

Commission d'enquête

Présidente :

- Mme Catherine FERRARI

Membres titulaires :

- M. Dominique FARELLACCI

- M. Gilles ROPERS

**ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE A LA REVISION DU PLAN LOCAL
D'URBANISME DE LA COMMUNE D'AJACCIO**

RAPPORT D'ENQUÊTE

TOME 1

Octobre 2019

SOMMAIRE

Enquête publique : révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Ajaccio
Ordonnance n° E19000018/20

PREMIERE PARTIE : LE RAPPORT D'ENQUÊTE (TOME 1)

| | |
|--------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| I. Généralités concernant l'enquête | page 4 |
| 1.1 Objet de l'enquête | |
| 1.2 Cadre juridique | |
| 1.3 Dossier d'enquête | |
| II. Organisation et déroulement de l'enquête | page 6 |
| 2.1 Organisation de l'enquête | |
| 2.2 Publicité et information du public | |
| 2.3 Réunion publique et concertation | |
| 2.4 Incidents relevés au cours de l'enquête | |
| 2.5 Permanences du commissaire-enquêteur | |
| 2.6 Déroulement de la procédure | |
| 2.7 Clôture de l'enquête, remise des dossiers et des registres d'enquête | |
| III. Description technique et analyse du projet | page 11 |
| IV. Recensement et analyse des observations formulées | page 31 |
| V. Recensement et analyse des avis des institutions consultées | page 151 |
| 5.1 Avis des Personnes Publiques Associées | |
| 5.2 Avis de l'Autorité environnementale | |
| VI. Transmission du rapport | page 200 |

DEUXIEME PARTIE : LES ANNEXES (TOMES 2, 3 et 4)

PREMIERE PARTIE : RAPPORT D'ENQUÊTE

I. GENERALITES CONCERNANT L'ENQUETE

Par décision n°E19000018/20 en date du 11 juin 2019, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Bastia a désigné, Madame Catherine FERRARI en qualité de présidente de la commission d'enquête, et Messieurs Dominique FARELLACCI et Gilles ROPERS en qualité de membres titulaires de cette même commission pour l'enquête publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune d'Ajaccio.

Le présent rapport a pour objet :

- D'exposer les opérations accomplies par la commission d'enquête.
- De rendre compte des observations faites par les personnes intéressées au projet et le pétitionnaire.

1.1 Objet de l'enquête

Comme énoncé précédemment, cette enquête publique a été diligentée pour étudier le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Ajaccio.

Le POS mis en place en 1999 a été revu en 2013 afin de tenir compte des évolutions réglementaires et du changement de projet urbain de la commune.

Une révision totale du POS a été prescrite en 2003 pour se conformer aux prescriptions de la loi SRU du 13 décembre 2000 substituant le POS au PLU.

Le PLU d'Ajaccio a été approuvé le 21 mai 2013. Cette délibération a été annulée dans sa totalité par deux jugements rendus par le Tribunal Administratif de Bastia le 16 décembre 2014, ce qui a eu pour effet de remettre en vigueur le POS approuvé le 28 octobre 2019.

La commune d'Ajaccio a interjeté appel contre ces deux jugements devant la Cour Administrative d'Appel (CAA) de Marseille et a demandé en parallèle à cette dernière de suspendre l'exécution de ces jugements, en vue de remettre en vigueur le PLU approuvé dans l'attente du résultat de l'appel au fond. La CAA de Marseille a fait droit à la demande de la commune d'Ajaccio et a prononcé le sursis à exécution des deux jugements par deux arrêts rendus le 10 juillet 2015.

Par la suite, le CAA de Marseille a annulé les deux jugements rendus par le Tribunal Administratif et le PLU approuvé, a été maintenu en vigueur partiellement.

Par la suite, il est apparu que le PLU devait être révisé pour le rendre compatible avec les projets de développement sur le territoire et le mettre en cohérence avec les nombreuses évolutions réglementaires.

Aussi, par délibération du conseil municipal en date du 26 octobre 2015, la révision du PLU a été prescrite.

Une concertation a été mise en place jusqu'au PADD, visant à installer un dialogue et une participation élargie de la population et des personnes publiques associées. Les modalités de la concertation ont été les suivantes :

- Registres de concertation ;
- Courriers reçus ;
- Avis donnés en réunion ;
- Mails adressés directement ou issus du site internet ;
- Compte rendu des réunions.

Quatre réunions de quartiers ont été également mises en place en juin et juillet 2015 pour débattre de différentes thématiques.

Une réunion publique a eu lieu avant l'arrêt du projet le 14 novembre 2018. Cette concertation a amené une cinquantaine de commentaires écrits.

Et, par délibération en date du 28 novembre 2018 comprenant le bilan de la concertation, le projet de révision du PLU a été arrêté par le conseil municipal.

La commission constate que le maître d'ouvrage a appliqué les règles légales de la concertation. Toutefois, la commission considère qu'une seule réunion publique avant l'arrêt du projet semble « un peu faible » au regard de l'importance du dossier.

1.2 Cadre juridique

Un PLU est un document d'urbanisme réglementaire qui établit à l'échelle de la commune ou d'un groupement de communes, un projet global d'urbanisme et d'aménagement et fixe en conséquence les règles d'aménagement et d'utilisation des sols sur le territoire considéré, en l'espèce la commune d'Ajaccio.

Conformément à la loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain) du 13 décembre 2000, à la loi UH (Urbanisme Habitat) du 2 juillet 2003, à la loi Grenelle II du 12 juillet 2010, et à la loi ALUR du 24 mars 2014, la révision du PLU en application et selon les modalités du code de l'urbanisme est devenue nécessaire pour les raisons suivantes :

- Répondre aux exigences des Grenelle de l'environnement et de la loi ALUR ;
- Mettre le document en compatibilité avec le PADDUC ;
- S'inscrire dans le développement durable et répondre aux obligations réglementaires.

La loi SRU pose la disparition des Plans d'Occupation des Sols (POS) en Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) en en faisant un outil de planification urbaine portant un projet d'aménagement et de développement durables.

La loi Grenelle II du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, pose notamment l'obligation de fixer des objectifs chiffrés de modération de la consommation des espaces et de lutte contre l'étalement urbain, le renforcement de la prise en compte de l'environnement, de la lutte contre le changement climatique, des performances énergétiques, des modes de déplacement alternatifs.

La loi ALUR du 5 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, a modifié ou mis à jour certaines dispositions du code de l'urbanisme comme la suppression des coefficients des sols.

Le Plan d'Aménagement et de Développement Durable de la Corse (PADDUC) a été approuvé le 2 octobre 2015 et doit être pris en compte dans la révision générale du PLU de la commune d'Ajaccio. C'est un document de planification régionale et de développement durable du territoire par la fixation des objectifs de préservation de l'environnement et de développement économique, social, culturel et touristique.

La commune d'Ajaccio est soumise également à la loi Littoral du 3 janvier 1986 (loi d'aménagement et de mise en valeur du littoral).

Cette loi vise à encadrer l'aménagement de la côte afin de la protéger de l'urbanisation et des excès potentiels de spéculation immobilière.

1.3 Dossier d'enquête

Le dossier a été remis, à la commission d'enquête en charge du dossier, sous forme papier et informatique par wetransfer.

Le dossier d'enquête comprenait :

- Pièce n°1 : Rapport de présentation (1 préambule + 4 volumes) ;
- Pièce n°2 : Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) ;
- Pièce n°3 : Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ;
- Pièce n°4 : Règlement écrit ;
- Pièce n°4.1 : Règlements graphiques (20 planches) ;
- Pièce n°4.3 : Liste des emplacements réservés (ER) ;
- Pièce n°5 : annexes servitudes d'utilité publique (2 volumes).

Sont joints également au dossier, les pièces suivantes :

- Avis du Conseil des Sites (8 juin 2017, 18 décembre 2017, 6 et 18 juillet 2018) ;
- Avis de la Chambre d'Agriculture de la Corse-du-Sud en date du 1^{er} mars 2019 ;
- Avis CTPENAF en date du 22 mai 2019 ;
- Avis de la Préfecture de la Corse-du-Sud en date du 28 février 2019 ;
- Avis de la Direction Régionale des Affaires Culturelles (Etat) en date du 22 janvier 2019 ;
- Avis de la Communauté d'Agglomération du Pays Ajaccien en date du 28 février 2019 ;
- Avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie en date du 28 février 2019 ;
- Avis de l'association U Levante en date du 27 février 2019 ;
- Avis de la MRAe en date du 21 février 2019 ;
- Délibération du conseil municipal (arrêt du PLU) en date du 28 novembre 2018 comprenant le bilan de la concertation.

Le commissaire-enquêteur a reçu, durant l'enquête publique :

- Un exemplaire de l'arrêté municipal en date du 19 juin 2019 ;
- Les copies des publications ;
- A la clôture de l'enquête publique, le registre d'enquête et le certificat d'affichage.

Ces derniers documents sont annexés au rapport d'enquête.

II. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

2.1 Organisation de l'enquête

Par lettre enregistrée au Tribunal administratif de Bastia en date du 4 juin 2019, Monsieur le Maire de la commune d'Ajaccio a demandé la désignation d'une commission d'enquête en vue de procéder à l'enquête publique ayant pour objet l'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune d'Ajaccio.

Par décision portant le numéro de dossier E19000018/20 du 11 juin 2019, Monsieur le Président du Tribunal administratif de Bastia a désigné la commission d'enquête suivante :

- Madame Catherine FERRARI, présidente de la commission,
- Monsieur Dominique FARELLACCI, commissaire-enquêteur titulaire,
- Monsieur Gilles ROPERS, commissaire-enquêteur titulaire.

Suite à la désignation de la commission d'enquête par le Tribunal administratif de Bastia, un contact avec Monsieur SORBA en charge de l'élaboration du PLU, a eu lieu immédiatement pour un rendez-vous de travail.

Un premier rendez-vous a eu lieu le 13 juin 2019, lors duquel il a été abordé les différents points d'organisation de l'enquête publique avec Monsieur SORBA et Monsieur ROSSINI, Directeur Général des Services.

La commission d'enquête a participé à l'organisation de l'enquête dans la détermination des dates d'ouverture et de clôture, les dates et les durées des permanences, ainsi que la dématérialisation pour l'enquête avec Monsieur SORBA.

Concernant la dématérialisation du dossier d'enquête publique, un registre dématérialisé (www.registre-dematerialise.fr/1422) a été mis en place, présentant le dossier dans son intégralité et permettant aussi à chaque personne de déposer une observation sur ce projet.

Une adresse mail a été également créée pour recueillir les remarques du public (enquete-publique-1422@registre-dematerialise.fr).

Monsieur le Maire de la commune d'Ajaccio a prescrit l'enquête par l'arrêté municipal n°2019/3128 en date du 19 juin 2019.

Certaines remarques sur le fond et la forme de l'arrêté ont été communiquées par la commission d'enquête au maître d'ouvrage le 19 juin par mail, cependant elles n'ont pu être prises en compte car l'arrêté était déjà signé et envoyé pour publication aux différents journaux.

Un rendez vous avec Monsieur le Maire, s'est déroulé le lundi 8 juillet 2019 afin que la commission d'enquête est une approche globale du projet. Etaient présents également Monsieur Thomas CASALTA du bureau d'étude In Visu et de Monsieur FOLLACCI, Directeur des Services Techniques.

Afin de répondre aux interrogations de la commission d'enquête suite à l'étude du dossier, une réunion technique a été organisée le jeudi 11 juillet 2019.

Suite à ces deux rendez-vous, une première visite de terrain a été effectuée, le vendredi 12 juillet 2019 afin de présenter à la commission d'enquête les différents secteurs de la commune faisant l'objet de modification dans ce projet de révision.

Des visites terrain supplémentaires ont été effectuées par la commission d'enquête sur des secteurs suite à de nombreuses remarques du public lors des permanences et dans les observations.

2.2 Publicité et information du public

Affichage dans la commune :

La commission d'enquête a pu constater que l'avis d'enquête était bien affiché à la mairie d'Ajaccio pendant toute la durée de l'enquête. Un certificat d'affichage a été adressé à la commission d'enquête à la clôture de l'enquête publique.

Publications en annonces légales :

Un avis portant à la connaissance du public les informations énumérées dans le présent arrêté a été, par les soins de la commune publié en caractères apparents 15 jours au moins avant le début de l'enquête dans un journal régional ou local diffusé dans le département de la Corse-du-Sud. Une seconde publication a eu lieu dans les 8 premiers jours de l'enquête publique.

Publication hebdomadaire Informateur Corse Nouvelle : première insertion dans la semaine du 21 au 27 juin 2019 et deuxième insertion dans la semaine du 19 au 25 juillet 2019.

Publication quotidienne Corse matin : première insertion le 20 juin 2019 et deuxième insertion le 16 juillet 2019.

Publication hebdomadaire Le Journal de la Corse : première insertion dans la semaine du 21 au 27 juin 2019 et deuxième insertion dans la semaine du 19 au 25 juillet 2019.

2.3 Réunion publique

La commission d'enquête n'a pas jugé utile, de prévoir une réunion publique lors de l'enquête publique. Et ce, afin d'éviter de générer un climat plus ou moins conflictuel dans un projet politiquement médiatisé.

De plus, les différentes observations, écrites ou orales, émises au cours de l'enquête, ont conforté la décision de la commission d'enquête.

2.4 Incidents relevés au cours de l'enquête

Aucun incident ne s'est produit pendant les permanences de la commission d'enquête.

La commission relève un point particulier. La dématérialisation a permis la mise en place d'une pétition via le site cyberacteurs : la commission s'interroge sur la réelle participation des 1552 « pétitionnaires » à la lueur de l'observation n°1569 qui conteste l'utilisation de son adresse mail.

Exceptée cette particularité, l'enquête s'est déroulée conformément aux prescriptions de l'arrêté cité en référence.

2.5 Permanences du commissaire enquêteur

Des permanences ont été organisées à la mairie d'Ajaccio, salle du rez de chaussée (ancienne salle des mariages) pour permettre à toutes personnes intéressées par ce projet de participer pleinement à l'enquête.

La commission d'enquête a donc tenu les permanences suivantes :

- Le lundi 15 juillet 2019 (ouverture de l'enquête),
- Le mardi 16 juillet 2019,
- Le mercredi 17 juillet 2019,
- le mardi 23 juillet 2019,
- le mercredi 24 juillet 2019,
- le jeudi 25 juillet 2019,
- le mardi 30 juillet 2019,
- le mercredi 31 juillet 2019,
- le jeudi 1^{er} août 2019,
- le mardi 6 août 2019,
- le mercredi 7 août 2019,

- le jeudi 8 août 2019,
- le lundi 12 août 2019,
- le mardi 13 août 2019,
- le mardi 20 août 2019,
- le mercredi 21 août 2019,
- le jeudi 22 août 2019,
- le mercredi 28 août 2019,
- le jeudi 29 août 2019,
- le vendredi 30 août 2019 (clôture de l'enquête).

Toutes les permanences se sont déroulées de 10h à 16h en continu afin de permettre aux personnes travaillant de venir rencontrer la commission entre 12h et 14h.

Le nombre de permanences a permis au public intéressé de rencontrer un membre de la commission d'enquête pour obtenir toutes les informations souhaitées et de présenter, par écrit ou oralement, ses observations.

La commission d'enquête s'est ainsi tenue 120 heures à la disposition du public en mairie.

2.6 Déroulement de la procédure

Le registre d'enquête papier a été coté et paraphé par la Présidente de la commission d'enquête, le jour de l'ouverture de l'enquête publique.

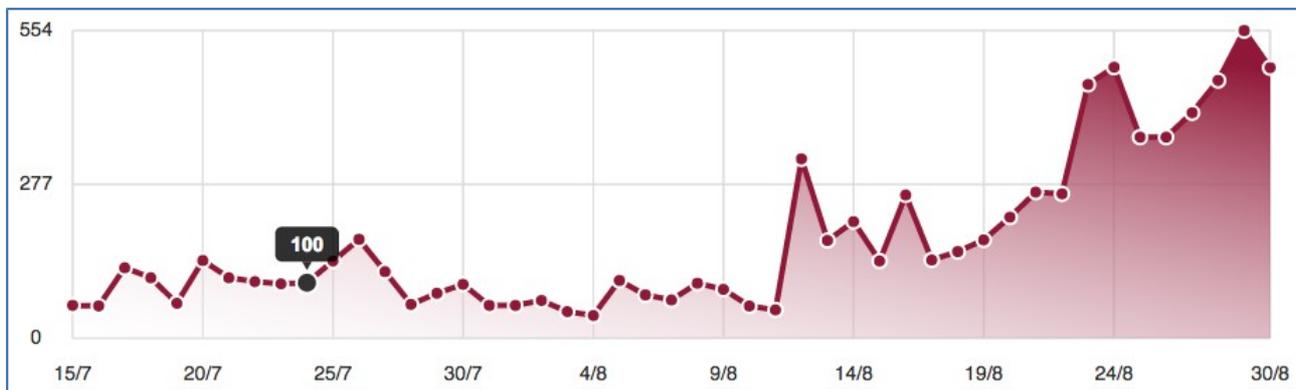
Le registre papier a été ouvert le lundi 15 juillet 2019 à 10h et clos le vendredi 30 août 2019 à 16h, à la fin de la dernière permanence de l'enquête publique.

Un exemplaire papier du dossier d'enquête est resté en mairie à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête. Un poste informatique était également disponible en mairie pour consulter le dossier sous forme informatique.

Le dossier d'enquête était aussi visible sur le registre dématérialisé, ouvert et clos aux mêmes dates que le registre papier.

Ainsi, le public a pu prendre connaissance du dossier d'enquête et noter ses observations éventuelles sur le registre papier ouvert à cet effet aux jours et heures d'ouverture de la mairie, ou les adresser par écrit à la mairie d'Ajaccio à l'intention de la commission d'enquête, par le biais du registre dématérialisé ou par le biais de l'adresse mail créée pour cette enquête publique.

Ce dernier a enregistré 6013 téléchargements du dossier et 2474 visiteurs, ce qui montre l'intérêt du public pour ce projet de PLU.



Statistiques de visite

Conformément aux prescriptions de l'arrêté municipal, la consultation du public a été assurée pendant 47 jours consécutifs, permettant ainsi à tous les citoyens d'être associés à ce projet sur leur commune.

2474 observations ont été faites pendant l'enquête publique, registres papier et dématérialisé confondus.

2.7 Clôture de l'enquête, remise des dossiers et du registre d'enquête

A l'issue de la dernière permanence à 16h, fixée au dernier jour de la durée légale de mise à disposition du registre dans la mairie d'Ajaccio, la Présidente de la commission d'enquête a remis le registre papier à M. ROSSINI pour signature.

Ce registre, après signature de Monsieur ROSSINO, a été remis à la Présidente de la commission d'enquête, le 3 septembre 2019, pour clôture, avec les derniers courriers postaux arrivés en mairie.

Le même jour, la Présidente de la commission d'enquête a remis au maître d'ouvrage un courrier de demande de report de remise de rapport au 15 octobre 2019.

Une copie de l'ensemble des observations (registres papier et dématérialisé) est annexé au présent rapport.

Un procès verbal de synthèse a été remis en mains propres, à Monsieur le Maire d'Ajaccio, dans les huit jours suivant la réception du registre d'enquête afin que le maître d'ouvrage puisse émettre des remarques supplémentaires ou répondre à certaines observations. Une réunion d'échange avec le Maître d'ouvrage sur ce procès-verbal de synthèse a eu lieu le 11 septembre 2019.

Lors de cette réunion, un courrier réponse positif à la demande de report de remise de rapport a été remis à la commission.

La commission d'enquête a eu un retour écrit de ce procès-verbal sur les observations émises pendant l'enquête. Les réponses données par Monsieur le Maire d'Ajaccio, dans son courrier en date du 30 septembre 2019 (remis à la commission en mains propres le 2 octobre 2019), sont reprises dans l'analyse des observations formulées (IV).

Le courrier de Monsieur le Maire d'Ajaccio, en réponse au procès verbal de synthèse est annexé au présent rapport.

III. DESCRIPTION TECHNIQUE ET ANALYSE DU PROJET

Le projet de révision du PLU ne peut se comprendre qu'en reprenant les points essentiels des différents documents soumis à l'enquête publique.

La première partie du rapport de présentation reprend le diagnostic établi pour faire un état des lieux de la commune au moment de l'élaboration de la révision du PLU.

Les points à retenir de ce rapport de présentation sont les suivants :

Au niveau démographique :

- Un ralentissement important de la croissance démographique au cours de la dernière période intercensitaire mais une légère reprise de la croissance est à noter sur les années les plus récentes ;
- Un solde migratoire en forte baisse, c'est toutefois le moteur principal de la croissance ;
- Une évolution de la population vers les tranches d'âge plus âgées (60 ans et plus) ;
- Une augmentation des petits ménages déjà nombreux ;
- Un taux d'activité en hausse mais un nombre de chômeurs qui augmente également.

Au niveau de l'habitat :

- Une demande de logement dépendante des évolutions démographiques ;
- Une faible adéquation entre l'offre de logements et la typologie des ménages (déficit des petits logements) ;
- Une prédominance des résidences principales et une augmentation de 20 % des logements vacants sur la période récente ;
- Une majorité de locataires (54 % des parc privé et public) ;
- Une OPAH sur le centre ancien de la commune permettant la remise sur le marché de 200 logements ;
- Des prix immobiliers élevés et un ralentissement de la construction ces dernières années ;
- Un objectif pluriannuel de 516 logements annuels, dont 205 logements locatifs sociaux, fixé dans le cadre du PLH2.

Au niveau de l'économie :

- Un pôle d'emploi attractif pour les habitants des communes périphériques ;
- Une hausse du nombre d'emplois, mais à un rythme moins soutenu sur la période récente ;
- Une augmentation du nombre de chômeurs due en grande partie à l'économie touristique favorisant un chômage saisonnier ;
- Un secteur tertiaire prédominant ;
- Un potentiel agricole mais une diminution de l'activité ;
- Une vocation touristique très forte, base de l'économie, mais marquée par une forte saisonnalité.

Au niveau des équipements et déplacements :

- Un pôle urbain supérieur avec un niveau d'équipements important ;
- Une concentration des équipements dans l'hyper centre ;
- Un rayonnement qui génère des problèmes de stationnement et de congestions routières dans l'hyper centre ;
- Un réseau d'eau potable couvrant la grande majorité des quartiers urbains de la commune et des travaux d'extension en cours ;
- Un réseau d'assainissement et des ouvrages en cours de réhabilitation et d'extension ;
- Un réseau viaire contraint par la topographie et souvent congestionné ;
- Un réseau ferré offrant des rotations insuffisantes ;

- Un trafic aérien et maritime important.

Au niveau environnemental :

- Une définition d'un projet urbain, conciliant développement et respect des spécificités géographiques ;
- Une prise en compte du climat et de ses évolutions du fait du changement climatique ;
- Une prise en compte des risques naturels et industriels ;
- Une participation à la réduction des émissions de NO₂ ;
- Une prise en compte de l'environnement sonore afin d'éviter une aggravation ;
- Une prise en compte de la biodiversité par le ménagement des habitats naturels des espèces faunistiques patrimoniales, par le maintien d'espaces naturels ou agricoles au contact de l'urbanisation, par la conciliation de la valorisation des sites touristiques et leur protection, par la protection de corridors écologiques représentés par les cours d'eau et la préservation d'une certaine perméabilité écologique au sein de la trame urbaine.

Au regard de ces éléments du diagnostic, ont été élaborés les différents documents du projet de PLU.

3.1 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Le PADD est la pièce maîtresse qui exprime les choix de la commune pour son développement.

Le PADD d'Ajaccio est fondé sur les trois axes suivants :

- Améliorer le rayonnement et le fonctionnement de la ville ;
- Promouvoir un développement urbain équilibré et répondre aux besoins en logements ;
- Protéger et mettre en valeur les espaces naturels et agricoles.

Ces trois axes sont déclinés en trois orientations générales, elles-mêmes développées en plusieurs orientations stratégiques plus ciblées qui doivent permettre d'adapter et développer la ville existante et construire durablement la ville de demain.

3.1.1 Améliorer le rayonnement et le fonctionnement de la ville

Il s'agit de garantir une attractivité et une image renouvelées de la ville d'Ajaccio en améliorant son rayonnement et son fonctionnement grâce aux quatre orientations stratégiques présentées ci-après.

3.1.1.1 Soutenir une économie locale tournée vers la Méditerranée

Dans un premier temps, il s'agira de réinvestir l'économie liée à la notion de territoire insulaire et à la Méditerranée par le développement et le confortement de pôles d'excellence économique en lien avec l'intercommunalité : un pôle numérique au sein d'un « éco-quartier connecté » situé sur le secteur de la Miséricorde ; accueil d'activités de recherche et développement visant à exploiter les ressources potentielles du milieu marin ; soutien des pôles agronomiques du côté des franges urbaines.

Le projet entend également favoriser le développement d'activités non soumises à la saisonnalité en soutenant une offre commerciale et d'activités complémentaires aux commerces du centre-ville et en valorisant les projets urbains qui accordent une place importante aux activités commerciales, aux services de proximité, aux loisirs et aux sports au quotidien : nouvelle offre culturelle locale pour

les ajacciens et promotion de l'identité napoléonienne à l'échelle internationale ; développement des métiers d'art, d'artisanat et des métiers «de bouche» valorisant les produits, matériaux et savoir-faire locaux ; prolongement de la saison touristique en diversifiant les produits touristiques.

Les caractéristiques climatiques clémentes d'Ajaccio, incitent à l'ouverture de la ville sur la mer et à la promotion d'une fréquentation du littoral tout au long de l'année en valorisant les atouts liés à la spécificité balnéaire : projet de boulevard urbain littoral avec de nouveaux sentiers littoraux et redéploiement des activités nautiques et piscicoles.

La réappropriation de l'identité ajaccienne et le confortement de son dynamisme littoral sont étroitement liés à la valorisation de la ville portuaire et maritime, concept qui repose sur une interface construite et partagée entre la ville et son espace maritime dans le cadre du projet d'ensemble de requalification du fond de baie.

3.1.1.2 Fluidifier la ville, désenclaver la commune et le pays ajaccien

La ville souhaite réinterroger les conditions d'accès à l'ensemble des quartiers de la ville et plus largement à « l'arrière-pays » ajaccien qui constitue le bassin de vie du Sud-Ouest insulaire.

Pour construire la ville des mobilités, il convient de fluidifier la circulation en favorisant les liaisons inter quartiers et en renouvelant la qualité de la trame des espaces publics au profit d'alternatives au tout-voiture et à la vitesse. La ville des mobilités doit permettre l'émergence de projets urbains notamment à proximité des points de connexions majeures, afin de réduire l'usage de l'automobile ce qui implique également d'encourager l'ensemble des des mobilités alternatives à l'usage des véhicules motorisés.

L'amélioration des liaisons inter quartiers visera à décongestionner l'ensemble de la commune par le développement d'un maillage viaire de bouclage sur l'ensemble des quartiers périphériques.

Pour faciliter la circulation, l'intermodalité sera améliorée par l'émergence de pôles d'échanges entre les grandes infrastructures de mobilité, sur les axes de déplacements principaux et par la création de nouveaux espaces de stationnement à proximité des lieux de connexion des réseaux.

La décongestion de la ville passe également par une nouvelle manière de pratiquer la ville via la création d'un réseau de déplacement piétons pour Ajaccio et le Pays Ajaccien.

Outre ces espaces de transit, l'enjeu vise également à renouveler la trame d'espaces publics afin de créer entre eux un maillage connecté dans le cadre d'une approche différenciée prenant en compte les spécificités du centre ville et de la périphérie.

3.1.1.3 Préserver et mettre en valeur le patrimoine

Dans le cadre d'un projet global concernant l'ensemble des patrimoines ajacciens, la ville s'engagera à préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti urbain et architectural d'Ajaccio et les réseaux qui assurent une mise en lien entre ce patrimoine :

- Intégration de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) au projet de ville et valorisation du centre ancien ;
- Protection et mise en valeur particulières pour quatre périphéries ajacciennes qui développent chacune un thème patrimonial particulier : le patrimoine agricole, les parcs et jardins, le patrimoine

funéraire ainsi que le patrimoine du 20^e siècle du style «Art Déco ».

- Promotion des sites patrimoniaux et de leur mise en réseau avec valorisation des ouvrages qui les ponctuent : la ville historique, hameaux de Pisinale et Mezzavia, canal de la Gravona, sentier du littoral, ...

3.1.1.4 Promouvoir la nature en ville

Le projet de ville est construit également sur des souhaits qui sont chers aux ajacciens et qui s'inscrivent en continuité avec une identité aujourd'hui oubliée de la commune, la ville-jardin, la présence de la nature devant être promue dans toutes les parties de la ville.

Ce concept de ville-jardin devra s'étendre à la périphérie urbaine afin d'accroître son attractivité en intégrant les paysages agricoles et naturels en développant ainsi de nouveaux rapports entre ville et campagne via des percées agricoles dans le paysage urbain.

La trame verte et bleue sera renforcée pour répondre aux préoccupations du développement durable de préserver la biodiversité ordinaire et la place de l'arbre en ville sera revalorisée en protégeant l'ensemble de ce patrimoine arboré.

Les espaces non bâtis seront mis en valeur grâce à la démocratisation du jardinage urbain. En plus des jardins partagés, publics ou semi-publics, les espaces périphériques devront se prévaloir d'une quantité et d'une qualité de jardins privés de manière proportionnelle aux parties minéralisées de l'espace bâti.

Par ailleurs, ces milieux naturels et agricoles seront préservés et valorisés en protégeant les grandes caractéristiques de chaque milieu : chacun de ces paysages uniques sera mis en lien avec les paysages urbains attenants et inspireront une « ambiance » à préserver, voire à introduire dans les quartiers de proximité.

Pour protéger les espaces naturels et les espaces agricoles de l'extension urbaine et de la perte progressive de milieux naturels en ville, le projet de ville sécurisera le foncier agricole et naturel contre le risque de mitage urbain.

3.1.2 Promouvoir un développement urbain équilibré et répondre aux besoins en logements

La volonté de promouvoir un développement urbain équilibré et répondre aux besoins en logements repose sur les trois orientations stratégiques énoncées ci-après, complétées par des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

3.1.2.1 Réinvestir le centre-ville

En premier lieu, il convient de répondre aux besoins de logements pour tous au plus près du centre ville : favoriser les projets de réhabilitation et de renouvellement urbain, densifier certaines parties de ville qui s'y prêteraient tout en encourageant la division parcellaire afin de permettre à la ville de valoriser son foncier.

Le deuxième levier d'action repose sur l'amélioration de l'accès au cœur de la ville et sur le renouvellement de ses espaces publics majeurs en requalifiant les places et artères principales pour pouvoir répondre aux besoins des habitants.

Le troisième levier d'actions concerne la valorisation du cœur de ville comme pôle patrimonial et artisanal ajaccien, le centre-ville devant favoriser l'installation d'activités artisanales, de commerces et de services de proximité qui appartiennent à la typologie d'un centre-ancien ; l'enrichissement de la trame végétale en ville doit également accompagner une nouvelle économie autour de la culture d'essences végétales floristiques, arbustives et arbustives locales.

Le dernier levier doit permettre au cœur de ville de s'inscrire dans un projet unissant le renouvellement urbain aux préoccupations de la ville du 21^{ème} siècle avec l'amélioration de la performance énergétique dans la rénovation du parc de logements, la poursuite des opérations de renouvellement urbain et de lutte contre la précarité énergétique. Il s'agit également de valoriser les projets de développement durable dans les bâtiments et les espaces publics.

3.1.2.2 Renouveler les franges urbaines

Promouvoir un développement urbain équilibré, demande également de renouveler les franges urbaines dans le cadre d'un rapport réinventé entre le centre-ville et sa périphérie, mais aussi entre la ville d'Ajaccio et le Pays Ajaccien.

Dans un premier temps, l'enjeu est d'identifier et réinvestir les espaces appelés à se renouveler, dans l'optique de réintroduire, autant que nécessaire, la mixité urbaine en incitant les porteurs de projets à garantir une mixité fonctionnelle, sociale et inter-générationnelle dans le cadre de leurs nouveaux programmes immobiliers, mais également dans le cadre des projets de renouvellement urbain.

La périphérie actuelle souffre de la juxtaposition systématique des projets urbains privés et publics : pour y remédier, il s'agira d'assurer une cohérence entre les projets immobiliers et le projet de ville afin de fabriquer des projets d'ensemble valorisant une vision commune sur chacune des parties du territoire urbain. Le développement de la connaissance de ces quartiers périphériques sera également l'occasion de proposer une densification raisonnée de chacun de ces secteurs, en tenant compte de leurs particularités urbaines et paysagères.

Dans le respect d'une ville-nature, il s'agira également de définir les limites de la ville afin de contrôler l'extension urbaine et de donner là encore une qualité aux espaces de transition entre les milieux naturels et les milieux urbains. Aussi, une prise de conscience doit conduire l'ensemble des acteurs de l'aménagement à œuvrer pour une amélioration de l'image et de du confort urbain en périphérie en s'appuyant sur le renouvellement des points de repère en milieu urbain périphériques.

L'image des périphéries est aussi inhérente à l'impact qu'ont actuellement l'ensemble des enseignes et des panneaux publicitaires le long des pénétrantes majeures : aussi, en vue d'améliorer cette perception, il s'agira de réviser le règlement local de publicité, en lien avec les prescriptions urbaines et architecturales développées dans le cadre du projet de ville.

Enfin, les entrées de ville sont aussi incarnées par les infrastructures portuaires et aérienne : C'est donc l'interface de la ville à ces infrastructures qui sera réinterrogée, notamment par la mise en place de pôles de mobilités s'inscrivant dans la trame d'espaces publics renouvelés.

3.1.2.3 Planifier le développement dans le temps

A l'horizon 2030, la ville répondra à ses besoins de logements en proposant une offre diversifiée en corrélation avec les évolutions démographiques.

La réponse aux besoins de logement se trouve dans la construction d'un parc de logements diversifiés en fonction des évolutions des catégories de ménages sur la commune sans oublier de développer un projet spécifique de « transition énergétique » et de « développement de l'usage des matériaux locaux », en partenariat avec l'ensemble des institutions publiques et organismes de formation professionnelle assurant une représentation de l'entreprise et des métiers de l'artisanat.

D'une manière générale, le projet de ville tendra à favoriser le développement d'une culture du projet urbain et architectural qui n'oppose pas la construction de la ville à la préservation de son environnement mais les aborde de manière commune en encourageant l'émergence d'éco-quartiers ou d'agro-quartiers.

Les deux pénétrantes majeures que sont l'entrée Nord se prolongeant en rocade ajaccienne et l'entrée Sud, de la Caldaniccia à la Parata, ont pour vocation de devenir de véritables boulevards urbains, le développement de ces projets donnant l'opportunité aux territoires de proximité de bénéficier d'une lisibilité et d'une accessibilité renouvelées.

Le projet de requalification du « boulevard de la mer » fait lui-même partie d'un projet de réappropriation de plus grande envergure de l'ensemble du front maritime sur l'anse Ajaccienne de Trottel à Aspretto, baptisé « projet de Fond de Baie ».

Les secteurs d'enjeux prioritaires viendront, comme des coutures urbaines, réinscrire une pertinence entre les différents quartiers de la ville et mettre en valeur le Fond de Baie Ajaccien : le Cœur de Ville et le quartier de Trottel-Miot-Casone dont la valeur patrimoniale devra être mise en valeur en lien avec le périmètre de la Miséricorde et son enjeu de réhabilitation en éco-quartier et enfin le périmètre de Saint-Joseph-Stiletto, articulation principale des entrées de ville et du Pays Ajaccien.

Il s'agit également d'encourager un développement urbain planifié, plus particulièrement sur deux grands secteurs en devenir : le secteur du Loretto, en lien avec Saint-Jean et la Croix d'Alexandre, à l'occasion du prolongement de la rocade et de la réduction du périmètre SEVESO ; le secteur du Ricanto/Vazzio au regard de la présence d'équipements structurants.

A court et moyen terme, il conviendra de penser le projet urbain en prenant en compte son phasage opérationnel et son adéquation pour répondre aux besoins de la ville et à leurs évolutions : pour ce faire, les projets privés et publics devront se coordonner également dans le développement de leur calendrier de réalisations à moyen-long terme.

La densification et la diversification des espaces bâtis en secteurs commerciaux et d'activités devront se penser davantage dans une temporalité à moyen et long terme, car elles résulteront de l'expansion progressive de la ville et d'un changement de mentalité des opérateurs dans ces secteurs.

Planifier Ajaccio 2030, implique de lier le développement urbain et le niveau d'équipements, la commune, en partenariat avec la CAPA, devant poursuivre les travaux en cours de rénovation et d'extension du réseau d'eau potable et d'assainissement collectif ; la ville devra également continuer de veiller à ce que les acteurs privés prennent en compte l'évolution des besoins en termes d'équipements en lien avec l'évolution de la population locale et son accroissement démographique, notamment au droit des franges urbaines.

Enfin, l'arrivée du nouvel hôpital à l'entrée est-ajaccienne, dans le secteur du Stiletto, devra s'inscrire dans une ambition d'intérêt supra-communal, en développant un véritable pôle Santé

rayonnant sur l'ensemble du bassin de vie Ajaccien.

Les objectifs chiffrés de modération de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

La volonté communale est d'accompagner la croissance démographique d'Ajaccio, dans le cadre d'une cohérence d'ensemble avec la CAPA : ainsi, pour les 15 prochaines années, en tenant compte de l'évolution de la taille des ménages (2,32 à 2,21) et du déficit en logement social (2 334 logements), la commune aura besoin d'environ 6 500 logements supplémentaires.

Il est proposé de répondre aux besoins en logements par une urbanisation qui s'inscrit principalement dans l'enveloppe urbaine dense du territoire dans des zones déjà urbanisées, desservies et non soumises aux contraintes environnementales et aux risques afin de préserver le cadre de vie et l'identité de la ville :

- Par densification du tissu urbain, le diagnostic ayant permis de faire ressortir un important potentiel de densification grâce à l'utilisation des terrains libres : 257,2 hectares, dont 165 hectares en zones constructibles ;
- Par la requalification et l'optimisation du foncier des zones urbaines dans la mesure où la commune d'Ajaccio semble disposer d'un potentiel important de requalification et remise sur le marché de logements dégradés (300 logements).

Ainsi, les objectifs de consommation foncières du projet de PLU sont d'environ 85 ha à l'horizon des 15 prochaines années :

- Par densification de dents creuses, environ 53 hectares en zones urbaines ;
- Par extension dans des zones de projet, environ 32 ha en zones d'urbanisation futures fermées (2AU).

3.1.3 Protéger et mettre en valeur les espaces naturels et agricoles

La dernière des grandes orientations du projet de ville consiste à protéger et mettre en valeur ce qui forme l'écrin naturel et agricole d'Ajaccio tout en prenant en compte la gestion des risques.

3.1.3.1 Développer un véritable projet agricole

Un véritable projet agricole doit protéger mais surtout mettre en valeur ce patrimoine historique de la commune d'Ajaccio : l'enjeu vise à promouvoir un projet capable d'identifier et de pérenniser les territoires qui verront demain de nouveaux agriculteurs s'installer pour contribuer à l'autonomie alimentaire de la Corse.

Le projet d'Ajaccio, parce qu'il s'inscrit dans le cadre d'un projet de plus grande envergure qu'est le PADDUC, doit développer un véritable plan de développement agricole : il doit faire en sorte dans la détermination du zonage de la ville, de protéger et d'encourager l'exploitation agricole sous toutes ses formes.

Pour inscrire pleinement le projet agricole dans le cadre du projet d'Ajaccio, il s'agira de :

- Le développer en limitant fortement l'étalement urbain : utilisation d'outils réglementaires et juridiques appropriés (Espaces Stratégiques Agricoles, ...) et création de réserves foncières permettant l'installation de jeunes agriculteurs en facilitant la cohabitation des activités agricoles avec les espaces urbains ;

- Desservir les terres agricoles pour en faciliter leur exploitation : création de nouveaux itinéraires agricoles ou adaptation des voies existantes aux passages des engins et des troupeaux, dans un premier temps ; développement du système d'irrigation agricole pour les territoires soumis à des sécheresses régulières ;
- Inventer une agriculture urbaine ajaccienne, en cohérence avec les besoins de la ville : l'ancienne périphérie agricole devra se redessiner au profit d'une agriculture urbaine qui réinvestira les franges urbaines comme des espaces propices à son développement ;
- Encourager l'émergence d'initiatives innovantes : développement de l'éco-pastoralisme et mise en place d'un agropôle ; valoriser les circuits courts de production et développement de fermes urbaines ; promotion d'un agro-tourisme ajaccien.

Pour favoriser davantage ce rapprochement entre le milieu urbain et le milieu agricole, le projet créera de nouveaux accès publics à ces territoires agricoles et revalorisera le rôle de l'animal en ville dans une politique de gestion différenciée des espaces naturels en ville et plus particulièrement en franges urbaines.

3.1.3.2 Préserver les espaces naturels et la biodiversité

Protéger et valoriser l'agriculture va de pair avec la préservation des espaces naturels et de la biodiversité : c'est l'ensemble de cet écosystème soumis aux interactions des activités humaines, qu'il convient de connaître pour mieux protéger dans le projet de ville.

Il s'agit donc de préserver les grandes entités naturelles comme l'ensemble du littoral et l'écrin naturel qui s'ouvre sur l'arrière-pays au travers d'un projet unique et partagé de valorisation des milieux naturels avec la CAPA. Les espaces naturels représentant une destination touristique privilégiée, le projet de ville fera la promotion du tourisme et des loisirs, dans le respect des milieux naturels en améliorant l'accès aux espaces naturels par des itinéraires de découverte, en lien direct avec les espaces urbanisés.

En outre, une opportunité de développement économique pour la ville, en dehors de la saison estivale, consisterait à créer un pôle sportif pouvant accueillir des équipes s'entraînant pour les sports de plein air, en période hivernale. Le projet proposera également de développer des pôles de loisirs adaptés aux différents secteurs naturels.

La protection des espaces naturels sera permise par une limitation de l'étalement urbain en protégeant plus particulièrement les espaces naturels à proximité des espaces urbanisés : création de nouvelles limites de ville en assurant une « zone tampon » qui sera le lieu privilégié d'accès aux espaces naturels par l'ouverture et le départ de nouveaux sentiers.

La nature ajaccienne étant caractérisée par une relation entre la mer et la montagne, le projet tendra à valoriser cette particularité en améliorant les accès de l'un vers et l'autre et en révélant les logiques d'interdépendance entre ces deux milieux naturels avec la prise en compte des continuités floristiques et faunistiques.

La trame verte et bleue est l'occasion de développer un vrai projet identitaire pour la commune en l'insérant dans le réseau du patrimoine communal afin de proposer une continuité écologique, non seulement entre mer et montagne, comme cela a déjà été évoqué, mais également le long du littoral, des vallées, des coteaux et des crêtes.

Enfin, le projet s'engage à favoriser les projets de restauration des milieux dans les secteurs naturels

dégradés.

3.1.3.3 Prévenir les risques et réduire les nuisances

Ajaccio est un territoire très contraint par les risques naturels et technologiques : à ce titre, le projet de ville assurera à l'ensemble de ces espaces urbains, agricoles et naturels, une prévention des risques naturels et technologiques par la présence d'équipements de protection et d'axes de transport dédiés au transport de matières dangereuses.

Il s'agit de prendre en compte les risques naturels dans la construction de la ville. Il s'agira de ne pas accroître les situations identifiées à risque en exposant une population supplémentaire tout en diminuant le risque notamment dans les zones sensibles. Il sera privilégié le développement de nouvelles formes urbaines plus résilientes et d'habitats adaptés aux risques.

Concernant la réduction des risques d'inondations PPRIn, il conviendra d'être vigilant quant au traitement des eaux pluviales et des eaux de ruissellement au sein des résidences et sur l'espace public dans les secteurs soumis à ces risques. L'objectif est d'encourager les projets urbains limitant l'artificialisation des sols et freinant les ruissellements par une ingénierie particulière et des dispositifs et aménagements dédiés à cette problématique.

Les risques de mouvements de terrain PPRnt seront intégrés dans la réalisation d'aménagements prudents vis-à-vis des terrassements, l'enjeu étant de privilégier une inscription dans la pente avec des ruptures topographiques comprises entre un et deux mètres de hauteur maximum.

Les risques d'incendies PPRif seront également intégrés dans le projet de ville en favorisant les zones de « mise à distance » des habitations vis-à-vis des espaces boisés et de nouveaux accès seront ouverts pour les secours, faisant office de pare-feux.

La gestion des risques technologiques PPRt sera prise en compte en désenclavant les quartiers attenants afin de garantir une évacuation rapide en cas d'accident technologique et en réalisant des aménagements visant à protéger les sites industriels des risques naturels. Le projet encouragera également toutes les initiatives de réhabilitation et de rénovation des sites industriels dont l'ambition serait de réduire leur propre vulnérabilité.

Les changements globaux et plus spécifiquement le changement climatique obligent désormais à prendre en compte le risque de submersion marine (PPRsm) : aussi, le projet s'engage à ne pas exposer la population aux situations de submersions marines et à adapter les projets d'aménagements et de constructions aux exigences de réduction de l'exposition aux risques, lorsque cela est possible.

3.2 Le zonage du PLU

La retranscription du PADD doit se retrouver dans les choix retenus de zonage par la commune.

Le zonage décompose le territoire communal et il semble intéressant de faire un comparatif avec le PLU de 2103. Les chiffres suivants sont issus du rapport de présentation (Vol.4, p.36) :

- 1500,1 hectares de zones urbaines (U), soit une diminution de 298,6 ha (- 17%) ;
- 130,6 hectares de zones à urbaniser (AU), soit une diminution de 73,3 ha (-19%) ;
- 1344,6 hectares de zones agricoles (A), soit une augmentation de 108,4 ha (+9%) ;

- 5311 hectares de zones naturelles (N), soit une augmentation de 265,2 ha (+5%).

Globalement, les zones urbaines et à urbaniser représentent 1630,7 hectares soit 19,5 % de la superficie totale de la commune, la zone agricole 1344,6 hectares soit 16 % et la zone naturelle 5311 soit 64 % du territoire communal.

Ainsi, par rapport au PLU de 2103, il est constaté une baisse des zones constructibles dans le rapport de présentation.

Il est à noter la mise en place de deux procédés non utilisés dans le PLU de 2013, les OAP, en zone 2AU fermées à l'urbanisation et zone U et les PAPAG.

Les OAP et les PAPAG seront détaillés dans le point 3.3.

Le territoire communal est découpé 13 zones, certaines zones comprenant des sous secteurs.

Zone 1UA : secteur recouvrant la partie la plus ancienne de la Ville.

Cette zone comporte un secteur 1UAb qui se rapporte au territoire de la Citadelle d'Ajaccio.

La zone 1UA et le secteur 1UAb sont concernés par le périmètre d'AVAP

Une partie de la zone 1AU est en risque de submersion marine. Aussi, il est spécifié que toutes les règles applicables à cette zone sont applicables sous réserve de la prise en compte de ces risques.

Zone 2UA : secteur recouvrant essentiellement la partie urbaine centrale dite « quartier des étrangers », quartier résidentiel où s'est développée une architecture de qualité.

La zone 2UA est concernée par le périmètre d'AVAP.

Zone UB : secteur urbain d'habitat et de services où les immeubles sont le plus souvent construits à l'alignement. Elle recouvre les quartiers bordant le cours Napoléon, la rue Fesch et ceux bordant le cours Grandval.

La zone UB est concernée par le périmètre d'AVAP.

Cette zone est concernée par la servitude de mixité sociale (hors périmètre ANRU) avec une imposition de réalisation de 25 % de logement sociaux pour les opérations de 16 logements.

En outre, cette zone est pour partie soumise au risque PPRI urbain et à l'AZI Cavallu Mortu. Aussi, il est spécifié que toutes les règles applicables à cette zone sont applicables sous réserve de la prise en compte de ces risques.

Zone UC : secteur urbain dense ayant pour principe une édification des constructions en ordre discontinu. Ce secteur correspond à la première couronne d'extension XXème du centre-ville et les quartiers des années soixante des Salines, Cannes et les abords de la RT 22.

Cette zone comprend un sous-secteur Uca de moindre densité et/ou hauteurs : route des sanguinaires, quartier du Belvédère, Aspretto et Hauts du Vazzio où les constructions sont plus aérées.

La zone UC est concernée par le périmètre d'AVAP.

La zone UC voit également la mise en place de deux périmètres d'attente d'un projet d'aménagement global pour une durée de 5 ans où la constructibilité est limitée (PAPAG de Trabacchino et PAPAG de l'hôpital de la Miséricorde). Cet outil d'aménagement est proposé par le code de l'urbanisme à l'article L151-41 5°.

Des parties de la zone UC sont concernées par le risque de submersion marine, le PPRI urbain, l'étude d'aléa inondation du Cavallu Mortu, l'AZI Cavallu Mortu, le risque mouvement de terrain, le risque technologique et les zones de dangers relatives aux canalisations de transport et de risque inflammable. Aussi, il est spécifié que toutes les règles applicables à cette zone sont applicables sous réserve de la prise en compte de ces risques.

Zone UD : secteur urbain résidentiel, suffisamment équipé et présentant un intérêt paysager.

Cette zone reprend en grande partie les zones NB (zones desservies partiellement par des équipements, qu'il n'est pas prévu de renforcer et dans lesquelles des constructions ont déjà été édifiées) du POS et recouvre les espaces collinaires et la route des Sanguinaires.

La zone UD est divisée en trois sous-secteurs :

- UDa et UDb de moindre hauteur et densité pour un habitat plus aéré et mieux intégré dans le paysage ;
- UDC correspondant au lotissement de la loi Loucheur.

La zone UD est concernée par le périmètre d'AVAP.

Des parties de la zone UD sont concernées par le Cavallu Mortu (AZI, étude hydraulique CEREMA 2012 et étude d'aléa inondation privée), par le PPRI urbain, le risque de submersion marine, le risque mouvements de terrain, le risque technologique et les zones des dangers relatives aux canalisations de transport de liquide inflammable. Aussi, il est spécifié que toutes les règles applicables à cette zone sont applicables sous réserve de la prise en compte de ces risques.

Zone UE : secteur urbain consacré à la réalisation d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif, correspondant au secteur de l'Hôpital Régional au Stiletto et ses extensions, ainsi que les secteurs d'équipements, de recherche et d'enseignement de Vignola et sanitaire et social de Casarella.

La zone UE comprend trois secteurs avec des règles spécifiques :

- Un secteur UEm concernant l'équipement sanitaire et social de Casarella ;
- Un secteur UEs correspondant à une zone à vocation principale d'équipements sportifs et de formation, liés aux activités sportives ;
- Un secteur UEG dédié aux ouvrages de stockage de Gaz Pétrole Liquifié (GPL) et de production de gaz à destination de la distribution publique. Sur ce secteur, seules les constructions et installations nécessaires à cette exploitation sont autorisées.

La zone UE est en partie concernée par le PPRI urbain et le PPRI de la Gravona, le risque de submersion marine ainsi que par le risque de mouvements de terrain et les zones des dangers relatives aux canalisations de transport de liquide inflammable. Aussi, il est spécifié que toutes les règles applicables à cette zone sont applicables sous réserve de la prise en compte de ces risques.

Zone UEL : secteur délimitant le site d'implantation de la future centrale électrique.

Cette zone est dédiée à un usage industriel et notamment à l'accueil des ouvrages techniques, installations, constructions, travaux divers, et activités liés et nécessaires à l'exploitation du site de production d'électricité.

Cette zone est concernée, pour partie, par le PPRI de la Gravona et l'AZI Vazzio et les zones des dangers relatives aux canalisations de transport de liquide inflammable. Aussi, il est spécifié que toutes les règles applicables à cette zone sont applicables sous réserve de la prise en compte de ces risques.

Zone UI : secteur à vocation d'accueil de constructions et installations à usage d'activités économiques, de services et d'activités de recherches scientifiques.

Cette zone recouvre les quartiers d'activités de Mezzavia le long de la RT 22 et de la RD de Stiletto et le centre scientifique de Vignola (route des Sanguinaires).

Cette zone comprend un secteur UIa pour les quartiers d'activités du Ricanto et du Vazzino de moindre hauteur. Ce secteur est soumis à des risques technologiques en raison de la présence d'installations dite « Seveso II » :

- Le centre emplisseur ANTARGAZ Ricanto ;
- Le dépôt pétrolier de la Corse du Vazzino

La zone UI est concernée, pour partie, par l'AZI Cavallu Mortu et Vazzino, par le risque de submersion marine, par le PPRI urbain de la Gravona, PPRI In San Remedio et par le risque technologique (Seveso) et les zones des dangers relatives aux canalisations de transport de liquide inflammable. Aussi, il est spécifié que toutes les règles applicables à cette zone sont applicables sous réserve de la prise en compte de ces risques.

Zone UM : secteur recouvrant les installations et les constructions aéroportuaires de Campo dell'Oro.

Cette zone est concernée, pour partie, par le PPRI de la Gravona, l'AZI Vazzino, le risque de submersion marine et le Plan d'Exposition au Bruit des Aéronefs de l'Aéroport d'Ajaccio. Aussi, il est spécifié que toutes les règles applicables à cette zone sont applicables sous réserve de la prise en compte de ces risques.

Zone UP : secteur dédié aux fonctions et activités d'un port de commerce et de plaisance comprenant les équipements, bureaux, services, activités liées au fonctionnement de la zone.

Cette zone est concernée par le périmètre d'AVAP.

Cette zone est concernée, pour partie par le PPRI urbain, le risque de submersion marine et les zones de dangers relatives aux canalisations de transport de liquide inflammable. Aussi, il est spécifié que toutes les règles applicables à cette zone sont applicables sous réserve de la prise en compte de ces risques.

Zone 2AU : Ces zones sont fermées à l'urbanisation. Leur développement devra s'opérer suite à une révision ou modification ouvrant à l'urbanisation et compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) lorsqu'elles existent.

Les vocations de ces zones sont variées et elles comprennent 5 secteurs et douze sites.

Premier secteur :

- 2AUP du port : projet économique et commercial autour d'un pôle multimodal, rail, plaisance, portuaire, réseau de bus et parking d'entrée de ville.

Second secteur :

- 2AUE de Castelluccio : projet à constituer autour du pôle hospitalier pour autoriser la modernisation et l'amélioration du fonctionnement et équipement de formation à l'hôtellerie.
- 2AUE de Stiletto sud : projet d'équipements en lien avec l'activité hospitalière.
- 2AUE de Confina : projet d'équipements publics ou collectifs.

Troisième secteur :

- 2AUC de Stiletto Nord : secteur de logements futurs. Cette zone est concernée par une OAP.
- 2AUC de Finosello : secteur à vocation mixte de densité forte, concerné par une OAP.
- 2AUC de Vittulo/Empereur : secteur à vocation mixte de densité forte, concerné par une OAP.
- 2AUC de Confina : secteur à vocation mixte de densité forte, concerné par une OAP.
- 2AUC de Pietralba : secteur à vocation mixte de densité forte, concerné par une OAP.

Quatrième secteur :

- 2AUD de Loretto : secteur à vocation résidentielle de densité moyenne, concerné par une OAP.
- 2AUD de Saint Joseph : secteur à vocation résidentielle de densité moyenne, concerné par une OAP.

Cinquième secteur :

- 2AUS de Timizzolo : pour la réalisation d'un golf s'articulant autour de deux pôles immobiliers.

Certaines zones 2AU font l'objet d'OAP, ces dernières seront évoquées dans le point suivant (3.3).

Le développement des zones 2AU devra s'envisager dans le respect des principes du développement durable c'est-à-dire promouvoir une gestion responsable des ressources, s'intégrer dans la ville existante et le territoire l'entourant, participer au dynamisme économique et proposer des logements pour tous (mixité sociale) dans les secteurs les autorisant.

La zone AU est concernée, pour partie, par le PPRI urbain, l'étude privée d'aléa inondation du Cavallu Mortu, le risque mouvements de terrain, le risque technologique (SEVESO) et les zones de dangers relatives aux canalisations de transport de liquide inflammable. Aussi, il est spécifié que toutes les règles applicables à cette zone sont applicables sous réserve de la prise en compte de ces risques.

Zone A : secteur faisant l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur agronomique des sols.

Cette zone recouvre les espaces à vocation agricole en activités et ceux présentant un potentiel agronomique et/ou une sensibilité paysagère. Cette zone couvre les piedmonts au Nord de la ville, la basse vallée de la Gravona, une partie du Vallon de Saint-Antoine et le domaine Peraldi.

Une sectorisation est faite en fonction de la localisation au sein des espaces remarquables et/ou caractéristiques et des espaces proches du rivage.

Les espaces stratégiques sont également identifiés.

La zone A comporte quatre secteurs particuliers :

- Secteur AC : STECAL pour l'exploitation agricole de Peraldi ;
- Secteur AR : secteur agricole au sein des espaces remarquables ;
- Secteur AL : secteur agricole dans les espaces proches du rivage ;
- Secteur ARL : secteur agricole au sein des espaces remarquables et situé dans les espaces proches du rivage.

La zone A est concernée, pour partie, par le PPRI urbain, le PPRI de la Gravona, l'AZI de Saint Antoine, Cavallu Mortu et Vazzio, le risque de submersion marine, le risque mouvements de terrain et le risque technologique (SEVESO) et les zones de dangers relatives aux canalisations de transport de liquide inflammable. Aussi, il est spécifié que toutes les règles applicables à cette zone sont applicables sous réserve de la prise en compte de ces risques.

Zone N : zone concernant les parties du territoire communal qui font l'objet d'une protection particulière notamment en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Cette zone est une zone de préservation des ressources naturelles de la commune où des activités de plein air sont tolérées.

Cette zone répond à plusieurs objectifs du PLU de préservation des vastes espaces naturels intègres, permettant les aménagements nécessaires liés aux activités sportives et de loisirs, d'interdiction des constructions nouvelles pour enrayer le mitage et garantir la protection des biens et personnes vis-à-vis des risques naturels.

La zone N est inconstructible sauf pour les bâtiments d'activité agro-sylvo-pastorale.

La zone N comporte 8 secteurs :

- Secteur Nh : partie du territoire dont les possibilités d'extension sont limitées ;
- Secteur Nbr : équipements de sport de plein air relativement bruyant ;
- Secteur Ne : équipements publics et/ou d'intérêt général dans le secteur de Capo di Feno, du vallon Saint Antoine, de la Confina et du Prunelli, de la Route des Sanguinaires et du parc urbain stationnement Saint Joseph ;
- Secteur NL : parties naturelles du territoire et qui se situent au sein des espaces proches du rivage ;
- Secteur NR : parties du territoire communal qui font l'objet d'une protection particulière en raison de la qualité des sites, de l'environnement et des paysages dont une partie se situe en dehors des espaces proches du rivage ;
- Secteur Nlo : il recouvre les équipements sportifs et de loisirs du Vazzino notamment l'hippodrome.
- Secteur Np : secteur correspondant aux plages ;
- Secteur Ns : secteur correspondant à l'équipement scientifique de recherche et d'enseignement de Vignola.

Cette zone est concernée, pour partie, par le PPRI urbain, le PPRI de la Gravona, l'AZI Saint Antoine, Cavallu Mortu et Vazzino, le risque de submersion marine, le risque mouvements de terrain, le risque technologique (SEVESO) et les zones des dangers relatives aux canalisations de transport de liquide inflammable. Aussi, il est spécifié que toutes les règles applicables à cette zone sont applicables sous réserve de la prise en compte de ces risques.

3.3 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation et les Périmètres d'attente d'aménagement global

3.3.1 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Plusieurs zones du projet de PLU font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation. Elles sont déclinées par secteur géographique et correspondent aux zones 2AU, fermées à l'urbanisation, excepté la zone dite de Mezzavia correspondant à une zone UD.

Le projet de PLU indique que chaque secteur a fait l'objet d'une étude afin de définir les premières orientations d'aménagement en fonction :

- Des caractéristiques paysagères, bâti et historique du milieu, pour préserver le caractère identitaire de chacun d'entre eux ;
- Des nécessités entrevues en terme de mixité urbaine et de fonction et de qualité d'espace public ;
- De grands projets à venir.

Il est spécifié que pour l'ensemble des zones à urbaniser, une garantie sera apportée quand à l'amélioration d'accès à la ville avant toute densification de ces secteurs.

Il est précisé que l'ensemble de ces zones ne pourra obtenir autorisations d'aménagement et de construction qu'après un concours d'architecture, d'urbanisme et de paysage afin de garantir une

véritable qualité de vie aux habitants et visiteurs de ces secteurs.

Des propositions sont faites sur les 7 secteurs retenus.

Tous les secteurs, en dehors des propositions d'urbanisation faites dans le document, retiennent tous des règles sur les dessertes routières à prévoir, les sentes piétonnes, les espaces publics, les espaces verts et dans certains d'entre eux les jardins.

Secteur Loretto – Vittulo

L'ouverture des zones 2AUD et 2AUC est conditionnée à la réalisation des infrastructures routières des emplacements réservés n°81 et n°196.

Sur la zone 2AUD du Loretto, est envisagée une urbanisation résidentielle avec une typologie individuelle groupée avec mitoyenneté et l'accueil de quelques activités économiques.

En outre, ce secteur étant historiquement agricole, il est prévu des activités économiques en lien avec l'agriculture par des jardins ayant pour vocation à être cultivés et inconstructibles.

Sur la zone 2AUC du Vittulo, est envisagée une urbanisation résidentielle avec une typologie de petits collectifs et l'accueil de quelques activités économiques.

Il est spécifié que la construction, au sein de cette zone, est admise sous condition de réalisation d'une étude géologique et géotechnique à la charge du maître d'ouvrage – en lien avec le risque mouvement de terrain.

Secteur Pietralba – Finosello

Ces deux OAP recoupent les secteurs 2AU voués à accueillir le plus de logements. Elles répondent à un même principe d'aménagement, donc elles font l'objet d'une même légende.

L'ouverture de la zone 2AUC du secteur Pietralba est conditionnée à la réalisation des accès depuis la rue Martin Borgomano.

L'ouverture de la zone 2AUC du secteur Finosello est conditionnée à la réalisation de l'élargissement du chemin d'Erbajolo et la création de la rocade supérieure reliant la route d'Alata à la route de Mezzavia.

Les hauteurs maximales envisagées sur le secteur du Finosello sont de R+1/2 pour les maisons et R+3/4 pour les collectifs.

Les hauteurs maximales envisagées sur le secteur de Pietralba sont de R+5.

Des jardins sont prévus dans ces deux zones, afin de répondre d'une part aux zones de risque et d'autre part au passé agricole de ces secteurs. Ils ont pour vocation à être cultivés et inconstructibles.

Secteur Confina

Deux zones sont prévues sur ce secteur.

Les ouvertures des zones 2AUE et 2AUC sont conditionnées à la réalisation de la nouvelle voie de Caldaniccia (ER n°132), à la réalisation de l'échangeur prévu pour la desserte routière de la zone ainsi qu'à la création du parc urbain qui comprend également la zone naturelle au Nord. Par ailleurs, la zone 2AUE sera également conditionnée par la création d'une ZAC. Il est précisé que cette ZAC permettra de garantir la qualité de la programmation et d'aménagement de la zone.

Sur la zone 2AUC, est envisagée une urbanisation de type individuel groupé formant mitoyenneté sur au moins un de ses limites parcellaires : maisons jumelles, maisons en bande et de type petit collectif ou bâti intermédiaire. La hauteur maximale est un R+2.

Sur la zone 2AUE, sont envisagés des espaces à vocation d'équipement. Les activités de camping sont autorisées uniquement dans la zone 2AUE.

Secteur Mezzavia

Il est prévu sur cette OAP, l'ER n°78 pour l'élargissement de la route. Il est souligné dans le projet que la réalisation de cet ER devra être prévu avant toute autorisation de construction sur la zone.

Il est envisagé sur cette zone, un bâti de type individuel groupé formant mitoyenneté sur au moins une de ses limites parcellaires : maisons jumelles, maisons en bande... (R+1).

Il s'agit de la seule OAP hors zonage 2AU mais en zone UD avec une hauteur maximale de 9 mètres et 3 niveaux.

Secteur Saint Joseph

L'ouverture à la densification de la zone 2AUD est conditionnée à la réalisation de l'ensemble des infrastructures prévues en ER.

Il est fait mention des ER n°106 et n°190.

Il est envisagé sur cette zone un urbanisme de type individuel groupé formant mitoyenneté sur au moins une de ses limites parcellaires (hauteur maximale R+2).

Une précision particulière est faite sur cette zone : l'entrée de la zone à densifier et de l'ERC devra être valorisée par un espace paysager qui sera planté d'essences endémiques, d'essence locale fruitière et d'arbres d'ombrage.

3.3.2 Les Périmètres d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG)

Concernant les PAPAG, l'article L151-41 5° du code de l'urbanisme dispose que le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués : dans les zones urbaines ou à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

Ils sont au nombre de deux sur le territoire communal.

Deux secteurs sont concernés : la Miséricorde et le site de Trabacchino.

Le rapport de présentation (Vol 2, pages 180 et suivantes) précise que ces terrains délimités, sur le *secteur de la Miséricorde*, par le PAPAG sont un enjeu de très grande importance pour la ville car ils constituent les derniers terrains du centre ville permettant :

- D'offrir de nouveaux espaces publics de qualité et notamment un parc urbain végétalisé ;
- Accueillir des services publics ;
- Offrir une gamme étendue de logements ;
- Relier les quartiers existants ;
- Offrir une offre de stationnement et une offre de transport permettant de relier ces secteurs au coeur de ville ;
- Innover en termes de manière d'habiter ;
- Redynamiser le centre-ville en offrant des opportunités à des familles pour revenir en centre-ville ;
- Prendre en compte le développement durable en réunissant l'habitat, l'emploi, les services publics et les activités.

L'objectif sur ce secteur est de réaménager qualitativement la future friche hospitalière et proposer un aménagement de ces 12,6 hectares partiellement construits.

Le secteur de Trabacchino, d'environ 5 hectares, est d'après le rapport de présentation, un secteur ayant connu une évolution urbanistique très importante ces dernières années.

Ce secteur serait alors à une position stratégique pour dessiner une nouvelle centralité entre le

Finosello et la Sposata.

Sur ces deux secteurs, la SPL AMATERRA pourrait être missionnée pour programmer et piloter la mise en œuvre de ces PAPAG.

3.4 Analyse du projet par la commission d'enquête

Sur le diagnostic territorial :

Le diagnostic qui a permis de poser les différents enjeux énoncés dans le PADD, apparaît complet à la commission.

La commission relève :

- Un état initial de l'environnement exhaustif (milieu physique, ressource en eau, énergie et climat, risques naturels et technologiques, pollutions et nuisances, milieux naturels et sa biodiversité, paysage) permettant de dégager les forces et faiblesses du territoire communal ;
- Une évaluation environnementale complète ;
- Une proposition de limiter l'étalement urbain sur les zones naturelles et agricoles.
- Une proposition de rattraper la production de logements sociaux.

Néanmoins, si la commission relève les points positifs de ce document, la justification de la production de logements par rapport au scénario de croissance démographique retenu par le maître d'ouvrage soulève des interrogations fortes.

Ce scénario est-il réaliste ? Les éléments fournis par l'INSEE donnant une augmentation moyenne de 0,9 %, pourquoi retenir un chiffre de 1,3 % ?

La commission estime que le chiffre retenu par le maître d'ouvrage ne correspond pas à un scénario intermédiaire car au-dessus de la moyenne relevée par l'INSEE.

La commission considère que le chiffre de 0,9 % permettrait d'avoir une perspective plus réaliste, d'autant que les communes contiguës à la ville d'Ajaccio sont amenées à se développer également.

La commission considère que réduire les projections démographiques devraient engendrer une diminution des projections de logements et pour ce faire recommande de n'ouvrir à l'urbanisation les zones 2AU qu'après densification complète des autres secteurs ou en justifiant les capacités d'urbanisation encore inexploitées des zones déjà urbanisées, conformément à l'article L153-38 du code de l'urbanisme.

Sur le PADD :

La commission considère que le PADD présenté dans ce projet de PLU est ambitieux et repose sur des arbitrages clairs de la commune.

La déclinaison des principaux objectifs est claire et correspond à ce que l'on attend de ce type de document.

Le PADD comprend un élément sur lequel la commission souhaite s'attarder : les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace.

Les éléments annoncés sont vertueux : la priorité est donnée à la densification et l'extension est prévue sous la forme de zones 2AU strictes.

La commission constate que les zones urbaines et à urbaniser du projet de PLU sont moins importantes que dans le PLU de 2013. A contrario, il est à noter l'augmentation du nombre d'hectares des zones agricoles et naturelles.

La commission s'interroge toutefois sur la traduction du PADD, notamment dans sa représentation graphique sur les points suivants :

- Une traduction du zonage différente de certaines orientations pertinentes telles que « la valorisation des espaces boisés et la préservation des espaces boisés des résidences ». Par exemple : un zonage UCa sur le secteur des Cimes ou de la Pietrina.
- Une prise en compte insuffisante des éléments du plan de déplacement urbain (téléphérique matérialisé par un emplacement réservé mais tous les éléments ne sont pas présents ; mentions explicites de la mise en œuvre du programme d'actions du PDU,...). La commission a interrogé le maître d'ouvrage sur ce point dans son procès-verbal de synthèse, et ce dernier s'est engagé à modifier son projet en conséquence.
- Développer un véritable projet agricole (fermes en ville). La commission a demandé un changement de zonage sur le secteur de Mezzavia pour mettre en œuvre cette orientation.

Sur le règlement écrit et le zonage des planches graphiques :

Le règlement dans son ensemble apparaît plutôt bien construit et sa représentation graphique semble cohérente.

La commission relève avec intérêt la prise en compte de la mixité sociale dans son règlement. Par l'imposition de la réalisation de 25 % de logements sociaux dans les zones UB et UC (hors périmètre ANRU) pour les opérations de 16 logements et plus, de 35 % dans les OAP et une bonification de deux niveaux supplémentaires pour tout opérateur qui construit au moins 35 % de logements sociaux.

La commission estime que cela répond à l'obligation faite à la commune d'effectuer un rattrapage de la production de logements locatifs sociaux en vue d'atteindre le seuil de 25 % par rapport au parc de résidences principales en 2025.

Le règlement fait référence dans toutes les zones à la notion d'AVAP. Or, il semble que seule la ZPPAUP ait été approuvée (29 juin 2009) d'après l'article 30 des dispositions générales du règlement.

La commission recommande au maître d'ouvrage de modifier son règlement dans l'attente de son approbation du PLU.

Sur les planches graphiques, la commission émet trois remarques :

La première ne pose pas de difficulté particulière, il s'agit de rectifier quelques petites erreurs matérielles entre certaines pastilles et zones.

Exemples :

- Pastille UD sur zone agricole sur les secteurs de Pratale et Alzo di Leva (planche 8).
- Pastilles N et Ne sur le secteur usine de tri (planche 12).

La seconde concerne les emplacements réservés (ER) et la liste jointe par le maître d'ouvrage.

La commission a interrogé le maître d'ouvrage dans son procès-verbal de synthèse quant aux finalités de ces emplacements. Ce point sera repris dans la partie IV. Recensement et analyse des observations.

Sur ce point, la commission relève que la liste des ER ne semble pas actualisée avec la problématique d'emplacements réservés inexistants dans la présentation des OAP (ex n°196), avec des références d'emplacements de la compétence du Département hors le Département n'existe plus. En outre, la représentation de certains tracés semble surprenante par rapport à leur emprise sur des bâtiments.

La commission recommande au maître d'ouvrage de modifier la liste des ER dans l'attente de son approbation du PLU.

La commission regrette que l'identification d'ESA sur les planches graphiques ne fasse pas l'objet de prescriptions particulières dans le règlement écrit. Ainsi, les ESA identifiés en zone agricole ne sont pas plus restrictifs au niveau de la constructibilité qu'une zone agricole classique. Or le PADDUC prévoit l'inconstructibilité de ces espaces.

La commission recommande au maître d'ouvrage de modifier son règlement dans l'attente de son approbation du PLU.

La commission relève également une problématique sur les planches graphiques dans la superposition d'espaces stratégiques agricoles et des espaces boisés classés.

Les ESA sont inconstructibles, à l'exception des constructions et installations nécessaires à l'activité agricole, aux équipements collectifs ou d'intérêt général ou à des services publics, ainsi qu'à des activités économiques liées à l'exploitation des ressources naturelles locales.

Le PADDUC n'admet pas de modification de la destination des sols au sein de ces espaces qui ont une fonction économique et sociale (livret III schéma d'aménagement territorial).

Le classement en espaces boisés empêche les changements d'affectation ou les modes d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Ainsi, la seule possibilité, à terme, pour permettre l'exploitation agricole de ces terres est la procédure de déclassement de l'EBC (pas de déclassement possible pour les ESA). Procédure longue et complexe nécessitant une révision du PLU après un passage en conseil des sites.

La commission considère qu'il s'agit d'un point négatif important de ce PLU mais elle relève également que l'identification quantitative des ESA sur un territoire comme la commune d'Ajaccio est très difficile à faire.

La commission relève également un émiettement de nombreux ESA et s'interroge sur leur caractère cultivable (superficie minimum d'installation, accès et conditions d'irrigabilité) et leur potentiel agronomique (Salario crête et versants, plage et roches de la zone de Capo di Feno, pointe de la Parata). L'ESA sur le secteur d'Aspretto pose également une interrogation.

La commission considère que l'identification de certains espaces ne correspond pas aux critères énoncés par le PADDUC de cultivabilité et potentialité agronomique ou cultivabilité et possibilité d'irrigabilité (les crêtes du Salario, Aspretto, la Parata) alors que d'autres espaces, particulièrement intéressants, n'ont pas forcément été identifiés par la commune (Mezzavia, Timizzolo, Punta Lisa, San Biaggio – Suartello).

La commission constate, par le biais des observations, que certains droits à bâtir déjà accordés, le sont sur des espaces identifiés comme espaces stratégiques agricoles, faussant aussi le travail d'identification.

La commission note l'absence du document d'objectif agricole et sylvicole, document nécessaire à l'appréciation de la compatibilité du PLU avec le PADDUC.

La commission, après étude des différents documents du PLU, considère que l'OAP de Mezzavia, en zone UD, doit faire l'objet d'un reclassement en zone agricole avec identification d'espaces stratégiques agricoles.

Il en est de même pour le secteur de Timizzolo qui de par sa superficie, sa potentialité agricole et les possibilités de mise en place de systèmes d'irrigation doit être classée en zone A et même en espace stratégique agricole.

La commission estime, en outre, que certaines zones AU ou U dans le projet sont en contradiction avec la loi littoral, le PADDUC et également la loi Elan.

Il s'agit tout d'abord de la zone 2AUE de Castellucio. La commission considère que ce secteur est en discontinuité avec l'urbanisation existante et qu'il ne répond pas aux critères d'identification du PADDUC de village ou agglomération. Aussi, la commission considère que ce secteur ne peut admettre de constructions ou d'installations nouvelles et qu'il doit être reclassé en zone N ou Nh au plus près du bâti (pour permettre éventuellement des interventions sur les constructions existantes).

Il s'agit également des zones UC et UD de la Confina. Ce secteur est en discontinuité manifeste avec l'urbanisation de la commune et doit être reclassé en zone N ou A (éventuellement indiquée pour permettre des interventions sur les constructions existantes).

Pour le secteur de Forcio, classé en zone Uem, la commission fait le constat d'une rupture effective d'urbanisation et demande le reclassement en zone Nh au près du bâti.

Ces trois secteurs feront l'objet d'une réserve dans les conclusions de la commission.

Concernant le secteur du Vazzio (Hauts du Vazzio), que la commune a qualifié d'espace urbanisé, la commission prend en compte la difficulté que poserait son inconstructibilité tel que cela a pu être demandé par le représentant de l'État. La commission constate que ce secteur est à vocation mixte, et estime qu'il pourrait être envisager éventuellement de le qualifier en « agglomération » au regard des critères posés par le PADDUC et des caractéristiques, de taille, de densité, de mixité fonctionnelle.

Sur les OAP :

C'est un point intéressant de ce projet de PLU car il s'agit d'un choix volontaire de la commune de phaser son développement urbanistique.

Tout d'abord, il ressort de la lecture des documents que ces OAP sont positionnées sur des secteurs où la commune dispose d'une vision précise d'aménagement. En outre, chacun des secteurs a fait l'objet d'une première étude apportant des éléments de réflexion pour les futurs aménageurs.

Enfin, la totalité de ces secteurs, excepté le secteur Mezzavia en zone UD, correspondent à des zones 2AU strictes c'est-à-dire dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la mise en œuvre d'une procédure de modification ou de révision du PLU.

La commission estime sur ce point, en accord avec l'avis de l'État, que ces secteurs devraient être ouverts à l'urbanisation conformément à l'article L153-38 du code de l'urbanisme disposant qu'« une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones ».

La commission a toutefois relevé deux incohérences sur les deux secteurs suivants :

- **Secteur Loretto – Vittulo** : la liste des ER ne comporte pas d'ER n°196 et l'ER n°81 correspond à un giratoire au niveau des Milleli.

L'ER, traversant la zone 2AUD correspondant au prolongement de la rocade est le n°63.

L'ER traversant la zone 2AUC correspondant à la création d'une voie de jonction entre la rue du Vittulo à l'avenue de la Grande armée est le n°56.

La commission recommande au maître d'ouvrage de modifier son document et la liste des emplacements réservés.

- **Secteur Saint Joseph** : la liste des ER ne comporte pas d'ER n°190 et l'ER n°106 correspond à l'aménagement d'un parking et espace vert (secteur Candia).

La commission recommande au maître d'ouvrage de modifier son document et la liste des emplacements réservés.

La commission attire l'attention du maître d'ouvrage sur l'intérêt de cet outil pour l'aménagement de tous types d'espaces, pas seulement ceux à urbaniser mais également ceux déjà urbanisés ou naturels.

Sur les PAPAG :

Deux secteurs sont concernés, la Miséricorde et Trabacchino.

L'outil apparaît particulièrement intéressant si le futur projet de la Miséricorde arrive à concilier tous les intérêts énoncés dans le rapport de présentation.

Une interrogation subsiste, le zonage proposé sur ces deux secteurs est-il vraiment adéquat ?

En effet, si le délai du PAPAG arrivait à expiration sans l'aboutissement d'un projet d'aménagement, des constructions d'une hauteur maximale de 5 niveaux (+ 2 niveaux de bonification pour les constructions destinées au logement social) apparaissent trop importantes sur ce secteur pour la commission, et nuiraient à l'aspect visuel du quartier.

La commission recommande que le secteur de la Miséricorde passe en zone UD de hauteur moindre et d'une emprise au sol moins importante, avec un linéaire maximum de 25 mètres et non en zone UCa comme prévue au projet.

La commission recommande également de préserver au maximum les espaces verts existants dans le cadre d'un véritable aménagement paysager et architectural.

Le secteur de Trabacchino apporte moins de réserve de la commission car effectivement s'agissant d'un secteur très urbanisé, la mise en place d'un véritable projet d'aménagement éviterait de nouvelles constructions anarchiques.

Ce PAPAG comme l'OAP de Finosello semblent être de bonnes alternatives à l'aménagement de cette partie du territoire communal.

IV. RECENSEMENT ET ANALYSE DES OBSERVATIONS FORMULEES

4.1. Synthèse des observations concernant les demandes de classement en EBC dans la zone Cimes-Salaris

Synthèse des observations concernant la demande de classement de la parcelle BT 76 en EBC (résidence des Cimes)

Observations n° 6, 10, 34, 35, 36, 37, 46, 47, 48, 59, 68, 87, 99, 100, 130, 152, 163, 183, 195 (en partie), 1633, 1661, 1770, 1773, 1794, 1907, 1979, 2199, 2230, 2285 2308, 2364, 2408

Les observations portent sur la demande de classement de la parcelle BT 76 en Espace Boisé Classé compte-tenu de son double intérêt écologique et paysager afin de maintenir le corridor écologique qui la relie au Bois des Anglais et d'assurer la protection de des espèces animales protégées (tortues d'Hermann et milans royaux) et végétales (oliviers centenaires) qui y sont présentes.

D'autres éléments sont soulignés en appui de cette demande soutenue par les copropriétaires des Cimes immeubles et Cimes Villas :

- Un refus collectif d'accepter la création de la zone UCa en amont de la rue de Verdun dans la mesure où les copropriétaires n'ont trouvé aucune justification dans la volonté exprimée de vouloir modifier l'agencement des résidences existantes et détruire leur cadre de vie en donnant la possibilité de supprimer des espaces verts et de les remplacer par le béton des constructions.
- La volonté collective des résidents de maintenir un des rares poumons verts urbains ;
- Le fait que cette parcelle aurait dû revenir à la mairie lors de la création de la réserve foncière pour réaliser l'ancienne rocade qui n'a jamais vu le jour, la mairie n'ayant jamais fait les démarches pour

recupérer le terrain.

- Le rappel de certains points évoqués lors de diverses réunions publiques tels que le besoin de parcs paysagers urbains et la nécessité de poumons verts à la disposition des riverains de secteurs très urbanisés ;
- La réticence et/ou l'opposition ferme à un changement de destination de cette zone verte ainsi qu'à la construction éventuelle d'immeubles.

Concernant le statut de la parcelle concernée, classée en zone constructible dans le projet de PLU alors que les documents des copropriétaires mentionnent une "zone verte" non constructible, il est précisé que :

- Depuis le début des années 1970, la parcelle considérée est devenue un espace vert représentant une réserve naturelle classée non constructible entre les deux lots, immeubles et villas;
- En 1995, suite à une demande effectuée par les colotis du lotissement villas, la collectivité en rappelant par courrier que cette zone était inconstructible, a accepté d'entamer le nettoyage de la parcelle;
- Elle a été détachée du lot initial commun pour un projet de voirie et a été acquise ensuite par un des colotis des "Cimes Villas" par prescription acquisitive en arguant avoir occupé et entretenu cette parcelle pendant trente ans;
- L'argument du coloti, ayant réussi à se faire titrer sur cette parcelle par prescription acquisitive, selon lequel il l'aurait occupé et entretenu durant trente ans, est considéré comme une "pure invention" par l'ensemble des résidents : plusieurs courriers dont celui de 1995 ainsi que les travaux effectués par les services municipaux sont considérés comme autant des preuves;
- Elle est grevée de trois servitudes : une servitude concernant l'implantation du réseau d'assainissement; une servitude concernant l'implantation du réseau A E P; une servitude concernant la continuation d'un chemin piétonnier et de secours des pompiers situé entre les deux lots. Cette dernière servitude est matérialisée par un chemin de trois mètres de large traversant la parcelle : elle bénéficie d'un droit de passage contractuel par la voirie des immeubles pour pouvoir rejoindre l'avenue de Verdun.
- Il n'y a aucune autre possibilité de desserte voirie qu'un raccordement à la route privée du lotissement les Cimes et comme sortie, le retour sur le même accès.
- Le virage immédiatement en aval du débouché de la rue Jean Chiéze sur l'Avenue de Verdun est le point le plus accidentogène de la Ville.
- Le Tribunal de Grande Instance a été saisi pour acquisition abusive s'appuyant sur une déclaration mensongère motivée par l'appât spéculatif généré par le reclassement prévu de la parcelle au PLU : jugement du TGI du 16/02/17 pour prescription trentenaire au profit de M. Flori, propriétaire de la parcelle BT 42 ;
- La construction d'un immeuble et des places de stationnement que cela implique nécessiterait d'importants terrassements compte tenu notamment de la forte pente du terrain et de la configuration de la parcelle : cela aurait non seulement pour conséquence de défigurer le site mais aussi, par la bétonisation, d'accentuer considérablement un ruissellement déjà très important entraînant avec lui des torrents de boue et de cailloux qui se déversent sur l'avenue de Verdun.

L'intérêt de la constructibilité de cette parcelle est donc sans commune mesure avec les préjudices qui en résulteraient : le classement de la parcelle BT 76 en zone constructible constituerait une erreur manifeste d'appréciation.

Il est rappelé également que dans la proposition de PLU, on retrouve l'idée de densification des constructions au détriment des espaces verts favorisant ainsi la spéculation foncière au détriment du bien vivre offert par les conditions environnementales des résidences concernées.

Incompréhension sur la volonté de pousser à la construction, injustifiée pour les résidents, et qui

peut limiter la liberté dont ils jouissent dans l'exercice de leur droit de propriétaires de disposer de leur bien : la propriété est un droit inviolable et sacré, nul ne peut en être privé, hormis en cas de nécessité publique, ce qui n'est pas le cas.

Il est donc demandé le maintien en zone espace vert non constructible de cette bande de terrain de 20 m de large qui de plus, se situe entre deux talus, en amont celui où sont édifiées les villas et en aval, celui surplombant le parking des immeubles.

Réponse du maître d'ouvrage : Après examen des remarques formulées à l'enquête publique par les riverains, un avis favorable est émis en ce qui concerne le classement en Espace Paysager à Protéger.

Réponse de la commission : La commission prend acte de la réponse de la commune.

Ce secteur fera donc l'objet d'une protection particulière conformément au rapport de présentation volume 2 p187, précisant que « dans ces espaces, seuls sont autorisés les aménagements, constructions, installations et travaux en lien avec la fonction de jardin d'agrément. Toute coupe ou abattage d'arbres est soumis à l'avis de la commune et dans tous les cas, tout arbre abattu devra être remplacé dans le cadre du projet ».

Synthèse des observations concernant la demande de classement en EBC des parcelles BT 122, 123, 124, 249, 250, 253 (collines du Salario/ Avenue de Verdun) et BT 230 (secteur de Prate Martino)

Observations n° 159, 195, 1579, 1580, 1613, 1616, 1617, 1638, 1648, 1673, 1685, 1689, 1777, 1800, 1801, 1808, 1814, 1819, 1820, 1821, 1822, 1823, 1824, 1826, 1827, 1828, 1829, 1830, 1904, 19045, 2081, 2091, 2099, 2110, 2164, 2175, 2180, 2182, 2184, 2198, 2261, 2335, 2370, 2386, 2392.

Les copropriétaires concernés sollicitent le classement en Espace Boisé Classé des parcelles précitées, classées en zone UCa dans le projet de PLU (planche A7).

A l'appui de leur demande ils apportent les éléments d'argumentaire suivants :

- Certaines de ces parcelles avaient été cédées par la résidence à la Mairie dans le cadre de la réserve foncière (projet ancienne rocade), devenue à ce jour obsolète : les parcelles concédées par M. Castellani à la municipalité d'alors n'avaient pas pour vocation d'être construites un jour .
- Le projet de classement en UCa ouvre la voie à une dénaturation de cet espace naturel d'environ un ha, contrevient au code de l'urbanisme en même temps qu'il menace de façon injustifiée leur cadre de vie;
- La zone concernée est constituée d'espaces verts où sont plantés des arbres tels que des oliviers centenaires et où existent de nombreux animaux, notamment des tortues d'Hermann (espèce protégée) et des milans;
- Espace qui joue un rôle indéniable sur la qualité de la vie, sur l'aération du quartier et sur l'équilibre environnemental.
- Rappel du contexte climatique (réchauffement climatique, ...) d'où le besoin de préserver "le peu de nature qu'il nous reste" et la conservation d'un cadre de vie agréable pour les habitants de ce quartier soumis à une forte pression fiscale.
- Présence d'une zone humide connue pour ses sources dont quelques-unes irriguent les jardins de l'immeuble le Colysée.
- Ces parcelles correspondent en tout point aux besoins exprimés par une grande partie des habitants, en matière de création d'espaces publics-poumons verts comme espace de silence et de parcours santé.
- Dans l'hypothèse de l'implantation d'un immeuble de 5+2 étages, il est invoqué l'altération du cadre de vie avec une magnifique vue sur la mer.

- Lors du dépôt du permis de construire, des modifications architecturales ont été apportées afin de permettre qu'aucun des 4 immeubles de la résidence n'empêche la vue sur le golfe à l'immeuble qui est construit en arrière-plan : hauteur des deux immeubles situés au centre le Palatin et l'Aventin, limitée à R+2.

- Concernant les parcelles BT 122 et BT 250 en particulier : incompréhension concernant l'édification d'immeubles en R+5 qui seraient ainsi plus haut que ceux qui sont derrière, la déclivité étant quasi nulle. Les parcelles précitées (11 480 m²) ayant été cédées gracieusement à la ville pour le projet de rocade aujourd'hui abandonné, il est proposé leur restitution, également à titre gracieux, à la copropriété qui entretiendrait cet espace en zone boisée.

Les signataires appellent l'attention de la commission d'enquête sur le fait que l'ensemble des parcelles se situe dans le prolongement de la parcelle BT76, sur l'arrière de la résidence les Cimes, qui relie le Bois des Anglais : le classement de l'ensemble des parcelles concernées permettrait de réaliser une véritable coulée verte, un espace de promenade partant du haut de l'Avenue de Verdun et rejoignant le Bois des Anglais puis le Chemin des Crêtes.

Il est rappelé également deux articles du code de l'urbanisme aux termes desquels le PLU doit classer en espaces boisés, les parcs et ensembles boisés les plus significatifs de la commune.

Il est précisé qu'il s'agit d'une démarche collective en cours avec les habitants des Cimes et des villas adjacentes; à défaut d'obtenir satisfaction, les riverains concernés envisagent de solliciter l'annulation du zonage litigieux devant le TA de Bastia.

N.B. : Dans l'[observation n°1579](#) sont joints divers documents présentant une vue d'ensemble de l'environnement (doc. 02), une copie d'un acte de cession des parcelles à la mairie (doc. 03) et une vue de la zone à classer (doc. 04).

Dans l'[observation n°1801](#), Mme Colonna Cesari affirme que l'implantation de constructions face à leur résidence imputerait une grande partie des copropriétaires de leur vue ainsi qu'une part importante de luminosité des logements en partie basse ; les éléments précédents feraient tomber directement tout permis de construction futur sous le coup des jurisprudences suivantes : cour de cassation, 3ème chambre civile du 28 juin 1989 n°87-16.661 pour trouble anormal de voisinage ; cour d'appel de Riom, 5 février 1998 n°97/01370.

En conséquence, l'auteur de l'observation demande que l'erreur commise par les services de la commune soit corrigée et que l'espace concerné soit classé dans le PLU définitif en espace boisé au sens de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme, de manière à préserver l'intégrité du quartier et le cadre de vie des résidents

Réponse du maître d'ouvrage : Après examen des remarques formulées à l'enquête publique par les riverains, un avis favorable est émis en ce qui concerne le classement en Espace Paysager à Protéger (L151 – 19 du Code de l'Urbanisme).

Réponse de la commission : La commission prend acte de la réponse de la commune.

Ce secteur fera donc l'objet d'une protection particulière conformément au rapport de présentation volume 2 p187, précisant que « dans ces espaces, seuls sont autorisés les aménagements, constructions, installations et travaux en lien avec la fonction de jardin d'agrément. Toute coupe ou abattage d'arbres est soumis à l'avis de la commune et dans tous les cas, tout arbre abattu devra être remplacé dans le cadre du projet ».

Synthèse des observations n° 1671, 1906 et 1959 concernant la demande de classement de la parcelle BT 33 en EBC

Il est demandé que la parcelle BT 33, figurant en UCa dans le projet de PLU, soit classée dans le PLU définitif en espace boisé au sens de l'article L113.1 du code de l'urbanisme sur la base de

l'argumentaire suivant :

- Le classement de cette parcelle - située dans le prolongement de la parcelle BT 277 classée en EBC permettrait de compenser la construction en cours de cinq bâtiments sur les parcelles BT 364, BT 365, BT 366 et BT 367.

En l'absence d'aménagement du réseau routier, la construction de nouveaux bâtiments contreviendrait aux dispositions du règlement du PLU en perturbant et rendant dangereuse la circulation générale.

- Parcelle entièrement recouverte d'oliviers centenaires et qui abrite de nombreuses espèces végétales et animales protégées comme la tortue d'Hermann et le Milan Royal;

- Confère au quartier une zone humide et joue un rôle important dans l'absorption des eaux pluviales;

- Classement en totale contradiction avec deux articles du code de l'urbanisme concernant l'obligation de classer en espaces boisés les parcs et ensemble boisés existants les plus significatifs de la commune.

- Dans le zonage du Padduc ce terrain est classé en zone stratégique agricole : une telle contradiction dans la destination de la parcelle BT 33 ne semble pas possible et en conséquence, il est demandé que l'erreur commise par la municipalité soit corrigée, et que la parcelle BT33 soit classée dans le PLU définitif, en espace boisé au sens de l'article L113.1 du code de l'urbanisme.

Réponse du maître d'ouvrage : Après examen des remarques formulées à l'enquête publique par les riverains, un avis favorable est émis en ce qui concerne le classement en Espace Paysager à Protéger (L151 – 19 du Code de l'Urbanisme).

Réponse de la commission : La commission prend acte de la réponse de la commune.

Ce secteur fera donc l'objet d'une protection particulière conformément au rapport de présentation volume 2 p187, précisant que « dans ces espaces, seuls sont autorisés les aménagements, constructions, installations et travaux en lien avec la fonction de jardin d'agrément. Toute coupe ou abattage d'arbres est soumis à l'avis de la commune et dans tous les cas, tout arbre abattu devra être remplacé dans le cadre du projet ».

Synthèse des observations n°1772 et 2347 concernant la demande de classement en EBC des parcelles BT 33, 122, 123, 124, 249, 250

Il est relevé que les espaces naturels cadastrés BT33/122/123/124/249/250 sont entièrement recouverts d'oliviers centenaires : ils abritent de nombreuses espèces végétales et animales protégées comme la tortue d'Hermann et le Milan Royal. Ils confèrent au quartier des zones humides et jouent un rôle important dans absorption des eaux pluviales.

Mme Guglielmi constate que ces espaces relèvent de la zone constructible UCa, sans aucune restriction, alors que la parcelle numéro 277, limitrophe et similaire aux parcelles précitées est, quant à elle, classée en espace boisé.

Pour Mme Guglielmi, un tel classement, qui ouvre la voie à une dénaturation de cet espace naturel est en totale contradiction avec certaines dispositions du code de l'urbanisme faisant obligation de classer en espaces boisés, les parcs et ensemble boisés existants les plus significatifs de la commune.

En conséquence, l'auteur de l'observation demande que l'erreur commise par la municipalité soit corrigée, et que les parcelles BT33/122/123/124/249/250 soit classées dans le PLU définitif, en espace boisé au sens de l'article L113.1 du code de l'urbanisme.

A défaut, elle se réserve le droit de solliciter l'annulation du zonage litigieux devant le Tribunal Administratif de Bastia.

Réponse du maître d'ouvrage :Après examen des remarques formulées à l'enquête publique par les riverains, un avis favorable est émis en ce qui concerne le classement en Espace Paysager à Protéger (L151 – 19 du Code de l'Urbanisme).

Réponse de la commission : La commission prend acte de la réponse de la commune.

Ce secteur fera donc l'objet d'une protection particulière conformément au rapport de présentation volume 2 p187, précisant que « dans ces espaces, seuls sont autorisés les aménagements, constructions, installations et travaux en lien avec la fonction de jardin d'agrément. Toute coupe ou abattage d'arbres est soumis à l'avis de la commune et dans tous les cas, tout arbre abattu devra être remplacé dans le cadre du projet ».

Synthèse de l'observation n°2216 déposée par le Collectif du Salario et concernant les parcelles n° BT122, BT 123, BT 124, BT 250, BT 253, BZ 130, BT 33, apparaissant sur la planche A7 du projet de PLU numérotées 124, 250, 253, 248, 249 et 33

Le collectif demande, au vu des articles L 121-27, L 151-23 du code de l'urbanisme, le classement de l'ensemble des parcelles susvisées en espaces boisés classés afin qu'elles deviennent définitivement inconstructibles (cf. Les observations précédentes pour les éléments d'argumentaire).

Réponse du maître d'ouvrage :Après examen des remarques formulées à l'enquête publique par les riverains, un avis favorable est émis en ce qui concerne le classement en Espace Paysager à Protéger (L151 – 19 du Code de l'Urbanisme).

Réponse de la commission : La commission prend acte de la réponse de la commune.

Ce secteur fera donc l'objet d'une protection particulière conformément au rapport de présentation volume 2 p187, précisant que « dans ces espaces, seuls sont autorisés les aménagements, constructions, installations et travaux en lien avec la fonction de jardin d'agrément. Toute coupe ou abattage d'arbres est soumis à l'avis de la commune et dans tous les cas, tout arbre abattu devra être remplacé dans le cadre du projet ».

4.2. Synthèse des observations relatives au quartier de la Pietrina

Observations n°5, 11 (observation de référence), 12, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 27, 28, 38, 40, 41, 42, 49, 69, 71, 75, 77, 78, 79, 84, 93, 102, 104, 106, 113, 114, 115, 117, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 151, 160, 161, 165, 167, 168, 170, 1604, 1621, 1708 à 1726, 1728 à 1750, 1752 à 1779, 1684, 1809, 1810, 1860 (Sonniu d'Ortu), 1911, 1918, 1919, 1920, 1925, 1926, 1949, 1950, 1965, 2046, 2064, 2079, 2103, 2118, 2126, 2147, 2149, 2153, 2157, 2158, 2167, 2178, 2228, 2229, 2237, 2238, 2247, 2314, 2320, 2346, 2380, 2413, 2435, 2445, 2451, 2457

Les problématiques évoquées sont les suivantes :

Il est estimé qu'avec le réchauffement climatique, il est nécessaire de végétaliser la ville et de conserver les espaces verts restants.

Il est contesté l'hypothèse de croissance démographique.

Il est demandé de conserver les 4 hectares du secteur de la Pietrina en espace naturel.

Il est demandé que le délai de validité maximale de 5 ans du PAPAG soit précisément indiqué dans le PLU.

Il est considéré que cet espace sert "d'éponge" lors de fortes précipitations et qu'il serait intéressant de créer un bassin de rétention.

Il est souhaité que ce secteur soit classé en zone N ou A et qu'aucune construction ne soit possible.

Enquête publique : révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Ajaccio
Ordonnance n° E19000018/20

C'est un secteur considéré comme un lieu boisé permettant d'améliorer la qualité de l'air, prévenir les fortes précipitations, être une solution au réchauffement climatique.

Il est demandé qu'il soit préservé par une extension de l'EBC existant.

Il est demandé une étude environnementale du CEN de Corse, pour préserver les espèces endémiques.

Il est donné en contre-exemple de végétalisation la place Campinchi pour conforter l'idée que ce secteur doit rester un poumon vert.

De plus, la voie de liaison du Vittulo jusqu'à la voirie entre les immeubles Joseph et Iéna est considérée comme un projet générateur d'une densification du trafic routier posant un problème de sécurité routière.

Les [observations n°2427, 2449](#) font une contre-proposition par une sortie sous l'immeuble Eylau et non entre les deux immeubles au cœur des jardins de l'empereur.

L'[observation n°2271](#) émet des réserves sur l'ER n°56 et demande si ce projet se réalise, de prévoir des compensations financières pour permettre l'insonorisation des immeubles.

Enfin, il est considéré que l'emplacement réservé près du lycée Laetitia ne doit pas devenir du stationnement mais être conservé en espace vert, voir être transformé en jardin potager à vocation pédagogique ou sociale.

Les [observations n°2456 \(et 2443\)](#) font des propositions sur ce secteur, qui peuvent être en contradiction avec les demandes des observations précédentes excepté sur la préservation de la végétalisation :

- conserver l'ER proposé par la mairie pour un parking pour désengorger le lycée Laetitia ;
- créer une voie de désengorgement par le haut du lycée en lien avec la nouvelle zone de l'hôpital Miséricorde ou par l'utilisation de l'espace vert Pietrina cumulant espace piétonnier et délestage des lycéens ;
- créer des voies souterraines ou de bretelles suspendues sur de courtes distances ;
- créer des navettes scolaires obligatoire pour limiter le flux aux abords du lycée Laetitia ;
- zone de contournement des jardins de l'empereur (voie par le Salario pour rejoindre la rocade) et non une arrivée entre deux immeubles ;
- créer un organisme pour tenir compte des plus-value ou moins-value foncière du fait des déclassements.

Réponse du maître d'ouvrage : l'ER n° 67 sera modifié en ce qui concerne son objet : l'emprise sera destiné à accueillir des jardins partagés.

l'ER n° 56 sera supprimé.

Réponse de la commission : La commission prend acte de la décision de la commune de modifier l'ER n°67. Toutefois, elle attire l'attention du maître d'ouvrage sur la problématique non résolue du stationnement dans ce secteur.

La commission relève que l'ouverture de la zone 2AUC (OAP Loretto Vittulo) est conditionnée à la réalisation des infrastructures routières or la commune supprime l'ER n°56.

En outre, la commission a déjà noté une problématique de référence sur les ER de cette OAP (cf. III. Description et analyse du projet).

Aussi, la commission relève des incohérences et recommande à la commune de régulariser cette OAP et le conditionnement à son ouverture par la réalisation d'infrastructures routières.

La commission recommande également le déclassement du secteur de la Miséricorde (PAPAG) en

zone UD de hauteur moindre et d'une emprise au sol moins importante, avec un linéaire maximum de 25 mètres et non en zone UCa comme prévue au projet.

La commission recommande également de préserver au maximum les espaces verts existants dans le cadre d'un véritable aménagement paysager et architectural.

Concernant la demande de la création d'un bassin de rétention, la commission préconise à la commune d'en étudier l'opportunité.

4.3. Synthèse des observations relatives au secteur Mezzavia- Culetta

Observations n° 43, 52, 55, 58, 81, 82, 96, 97, 118, 119, 120, 121, 144,153, 154, 155,166,191, 1581, 1582, 1583, 1618, 1619, 1649, 1678, 1922, 2212, 2227, 2317, demandant le classement des parcelles AO 366,361,327,3,372, 375,53 en zonage agricole ou naturel

Il y est relevé la non-adéquation entre les besoins en logement à horizon de 2033 et la capacité d'accueil offerte par le projet de PLU qui est mise en exergue par les avis de trois PPA : cet élément discrédite à l'avance toute consommation d'espaces naturels et/ou agricoles notamment pour le secteur de Mezzavia-Chemin de Culetta.

Face à une urbanisation galopante, il est rappelé que le secteur concerné de plus de 4 hectares constitue un îlot de verdure, enclavé dans un environnement résidentiel, majoritairement exploité par un éleveur bovin; contestation de la volonté communale d'urbaniser ce secteur confirmée par la création d'une OAP prévoyant la construction de 154 logements.

Il est considéré également que ce projet constitue une atteinte d'une part, aux ESA, cet espace étant en totalité un ESA du PADDUC et d'autre part, à la biodiversité de par la présence d'un habitat avéré de la tortue d'Herman.

Il est donc demandé la conversion de la zone UD de Mezzavia (Chemin de Culetta) en zonage Agricole ou Naturel (classement en EBC) étant souligné également que :

- Le classement de l'espace concerné en UCa contreviendrait au code de l'urbanisme en même temps qu'il menace de façon très conséquente le cadre de vie des riverains : demande de classement de cet espace en zone non constructible au sens de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme, de manière à préserver l'intégrité du quartier et le cadre de vie des habitants.
- La demande doit être restituée également dans le cadre de la tension existant entre la recherche de terrains de la part des agriculteurs pour s'installer et la pression exercée par les promoteurs ;
- Il s'agit de l'un des derniers poumons verts en plein cœur de Mezzavia où la biodiversité (tortue d'Herman, plantes endémiques, ...) doit être préservée impérativement contre la construction jugée abusive ;
- Il est important de garder ce poumon vert en plein centre de Mezzavia dans la mesure où il participe à l'absorption du gaz carbonique eu égard à la pollution permanente engendrée par les embouteillages automobiles, ...
- Il convient de mettre fin à l'urbanisation, anarchique, de Mezzavia qui se traduit notamment par une circulation automobile difficile sur le secteur Mezzavia- Baleone.
- Il s'agit d'un espace au sein duquel les riverains connaissent déjà de gros problèmes d'écoulement des eaux pluviales, le projet immobilier venant aggraver cette situation ;
- Il y aurait eu une promesse du Maire à ce que ce "dernier poumon vert de Mezzavia" reste en l'état.

L'auteur de l'observation n°2212 rappelle que l'association U LEVANTE, en tant que Personne Publique Associée à l'élaboration de la révision générale du PLU, a émis un avis en date du 27 février 2019. Il précise que figure dans le document joint n°1 une observation relative au quartier de

Mezzavia (Chemin de Culetta) qui :

- Reprend les éléments contenus dans l'avis de février dernier et complétés compte tenu d'informations portées à leur connaissance depuis;
- Fait référence aux avis des autres PPA.

Parmi les éléments figurant dans le document précité, il est souligné que la consommation d'ESA, même "si une solution de compensation va être proposée à l'exploitant" n'est pas motivée par la commune pour un motif d'intérêt général. Comme le démontrent les extraits de l'évaluation Environnementale - Incidence des zones de projet sur l'environnement - Zone U (pages 37/60 et suivantes), la bonne qualité agro-environnementale de la zone concernée serait sous-estimée.

Observation n°2279 de M. Ollandini concernant le quartier de Mezzavia / Partie consacrée à la zone UD faisant l'objet d'une OAP.

Le document joint n°1, auquel il convient de se reporter, contient les observations de M. Ollandini qui portent sur certaines dispositions, et absence de disposition, du projet de révision du PLU concernant le quartier de Mezzavia :

...

2. La zone UD faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) (Parcelles AO003, AO 53 en partie, AO 327, AO 363, AO 365 et 366, AO 370, AO 372, AO 374 et 375 et AP 110 / Superficie totale est de 40 450 m²) M. Ollandini demande le retrait ou tout au moins la réduction sensible de la surface concernée par ce classement et le classement de ces mêmes parcelles en zone A ou N.

Pour l'intéressé, l'OAP de la zone UD de Mezzavia n'est pas compatible avec les orientations définies au PADD tant en termes de desserte que de réponse à un besoin en logement dans le secteur de Mezzavia et d'autre part, elle aboutirait à une consommation non raisonnable d'un espace agricole péri-urbain de qualité.

Observation n°2223 de M. Gransfils – Zona

Observation souhaitant attirer l'attention sur le quartier de Mezzavia et en particulier sur son OAP. Cette observation concerne les parcelles cadastrées section AO n° 3 et 375.

Il est donné un descriptif factuel des parcelles :

- constructibles dans le PLU en vigueur ;
- sans aucune activité depuis plus de 30 ans ;
- végétation chaotique donnant l'aspect de terrains vagues ;
- urbanisation entourant cette zone ;
- actes d'incivilités croissants.

La vision du propriétaire sur cette zone rejoint la philosophie donnée dans le livret de l'OAP.

Il est demandé des ajustements afin d'accompagner la dynamique de l'OAP et de sécuriser différents risques sur ces terrains privés et en particulier le risque incendie dans cette zone urbanisée.

- Il est demandé que soit annulée la règle de 35 % de logements sociaux. Il est avancé comme argument que cette zone n'a jamais eu l'obligation de logements sociaux. En outre, il est argué que les contraintes d'emprise au sol ou de hauteur sont très fortes.

Aussi, la combinaison de toutes ces contraintes, sans bonification de hauteur semble irréaliste d'un point de vue opérationnel et n'incite pas à une libération de ces parcelles.

Il est considéré que la densification et nombre de niveaux autorisés ne permettent pas d'avoir un schéma d'aménagement économiquement raisonnable.

- Il est constaté des différences concernant le nombre de niveaux autorisé en fonction des parcelles. Sur la parcelle AO n°3, est autorisée une construction en R+1 mais R+2 sur la parcelle AO 372 . L'auteur de cette observation s'interroge sur cette différence car les parcelles sont comparables (topographie du terrain analogue, route d'accès et accès aux réseaux identiques). Il est donc demandé que la parcelle AO n°3 bénéficie également d'une autorisation de construction de R+2.

- Il est constaté une surface de plancher construite située entre 20 et 30 % sur les parcelles voisines. Cela est conforté par le règlement de la zone UDa avoisinante. Il est alors demandé dans un souci de cohérence et de densification que la règle de l'OAP de 15 % ait la même règle de 20 %.

Réponse de la commission d'enquête : La commission note que la commune n'apporte aucun élément de réponse justifiant sa décision de maintenir le secteur en l'état du projet.

La commission souhaite revenir sur les observations faites sur ce secteur au cours de l'enquête publique.

Après une nouvelle lecture du PADD, des avis des PPA et une visite sur le terrain, la commission estime que les parcelles de l'OAP de Mezzavia doivent être classées en zone A et non en UD comme prévue au projet.

En effet, le PADD indique dans son orientation 3 une volonté de développer un véritable projet agricole et notamment « que l'agriculture doit se réinventer pour se rapprocher de la ville. Aussi, l'ancienne périphérie agricole devra se redessiner au profit d'une agriculture urbaine, répondant aux besoins des habitants ».

L'occasion est donc donnée à la commune de mettre en œuvre un véritable projet conformément aux enjeux du PADD, comme par exemple l'idée des fermes urbaines et la valorisation des circuits courts de production.

En outre, les avis des PPA relèvent la forte potentialité de ce secteur, classé par la Sodeteg en « CP1 ». La commission recommande, outre le classement en zone A, un classement de ce secteur en espace stratégique agricole.

4.4. Synthèse des observations relatives au secteur de Parc Berthault -Résidence des Iles

Observations n°7, 86, 88, 694, 1599, 1602, 1605, 1635, 1636, 1637, 1657, 1662, 1663, 1664, 1665, 1666, 1667, 1668, 1669, 1670, 1672, 1674, 1677, 1686, 1751, 1769, 1771, 1775, 1786, 1789, 1790, 1792, 1795, 1796, 1797, 1802, 1806, 1815, 1816, 1817, 1818, 1833, 1835, 1836, 1844, 1846, 1851, 1852, 1854, 1856, 1857, 1858, 1861, 1862, 1863, 1864, 1869, 1872, 1875, 1879, 1881, 1883, 1897, 1898, 1899, 1903, 1913, 1917, 1934, 1935, 1936, 1937, 1942, 1943, 1945, 1960, 1976, 2035, 2048, 2053, 2058, 2060, 2065, 2066, 2067, 2069, 2070, 2071, 2073, 2075, 2077, 2078, 2083, 2086, 2088, 2092, 2096, 2097, 2104, 2105, 2107, 2108, 2117, 2119, 2120, 2121, 2122, 2130, 2131, 2133, 2134, 2137, 2138, 2139, 2140, 2141, 2142, 2145, 2150, 2155, 2159, 2160, 2165, 2176, 2177, 2179, 2181, 2183, 2193, 2196, 2197, 2207, 2209, 2222, 2250, 2252, 2253, 2263, 2275, 2277, 2282, 2286, 2287, 2289, 2290, 2292, 2295, 2299, 2307, 2316, 2324, 2325, 2331, 2342, 2343, 2350, 2367, 2388, 2396, 2405, 2417, 2418, 2420, 2421, 2425, 2431, 2458

Les observations portées en majorité par les résidents du Parc impérial, de la Résidence des Iles , du Parc Berthault et des jardins de Carmino concernent principalement l'utilité et la faisabilité des ER n°28, 29 et 30. Il est largement regretté l'absence d'organisation d'une concertation mairie – riverains. Il est considéré que cela entraîne l'illégalité de ce projet.

Enquête publique : révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Ajaccio
Ordonnance n° E19000018/20

Rappel des ER concernés :

- ER n°29 : élargissement Chemin du Fort et de la route des Cèdres
- ER n°30 : voie de liaison Parc Berthault – Chemin du Fort Lacroix – Résidence des Iles

L'argumentaire des observations pose des questions d'environnement, de sécurité routière, de moyens spéculatifs, de nuisances, de spoliation pour les propriétaires, d'impossibilités techniques pour le tracé :

- Les tracés passent en bordure des immeubles voire coupent les angles de certains immeubles;
- Le tracé passe sur des jardins de maisons individuelles, [observations n°88, 1852, 2071](#) ;
- Des places de parking seraient supprimées ;
- Les voies créées ne serait d'aucune utilité publique mais servirait simplement des intérêts privés ;
- La création de ces ER ne correspondent à aucun besoin de désenclavement d'immeubles situés à proximité, ces derniers sont tous reliés par des voies internes organisant la circulation routière ;
- Ils évoquent des problèmes de sécurité pour la crèche et l'école maternelle ;
- La destruction de la pinède pour faire un rond-point avec toutes les nuisances engendrées ;
- Spoliation des copropriétaires à qui les promoteurs ont vendus au prix fort (triangle d'or immobilier) le calme et une vue mer qu'ils vont perdre ;
- Des nuisances sonores, olfactives et de la pollution ;
- Ces voies sont destinées à construire de nouveaux immeubles alors que les réseaux d'eau potable et d'assainissement sont saturés et celui des eaux de ruissellement inexistant ;
- La route du Fort est difficilement élargissable à 2 voies sur ce tronçon, à forte pente et débouchant par un carrefour sans visibilité sur la route des Sanguinaires constamment saturée matin, midi et soir ;
- Ces routes pourraient créer de nouvelles servitudes pour désenclaver des terrains à lotir et alimenter la spéculation foncière ;
- La réalisation de ces projets entraînera-t-elle une nouvelle enquête publique une fois le projet définitif arrêté ?
- Le surcoût démesuré au regard de l'intérêt du projet à la charge du contribuable ;
- Un impact négatif sur des bâtiments historiques (la Chapelle des Grecs) ;
- Une nouvelle route qui frôle l'école maternelle du parc Berthault , dont une partie du trafic va déboucher sur la nationale face à la station essence FABIANI sans visibilité ;
- Un forte atteinte à l'empreinte écologique, à l'habitat de plusieurs espèces protégées ;

La planche A7 présentée au PLU mentionne pour les parcelles de 264 et de 259 qui sont propriété de la résidence du Parc Impérial un classement en UCa alors qu'il s'agit d'espaces boisés comportant plus de 100 arbres et végétaux dont plusieurs pins parasols séculaires.

Les équipements publics actuels comme les stations d'épurations des Sanguinaires et du Parc Berthault (présence de rats) sont déjà à saturation ne pourront pas absorber cette augmentation significative du nombre de résidents.

En plus des remarques générales déjà formulées, différents collectifs apportent des précisions complémentaires.

Le Collectif des jardins de Carmino conteste l'ER n°29 pour les raisons suivantes :

- Expropriation d'une partie de la parcelle CK 90 qui n'est pas justifiée par un intérêt général mais bien par celui d'un promoteur privé ;
- Suppression d'une trentaine de places de parking sans possibilité de pouvoir en créer par ailleurs ;

Enquête publique : révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Ajaccio
Ordonnance n° E19000018/20

- Modification de l'accessibilité des trois immeubles qui se ferait uniquement par une série d'escaliers ;
- Mise en difficulté pour les personnes handicapées (fauteuil roulant) des immeubles, notamment du Byzance et du Sparte du fait de la disparition des places obligatoires réservées aux PMR ;
- Nuisances diverses et classiques liées au trafic urbain quotidien ;
- Elimination d'un des deux palmiers rescapés des attaques de charançons ;
- Suppression pour certains de leur jardin privé.
- La moins-value des biens à laquelle viendra s'ajouter la perte de tranquillité .

Le collectif Résidence des Iles conteste les ER n°29 et n°30 qui consiste en la création d'une route , reliant le parc Berthault à la Résidence des Iles. Cette voie passerait par la Route du Fort et déboucherait sur la Rue de l'Archipel entre « Les Hauts des Sanguinaires » et « Le Chypre 2 ».

Par le passé, un projet existait déjà .

Ainsi deux permis de construire sur la zone concernée avait été gelée du fait de son classement en zone de risque majeurs éboulement par les services de la préfecture .

Ce classement concernait également plusieurs zones allant jusqu'à la pointe de La Parata.

La modification en 2018 du PPRMT (plan de prévention des risques de mouvements de terrain) a entraîné une modification du classement de cet espace en risque (aléa) modéré permettant de ce fait les constructions en l'absence de travaux confortatifs .

En rappel les éboulements de la falaise du virage de l'Immeuble Crête 2 ou bien encore ceux ayant eu lieu lors de la construction du Chypre 2.

Ils notent que plusieurs projets d'immeubles vont de pair avec la future réalisation de cette route, les différents promoteurs profitant ainsi de l'opportunité de la nouvelle classification de la zone concernée (parcelles 88, 285,76, 75, 71, 92, 64...etc) et des possibilités de desserte et de VRD qui seront offertes par cette voie qui permettra la construction de 298 logements dans un espace déjà saturé et comportant de nombreux inconvénients ne serait-ce qu'au plan de la sécurité.

Un tel projet va rajouter de graves nuisances par l'apport important de véhicules supplémentaires sur une voirie non prévue pour les supporter.

Les nuisances potentielles avec cette route :

- Détérioration de zones boisées classées et maquis jouxtant le Chemin des Crêtes.
- Disparition d'un espace boisé classé (EBC) qui se trouve précisément sur le tracé et qui sera détruit.
- Danger de construction d'une route sur des parcelles très pentues débouchant dans un virage dangereux en forte déclivité.
- Augmentation substantielle du nombre de véhicules estimé à plusieurs centaines par jour devant emprunter la Rue de l'Archipel déjà saturée en ajoutant embouteillages et nuisances sonores.
- Disparition d'emplacements de parking ou les résidents n'ont pas d'autres choix que de se garer sur la voie publique.
- Imperméabilisation des sols par les constructions et revêtements qui aggraveront un ruissèlement non traité des eaux pluviales, augmentant de fait le risque d'éboulement.

Enfin, ce projet ne présente aucune utilité alors que l'ancien projet de « Rodeo » qui devait relier la Route des Sanguinaires, la Résidence des Îles, le Parc Berthault au Casone, lui a été abandonné.

Il est mis également en avant d'autres problématiques sur ce secteur.

L'[observation 1875](#) comporte par ailleurs des arguments d'ordre juridique sur le fond et la forme : Il est précisé que les parcelles 67, 71 et 76 qui étaient classées en EBC dans le PLU de 2013, ont été déclassées discrètement et donc irrégulièrement, sans que le dossier ne le mentionne (ni l'avis du conseil des sites), et demande donc que cet EBC soit rétabli. Cet EBC est un vrai espace boisé situé qui plus est en ZNIEFF1 et en zone de mouvement de terrain, il ne faut donc pas toucher à ces

arbres.

Il souligne que les secteurs non bâtis classés en UCa sur les hauteurs de la route des sanguinaires ne sont pas équipés et qu'ils ne peuvent donc être classés en U et que si la commune souhaitait les maintenir constructibles il faudrait les classer en AU (à urbaniser).

Enfin, soulignant que ces secteurs sont dans l'épaisseur du trait de la carte de l'espace remarquable et caractéristique du Salario figurant au PADDUC (ERC n°23), il demande que tout le périmètre de la ZNIEFF 1 du Salario (au moins les terrains non encore bâtis) soit reclassé en zone N remarquable, en fournissant une analyse des dispositions du PADDUC applicables aux espaces remarquables et caractéristiques du littoral, et en produisant un extrait du PADDUC qui stipule effectivement que dans le cas de l'ERC du Salario, la délimitation précise doit se faire en premier lieu en y intégrant les « périmètres à statut », dont la ZNIEFF 1.

Enfin, il est indiqué que les copropriétés du Parc Berthault ont lancé une procédure en revendication de la propriété des parcelles cadastrées section CK n°543, 581, 582, et section CI n°88 et 89 constituant leurs parties communes.

Il est indiqué également l'existence de procédures en cours contre un permis de construire et plus largement il est contesté la construction d'immeubles sur ce secteur.

Réponse du maître d'ouvrage : Après examen des observations portées lors de l'enquête publique, les Emplacements Réservés n° 21 , 22 , 29 et 30 seront supprimés.

Réponse de la commission : Considérant les différents éléments contenus dans les observations, la commission estime que les ER n°29 et 30 ne pouvaient être maintenus.

La commission prend acte de la suppression des ER n°21 et 22 et du maintien de l'ER n°28.

En outre, l'absence d'infrastructures et la non justification de réseaux sur l'ensemble de ce secteur ne semble pas justifier le classement en zone UCa. Aussi la commission recommande le classement de ce secteur au minima en zone AU si ce n'est en zone N.

La commission estime, en outre, que l'avis défavorable du conseil des sites pour le déclassement de l'EBC de ce secteur doit être suivi par la commune.

La commission estime, enfin, après vérification du PADDUC en vigueur, que doivent être classées en zone Nr toutes les parcelles (au moins celles non encore bâties) se situant dans la ZNIEFF 1 du Salario et l'ERC N°23 tel que cela est préconisé par le PADDUC, conformément au principe de compatibilité entre les deux documents.

4. 5. Synthèse des observations relatives au secteur de la Confina et de la Pénétrante Est Ajaccio

Observations n°50, 98, 162, 171, 172, 188, 194, 1630, 1768, 1859, 2041, 2186, 2217, 2368, 2422

L'ER concerné est le n°132 Voie de contournement de Mezzavia et de liaison Confina - Mezzavia – Stiletto.

L'argumentaire des observations pose des questions d'environnement, de sécurité routière, de moyens spéculatifs, de nuisances sonores, de spoliation pour les propriétaires :

- Des nuisances sonores supplémentaires ;
- Des dégâts écologiques irréversibles et la destruction d'espèces protégées qui colonisent le

site et en particulier des tortues d'Hermann ;

- Un déclassement des zones boisées N au niveau de la Confina 1 et de la Confina 2, allant à l'encontre des généralités du PLU ;
- une partie des parcelles visées par la compensation environnementale sont classées au sein du projet de révision générale du PLU, en zone à urbaniser à moyen terme destinée à accueillir de nouveaux logements (2AUE au nord et dans une échéance à moyen terme 2AUC au sud) ;
- Le projet de la CDC et le projet de PLU ne sont pas en cohérence (est joint l'avis de la MRAe sur la Pénétrante Est Ajaccio de juillet 2019) ; les deux institutions ne se sont jamais parlé ;
- Le projet ne s'inscrit pas dans les objectifs de la Corse de réduction des GES ;
- La compatibilité de ce projet avec le PADDUC n'est pas démontrée ;
- La destruction du château d'eau fournissant l'eau de la Confina et appartenant à la copropriété ne peut être détruit sans leur accord, et un risque d'expropriation de 4 hectares d'espaces verts du lotissement ;
- Un risque de ghettoïsation du lotissement par son encerclement par des voies rapides sur deux de ses côtés, le troisième étant un cours d'eau ;
- Les flux automobiles qui convergent vers le Stiletto viendront renforcer le blocage circulatoire de la RT22 complètement congestionnée deux fois par jour par les mouvements pendulaires matin et soir.
- Saccage du Mont San Angelo, percé d'une tranchée de 36 M de profondeur, bordé par des kilomètres de murs de béton et la création d'un linéaire routier à forte fréquentation sans qu'aucune modélisation de trafic sur cette voie n'ait été réalisée.
- Pollution aux particules fines et dioxyde de carbone s'ajoutant à celles, rabattues par les vents dominants, de la centrale du Vazzio.
- L'axe Mezzavia/Ajaccio présente déjà des portions classées en niveau 3 et 4 de pollution sonore selon l'EES. Bien qu'aucune enquête n'ait encore été rendue publique, il est estimé à 20000 véhicules par jour de trafic routier sur une voie construite à quelques mètres des habitations existantes, ce qui d'autre part est en contradiction totale avec la loi MERCIER qui interdit strictement la construction de linéaires routiers à moins de 75 mètres de toute habitation.
- La pollution définitive du réseau hydrographique, voire l'assèchement des nappes phréatiques et créer un ruissellement sur les parcelles habitées et cultivées du lotissement d'eaux chargées en intrants toxiques et hydrocarbures.
- Les résidents du lotissement appartiennent à la classe moyenne et, pour bon nombre d'entre eux, verront leur patrimoine, économie d'une vie, subir une dévaluation irréversible de plus de 30 % pour toutes les propriétés et 50% pour les propriétés limitrophes.

Est joint l'avis de la MRAe du 1^{er} juillet 2019 sur la Pénétrante Est Ajaccio qui relève en particulier une incohérence entre ce projet de Pénétrante et le projet de PLU d'Ajaccio en cours d'enquête publique.

Il est relevé que des parcelles devant faire l'objet d'une compensation environnementale sont classées en zone 2AUE et 2AUC dans le projet de PLU arrêté. Il est précisé que l'étude parle de déclassement d'une partie de ces zones, qui n'apparaît sur le projet de PLU.

Aussi, la MRAe recommande dans son avis sur la Pénétrante de préciser les modalités de déclassement prévu de zones 2AUE et 2AUC ainsi que l'échéance de leur mise en œuvre.

Observations n°171, 1885, 1859

Observation de l'Association des propriétaires des lotissements Aria Serena et Coteaux de Mezzavia

(45 propriétaires)

Mme Estelle Fontrier présidente de l'association des Propriétaires Aria Serena et Coteaux de Mezzavia demande que le futur secteur en zone 2AUE et en parc urbain situé en face des lotissements Aria Serena / Coteaux de Mezzavia prévu au projet de PLU, sur lequel les activités de camping seraient autorisées, soit classé comme zone naturelle et protégée.

Il est argué pour cela :

- que ce secteur urbanisable ajouterait des nuisances à celles déjà envisagées par le projet de Pénétrante Est Ajaccio ;
- que ce secteur aurait un impact environnemental préjudiciable au Cavallu Mortu et sa ripisylve.

Il est fait mention des deux avis de la MRAe, avis sur le projet de révision du PLU et avis sur le projet de la Pénétrante Est Ajaccio.

Parallèlement à cette contestation, deux propositions sont faites sur ce secteur :

- Il est demandé que la route qui va longer la confina 1 pour aller à Caldaniccia, doit être équipée d'un mur anti-bruit qu'il conviendra de « végétaliser » car les zones urbanisées sont proches villas de la confina 1 et 2 , immeuble Rocca....

Le passage de cette route aura un impact visuel et sonores forts qui vont entraîner une dépréciation des villas aux alentours.

- Il est demandé que le développement d' Ajaccio sur la zone 2AUE doit s'orienter vers des lotissements type villa (idem confina 1) , le développement type immeuble doit stopper pour favoriser le développement de zones boisées.

Réponse du maître d'ouvrage : L'ER relatif à la pénétrante Mezzavia / Confina ne peut être modifié par la Commune dans la mesure où il a été porté à connaissance par la CDC. les secteurs 2AUE et 2AUC sont supprimés (zone de compensation en espace naturel).

Réponse de la commission : La commission prend acte de la décision de supprimer les secteurs 2AUE et 2AUC répondant ainsi aux préconisations faites par la MRAe (zone de compensation en espace naturel de la Pénétrante Est).

La commission ne peut se prononcer sur l'utilité publique de la Pénétrante qui fera l'objet d'une enquête publique spécifique. Néanmoins, après s'être rendue sur place, la commission note le fort impact pour les riverains de ce projet, très inquiets quant à sa réalisation. En effet, la visualisation d'un piquetage et de sondages semble confirmer la proximité immédiate de cette voie avec les habitations de la Confina.

4. 6. Synthèse des observations relatives au secteur de Pietralba

Observations n°39, 105, 107, 108, 109, 129, 131, 133, 158, 1632, 1680, 1887, 1888, 1889, 1891, 1892, 1893, 1894, 1895, 1902, 1908, 1910, 1914, 1915, 1923, 1927, 1929, 1930, 1944, 1947, 1952, 1953, 1958, 1961, 1967, 1970, 1972, 1980, 1981, 2034, 2037, 2038, 2039, 2040, 2042, 2043, 2045, 2049, 2051, 2052, 2059, 2061, 2062, 2063, 2074, 2076, 2084, 2087, 2089, 2090, 2093, 2094, 2095, 2098, 2116, 2123, 2124, 2125, 2127, 2128, 2129, 2136, 2169, 2171, 2172, 2189, 2200, 2201, 2202, 2206, 2210, 2211, 2220, 2224, 2233, 2234, 2236, 2240, 2242, 2243, 2244, 2246, 2254, 2260, 2262, 2293, 2301, 2302, 2303, 2327, 2328, 2329, 2330, 2338, 2361, 2365, 2366, 2369, 2383, 2391, 2393, 2399, 2409, 2414, 2428, 2429, 2437, 2441, 2446, 2453, 2466, 2470

L'argumentaire des observations pose des questions d'environnement, de sécurité routière, de moyens spéculatifs.

Il est demandé d'éviter de trop urbaniser afin d'éviter une imperméabilisation des sols générant des risques d'inondations.

Il est proposé de :

- Faire des tunnels et échangeurs à l'emplacement de deux ronds-points, celui d'accès à l'avenue du Mont-Thabor et celui des Salines d'où partent les voies en direction de Mezzavia et Campo dell'oro
- Privilégier le train mais sans augmenter le nombre de passages à niveaux en ville.

Il est émis un doute sur le coût du téléphérique/efficience. Plusieurs observations s'opposent au téléphérique, ce dernier étant considéré comme en contradiction avec la loi Littoral.

Il est aussi contesté différents points sur le secteur de Pietralba.

Il est demandé que la parcelle cadastrée section AK n°02 (Mont Thabor), classée au projet de PLU en zone UC soit classée en zone N pour différentes raisons :

- elle est en ESA ;
- elle est concernée par le PPRI (rouge pour partie) ;
- elle est en partie en EBC.

Il est demandé la suppression de l'ER n°108 (élargissement du chemin de Pietralba) car elle impacterait la parcelle cadastrée n°246 dont une partie a déjà été cédée gracieusement pour l'élargissement de l'avenue Noël Franchini.

Il est considéré également que le projet d'élargissement est discutable au vu de sa faible emprise.

Il est considéré que pour l'ER N°145 Gare téléphérique «château d'eau» aucune étude, ni études d'impact n'ont été réalisées et que la fréquence estimée de 2000 passagers/heure semble utopique.

Une telle station dans un Espace Remarquable, et qui plus est sur une ligne de crête, est en totale contradiction avec la loi Littoral et avec les articles L 121-4 et L 121-5 du code de l'Urbanisme qui fixent la liste et les limites des aménagements « légers » autorisés dans les Espaces remarquables.

Il est demandé le retrait des ER n°148 (voie de liaison Saint Joseph - Pietralba) et n°149 (voie de liaison RN 196 – Quartier Saint Joseph) car ils empièteraient sur les espaces verts et les parkings de deux résidences. Il rappelle un engagement du Maire sur ces ER.

En outre, il est indiqué qu'une parcelle de deux hectares, classée en ESA, reboisée par la commune, est impactée par l'ER.

Il est contesté l'ER n°150 (élargissement chemin de Saint Joseph). Il est estimé que cela créerait encore une nouvelle voie dans Pietralba, qui traverserait l'Espace Remarquable et l'Espace Boisé Classé ainsi que la Résidence des Collines de Pietralba.

Cette voie passerait au milieu d'habitations et amputerait une partie des espaces communs et des places de stationnement de la résidence.

Il est interrogé sur la nécessité de telles voies, alors que la liaison Thabor Stiletto a été annulée.

Il y a une opposition concernant l'ER n°152 (voie de liaison Saint Joseph/Pietralba Stilton) en arguant que cet ER se trouve dans l'espace remarquable et dans une zone NR. Il est indiqué également qu'elle couperait une résidence en 2.

Cet ER , ainsi que l'ER n°153 (giratoire nationale 196 / St Joseph) passant au milieu de l'ERC et d'EBC sont considérés comme en totale contradiction avec la loi Littoral et avec les articles L121-4 et L121-5 du code de l'urbanisme fixant la liste des aménagements « légers » autorisés dans les espaces remarquables.

Il est demandé le retrait de l'ER n°155 car en contradiction totale avec le règlement du PPRI de

Valle Maggiore. Il est considéré que la création de cet ER ferait courir des risques aux riverains.

L'association Pietralba Autrement demande que sur la parcelle cadastrée section AL n°4, soient protégées et classées en « bâti rural historique » deux vieilles maisons en pierre et un four à pain. En outre, il est demandé que les parcelles cadastrées section AI n°234, 235 et 47 soient classées en zone UD comme dans le POS de 1999.

Concernant la zone dite OAP de Pietralba, il est considéré que son règlement est vide de prescriptions contrairement aux autres OAP.

Il est supposé qu'un projet d'ensemble immobilier semble d'ores et déjà programmé. Il est rappelé que la parcelle qui permettrait l'accès à cet ensemble immobilier, est située dans une zone PPRI aléa rouge et appartenant à une copropriété. Il est interrogé sur le risque d'inondation pour les résidences à l'aval.

En outre, des tortues d'Hermann, des orchidées ainsi qu'une végétation luxuriantes seraient présentes sur ce site. Il est demandé que cette zone soit maintenue en espaces verts.

Il est aussi proposé une réduction de ce zonage pour faire en sorte que les résidences à bâtir s'inscrivent dans la continuité des bâtiments et préserve l'espace.

Il est contesté la zone 2AUD de Saint Joseph car elle empiète sur les limites de l'Espace Remarquable et sur l'Espace Boisé Classé. Il est demandé que cette zone en grande partie inondable ne soit plus constructible et classée en NL.

Il est demandé que limite de l'EBC soit respectée pour les zones UE et 2AUE de l'hôpital, et que la zone 2AUE classée en ESA soit préservée.

Un certain nombre d'observations serait favorable à des voies de liaisons sur le secteur de Pietralba pour permettre un accès à différents services publics.

Dans l'[observation n°1952](#), M. Paul Antoine Luciani transmet un amendement présenté au conseil municipal du 28/11/2018 qui souhaite le maintien du projet de liaison Haut de Pietralba-Stiletto, reliant le quartier à l'hôpital dans la liste des emplacements réservés du PLU en cours de révision, c'est l'emplacement réservé figurant déjà dans le POS 1999, et maintenu dans le PLU 2013 sous le n° 157.

Ce projet n'a fait l'objet d'aucune décision administrative d'annulation.

Il a bénéficié, de surcroît, d'un financement de la CDC (ex-CTC) à hauteur de 7 millions d'euros (Délibération n°11 /140 AC de l'Assemblée de Corse en date du 23 juin 2011).

La suppression de l'emplacement réservé dans le futur PLU interdit de le réaliser, privant notamment le grand quartier Pietralba d'un accès direct à l'hôpital public, au collège d'enseignement secondaire, et au Palais des sports, le Palatinu, trois équipements publics essentiels qui pour le moment ne disposent ensemble que d'un accès unique.

La réalisation de cette voie de liaison est donc indiscutablement d'intérêt général.

L'objectif est de rapprocher les habitants de Pietralba de l'hôpital et du collège, au lieu de les obliger à un long contournement augmentant les problèmes actuels de circulation dans le quartier.

L'[observation n°2470](#) indique que la voie de liaison entre les hauts de Pietralba et le Stiletto est nécessaire et d'intérêt public, puisqu'elle relie une partie d'Ajaccio à des services publics (à savoir l'hôpital d'Ajaccio, le nouveau collège du Stiletto et le Palatinu).

Il est évoqué l'option d'une voie «verte», permettant cheminement piéton et moyens de transports dits «doux», avec un accès réservé aux véhicules de secours qui se rendent à l'hôpital et aux transports scolaires (afin de rejoindre le collège) qui permettrait, de fait, de réduire la circulation sur

l'avenue Noël Franchini mais également dans le quartier Pietralba aux abords de l'école.

Réponse du maître d'ouvrage : En ce qui concerne le secteur de Pietralba, après examen des observations soulevées lors de l'enquête publique, sont supprimés les ER N° 150 / 155 et 156. Les autres ER pourront faire l'objet d'évolution en fonction des possibilités résiduelles.
Considérant les difficultés d'accès, la parcelle AK n° 2 sera classée en zone N.

Réponse de la commission : La commission prend acte de la suppression des ER n°150, 155 et 156. La commission relève toutefois que l'ouverture de la zone 2AUC (OAP Pietralba) est conditionnée à la réalisation des infrastructures routières or la commune supprime les ER n°155 et 1556. Aussi, la commission relève des incohérences et recommande à la commune de régulariser cette OAP et le conditionnement à son ouverture par la réalisation d'infrastructures routières.

Concernant l'observation sur l'absence de prescriptions dans l'OAP de Pietralba, la commission renvoie à la page 19 du document 3 du PLU (OAP), précisant que les OAP Pietralba et Finosello ont les mêmes prescriptions.

La commission relève globalement l'absence dans le projet de PLU d'éléments justifiant les finalités des ER.

La commission prend acte de la nouvelle classification en zone N de la parcelle AK n°2.

Concernant l'observation demandant le classement en bâti rural historique des bâtiments existants sur la parcelle AL n°4, la commission suggère une étude pour déterminer ou non l'opportunité de cette classification.

Le maintien en zone UC des parcelles cadastrées section AI n°234, 235 et 47 semble cohérent à la commission au regard de la densité existante du secteur.

Concernant les observations sur les possibilités d'accès routier à l'hôpital, la commission rappelle l'avis de la commission d'enquête du PDU recommandant de revoir avec les institutions concernées le calendrier de réalisation de cet accès en lui conférant un caractère prioritaire.

4.7. Synthèse des observations relatives à l'extension du cimetière marin

Observations n°1682, 1688, 1798, 1804, 1825, 1831, 1834, 1845, 1878, 1884, 1924, 1932, 1939, 1946, 1948, 1975, 2044, 2174, 2205, 2259, 2319, 2355, 2374, 2406

Il est contesté le projet d'extension du cimetière sur les éléments suivants :

- qu'il n'apporte rien du point de vue environnemental ;
- qu'il défigure l'aspect, Patrimoine Funéraire Remarquable ;
- que les aménagements rapprochent à moins de 35 mètres les constructions funéraires des habitations ;
- qu'il y a eu des travaux d'extension du cimetière de Saint Antoine et d'autres possibilités cadastrales.
- que le terrain concerné doit garder sa vocation naturelle.

L'observation n°1798 ajoute quelques précisions pour la copropriété « Les Crêtes ».

Il est considéré que cet espace est un espace vert et que la copropriété dans ses projets d'aménagements envisage d'utiliser cet espace pour réaliser du stationnement.

Il est rappelé le caractère architectural de ce cimetière qui devrait bénéficier d'une protection particulière.

L'observation n°1975 ajoute comme argument complémentaire, la dévalorisation financière certaine de l'ensemble des appartements d'autant plus pour les immeubles donnant directement sur la parcelle concernée par l'ER.

Réponse du maître d'ouvrage : L'ER n° 20 sera supprimé.

Réponse de la commission : La commission prend acte de la suppression de l'ER n°20.

4.8. Synthèse des observations relatives au secteur du Forcone

Observation n°2146 de M. Courcoux

Dans le document joint n°1 auquel il convient de se reporter, M. Courcoux, demande à la commission d'enquête :

- D'émettre un avis défavorable concernant le classement en Espace Stratégique Agricole d'une partie de la zone NR Forcone et de confirmer le classement intégral de ce secteur uniquement en Espace boisé classé.
- De constater que la voie qui relie la route départementale D11 et le haut du parc Berthault porte une atteinte non justifiée à la protection des EBC. Ce déclassement partiel doit par conséquent être, à nouveau, censuré.

En introduction, l'intéressé relève que la cartographie n°4.1 planche A7 relative au secteur Berthault - Forcone - Bois des Anglais fait mention d'une modification de la zone des EBC, notamment sur le secteur du Forcone : pour lui, l'examen des pièces à la disposition du public permet de relever plusieurs violations aux dispositions légales et réglementaires applicable en matière de protection des espaces boisés classés (EBC).

L'argumentaire de M. Courcoux repose sur les quatre points suivants :

- Au lieu de renforcer la protection des EBC, la superposition du zonage ESA projetée porte atteinte aux règles de protection applicables aux EBC;
- Le projet de révision du PLU n'est assorti d'aucune étude d'impact sérieuse concernant « le déclassement rampant » des EBC.;
- Le projet de « double zonage » constitue également une violation de la loi littorale;
- La cartographie fait mention d'un tracé « blanc » traversant la zone EBC qui relie la route départementale D11 et le haut du parc Berthault.

Observation n°2161

Il est demandé que soit préservé l'EBC en haut de boulevard Madame Mère qui se trouve en outre dans le secteur protégé de la statue de l'Empereur et de la Grotte Napoléon au Casone.

Observations n°2258 et n°2270

Observation du collectif de défense du quartier Forcone s'opposant à la fragmentation de la zone EBC du quartier Forcone.

Il est considéré en premier lieu que le déclassement de la zone EBC en ESA n'est pas pertinente.

Ce quartier est caractérisé par son inconstructibilité au nord-ouest et une zone UDC au sud avec le lotissement loi Loucheur, d'habitats individuels possédant tous un jardin d'agrément aux abords des

voies publiques.

Il est rappelé les caractéristiques du site : proximité d'un site inscrit (hôtel Cynos Palace), d'un site classé (grotte Napoléon) et une zone d'aléa modéré inondation.

Le projet de PLU prévoit trois zones agricole, ESA, (en jaune sur le plan joint à l'observation).

Il est considéré que cette zone agricole engendrera l'abattage d'arbres remarquables, des débroussaillages réguliers, des obstacles aux déplacements de la faune, l'interdiction de passage et l'alimentation en eau naturelle.

Il est considéré également qu'une exploitation agricole générera du bruit, des risques de pollution.

Il est souligné que les prescriptions du classement en ESA sont contraires aux exigences des zones en EBC dès lors qu'elles sont de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements protégés.

Aussi, il est considéré que le projet de PLU est contraire aux règles de protection des EBC par ce double zonage EBC – ESA .

Il est aussi proposé des corrections sur le projet de PLU :

- erreur matérielle sur la parcelle CE n°338, une partie de sa surface est répertoriée à tort dans le domaine public communal ;
- il est rappelé l'opposition à la réalisation d'une route de liaison avec le parc Berthault ;
- il est émis un avis favorable à un aménagement sécurisé du carrefour du Casone par l'ER n°33.

Observation n°2469

Observation adhérent aux propositions du collectif de défense du quartier du Forcone.

Réponse de la commission : concernant l'argumentation des observations sur la superposition des ESA et EBC, la commission renvoie à la réponse générale apportée au point sur les ESA.

Au regard de la forte identité patrimoniale et historique de ce quartier, la commission suggère à la commune de réfléchir à une meilleure valorisation de ce foncier.

4.9. Synthèse des observations relative à la ZPPAUP (secteur Sampiero – Citadelle)

Observations n°32, 33 et 95.

Il est demandé la conservation de la ZPPAUP sur le secteur du boulevard Sampiero et d'y inclure la citadelle.

Il est demandé également que le jardin de la maison du combattant redevienne un espace vert dans le cadre de cette ZPPAUP.

Réponse du maître d'ouvrage : La transformation de la ZPPAUP en Site Patrimoniale Remarquable est actuellement en cours d'étude. Cette demande sera étudiée dans ce cadre.

Réponse de la commission : La commission prend acte de la réponse du maître d'ouvrage et recommande, dans le futur projet, de valoriser cet ensemble par ses aspects architecturaux et paysagers.

4.10. Synthèse des demandes de classement de parcelles en zone constructible

Observation n°3 (et n°67) de M. et Mme Blanc

M. et Mme Blanc sont propriétaires depuis 2007 d'une parcelle de 2006 m² (CH 226) située dans une zone urbaine du PLU actuel (UDb) mais dans le périmètre actuel du risque Seveso des cuves de gaz du Loretto.

Ils ont un projet de construction de leur résidence principale sur une zone par ailleurs déjà urbanisée et desservie par les infrastructures route, eau et prochainement comme annoncé dans le présent projet de PLU d'assainissement collectif.

Ils ont déposé une demande de CU considérant que suite à ce qu'il leur a été annoncé dans la réunion publique en date du 14 novembre 2018, le cercle Seveso se réduirait à 150 mètres et donc leur terrain deviendrait enfin véritablement constructible.

Ce CU déposé le 11 mars 2019 leur a été refusé au vu de l'état d'avancement du projet de confinement des cuves du Loretto.

Dans le projet de PLU leur parcelle est classée maintenant en Nh, ce qui ne leur permettra pas de construire la résidence principale qu'ils envisageaient de construire.

Réponse du maître d'ouvrage : La parcelle CH 226, comme de nombreuses parcelles dans le secteur connaît une situation difficile. Au regard du PLU 2013, le terrain est classé en zone UDb permettant une constructibilité mais qui ne peut être utilisé en raison du périmètre SEVESO de Loretto. Depuis l'approbation du PLU 2013, le PADDUC est venu formaliser les critères de délimitation des espaces urbains en Loi Littoral. Il ressort des grilles d'analyse du PADDUC que ce secteur ne peut recevoir d'urbanisation significative (urbanisation existante diffuse).

Il ne peut, au regard des grilles d'analyse du PADDUC, réserver une suite favorable à cette demande.

Réponse de la commission : La commission émet un avis défavorable à cette demande car l'urbanisation existante diffuse correspondant du PADDUC justifie le classement en zone Nh.

Observation n°8 de Mme Noceto

Elle conteste le classement de sa parcelle au lieu-dit BACCIOCHI AX 49, qui se trouve en zone ESA dans le projet alors qu'elle était classée sur le précédent PLU en zone AUCa.

Elle ne comprend pas comment pourrait être exploité ce terrain en mettant dessus vaches, brebis moutons ou tout autres animaux de ce genre alors qu'il se trouve en pleine ville.

Réponse du maître d'ouvrage : Le zonage approuvé au PLU 2013 classait la parcelle AX 49 en zone AUCa. Par décision en date du 16 décembre 2014, le Tribunal Administratif de Bastia a annulé, sur requête de l'Association U LEVANTE ce zonage et a confirmé le caractère agricole du terrain.

Le PADDUC approuvé le 2 octobre 2015 est venu classé en Espaces Stratégiques Agricoles la parcelle AX 49, et bien que ce zonage ait été annulé, la cartographie notifiée le 10 juillet 2019 à la Ville d'Ajaccio confirme ce classement.

La carte SODETEG, faisant partie des critères de détermination des ESA identifie une potentialité forte (2800).

Il ne peut être réservé une suite favorable.

Réponse de la commission : La commission émet un avis défavorable à cette demande en se basant sur la potentialité forte de ce terrain démontrée par la carte SODETEG. Le jugement du Tribunal Administratif du 16 décembre 2014 l'a confirmé.

La commission approuve le classement en espaces stratégiques agricoles.

En revanche, il ne peut être pris en compte la cartographie notifiée à la Ville le 10 juillet 2019 qui n'existe pas dans le dossier d'enquête publique.

Observation n°44 de M. Mattei

M. Mario Mattei indique qu'il possède la parcelle 139 située dans le lotissement la fontaine du Salario.

Il constate que cette parcelle, qui fait partie d'un lotissement déjà construit avec une autorisation de lotir (arrêté n° 90-2083, arrêté n° 91-2543, arrêté n°91-848), est devenue inconstructible dans le cadre du projet. Il conteste ce classement.

Réponse du maître d'ouvrage : En l'absence de précision sur la section cadastrale, il n'a pas été possible d'identifier la parcelle.

Réponse de la commission : la commission s'étonne de la réponse du maître d'ouvrage, la mention du lotissement permettant de cibler la recherche.

Au regard de l'urbanisation existante diffuse, de la localisation de cette parcelle dans les espaces proches du rivage de la loi littoral, la commission ne peut donner un avis favorable à cette demande. Bien que la parcelle soit située dans un lotissement, les évolutions réglementaires et législatives justifie le classement en zone Nh.

Observation n°56 de M. Allegrini

Il est demandé le classement en zone UD des parcelles cadastrées section BI n°23, n°89, n°92 afin de pouvoir y construire, l'auteur appelle l'attention sur les éléments suivants :

- Avis favorable de la commission d'enquête du 15 mars 2013, la commune y étant favorable compte tenu de la proximité de constructions;
- Parcelles classées en A au projet du PLU alors qu'elles étaient en NBa et Nc au POS (cf. Document joint n°1-Annexe 1) mais qui devraient être intégrées à la zone constructible étant situées dans une zone de construction et limitrophes d'une zone présentant des activités économique et des services publics;
- La parcelle BI 89 qui n'est pas englobée dans "l'espace agricole du PADDUC" et sur laquelle existe une construction sans lien avec l'activité agricole; la parcelle BI 23 dont seule une moitié est incluse dans "la zone agricole du PADDUC" (cf. Document joint n°1-Annexe 2);
- Parcelles entièrement viabilisées et accessible par la D61.

Il est demandé la suppression de l'emplacement réservé n°90 (liaison route d'Alata- Chemin de Finosello) situé sur les parcelles cadastrées section BL n°178, n°179 et n°180 et section BI n°23, n°24, n°25 et n°166 (cf. Document joint n°1-Annexe3), M. Allegrini souligne le fait que l'ouvrage projeté passerait sous les 7 ponts, construction classée et dont la largeur sous arche est de 4.5 m, avec un fort dénivelé (cf. Document joint n°1- Annexes 4,5,6); de surcroît, l'emplacement réservé 90 est situé en pleine zone inondable et couperait son terrain en deux.

Il est précisé que ce tracé comporterait plusieurs intersections et des sorties direct de garage sur cette route (cf. Document joint n°1-photo n°2), éléments jugés incompatibles avec une route de désengorgement.

M. Allegrini propose de créer une route BC à partir d'une route existante AB, solution présentant un linéaire plus restreint (cf. Document joint n°1-Annexe 4) , un profil altimétrique plus favorable et permettant de désenclaver quelques terrains (cf. Document joint n°1-Annexe 6).

Réponse de la commission : la commission note l'absence de réponse du maître d'ouvrage à cette

demande.

La commission approuve le classement en espaces stratégiques agricoles.

Concernant l'ER n°90, la commission relève globalement l'absence dans le projet de PLU d'éléments justifiant les finalités des ER. Elle recommande d'étudier la proposition faite par le demandeur sur cet ER.

Observation n°60 de Mme Gubanti

Mme Stella Madelaine Gubanti est propriétaire d'un terrain de 1811 m² référencé BI 98 au Cadastre lieu-dit Arbajola Quartier du Finosello .

Elle constate dans le projet que ce terrain est classé en Espace Stratégique Agricole (ESA) avec l'indication constructible UD sur le plan présenté , comme les terrains avoisinants (67, 68, 69 etc) constituant d'ailleurs lorsque l'on observe le plan une proéminence (dent creuse) dans le secteur constructible directement à proximité.

Elle souhaite avoir la confirmation que sa parcelle est bien classée en zone UD comme indiqué sur le plan car elle est en parfaite continuité de celle contiguë construite (Réf 208 et 209) et constituée, à l'origine d'une seule et même parcelle.

Réponse du maître d'ouvrage : Après examen du plan de zonage, il s'avère qu'une erreur de transcription graphique a été commise. L'étiquette de la zone UD a été placée par erreur. Le terrain est situé en zone A. Il remplit les conditions déterminant les Espaces Stratégiques Agricoles toutefois, il s'inscrit en continuité d'un secteur déjà bâti et présente une surface relativement faible (1800 m²).

Il peut être réservé une suite favorable à cette demande.

Réponse de la commission : La commission émet un avis défavorable à cette demande en retenant l'erreur matérielle. Elle considère, à l'instar du maître d'ouvrage que cette parcelle remplit les conditions d'identification d'un espace stratégique agricole.

Observation n°61 de M. Tognarelli

Il est demandé la constructibilité des parcelles cadastrées section H n°134, 135 et 402, classées en zone agricole dans le projet de PLU.

Réponse du maître d'ouvrage : Les parcelles considérées s'inscrivent dans un vaste espace non urbanisé, en discontinuité de l'urbanisation existante au titre de la Loi Littoral telle que formulée au PADDUC.

Il ne peut être émis un avis favorable à cette demande.

Réponse de la commission : La commission émet un avis défavorable à cette demande au regard de la discontinuité de l'urbanisation existante.

Observation n°63 de Mme Andreani

Mme Octavie Andreani possède plusieurs parcelles dans le secteur du Loretto cadastrée BM 208 à 216 et 218.

Elle conteste les projets de prolongements de la rocade qui traverseraient ses terrains.

Sur les 6025 m² de ses parcelles ; ils ne lui resterait plus que 2200 m² intégrés dans un projet

d'OAP en zone 2AUD ; car ses parcelles sont déjà grevées par des servitudes de passage pour des infrastructures du secteur (assainissement , électricité , ect...)et un EBC.
Elle propose d'étudier un nouveau tracé à partir de chemins et de voies publics déjà existants.

Réponse du maître d'ouvrage : Le tracé de la future voie constituant le prolongement de la Rocade a été porté à la connaissance de la Ville dans le cadre de l'élaboration du projet de PLU, par la Collectivité de Corse. La Ville est dans l'obligation réglementaire de l'intégrer en l'état.
L'OAP a pour objectif de parvenir à une maîtrise de l'urbanisation à la fois en terme d'aménagement mais aussi dans le temps.
Les circulations pourront être revues dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUD et dans le respect des orientations définies.

Réponse de la commission : La commission valide la réponse du maître d'ouvrage.

Observations n°64, 89 et 136 de Mme Sillamy

(N°64) Mme Sillamy fait part de sa stupéfaction de découvrir qu'une partie de sa parcelle 1076 C - sur laquelle sont construits leur maison de 100 m2 et un garage - est prévue inconstructible. Or ,à 84 ans, elle s'apprête à vendre une partie du terrain concerné afin de financer son accueil en Maison Médicalisée.

Mme Sillamy souligne les éléments suivants en faveur de sa demande implicite de classement en zone constructible :

- Environnement urbanisé, toutes les parcelles entourant le terrain concerné étant construites; les parcelles 1077 et 1078 faisant l'objet d'un lotissement par l'entreprise Loti 2A (parcelles vendues et construites);
- La vaste zone qui entoure tous ces terrains est une zone parfaitement oxygénée, son terrain constituant une enclave dans la zone NB;
- Terrain desservi en eau et électricité dont une partie haute construite et habitée avec plantation d'arbres fruitiers.

Il est joint également une liste des actions entreprises de 1994 à 1998 par l'époux de l'intéressée pour la mise en valeur et la vente des terrains de Luminaggia.

Dans ses observations n°89 et N°136, Mme Sillamy apporte successivement les compléments d'information suivants dans les différentes pièces jointes :

- Le document de piquetage du 11 octobre 2017 ;
- Le dossier de permis d'aménager reçu en mairie d'Ajaccio le 7 juillet 2017 ;
- Le permis d'aménager délivré par le maire au nom de la commune le 26 septembre 2017 ;
- Le Plan des Réseaux Humides du lotissement Luminaggia ;
- Un courrier du 24 mai 2019 adressé au Maire et à Mme Ottavy et dans lequel Mme Sillamy sollicite l'attention des destinataires sur la parcelle C 1076 dans le projet de PLU; l'intéressée relève, notamment, que dans le courrier reçu le 10 mai 2019, plusieurs parcelles sont mentionnées alors que seule la parcelle C 1076 lui appartient : elle sollicite donc le conseil des deux autorités destinataires afin de formuler ses vœux dans le cadre officiel de la prochaine enquête publique.

Réponse de la commission : La commission note l'absence de réponse du maître d'ouvrage.

La parcelle est dans le projet de PLU en zone N contiguë à une zone UD. Au regard des éléments d'informations fournis par la demanderesse, la commission ne comprend pas ce classement car l'existence d'un lotissement sur les parcelles cadastrées section C n°1077 et 1078 ne justifie pas ce classement en zone N. La commission demande donc au maître d'ouvrage de revoir le zonage de ces trois parcelles soit en zone Nh si il est considéré qu'il s'agit d'une urbanisation diffuse, soit des les

rattacher à la zone UD.

Observation n°66 de M. Ortoli

Il indique la parcelle 472 sur la planche A3 sans préciser s'il en est le propriétaire.

Il sollicite la modification des règles de prospect du règlement pour permettre la surélévation des constructions existantes, et cela même si le bâti édifié régulièrement n'est plus conforme à la règle de recul sur voie ou limite séparative.

Réponse du maître d'ouvrage : Avis favorable à la modification de la règle de zone Uca

Réponse de la commission : L'absence de précision dans la réponse du maître d'ouvrage ne permet pas à la commission d'apporter de réponse précise.

Quelle serait la nouvelle règle si la modification est actée ?

En outre, la commission attire l'attention du maître d'ouvrage qu'une modification du règlement de la zone aura un impact sur l'ensemble des zones UCa.

Observation n°110 de M. Mariani

Observation concernant les parcelles cadastrées N° AH1-AH2-AH3-AH4 d'une surface totale de 32 170 ca situées à St Joseph Valle Maio actuellement en indivision avec Mme PLAYFAIR -MARIANI Line, M. Charles MARIANI, Mme GUERRINI -MARIANI Marie France.

Les propriétaires demandent :

- Le déplacement du tracé du téléphérique (qui impacte AH1 et AH3) vers l'Est.

- Le déplacement du « bassin de rétention » (N° 104 des emplacements réservés pour voirie et équipements) qui se trouve à cheval sur AH2 et AH4 / bassin à déplacer vers le SUD de la parcelle AH4.

Ils souhaitent porter la hauteur des constructions prévues dans la zone à 9 m de hauteur à l'égout soit R+2 .

Ils considèrent que la zone 2AUD limite fortement la constructibilité de leurs parcelles alors que la topographie du site (un vallon) permet une intégration parfaite. (la villa existante mesurait 12 m de haut.)

Ils indiquent que dans le cadre de la succession en 2006, ils ont réglé des frais établis et acquittés sur la base de 76 euros et que pour l'instant le partage n'a pas été réglé.

Réponse du maître d'ouvrage : Le tracé de la zone 2AUD a été déterminé en fonction des contraintes réglementaires existantes notamment l'ERC du PADDUC. Celui-ci est un élément nouveau, mais obligatoire dans sa prise en compte par rapport au PLU de 2013.

En ce qui concerne le déplacement du bassin de rétention, il est rappelé qu'il ne s'agit pas de son emplacement exact mais d'un emplacement réservé positionné en vue de futures études qui viendront déterminer son dimensionnement exact ;

Sur le déplacement du tracé du téléphérique, la phase d'études a permis de déterminer un premier tracé qui a été présenté en réunion publique à la population puis dans le cadre de la concertation et de l'enquête publique du PDU. Il ne peut, à ce jour, être modifié. Les études complémentaires viendront affiner son tracé.

En raison de l'ERC du PADDUC il ne peut être réservé une suite favorable.

Réponse de la commission : La commission prend acte de la réponse du maître d'ouvrage concernant le bassin de rétention et le tracé du téléphérique.

La commission estime que le choix de la commune de limiter la hauteur de la zone 2AUD est justifié pour préserver un équilibre entre urbanisation et l'espace naturel remarquable contigu.

Observation n°135 de M. Arrighi

Il est demandé que la situation de sa parcelle cadastrée section C n°587, Route d'Alata-chemin de Campiccioli, soit revue car la zone N projetée la coupe en deux. En outre, cette parcelle est déjà construite.

Réponse du maître d'ouvrage : Avis favorable pour intégrer la partie de zone N en U.

Réponse de la commission : La commission émet un avis favorable à la demande.

Observation n°137 des consorts Ciaravola

Les Consorts Ciaravola sont propriétaires des parcelles cadastrées section BL n° 3 et 5 et section BM n°14 et 15. Ils demandent qu'une partie de leurs parcelles (environ 2,5 hectares sur les 5 possédés) classées dans le projet en ESA soient déclassées en zone AU ; l'autre partie restant en EBC.

Ils indiquent que cette partie des parcelles n'est plus exploitées depuis plus de 30 ans et que les infrastructures sont à proximité (eau , électricité , ect...).

Ils s'appuient pour leur demande sur le jugement du TA concernant les ESA du Padduc.

Réponse du maître d'ouvrage : Le zonage approuvé au PLU 2013 classait les parcelles concernées en zone AUCa. Par décision en date du 16 décembre 2014, le Tribunal Administratif de Bastia a annulé, sur requête de l'Association U LEVANTE ce zonage et a confirmé le caractère agricole du terrain.

Le PADDUC approuvé le 2 octobre 2015 est venu classé en Espaces Stratégiques Agricoles les parcelles de la famille, et bien que ce zonage ait été annulé, la cartographie notifiée le 10 juillet 2019 à la Ville d'Ajaccio confirme ce classement.

La carte SODETEG, faisant partie des critères de détermination des ESA identifie une potentialité forte (2800).

Il ne peut être réservé une suite favorable.

Réponse de la commission : La commission émet un avis défavorable à cette demande en se basant sur la potentialité forte de ce terrain démontrée par la carte SODETEG. Le jugement du Tribunal Administratif du 16 décembre 2014 l'a confirmé.

La commission approuve le classement en espaces stratégiques agricoles.

En revanche, il ne peut être pris en compte la cartographie notifiée à la Ville le 10 juillet 2019 qui n'existe pas dans le dossier d'enquête publique.

Observation n°138 de M. Taglia

M. Taglia indique être propriétaire des parcelles cadastrées section CI n° 66, 67, 70, 71, 74, 75, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96 et 97 sur la commune d'Ajaccio, lieu-dit« Cacalovo » ; au-dessus de la résidence des îles.

Ses parcelles sont en zone urbanisée mais classées dans une zone Périmètre Risque mouvement de terrain sur l'ensemble et EBC pour au moins la n°75.

A partir de l'étude géotechnique qu'il a fait réaliser, il demande le classement de la zone en UC.

Réponse du maître d'ouvrage : Les parcelles CI 66/67/70/71/74/75/91/92/95/ sont classées en zone UCa. les autres parcelles sont classées en Espace Remarquable Caractéristiques du Littoral au PADDUC approuvé le 2 octobre 2015.

Le classement de la totalité des parcelles en zone d'aléa mouvement de terrain ne résulte pas du PLU mais de l'étude Mouvement de Terrain notifié à la Ville dans le cadre du porter à connaissance Il ne peut être réservé une suite favorable à cette demande.

Réponse de la commission : La commission émet un avis défavorable à cette demande.

La suppression des ER n°29 et 30, l'absence d'infrastructures et la non justification de réseaux sur l'ensemble de ce secteur ne semble pas justifier le classement en zone UCa. Aussi la commission recommande le classement de ce secteur au minima en zone AU si ce n'est en zone N.

La commission estime, en outre, que l'avis défavorable du conseil des sites pour le déclassement de l'EBC de ce secteur doit être suivi par la commune.

La commission estime, également, après vérification du PADDUC en vigueur, que doivent être classées en zone Nr toutes les parcelles (au moins celles non encore bâties) se situant dans la ZNIEFF 1 du Salario et l'ERC N°23 tel que cela est préconisé par le PADDUC, conformément au principe de compatibilité entre les deux documents.

La commission estime enfin que la présentation de l'étude géotechnique du demandeur ne permet pas à ce jour de modifier le PPR en vigueur et de revenir sur le zonage prévu au projet.

Observation n°140 de M. Casalonga

M. Casalonga souhaite que son terrain (Mezzavia / Chemin d'Acqualonga), cadastré section AP n°217, demeure constructible en continuité de l'existant dans la mesure où, d'une part, il est situé dans une zone urbanisée et que d'autre part, il présente une pente de plus de 15%, élément le rendant inclassable en ESA.

Réponse du maître d'ouvrage :Avis favorable.

Réponse de la commission : La commission s'étonne du changement de zonage pour cette parcelle. Si en effet, il se trouvait avéré (après étude) que la pente de cette parcelle soit supérieure à 15 % rendant inclassable en espace stratégique agricole ce terrain, la commission estime qu'elle doit rester classée en zone agricole.

Observation n°141 de M. Messineo

M. Messineo souhaite que ces parcelles cadastrées section OB n°14, 15, 99 et 191 sur le secteur de San Biaggio demeurent constructibles et non agricoles.

Réponse du maître d'ouvrage : Les parcelles concernées, à l'occasion du PLU approuvé le 21 mai 2013, puis par jugements sur permis de construire ont été considérées comme étant non urbanisées au titre de la Loi Littoral.

Il ne peut être réservé une suite favorable à cette demande

Réponse de la commission : La commission émet un avis défavorable à cette demande. Elle considère qu'il s'agit d'un secteur à potentialité agricole.

Observation n°143 (et n°146 et n°654) de Mme Prunetti

Il est demandé la constructibilité de la parcelle cadastrée section D n°438.

Depuis l'approbation du PLU 2013, le PADDUC est venu formaliser les critères de délimitation des espaces urbains en Loi Littoral. Il ressort des grilles d'analyse du PADDUC que ce secteur ne peut recevoir d'urbanisation significative (urbanisation existante diffuse).

Réponse de la commission : La commission émet un avis défavorable à cette demande au regard de l'urbanisation diffuse existante.

Observation n°149 de M. Guibani (et n°1880)

Observation de M. Guibani en tant que propriétaire des parcelles cadastrées section A n°46,49,105, 107, 873, 874, 876, 877 lieu-dit Cavone pour une superficie d'environ 15 hectares.

Ces parcelles étaient classées au PLU de 2013 en zone AUCa et deux ER avaient été inscrits pour envisager la création d'un parking.

Il est rappelé que lors de l'élaboration du PLU de 2013, aucune mesure de protection environnementale ou paysagère n'ont été inscrites sur ces parcelles.

Il est rappelé que c'est lors de l'élaboration du PADDUC que le propriétaire de ce terrain a découvert la mise en place de l'ERC 2A25 impactant une partie de sa propriété. Suite à une observation lors de l'enquête publique du PADDUC, il a été précisé que le trait de l'ERC n'ayant pas valeur de délimitation, cette dernière incombera au futur PLU.

Il est contesté le zonage du projet de PLU qui prévoit sur ces parcelles :

- un EBC ;
- une large zone N (qui n'existait pas au précédent PLU ni au PADDUC) ;
- trois espaces ESA ;
- un cercle SEVESO ;
- les deux ER de la CAPA sans programmation de date de réalisation.

Il est argué pour appuyer cette contestation :

- que la bande basse du terrain se situe dans le prolongement de la ZI du Vazzio et doit être classée constructible ;
- que la partie nord-ouest est en bordure de constructions et doit être classée constructible ;
- que le PLU de 2013 était cohérent par son classement de la quasi-totalité du terrain en AUCa ;
- que l'application d'un EBC est une aberration et dépasse les limites de l'ERC du PADDUC ;
- que l'EBC n'est pas justifié car la zone comprend seulement quelques arbres et est limitrophe à une zone supportant une large urbanisation.

Aussi, il est demandé :

- remonter les limites de l'EBC et de la zone N pour permettre l'urbanisation sur le bas et le nord-est de la propriété ;
- une compensation pour ce terrain qui cède de nombreux hectares protégés à la ville d'Ajaccio ;
- de supprimer les ER n°162 et 163 considérés comme une atteinte à la propriété privée, puisque aucun travaux n'est prévu à long terme.

Réponse du maître d'ouvrage : Le PLU de 2013 propose une zone AUC sur la propriété GUIBANI. Le PADDUC approuvé le 2 octobre 2015 impacte à plus de 80 % le terrain en Espace Remarquable Caractéristiques du Littoral (ERC).

La Ville a été dans l'obligation de mettre ce terrain en zone N , naturelle, avec report de l'ERC du PADDUC.

Réponse de la commission : La commission valide la réponse du maître d'ouvrage.
Le PADDUC a formalisé les ERC induisant la mise en place dans les PLU de zones naturelles remarquables.
Les ER ont été intégrés dans le projet de PLU mais ceux-là ne sont pas de la compétence de la ville.

Observation n°157 de Mme Biancardini

Il est demandé que sa parcelle cadastrée section D n°208 redevienne constructible car classée en zone N dans le projet de PLU.

Réponse du maître d'ouvrage : Depuis l'approbation du PLU 2013, le PADDUC est venu formaliser les critères de délimitation des espaces urbains en Loi Littoral. Il ressort des grilles d'analyse du PADDUC que ce secteur ne peut recevoir d'urbanisation significative (urbanisation existante diffuse).

Réponse de la commission : La commission émet un avis défavorable à cette demande au regard de l'urbanisation diffuse existante.

Observation n°164 de Mme Grisetti-Colombani

Mme Marie Grisetti-Colombani possède dans le secteur du Vittulo 10 hectares de terrain sur la parcelle cadastrée section BS n°33 qu'elle n'a pas les moyens d'entretenir. Elle aimerait qu'une partie de son terrain soit rendue constructible afin de pouvoir le vendre pour s'assurer une retraite décente.

Réponse du maître d'ouvrage : La parcelle BS 33 présente une surface cadastrale de 17785 m² et non 10 hectares ; Depuis l'approbation du PLU 2013, le PADDUC est venu formaliser les critères de délimitation des espaces urbains en Loi Littoral. Il ressort des grilles d'analyse du PADDUC que ce secteur ne peut recevoir d'urbanisation significative (urbanisation existante diffuse). Il est par ailleurs impacté par un ESA du PADDUC.
Il ne peut être réservé une suite favorable à cette demande.

Réponse de la commission : La commission émet un avis défavorable à cette demande au regard de la potentialité agricole de la zone.

Observation n°175 de M. Simeoni

M. Simeoni, propriétaire des parcelles BM 171 et 80 qui sont situées à l'intérieur du périmètre de la zone 2AUD de Loretto, souhaiterait obtenir un complément d'information sur les deux risques auxquelles elles semblent être exposées dans la mesure où il envisage de les vendre : un risque industriel "TMD Zone de danger grave pour la vie humaine (80 m)" et un risque de ruissellement urbain dans le cadre du PPRI de San Remedio (zone rouge c'est à dire inconstructible).

Réponse du maître d'ouvrage : La parcelle BM 171 n'est que très partiellement impactée par le risque Inondation, contrairement à la parcelle BM 80 qui est en zone d'aléa très fort, en totalité. Les deux parcelles se situent dans le premier cercle Z1 SEVESO de Loretto et en risque industriel TMD. Les deux terrains sont aujourd'hui inconstructibles du fait de ces servitudes.

Réponse de la commission : La commission valide la réponse du maître d'ouvrage.

Observation n°177 de Mme Marcangeli Poyard

Enquête publique : révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Ajaccio
Ordonnance n° E19000018/20

Mme Janine Marcangeli Poyard est propriétaire de la parcelle cadastrée section D n°229 située au Salario, sur laquelle est construite son habitation principale .

Le projet de PLU ne lui permettra pas de construire sur cette parcelle la ou les futures maisons qu'elle prévoyait pour ses enfants.

Elle évoque une spoliation et des dommages subis avec ce projet.

Réponse du maître d'ouvrage : La parcelle D 229 est impactée par le risque d'aléa mouvement de terrain. Il ressort des grilles d'analyse du PADDUC que ce secteur ne peut recevoir d'urbanisation significative (urbanisation existante diffuse). Il est par ailleurs impacté par un ESA du PADDUC. Il ne peut être réservé une suite favorable à cette demande.

Réponse de la commission : La commission émet un avis défavorable à cette demande au regard de l'urbanisation existante diffuse.

Observation n°179 de Mme Grisetti

Mme Grisetti demande de reconsidérer les critères de classement de sa parcelle n°36 située au Vittulo, sur la base des éléments suivants :

- Colline dont les deux versants ont une pente égale ou supérieure à 25%;
- Le risque de mouvement de terrain n'est pas avéré hormis dans une pointe qui arrive à la D11 et qui peut être facilement consolidée.

Concernant le classement en " zone agricole et stratégique agricole", il est souligné la faiblesse des potentialités agricoles.

Réponse de la commission : la commission note l'absence de réponse du maître d'ouvrage. S'il se trouvait avéré (après étude) que la pente de cette parcelle soit supérieure à 15 % rendant inclassable en espace stratégique agricole ce terrain, la commission estime qu'elle doit rester classée en zone agricole.

Observation n°185 de M. Livrelli

Il est demandé que les parcelles cadastrées section non communiquée, n°66, 67, 68 et 69 qui sont en zone agricole dans le projet actuel de PLU, redeviennent constructibles (zone Ud dans le PLU actuel).

Réponse de maître d'ouvrage : La section étant non communiquée, et en raison du risque d'erreur sur une identification inappropriée des parcelles, il ne peut être apporté de réponse à cette demande (10 personnes nommées LIVRELLI sont propriétaires sur la Commune).

Réponse de la commission : la commission valide la réponse du maître d'ouvrage.

Observation n°190 de Mme Canale représentant les consorts Canale – Casamatta – Cherchi

Il est demandé de reconsidérer le classement des parcelles cadastrées section BK n°22, 23, 24, 38, 100, 102, 121, 122, 160, 161, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 172, 173, 174 et 175 en zone A dans le futur PLU.

Elles sont actuellement classées en zone UC.

Réponse du maître d'ouvrage : Avis favorable pour le classement des parcelles BK164, 165, 166,

167, 168, qui permettent de faire la liaison avec la construction existante et la résidence seniors.

Réponse de la commission : La commission prend acte de la réponse du maître d'ouvrage concernant la liaison avec la construction existante et la résidence seniors.

La commission recommande seulement le déclassement des parcelles cadastrées BK n°163, 164 et 165.

Observation n°192 de M. Santarelli (et n°1941, n°1978, n°2476)

M. Santarelli, agissant au nom de la famille considérée, demande le maintien en zone urbanisée de la parcelle cadastrée section BM n°44 de la Carosaccia et le retrait de l'ESA sur celle-ci : en effet, dans le projet de PLU, la zone entière a été déclassée en A et couverte par un ESA en vue de la compatibilité du PLU avec le PADDUC et en compensation par rapport au développé de la voirie future en projet.

A l'appui de cette demande sont invoqués les arguments suivants :

- Parcelle urbanisable lors de précédents documents d'urbanisme (classements NA puis AU) avec en périphérie un emplacement réservé dédié au renforcement des VRD et notamment l'élargissement de la voirie;
- Parcelle au cœur de zones urbanisée qui a fait l'objet de plusieurs projets d'aménagement d'ensemble de quartier : projets qui ont fait régulièrement l'objet d'un refus au motif, notamment, à causes des problèmes de VRD et à l'emplacement réservé qui n'a toujours pas fait l'objet des aménagements requis pour permettre l'ouverture de cette zone à l'urbanisation;
- La page 48 du livret IV réglementaire du PADDUC précise que les zones U, NA et AU des POS et PLU opposables avant approbation du PADDUC seront préservées des ESA lors de leur mise en compatibilité.

Réponse du maître d'ouvrage : Le PADDUC approuvé le 2 octobre 2015 est venu classé en Espaces Stratégiques Agricoles les parcelles de la famille, et bien que ce zonage ait été annulé, la cartographie notifiée le 10 juillet 2019 à la Ville d'Ajaccio confirme ce classement.

La carte SODETEG, faisant partie des critères de détermination des ESA identifie une potentialité forte (2800).

Il ne peut être réservé une suite favorable.

Réponse de la commission : La commission émet un avis défavorable à cette demande en se basant sur la potentialité forte de ce terrain démontrée par la carte SODETEG.

La commission approuve le classement en espaces stratégiques agricoles.

En revanche, il ne peut être pris en compte la cartographie notifiée à la Ville le 10 juillet 2019 qui n'existe pas dans le dossier d'enquête publique.

Observation n°1598 de M. Pinelli (et n°1793)

Il est demandé que les parcelles cadastrées n°426a, 427b et 119 sur la route de Saint Antoine, lieu-dit Mulinaccio soient en partie constructibles.

Il n'est pas compris le classement du projet de PLU.

Il est rappelé que ces parcelles vont également sortir du secteur Seveso, empêchant depuis de nombreuses années la constructibilité.

Réponse du maître d'ouvrage : La section étant non communiquée, et en raison du risque d'erreur sur une identification inappropriée des parcelles, il ne peut être apporter de réponse à cette demande (9 personnes nommées PINELLI sont propriétaire sur la Commune).

Enquête publique : révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Ajaccio
Ordonnance n° E19000018/20

Réponse de la commission : la commission émet un avis défavorable à cette demande au regard de la rupture d'urbanisation existante sur ce secteur.

Observations n°1600 (et n°1601, n°1603 et n°2404) de Mme et M. Micolet

Il est demandé le classement des parcelles cadastrées section BT n°254 et n°255 (aval du chemin de Torreta) en UDa ou UDb.

Les intéressés soulignent le fait que leur propriété - classée en zone UDb dans le PLU actuel - est insérée au sein d'une zone de résidences principales, le classement en zone NL dans le projet de PLU apparaissant comme totalement incongru.

Il est rappelé que ces terrains ont déjà fait l'objet d'un permis de construire, les accès étant assortis de murs de soutènement qui amélioreraient la stabilité du chemin de Torreta.

Destinés à la construction de maison individuelles, ces terrains familiaux régulièrement entretenus servent pourtant de décharge et l'existence d'un barbecue génère des risques d'incendie.

A l'observation n° 1601 sont joints deux documents contenant deux photos, prises sous un angle différent, de la zone concernée avec un espace boisé entouré d'un trait rouge.

A l'observation n°1603 est joint, notamment, un nouveau document à l'intérieur duquel figure une copie de la planche concernée avec : mise en évidence du périmètre des deux parcelles concernées ainsi que des classements UDa et UDb de parcelles limitrophes ; une mention en rouge "parcelles 254 et 255 à intégrer soit en UDa soit en Udb".

Réponse du maître d'ouvrage : Un avis favorable peut être émis pour un reclassement partiel des terrains en zone UDb notamment sur la parcelle 255 et sur les courbes de niveaux des constructions avoisinantes. Toutefois, il convient de bien préciser qu'actuellement, et en raison de l'état du chemin de Toretta qui présente des fragilités, un sursis à statuer est opposé aux demandes de permis de construire.

Réponse de la commission : La commission valide la réponse du maître d'ouvrage.

Observation de M. Biancamaria n°1615 (et n°1776)

Il est demandé que les parcelles n°773 et 25 du lieu-dit Forcio soient constructibles, le projet de PLU les classant en ESA.

Réponse du maître d'ouvrage : Les parcelles C 773 et 25 font l'objet de déclaration de surface en exploitation agricole, elles sont classées en ESA car elles répondent aux critères du PADDUC , le PLU de 2013 les classe en zone Agricole.

Il ne peut être réservé une suite favorable à cette demande.

Réponse de la commission : La commission émet un avis défavorable à cette demande.

Observation n°1660 de M. et Mme Ori

Il est demandé que la parcelle cadastrée section AX n°7 soit constructible. Il est contesté le classement en ESA.

Il est considéré que la parcelle est en continuité avec l'urbanisation du secteur.

Il est estimé que le critère de pente de 15% du PADDUC n'est pas avéré et que les cartographies du PADDUC identifie ce terrain en tâche urbaine.

Il est rappelé l'article R151-20 du code de l'urbanisme définissant les espaces urbanisés.

Réponse du maître d'ouvrage : Après étude du PADDUC, la parcelle AX 7 n'est couverte par la tâche urbaine, elle fait l'objet d'un classement en ESA au PADDUC approuvé le 2 octobre 2015, confirmé par le courrier de la CDC en date du 10 juillet 2019.

Il ne peut être réservée une suite favorable à cette demande.

Réponse de la commission : La commission émet un avis défavorable à cette demande.

S'il se trouvait avéré (après étude) que la pente de cette parcelle soit supérieure à 15 % rendant inclassable en espace stratégique agricole ce terrain, la commission estime qu'elle doit, à minima, rester classée en zone agricole.

Observation anonyme n°1727 concernant la parcelle cadastrée n°195 / Planche A8

Il est proposé une révision du tracé des zones UD et A avec extension de la zone constructible.

L'auteur anonyme précise que le terrain dont il est propriétaire par donation (cf. Document joint n°1) sera considéré dans le futur PLU comme « agricole » : malgré l'enterrement effectif des cuves à l'horizon 2020, il ne pourra donc y construire sa maison familiale après des décennies d'attente.

En effet, ce terrain est actuellement rendu inconstructible depuis plus de 30 ans, suite à la prise en compte des risques technologiques par la loi Seveso : la parcelle considérée, transmise par donation, bénéficiait avant cette date, à l'instar de l'ensemble de la zone, d'une autorisation d'urbanisation comme en témoigne la présence de nombreuses habitations individuelles (Cf. Document joint n°4).

Le pétitionnaire dit ne pas saisir le sens de ce découpage entre la zone UD et A qui prévoit l'instauration d'une zone agricole dans un secteur qui, au demeurant, n'enregistre plus depuis longtemps d'activités agricoles.

Bien qu'il comprenne la volonté de préserver notre patrimoine dans un environnement réglementaire contraint, l'auteur de l'observation manifeste son profond désaccord sur le classement projeté et propose une révision du tracé des zones UD et A qui étendrait, de fait, la zone constructible sans impact négatif sur les zones N et A, les zones concernées n'ayant aucune qualité ni même vocation agricole.

Cf. Documents joints.

Réponse de la commission : La commission note l'absence de réponse du maître d'ouvrage.

La commission émet un avis défavorable à cette demande au regard de l'urbanisation existante diffuse de ce secteur.

Observation n°1774 de Mme Soldevila

Il est demandé la constructibilité des parcelles cadastrées n°14, 118, 119, 120 par un classement en zone UD et non en ESA.

Elle s'interroge sur le risque de ruissellement des parcelles n°118 et 119 arguant qu'il n'y existe aucun écoulement.

Réponse du maître d'ouvrage : Malgré l'absence de section cadastrale, il a été possible d'identifier les parcelles concernées (section BI). Les parcelles font partie des ESA délimitées au PADDUC (sodeteg CP1 pour partie), elles s'inscrivent dans un vaste espace peu construit.

Réponse de la commission : La commission prend acte de la réponse du maître d'ouvrage concernant les parcelles en espaces stratégiques agricoles.

Toutefois, la partie de la parcelle n°14 classé uniquement en A et encadrée par les ER n°87 et n°116 pourrait être rattachée à la zone UD contiguë.

Observation n°1788 de M. Frassati

Dans le cadre du développement de son activité agricole spécialisée en élevage bovin mais qu'il souhaite diversifier et moderniser, M. Frassati soumet les demandes suivantes sur la base d'un travail réalisé avec la Chambre d'Agriculture :

- Tout d'abord, souhaite que le zonage EBC soit calqué sur la limite cadastrale des parcelles E044 et E123 (cf. Document joint n°1 / Photo "avec légendes bleu (limite cadastrale), rouge (limite EPR) et verte (limite EBC) notamment en raison de la superposition avec un ESA.
- Ensuite, pour des raisons de cohérence et continuité avec l'exploitation agricole, demande que les deux zones entourées (parcelles E44 et E137) d'un trait noir épais soient classées en A (cf. Document joint n°1 / Photo intitulée "demande de classement en zone A FRASSATI Paul").

Réponse du maître d'ouvrage : Réponse déjà produite.

Réponse de la commission : la commission émet un avis favorable à cette demande.

Concernant la superposition des ESA/EBC, la commission renvoie à sa réponse de l'observation n°2296.

Observation n°1791 de M. et Mme Denobili, Mme Micheletti, M. Micheletti Roger, M. Micheletti Patrick et M. Pais

L'observation concerne les parcelles cadastrées section C n°739, 1032, 1033, 1314, 1315, 1317 et 1318, parcelles issues d'une succession maternelle.

Jusqu'alors constructibles, ces terrains sont classés dans le projet de PLU en zone naturelle.

Des responsables techniques et politiques de la commune, leur auraient indiqué que ce classement proviendrait du PADDUC.

En se basant sur la notion de discontinuité d'urbanisation, ils ont superposé le PLU d'Alata et celui d'Ajaccio pour montrer qu'il n'y a pas de rupture d'urbanisation. Est joint un plan en document annexé.

En se basant sur la carte des ESE du PADDUC, ils constatent une trame verte et bleue mais en dehors de leurs parcelles. Et ils considèrent que la planche 10 ne montre pas toute l'urbanisation présente sur ce secteur.

Aussi, il est demandé le maintien en zone UD et non un classement en N.

Réponse du maître d'ouvrage : Les parcelles concernées sont classées en zone Nh et non N où sont autorisées les extensions de construction existante. Le secteur a été délimité après examen au regard des tableaux d'analyse des espaces soumis à la Loi Littoral tels que définis au PADDUC approuvé le 2 octobre 2015

L'espace considéré, en raison de sa densité ne peut être qualifié d'Espace Urbanisé au titre de la Loi littoral et ne peut donc pas recevoir de nouvelle urbanisation.

Réponse de la commune : La commission ne peut apprécier la continuité d'urbanisation de deux communes en dehors d'un PLUI, ce qui n'est pas le cas en l'espèce.

La commission émet un avis défavorable à la demande au regard de l'urbanisation existante diffuse et confirme le maintien de ces parcelles en zone Nh.

Observation n°1799 de Mme Santarelli

Concernant son terrain (parcelle BM44 / Carosaccia) classé en zone agricole dans le projet de PLU, Mme Santarelli apporte les éléments de réflexion suivants dont elle demande la prise en compte :

Enquête publique : révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Ajaccio
Ordonnance n° E19000018/20

- Les zones occupées par les riverains (villas et camping) sont déjà des zones végétalisées; le terrain concerné qui est en partie boisé pouvant agrémenter les futures constructions;
- La possible préemption de ce terrain pour la future rocade mettrait en évidence deux choix contradictoires : préservation de la nature avec un terrain classé en agricole et aménagement urbain avec bétonisation, parkings, ...
- Mention d'un terrain (BM23 / Milellis) de surface équivalente classé en zone boisée et pour lequel il serait envisagé un parcours artistique, la proximité de la maison Bonaparte étant présentée comme une opportunité pour les visiteurs.

Réponse de la commission : La commission renvoie à sa réponse de l'observation n°192.

Observation n°1803 de Mme Masson née Nieddu et n°1928 de M. Nieddu et n°2298

Il est demandé la constructibilité des parcelles cadastrées n°164,167,166,170, 26 et 36 (secteur Carosaccia).

Ces parcelles font l'objet d'une indivision en cours de règlement.

Ce projet apparaît à l'auteur de l'observation comme discriminatoire, ses frères ayant pu faire construire après bénéfice d'une avance d'hoirie.

Réponse du maître d'ouvrage : Les parcelles concernées sont classées en zone Nh et non N où sont autorisées les extensions de construction existante. Le secteur a été délimité après examen au regard des tableaux d'analyse des espaces soumis à la Loi Littoral tels que définis au PADDUC approuvé le 2 octobre 2015

L'espace considéré, en raison de sa densité ne peut être qualifié d'Espace Urbanisé au titre de la Loi littoral et ne peut donc pas recevoir de nouvelle urbanisation.

Réponse de la commission : La commission émet un avis défavorable à cette demande au regard de l'urbanisation existante diffuse et confirme le maintien de ces parcelles en zone Nh.

Observation n°1832 de six propriétaires indivis

Concernant l'inclusion de leur parcelle indivise AP 46 (Valle D'Alzicciu-Mezzavia) dans un espace stratégique agricole et une zone naturelle, les six propriétaires indivis pensent qu'une telle classification ne correspond ni à la réalité, actuelle ou passée, ni à la vocation du lieu. Leur argumentaire repose sur les éléments suivants :

- Ledit terrain, qui dispose des équipements nécessaires, était constructible dans le POS des années 1980-1990 ;
- La parcelle est aujourd'hui cernée par des unités foncières bâties;
- Le terrain ne se prête à aucune activité agricole, le classement proposé ne satisfaisant à aucune des conditions, agronomiques et économiques, exigées pour qu'une activité soit reconnue possible et rentable;
- Le maintien de la classification proposée aura pour effet de figer et stériliser cette surface avec les conséquences prévisibles suivantes : limiter le développement des zones bâties environnantes; friche avec risque d'incendie quasi permanent; ...

Les six propriétaires indivis souhaitent donc que cette parcelle retrouve la classification de parcelle constructible qui correspond à sa destination logique au regard de sa vocation et de la réalité urbaine actuelle de la zone où elle se situe.

Cf. Documents joints.

Réponse du maître d'ouvrage : Au PLU 2013, la parcelle AP 46 fait l'objet d'un classement en zone

A avec un Espace boisé classé sur sa totalité. Le PLU 2019 a repris ce zonage. A noter que le PADDUC fixe un ESA et un ERPAT ; A noter également que le PADDUC s'appuie sur la carte SODETEG qui classe la parcelle en catégorie PB2.

Réponse de la commission : La commission émet un avis défavorable à cette demande en se basant sur la potentialité de ce terrain démontrée par la carte SODETEG.

La commission approuve le classement en espaces stratégiques agricoles.

Concernant la superposition ESA /EBC, la commission renvoie à sa réponse de l'observation n°2296.

Observation n°1847 de M. Padovani

M. Padovani fait part de son incompréhension concernant le classement de son terrain (parcelle 406- Chemin de Campiccioli - Route d'Alata) en Nh dans le projet de PLU alors qu'il est classé UDb dans le PLU actuel.

Son incompréhension repose sur le fait que son terrain s'inscrit dans linéaire urbanisé de plusieurs centaines de mètres et que par ailleurs, plus de la moitié de sa superficie est gelée par la présence d'un espace boisé classé, classement dont il se félicite.

M. Padovani exprime un sentiment profond d'injustice face à cette situation dans la mesure où il s'agit d'un projet exclusivement familial, la parcelle actuelle faisant l'objet d'une division parcellaire en cours afin que le fils de sœur puisse également construire sa maison.

Réponse du maître d'ouvrage : Les parcelles concernées sont classées en zone Nh et non N où sont autorisées les extensions de construction existante. Le secteur a été délimité après examen au regard des tableaux d'analyse des espaces soumis à la Loi Littoral tels que définis au PADDUC approuvé le 2 octobre 2015.

L'espace considéré, en raison de sa densité ne peut être qualifié d'Espace Urbanisé au titre de la Loi littoral et ne peut donc pas recevoir de nouvelle urbanisation.

Réponse de la commission : La commission émet un avis défavorable à cette demande au regard de l'urbanisation existante diffuse et confirme le maintien de ces parcelles en zone Nh.

Observations n°1866, 1867, 1871, 2359 et 2373 de Mme Gillieron et M. Gualbert de Montbrun

Dans leurs observations n°1866, 1867, 1871, Mme Gillieron et M. Gualbert de Montbrun, propriétaires des parcelles AC 18,19, 20, 21, 22, 23, 28, 62, 67 et 13, souhaitent avoir des réponses aux demandes suivantes :

- Connaître le zonage concernant le futur site Natura 2000 : à défaut, savoir si une de ses parcelles intégrera le site Natura 2000 ;
- Dans le cadre du classement envisagé d'une partie des parcelles en Réservoir de Biodiversité, connaître les contraintes réglementaires s'appliquant à l'activité agricole qu'elle souhaiterait maintenir ;
- Préciser, s'il est envisagé de faire basculer certaines de ses parcelles en zone N et connaître les contraintes qui en découleraient.

Les intéressés souhaitent une réponse à leurs questions dans les 48h ce qui leur permettra de déterminer sa position quant à une éventuelle opposition avant la fin de l'enquête publique.

Dans ses observations n°2359 et 2373, M. Gualbert de Montbrun, faisant suite à sa demande d'information à laquelle il n'a eu aucune suite, fait part de son opposition au reclassement de ses terrains en zone A vers une autre classification ainsi qu'à l'aggravation des contraintes pesant sur l'utilisation de ses parcelles.

Il précise qu'il n'a jamais eu de velléité de transformer ses terrains en terrains à bâtir et qu'il veut au contraire y conserver l'activité agricole représentée par un élevage extensif en plein air.
Pour l'intéressé, le maintien des parcelles considérées en zone A permet non seulement le maintien d'une activité économique traditionnelle dans la commune mais aussi la préservation de l'environnement de la faune et de la flore.

Réponse de la commission : La commission note l'absence de réponse du maître d'ouvrage sur la demande d'une éventuelle intégration à un site Natura 2000.

La commission, après vérification, constate que le projet de PLU classe ces parcelles en zone agricole, et pour partie en ESA.

Observation n°1874 de M. Rombaldi

Cette observation concerne le classement du tennis des Milellis en zone UEs.

Très inquiet quant à la pérennité de cet équipement sportif, il demande le classement en zone UCa.

Il constate par ailleurs que les deux autres équipements sportifs de ce type n'ont pas fait l'objet d'un même classement en UEs.

Réponse du maître d'ouvrage : Avis favorable au changement en zone Uca.

Réponse de la commission : La commission valide la réponse du maître d'ouvrage pour un changement de zonage moins restrictif mais recommande de le classer en UD (hauteur moins importante qu'en zone UCa).

Observation n°1882 de M. Marcantoni

Observation concernant les parcelles cadastrées BS n°74 et 75 classées en zone A.

Il est estimé qu'au vu des projets de la ville dont un giratoire qui impacterait ces parcelles, ces dernières pourraient être classées en zone constructible.

Il est argué également la réduction du risque Seveso par l'encoffrement des cuves.

Réponse du maître d'ouvrage : Le giratoire prévu par la CDC et non la Ville n'impacte que peu les parcelles BS 74 et 75.

Une partie du terrain peut être reclassé en zone UD, l'autre partie est impactée par l'Atlas des zones inondables.

Réponse de la commission : La commission prend en acte du classement en zone UD de la partie du terrain non impacté par l'Atlas des zones inondables.

Observation n°1912 de M. Ceccaldi

Il est demandé la constructibilité des parcelles cadastrées section AW n°116, 117, 119 et 147.

Le projet de PLU classe ces terrains en zone agricole ce qui est contesté car il est argué qu'aucune agriculture n'a eu lieu sur ces terrains.

Il est relevé également que le secteur alentour est particulièrement construit.

Réponse du maître d'ouvrage : Le secteur alentour est peu construit au regard de l'application de la Loi Littoral telle que précisée dans les critères formalisés au PADDUC.

Le secteur présente une forte potentialité agricole au regard des critères définis au PADDUC

Il ne peut être réservé une suite favorable à cette demande.

Réponse de la commission : La commission valide la réponse du maître d'ouvrage et émet un avis défavorable à la demande.

Observation n°1940 de Mme Santarelli

Mme Santarelli, en tant que représentante de la famille Santarelli propriétaire de la parcelle n°23 section BM, lieu-dit Carosaccia, sollicite le déclassement de la zone NI du PLU ainsi que de l'espace boisé classé pour permettre la réalisation de leur projet qui est présenté comme devant avoir des retombées tant socio-économiques qu'environnementales, paysagères et culturelles sur le secteur de la Carosaccia-Milellis.

Il est rappelé que ce terrain n'est plus agricole depuis plus de 75 ans et encore moins naturel boisé mais qu'il réunit toutes les conditions pour en faire une zone urbanisable en continuité même des zones bâties existantes.

Réponse du maître d'ouvrage : La parcelle considérée fait partie d'un espace plus vaste à vocation naturelle, identifié à partir des critères définis au PADDUC approuvé le 2 octobre 2015.

Il s'inscrit plus largement dans un espace construit mais qui ne remplit pas les conditions d'un espace urbanisé.

Il ne peut être réservé une suite favorable à cette demande.

Réponse de la commission : La commission renvoie à la réponse de l'observation n°192.

Observation n°1954 anonyme et n°1962 de Mme Taverni

Il n'est pas compris le classement de parcelles au lieu-dit Renasca, en zone non constructible.

Réponse du maître d'ouvrage : Le classement en zone non constructible du lieu-dit renasca fait suite au contentieux U LEVANTE / VILLE sur le PLU 2013 et la décision du juge administratif de considérer cet espace comme naturel.

Réponse de la commission : La commission valide la réponse du maître d'ouvrage et émet un avis défavorable à la demande.

Observations n°1955 et 2268 de Mme Isabelle De Poix de Bagneux (domaine Peraldi)

(1955) L'observation de Mme Isabelle de Poix-de Bagneux concerne la parcelle A 539 (domaine Peraldi) dont la partie haute (coté Est) figure en EBC tandis que la partie basse (côté Ouest) figure en UI; il semblerait également qu'une fraction de la parcelle classée en UI (côté Nord) soit réservée (nomenclature 158) pour un bassin de rétention.

Trois demandes distinctes sont formulées :

- La première concerne la modification du tracé de cette zone réservée afin de ne pas empiéter sur ce qui existe : des box abritant des chevaux et une voie d'accès, qui ne semble pas figurer au cadastre, mais qui est utilisée pour desservir le parc, une maison d'habitation et les box, ainsi que par le domaine Peraldi pour se rendre au puits artésien nécessaire à la cave.

- La seconde est relative à la modification du classement EBC de l'emprise de l'habitation habitée à l'année, en zone Nh (partie sud de la parcelle).

- La troisième concerne le déclassement de la parcelle, proposée en EBC, en zone N, ce classement étant présenté comme plus approprié dans la mesure où il permettrait de continuer à protéger ce terrain d'espace naturel, tout en le remettant en valeur. L'argumentaire repose sur les éléments suivants, :

. Compte tenu du déménagement futur de la centrale du Vazzio, il serait possible aujourd'hui de

procéder à la réhabilitation et à l'entretien de cette parcelle, reliée aux réseaux d'eau et d'électricité.
. L'exploitation en cours du liège sur cette parcelle plantée en grande partie de chêne-liège, ne permet pas de dégager les ressources nécessaires pour l'entretien, la protection et la mise en valeur de cet espace naturel.

Mme Isabelle de Poix-de Bagneux, par ailleurs exploitante agricole sur le continent, souhaite donc en partenariat avec le domaine Peraldi, développer un oeno-tourisme dans le Parc permettant de répondre à la fois au risque d'incendie, au développement de cette filière liège et à la réouverture d'un chemin de promenade : il serait ainsi envisagé sur une partie de cette parcelle, à l'endroit de quatre anciens enclos existants, de créer une dizaine de cabanes insolites haut de gamme équipées et confortables dans cet espace naturel protégé.

Afin de ne pas nuire à l'environnement, ces cabanes en bois seraient posées sur des pilotis afin de ne pas gêner la circulation de la faune locale, et ce, sans impact sur les chênes lièges existants.

(2268) Mme De Poix de Bagneux apporte les compléments d'information suivants à son observation précédente :

- Pour l'intéressée, Il est absolument insensé de maintenir le classement en EBC de la partie où se trouve une maison d'habitation, ses jardins et potagers: un classement en NH serait cohérent, sans superposition d'EBC (cf. Document joint n°1).

- Mme de Poix de Bagneux insiste fortement sur le risque d'incendie et la détérioration à vie de cet espace naturel et familial si la mairie décidait de garder l'EBC sur partie de l'A 539 et totalité de l'A 537.

- Concernant l'ouest de sa parcelle A 539 hachuré en bleu, il est précisé que se superpose partiellement à ce risque une zone rouge soit un aléa de submersion marine pour le scénario horizon 2100. La DDTM à qui Mme De Poix de Bagneux a demandé des explications lui a répondu que "L'extrait cartographique sur lequel repose votre analyse est issu du PLU d'Ajaccio où la zone inondable est représentée en rouge. Or, l'Atlas des Zones Submersibles représente ce zonage par un colorie jaune. Je vous confirme donc que cette zone représente bien un secteur exposé à des hauteurs d'eau inférieures à 50 cm pour le scénario horizon 2100".

Réponse du maître d'ouvrage : Le projet de Mme De Bagneux a été présenté, sur la partie déclassement de l'Espace Boisé Classé, en Conseil des Sites. Celui-ci a émis un avis défavorable. Il n'est donc pas possible de prendre en compte le projet dans le cadre de ce PLU malgré son intérêt. En ce qui concerne la parcelle A 539, la zone hachurée en rouge indique qu'il existe un aléa de submersion marine avec report de son périmètre sur la cartographie du PLU. La couleur rouge, sur la carte de zonage, n'indique nullement la nature de l'aléa (voir la légende).

Réponse de la commission : La commission considère que l'utilité publique du bassin de rétention fera l'objet d'une procédure ultérieure.

La commission confirme le classement en zone N de l'EBC comprenant la partie habitation.

La commission valide la réponse du maître d'ouvrage concernant le maintien de l'EBC ayant reçu un avis défavorable de déclassement du conseil des sites, nonobstant l'intérêt du projet du demandeur.

Observation n°1971 de M. Piani

Il est demandé la constructibilité des parcelles cadastrées n°51 et 53.

Réponse du maître d'ouvrage : Il n'a pas été possible de situer ce terrain de manière assez certaine pour apporter une réponse.

Réponse de la commission : La commission confirme la réponse apportée par la commune.

Enquête publique : révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Ajaccio
Ordonnance n° E19000018/20

Observation n°2036 famille Mazzacami

Observation concernant les parcelles cadastrées section C n°248, 249, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261 et 1085 au lieu-dit Pratale.

Il est constaté que le projet de PLU classe ces parcelles en zone agricole.

Il est demandé le classement d'une partie de ces parcelles en zone UD contigüe comme présenté sur le document 2 joint à l'observation.

Réponse du maître d'ouvrage : Il peut être réservé une suite favorable en ce qui concerne les parcelles C 1085 qui fait partie de l'opération de division initiale et C 249 qui situe en mitoyenneté immédiate d'une zone urbaine construite.

Réponse de la commission : La commission prend acte de la réponse du maître d'ouvrage en relevant toutefois d'une part un déclassement impactant un ESA et d'autre part s'interroge sur l'incidence du risque de ruissellement (PPRI San Remedio) sur la parcelle C 249.

Observation n°2050 de M. et Mme Fogacci

M. et Mme Fogacci, propriétaires de la parcelle n°141 (chemin de Carosaccia) y envisagent la construction d'une petite maison individuelle et familiale; ils demandent donc le reclassement en zone UD de cette parcelle proposée en NH dans le projet de PLU, sur la base des éléments suivants :

- Toutes les parcelles se trouvant autour sont construites;
- Parcelle mitoyenne avec la parcelle 32 appartenant à leur fils et sur laquelle est édifiée sa villa;
- Cette parcelle est classée UD dans le PLU actuel.

Réponse du maître d'ouvrage : Le secteur alentour est peu construit au regard de l'application de la Loi Littoral telle que précisée dans les critères formalisés au PADDUC.

Il ne peut être réservé une suite favorable à cette demande.

Réponse de la commission : La commission émet un avis défavorable à cette demande au regard de l'urbanisation existante diffuse.

Observation n°2068 et 2407 de Mme Cau

Observation de Mme Cau approuvant le classement des parcelles cadastrées section OC n°852, 854, 855 et 878 en zone agricole et naturelle.

La famille Cau complète ses observations suite à la découverte d'éléments qualifiés "d'inquiétants" au sein d'un cadre forestier et animalier avec tortues et milans. Il est évoqué ainsi l'existence de deux certificats d'urbanisme positifs pour la réalisation d'un ensemble d'habitats, sans mention de leur nombre, entre les terrains des familles Cau, Assoni, Lanfranchi et Bartoli et en face d'autres maisons.

Les intéressés s'inquiètent des nuisances à venir telles qu'une circulation importante de voitures.

Ils soulignent la pertinence du classement de leurs parcelles en zone agricole face une promotion immobilière spéculative.

Réponse de la commission : La commission prend acte de l'approbation du classement de leurs parcelles en zone agricole et naturelle.

La commission considère qu'il aurait été intéressant pour la commune de vérifier l'existence d'actes

d'urbanisme en cours de validité au moment de l'arrêt du PLU, car cela peut influencer la réalité du futur zonage.

Observation n°2072 de M. Dellasantina

L'observation déposée par M. Thomas Dellasantina au nom d'une indivision successorale concerne les parcelles section D n° 164, 165 et 252 : il est demandé aux autorités municipales de modifier le classement proposé en N afin qu'elles soient en zone constructible.

A cet effet, l'auteur de l'observation fait un rappel détaillé des démarches effectuées auprès de la mairie (Mme Ottavy / Zonage du PADDUC) et de l'Etat (Préfet/ Zones à risques) concernant le classement éventuel de ces parcelles en zone agricole par le PADDUC ou en zones à risques.

Lors d'une réunion avec Mme Ottavy le 13 novembre 2018, il aurait été confirmé que ce terrain ne serait pas en zone agricole dans le PADDUC.

M. Dellasantina constate, contre toute attente, que le projet de PLU prévoit qu'une partie significative de ces parcelles entreraient dans la catégorie N et fait les observations suivantes :

- Ce classement apparaît en contradiction avec les propos et discussions qui se sont tenus avec les responsables de la Mairie;
- Un tel classement n'a pas de sens dans la mesure où il peut être regardé comme portant délibérément atteinte aux intérêts des propriétaires privés qui souhaitaient s'inscrire dans le projet de développement prévu pour cette zone, dès lors que ces parcelles étaient reconnues constructibles par le PLU;
- Les parcelles concernées sont entourées de construction et les discussions antérieures avaient conduit à noter qu'il s'agissait d'une zone à urbaniser.

Le document joint n°1 contient la copie d'un courrier du préfet du 18 décembre 2015 en réponse à la requête des indivisaires.

Le document joint n°2 contient la requête des indivisaires en date du 16 novembre 2015 concernant le classement de leurs parcelles dans le PPRMT.

Dans le document joint n°3 figure une copie du compte-rendu de la conversation avec Mme Ottavy, en date du 13 novembre 2018.

Le document joint n°4 est dédié au compte-rendu de la réunion du 27 septembre 2018 avec Mme Ottavy et Mme Ono.

Le document joint n°5 contient la demande de modification de zonage, en date du 5 novembre 2015, adressée à Mme Ottavy afin de rendre constructibles les trois parcelles concernées.

Dans le document joint n°6 figure la réponse du maire d'Ajaccio, en date du 23 novembre 2015, mentionnant l'environnement juridique dans lequel s'inscrit l'élaboration du PLU et les différents critères à prendre en compte.

Le document joint n°7 est dédié au texte de l'observation.

Réponse du maître d'ouvrage : Les parcelles concernées sont classées en N. Le secteur a été délimité après examen au regard des tableaux d'analyse des espaces soumis à la Loi Littoral tels que définis au PADDUC approuvé le 2 octobre 2015.

L'espace considéré, en raison de sa densité ne peut être qualifié d'Espace Urbanisé au titre de la Loi littoral et ne peut donc pas recevoir de nouvelle urbanisation.

Réponse de la commission : La commission valide la réponse du maître d'ouvrage et émet un avis défavorable à la demande.

Observation n°2080 de M. Stochino

Monsieur Stochino demande que sa parcelle AX 88 de 2 000 m² (chemin de la Sposata) soit classée

constructible en précisant que dans l'attente d'un raccordement au réseau il installera une mini centrale d'assainissement des eaux usées. A l'appui de sa demande, il apporte les éléments suivants :

- Parcelle qui se trouve au milieu d'un alignement de terrains tous construits comme dans un lotissement.
- Caractère agricole de cette parcelle qui ne semble pas justifié car elle ne peut faire l'objet de cultures ou d'élevage.
- Parcelle de petite superficie dont la moitié avec une pente supérieur à 20 % .

Le document joint n°1 contient une copie du plan concerné avec mise en évidence de la parcelle.

Réponse du maître d'ouvrage : Il ne peut qu'être apporté une réponse négative à cette demande, à l'instar des autres demandes du secteur (contentieux sur le PLU 2013 et PADDUC).

Réponse de la commission : La commission valide la réponse du maître d'ouvrage et émet un avis défavorable à cette demande.

Observation n°2101 des consorts Casasoprana

Observation concernant la parcelle cadastrée section D n°396 au lieu-dit Pentoni, en limite des Milellis.

Il est demandé la constructibilité pour une partie de cette parcelle (environ 6000 m2) d'une superficie de 14 hectares (voir proposition dans document joint à l'observation).

Il est argué la proximité d'habitations.

Il est demandé pour ce faire, un déclassement de l'EBC.

Il est proposé une cession à la commune d'une partie de cette parcelle pour la réalisation d'aménagement ou d'ouvrage d'intérêt général.

Réponse du maître d'ouvrage : La parcelle considérée s'inscrit dans l'espace naturel du secteur de la Punta, aucune urbanisation n'est existante à proximité immédiate.
Il ne peut être réservé une suite favorable à cette demande.

Réponse de la commission : La commission émet un avis défavorable à cette demande au regard de la rupture d'urbanisation vis-à-vis de cette parcelle.

Observation n°2109 de M. Bouisset

Observation en accord avec le classement des parcelles cadastrées section n°852, 854, 855, 878, au lieu-dit U Mozzu, route des Milellis en zone agricole et naturelle.

Réponse de la commission : La commission prend acte de l'approbation de déclassement des parcelles susvisées par le demandeur.

Observations n°2114 et 2115 de M. et Mme Wallich-Santoni

M. et Mme Wallich-Santoni font part de leur ferme opposition concernant un projet immobilier de 70 logements locatifs à quelques centaines de mètres du jardin des Milellis : parcelles OC 852, OC 854, OC 855, OC 878, au lieu-dit U Mozzu, route des Milellis. S'agissant de la colline des Milellis, les intéressés en soulignent la richesse floristique et faunistique confortée par la présence du jardin des Milellis : ce projet menacerait donc l'équilibre biologique de l'espace naturel considéré.

Les dossier joints n°1 et n°2 contiennent chacun une photo qui représente la colline concernée.

Dans le dossier joint n°3 figure une photo d'ensemble avec en premier plan le site concerné et au

loin la partie est urbanisée d'Ajaccio et le golfe.

Réponse du maître d'ouvrage : Le projet de PLU, présenté en enquête publique, classe les terrains concernés en zone N ou NH.

Toutefois, il est précisé que le PLU de 2013 présente une constructibilité qui peut être exploitée jusqu'à l'approbation du PLU 2019 et/ ou en fonction des actes d'urbanisme en cours de validité.

Réponse de la commission : La commission considère qu'il aurait été intéressant pour la commune de vérifier l'existence d'actes d'urbanisme en cours de validité au moment de l'arrêt du PLU, car cela peut influencer la réalité du futur zonage.

Observation n°2132 de M. CAU

Observation s'opposant aux deux projets de lotissement (deux CU positifs du 27/11/18) sur les parcelles cadastrées section C n°852, 854, 855, 878, 901, 902, 903.

Cela lui semble d'autant plus surprenant que ces parcelles sont classées dans le projet de PLU en zone agricole et en zone naturelle. Il demande que ces parcelles restent inconstructibles et que ne puisse voir le jour un projet de village de vacances sur ce secteur.

Réponse du maître d'ouvrage : Le projet de PLU, présenté en enquête publique, classe les terrains concernés en zone N ou NH.

Toutefois, il est précisé que le PLU de 2013 présente une constructibilité qui peut être exploitée jusqu'à l'approbation du PLU 2019 et/ ou en fonction des actes d'urbanisme en cours de validité.

Réponse de la commission : La commission renvoie à la réponse de l'observation n°2068.

Observations n°2143 et n°2162 de Mme Mariani Cappelini

Observation concernant les parcelles cadastrées section AN n°10, 11, 14, 15 et 77.

Ces parcelles étaient classées dans le PLU de 2013 pour une partie constructible (46 357 m²) et une partie en EBC (15 687 m²).

L'ensemble de ces biens a fait l'objet d'une promesse de vente en 2017. Une déclaration aux services fiscaux a été faite lors de la succession avec une valeur incluant la constructibilité des parcelles (frais importants). Or, dans le cadre du projet de PLU, il a été indiqué que ces terrains seraient classés pour partie en ESA et pour autre partie en espace naturel et remarquable.

Il est donc demandé que les parcelles retrouvent une constructibilité suffisante pour trouver un acquéreur.

Mme Mariani-Cappelini souligne les conséquences familiales d'un tel classement présenté également comme une absurdité urbanistique compte tenu de l'évolution visible du quartier.

Le document joint n°1 contient une photo avec en premier plan les murs d'une maison abandonnée.

Le document joint n°2 contient une photo avec en premier plan une terrasse de terrain débroussaillée surplombant des habitations.

Le document joint n°3 contient une photo avec une légende " Chemin de Pietralba : vue sur le quartier. A droite, notre terrain".

Le document joint n°4 contient une photo légendée " Vue de la maison et de l'autre côté de la rue (chemin de Pietralba), une construction récente."

La photo du document joint n°5 est légendée "Vue à partir des fondations de l'ancienne maison de l'entrée sur les immeubles du chemin de Pietralba".

Le document joint n°6 contient une photo légendée "entrée et fin de la partie goudronnée du chemin de Pietralba. A gauche l'entrée de notre propriété".

La photo du document joint n°7 porte la légende "vue du terrain côté stade de football". Dans le document joint n°8 figure une photo avec la légende " Fin de la partie goudronnée du chemin de Pietralba. A gauche, après le parking des derniers immeubles le portail de la propriété. A droite de nouvelles constructions".

Réponse du maître d'ouvrage : La propriété Capellini a fait l'objet d'une demande de la famille pour un classement des boisements de pins en Espace Boisé Classé au PLU de 2013. Une zone AUCa a été définie.

Lors de la phase d'études du PLU 2019, il a été nécessaire de prendre en compte les contraintes issues du PADDUC (ERC/ identification des ESA et des Espaces Naturels). Par ailleurs, le secteur de Pietralba / Stiletto a fortement évolué avec la construction de l'Hôpital , du Collège, du Palatinu. Il est également ressorti de la concertation avec la population que les habitants de Pietralba souhaitent conserver le caractère « familial » du quartier et ne pas le déséquilibrer par un apport important de population.

Une réflexion sera engagée sur les terrains situés immédiatement en bordure de l'urbanisation existante sur le bas de Pietralba. En ce qui concerne les terrains de la famille Capellini, il ne peut, considérant l'évolution de la zone Stiletto/ Pietralba, être réservé une suite favorable.

Réponse de la commission : La commission prend acte de la réponse du maître d'ouvrage.

Observation n°2148 de M. Exiga

Sur la parcelle CN 9 (Barbicaja) dont il est propriétaire, M. Exiga souhaite d'une part, modifier et agrandir la maison existante et d'autre part, construire une nouvelle villa.

Le document joint n°1 contient quatre courriers dont deux de 2011 et les deux autres de 2018 :

- Courriers de 2011

Dans le courrier du 23 août à la DDTM, M. Exiga souhaite être informé des conclusions du plan de protection des risques naturels en cours d'élaboration. Dans sa réponse du 3 octobre, la DDTM précise, notamment, que la parcelle concernée se situe dans une zone exposée à un niveau d'aléas "éboulements rocheux" de forte intensité "GAEbr"; elle précise également que dans ce type de zone, considérant que des mesures de protection à la parcelle ne peuvent être envisagées, toute constructibilité est désormais interdite pour des raisons évidentes de sécurité publique.

- Courriers de 2018

Par courriel du 18 avril 2018, la DDTM confirme à l'intéressé qu'ils ont fait analyser l'étude G2PRO (commandée par M. Exiga / Cf. Dossier joint n°2) par le CEREMA afin d'apporter leur expertise sur la méthodologie menée par le bureau d'études pour le dossier concerné. Si La DDTM confirme que la méthode utilisée est conforme aux règles de l'art, elle précise ensuite, notamment, que l'étude conclue à un aléa élevé ce qui confirme le classement en zone rouge du Projet de Prévention des Risques Naturels pour les mouvements de terrain (PPRMT) prescrit par arrêté préfectoral du 25 février 2011. Après avoir listé les différents travaux, aménagements, ... autorisés dans cette zone, la DDTM conclue que si le projet n'entre pas dans les points autorisés, un avis défavorable sera émis sur la base de l'article R.111.2 du code de l'urbanisme.

Dans son courrier du 24 avril 2018 à la Mairie, M. Exiga lui demande de solliciter à nouveau la DDTM et le CEREMA dans la mesure où les mesures compensatoires ne semblent pas avoir été traitées.

Le dossier joint n°2 contient "l'étude trajectographique / Mission G2 PRO / Etude Géotechnique de conception phase projet" du 15 février 2018 (cabinet Geoconcept) qui conclue, notamment, que " ... la maîtrise de l'aléa d'éboulement rocheux est donc envisageable ...".

Réponse du maître d'ouvrage : M. Exiga a sollicité à plusieurs reprises la Ville quant à son projet. Le zonage retenu au PLU 2019 permet la réalisation d'une construction. L'étude produite par M. EXIGA confirme la possibilité de réaliser une construction ; le zonage constructible UDa sera maintenu.

Réponse de la commission : la commission valide de la réponse du maître d'ouvrage.

Observation n°2163 de Mme Mariani Cappelini (et n°2144 anonyme)

Observation concernant les parcelles cadastrées section C n°133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140 et 141. Il est souhaité de conserver le classement en zone agricole mais non en ESA car ce statut est considéré comme trop restrictif.

Réponse du maître d'ouvrage : Le terrain considéré est effectivement classé en ESA. L'observation reflète bien la difficulté des propriétaires à s'approprier des dispositions du PADDUC notamment dans ce domaine. Le classement en ESA n'est pas plus contraignant qu'une zone agricole classique.

Réponse de la commission : La commission a justement relevé l'absence de distinction entre zone agricole et ESA dans le règlement, ce qu'elle regrette. Or la délimitation d'un ESA est plus contraignante, une fois délimité l'ESA ne peut plus être déclassé.

La commission confirme le classement en espace stratégique agricole des parcelles.

Observation n°2166 de Mme Petitjean

Dans le document joint n°1, Mme Martine Petitjean demande que la partie de sa parcelle n°AO0075 proposée en N dans le projet de PLU, soit classée en UE sur la base de l'argumentaire suivant :

- La propriété, dont la quasi-totalité est classée en ERC par ailleurs, perd toute sa valeur avec l'interdiction de construire afférente à la zone N;
- Parcelle mitoyenne d'une zone UE où de nombreuses constructions ont été réalisées récemment;
- Compensation de la perte de valeur du terrain occasionnée par la proximité du téléphérique.

Le document joint n°1 contient également un extrait du plan de la zone N et des photos montrant la proximité de la zone UE avec la parcelle considérée.

Réponse du maître d'ouvrage : La référence cadastrale est erronée : AO 75 n'existe pas. Toutefois, la parcelle A 75 est la seule à proximité d'une zone UE. Il doit s'agir là d'une erreur de retranscription.

Le PADDUC classe cette parcelle en quasi-totalité en ERC ce qui rend impossible toute urbanisation. Par ailleurs, la parcelle A 75 ne présente aucun accès à une voie publique et le projet de voie de liaison passant par cette parcelle a été supprimé.

Il ne peut être réservé une suite favorable.

Réponse de la commission : La commission valide la réponse du maître d'ouvrage et émet un avis défavorable à cette demande.

Observation n°2170 de M. Giuseppe

L'auteur de l'observation considère que les services de la mairie l'aurait trompé :

- courant 2018, la mairie lui confirme que son terrain en zone constructible UDb ;
- juillet 2019, il reçoit un CU négatif au motif que le « chemin de Toretta est une voie qui présente des caractéristiques trop restreintes pour assurer tout trafic supplémentaire » ;

Enquête publique : révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Ajaccio
Ordonnance n° E19000018/20

- il considère que la mairie lui a menti car le projet de PLU classe son terrain en zone NL donc non constructible.

Réponse du maître d'ouvrage : Le chemin de Toretta présente de nombreuses fragilités pouvant occasionner un danger pour la sécurité des personnes. Cette situation pourrait s'aggraver si des nouvelles constructions étaient autorisées. Le classement en zone NL résulte de l'application de la Loi Littoral notamment en ce qui concerne la délimitation des Espaces Urbanisés.

Réponse de la commission : La commission prend acte de la réponse du maître d'ouvrage.

Observation n° 2173 et 1848 de MM. De Pampelone et de Bourmont

Dans les documents joints n°1 et n°2 figure le courrier de MM. Régis de Pampelonne et Gérard de Bourmont concernant les terrains sections CE 04 et CI 25 proposés en NR dans le projet de PLU. Les intéressés précisent que leurs observations sont faites tant pour la ville d'Ajaccio que pour les propriétaires actuels : ils notent que le terrain concerné est entouré de constructions en limite immédiate et qu'il se trouverait, de par le classement proposé, dépourvu sans justification de toute valeur économique et de tout potentiel; il s'ensuivrait ainsi un état de non-surveillance. MM. De Pampelonne et de Bourmont proposent de trouver un classement permettant la construction de quelques maisons individuelles présentées comme étant dans "la nature des choses" et contribuant à l'unité paysagère : ainsi, un classement en zone UCa, Uda ou UDb, à l'identique des zones voisines, leur semble judicieux tant pour la collectivité que la ville d'Ajaccio et les propriétaires du terrain.

Réponse du maître d'ouvrage : La parcelle CI 25 est classée en totalité en Espace Boisé Classé et la parcelle CE 4 ne présente pas d'accès. Le PLU 2019 ne fait que confirmer le zonage inconstructible du PLU 2013.

Réponse de la commission : La commission émet un avis défavorable à cette demande et valide la réponse du maître d'ouvrage.

Observations n°2185 et n°2291

Dans le document joint n°1 figure le courrier de la SCI du Prunelli concernant la parcelle AD 200 (lieu-dit Prunelli / Campo dell'Oro/Route de Bastia) classée en zone A dans le projet de PLU : il est demandé le déclassement de cette parcelle en zone UI.

Cette demande est motivée par les faits et éléments suivants :

- La parcelle AD 200 jouxte les parcelles AD 233 et AD 198 sur lesquelles sont implantées des activités commerciales de natures diverses : ainsi, les trois parcelles constituent un ensemble homogène avec le même accès routier qui les dessert;
- Ces trois parcelles sont au même niveau topographique/altimétrique;
- La parcelle AD 200 accueille depuis 1981 diverses activités économiques, de services et à caractère commercial : activités présentées comme étant conformes au chapitre VIII de présentation de la zone UI, qui définit les activités propres à cette zone;
- Le classement en zone UI permettrait de pérenniser et développer les activités implantées depuis 40 ans.

Cf. Documents joints.

Réponse du maître d'ouvrage : La parcelle AD 200 accueille un centre équestre, recensé comme activité agricole. En le classant en zone A, le PLU vient reconnaître ce caractère. Les autres

parcelles du secteur classées en zone UI accueille des activités en rapport avec le caractère de la zone UI.

Il ne semble pas préférable, en l'état, de changer le zonage sauf à changer la destination du centre équestre.

Réponse de la commission : La commission valide la réponse du maître d'ouvrage et émet un avis défavorable à cette demande.

Observation n°2187 de Mme Neri, Mondoloni, Mattei

Observation concernant les parcelles cadastrées section B n°122, 175 et 188.

Il est contesté le classement de ces parcelles en ESA car elles se situent au carrefour de zones Uem, UD et Nh comprenant de nombreuses constructions.

Desservies par tous les réseaux, il est demandé que ces terrains soient inclus dans une zone constructibles du PLU d'Ajaccio.

Réponse du maître d'ouvrage : Le zonage approuvé au PLU 2013 classait les parcelles concernées en zone UD. Par décision en date du 16 décembre 2014, le Tribunal Administratif de Bastia a annulé, sur requête de l'Association U LEVANTE ce zonage et a confirmé le caractère agricole du terrain.

Le PADDUC approuvé le 2 octobre 2015 est venu classé en Espaces Stratégiques Agricoles les parcelles de la famille, et bien que ce zonage ait été annulé, la cartographie notifiée le 10 juillet 2019 à la Ville d'Ajaccio confirme ce classement.

La carte SODETEG, faisant partie des critères de détermination des ESA identifie une potentialité forte (2800).

Il ne peut être réservé une suite favorable.

Réponse de la commune : La commission émet un avis défavorable à cette demande en se basant sur la potentialité forte de ce terrain démontrée par la carte SODETEG. Le jugement du Tribunal Administratif du 16 décembre 2014 l'a confirmé.

La commission approuve le classement en espaces stratégiques agricoles.

En revanche, il ne peut être pris en compte la cartographie notifiée à la Ville le 10 juillet 2019 qui n'existe pas dans le dossier d'enquête publique.

Observation n°2191 de M. Musso

M. Musso rappelle qu'il est vigneron sur la parcelle B 390 (classée en zone agricole), lieu-dit San Biaggio. Cette parcelle est mitoyenne avec la parcelle B 364 dont le classement au PLU est en zone boisée : une piste sépare les deux parcelles et après étude du PLU, il a constaté que la zone boisée dépassait la piste et venait sur une bande de maquis de la parcelle B 390 .

L'intéressé souhaiterait que cette bande de maquis jouxtant ses vignes reste en zone agricole, pour avoir la possibilité de faire un pare-feu pour les protéger et sur une partie de cette bande, replanter de la vigne. M. Musso précise qu'une observation a été faite par l'INAO.

Réponse du maître d'ouvrage :Lors de l'examen des Espaces Boisés Classés, il a été omis de supprimer cet EBC ; En l'état actuel de la procédure, il n'est plus possible de l'enlever. Cette demande sera réexaminée dès la prochaine évolution du document de planification.

Réponse de la commission : La commission valide la réponse du maître d'ouvrage tout en soulignant l'opportunité de la demande.

Observation n°2194 de M. Piani

M. Piani, copropriétaire de terrains cadastrés section AX n° 2, 48, 49, 50, 51, 52 , 53 au lieu-dit Bacciochi, relève qu'ils sont classés en agricole alors que les parcelles les entourant sont constructibles.

Afin de finaliser des projets familiaux envisagés de longue date, il est demandé la constructibilité des terrains précités, situés en zone urbaine et enclavés par des logements.

Réponse du maître d'ouvrage : Le zonage approuvé au PLU 2013 classait les parcelles concernées en zone AUCa. Par décision en date du 16 décembre 2014, le Tribunal Administratif de Bastia a annulé, sur requête de l'Association U LEVANTE ce zonage et a confirmé le caractère agricole du terrain.

Le PADDUC approuvé le 2 octobre 2015 est venu classé en Espaces Stratégiques Agricoles les parcelles de la famille, et bien que ce zonage ait été annulé, la cartographie notifiée le 10 juillet 2019 à la Ville d'Ajaccio confirme ce classement.

La carte SODETEG, faisant partie des critères de détermination des ESA identifie une potentialité forte (2800).

Il ne peut être réservé une suite favorable.

Réponse de la commission : La commission émet un avis défavorable à cette demande en se basant sur la potentialité forte de ce terrain démontrée par la carte SODETEG. Le jugement du Tribunal Administratif du 16 décembre 2014 l'a confirmé.

La commission approuve le classement en espaces stratégiques agricoles.

En revanche, il ne peut être pris en compte la cartographie notifiée à la Ville le 10 juillet 2019 qui n'existe pas dans le dossier d'enquête publique.

Observation n° 2213 (et n°2300) de M. et Mme Olivetti

M. et Mme Olivetti font part de leur opposition radicale au projet de classement en zone A - dans le cadre du plan de projet des zones ESA - de leurs parcelles BL 207 et BL 47 pour les raisons suivantes :

- Dépossession de leurs droits à construire sur leurs terrains;
- Le projet élaboré par les propriétaires de la parcelle voisine 93 leur laissait pourtant croire que la zone ne présentait aucun obstacle à l'aboutissement de leur projet d'où leur incompréhension;
- Les décisions successives du tribunal administratif de Marseille en date du 24/05/2019 confortent ce sentiment dans la mesure où elles ont confirmé l'annulation des zones Espaces Stratégiques Agricoles du PADDUC approuvé par l'Assemblée de Corse le 02/10/2015;
- Terrains dont de nombreux profils altimétriques présentent une pente supérieure à 15%;
- Contestation des études menées par les instituts qui procèdent d'une façon globale en étudiant de vastes zones sans considérer chaque parcelle, le risque d'erreurs étant donc élevé.

Les intéressés demandent ainsi le maintien la constructibilité de leurs parcelles dans le cadre de la préservation de leurs droits de citoyens et de leur patrimoine.

Dans les dix document joints figurent des photos Géoportail de la zone concernée avec des profils altimétriques en légende.

Réponse du maître d'ouvrage : La parcelle BL 47 appartient à la Commune d'Ajaccio (Canal de la Gravona). La parcelle BL 207 a été identifiée au PADDUC en ESA (annulation par la Cour d'Appel de Marseille) mais à nouveau remis en ESA au projet de délimitation notifié par la Collectivité de Corse par courrier du 10 juillet 2019.

Réponse de la commission : La commission prend acte de la réponse de la commune concernant la parcelle cadastrée section BL n°47.

L'annulation de la cartographie n'empêche pas une identification en espace stratégique agricole d'une parcelle lors de l'élaboration du document.

S'il se trouvait avéré (après étude) que la pente de cette parcelle soit supérieure à 15 % rendant inclassable en espace stratégique agricole ce terrain, la commission estime qu'elle doit, à minima, rester classée en zone agricole.

En revanche, il ne peut être pris en compte la cartographie notifiée à la Ville le 10 juillet 2019 qui n'existe pas dans le dossier d'enquête publique.

Observation n°2214 de Mme Serra

Observation demandant la constructibilité de la parcelle cadastrée section CH n°235.

Ce terrain est classé dans le projet de PLU en zone Nh et il est regretté de ne pouvoir y construire un garage en discontinuité de leur habitation.

Il est demandé une dérogation au secteur Nh donnant une possibilité de construire à distance du bâti existant.

Réponse du maître d'ouvrage : Depuis l'approbation du PLU 2013, le PADDUC est venu formaliser les critères de délimitation des espaces urbains en Loi Littoral. Il ressort des grilles d'analyse du PADDUC que ce secteur ne peut recevoir d'urbanisation significative (urbanisation existante diffuse).

Réponse de la commission : La commission valide la réponse du maître d'ouvrage et émet un avis défavorable à cette demande.

Observation n°2221 de M. Micaletti et héritiers

Observation concernant les parcelles cadastrées section BV n°264, section D n°424, 182, 185, 186, 183 et 184.

Ces parcelles ont été acquises dans les années 20 et des maisons ont été construites entre les deux guerres. Une grande partie du terrain était exploitée.

Les parcelles ont été constructibles jusque dans les années 90 mais depuis elles ont été classées EBC avec une partie en périmètre Seveso.

Il est considéré que le projet de route traverse la seule parcelle constructible (BV 264) ce qui génère une perte de 250 000 euros.

Il est demandé a minima le classement immédiat en constructible de la parcelle D422 (possédant une maison).

Il est souligné que le Tribunal Administratif pourra être saisi s'il considère être toujours spolié.

Réponse du maître d'ouvrage : Le classement en EBC ne peut être modifié ; en ce qui concerne le changement de zone, les parcelles D 422 et 424 peuvent intégrer la zone UD limitrophe ;

Réponse de la commission : La commission émet un avis défavorable à cette demande au regard de la présence de l'EBC existant sur ces parcelles.

Observation n°2232 de M. Miquel

Observation concernant la parcelle cadastrée section CI n°2.

Il est constaté que cette parcelle est classée en zone N, EBC et ESA.

Enquête publique : révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Ajaccio
Ordonnance n° E19000018/20

Il est demandé un reclassement pour pouvoir reconstruire à l'identique les ruines.

Réponse du maître d'ouvrage : La reconstruction d'un bâtiment n'est autorisable que si celui-ci a été détruit par un sinistre et a été régulièrement édifié. En l'état, il ne s'agit pas de reconstruire un bâtiment détruit par un sinistre mais une ruine. Cette faculté n'est pas offerte par le code de l'urbanisme.

Il ne peut, réglementairement être réservé une suite favorable à cette demande.

Réponse de la commission : La commission prend acte de la réponse du maître d'ouvrage. La commission encourage le demandeur à faire les études nécessaires pour déterminer ou non la valeur patrimoniale de ces ruines.

Observation n°2255 de M. Andruet

Concernant un permis de construire pour deux villas déposé en 2018 et qui a fait l'objet d'un sursis à statuer, M. Andruet souhaite préciser certains éléments qui devraient permettre la réalisation de son projet :

- La parcelle mitoyenne n°228 a bénéficié de l'obtention deux permis de construire de maisons individuelles;
- Le propriétaire des parcelles n°227 et n°229, également mitoyennes, autorise l'utilisation de sa voie d'accès pour desservir la parcelle de M. Andruet : ainsi le problème de sécurité relevé au niveau du chemin de Torreta pourrait-être contourné.

Dans le document joint n°1 figurent:

- Une photo de la zone avec une mention "projet Andruet".
- Une carte d'Ajaccio avec pointage de la zone de projet;
- Une copie du plan cadastral avec mise en évidence de la parcelle concernée;
- Deux copies du plan avec délimitation de la parcelle et mise en évidence du classement UDb à proximité.

Réponse du maître d'ouvrage : La demande concerne la parcelle BT 196. Depuis l'approbation du PLU 2013, le PADDUC est venu formaliser les critères de délimitation des espaces urbains en Loi Littoral. Il ressort des grilles d'analyse du PADDUC que ce secteur ne peut recevoir d'urbanisation significative (urbanisation existante diffuse).

Réponse de la commission : La commission émet un avis défavorable à la demande au regard de l'urbanisation existante diffuse.

Observation n°2256 de la société SCI P2

Observation de la société SCI P2 demandant le déclassement de l'EBC sur la parcelle cadastrée section AZ n°210, en cours de division, en bordure du boulevard Louis Campi.

Réponse du maître d'ouvrage : Il paraît pertinent de délimiter l'espace boisé classé ainsi que le boisement significatif existant. Il sera nécessaire de vérifier si une validation du Conseil des Sites ne sera pas nécessaire. Une révision simplifiée pourra intervenir après l'approbation pour corriger cela.

Réponse de la commission : La commission prend acte de la réponse du maître d'ouvrage.

Observation n°2257 de Mme Pilotti

Mme Pilotti, propriétaire des parcelles cadastrées section C n°1148, C 1149, C 1150, C 1113, C 197, C 584, C 198, C 1112, C 195, C 750, C 216, C 583, C 582 (superficie de 24 ha) , demande la modification du classement proposé afin qu'elles redeviennent constructibles. A l'appui de sa demande, l'intéressée apporte les éléments d'argumentaire suivants :

- Parcelles constructibles avant le POS et viabilisées aujourd'hui;
- La cartographie des ESA ayant été annulée par le Tribunal Administratif de Bastia et cette position ayant été validée par la Cour Administrative d'Appel de Marseille, cette cartographie ne devrait pas être prise en compte par la commune d'Ajaccio pour établir son nouveau document d'urbanisme.
- Contestation du classement en espaces stratégiques agricoles des terrains qui représentant une dent creuse, leur classement en zone inconstructible constituant une erreur manifeste d'appréciation comme l'a déjà jugé la Cour administrative d'Appel de Bordeaux dans son jugement n° 15BX01015 en date du 27 avril 2017.
- Demande d'application de l'article L121-8 du Code de l'urbanisme issu de la loi littoral et de la jurisprudence qui en découle.

Mme Pilotti demande donc l'extension de la zone constructible aux terrains en continuité déjà urbanisés et dont les équipements ont une capacité suffisante pour desservir les éventuelles constructions à édifier : il est précisé que la totalité de la propriété est bordée par des constructions individuelles, des immeubles et des lotissements.

Réponse du maître d'ouvrage : Si la Cour d'appel de Marseille a annulé la cartographie des ESA établie par la CDC dans le cadre du PADDUC, il convient de rappeler que les critères de délimitation sont restés en vigueur. Par ailleurs, par courrier en date du 10 juillet 2019, la CDC a notifié à la Ville son projet de délimitation des ESA qui englobent les parcelles concernées.

Il ne peut être réservé une suite favorable à cette demande.

Réponse de la commission : L'annulation de la cartographie n'empêche pas une identification en espace stratégique agricole d'une parcelle lors de l'élaboration du document.

La commission confirme le classement en espaces stratégiques agricoles.

En revanche, il ne peut être pris en compte la cartographie notifiée à la Ville le 10 juillet 2019 qui n'existe pas dans le dossier d'enquête publique.

Observation n°2267 de M. Bouisset et Mme Zanone

Concernant leurs parcelles récemment bornées C 1326 et C 1325, M. Bouisset et Mme Zanone rappellent qu'ils ont reçu un accord de permis de construire le 13 février 2019 pour une maison individuelle de 128 m².

Ils précisent que ce nouveau bornage n'a pas été mis à jour sur le cadastre utilisé pour le PLU, les deux parcelles correspondant "grosso modo" aux anciennes parcelles 1194 et 1191.

Ils relèvent que ces parcelles n'ont pas été incluses dans la zone Nh qui se trouve en limite parcellaire mais elles ont été incluses dans la zone A : ce classement est présenté comme pouvant entraver leur liberté sur ce terrain dans le futur dans la mesure où ils doivent déposer un modificatif de permis de construire début septembre.

Selon les intéressés, le cadastre utilisé n'est pas à jour et donc la validité du PLU pour ces parcelles pourra être contestée dans ce cas.

Ils précisent qu'en pièce jointe, figurent :

- L'accord de permis signé (permis n° 02A004 18 A0162);
- La déclaration de travaux préalable accepté (DP n° 02A004 17A0166);
- L'attestation de non-recours sur cette DP accordé le 31 octobre 2018 ;
- Le certificat d'urbanisme opérationnel positif accordé le 15 octobre 2018 (CU 02A004 18A00883).

Enquête publique : révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Ajaccio
Ordonnance n° E19000018/20

Réponse du maître d'ouvrage : Avis favorable.

Réponse de la commission : La commission valide la réponse du maître d'ouvrage.

Observation n°2273 de M. Bujoli (et n°2394)

Observation de M. Bujoli contestant le classement en Nh des parcelles cadastrées section C n°1231, 1234 et en N pour la parcelle cadastrée section C n°1232 au lieu-dit Luminaggia, au vu de l'urbanisation existante. Il est estimé qu'il s'agit d'une erreur d'appréciation.

Il est demandé que les parcelles cadastrées section C n°1231, 1232 et 1234 demeurent constructibles et soient rattachées à la zone UD du projet de PLU.

Il est considéré qu'il n'existe pas d'intérêt général pouvant justifier un tel projet gelant les deux tiers des parcelles n°1231 et 1232 situées dans une zone urbanisée et entièrement construite.

Il est relevé également qu'un permis de lotir a été délivré pour 10 habitations sur deux parcelles voisines (n°1077 et 1078) et qu'un autre permis a été accordé dans la même zone.

Réponse du maître d'ouvrage : Depuis l'approbation du PLU 2013, le PADDUC est venu formaliser les critères de délimitation des espaces urbains en Loi Littoral. Il ressort des grilles d'analyse du PADDUC que ce secteur ne peut recevoir d'urbanisation significative (urbanisation existante diffuse).

Réponse de la commission : La commission renvoie à la réponse de l'observation n°64 au regard des éléments produits sur l'existence d'un lotissement à proximité.

Observation n° 2280 de M. Faggianelli

Le document joint n°1 contient l'observation de M. Faggianelli, au nom des indivisaires concernés, dans laquelle il sollicite une modification du zonage des parcelles AW 111 et AW 112 (lieu-dit Arsuta) afin de les classer en zone Agricole sur la base de l'argumentaire suivant :

- Propriété qui était à l'origine une terre agricole plantée d'oliviers dans ses parties nord-ouest (parcelle AW 3) nord-est (parcelles AW 112 et AW 113)
- Volonté familiale de mettre en valeur l'oliveraie présente sur les deux parcelles, ce que ne permet pas le classement en EBC : en effet, la réhabilitation nécessitera la coupe de certains arbres, l'élagage d'autres et le nettoyage du sous-bois;
- Projet à restituer dans le cadre d'une réhabilitation globale de l'oliveraie, les travaux ayant déjà été engagés sur la parcelle AW 3.

Il est joint une copie de la planche concernée avec mise évidence des parcelles susvisées.

Réponse du maître d'ouvrage : La coupe et abattage d'arbres en secteur EBC est un dispositif existant. La mise en valeur d'une oliveraie n'est pas incompatible avec le classement en EBC.

A l'occasion de la formalisation d'un projet agricole, la Ville pourra diligenter les procédures nécessaires à la réalisation du projet.

Réponse de la commission : La commission valide la réponse du maître d'ouvrage et relève l'existence d'un véritable projet agricole.

Observation n°2281 (et n°2381) de M. Guidicelli Lenck

Observation concernant les parcelles cadastrées section CO n°325, 326 et 343 situées au Scudo,

chemin de Cala di Sole.

Il est demandé un reclassement en zone Nh et non N comme prévu au projet de PLU.

Pour cela il est argué :

- que les parcelles ont fait l'objet d'un document d'arpentage pour division ;
- qu'il est réalisé une construction suite à l'obtention d'un permis en juin 2017 ;
- que les parcelles sont situées hors de l'EBC
- que le classement en Nh permettrait si nécessaire la réalisation de travaux pour sa résidence principale.

Réponse du maître d'ouvrage : Avis favorable sous réserve de ne pas empiéter sur l'EBC.

Réponse de la commune : La commission émet un avis favorable à cette demande.

Observations n°2284, 2168, 2390, 1977 des familles Bartoli, Di Pace, Tyrrell de Poix et Volaire

Dans le document joint n°1 figure l'observation des familles Bartoli, Di Pace, Tyrrell de Poix et Volaire concernant leur demande de modification de classement de terrains situés aux lieux-dits Alzo di Leva et Palma (12ha/Cf. Liste des parcelles et extrait cadastral joints).

Après diverses considérations concernant l'aménagement de l'espace, l'avenir des ESA dans certaines zones avec un rappel du 3ème objectif du PADD, ..., il est rappelé que le projet proposé sur ces terrains offre un compromis entre le maintien de l'agriculture sous des formes contemporaines et l'urbanisation modérée (cf. Dossier du projet présenté au maire en octobre 2017). Les intéressés souhaitent donc que la zone A proposée dans le projet de PLU soit indiquée (Aa, A1, ...) avec un règlement correspondant permettant de réaliser des projets d'aménagements mixtes où agriculture urbaine et volume bâtis se marient faisant ressentir la ville autrement.

Liste des pièces jointes

- Plan de situation;
- Liste des parcelles concernées;
- Plan de propriété sur fond cadastral;
- Dossier de projet présenté au maire en octobre 2017.

Concernant sa parcelle B41 (lieu-dit Palma à Alzo di Leva) qui est mitoyenne d'autres parcelles intégrées, Mme Volaire fait part de sa consternation d'apprendre que cette zone est devenue un ESA :

- Incompréhension relative au fait que cette zone puisse réellement répondre aux critères de définition des ESA dans le PADDUC de par sa proximité avec la rocade en cours d'urbanisation;
- Zone classée constructible dans le PLU révisé de 2013 ce qui a permis de l'intégrer au sein d'un vaste projet d'écoquartier.

Il est demandé de prendre en considération la contestation au sujet du déclassement de zone constructible en zone ESA.

Réponse du maître d'ouvrage : Si la Cour d'appel de Marseille a annulé la cartographie des ESA établie par la CDC dans le cadre du PADDUC, il convient de rappeler que les critères de délimitation sont restés en vigueur. Par ailleurs, par courrier en date du 10 juillet 2019, la CDC a notifié à la Ville son projet de délimitation des ESA qui englobent les parcelles concernées.

Il ne peut être réservé une suite favorable à cette demande.

Réponse de la commission : L'annulation de la cartographie n'empêche pas une identification en espace stratégique agricole d'une parcelle lors de l'élaboration du document.

La commission confirme le classement en espaces stratégiques agricoles.

En revanche, il ne peut être pris en compte la cartographie notifiée à la Ville le 10 juillet 2019 qui

n'existe pas dans le dossier d'enquête publique.

Observation n°2288 de M. Vignocchi

Le document joint n°1 contient l'observation de M. Vignocchi dans laquelle il demande, notamment, que soit reconsidéré le classement des parcelles familiales CH 213 à 217 - proposées en zone NH dans le projet de PLU - en zone constructible.

A l'appui de sa demande, il apporte les éléments d'argumentaire suivants en complément de la présentation d'un historique des parcelles concernées et/ou des démarches effectuées concernant des projets familiaux :

- Terrain qui a vu naître la quasi-totalité de la famille depuis presque un siècle;
- Projet de construction d'une maison d'habitation depuis trente ans, des problèmes d'ordre familiaux ayant empêché de le finaliser suite à un CU opérationnel positif délivré le 1er août 2017;
- Parcelles limitrophes ou voisines construites avec un lotissement au sud du terrain considéré : il paraîtrait donc logique de considérer ces parcelles comme une extension de la zone urbaine ou péri-urbaine;
- Parcelles actuellement classées en zone constructible.
- Réfection du chemin de Toretta prévue dans le projet de PLU (emplacement réservé), les caractéristiques actuelles ayant été invoquées début 2019 par la mairie pour établir un CU négatif : document précisant toutefois que "cet avis négatif pourra être reconsidéré dès que sera réalisée une voie de bouclage permettant de délester le Chemin de Toretta".

Dans le document joint n°2 figure une copie d'une planche du règlement graphique;

Le document joint n°3 contient une photo aérienne de la zone concernée avec, notamment, mention du chemin de Torreta.

M. Vignocchi demande également à l'équipe municipale que la réalisation de la voie de bouclage "Toretta/Route du Salario" soit mise à l'ordre du jour des priorités absolues.

Réponse du maître d'ouvrage : Depuis l'approbation du PLU 2013, le PADDUC est venu formaliser les critères de délimitation des espaces urbains en Loi Littoral. Il ressort des grilles d'analyse du PADDUC que ce secteur ne peut recevoir d'urbanisation significative (urbanisation existante diffuse).

Réponse de la commission : La commission émet un avis défavorable à cette demande au regard de l'urbanisation existante diffuse.

Observations n°2309, 2310, 2311, 2312 des familles Desanti-Pele

Concernant leurs cinq parcelles AY 129, 131, 132, 130 et 125, les familles Desanti et Pele relèvent qu'elles font apparaître des disparités : en effet, les parcelles 131 et 129 sont déclarées constructibles en UC avec un fort coefficient de construction (22 mètres et 7 niveaux) tandis que les 3 autres parcelles adjacentes 132, 130 et 125 sont déclarées agricoles.

S'agissant de ces trois dernières, il est souligné que leurs superficies respectives sont inférieures à 10 000m², ces superficies ne permettant à aucun d'entre eux d'être agriculteurs à titre principal puisqu'il faut un minimum de 10 000m² : terrains jugés inutilisables et qui resteraient donc en friche au milieu de constructions.

Il est demandé de réétudier la dénomination des parcelles 132, 130 et 125 en parcelles constructibles pour pouvoir y construire des habitations moyennes pour les résidences principales des deux familles concernées.

Dans les trois fichiers joints figurent les différents courriers adressés au maire.

Concernant en particulier la parcelle AY 129, Mme Marie-Jeanne Desanti-Pele précise qu'elle

s'oppose à ce qu'une partie de son terrain bordé d'un mur en pierre de 1 mètre de haut et 80 cm de long soit détruite. De même, sauf à démolir l'entrée de sa maison, elle considère qu'il n'est pas possible d'utiliser le chemin communal qui le dessert pour le transformer en route à 2 voies. Elle rajoute que "bien entendu, ils ne sont pas raccordés aux services de l'hygiène (tout à l'égout et eau de la ville)".

Réponse du maître d'ouvrage : Le zonage approuvé au PLU 2013 classait les parcelles concernées en zone AUCa. Par décision en date du 16 décembre 2014, le Tribunal Administratif de Bastia a annulé, sur requête de l'Association U LEVANTE ce zonage et a confirmé le caractère agricole du terrain.

Le PADDUC approuvé le 2 octobre 2015 est venu classé en Espaces Stratégiques Agricoles les parcelles de la famille, et bien que ce zonage ait été annulé, la cartographie notifiée le 10 juillet 2019 à la Ville d'Ajaccio confirme ce classement.

La carte SODETEG, faisant partie des critères de détermination des ESA identifie une potentialité forte (2800).

Il ne peut être réservé une suite favorable.

Réponse de la commission : La commission émet un avis défavorable à cette demande en se basant sur la potentialité forte de ce terrain démontrée par la carte SODETEG. Le jugement du Tribunal Administratif du 16 décembre 2014 l'a confirmé.

La commission approuve le classement en espaces stratégiques agricoles.

En revanche, il ne peut être pris en compte la cartographie notifiée à la Ville le 10 juillet 2019 qui n'existe pas dans le dossier d'enquête publique.

Observation n°2315 de M. Pillotti

Observation concernant les parcelles cadastrées section C n°1110, 1106, 1107, 1109, 1101, 1102, 1103, 1100, 1104.

Il est contesté le classement en zone Nh et il est demandé un retour à la situation initiale (antérieure au POS). Il s'appuie sur le PADDUC pour demander la constructibilité de ses parcelles (principe de densification des villes et de construction en continuité avec l'existant).

Il souligne que sa propriété est bordée par différentes constructions.

S'il admet que la départementale 61 peut être considérée comme une rupture d'urbanisation au sens de l'article L121-8 du code de l'urbanisme, il estime que cela ne peut être pris en compte car ces terrains constituent en eux même un secteur urbanisé.

Réponse de la commission : La commission émet un avis défavorable à la demande au regard de l'urbanisation existante diffuse.

Observation n°2318 de M. Luciani

Observation s'interrogeant sur le classement de sa parcelle cadastrée section AO n°120 en zone UDa dans le projet de PLU (hauteur limitée à 7m), alors que les parcelles contiguës ont accueilli des constructions plus hautes.

Il est constaté parallèlement que des terrains proches d'une zone agricole sont classés en zone UD.

Réponse de la commission : La commission note l'absence de réponse du maître d'ouvrage. La commission confirme le classement du projet de PLU.

Observation n°2336 de M. François

Enquête publique : révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Ajaccio
Ordonnance n° E19000018/20

M. François, propriétaire d'une unité foncière constituée, entre autres, des parcelles BC 119 et 120 (Finosello/12 153 m²) rappelle les contraintes qui pèsent sur cette entité classée en zone 2AUC (OAP n°4) : 3 700 m² en zone inondable, 900m² impactés par l'ER n°11, limitations de la constructibilité.

Afin de mener à bien une opération immobilière, il serait indispensable de prolonger, au nord, la zone d'habitat collectif afin de la porter à environ 2 500,00 m² ce qui porterait la constructibilité de l'unité foncière à 3 475,00 m², soit 6% de plus que la superficie imposée par l'OAP.

Réponse du maître d'ouvrage : La délimitation de la zone assujettie à une OAP a été réalisée sur la base d'un état des lieux prenant en compte les risques, les potentialités agricoles, le jugement du Tribunal Administratif de Bastia du 16 décembre 2014 annulant partiellement le PLU de 2013.

Il ne peut être réservé une suite favorable à cette demande

Réponse de la commission : La commission prend acte de la réponse du maître d'ouvrage et émet un avis défavorable à cette demande.

Observation n°2339 de M. Mainetti Istria

Observation demandant le classement de la parcelle cadastrée n°92 en zone UD comme les parcelles n°78 et 79.

Il est argué que le PPRT d'Antargaz n'étant pas entériné, il aurait été envisagé l'utilisation de cette parcelle pour des installations industrielles.

Réponse du maître d'ouvrage : La parcelle AE 92 constitue une coupure d'urbanisation au titre de la Loi Littoral. Elle ne peut accueillir d'urbanisation.

Réponse de la commune : La commission prend acte de la réponse du maître d'ouvrage. Ce secteur pourrait faire l'objet d'une modification ultérieure en fonction de la mise en place du PPRT.

Observation n°2340 de Mme Petitjean

Le document joint n°1 auquel il convient de se reporter, contient la demande de Mme Petitjean d'intégration au sous-secteur UCa de ses parcelles CK n° 28 et 213 (Chapelle des Grecs), classées en zone Np dans le projet de PLU.

L'argumentaire repose, notamment, sur les éléments suivants :

- La très grande majorité de ces parcelles situées dans ce secteur ont été intégrées au sein du sous-secteur UCa;
- Le classement en Np des deux parcelles concernées constitue une extension qui n'est pas justifiée au regard de l'urbanisation des parcelles voisines.

Il est affirmé que l'intéressée justifie de la continuité d'urbanisation de ces deux parcelles avec une agglomération existante au sens de l'article L.121-8 du code de l'urbanisme.

Réponse de la commission : La commission note l'absence de réponse du maître d'ouvrage. La commission émet un avis défavorable à cette demande au regard de la loi Littoral.

Observation n°2341 de la famille Pozzo di Borgo

Le document joint n°1 contient l'observation de la famille Pozzo di Borgo concernant ses parcelles E n°135, 72, 73, 74, 94, 49, 48, 136 (hameau de Pisinale) classées en zone Nh du projet de PLU.

Il est relevé que la possibilité d'extension limitée à 30% et 200 m² de surface de plancher n'aurait aucun effet sur la constructibilité de ces parcelles : en effet, la grande majorité des constructions existantes sont par leur taille déjà égales voire supérieures à la limite des 200 m².

Il est proposé de supprimer la limitation de 200 m² de plancher autorisé au sein du règlement de la zone tout en maintenant la limite de 30% d'extension permettant ainsi à la commune de valoriser ce hameau qui présente une valeur patrimoniale et historique "indiscutable".

Il est ainsi justifié que le hameau de Pisinale puisse justifier d'un règlement spécifique au même titre que le domaine Peraldi, quand même il serait maintenu au sein de la zone N.

Réponse du maître d'ouvrage : Le hameau de PISINALE est situé en Espace Proche du Rivage (EPR) délimité au PADDUC. La Loi ELAN (novembre 2018) vient interdire l'extension de l'urbanisation en EPR ; Aussi, même si la densification limitée du hameau de Pisinale aurait pu être envisagée, il ne peut plus, réglementairement, être donné une suite favorable à cette demande.

Réponse de la commission : La commission émet un avis défavorable à cette demande. Elle confirme le classement en zone Nh de ces parcelles au regard de l'urbanisation existante diffuse.

Observation n°2344 de Mme Ducani

Observation concernant les parcelles cadastrées section C n°498, 500 et 1065 classées en zone A dans le projet de PLU.

Il est demandé que ces parcelles soient intégrées à la zone UD, comme le sont déjà les parcelles cadastrées section C n°507, 508 et 1062.

Les raisons avancées sont :

- l'existence d'une unité foncière séparée par le PLU ;
- la proximité d'un lotissement et la desserte des parcelles par des voies.

Réponse du maître d'ouvrage : Depuis l'approbation du PLU 2013, le PADDUC est venu formaliser les critères de délimitation des espaces urbains en Loi Littoral. Il ressort des grilles d'analyse du PADDUC que ce secteur ne peut recevoir d'urbanisation significative (urbanisation existante diffuse).

Réponse de la commission : La commission émet un avis défavorable à cette demande au regard de l'EBC existant et de l'identification d'un espace stratégique agricole par la commune.

Observation n°2353 de Mlle Malacarne/Torre

L'observation de Mlle Malacarne/Torre, porte sur un projet concernant l'ancienne parcelle AH 156 décomposée à ce jour en n° 230 / 231/ 232, les parcelles n° 11, 12, 14, 233, 234.

Afin d'optimiser la surface restante de l'ancienne parcelle AH 156 et son coût financier, il est proposé de " continuer les constructions mais dans un projet plus simple, plus familial, plus verdoyant, moins agressif visuellement".

Après avoir fait part de sa perplexité concernant une légende afférente à la zone, "les traits rouges hachurés qui se réfèrent à une canalisation transportant une matière dangereuse", l'intéressée détaille le projet dont une représentation graphique figure dans le document joint n°1.

Réponse de la commission : La commission s'étonne de l'absence de réponse de la commune et recommande fortement au maître d'ouvrage de préciser la vocation de la zone 2AUS.

Cf. réponse du maître d'ouvrage à l'avis de la Préfète, page de 160 de leur document de réponse au procès-verbal de synthèse.

Observation n°2354 de Mme Fazi

Observation concernant les parcelles cadastrées section C n°1127 et 1126, sur le secteur des Baraques.

Il est demandé que ces parcelles ne soient pas classées en zone N et Nh afin de pouvoir y construire une maison familiale dans le futur.

Réponse du maître d'ouvrage : Depuis l'approbation du PLU 2013, le PADDUC est venu formaliser les critères de délimitation des espaces urbains en Loi Littoral. Il ressort des grilles d'analyse du PADDUC que ce secteur ne peut recevoir d'urbanisation significative (urbanisation existante diffuse).

Réponse de la commission : La commission émet un avis défavorable à cette demande au regard de l'urbanisation existante diffuse.

Observation n°2358 anonyme

Il est relevé que la planche B classe la zone UDa de Barbicaja comme étant soumise au droit de préemption urbain alors que la planche C - PLU et Risques - classe la portion Nord de la zone UDa de Barbicaja comme une zone comportant un aléa fort à limite de mouvements de terrain, frappant les parcelles d'inconstructibilité ou de constructibilité avec prescriptions.

Les propriétaires-résidents anonymes se disent ainsi circonspects sur le fait que la commune puisse se prévaloir d'un droit de préemption urbain pour des zones inconstructibles.

Les propriétaires-résidents anonymes demandent donc le déclassement du DPU de la zone UDa de Barbicaja au profit de zones répondant aux exigences du DPU.

Réponse du maître d'ouvrage : Sans objet.

Réponse de la commission : La commission prend acte de la réponse du maître d'ouvrage.

Observation n°2362 de M. Bartoli

Le document joint n°1 contient l'observation de M. Bartoli dans laquelle il indique que le déclassement de ses parcelles BI 38, 39, 40 (Alzo di Leva) en zone ESA lui paraît infondé et qu'il se sent spolié de son bien.

L'intéressé souligne que ce terrain à proximité de la rocade est situé dans un secteur en pleine urbanisation.

Réponse du maître d'ouvrage : Si la Cour d'appel de Marseille a annulé la cartographie des ESA établie par la CDC dans le cadre du PADDUC, il convient de rappeler que les critères de délimitation sont restés en vigueur. Par ailleurs, par courrier en date du 10 juillet 2019, la CDC a notifié à la Ville son projet de délimitation des ESA qui englobent les parcelles concernées.

Il ne peut être réservé une suite favorable à cette demande.

Réponse de la commission : L'annulation de la cartographie n'empêche pas une identification en espace stratégique agricole d'une parcelle lors de l'élaboration du document.

La commission confirme le classement en espaces stratégiques agricoles.

En revanche, il ne peut être pris en compte la cartographie notifiée à la Ville le 10 juillet 2019 qui n'existe pas dans le dossier d'enquête publique.

Observation n°2375 des consorts Ferri-Tardy

Dans le dossier joint n°1 figure l'observation des consorts Ferri-Tardy concernant leurs parcelles BM 89, 173, 176, 177, 178 (Carosaccia) - proposées en zones Nh et A dans le projet de PLU - et pour lesquelles il est demandé leur intégration au sein de la zone constructible.

Il est rappelé les caractéristiques du classement actuel de ces parcelles en zones UD et AUCa; Il est affirmé que le zonage proposé correspond à une erreur manifeste d'appréciation et d'analyse de la zone concernée :

- Ces parcelles n'ont jamais eu ni de potentiel naturel particulier ni de destination pour l'agriculture telle la parcelle BM 173 occupée depuis 1989 par le camping Mimosas : la nouvelle cartographie ne prendrait pas en compte l'usage actuel et à venir de cette zone, la mention d'inconstructibilité étant présentée comme un aléa majeur sur le développement et la pérennité économique de cet outil de travail;

- Concernant les parcelles BM 176, 177, 178 et 89 limitrophes au camping et qui constituent une réserve foncière présentée comme partie intégrante de l'activité précitée, leur classement en zone A ne respecterait pas les critères du PADDUC (cf. Plan topographique réalisé par un géomètre expert);

- Tous ces espaces sont d'ores et déjà largement bâtis et il est affirmé que la fin du classement SEVESO pour certaines des parcelles permettra une urbanisation de ladite zone et par conséquent du camping Mimosas.

Cf. Documents joints.

Réponse du maître d'ouvrage : Si la Cour d'appel de Marseille a annulé la cartographie des ESA établie par la CDC dans le cadre du PADDUC, il convient de rappeler que les critères de délimitation sont restés en vigueur. Par ailleurs, par courrier en date du 10 juillet 2019, la CDC a notifié à la Ville son projet de délimitation des ESA qui englobent les parcelles concernées.

Depuis l'approbation du PLU 2013, le PADDUC est venu formaliser les critères de délimitation des espaces urbains en Loi Littoral. Il ressort des grilles d'analyse du PADDUC que ce secteur ne peut recevoir d'urbanisation significative (urbanisation existante diffuse).

Réponse de la commission : La commission émet un avis défavorable à cette demande et confirme le classement en zone Nh au regard de l'urbanisation existante diffuse et le classement en zone A avec espace stratégique agricole.

Observation n°2376 de Mme Madeleine de la Taille

Dans le document joint n°1 figure l'observation de Mme Madeleine de la Taille concernant sa propriété (route d'Alata / Prati) classée en zone agricole A dans le projet de PLU et pour laquelle elle exprime un double souhait :

- Rétablissement de la zone UD de l'actuel PLU au lieu et place de la zone Nh;

- Modification du contour de la zone constructible rétablie afin de respecter la situation réglementaire actuelle des terrains et de permettre la réalisation du projet de petit hameau entouré de jardins partagés ou autre formule de maraîchage communs ou privatifs.

Divers éléments d'argumentaire sont apportés parmi lesquels :

- Une partie de la propriété qui se trouvait dans le précédent document d'urbanisme en zone UD;

- Terrain de famille qui n'a jamais été productif du point de vue agricole;

- Propriété largement cernée par des constructions sur ses limites nord et est;

Liste des pièces jointes :

- Extrait du plan cadastral;

- Situation d'une partie de la propriété aménagée;

- Extrait du PA;

- Esquisse du projet.

Réponse du maître d'ouvrage : Même réponse que l'observation précédente.

Réponse de la commission : La commission émet un avis défavorable à cette demande et confirme le classement en zone Nh au regard de l'urbanisation existante diffuse et le classement en zone A avec espace stratégique agricole.

Observation n°2377 de Mme Madeleine de la Taille

Dans le document joint n°1 figure l'observation de Mme Madeleine de la Taille concernant sa propriété (route du Salario/Savatico) - proposée en zone N - et pour laquelle elle exprime le double souhait de voir modifier la zone Nh du PLU actuel en zone discontinue UD et de modifier le contour de ladite zone afin d'y inclure tout ou partie de sa parcelle D 116.

Cette demande est formulée compte tenu de :

- La situation de la propriété largement cernée par des constructions sur ses limites sud;
- Du projet à minima d'un membre de la famille désirant s'installer à Ajaccio.

Liste des pièces jointes :

- Extrait du PLU;
- Délimitation de la propriété;
- Relevé cadastral;
- Proposition de modification de la zone constructible.

Réponse de la commission : La commission émet un avis défavorable à cette demande au regard de l'urbanisation existante diffuse.

Observation n°2378 des consorts Carli

Dans le document joint n°1, les consorts Carli demandent que leurs parcelles B 103, 119, 120, 173 - classées en zone A au sein du projet de PLU - soient intégrées au sein de la zone UD : il est rappelé que cette demande avait déjà fait l'objet d'une LRAR au maire le 13 avril 2013.

Pour les intéressés, ce zonage correspond à une erreur manifeste d'appréciation dans la mesure où ces parcelles n'ont jamais eu ni de potentiel agricole, ni de destination pour le pastoralisme et l'agriculture traditionnelle; de surcroît aucun agriculteur n'est installé sur le terrain.

Il est affirmé également que cette zone est incompatible avec un usage agricole eu égard à son emplacement, sa desserte par les réseaux de distribution nécessaires à sa vocation urbanistique.

Ainsi, la nouvelle cartographie du PLU ne prendrait pas en compte l'usage actuel et à venir de cette zone.

Cf. Documents joints.

Réponse du maître d'ouvrage : La Cour d'appel de Marseille a annulé la cartographie des ESA établie par la CDC dans le cadre du PADDUC, il convient de rappeler que les critères de délimitation sont restés en vigueur. Par ailleurs, par courrier en date du 10 juillet 2019, la CDC a notifié à la Ville son projet de délimitation des ESA qui englobent les parcelles concernées.

Réponse de la commission : L'annulation de la cartographie n'empêche pas une identification en espace stratégique agricole d'une parcelle lors de l'élaboration du document.

La commission confirme le classement en espaces stratégiques agricoles.

En revanche, il ne peut être pris en compte la cartographie notifiée à la Ville le 10 juillet 2019 qui n'existe pas dans le dossier d'enquête publique.

Observation n°2387 des consorts Leca

Le document joint n°1 contient les observations des consorts Leca concernant leurs parcelles BN 1,2, 73, 82, 84, 86, 88 (Carosaccia / 8,4 ha) classées pour leur quasi-totalité en ESA dans le projet de PLU :

- Le passage de la carte au 1/50 000 du PADDUC au plan au 1/25 000 du PLU n'est pas conforme;
- Cette couverture par l'ESA ne respecte pas le zonage en vigueur du PLU actuel;
- Les critères d'identification et de quantification de cet ESA ne sont pas respectés;
- Le classement en ESA de cet espace partiellement constructible concourt à rendre impossible pour la commune d'atteindre ses objectifs en matière d'accroissement démographique;
- Affectation en EBC d'un espace recouvrant approximativement le tiers de la propriété, non identifié comme tel au PADDUC et de surcroît EB inexistant sur le site.

Les intéressés précisent, notamment, qu'ils comptent faire part de ces observations lors de la prochaine enquête prévue en fin d'année, relative à la représentation graphique des ESA dans le PADDUC.

Le document joint n°2 contient un extrait du plan cadastral de la zone concernée.

Le document joint n°3 contient une estimation de la valeur vénale des parcelles BN 82, 84, 86.

Dans le document joint n°4 figure un extrait de la planche n°8.

Le document joint n°5 contient deux photos.

Réponse du maître d'ouvrage : Même réponse que la précédente.

Réponse de la commission : L'annulation de la cartographie n'empêche pas une identification en espace stratégique agricole d'une parcelle lors de l'élaboration du document.

La commission confirme le classement en espaces stratégiques agricoles.

En revanche, il ne peut être pris en compte la cartographie notifiée à la Ville le 10 juillet 2019 qui n'existe pas dans le dossier d'enquête publique.

Observation n°2398 de Mme Istria

Le document joint n°1 contient l'observation de Mme Istria concernant le projet de construction d'une route empruntée quotidiennement par des usagers et qui traverse un terrain de 5 ha regroupant les parcelles 173, 174, 182, 183, 185, 186, 187 (Magna Campa).

Des incompatibilités sont relevées avec d'une part, le caractère inconstructible du terrain attribué par ailleurs pour en conserver une large zone boisée et se prévaloir de risques potentiels de mouvements de terrain et d'autre part, le déboisement envisagé.

Mme Istria précise également que depuis l'acquisition du terrain en 1922 aucun mouvement de terrain est apparu et que d'autres constructions ont vu le jour à proximité.

L'intéressée pense qu'il est légitime d'étendre la possibilité de construire sur "Magna Campa".

Dans les documents joint n°2 et 3 figurent des photos de la zone concernée.

Réponse de la commission : La commission rappelle que l'utilité publique de l'ER pour la création d'une route fera l'objet d'une procédure ultérieure.

La commission confirme le classement en zone N au regard de l'EBC existant sur ce secteur.

Observation n°2400 de Mme Leca

Mme Leca fait quelques remarques concernant le devenir d'un terrain que la famille possède à la Carosaccia - qui se trouve classé en ESA dans sa quasi-totalité - alors qu'ils avaient fait un courrier au maire il y a deux ans dans le cadre d'un "aménagement constructif dans l'intérêt de tous".

En effet, les intéressés ont été contraints de cesser leur activité du fait d'une évolution défavorable de la situation économique et de la faiblesse des potentialités agricoles des parcelles exploitées avec des pentes conséquentes (plus de 25%).

Mme Leca considère qu'une des réponses urbanistiques à cette situation consisterait à réaménager les terrains avoisinants du canal de la Gravona en associant projets immobiliers de tailles moyennes et jardins en fonction des pentes très variables dans ce secteur.

Réponse de la commission : La commission renvoie à la réponse de l'observation n°2387.

Observation n°2412 de M. Sanna

Observation concernant la parcelle cadastrée section AX n°46.

Il est demandé que la partie pentue de cette parcelle ne soit plus classée en ESA (pente d'environ 35%) et que la zone UC soit prolongée sur toute cette partie.

Réponse du maître d'ouvrage : Avis favorable pour la partie limitrophe à la zone UC et non classée en ESA.

Réponse de la commission : La commission prend acte de la réponse du maître d'ouvrage.

Observation n°2416 de M. Folacci

Observation concernant les parcelles cadastrées n°230, 237, 232 et 233.

- Il est demandé la constructibilité des parcelles 232 et 237, classées au projet de PLU en zone NL car entourées de constructions individuelles et qu'à une courte distance se trouve un projet d'habitats collectifs en cours de réalisation.
- Il est demandé des explications sur l'ER n°52 et sur son emprise au sol.
- Il est demandé des explications sur l'édification d'une station de relevage alors que l'assainissement individuel pouvait être privilégié pour la parcelle 230.
- Il est considéré qu'il ne peut être utilisé ces terres familiales de par le projet de PLU, contrairement aux autres propriétaires de ce territoire.

Réponse de la commission : La commission confirme le classement en zone NL au regard de l'urbanisation existante diffuse sur ce secteur.

La commission note l'absence de réponse du maître d'ouvrage aux interrogations du demandeur concernant l'ER n°52 et l'édification d'une station de relevage.

Observation n°2442 de M. Giovanangeli

Il est constaté que la parcelle cadastrée section BT 149 jusqu'alors constructible est classée dans le projet de PLU en zone NL.

S'il est compris, par l'auteur de l'observation, que le projet de PLU doit se conformer au PADDUC sur la préservation des zones naturelles, il est demandé que cela soit fait en harmonie avec le territoire existant.

Aussi, il est souligné que cette parcelle est entourée de constructions dans une zone de maisons individuelles sur des terrains d'environ 1500m².

Il est rappelé que son terrain possède l'accès à tous les réseaux nécessaires à la constructibilité.

Il est demandé le maintien de la constructibilité de sa parcelle.

Réponse du maître d'ouvrage : Depuis l'approbation du PLU 2013, le PADDUC est venu formaliser

les critères de délimitation des espaces urbains en Loi Littoral. Il ressort des grilles d'analyse du PADDUC que ce secteur ne peut recevoir d'urbanisation significative (urbanisation existante diffuse). Le terrain est par ailleurs situé en Espace Proche du Rivage délimité par le PADDUC et ne peut, aux termes de la Loi ELAN, recevoir de densification (notion d'espace urbanisé).

Réponse de la commission : La commission confirme le classement en zone NL au regard de l'urbanisation existante diffuse sur ce secteur.

Observation n°2450 de Mme Tavera

Mme Tavera rappelle que sa parcelle BM 81 (Loreto), classée en zone 2AUD dans le projet de PLU, figure dans une zone d'extension de crue (PPRI) et qu'elle est de surcroît traversée par l'emplacement réservé n°63 (prolongement de la rocade actuelle).

Plusieurs observations sont faites :

- Zone PPRI / Crue : Ce terrain a servi de zone de stockage pendant des années sans qu'il n'y ait jamais eu aucun problème d'inondation ou de débordement du lit du ruisseau; pluviométrie jugée peu impactante en matière d'inondation;

- Emplacement réservé (ER) : pour Mme Tavera, le fait de vouloir construire une voie dans une zone inscrite au PPRI et zone de crue s'avère impossible.

Dans l'hypothèse où l'ER serait maintenu, l'intéressée confirme son souhait d'échange ou de vente de cette parcelle - à la commune - qui depuis plusieurs années est utilisée en zone de stockage dans le cadre de son activité professionnelle.

Réponse de la commission : La commission note l'absence de réponse du maître d'ouvrage.

La commission attire l'attention de la commune sur la proposition faite de cette propriétaire de vendre ou d'échanger avec la commune cette parcelle impactée (PPRI et ER).

Observation n°2452 de la SCI Casabianca et de la SARL U Picchii

Dans le document joint n°1 auquel il convient de se reporter, il est présenté l'observation de la SCI Casabianca et de la SARL U Picchii concernant les parcelles C314, C315, C316, C317 (découpée depuis en C1293, 1294, 1295 et 1296), C318, C320, C321, C322, que le projet de PLU prévoit de classer en zone naturelle N : les sociétés précitées demandent le classement de ces terrains en zone Nh.

Il est observé qu'il s'agit de parcelles déjà urbanisées et que cette urbanisation est en extension; Il est précisé que les parcelles précitées appartenant à la SCI Casabianca et à la SARL U Picchii constituent le terrain d'assiette d'un lotissement comprenant dix lots, l'ensemble constituant le lieu-dit "Les Barraques".

Pour les intéressés, le plan de zonage fourni par la commune trace une frontière incohérente entre la zone Nh existante d'une part, et le lotissement plus au sud, qui ne figure pas sur le plan, ainsi que la construction ancienne présente sur la parcelle C321 d'autre part : il est souligné que cette différence de traitement n'est absolument pas justifiée et paraît relever d'une erreur manifeste d'appréciation.

L'argumentaire développé comprend deux parties dont la première "sur les faits" et la seconde sur "l'erreur manifeste d'appréciation du classement en zone N" :

- Sur les faits : après la présentation du plan de zonage tel que présenté dans le projet de PLU, il est dit, notamment, que la délimitation de la zone Nh est purement fictive, et ne repose sur aucune réalité matérielle. En effet, le plan présenté semble être ancien, puisque les derniers lotissements réalisés, ainsi que les nouvelles voies d'accès, et les nouvelles constructions n'y sont pas matérialisés (cf. Croquis joint).

- Sur l'erreur manifeste d'appréciation du classement en zone N, il est affirmé, notamment, que le classement en zone N d'un lotissements déjà réalisé, et accueillant une dizaine de lots sur les parcelles susmentionnées, déjà construits pour certains, relèvera nécessairement de l'erreur. De plus, aucun élément ne permet d'exclure la parcelle C321, bâtie depuis de nombreuses années, du zonage Nh.

Il est souligné que seuls les secteurs protégés peuvent être classés en zone N.

Après un argumentaire s'appuyant sur des éléments réglementaires et jurisprudentiels, il est dit qu'en l'espèce, le site des Barraques ne présente aucun intérêt naturel, puisqu'il est déjà urbanisé, supporte plusieurs lotissements, et est desservi par tous les réseaux : eaux, électricité, et routiers.

Ainsi, dans un esprit de cohérence de l'ensemble du lieu-dit Les Barraques, les parcelles susmentionnées, bâties elles-aussi, devraient être classés en zone Nh.

Réponse du maître d'ouvrage : Avis favorable à un classement des parcelles concernées en zone Nh.

Réponse de la commission : La commission émet un avis favorable à cette demande.

Observation n°2455 de M. Biancamaria

Etant propriétaire de plusieurs parcelles au lieu-dit Forcio, route d'Alata, M. Biancamaria demande que deux parcelles "seulement" soit classées en zone constructible d'autant qu'il y a déjà des habitations existantes et qu'autour, de nombreuses constructions ont vu le jour récemment : il s'agit des parcelles n°773 et n°25 sur lesquelles l'auteur de l'observation précise qu'ils ont le projet de construire leur habitation principale.

Réponse du maître d'ouvrage : Observation traitée plus avant dans le document.

Réponse de la commission : La commission renvoie à la réponse de l'observation n°1615.

4.11. Synthèse des observations d'aménageurs – promoteurs

Observation n°148 de M. Antonetti

M. Antonetti indique avoir obtenu un permis de construire de 18 villas le 24 juillet 1987 Route du Salario en tant que propriétaire de la parcelle section BV n° 387.

Il a réalisé à l'époque la 1ère tranche du projet, soit 9 villas; et la seconde tranche n'a pu être réalisée suite au classement SEVESO .

Il attendait que le classement SEVESO soit levé afin de pouvoir redéposer un permis de construire pour finaliser son projet, mais le projet de PLU prévoit une route sur cette parcelle.

Il demande que le projet de voie soit déplacé pour finaliser son lotissement.

Réponse de la commission : La commission note l'absence de réponse du maître d'ouvrage.

La commission rappelle que la détermination de l'utilité publique de l'ER n°50 ainsi que son tracé définitif feront l'objet d'une procédure ultérieure.

Observation n°1781 de M. Rocca

Observation de M. Rocca (BIAGGIMO SCCV) demandant le reclassement partiel des parcelles cadastrées section B n°5, 6, 323, 325, 326, 327, 329, 380.

La société BIAGGIMO est engagée avec les propriétaires des parcelles susvisées et les parcelles

cadastrées section B n°7, 9 et 333.

Ces parcelles sont classées dans le projet de PLU en zone agricole avec délimitation d'un ESA.

Ce classement est contesté au motif que ces terrains ne font l'objet d'aucune exploitation agricole et que pour une partie des terrains la pente est supérieure à 15 % ne permettant pas une identification en ESA.

Il est proposé pour l'ensemble de ces parcelles :

- de mettre à disposition d'un agriculteur par bail à ferme les parcelles B n°7, 9 et 333 (7 hectares) ;
- de créer de l'habitat sous forme d'écoquartier pour les autres parcelles, en continuité des constructions existantes de San Biaggio, et de créer un nouvel accès pour relier la route communale.

Réponse de la commission : L'annulation de la cartographie n'empêche pas une identification en espace stratégique agricole d'une parcelle lors de l'élaboration du document.

La commission confirme le classement en espaces stratégiques agricoles.

S'il se trouvait avéré (après étude) que la pente d'une partie de ces parcelles soit supérieure à 15 % rendant inclassable en espace stratégique agricole cette partie de terrain, la commission estime qu'elle doit, à minima, rester classée en zone agricole.

Observation n°1782 de M. Rocca

Observation de M. Rocca représentant la société SCCV BODIMMO.

Il est rappelé que cette société a sollicité la Ville d'Ajaccio en 2016 pour la suppression des ER n°50, 142 et 144 du PLU de 2013. Ces 3 ER portaient sur la création de voies de desserte et d'un bassin de rétention. La Ville d'Ajaccio a notifié son refus de les supprimer dans l'exercice de son droit de délaissement.

Il est rappelé que rien, à ce jour, n'a été fait pour réaliser ces travaux.

Il est relevé que le projet de PLU reconduit ces ER.

Il en est demandé la suppression de ces ER en se basant sur une réponse du ministère de la Cohésion des territoires qui dispose que la réserve est définitivement levée à l'encontre du propriétaire ayant usé de son droit de délaissement, que l'emplacement soit ou non supprimé de la liste annexée au PLU.

Il est cité également l'article L230-4 du code de l'urbanisme.

Il est précisé que la société SCCV BODIMMO a obtenu un permis de construire sur l'emprise du terrain concerné et que ce permis est en cours d'exécution.

Réponse du maître d'ouvrage : Le bassin de rétention s'inscrit dans un schéma général de gestion du ruissellement urbain. Sa mise en œuvre est une nécessité. Dans le cadre de l'opération immobilière importante réalisée par l'opérateur, une mutualisation serait souhaitable.

Réponse de la commission : La commission prend acte de la réponse du maître d'ouvrage.

Observation n°1783 de M. Rocca

Observation de M. Rocca représentant la société CONFIMMO SCCV.

Il est demandé la suppression de l'ER n°140 et la modification des ER n°132 et 139 sur la base des discussions engagées avec la CdC.

Il est considéré que ce projet est infondé car :

- le tracé couperait en deux l'unité foncière empêchant le développement de la constructibilité autorisable en zone UCa ;
- il a déjà été pris en compte dans les opérations de constructions achevées, en cours et à venir les emplacements de la descente du Stiletto et l'élargissement du chemin communal ;

- l'ER n°140 ferait double emploi avec le projet de la CdC ;
- une solution de tracé a été retenue par la CdC concernant une partie de l'ER n°139 (voir document joint) dans le cadre d'un PC en cours de dépôt.

Réponse de la commission : La commission note l'absence de réponse du maître d'ouvrage à cette observation.

La commission s'interroge sur l'opportunité de conserver l'ER n°140 car il lui semble faire effectivement double emploi avec le projet de route de la CdC.

Observation n°1784 de M. Rocca

Observation de M. Rocca représentant la société POMPEANI pour le secteur de Saint Antoine.

Il est constaté que le projet de PLU classe le secteur en zone Ne ne permettant pas la réouverture de la carrière de Saint Antoine.

Il est rappelé que ce site a fait l'objet d'une exploitation de carrière de granit autorisée jusqu'en 2013, et sert aujourd'hui de lieu de stockage. La réouverture de la carrière a fait l'objet d'une discussion avec la commune d'Ajaccio.

Aussi, il est demandé soit que le règlement de la zone Ne permette l'exploitation d'une carrière sur ce secteur soit une délimitation d'un sous-secteur de zone N, autorisant la réouverture du site.

Réponse du maître d'ouvrage : Mise en cohérence du règlement et des cartes.

Réponse de la commission : La commission prend acte de la réponse du maître d'ouvrage sur cette mise en cohérence entre règlement et carte. La commission rappelle la réponse faite à la MRAe (page 185 réponse au procès-verbal de synthèse) précisant que la zone Ne sera reprise « de manière à coller au mieux aux emprises artificialisées ».

Observation n°1969 (et 2379) de Me Guinot

Observation de Me Guinot représentant M. De Nervaux.

Observation concernant les parcelles cadastrées section A n°1103, 1155 et 1156.

Il est rappelé le rapport de présentation et le PADD du projet de PLU mettant l'accent sur le caractère stratégique de ce secteur pour le développement du nord de la commune et qu'il devra s'inscrire dans une ambition d'intérêt supra-communal.

- La parcelle A 1103, d'une superficie de 7,8 hectares, voit sa constructibilité évoluer de UI (vocation d'accueil de constructions et installations à usage économiques, de services et d'activités de recherches scientifiques) à 2AUC (réalisation de logements).

Il est souligné le positionnement géographique de la zone (forte pente et proximité de l'hôpital) pour demander le maintien de la vocation actuelle de la parcelle et permettre l'accueil de constructions et installations à usage d'activités économiques et de services.

Il est demandé en outre la correction du règlement faisant référence à une OAP Stiletto Nord.

Réponse du maître d'ouvrage : Cette parcelle est fortement impactée par le projet de contournement de Mezzavia porté par la CDC.

Son évolution de zonage entre le PLU 2013 et celui de 2019 répond à une volonté de maîtriser l'urbanisation à travers une zone AU fermée. Par ailleurs, entre le PLU 2013 et celui de 2019, deux grandes zones économiques ont été créées à proximité et celle immédiatement voisine a connu une extension et réhabilitation importantes. Dans ces conditions, il ne paraît pas pertinent de maintenir

une zone UI qui sera traversée par une voie régionale, dans un secteur économique saturé.

Réponse de la commission : La commission valide la réponse du maître d'ouvrage.

- La parcelle A 1155 d'une superficie de 8,25 hectares est classée, à ce jour, en zone AUCa. Le projet de PLU prévoit un classement en zone NR.

Il est rappelé le règlement précisant que cette zone porte sur des parties du territoire communal faisant l'objet d'une protection particulière au regard de la qualité des sites, de l'environnement et des paysages.

Il est considéré que cette parcelle ne présente pas de caractère remarquable et qu'elle est contiguë à l'hôpital (côté est) et à des locaux commerciaux ou d'activités (côté ouest).

Il est souligné que ce terrain n'est couvert par aucun périmètre à statut du type site classé/inscrit, et ne partage aucune inter-visibilité avec la mer.

Il est donc considéré que rien ne justifie son classement en zone NR, ni l'existence d'un EBC.

Aussi, il est demandé le maintien de la constructibilité de cette parcelle qui possède une vocation logique à accueillir d'éventuelles activités connexes à l'hôpital et de constructions complémentaires à ce dernier.

Il est demandé également la réduction/suppression de l'EBC pour conforter la constructibilité de la parcelle.

Réponse du maître d'ouvrage : La parcelle A 1155 est impactée en totalité par l'Espace Remarquable Caractéristique du Littoral (ERC) délimité par la CDC dans le cadre de l'approbation du PADDUC ; la Commune n'a d'autre possibilité que de classer le terrain en zone inconstructible.

Réponse de la commission : La commission valide la réponse du maître d'ouvrage.

- La parcelle A 1156 est classée, dans le projet de PLU, en zone NR avec une bande classée 2AUE.

Ce classement supprimerait environ 5 hectares de constructibilité à proximité de l'hôpital.

Or , le rapport de présentation prévoit sur la zone 2AUE la réalisation d'équipements en lien direct avec l'hôpital.

Il est rappelé qu'une demande de PC a été déposée sur cette parcelle par M. Rocca, demande faisant l'objet d'un sursis à statuer.

Il est souligné que le projet de l'ER n°157 coupe la parcelle en deux dans la zone 2AUE projetée.

Aussi, il est demandé de maintenir la superficie constructible actuelle (zone U ou AU) pour permettre la réalisation de construction.

Il est demandé également de modifier le tracé de l'ER n°157 jusqu'à la limite est de la parcelle pour éviter une injuste division de cette dernière, générant une inconstructibilité du reliquat situé à l'est.

Réponse du maître d'ouvrage : La parcelle A 1156 est impactée en grande partie par l'Espace Remarquable Caractéristique du Littoral (ERC) délimité par la CDC dans le cadre de l'approbation du PADDUC ; la Commune n'a d'autre possibilité que de classer cette partie de terrain en zone inconstructible. La partie non impactée fait l'objet d'un classement en zone AUE afin de préserver les futurs besoins du centre hospitalier régional.

Réponse de la commission : La commission prend acte de la réponse du maître d'ouvrage concernant les zonages Nr et 2AUE.

La commission comprend l'opportunité de la demande de modification du tracé mais rappelle que le tracé définitif fera l'objet d'une procédure ultérieure.

Enfin, il est demandé d'acter par écrit le maintien de l'accessibilité des parcelles A 1103 et A 1155

afin d'éviter leur enclavement par le tracé prévisionnel de la future Pénétrante.
Plus précisément, il est demandé que l'accès au Palatinu depuis le giratoire du Stiletto permette la desserte de la parcelle 1103, et que l'accès à la parcelle A 1155 soit prévu à son extrémité est.

Réponse du maître d'ouvrage : Sans objet dans le PLU.

Réponse de la commission : La commission rappelle que le tracé définitif et les accès de la future Pénétrante feront l'objet d'une procédure ultérieure.

Observation n°1968 (et n°2384) de Me Guinot

Observation de Me Guinot représentant l'indivision Fustier de Nervaux.

Observation concernant les parcelles cadastrées section C n°326, 327, 338, 339, 340, 341, 342, 343, ET 344, dans le secteur des Baraques.

Par un arrêté du 8 décembre 2017 modifié par un arrêté du 30 août 2018, le maire d'Ajaccio a autorisé la réalisation d'un lotissement de 7 lots sur environ 13550 m² (zone UDb au PLU de 2013). Le permis d'aménager et son modificatif sont désormais définitifs et des dossiers de PC sont en cours d'élaboration.

Or le projet de PLU classe les terrains en zone N et zone A.

Il est donc demandé que les terrains soient classés en zone AU afin de permettre la réalisation du lotissement autorisé, et ce pour les raisons suivantes :

- le permis d'aménager et son modificatif sont définitifs ;
- le règlement de lotissement reprend les règles d'urbanisme du PLU en vigueur et il prévoit un possibilité pour la future voirie du lotissement de desservir le lotissement voisin U Picchiu ;
- la commercialisation commencée voit déjà 4 lots réservés sur 7 (promesses de vente en cours de rédaction) ;
- le classement en ESA d'une partie de l'assiette du lotissement n'est pas justifié par la forte déclivité du terrain (23,75% d'après un relevé topographique joint à la demande de permis d'aménager).

Il est précisé également :

- qu'il a été convenu de céder pour un euro symbolique la voie communale (réalisée dans les années 1990) reliant la route de l'Olmo au lotissement des baraques, pour accompagner la réalisation du projet de lotissement ;
- que le zonage des Baraques doit être défini en tenant du caractère de "dent creuse" du lotissement, s'inscrivant dans un tissu bâti au nord et à l'est ;
- que le projet de lotissement est bien avancé.

En conclusion, il est demandé :

- de supprimer le classement en ESA qui relève d'une erreur manifeste d'appréciation ;
- de classer en zone AU les terrains d'assiette du permis d'aménager définitif ainsi que le reliquat de terrain situé au nord de la route ;

Et il est proposé de déplacer la zone agricole prévue dans l'assiette du lotissement au sud de la route communale sur les portions des parcelles C326, C340, C342, C343 et C344 faisant l'objet d'un classement en zone N et qui appartiennent à la même famille.

La route communale serait ainsi une frontière entre les zones à urbaniser et les zones non constructibles.

Réponse du maître d'ouvrage : Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, le permis d'aménager, achevé, garantit le maintien des règles d'urbanisme pendant un délai de 5 ans. Ainsi,

les lots pourront être construits dans ce cadre. Ce permis d'aménager a été délivré sur la base du PLU approuvé le 21 mai 2013 or l'application stricte de la Loi Littoral définie au PADDUC ne permet pas d'envisager une poursuite de l'urbanisation du secteur.

Il ne peut être réservé une suite favorable à cette demande. Il sera envisagé un classement de l'emprise du lotissement en zone Nh.

Réponse de la commission : La commission prend acte de la réponse du maître d'ouvrage.

Toutefois, La commission considère qu'il aurait été intéressant pour la commune de vérifier l'existence d'actes d'urbanisme en cours de validité au moment de l'arrêt du PLU, car cela peut influencer la réalité du futur zonage.

En outre, sur ce secteur, les droits à bâtir vont déclasser des parcelles identifiées par la commune comme espaces stratégiques agricoles.

Observation n°2135 de Me Ferrari représentant la société SAGM

Observation portant sur la zone 2AUC secteur du Finosello.

Il est d'abord précisé qu'il est compris la nécessité de temporiser l'ouverture de l'urbanisation de la ville et que l'aménagement de cette zone, au regard de son positionnement géographique, se fasse dans le cadre d'une concertation pour un projet de service de l'intérêt collectif.

Il est toutefois soulevé un point de blocage de l'aménagement de la zone car la réalisation de cet aménagement est conditionnée par la réalisation de l'élargissement du chemin d'Erbajolo et à la création de la rocade supérieure (liaison route d'Alata – route de Mezzavia).

Il est proposé le concours de la société pour le point concernant l'élargissement du chemin d'Erbajolo.

En revanche, il est considéré que la condition de création de la rocade supérieure est trop restrictive et gèle la zone et son aménagement futur.

Aussi, il est proposé, avec le concours de la société SAGM, une solution intermédiaire pour relier le chemin d'Erbajolo ou chemin du Finosello.

Il est considéré que cela permettrait le désenclavement d'une partie de la commune dans le cadre de cette OAP.

Enfin, il est précisé que les observations reprises par l'association U Levante et la Chambre d'Agriculture sur ce secteur ne sont pas partagées car aucune activité agricole n'est effective sur le secteur tel qu'il est délimité.

Réponse du maître d'ouvrage : Avis favorable pour une correction de l'OAP sur le fait d'imposer l'ouverture à l'urbanisation à la réalisation de la rocade supérieure.

Réponse de la commission : La commission prend acte de la réponse du maître d'ouvrage dans la mesure où la société SAGM proposera une solution intermédiaire permettant alors l'ouverture à l'urbanisation.

Observation n°2415 de M. Torre

Observation concernant les parcelles cadastrées section AE n°92, 234, 233, 155 et 156 lieu-dit Timizzolo classées dans le projet de PLU en zone 2AUs.

Ce terrain a été classé dans le PLU de 2013 en zone 2AU et il est considéré que le projet de PLU doit revenir à ce classement initial sur le secteur.

En effet, il est considéré que cela obligera les différents propriétaires à présenter un projet

d'aménagement global.

Il est précisé qu'une concertation avec la ville pourra avoir lieu pour un aménagement permettant la mise en place d'activités sportives.

Réponse du maître d'ouvrage : Le classement en zone 2AUS impose un schéma d'aménagement d'ensemble.

Réponse de la commission : La commission considère recommande fortement au maître d'ouvrage de préciser la vocation de la zone 2AUS.

Cf. réponse du maître d'ouvrage à l'avis de la Préfète, page de 160 de leur document de réponse au procès-verbal de synthèse.

Observation n°2424 de M. Forcioli-Conti

Observation de M. Forcioli-Conti concernant le périmètre de la zone 2AUD / OAP Saint Joseph.

Il est précisé en introduction les références cadastrales des parcelles concernées, section AL n°1, section AH n°5 et 6 et section A n°78 sur le secteur de Valle Maggiore, pour une superficie totale de 39,98 hectares.

Il est tout d'abord rappelé les éléments de contexte relatifs au secteur :

- Le secteur se trouve dans le SER d'Ajaccio Ricanto/fond de baie considéré par le PADDUC comme un secteur prioritaire pour l'élaboration et la mise en œuvre de projets d'aménagement d'ensemble. Il est donc considéré que les auteurs du PLU ont une marge de manœuvre sur ce secteur par rapport aux contraintes de la loi littoral et du PADDUC.
- Il est rappelé les dispositions du code de l'urbanisme sur le ERC. Il est considéré que les auteurs du PLU ont une marge pour adapter le trait de contour en fonction des circonstances locales et donc il est demandé que les limites de l'ERC 2A25 soient précisées en fonction de la réalité des caractéristiques du terrain et non par une application stricte de la cartographie du PADDUC.
- Il est considéré que la zone d'ESA dans le projet de PLU en continuité de la zone 2AUD est inopportune en arguant qu'il n'y a aucune potentialité agricole sur ces terrains et que ces derniers sont inaccessibles.

Il est ensuite déterminé les potentialités du site pour démontrer l'intérêt d'une modification du périmètre de cette OAP :

- Il est considéré que l'ensemble du site classé en ERC n'en présente pas les caractéristiques mais qu'il est nécessaire de classer les espaces présentant un véritable intérêt écologique.
- Il est considéré que le projet d'OAP tel que défini par le PLU ne s'inscrit pas complètement dans le enjeux de développement et d'amélioration du fonctionnement urbain d'Ajaccio.
- Il est estimé que la délimitation de l'OAP dans le PLU tendrait à fragmenter le tissu urbain en créant une enclave d'où la proposition de déplacement de l'OAP
- Il est considéré que les possibilités d'aménagement seraient plus indiquées sur la partie centrale et Nord du site respectant ainsi les formes du relief. En outre, des coefficients de végétalisation cumulés à une charte paysagère stricte permettraient d'assurer une cohérence d'ensemble aux potentiels projets d'aménagement.
- Il est considéré qu'une grande partie du site devra impérativement être préservée au vu des potentialités et richesses environnementales.

Il est enfin fait des propositions sur la programmation et les aménagements de l'OAP et un nouveau périmètre (voir page 15 du document joint) :

- la question du portage foncier participerait notamment à la nouvelle définition du site de projet.

Dans le cadre de la faisabilité du projet, il est considéré que cela répondrait aux enjeux d'accessibilité et de disponibilité des emprises foncières dédiées au secteur d'aménagement ;

- une insertion urbaine en tenant compte des qualités écologiques et paysagère du site. ;
- Il est proposé également un phasage en 3 étapes qui permet d'apporter des conditions d'ouverture à l'aménagement et surtout par rapport à l'accessibilité de la zone mais également par rapport aux différents projets prévus par la collectivité (bassin de rétention, réservoir d'eau pluviale).

Réponse du maître d'ouvrage : Le tracé de la zone 2AUD a été déterminé en fonction des contraintes réglementaires existantes notamment l'ERC du PADDUC. Celui-ci est un élément nouveau, mais obligatoire dans sa prise en compte par rapport au PLU de 2013

En raison de l'ERC du PADDUC il ne peut être réservé une suite favorable.

Sur la programmation de l'OAP, les observations sont pertinentes et feront l'objet d'une analyse avant approbation.

Réponse de la commission : La commission valide la réponse du maître d'ouvrage sur la détermination du tracé de la zone 2AUD.

La commission prend acte de la réponse de la commune sur la programmation de l'OAP mais souhaite toutefois que soit respecté un aménagement d'ensemble de l'OAP pour l'ouverture à l'urbanisation.

Observation n°2269 de M. Perrino

Le document joint n°1 contient la mention de l'enregistrement de l'observation sur le registre papier. Dans le document joint n°2 figure l'observation de M. Perrino concernant les parcelles AH 230 et AH 235 intégrées dans la zone 2AUs dite "à urbaniser" (lieu-dit St Joseph).

L'intéressé relève que ces parcelles sont situées en limite de la zone UC, dite "zone urbaine" et qu'elles forment avec les parcelles constructibles AH 9 et AH 234 un ensemble de parcelles toutes situées sur le côté ouest de l'ER n°153 (Cf. Photos jointes attestant du caractère urbain des parcelles).

Pour M. Perrino, il semble cohérent que l'ensemble des parcelles situées à l'ouest de l'emprise précitée puissent être constructibles.

Il est rajouté que, tenant compte de la vocation publique du foncier de l'ER n°153, les travaux de voirie et réseaux divers depuis la D 503 ont d'ores et déjà été réalisés conformément aux prescriptions de la ville (Cf. Photos jointes).

Réponse du maître d'ouvrage : Après examen des informations portées au courrier de demande de changement de zone, étant donné la réalisation des équipements nécessaires, cette demande peut être prise en compte.

Réponse de la commission : La commission prend acte de la réponse du maître d'ouvrage.

Observation n°2333 de M. Perrino

Observation émettant une proposition sur le projet de règlement du PLU.

Il est proposé une modification de l'article UC10 sur la bonification des deux niveaux supplémentaires pour les constructions destinées au logement social.

Il est proposé une bonification liée à la consommation énergétique sous la forme suivante :

"Une bonification de deux niveaux supplémentaires sera accordée pour les constructions dont le besoin énergétique (Bbio) est inférieur de 20% par rapport aux exigences de la réglementation thermique en vigueur (Bbiomax), en respectant une emprise maximum de 75% pour le dernier

niveau par rapport au niveau inférieur".

Réponse du maître d'ouvrage : Avis favorable à l'intégration du dispositif en application dans de nombreuses villes.

Réponse de la commission : La commission recommande la modification suivante :

« une bonification de deux niveaux supplémentaires sera accordée pour les constructions destinées au logement social **et/ou** pour les constructions dont le besoin énergétique (Bbio) est inférieur de 20% par rapport aux exigences de la réglementation thermique en vigueur (Bbiomax), en respectant une emprise maximum de 75% pour le dernier niveau par rapport au niveau inférieur".

La commission recommande fortement la mise en place de prescriptions concernant cette proposition de consommation d'énergie dans son règlement.

Observation n°2356 de la Fédération du Bâtiment et des Travaux Publics de la Corse du Sud

Le document joint est présenté comme une note proposant préconisations et observations sur le projet de PLU et plus particulièrement sur les OAP.

En premier lieu, il est fait une proposition de modification portant sur le règlement architectural du PLU.

L'article UC 9 du règlement écrit prévoit que « l'emprise au sol des bâtiments ne devrait pas excéder un linéaire de plus de 50 mètres ».

Il est considéré que cette prescription entraîne une perte de 20 à 25 % de la constructibilité et réduirait de manière significative le front urbain.

Aussi, il est proposé de de fixer une forme de séquençage du front bâti pour ne pas avoir des constructions trop imposantes avec notamment un séquençage tous les 30 mètres de l'alignement des façades (voir plan page 5 du document joint).

Réponse du maître d'ouvrage : Avis favorable de la Ville.

Réponse de la commission : La commission émet un avis défavorable à cette demande car le séquençage proposé, malgré les décrochés, se traduirait par un aspect visuel plus massif et imposant.

En second lieu, il est demandé si le livret des OAP a un caractère indicatif ou prescriptif. Dans la deuxième hypothèse, il est considéré que la définition des OAP présente un certain nombre de contraintes pouvant se traduire par des impasses techniques ou juridiques affectant l'opérationnalité des projets d'aménagement.

Réponse du maître d'ouvrage : Les OAP ont un caractère incitatif.

Réponse de la commission : La commission prend acte de la réponse du maître d'ouvrage en rappelant toutefois que les orientations générales des OAP sont opposables lors de l'approbation du PLU.

- Concernant le concours d'architecture, d'urbanisme et de paysage, il est considéré que cette prescription ne peut être réalisée dans la mesure où les OAP ne s'inscrivent pas dans une opération d'aménagement publique. Il est souhaité que cette prescription soit retirée du livret.

Réponse du maître d'ouvrage : Cette mention sera modifiée, il sera souhaité une diversité

architecturale.

Réponse de la commission : La commission valide la réponse du maître d'ouvrage, en précisant que la diversité architecturale devra garantir l'harmonie du projet présenté pour l'OAP.

- Concernant la délimitation des secteurs inscrits en OAP, il est considéré que le portage foncier n'a pas été suffisamment pris en compte dans les perspectives d'aménagement définies.

Il est estimé que tout projet d'aménagement d'ensemble et d'un seul tenant puisse être empêché par la complexité et la diversité des propriétaires des parcelles concernées par les OAP.

Il est donc proposé d'apprécier le projet d'aménagement au regard des caractéristiques foncières sous forme d'emplacement réservé, afin de définir la temporalité des constructions en différentes phases (voir plans joints au document sur chaque secteur).

Il est suggéré d'assortir les secteurs soumis à OAP d'un dispositif de PUP pour optimiser et faciliter la création et la construction des espaces publics.

Réponse du maître d'ouvrage : Ces remarques semblent justifiées au regard du foncier de la plupart des secteurs en OAP. Le délai de réponse imposé dans le cadre des réponses à apporter ne permet pas d'étudier le dispositif proposé mais cela se fera avant l'approbation. Il n'est donc pas opposé, à ce stade, d'avis défavorable.

Réponse de la commission : La commission comprend la problématique du portage foncier toutefois elle insiste sur le point fort des OAP qu'est l'idée d'aménagement d'ensemble.

En troisième lieu, il est proposé pour chacun des secteurs la définition d'un phasage de l'urbanisation et la définition de schémas de principe ou schéma d'intention pour définir de manière plus générale et synthétique les aménagements prévus pour chacun des secteurs dans le PLU.

Secteur Vittulo : voir phasage sur plans joints pages 9 et 11 et est proposé un séquençage du front bâti pour ne pas avoir des constructions trop imposantes avec notamment un séquençage tous les 30 mètres de l'alignement des façades (voir plan page 5 du document joint).

Secteur Loretto : voir phasage sur plans joints pages 15 et 16.

Sont proposées des connexions urbaines qui devront s'inscrire dans les tracés routiers existants avec voies à double sens et pise cyclable (6,3 mètres de largeur), espaces de stationnement en créneau le long des trottoirs, espaces piétons (1,5 mètres minimum) ou voies cyclables et espaces piétons partagés (3 mètres).

Secteur Pietralba : voir phasage sur plans joints pages 19 et 21.

Sont globalement reprises les propositions secteur Pietralba.

Il est précisé que le bâti rural historique, les terrasses et les ouvrages anciens doivent être préservés, restaurés et valorisés dans le cadre de l'aménagement du site.

Secteur Finosello : voir phasage sur plans joints pages 23 et 24.

Sont globalement reprises les propositions secteur Finosello.

Pas de modification particulière par rapport au livret OAP excepté prévoir un Er pour la création d'une 2x2 voies intégrant un terre-plein central de 5 mètres pour les mobilités douces en plus des espaces bilatéraux réservés.

Secteur Confina : voir phasage sur plans joints pages 27 et 28.

Sont globalement reprises les propositions secteur Confina.

Secteur Saint Joseph : voir phasage sur plans joints pages 31 et 32.

Sont globalement reprises les propositions secteur Saint Joseph.

Secteur Mezzavia : voir phasage sur plans joints pages 35 et 36.

Sont globalement reprises les propositions secteur Mezzavia.

Il est précisé que le bâti rural historique, les terrasses et les ouvrages anciens doivent être préservés, restaurés et valorisés dans le cadre de l'aménagement du site.

Réponse du maître d'ouvrage : L'ensemble des remarques respecte la vocation des OAP. Elles pourront dans leur ensemble être intégrées au PLU.

Réponse de la commission : La commission prend acte de la réponse du maître d'ouvrage.

4.12. Synthèse des observations relatives aux espaces agricoles / ESA

Observation n° 1631

Concernant le PLU en général, M.Gauthier fait trois remarques :

- Le manque d'espace verts et en corollaire une hyper densification des constructions, en particulier à l'est ;
- Un réseau routier mal pensé, insuffisant qui augure mal de la circulation dans un proche avenir.
- Une consommation potentielle de plusieurs zones aujourd'hui classées en 2AU mais pouvant demain être ouverte à urbanisation avec trois exemples :
 - . Le secteur autour de l'actuel stade de Timizzolo (plus de 40 hectares) devrait rester en ESA, et l'éventuel projet de golf paraît peu compatible avec les futures et probables restrictions dans la consommation d'eau ;
 - . Pourquoi proposer une urbanisation future des parcelles du Finosello dont le TA a reconnu le caractère agricole ?
 - . Le secteur de Mezzavia où il ne reste plus qu'une zone « verte » que l'on désire urbaniser supprimant ainsi la seule zone où l'on pourrait développer éventuellement un parc arboré par exemple.

Concernant les ESA, M. Gauthier s'interroge sur le classement de certains terrains et le déclassement concomitant de l'espace boisé classé notamment à proximité du sentier des crêtes - parcelles de petites taille sur des terrains très pentus considérées comme étant sans aucun intérêt agricole - et au nord du golfe de la plage du grand Capo, surfaces beaucoup plus importantes.

Dans le cadre d'une éventuelle compensation de certains ESA qui devraient être supprimés, il est suggéré, à titre d'exemple, des terrains au sud de la Punta Lisa où il serait sans doute possible d'étendre grandement la zone en ESA (pentes modérées, présence de sources).

Sur un plan plus réglementaire, il est rappelé qu'on ne peut vraisemblablement pas déclasser des espaces boisés classés qu'après examen en commission des sites d'où l'interrogation concernant la fragilité juridique d'une nouvelle cartographie avec des ESA se substituant à des espaces boisés classés sans que ce choix ait été validé par la commission des sites.

Réponse du maître d'ouvrage :

Concernant le PLU en général, M.Gauthier fait trois remarques :

- Le manque d'espace verts et en corollaire une hyper densification des constructions, en particulier à l'est ;
- Un réseau routier mal pensé, insuffisant qui augure mal de la circulation dans un proche avenir.

- Une consommation potentielle de plusieurs zones aujourd'hui classées en 2AU mais pouvant demain être ouverte à urbanisation avec trois exemples :
 - . Le secteur autour de l'actuel stade de Timizzolo (plus de 40 hectares) devrait rester en ESA, et l'éventuel projet de golf paraît peu compatible avec les futures et probables restrictions dans la consommation d'eau ;

S'agissant d'un secteur à urbanisation différente spécifique au sport (la mention à un projet golfique est une erreur d'écriture dans le règlement qui sera corrigée), l'ouverture à l'urbanisation n'interviendra qu'après la proposition d'un projet adapté au contexte, tant paysager, climatique qu'environnementale. En revanche, s'agissant de sols érodés et lessivés, la potentialité agricole est p e u é v i d e n t e à c a r a c t é r i s e r .

- . Pourquoi proposer une urbanisation future des parcelles du Finosello dont le TA a reconnu le caractère agricole ?

Le TA a conclu en une annulation du zonage U sur la base d'une faiblesse de justification du PLU quant à l'évolution du zonage et en s'appuyant sur les prescriptions du SAC vis à vis des terres agricoles qui étaient plus restrictives que celles du PADDUC. Par ailleurs, ces terrains n'ont fait l'objet d'aucun bail agricole, écrit ou verbal, ces trente dernières années. Les déclarations de surface qui ont été faites sont erronées. En atteste un courrier de la ddtm fourni par le propriétaire sur l' a n n é e 2 0 1 8 .

- . Le secteur de Mezzavia où il ne reste plus qu'une zone « verte » que l'on désire urbaniser supprimant ainsi la seule zone où l'on pourrait développer éventuellement un parc arboré par exemple.

Des jugements ont été rendus par le TA sur des permis de construire délivrés sur ce secteur. Le règlement graphique sera aligné sur le jugement du TA .

Concernant les ESA, M. Gauthier s'interroge sur le classement de certains terrains et le déclassement concomitant de l'espace boisé classé notamment à proximité du sentier des crêtes - parcelles de petites tailles sur des terrains très pentus considérées comme étant sans aucun intérêt agricole - et au nord du golfe de la plage du grand Capo, surfaces beaucoup plus importantes.

Les ESA renvoient tant à une notion de stratégie agricole que de potentialités agricoles. C'est à ce dernier titre que des ESA ont été positionnés sur les crêtes du Salario où il est tout à fait possible d'envisager des plantations de Plantes à parfums Aromatiques et médicinales ou du pastoralisme. D'ailleurs, dans sa mouture annulée par le TA et la CA, le PADDUC avait également localisé des E S A s u r l e s c r ê t e s .

Dans le cadre d'une éventuelle compensation de certains ESA qui devraient être supprimés, il est suggéré, à titre d'exemple, des terrains au sud de la Punta Lisa où il serait sans doute possible d'étendre grandement la zone en ESA (pentes modérées, présence de sources).

Ces terrains, foncier privé de la commune, font déjà l'objet d'une exploitation agricole via des baux agricoles s i g n e s a v e c d e s b e r g e r s .

Sur un plan plus réglementaire, il est rappelé qu'on ne peut vraisemblablement pas déclasser des espaces boisés classés qu'après examen en commission des sites d'où l'interrogation concernant la fragilité juridique d'une nouvelle cartographie avec des ESA se substituant à des espaces boisés classés sans que ce choix ait été validé par la commission des sites.

C'est partant de cette obligation que la commune a décidé de positionner des ESA sur des EBC de manière à n'y permettre que des projets exemplaires qui auront passé tant le filtre des services techniques de la commune que l'analyse de la CDNPS

Réponse de la commission :

Concernant le secteur de Timizzolo, la commission prend acte de la réponse du maître d'ouvrage mais constate que la vocation de ce secteur n'est pas définie, d'autant que le maître d'ouvrage précise l'abandon du projet de golf. La commission demande sur le secteur de Timizzolo un classement en zone agricole et au regard de sa cultivabilité et ses possibilités d'irrigation.

Concernant le secteur du Finosello, la commission prend acte de la réponse du maître d'ouvrage.

Concernant le secteur de Mezzavia, la commission ne peut se prononcer au regard de la non précision de la zone verte évoquée par le demandeur et des réponses du maître d'ouvrage.

Concernant la suggestion d'étendre la zone d'ESA, des terrains au sud de Punta Lisa, la commission relève avec grand intérêt cette proposition et recommande vivement au maître d'ouvrage d'en étudier cette opportunité (présence de sources et existence d'une exploitation). La commission recommande également au maître d'ouvrage d'effectuer la même démarche prospective sur d'autres espaces tel que San Biaggio – Sorba – Arzuta et Suartello.

Concernant l'interrogation sur la superposition d'espaces stratégiques agricoles et d'espaces boisés classés, la commission ne peut valider la réponse du maître d'ouvrage.

En effet, ces deux espaces n'ont absolument pas la même vocation d'un point de vue réglementaire et pratique.

Il semble contraire à l'esprit du PADDUC ayant instauré les ESA que ces derniers devaient faire l'objet de projet vertueux pour en permettre l'exploitation. Le PADDUC prône en revanche la mise en place d'ESA afin de doubler la production agricole en Corse d'ici 2030.

En outre, la procédure qui permettrait potentiellement le déclassement d'un EBC est particulièrement lourde et complexe. Elle nécessite un passage un conseil des sites (qui peut émettre un avis défavorable) puis une révision du PLU. La commission trouve ce processus extrêmement contraignant et long, rendant aléatoire la mise en œuvre d'une agriculture sur ces territoires.

La commission considère qu'il y a une véritable antinomie entre la vocation respective des ces espaces d'autant que les espaces concernés par cette problématique sont très nombreux et répartis sur l'ensemble du territoire communal.

La commission considère que certains secteurs pourraient « compenser » une partie de ces ESA superposés aux EBC. La commission a d'ailleurs recommandé sur le secteur de Mezzavia, la mise en place d'une zone agricole en relevant sa forte potentialité.

Toutefois, la commission relève la complexité pour une commune et plus particulièrement pour Ajaccio de répondre à l'exigence quantitative du PADDUC (1/5ème du territoire de la commune).

La commission souligne également que les EBC issus du PLU de 2013 ne pouvaient faire l'objet d'un fort déclassement au profit des ESA dans le projet de PLU de 2019.

Observation n°1785

Concernant sa parcelle CI 000002 SECTEUR MORONE PLANCHE 6, M. Miquel note qu'elle fait l'objet de trois qualifications : zone N , zone espace boisé classé et espace stratégique agricole.

Envisageant de faire une activité agricole sur cette parcelle, M. Miquel voudrait savoir :

- D'une part, quelle qualification prédomine ?
- D'autre part, comment faire de l'agriculture sur un espace boisée classé ?

Réponse du maître d'ouvrage : La parcelle concernée s'inscrit dans un espace naturel d'importance, et en l'état actuel de la procédure, il peut plus être procédé à une modification des EBC.

En ce qui concerne la prédominance de la qualification, elle s'applique toutes les trois : le terrain est recensé comme ayant une valeur agronomique (sodeteg) importante, s'inscrit dans un vaste espace naturel et connaît un EBC garantissant une mesure de protection forte ; Le cumul ESA / EBC permet de constituer une forme de réserve foncière qui, à l'occasion d'un projet agricole véritable,

pourra être mobilisée après avis favorable du Conseil des Sites.
Il est toutefois noté que la parcelle concernée présente une surface de 6280 m² seulement.

Réponse de la commission : La commission ne peut valider la réponse du maître d'ouvrage au regard de l'antinomie de la vocation de ces espaces et de la lourdeur de la procédure pour mener à bien un projet agricole. La commission renvoie à la lecture de ses conclusions.

Observation n°1788

Parcelles cadastrées section E n°44 et n°137 situées à Medici, route de Capo di Feno / Plans A4 et A5.

Dans le cadre du développement de son activité agricole spécialisée en élevage bovin mais qu'il souhaite diversifier et moderniser, M. Frassati soumet les demandes suivantes sur la base d'un travail réalisé avec la Chambre d'Agriculture :

- Tout d'abord, souhaite que le zonage EBC soit calqué sur la limite cadastrale des parcelles E044 et E123 (cf. Document joint n°1 / Photo "avec légendes bleu (limite cadastrale), rouge (limite EPR) et verte (limite EBC) notamment en raison de la superposition avec un ESA.
- Ensuite, pour des raisons de cohérence et continuité avec l'exploitation agricole, demande que les deux zones entourées (parcelles E44 et E137) d'un trait noir épais soient classées en A (cf. Document joint n°1 / Photo intitulée "demande de classement en zone A FRASSATI Paul").

Réponse du maître d'ouvrage : Sur la demande de modification du tracé de l'EBC, en l'état actuel de la procédure, il ne peut être réservé une suite favorable (avis préalable du Conseil des Sites).
Avis favorable sur le classement en zone agricole des parcelles E44 et 137.

Réponse de la commission : La commission valide la réponse du maître d'ouvrage concernant le classement en zone agricole des parcelles cadastrées section E n°44 et 137.
Sur la demande de modification du tracé de l'EBC, la commission prend acte de la réponse du maître d'ouvrage mais suggère d'envisager rapidement la mise en œuvre de la procédure.

Observation n°1799

Concernant son terrain (parcelle BM44 / Carosaccia) classé en zone agricole dans le projet de PLU, Mme Santarelli apporte les éléments de réflexion suivants dont elle demande la prise en compte :

- Les zones occupées par les riverains (villas et camping) sont déjà des zones végétalisées; le terrain concerné qui est en partie boisé pouvant agrémenter les futures constructions;
- La possible préemption de ce terrain pour la future rocade mettrait en évidence deux choix contradictoires : préservation de la nature avec un terrain classé en agricole et aménagement urbain avec bétonisation, parkings, ...
- Mention d'un terrain (BM23 / Milelli) de surface équivalente classé en zone boisée et pour lequel il serait envisagé un parcours artistique, la proximité de la maison Bonaparte étant présentée comme une opportunité pour les visiteurs.

Réponse du maître d'ouvrage : La parcelle BM 44 a été classée en zone d'urbanisation au PLU approuvée le 21 mai 2013 en raison d'une insuffisance des réseaux notamment viaires. Un opérateur a déposé une demande de permis de construire sans apporter de réponse réalisable au problème de la voie d'accès. De plus le PADDUC (courrier du 10 juillet 2019 de la cdc) identifie ce secteur en Espace Stratégique Agricole. Enfin, au titre de la Loi Littoral, ce secteur se situe hors espace urbanisé (Loi Elan).

Réponse de la commission : La commission valide la réponse du maître d'ouvrage.

Observation n°2294

Pour M. Arrighi le déclassement de nombreux espaces ne se justifie absolument pas car il se base sur des projections surévaluées de l'évolution démographique sur 15 ans (cf. Les remarques des DDTM, MRAE, CDC).

Il souligne que le recensement des permis de construire accordés, en cours de réalisation (programmes de plus de 10 logements) effectué par l'association U Levante établit déjà à 4000 le nombre de logements supplémentaires.

Citant la Chambre d'Agriculture, l'auteur de l'observation rappelle que 85 ha d'ESA - espaces stratégiques agricoles à forte potentialité - seraient consommés dont 43 à Timizzolo pour "un golf, un pôle immobilier, un hôtel et un pôle résidentiel" : M. Arrighi considère que pour compenser la perte de ces ESA, il aurait fallu trouver des terrains ayant des potentialités équivalentes, or ce n'est absolument pas le cas; il s'agirait de simples espaces ressources pour le pastoralisme et l'arboriculture traditionnelle (ERPAT).

Concernant les ESA, il est affirmé que leur localisation interpelle également : partie supérieure du Chemin des Crêtes (cf. Document joint n° 1) ; la Parata (cf. Document joint n°2); Grand Capo di Feno (24 ha), zone de reboisement (cf. Document joint n° 3).

Réponse de la commission : La commission renvoie à ses conclusions sur les notions de démographie et de logements.

Sur la proposition d'une compensation d'ESA, la commission rejoint cette idée, toutefois elle préconise une nouvelle étude pour déterminer les potentialités des terrains.

Certaines localisations des ESA ont effectivement interpellé la commission. Elle s'interroge, par exemple, sur une identification d'ESA sur le chemin des crêtes, et à la Parata.

La commission renvoie à la lecture de ses conclusions sur les espaces stratégiques agricoles.

Observation n°2296

Observation de M. Ciabrini.

Il relève dans le PLU de nombreuses superpositions entre les ESA et les EBC et il considère que cela soulève un problème d'incompatibilité.

Il estime nécessaire d'examiner un certain nombre de règles du PADDUC dans le PLU.

A la lecture du PADDUC, il relève que :

- les ESA sont des terres à forte potentialité dont la modification de destination n'est pas admise ;
- les ESA doivent être classés exclusivement dans des zones A, zones à vocation agricole stricte ;
- les ESA doivent être maintenus dans leur ensemble pour assurer une continuité fonctionnelle ;
- l'étude du principe de compatibilité du PADDUC avec le projet de PLU, de niveau inférieur, doit s'apprécier en contrepartie d'une démarche pour l'agriculture au travers d'un document d'objectif agricole et sylvicole intercommunal ou micro-régional.

Il est rappelé dans le rapport de présentation que le PADDUC place la préservation des ressources agricoles comme un priorité de premier plan.

Il est relevé dans le rapport de présentation que les EBC ont :

- une fonction écologique indispensable au maintien des écosystèmes ;
- une fonction sociale offrant aux habitants des lieux de détente et d'observation de la nature ;
- une fonction paysagère de certains boisements qui ponctuent le paysage, animent le tissu d'habitat

diffus ou en maîtrisent l'impact visuel.

Il est relevé également que le rapport de présentation précise que le classement en EBC a pour effet d'interdire tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements, le défrichement y est interdit.

Il est donc estimé que la superposition ESA et EBC entraîne les incompatibilités suivantes :

- la nature de l'activité agricole (travaux du sol, défrichement, clôtures...) est incompatible avec les trois fonctions de l'EBC ;
- la modification de destination (agricole) n'est pas admise pour les ESA et l'interdiction de tout changement d'affectation ou de mode d'occupation du sol pour les EBC ;
- l'impossibilité d'utilisation des surfaces classées en ESA d'ici 2030, car la suppression ou la réduction d'un EBC ne peut intervenir que par un procédure de révision du PLU.

Il est souligné que pratiquement toutes les zones de la commune sont concernées par ces superpositions.

Il est noté également l'absence du document d'objectif agricole et sylvicole, nécessaire à l'appréciation de la compatibilité du PLU avec le PADDUC.

En outre, il est relevé un certain nombre d'ESA dont le caractère cultivable et la potentialité agronomique est soumise à interrogation (ex : crête et versants Salario, Capo di Feno...).

Il est considéré que l'objectif quantitatif du PADDUC est atteint mais au détriment d'un positionnement d'ESA répondant réellement aux critères du PADDUC (ex : Mezzavia, Timizzolo...).

Il est donc considéré qu'il existe un problème de compatibilité entre le projet de PLU et le PADDUC sur les ESA.

[Réponse de la commission : La commission confirme le problème de compatibilité des vocations des EBC et ESA et renvoie à la réponse de l'observation n°1631, ainsi qu'à la lecture de ses conclusions.](#)

[Observations n° 2439, 2389, 2401](#)

Les observations précitées portent sur :

- Les ESA trop restreints et les EBC rognés : à Vignola, où le zonage protecteur devrait être restitué jusqu'à la limite Sud (zone Nh) et au Scudo-Cala di Sole où la zone NP devrait être classée en EBC car elle permet un corridor biologique entre l'EBC au Nord de cette zone et l'EBC à l'Est de cette zone;
- Les ESA : à Vignola, il est demandé que la zone ARL soit étendue à l'Est au moins jusqu'à la limite de la zone NS; à Capiglioli (Capo di Feno) il faudrait plutôt que l'ESA puisse s'étendre sur l'Est de la zone NL.

Par ailleurs, la zone constructible Ns à Vignola est jugée surdimensionnée étant donné la présence de trois espèces de faune protégées.

[Réponse de la commission : La commission regrette l'absence de réponse du maître d'ouvrage. La commission manque d'éléments d'information pour répondre à cette demande.](#)

4.13. Synthèse des observations relatives aux espaces naturels

Observations n°4 et 62 (demande de classement de la totalité du périmètre de l'EBC « parc Forcioli-Conti » en zone N)

L'auteur relève que L'EBC "parc Forcioli-Conti" est anormalement partitionné, avec une partie classée en zone UC menacée à terme de déclassement et d'urbanisation massive.

Il considère que le fait de ne pas appliquer le même zonage à la totalité de l'EBC constitue une anomalie et une incohérence du zonage. En outre, le maintien de la partie est de l'EBC en zone UC, engendrerait un véritable risque de déclassement à terme, dont il faudrait s'affranchir pour garantir la concrétisation des objectifs du PLU affichés dans le PADD et détaillés dans le Rapport de Présentation.

Il est ainsi demandé à la commission d'enquête d'émettre un avis défavorable au classement partiel incohérent de l'EBC « parc Forcioli-Conti » en zone UC et d'assortir son avis de la demande d'intégrer la totalité du périmètre de l'EBC en zone N.

Les deux documents joints à l'observation développent les arguments susvisés en soulignant l'importance de cet espace du point de vue environnemental, urbanistique et paysager; il y est rappelé, notamment, que cet EBC est dans un espace exposé au risque de mouvement de terrain et que le PADD écarte toute potentialité de densification.

Réponse du maître d'ouvrage : La délimitation de cette zone UC couverte par un espace boisé classé appartenant à l'entité foncière du Parc Forcioli Conti a été déterminé lors de l'élaboration du PLU approuvé le 21 mai 2013. Le PLU 2019 a repris ce zonage.

Le déclassement de l'EBC sur la partie UC ne pourra se faire qu'après avis favorable du Conseil des Sites et révision simplifiée du PLU.

Réponse de la commission : La commission émet un avis favorable à cette demande et souhaite que l'intégralité de cet EBC soit classée en zone N.

Observations n°1866 et n°1867

Dans son observation n°1867, Mme Gillieron, propriétaire des parcelles cadastrées section AC n°18, n°19, n°20, n°21, n°22, n°23, n°28, n°62, n°67 et n°13, souhaite avoir des réponses aux demandes suivantes :

- Connaître le zonage concernant le futur site Natura 2000 : à défaut, savoir si une de ses parcelles intégrera le site Natura 2000 ;
- Dans le cadre du classement envisagé d'une partie des parcelles en Réservoir de Biodiversité, connaître les contraintes réglementaires s'appliquant à l'activité agricole qu'elle souhaiterait maintenir ;
- Préciser, s'il est envisagé de faire basculer certaines de ses parcelles en zone N et connaître les contraintes qui en découleraient.

Mme Giglieron souhaite une réponse à ses questions dans les 48h ce qui lui permettra de déterminer sa position quant à une éventuelle opposition avant la fin de l'enquête publique.

Dans son observation n°1866, Mme Gillieron demande de lui envoyer la réponse au mail précédent qu'elle vient envoyer, à l'adresse suivante : a.g.gillieron@orange.fr.

Réponse du maître d'ouvrage : Sur le classement des parcelles, aucune ne fait l'objet d'un classement de protection au titre de Natura 2000. Il n'appartient pas au PLU projeté de définir une extension de cette zone.

Sur le classement en zone N, il n'est pas envisagé de transformer le zonage proposé au PLU 2019.

Réponse de la commission : La commission prend acte de la réponse du maître d'ouvrage.

Observation n°2100

Mme Quilichini relève que ce qui revient la plupart du temps dans les observations concerne la préservation des espaces boisés et végétalisés au sein de ce futur plan.

Elle souligne l'importance de la préservation de ces espaces pour la ville et en particulier ceux du Salario (parcelle BT 76, ...), de la Pietrina et de Pietralba.

Pour Mme Quilichini, il existe des alternatives à la destruction de ces espaces et elle compte beaucoup sur les compétences des ingénieurs-urbanistes pour les mettre en place.

Réponse de la commission : La commission renvoie aux observations concernant les secteurs des points 1., 2., 6.

Observation n°2357

Observation anonyme demandant la préservation des espaces verts sur le secteur de Barbicaja et plus particulièrement le classement en arbres remarquables de tous les pins, oliviers et palmiers au sens de l'article L151-23, comme cela a été fait sur la parcelle 180.

Réponse de la commission : La commission suggère au maître d'ouvrage de prendre en considération cette demande.

Observation n°2384

Observation anonyme sur les zone Ne.

Il est rappelé, tout d'abord, les principales dispositions du règlement relatives à ces zones (page 158 du règlement).

Et il est précisé que sont concernées les stations d'épuration de la route des Sanguinaires et celle de Campo dell Oro, le projet d'usine de tri de valorisation des déchets.

Il est donné ensuite les articles R121-24 et R121-25 du code de l'urbanisme sur les zones naturelles.

L'auteur de l'observation en conclut que les constructions possibles en zone naturelle prévues par le code de l'urbanisme, n'ont aucun rapport avec les équipements de la commune d'Ajaccio.

En outre, si l'usine de traitement des eaux de la Confina et la STEP de Campo dell Oro sont des ICPE, l'auteur se demande ce qu'il en sera sur la future usine de tri et de valorisation des déchets.

Réponse du maître d'ouvrage : Les deux ICPE concernées par l'observation anonyme sont l'usine d'eau de la Confina et la STEP de Campo. La première a été réalisée en 1986, dans un secteur choisi pour sa situation géographique et en raison des contraintes topographiques propres à la desserte en eau potable. Le secteur n'est pas urbanisé et ne peut connaître d'autre classement que la zone N. Il en est de même pour la STEP de Campo. Situés dans des secteurs non urbanisés, il ne peut être possible d'envisager un autre zonage.

Réponse de la commission : La commission prend acte de la réponse du maître d'ouvrage.

Observation n°2475 de la SCI Kennedy concernant sa demande de retrait de l'EBC impactant les parcelles BV328, 239p, 330p, 331p, 332p, 334p, 337p

Dans le document joint n°1, auquel il convient de se référer, figure l'observation de la SCI Kennedy dans laquelle il est affirmé, notamment, que la ville d'Ajaccio continue de faire peser sur les parcelles dites du Letizia - BV328, 239p, 330p, 331p, 332p, 334p, 337p - des contraintes injustifiées telles l'impact d'un EBC dont le classement serait parsemé d'incohérences et d'illégalités.

A l'issue d'un long argumentaire juridique, il est demandé le retrait pur et simple de l'EBC aux droits des parcelles susvisées, considérant en l'état une absence totale de motivation ayant entraîné l'utilisation non-justifiée de l'article L.146-6 alinéa 4 du code de l'urbanisme (actuel L.121-27) afin de mise en cohérence avec le PADDUC.

Onze annexes sont jointes à l'observation dans les documents joints n°1 et 2.

Réponse du maître d'ouvrage : Il ne peut être réservé une suite favorable à cette demande. La ville a présenté en Conseil des Sites, une demande de modification de l'emprise de l'Espace Boisé Classé concerné par la demande de la SCI KENNEDY. Un avis défavorable du Conseil des Sites (joint à l'enquête publique) a été opposé à cette demande. En l'état actuel de la procédure, il ne peut plus être possible de représenter à nouveau la demande de la SCI KENNEDY en conseil des sites.

Réponse de la commission : La commission valide la réponse du maître d'ouvrage.

4.14. Synthèse des observations relatives aux emplacements réservés

Observation n°9

Mme Saveria Noceto possède une parcelle de 390 m² au lieu-dit BACCIOCCHI AX 2 avec un petit casellu qu'elle prévoit de réhabiliter .

Cette parcelle est sur le projet en zone UC mais avec une l'emprise 123 (voie de liaison chemin de la Sposata réalisation d'un bouclage au nord de la rocade) qui passe sur son terrain ; elle souhaite en savoir plus sur cette emprise qu'elle conteste.

Réponse du maître d'ouvrage : L'emprise de l'ER 123 devrait servir , à terme, à élargir le chemin de la Sposata.

Réponse de la commission : La commission prend acte de la réponse du maître d'ouvrage en demandant toutefois de prendre en considération la préservation du bien de la demanderesse.

Cf. Réponse générale sur les ER.

Observation n°181

Observation de la SAS Corsica Stream Park concernant la reprise de la délimitation de l'ER n°160 / Secteur de Timizollu, parcelles AE 110 et 24.

Le document joint n°2 contient le texte de l'observation signé de M. Olivieri Maxime et accompagné d'un courrier du maire d'Ajaccio, en date du 12 septembre 2018, adressé à MM. Maxime Olivieri et Anthony Mariani.

M. Olivieri, Directeur Général de la SAS Corsica Stream Park, rappelle que la commune leur a apporté son soutien en proposant une évolution du zonage des parcelles considérées de NLo vers UES; il remarque néanmoins que le contour de l'emplacement réservé (ER) n°160 dédié à la réalisation de bassin de rétention empiète partiellement sur l'emprise de leur projet, emprise arrêtée d'un commun accord avec les services de la ville.

Il souhaite donc que la délimitation de l'ER précité soit reprise en accord avec les discussions antérieures menées avec les services techniques de la ville.

Dans le courrier susvisé, le maire confirme, notamment, qu'il n'y a pas d'incompatibilité de principe entre le projet porté par la société et les opérations de bassins de rétention et de liaison routière portées par la ville sur la zone concernée : il précise toutefois que la SAS n'est pas pour autant exemptée des éventuelles contraintes réglementaires ou d'urbanisme susceptibles de s'appliquer au

projet.

Le document joint n°1 est dédié au plan de masse à l'échelle 1/250ème avec un bornage de l'emprise du projet sur le terrain.

Le document joint n°3 contient la mention du commissaire enquêteur concernant l'enregistrement de l'observation sur le registre papier.

Réponse du maître d'ouvrage : Une discussion est effectivement engagée avec M. OLIVIERI. Le tracé de l'ER fera l'objet d'un examen attentif.

Réponse de la commission : La commission prend acte de la réponse du maître d'ouvrage.

Observation n°1681

Il est demandé la suppression de l'ER n°180 (élargissement du chemin d'Appietto).

Il est considéré que cet aménagement n'est pas réalisable sur les parcelles n°209, 210 et 162 car bordées d'un côté par un mur de soutènement et de l'autre par des maisons d'habitation.

Il est proposé la solution évoquée en réunion de quartier en fermant la voie en son milieu.

Réponse de la commission : La commission renvoie à la réponse générale sur les ER.

Observation n°1853, 2118, 2126, 2237

Observation du Conseil Syndical de la résidence les Hauts d'Ajaccio concernant l'ER n°50.

Il est relevé tout d'abord que l'ER est porté par le département, or cet ER aurait été abandonné par l'ex-Conseil Départemental et ne serait pas repris par la CdC.

Aussi, il est demandé si la commune a repris ce projet à son compte.

Ensuite, il est souligné que l'outil Géoportail rapporte sur ce projet une pente moyenne de 18% avec un maximum de 81%, ce qui est considéré comme supérieur aux préconisations.

En outre, il est estimé que ce projet va nécessiter la suppression d'EBC classés en zone N et qu'il y aura atteinte à la préservation de la faune (demande d'étude pour faire constater la présence de tortues d'Hermann).

Il est estimé que l'intérêt général de ce projet est contestable car considéré comme doublon avec d'autres projets de voie.

Il est aussi estimé que l'ER n°56 est dangereux du fait du passage fréquent d'enfants entre leur domicile, école et association de quartier.

Il est émis des réserves sur l'ER n°56 en demandant si ce projet se réalise de prévoir des compensations financières pour permettre l'insonorisation des immeubles.

Cf. Secteur Pietrina.

Réponse de la commission : La commission note la suppression de l'ER n°56 (Cf. secteur Pietrina). Concernant l'ER n°50, la commission renvoie à la réponse générale sur les ER.

Observation n°1938

Observation de MM. Frisoni, Froment, Gauthier, Franceschi et Houbeaut, délégués de l'immeuble Aloès et autres, demandant l'insertion d'un ER dans le projet de PLU.

Il est demandé la transformation de l'allée "Ange Tomasi" en voie piétonne (jonction de la rue Albert Decaris, au pied de l'immeuble Aloès D, avec l'avenue Impératrice Eugénie) et pour cela une inscription dans la liste des emplacements réservés en tant que voie de liaison exclusivement

piétonne.

Il est rappelé que cette demande a déjà été faite lors de l'enquête publique du PDU (pétition remise par 77 copropriétaires) et que leur demande avait reçu un avis favorable de la CAPA et de la commission d'enquête, sous réserve d'un avis du conseil des sites.

Les délégués rappellent également que le PLU doit être compatible avec le PDU. Ils sont aussi très favorables au classement de ce secteur en EBC qui conforte leur demande de chemin piétonnier.

Il est demandé que soient précisés :

- Sa surface, son emprise, sa plate-forme en mètre sur la base d'une largeur qui pourrait utilement comprise entre 1,50 m et 2 m maximum (notion de voie piétonne exclusive) ;
- L'estimation du projet sur la base suivante : marches avec nez en pierre et plate-forme en tuf perméable / Mur de soutènement en pierres sèches côté bois d'une hauteur maximum de 1m50 environ / Trois-quatre lampadaires / ...
- Le calendrier de réalisation qui pourrait être 2020-2022.

Réponse de la commission : La commission note l'absence de réponse du maître d'ouvrage. Toutefois, la commission relève l'avis favorable sur cet ER de la commission du PDU et que cette demande reflète la parfaite traduction des orientations du PADD sur les cheminements doux.

Observation n°1957

Observation de Mmes Luciani-Rogliano Rose et Luciani-Padovani Hélène concernant leur demande de suppression des espaces réservés n°165 et n°169

Dans le document joint n°1, les intéressées - propriétaires des parcelles A n°10, 11, 12, 13, 129, 132, 527, 528, 529, 530 et 531 au lieu-dit Pietra di Mela / RT 20 Caldaniccia - demandent la suppression des espaces réservés (ER) n°165 et n°169 sur la base de l'argumentaire suivant :

- Pour les deux ER, les auteurs de l'observation soulignent la grande qualité de ces terres limoneuses qui constituent l'assise foncière de l'exploitation d'élevage de Mme Luciani-Rogliano.

- Il s'agit de prairies cultivées classés en ESA qui doivent être sanctuarisées;

- S'agissant de l'ER n°165 :

. Projet qui menace non seulement la pérennité de l'exploitation mais également l'environnement et le paysage de cette plaine qui borde la Gravona;

. Découverte que cet ER est inscrit au bénéfice de l'élargissement de la voie ferrée et non de la voirie RT20 alors que lors des discussions avec les services de la CdC, il n'a été question que de l'élargissement de la voie routière avec mise en avant de la contrainte constituée par l'existence de la voie ferrée de l'autre côté;

. L'empiètement sur les zones de prairies sera de nature à augmenter de manière très sensible le risque d'inondation d'autant que dans la zone de Baleone des milliers de m2 ont été artificialisés;

- Concernant l'ER n°169, l'ouvrage de 10 m de large dédié à une canalisation d'adduction d'eau passe au milieu de la propriété : destruction de la prairie et nuisances attachées à la servitude de passage.

Dans le cadre de la coexistence des deux projets (routier et ferroviaire), Mmes Luciani souhaitent savoir si les emprises des différents élargissements nécessaires vont se cumuler et impacter doublement leurs propriétés.

Le document joint n°2 contient la copie de la partie du plan sur laquelle figure les deux ER n° 165 et 169.

Le document joint n°3 contient la copie de la partie du plan sur laquelle figure les ER n° 169 et 170.

Réponse de la commission : La commission comprend les inquiétudes des demanderesse et renvoie à la réponse générale sur les ER.

La commission s'interroge sur l'opportunité de faire passer l'ER n°169 au milieu d'une prairie et non de longer la parcelle pour diminuer les inconvénients des travaux d'installation et éventuellement d'exploitation.

Observation n°2192

Observation de M. Montaz-Rosset demandant la modification des ER n°111 et n°112.

Il s'oppose à l'utilisation de la parcelle cadastrée n°505 pour la création des deux ER susvisés.

Il est argué que cette parcelle, propriété de la résidence Santa Maddalena, sert d'accès à la résidence et ne peut supporter un trafic plus important.

Il considère être déjà suffisamment impacté par le projet immobilier des « Terrasses de Bodiccione ».

Il s'interroge sur la suppression de la liaison initiale qui devait déboucher sur le rond-point de la Madonuccia.

Sont joints plusieurs plans pour visualiser la situation géographique.

En outre, il se demande ce qu'il va advenir du second bassin de rétention initialement prévu (document 3).

Réponse de la commission : La commission note l'absence de réponse du maître d'ouvrage et renvoie à la réponse générale sur les ER.

Observation n°2239

Observation de M. Zevaco s'opposant au projet d'élargissement de la voie dénommée "chemin du Finosello", ER n°117.

Il est considéré que cet aménagement :

- créera une augmentation du trafic générant des nuisances et pollutions, et ce au sein d'un espace agricole, classé également en ESA ;
- dépréciera sa propriété ;

Il est considéré qu'il existe d'autres voies pour fluidifier le trafic de la rocade.

Réponse de la commission : La commission note l'absence de réponse du maître d'ouvrage et renvoie à la réponse générale sur les ER.

Observation n° 2249

Observation de Mme Farrucci, propriétaire des parcelles cadastrées section BH n°71 et 72, demande la modification de ER n°98.

Il est demandé que le projet soit recentré entre son habitation et la résidence Empire.

Réponse du maître d'ouvrage : Le tracé fera l'objet d'un nouvel examen avant approbation du PLU. Il convient de noter que cet ER suit les contours de l'accès existant.

Réponse de la commission : La commission prend acte de la réponse du maître d'ouvrage.

Observation n°2264

Observation de la société SCI 3JC demandant le déplacement de l'ER n°153.

Il est considéré que la création de ce giratoire impacterait fortement la parcelle cadastrée section AH n°18 dont elle est propriétaire.

Réponse du maître d'ouvrage : Le giratoire pourrait permettre de desservir en toute sécurité les flux de circulation du secteur. En l'état actuel, il paraît intéressant de le maintenir. Une étude routière pourra permettre d'en apprécier la pertinence.

Réponse de la commission : La commission valide la réponse du maître d'ouvrage.

Observation n°2279

Observation de M. Ollandini concernant le quartier de Mezzavia / Partie consacrée aux emplacements réservés.

Le document joint n°1, auquel il convient de se reporter, contient les observations de M. Ollandini qui portent sur certaines dispositions, et absence de disposition, du projet de révision du PLU concernant le quartier de Mezzavia :

1. Les emplacements réservés (ER)

- Concernant l'ER n°175, il est demandé son retrait et sa requalification en zone agricole ou naturelle dans la mesure où la destination de cet emplacement réservé est manifestement non définie, qu'il contredit plusieurs objectifs fixés au PADD et remet en cause un espace agricole également facteur de biodiversité;
- S'agissant de l'ER n° 178, il est demandé également son retrait dans la mesure où les dimensions de cet emplacement réservé se justifient d'abord par la valorisation d'une opération immobilière plutôt que par son caractère d'intérêt général, qu'elles remettent partiellement en cause un espace agricole également facteur de biodiversité et qu'enfin elles apparaissent économiquement non réalisables du fait de la géométrie de la voie existante à son origine.

Réponse de la commission : La commission note l'absence de réponse du maître d'ouvrage.

Concernant les ER, la commission renvoie à la réponse générale des ER.

La commission considère que la création d'un parking (ER n°175) apparaît cohérente avec l'urbanisation alentour.

Concernant l'ER n°178, l'élargissement jusqu'à la zone d'OAP du projet apparaît cohérent, toutefois, le barreau traversant cette zone devrait être supprimé, la commission ayant demandé le classement de cette zone en zone agricole.

Observation n°2360

Observation anonyme s'opposant au projet de parking de l'ER n°175 pour les raisons suivantes :

- limites de construction ininterprétables rendant la parcelle n°222 inconstructible ;
- zone inondable, tout en constatant que la zone n'a jamais subi d'inondations ;
- protection des espaces verts, en proposant un partenariat avec les centres commerciaux dont les surfaces de stationnement sont inoccupées aux heures et jours de fermeture.

Réponse de la commission : La commission considère que la création d'un parking (ER n°175) apparaît cohérente avec l'urbanisation alentour. Toutefois, la commission considère que l'idée de partenariat sur les surfaces de stationnement des centres commerciaux est intéressante et pourrait faire l'objet d'une étude par le maître d'ouvrage.

Observation n°2395

Observation anonyme contestant le tracé routier existant (en rouge sur le plan de l'OAP) d'une largeur de 6,3 mètres et de trottoir de 1,2 mètres alors qu'il s'agit d'une impasse aboutissant à l'immeuble le Palma et son parking.

Réponse de la commission : La commission renvoie à la réponse générale sur les ER.

Observation n°2448

Observation de M. Porre demandant de renoncer aux voies de pénétration au niveau du chemin de Finosello (et ancien chemin de Vico) afin de préserver l'espace naturel environnant.

Réponse de la commission : La commission renvoie à la réponse générale sur les ER.

4.15. Synthèse des observations sur des problématiques cartographie et règlement

Observations n°60, 70, 72 et 73.

La cartographie, planche 8, montre une délimitation de zonage agricole avec ESA et une pastille sur ce zonage UD.

Quel zonage est applicable en l'espèce ?

Réponse du maître d'ouvrage : Il s'agit d'une erreur matérielle de retranscription graphique qui sera corrigée.

Réponse de la commission : La commission prend acte de la réponse du maître d'ouvrage avec maintien de la zone agricole et des ESA.

Observation n°101

Il est relevé page 84 du règlement, un zonage UDD non défini par ailleurs. Il est demandé la rectification de cette erreur matérielle pour éviter des conséquences sur les règles de recul de la zone UDC.

Réponse du maître d'ouvrage : Correction de l'erreur matérielle.

Réponse de la commission : La commission prend acte de la réponse du maître d'ouvrage.

Observations n°134 et 182

Observation de M. Armand pour M. Le Maire d'Ajaccio demandant la rectification du zonage des parcelles cadastrées section AE n°25, 26, 27, 108, 109, 110, 146, 148 et 167. Il est demandé de les reclasser en zone Nlo et non Ues.

Réponse du maître d'ouvrage : L'erreur de zonage sera corrigée.

Réponse de la commission : La commission prend acte de la réponse du maître d'ouvrage.

Observation n°2402

Observation de Mme Simoni (EDF) demandant que l'adaptation du règlement et de la cartographie issue de la modification n°1 du PLU soit intégré dans le projet de PLU.
Il est demandé également de tenir compte de la rectification de l'erreur matérielle.

Le dossier de PLU sera corrigé pour intégrer cette modification intervenue après l'arrêt.

Réponse de la commission : La commission prend acte de la réponse du maître d'ouvrage.

Observation n°2279

Observation de M. Ollandini concernant le quartier de Mezzavia / Partie consacrée aux circulations piétonnes et aux jardins partagés.

Le document joint n°1, auquel il convient de se reporter, contient les observations de M. Ollandini qui portent sur certaines dispositions, et absence de disposition, du projet de révision du PLU concernant le quartier de Mezzavia :

...

3. Les circulations piétonnes et les jardins partagés

Afin de concrétiser les orientations fixées par le PADD en matière de trame secondaire dédiée aux mobilités douces et en matière de jardins partagés et d'agriculture urbaine et dans le respect de la concertation préalable entre les acteurs, il est demandé que le règlement des zones UCa et UDa intègre les dispositions permettant leur réalisation : intégration de cheminements et liaison entre ceux-ci et ceux existants et surfaces minimales (ou pourcentage par rapport au bâti) destinées à la création de jardins dans tous les projets de résidence et création d'ER spécifiques.

Réponse de la commission : La commission note l'absence de réponse du maître d'ouvrage.

La commission attire l'attention du maître d'ouvrage sur l'intérêt de prévoir l'intégration de cheminements (liaisons douces) au sein des zones UCa et UDa.

4.16. Synthèse des observations des collectivités publiques, des associations, et des partis et acteurs politiques

4.16. 1 La collectivité de Corse (CdC)

Observation n°1876

Observation du Président de l'Exécutif de la Collectivité de Corse.

L'observation soulève des questions relatives à l'économie générale du PLU, formule des remarques et critiques sur la prise en compte des orientations du PADDUC censées guider les politiques publiques ainsi que sur l'application de dispositions du PADDUC à caractère prescriptif ou normatif. Enfin, elle souligne un certain nombre de points à corriger et adresse des demandes de modifications sur certains plans ou pièces écrites du PLU, plus particulièrement des emplacements réservés au bénéfice de la CdC.

Elle affirme que sur ces différents sujets, le contenu opposable du PLU irait à l'encontre des intentions affirmées publiquement par les élus de la Ville.

Sur l'économie générale : l'observation note avec satisfaction la réduction des hypothèses quantitatives intervenues entre les premières versions du projet de PLU et le document arrêté et mis à l'enquête, mais considère que cette réduction reste insuffisante au regard des tendances passées et de l'absence de mise en cohérence sur le bassin de vie.

Il est principalement souligné un problème de méthode dans la projection démographique, l'hypothèse retenue par la commune étant établie en projetant pour les 15 ans à venir un taux de croissance passé calculé en prenant comme point de départ la donnée de population INSEE de l'année 2009 qui constitue une donnée probablement erronée, car très inférieure aux valeurs 2008 et 2010. Le choix de cette année de référence a pour effet d'augmenter mécaniquement le taux de croissance annuel sur la période 2009-2014, que la ville estime à 1,3%, et que l'observation de la CdC propose de remplacer par une estimation de 0,8 % par an correspondant à la valeur calculée pour sur 2006-2015 ou 0,88% par an correspondant à la valeur calculée sur 2010-2015.

L'observation conteste d'une part le niveau de population calculée comme population initiale, avec un écart de 2000 habitants par rapport au chiffre estimé par l'INSEE (72 000 au lieu de 70 000) et d'autre part le calcul de projection de population effectué par la commune en appliquant un taux à venir de 1,3% très supérieur à la tendance passée.

Elle conteste également le principe même de poursuivre une prévision de croissance tendancielle sur chaque commune du bassin de vie, en demandant à ce que la projection soit harmonisée dans le cadre d'une démarche de type Schéma de Cohérence Territoriale. Il est souligné que la projection de population retenue par la commune est déconnectée d'une projection du nombre d'emplois attendus et de toute démarche prospective d'attraction d'entreprises ou d'emplois.

Sur cette question de l'économie générale du PLU, l'observation demande donc la révision significative des hypothèses démographiques et donc de la programmation de la production de logements consommation d'espace qui en résulte, en renvoyant à l'avis défavorable de la CTPENAF.

Sur la prise en compte des grandes orientations du PADDUC, l'observation souligne l'absence de prise en compte ou de traduction concrète d'à peu près toutes les orientations spatiales figurant dans le PADDUC, rappelées par un extrait de la carte de synthèse du projet d'aménagement du territoire du PADDUC.

Elle relève surtout le fait que la commune n'ait pas tenu compte des dispositions du PADDUC relatives aux secteurs d'enjeux régionaux, sur lesquels le PADDUC prévoyait que soient engagées des études d'ensemble en vue d'opérations d'aménagement public. Les deux secteurs d'enjeux régionaux concernés sont celui de la Rodeo entre Loretto et la limite communale et celui du fond de baie.

Au-delà de la cohérence de l'aménagement de ces quartiers, l'observation souligne le fait que la délivrance de permis de construire pour des opérations immobilières hors de tout dispositif d'aménagement public conduit à une évaporation des sources de financements des équipements publics que le PADDUC avait priorisées, à savoir une participation financière des bénéficiaires des autorisations, voire une captation de la plus-value foncière par la puissance publique dans le cadre d'une démarche d'action foncière préalable.

L'observation estime que la commune de n'a pas anticipé cette démarche d'action foncière, et estime que le PLU ne prévoit pas de corréliser l'ouverture ou le maintien de zones constructibles avec la mise en place de dispositifs (de type ZAC ou PUP, entre autres) permettant de faire participer les constructeurs aux coûts d'aménagement.

L'observation affirme que l'ensemble du PLU permettra une poursuite de la construction désordonnée, à l'exception des deux secteurs inscrits en PAPAG qu'elle propose d'ailleurs étendre. Pour éviter cet inconvénient avant que tout l'espace disponible ne soit consommé, et pour éviter que les aménagements ne soient ensuite trop coûteux, l'observation demande la mise en place de dispositifs conservatoires permettant de geler la délivrance d'autorisations d'urbanisme sur les

secteurs sur lesquels les emprises disponibles restent encore importantes et qui nécessitent un projet d'ensemble et la mise en place de dispositifs de financement des aménagements par les bénéficiaires. Il s'agit principalement de la zone d'influence de la rocade et du fond de baie, sur le nord et l'est de la ville.

L'observation propose que ce projet d'ensemble soit élaboré conjointement entre les différentes collectivités compétentes, la CdC étant maître d'ouvrage de nombreuses infrastructures ou équipements publics.

L'observation alerte la commune sur le risque d'une remise en cause des engagements de la CdC concernant le financement des infrastructures ajacciennes, notamment routières, en cas de non prise en compte de cette demande.

Sur l'application des dispositions du PADDUC à caractère normatif ou prescriptif, l'observation met en doute la méthode qui a conduit à la délimitation des ESA dans le PLU notamment sur les secteurs d'Aspetto, du Casone, du chemin des crêtes, de la Parata, la zone en eau du sud-est de l'aéroport, etc.

L'observation critique également la manière dont les critères du PADDUC ont été utilisés pour caractériser les formes urbaines d'agglomération et de village, et l'identification de certains secteurs comme San Biaggio, Castelluccio et la Confinia en tant que secteurs admettant une extension urbaine est contestée. De manière générale, il est souligné que les critères du PADDUC sont exploités à dessein pour justifier des extensions de l'urbanisation de manière généreuse.

Plusieurs secteurs directement constructibles qualifiés d'urbanisés sont pointés comme étant en réalité des extensions urbaines (Biancarello, Barbicaja, Suartello, San Biaggio, abords de l'usine de potabilisation, hauteurs du Parc Berthault) et leur inscription en zone constructible, pour plus de 20 ha en cumulé, est contestée.

La question de l'aménagement du littoral et du classement des plages est évoquée, l'observation souligne que la commune a transcrit strictement et sans déclinaison locale les classements de plages inscrits au PADDUC. L'absence de schéma d'aménagement de plage est soulignée, un tel document permettant de pérenniser sous conditions certaines occupations en dur du littoral notamment pour quelques établissements de plage emblématiques du patrimoine Ajaccien.

Le sujet des OAP, évoqué de manière très générale, conteste d'une part l'opérationnalité, d'autre part le périmètre trop restreint et limité aux secteurs non construits, ce qui leur ôte toute utilité pour organiser la requalification des secteurs déjà bâtis. Il est donc demandé de retravailler ces OAP.

L'articulation entre urbanisme et mobilités est jugée insuffisante, notamment la prise en compte des objectifs du PDU récemment approuvé par la CAPA. L'absence d'inscription de pistes cyclables et pôles d'échanges prévus au PDU, et plus largement l'absence de prise en compte du PDU par le PLU est critiquée, de même que la proportion entre aménagements automobiles, notamment en stationnements, et aménagements pour modes actifs.

Sur la question des enjeux environnementaux, l'observation souligne le peu d'effet des dispositions opposables du PLU permettant d'assurer la prise en compte des objectifs de la transition énergétique et écologique, malgré les affirmations de principe du PADD.

Enfin, au titre des demandes de modifications détaillées, l'observation liste une série d'emplacements réservés au profit de la CdC qu'il est demandé de modifier ou ajuster et pour lesquels 9 annexes graphiques sont fournies.

Réponse du maître d'ouvrage : En application de l'article R 153-4 du Code de l'urbanisme, il appartenait à la CDC, en sa qualité de personne publique associée de donner son avis dans un délai

de 3 mois à compter de la notification du dossier de PLU arrêté (5 décembre 2018). Faute d'une réponse dans ce délai, l'avis est réputé favorable.

Réponse de la commission : L'absence d'avis de la CdC en tant que PPA et son observation tardive a posé une véritable problématique à la commission d'enquête.

En effet, lors des premières permanences, la commission a informé le public demandeur que l'absence d'avis signifiait « avis réputé favorable » en application de l'article R153-4 du code de l'urbanisme.

Or l'observation de la CdC conteste certains aspects du projet de PLU.

La commission considère donc que l'avis sera considéré comme juridiquement réputé favorable.

La CdC conteste la méthode du maître d'ouvrage pour déterminer l'évolution démographique attendue ces 15 prochaines années et détermine un pourcentage de 0,8 % et non 1,3 %. La commission estime qu'effectivement le chiffre semble important par rapport aux données de l'INSEE et préconise l'utilisation de ses données.

La commission considère que réduire les projections démographiques devraient engendrer une diminution des projections de logements et pour ce faire, recommande de n'ouvrir à l'urbanisation les zones 2AU qu'après densification complète des autres secteurs, conformément à l'article L153-38 du code de l'urbanisme.

Concernant les ESA, la commission renvoie à son analyse du projet, cf. III. du rapport et à ses conclusions.

Concernant la compatibilité de certains secteurs avec le PADDUC (identification de secteurs urbanisés), la commission estime que le secteur de Castelluccio, de la Confina peuvent être analysés comme des extensions d'urbanisation et non comme villages ou agglomérations.

Pour Castelluccio, la commission considère que ce secteur doit être classé en zone Nh.

Pour la Confina, la commission ne comprend pas le classement en zone UC du secteur entre les deux lotissements classés en UD et demande un classement en zone N. Elle demande également un classement en zone Nh au plus près du bâti pour les deux zones UD de ce secteur.

La commission souligne la pertinence de la remarque de la Collectivité sur l'absence de schéma d'aménagement de plage, malgré le fait que le PADD en fasse mention.

Sur les secteurs d'enjeux régionaux, la commission considère qu'ils sont pris en compte par le maître d'ouvrage.

La commission constate la présence d'outils d'aménagement urbain dans le projet de PLU et notamment sur les SER du PADDUC.

Sur le lien entre urbanisme et mobilités, la commission a demandé une meilleure prise en compte des orientations posées par le PDU ce que le maître d'ouvrage s'est engagé à faire. Cf. point 5.19. du rapport.

Sur la demande de modification ou de suppression d'emplacements réservés, la commission renvoie pour partie à sa réponse générale sur les ER. Cf. point 5.19. du rapport.

La commission ne peut qu'inciter la Collectivité et la Ville à se concerter pour les modifications demandées.

Observation n°1900

Observation de Mme Rossi concernant l'observation de la Collectivité de Corse.

Enquête publique : révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Ajaccio
Ordonnance n° E19000018/20

Il est regretté que l'enquête publique se transforme en terrain d'affrontement entre le Maire d'Ajaccio et le Président de l'Exécutif de la CdC.

Si l'auteur de l'observation partage les remarques de la CdC quant à une urbanisation trop importante dans le projet de PLU, elle interpelle néanmoins cette institution sur ses propres projets, notamment la rocade et la pénétrante.

Réponse du maître d'ouvrage : En application de l'article R 153-4 du Code de l'urbanisme, il appartenait à la CDC, en sa qualité de personne publique associée de donner son avis dans un délai de 3 mois à compter de la notification du dossier de PLU arrêté (5 décembre 2018). Faute d'une réponse dans ce délai, l'avis est réputé favorable.

Réponse de la commission : La commission renvoie à la réponse de l'observation n°1876.

Observation n°1901

Observation anonyme s'interrogeant sur les avis de PPA :

- il est relevé que l'avis de Mme la Préfète très dense et administratif notant de nombreux points d'illégalité. Il apparaît à l'auteur de l'observation que le projet de PLU ne passera pas le contrôle de légalité.

- l'avis de la CCI lui semble délirant par sa demande de déplacer le trait de l'aléa d'inondabilité et de submersion marine par des parcelles appartenant à la CCI.

- l'auteur de l'observation s'interroge sur le temps mis par la CdC à émettre une observation sur ce projet et note une contradiction entre la CdC qui prône la protection des espaces agricoles et naturels et la CCI qui souhaite le classement de zones N et A en zones constructibles.

Réponse du maître d'ouvrage : En application de l'article R 153-4 du Code de l'urbanisme, il appartenait à la CDC, en sa qualité de personne publique associée de donner son avis dans un délai de 3 mois à compter de la notification du dossier de PLU arrêté (5 décembre 2018). Faute d'une réponse dans ce délai, l'avis est réputé.

Réponse de la commission : Concernant l'avis de la CCI, la commission renvoie à son analyse des avis des personnes publiques associées.

La commission renvoie à la réponse de l'observation n°1876 concernant l'observation de la CdC.

Observations n°1890, 1931, 1966

Observation anonyme s'étonnant du délai mis par la CdC (6 mois) pour donner sa position sur le projet de PLU en comparaison avec les autres PPA.

Réponse du maître d'ouvrage : En application de l'article R 153-4 du Code de l'urbanisme, il appartenait à la CDC, en sa qualité de personne publique associée de donner son avis dans un délai de 3 mois à compter de la notification du dossier de PLU arrêté (5 décembre 2018). Faute d'une réponse dans ce délai, l'avis est réputé favorable.

Réponse de la commission : La commission renvoie à la réponse de l'observation n°1876.

4.16.2 Chambre de Commerce et d'Industrie de la Corse-du-Sud

Observation n°2332

Observation de la Chambre de Commerce et d'Industrie de la Corse-du-Sud

Deux points déjà évoqués dans leur avis en date du 28 février 2019 sont précisés dans cette observation.

Concernant l'alinéa « a » partie ports, il est demandé de remettre la parcelle n°156 et son environnement immédiat en zone UD et non Np. Cette demande est faite pour ne pas créer de ruptures, et cela dans la continuité d'Aspretto et de la zone Antargaz proche.

Cela permettra les occupations et/ou utilisations du sol si elles constituent l'annexe d'une activité autorisée et participent au bon fonctionnement de l'établissement existant, sous réserve de leur conformité avec la réglementation en vigueur.

Il est demandé également sur le plan d'eau situé tout à l'ouest du Ricanto et au sud de la parcelle 156, et dans le même cadre portuaire, la création d'une zone nautique UP à définir selon le périmètre précisé en annexe jointe.

Réponse du maître d'ouvrage : La parcelle AE 156 constitue une coupure d'urbanisation au sens de la Loi Littoral il ne peut être réservé une suite favorable à cette demande.

Réponse de la commission : La commission valide la réponse du maître d'ouvrage.

4.16.3. U Levante

Observations n°1, 22, 23, 24, 25, 26, 29, 30, 31, 65, 111, 1805, 1951, 2195, 2219, 2345

Il est constaté par l'association l'absence de l'avis de la Collectivité de Corse.

Reprise par l'association des principaux éléments de leur avis en tant que personne publique associée.

Il a été ajouté différents éléments notamment :

- les avis des autres PPA consultés comme la MRAe, l'État, la Chambre d'agriculture de la Corse-du-Sud.

- Sur le secteur de Timizzolu : il est rappelé la classification de ce secteur en ESA par le PADDUC. Il est indiqué que le PADDUC suppose que la zone constructible soit délimitée en fonction des ESA identifiés par le PADDUC et non l'inverse.

- Sur le secteur de la Sposata : il est fait état de l'avis de l'État du 28 février 2019 sur les emplacements réservés n°118 et 123 considérés comme fragmentant des espaces à vocation agricole et risquant à terme d'artificialiser complètement le secteur.

Il est demandé le classement en zonage agricole de la pointe nord de la zone UC de la Sposata.

- Sur le secteur de Pietralba : il est constaté, qu'à proximité de ce secteur, un programme immobilier de 794 logements est en cours de réalisation.

Il est demandé que la zone 2AUc soit reclassée en zonage à vocation agricole.

- Sur le secteur du Finosello : il est considéré que l'outil de consultation Geodarc permet de déterminer que la zone 2AUC du Finosello empiète sur des terres de très bonne potentialité et sur des terres cultivées en 1980 en jardins ou vignes.

Cette potentialité serait confortée par le PADDUC, en classant ce secteur en ESA.

Il est donné l'avis de la Chambre d'agriculture sur ce secteur convergeant avec celui de l'association. En outre, il est fait état de l'avis de l'État et de la MRAe sur l'ouverture à l'urbanisation des secteurs identifiés comme corridors écologiques à restaurer et de la contradiction avec les objectifs d'un corridor.

Il est estimé alors que la zone 2AUC fragilise le corridor de Saint Antoine à Acqualonga.

Il est demandé le reclassement de ces parcelles en zonage agricole ou naturel.

Il en est de même pour le secteur du Loreto.

- Il est demandé le classement de la zone 2AUC de la Confina en zonage agricole.

Il est fait état de l'avis de la Chambre d'agriculture de Corse-du-Sud qui estime que la zone 2AUC empiète sur des terres agricoles de bonnes potentialités ainsi que la zone 2AUE qui consomme 2 hectares d'une surface exploitée mettant en avant la potentialité agricole de cette zone.

Il est fait état de l'avis de l'Etat sur la non prise en compte des engagements pris en termes de compensation de l'impact du projet de Pénétrante Est Ajaccio dans le projet des zones à urbaniser 2AUC et 2AUE.

- Secteur de Mezzavia : il est demandé le reclassement de la zone UD en zonage agricole ou naturel. Il est constaté l'existence de programmes immobiliers (livrés ou en cours) pour 230 logements au total.

- Liaison téléportée – Saint Joseph - Mezzavia :

Est retenue la mise en place d'un parc urbain à Saint Joseph, il est demandé que d'autres secteurs soient retenus comme tel : la Pietrina, Mezzavia.

Il est demandé la prise en compte de l'accord conditionnel du Conseil des Sites du 18 juillet 2018 c'est-à-dire un avis favorable dans la mesure où seuls les 3 m² nécessaires à l'implantation des pylônes seraient démaquisés. Il est demandé que toutes les précisions concernant ce téléporté doivent figurer dans les documents finaux du PLU.

Il est souhaité que la dépollution des anciens terrains militaires de Saint Joseph soit réglée.

Il est demandé des informations complémentaires quant à la conformité de l'infrastructure avec les directives de la DGAC (proximité du téléporté avec les futurs "cônes" d'atterrissage et de décollage).

Il est demandé que le parking supplémentaire de 200 places figure dans le PLU comme emplacement réservé, l'ER n°141 ne concernant que la gare de Mezzavia (voir des négociations avec Leroy Merlin en vue d'une future extension verticale de son parking pour un usage public).

Il est demandé que l'ER n°175 reste agricole et ne devienne pas la desserte de la future gare du téléporté.

(observations n°2226 et n°2231 en accord avec l'association).

Observation n°1805 sur l'usine de traitement des eaux de la Confina.

La « Confina » est une usine de potabilité de l'eau.

Les volumes d'eau mis en distribution et les volumes d'eau consommés par la seule population de la commune d'Ajaccio sont présentés dans le rapport de présentation.

Il est retenu le chiffre de 3 953 477 m³ d'eau potable consommée par la population (70000 habitants).

Le rapport de présentation précise que l'usine de la Confina, avec sa capacité maximale de 40000 m³ par jour est suffisamment calibrée pour répondre aux besoins futurs.

Il est considéré que rien ne permet de conforter cette affirmation par manque d'éléments qui auraient dû figurer dans un PLUi ou un SCOT, en particulier :

- les volumes d'eau actuellement mis en distribution puis consommés, ventilés par les communes bénéficiaires ;
- les volumes d'eau mis en distribution puis consommés, ventilés par les communes bénéficiaires.

Il est posé la question des volumes d'eau consommés. Il est repris les données de la CAPA et en les comparant aux chiffres du rapport de présentation, il est demandé à quoi correspondent les 0,8 million de m³. Serait-ce les ventes de l'usine aux neuf autres communes de la CAPA ?

L'association émet un doute et relève sur le site de la CAPA que « la plus importante installation de production est l'usine de traitement de la Confina qui alimente Ajaccio, Alata, Appietto, Afa ainsi que les plaines de Sarrola-Carcopino, de Cuttoli-Corticchiato, de Peri et de Tavaco ».

Il est relevé que cette liste de communes ou parties de communes alimentées en eau potable par l'usine de la Confina n'est pas cohérente avec les informations prises sur les fiches de contrôle de l'eau de l'ARS.

L'association a fait un tableau récapitulatif entre les données de l'ARS et celles de la CAPA.

Il est demandé un peu plus de cohérence.

Il est posé la question des volumes d'eau mis en distribution.

L'usine Kyrnolia fait état d'une production d'eau traitée par l'usine s'élevant à 6,7 millions de m³ par an. Le rapport de présentation présente un chiffre de 5 260 997 m³ mis en distribution pour les 70000 habitants d'Ajaccio.

La différence entre ces deux chiffres (environ 1,5 million de m³) correspondrait – elle aux mises en distribution aux communes ou parties de commune de la CAPA (hors Ajaccio) ?

L'usine de la Confina est implantée en zone Ne dans le projet de PLU.

Jusqu'en 2018, c'était une ICPE soumise au régime de la déclaration.

En septembre et octobre 2018, la Préfecture, par arrêté, a mis en demeure « la société KYRNOLIA de régulariser la situation administrative du stockage de chlore qu'elle exploite, sur le site de l'usine d'eau potable de la Confina ».

L'exploitant a déposé le 11 janvier 2019 une demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation éventuelle d'une évaluation environnementale dans le cadre d'un projet d'augmentation du stockage de chlore.

Cette demande d'examen affirme qu'il n'y a pas d'incidences du projet susceptibles d'être cumulées avec d'autres projets existants ou approuvés dans un rayon d'un kilomètre autour du site de la Confina.

Un arrêté préfectoral du 22 février 2019 a donné son aval à cette demande et l'usine est depuis sous le régime de l'autorisation.

U Levante s'interroge sur la compatibilité de cette usine avec les différents projets suivants dans le projet de PLU :

- l'ER n°168 : extension de la STEP de Campo dell Oro située à environ 630 mètres de l'usine ;
- l'ER n°167 : création d'une déchetterie à une distance d'environ 720 mètres ;
- l'ER n°166 : projet de la future usine de tri et de valorisation de déchets à une distance d'environ 670 mètres.

En outre, il est fait mention d'un projet immobilier de 120 logements à 450 mètres de l'usine.

Il est demandé également de rectifier la documentation du PLU en intégrant cette usine dans la liste des installations soumises aux risques industriels.

[Observation n°1951](#) sur l'assainissement des eaux usées

Il est estimé que la documentation mise à la disposition du public lors de l'enquête publique sur ce sujet est insuffisante, de nature à porter atteinte à la bonne information du public.

- Le répertoire 5.1.6, pour le schéma directeur d'assainissement, contient 2 pages ;
- la délibération de la CAPA n°2018-072 n'est pas reprise dans les répertoires 5.1.7 ou 5.1.8, de même que le document "schéma directeur d'assainissement phases 2 et 3" et que la cartographie "schéma directeur d'assainissement phase définitive".

En outre, il est rappelé l'observation n°1805 sur le projet "d'usine de traitement des eaux de la Confina".

Il est rappelé que le projet de PLU ne s'appuie sur aucune approche prospective reposant sur un périmètre plus large que celui de la commune (SCOT ou PLUI).

Il est considéré que le projet ne procède à aucun état des lieux :

- ventilé par commune ;
- par l'installation de traitement des eaux usées ;
- par une information quant à la population bénéficiant d'un assainissement collectif et celle obligée d'avoir recours à l'Assainissement Non Collectif ;
- l'Évaluation Environnementale (Vol 3 du RP page 40) seulement précise "qu'une partie non négligeable des habitants d' Ajaccio sont en ANC"

Il est considéré que le projet de PLU n'apporte pas la démonstration d'une adéquation à terme entre les infrastructures communautaires de la CAPA et les projections de la population du bassin de vie raccordée aux dites infrastructures.

Sont reproduits les avis convergents de la MRAe et des Services de l'Etat.

Observation n°2195 : renvoi aux observations n°1886, n°1887 et n°1888 Pietralba Autrement.

Observation n°2219 sur l'analyse de l'évolution de la population et des besoins en logements.

Il est pris en compte les avis des PPA et l'observation du registre dématérialisé de la CdC et ainsi l'association retient finalement un taux d'évolution de 0,9 % par an et non 1,3 % et une population réestimée à 70 000 habitants au 1^{er} janvier 2018.

Il est donc considéré que ressort un besoin de logements inférieur de 2000 logements par rapport à celui mentionné par la commune dans ses hypothèses d'évolution.

Il est retenu également les avis des PPA concernant la diminution du taux de rétention foncière dans les secteurs en densification. Et il est retenu un nouveau taux raisonnable à hauteur de 15 % et non plus 30 %. Il est donc considéré que l'on obtient une capacité résiduelle supérieure de 500 logements.

En outre, l'association a repris les documents sur l'inventaire des programmes immobiliers autorisés mais non livrés au 1^{er} janvier 2018 et il est considéré que les informations du rapport de présentation sont lacunaires. Il a été refait un calcul montrant un total supérieur de 1300 logements par rapport à leur avis de février.

U Levante en conclut donc que les besoins en logements sont largement couverts pour les 15 prochaines années sans avoir besoin d'artificialiser du foncier supplémentaire pour les zones à urbaniser (2AU).

Observation n°2345 sur le traitement des déchets.

Reprise par l'association des principaux éléments de leur avis en tant que personne publique

associée.

L'association souligne dans son observation qu'il faut rechercher dans les annexes du PLU pour trouver des recommandations sur ce sujet.

Il est fait deux remarques :

- les recommandations n'ont pas le caractère prescriptif qu'elles auraient pu avoir en figurant dans le règlement ;
- il est demandé si les services instructeurs des PC pourront s'appuyer sur de simples recommandations.

Autre remarque sur ce sujet : il est demandé que les prescriptions du livret des OAP prévoient en plus des espaces de jardins, des composteurs de quartier. Cela favoriserait les démarches vertueuses.

Réponse de la commission : Sur ces premières observations, l'association U Levante complète les remarques faites dans son avis.

Comme indiqué dans les points III., IV., et V. du rapport, la commission rejoint l'association sur la demande de changement de zonage de UD à A de l'OAP de Mezzavia, ainsi que sur le secteur de Timizzolo en constatant l'absence de précision quand à la vocation de ce secteur par le maître d'ouvrage.

La commission recommande un classement en UD en non UCa sur le secteur de la Pietrina.

Concernant la problématique de la croissance démographique et de la production de logements, la commission renvoie à la lecture du point III. du rapport et de ses conclusions.

Sur l'observation 1805 : La commission confirme la difficulté de comparer la capacité nominale de l'usine de la Confina, unique point de production de la ville avec les besoins uniques de la ville qu'ils soient actuels ou futurs.

En effet cette installation assure aussi entièrement ou partiellement l'approvisionnement en eau potable des communes limitrophes (Alata, Sarrola, etc...) qui de leur côté se développent fortement. Dans le rapport annuel du délégataire pour 2018 , que la commission s'est procuré , on relève que les volumes annuels mis en distribution pour la ville d' Ajaccio sont de 5018011 m³; ce qui donne une consommation moyenne en 2018 de 13748 m³/jour soit sur la base de 200 litres jour l'équivalent de 68740 habitants uniquement pour la ville d' Ajaccio.

La commission peut s'interroger sur la possibilité de répartition entre les communes à partir d'un point unique de distribution.

L'observation insiste sur les capacités de l'usine mais néanmoins la commission s'interroge aussi sur les capacités des ressources alimentant cette usine.

En effet, le rapport de présentation (Vol .1 page 34), relève que sur les 4 ressources disponibles protégées, une seule répond pour 80 % aux besoins de la CAPA.

La mise à jour du schéma directeur annoncé pour 2019-20 semble être une nécessité, avec des orientations qui devront être intégrées au PLU.

Concernant le classement ICPE de la station, la commission confirme que le délégataire a déposé un dossier d'autorisation pour le stockage des bouteilles de chlore pour l'usine et les autres sites de la CAPA.

Au regard de la problématique de risques inhérents à l'implantation de certains projets d'équipements publics , industriels et immobiliers à proximité de l'usine, la commission s'interroge sur l'opportunité de cette demande d'augmentation de stockage et également sur la possibilité de l'organiser différemment (répartition sur d'autres sites, stock fournisseur...).

Concernant l'observation n°1951, la commission confirme l'absence du schéma directeur d'assainissement dans les annexes et la confusion avec le Plan de Zonage de l'assainissement

destiné principalement à identifier les secteurs en assainissement collectifs et ceux en assainissement non collectif.

Le schéma directeur d'assainissement établit le diagnostic des installations et du service et les perspectives d'évolutions à une échéance d'environ une quinzaine d'années.

L'annexion de documents, même anciens (2005), au dossier semble important pour la commission. Il est à noter que ces documents sont établis pour le compte de la CAPA compétente sur l'eau et l'assainissement.

La commission considère comme nécessaire la mise à jour du Plan de Zonage de l'Assainissement et celle du Schéma directeur pour évaluer les besoins en équipements et répartir les secteurs de la ville entre assainissement collectif et non collectif.

Pour la STEP des Sanguinaires recevant uniquement des effluents de la commune d'Ajaccio, on constate sur le portail de l'assainissement établi par les services de l'état en 2017 que la STEP est conforme en équipement et en performance et que la charge entrante maximale correspond à 38000 équivalents/habitants pour une capacité nominale de 60000 équivalents/habitants.

Pour la STEP de Campo dell'Oro qui reçoit les effluents d'autres communes (Alata, Sarrola, Cuttoli, Peri, Afa,...), les données du portail de l'assainissement établi par les services de l'état en 2017 confirme la nécessité de procéder à la mise à jour des documents indiqués.

La commission constate que la STEP est conforme en équipement et en performance et que la charge entrante maximale correspond à 37000 équivalents/habitants pour une capacité nominale de 40000 équivalents/habitants.

La commission relève que le rapport de présentation (Vol1, p. 360) précise que la station de Campo dell'Oro à une capacité extensible à 65000 équivalents/habitants.

Néanmoins, la commission rejoint la recommandation de la MRAe d'apporter une analyse de la capacité de la station d'épuration de Campo dell'Oro à supporter dans le futur la croissance démographique cumulée d'Ajaccio avec celle des communes environnantes raccordées.

Sur l'observation n°2345, La commission relève la pertinence de l'observation sur le traitement des déchets et incite le maître d'ouvrage à inclure dans son règlement des prescriptions relatives à ce sujet.

4.16.4 Le Garde

Observation n° 2283 de l'association le Garde

Zones à risque :

- Loretto : il est demandé quel serait le potentiel de constructibilité disponible (hors ESA) lorsque ce secteur ne sera plus dans le périmètre SEVESO.
- Zone de risque mouvement de terrain : le plan serait en cours d'élaboration, pourtant la cartographie semble valide.
- Zones submersibles : il semblerait que le plan soit en cours de révision. Qu'en sera-t-il des nouvelles zones ?

Il est regretté le comblement de dents creuses dans ces zones d'aléas fort ou moyen. Il est souligné que des événements météo majeurs et concomitants ne sont pas à exclure.

Sites inscrits : la remarque précédente est renforcée par l'inscription du pourtour du Golfe d'Ajaccio sur la liste des sites inscrits (pas de modification possible de l'état des lieux).

Il est regretté la hauteur de 5 mètres maximale de toute construction (superstructures comprises) entre la RD111 et la mer (route des Sanguinaires).

Il est relevé une antinomie entre l'obligation imposée aux constructeurs en matière de performances énergétiques et environnementales et l'interdiction des panneaux solaires interdits pour préserver le caractère architectural des sites urbains.

Il est apprécié la disposition sur la végétalisation des toitures de constructions à usage de stationnement public ou collectif. Il est considéré que cette disposition devrait être généralisée pour limiter les dégâts environnementaux. Il est demandé que le déboisement soit limité à l'emprise de la construction.

Il est considéré comme inacceptable la disposition sur le stationnement. Il est estimé que le pétitionnaire doit réaliser un nombre d'aires de stationnement en adéquation avec son projet. L'association relève l'absence de mesures contraignantes pour les pétitionnaires concernant le traitement des déchets (tri et compostage) et l'éclairage public.

Entrée de ville :

Sur la circulation, il est souligné la récurrence des embouteillages sur la rocade pour les actifs.

En outre, l'implantation d'une déchèterie et d'une usine de tri (apparemment en ESA) devrait augmenter le trafic Il est demandé quelles sont les mesures pour y remédier.

Il est souhaité l'ouverture d'une bretelle directe vers la 193 pour désengorger le rond-point de Campo. Cette possibilité semble exister au regard du plan.

La liste des ER sur ce secteur comprend deux fois le n°167

Il est souhaité la végétalisation de ce secteur notamment pour masquer certaines constructions.

La végétalisation est souhaitée également en sortie de ville tout le long des ports et parkings.

Les emprises de nouvelles routes :

- Vittulo : un tracé englobe les immeubles en tout ou partie.

- ER n°56 et 50 semblent incompréhensibles sauf à assurer la desserte de parcelles privées en VRD par des fonds publics importants.

Aux Sanguinaires : un secteur à risque éboulements rocheux.

Il est considéré que c'est un secteur à hauts risques, malgré les pare-éboulis.

Il est considéré que le PPRN doit être annexé au PLU et ne peut figurer simplement « en cours d'élaboration ».

Il est demandé si les vibrations engendrées par les travaux pourraient fragiliser davantage les parois instables.

Enfin, il est considéré que le PLU ne doit pas être une juxtaposition de projets immobiliers et qu'il faut prendre en compte les demandes des ajacciens sur les espaces verts.

Il est estimé qu'il faut permettre aux jeunes de vivre en ville et pas seulement dans des zones périphériques,

Il est demandé également d'encourager l'installation de jeunes maraîchers sur le territoire, par l'exploitation des ESA.

Réponse de la commission : La commission note l'absence de réponse du maître d'ouvrage.

Sur les zones à risques, la commission a analysé le projet de PLU en fonction des documents en vigueur à l'arrêt du projet. La DDTM, compétente en la matière, est susceptible de leur apporter un complément d'informations.

Sur la question de l'entrée de ville, la commission renvoie au plan de déplacement urbain adopté en avril 2019.

Sur les emplacements réservés, la commission renvoie à la réponse générale sur les emplacements réservés.

Sur les notions d'urbanisation et d'espaces verts, la commission renvoie à la lecture de ses conclusions.

4.16.5 Partis et acteurs politiques

Observation n°2351 Femu a Corsica

Observation de Femu a Corsica Aiacciu e Circondu.

Il est exprimé une très vive opposition au projet de révision du PLU de la commune d'Aiacciu.

Il est reproché à l'ensemble du document de faciliter les projets de certains opérateurs et propriétaires privés au détriment des catégories sociales les moins privilégiées et résidents.

Il est demandé la suspension de la procédure d'adoption du PLU jusqu'aux élections municipales de 2020 pour permettre aux ajacciens de choisir la voie sur laquelle s'engagera la commune pour les 15 prochaines années.

Il est contesté le calendrier de l'enquête publique : période estivale et très forte activité touristique.

Concernant le document, il est reproché un écart entre l'état des lieux, les différents diagnostics, les intentions du PADD et les propositions d'aménagement du PLU révisé.

Il est estimé que le projet comporte une surévaluation des besoins en logements basée sur des hypothèses démographiques non justifiées (taux de croissance retenu de 1,3% - taux observé de 0,9%).

Il est considéré en outre, que ne sont pas pris en compte les logements dont la construction a été autorisée entre 2014 et 2016 (environ 4600 logements) ainsi que les logements vacants.

Il est considéré que les fiches d'observation des zones de Pietralba, Confina, Mezzavia et Timizzolo révèlent une inadéquation entre les besoins en logements et les capacités d'urbanisation.

Il est considéré également que de nombreuses zones N recouvrent des secteurs d'habitat diffus, déjà artificialisés.

Il est estimé que cette volonté de forte urbanisation correspond à une absence totale de vision stratégique du développement urbain.

Il est regretté que le PLU n'ait pas une vision de l'aménagement à l'échelle du bassin de vie, sans prendre en compte les communes périphériques.

Il est estimé que le projet ne prend pas en compte les orientations du PADDUC relatives aux SER :

- Pas de dispositif d'intervention publique dans les SER ;
- Non-recours aux outils d'aménagement urbain (OAP, PAPAG, ZAC) et par voie de conséquence, absence de participation des opérateurs privés aux coûts d'infrastructure (cas symptomatique du projet de nouvelle bretelle Résidence des Iles - Parc Berthault avec financement projeté à la charge de la collectivité avant ouverture à la construction des parcelles ainsi désenclavées sur lesquelles sont déjà positionnés des promoteurs) ;
- Absence de maîtrise foncière par les collectivités publiques avant l'ouverture ou l'utilisation des droits à bâtir ;
- Absence de coordination avec la CDC, pourtant en charge du financement et de la réalisation

d'infrastructures routières dans les SER, qui ne sera pas mise en capacité d'identifier les projets de construction en cours ou futurs, et partant, de calibrer les besoins.

Il est reproché, concernant les ESA, que pour se conformer aux prescriptions du PADDUC, ont été classées des terres à faible potentialité agropastorale.

Il est considéré également que la trame verte et bleue du PADDUC est retranscrite de façon trop lacunaire, accentuant la fragilité des équilibres naturels dans la commune.

Il est reproché également la non prise en compte des orientations du PDU :

- absence de projet de voie verte qui traverserait l'ensemble de la commune de l'aéroport à la Parata et offrirait aux ajacciens la possibilité de faire évoluer leurs pratiques de déplacements : le boulevard Sampiero refait il y a 2 ans n'intègre pas de piste cyclable, la rue Bonardi en possède une, mais sur quelques dizaines de mètres seulement ;
- Absence de réflexion et de moyens pour la connexion inter-quartiers par navette électrique,
- Inopérabilité des mesures consistant à créer des parcs relais à l'entrée de la ville,
- Insuffisance enfin des places de stationnement et abandon (financièrement désastreux) du projet Campinchi, sans solution de remplacement.

Il est proposé des axes sur le développement urbain :

- poser des orientations d'aménagement structurantes sur les secteurs urbains stratégiques (rocade, Aspretto et fond de baie) ;
- participation des opérateurs privés au financement des infrastructures publiques par la mobilisation d'une partie des plus-values foncières réalisées ;
- réduire la place de l'automobile et développer les modes de déplacements alternatifs ;
- protéger les espaces agricole à forte potentialité, les espaces environnementaux sensibles et développer les espaces verts en ville ;
- exclure toute considération privilégiant les intérêts privés ;
- faire un projet de restructuration du cœur de ville ;
- faire un développement urbain à l'échelle du bassin de ville par un l'élaboration d'un SCOT, voire un PLUI.

Réponse de la commission : La commission note l'absence de réponse du maître d'ouvrage.

La commission estime que la forte fréquentation du public lors des permanences, le nombre d'observations (visites et téléchargements du dossier), ainsi que les problématiques abordées, démontrent que la programmation de l'enquête publique n'a pas été un frein à la participation du public.

Cf. Conclusions sur le projet de PLU de la commission concernant la production de logements, l'urbanisation, les ESA.

La commission constate la présence d'outils d'aménagement urbain dans le projet de PLU et notamment sur les SER du PADDUC.

La commission prend acte des propositions faites sur le développement urbain.

Observation n°2326 de M. Casasoprana

Observation de M. Casasoprana.

Il est considéré que le projet urbain présenté dans le PLU semble en retrait par rapport à l'ambition de la commune.

Il est considéré que le PLU devrait proposer une vision future de la commune.

Il est donc formulé, après lecture du projet, les réserves suivantes :

Enquête publique : révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Ajaccio
Ordonnance n° E19000018/20

- il est considéré que ce PLU est déjà dépassé car ne propose qu'un projet au niveau de l'agglomération. L'auteur de l'observation pense qu'il est nécessaire de se diriger vers un PLU intercommunal. Ainsi, il est estimé que le PLU pourrait contenir une clause de révision, dès adoption d'un document planificateur de niveau intercommunal.

Il est considéré également que le dispositif urbanistique de la commune semble sous-dimensionné pour infléchir l'expansion urbaine passée et en cours.

- Il est estimé que la vision du développement harmonieux du territoire manque malgré la présence de principes d'urbanisation dans le document. Il est considéré qu'il faut mettre en avant des marqueurs forts d'une ambition urbaine, méditerranéenne, culturelle.

Il est considéré également qu'Ajaccio devrait être affirmée comme ville universitaire.

- Il est considéré qu'il y a trop peu de mesures correctrices pour atténuer la vision des immeubles de grande hauteur écrasant la perspective du centre historique.

Il est estimé que la reconquête du patrimoine paysager et vernaculaire n'est pas engagée et que le projet de PLU propose une vision trop linéaire. Il serait nécessaire de prendre en compte les différents quartiers dans le projet de PLU.

La zone UC semble beaucoup trop importante et il est considéré que la délimitation des zones devrait être davantage nuancée car le mitage contemporain n'est pas le même suivant les quartiers de la ville.

- Il est considéré que le PLU doit prendre en compte le futur et proposer des prescriptions plus audacieuses comme par exemple la végétalisation des toits ou des murs pour redonner à la nature une place centrale en ville. Il est regretté que cet aspect ne soit abordé que dans les zones à urbaniser.

- Il est considéré que l'intérêt général des ER n'est pas toujours visible.

En outre, il est considéré que la mention du département ou de la CTC comme maîtres d'ouvrage donne la sensation d'un document non actualisé.

Il est proposé d'effectuer un classement des ER par politiques publiques et objectifs auxquels ils correspondent.

- Il est considéré que les orientations du PADD ne sont pas suffisamment concrètes dans la traduction spatiale. Il est donc estimé que la ville a besoin d'établir une stratégie en intensifiant les échanges avec son environnement, en suscitant de l'innovation et de la plus-value technologique, en organisant le rayonnement culturel. Il est considéré que cela est remis à plus tard dans le projet.

Il est fait différentes remarques concernant la maîtrise de l'expansion urbaine :

- Stopper plus nettement l'étalement de la tâche urbaine. Il est considéré que la densification est établie mais qu'il existe un « grignotage » des zones naturelles ou à potentialité agricole.

Il est considéré qu'il y a une assimilation entre densification et poursuite de l'urbanisation dans des zones ouvertes à la construction d'il y a moins de 5 ans.

Il est considéré que l'ouest de la ville ne doit plus accepter de constructions au vu de la forte déclivité du secteur.

- Revitaliser les secteurs du centre-ville par un développement de la construction. Une densification doit se faire dans le secteur du centre-ville puis ses alentours immédiats. Il est estimé qu'il faut cesser de repousser l'afflux de population vers la périphérie.

Il faudrait travailler les emprises ferroviaires comme le secteur de la Citadelle pour localiser en ville une population résidente à l'année.

- Maîtriser davantage la consommation foncière. Il est considéré que les 68 hectares d'objectif de consommation foncière dans le rapport de présentation sont trop importants.

Il est préconisé d'abaisser la surface disponible pour l'extension de 104 hectares à 85 hectares. Cela permettrait d'abaisser par la consommation d'espaces à 68 ha par densification et non 85 ha constructibles.

Il est demandé de privilégier les zones déjà urbanisées à la poursuite d'une extension même programmée.

- Préserver davantage les hauteurs. Il est considéré que le surplus de possibilité constructive en zone Uca doit être précisé car très important, notamment sur des secteurs comme le haut de la route des Sanguinaires.

- Une programmation des extensions urbaines trop incertaine. Il est constaté une absence de zones AU et il en déduit que 40 hectares seront urbanisés avant l'application des OAP.

Il est souhaité que des OAP devraient être davantage précisées.

Il est demandé d'aller plus loin sur la mixité sociale :

- Construire davantage de logements locatifs sociaux. Il serait nécessaire d'atteindre un objectif de 300 logements sociaux par an au vu des études DREAL- INSEE et CEREMA Méditerranée.

- Le logement social de fait ne suffit pas. Il n'y aurait aucune indication précise dans le document de présentation permettant de conforter les projections optimistes retenues dans le projet.

- La mixité sociale doit concerner tous les quartiers et ne pas exclure les zones 1ZA, 1UAb (Citadelle), 2UA, 2UD.

L'imposition de 35 % de logements sociaux dans les zones à urbaniser ne suffit pas car ces zones ne seront ouvertes à l'urbanisation après la construction des zones à densifier.

Il est demandé un urbanisme mis en commun et sont proposées quelques pistes :

- Intervention d'une commission extra-municipale dans la procédure d'autorisation de construction au sein des PAPAG ;

- Mention de la nécessité d'une révision ou modification du PLU en vue de l'ouverture des zones 2AU (sous le contrôle de cette Commission extra-municipale) ;

- Recueil de l'avis des conseils de quartier institués (avis simple et public) pour toute autorisation d'un programme comportant plus de 80 logements ou reposant sur une parcelle de plus d'1,5ha ;

- Charte architecturale par quartier ;

- Information de la population et recueil d'avis par consultation numérique avant toute DIA.

Il est demandé une protection des communs :

- La restauration de la qualité de l'air : comme par exemple une réglementation de la zone portuaire ;

- Un politique forestière ;

- La qualité de ressource en eau ;

- La préservation des circulations ancestrales (chemins, sentiers, circuits de transhumance) ;

- Une politique littorale de la commune (équipements publics à proximité pour offrir services et protections) ;

- Des corridors écologiques ambitieux.

Il est estimé que la vision de la mobilité à l'horizon 2030 est insuffisante. Il devrait être donné des indicateurs de performance pour mesurer les progrès réalisés.

Il est estimé que la question du stationnement n'est pas non plus abordée de manière satisfaisante.

Réponse de la commission : La commission note l'absence de réponse du maître d'ouvrage.

La commission relève que la mise en œuvre d'un PLUI est de la compétence d'un établissement intercommunal désigné, après concertation d'un ensemble de maires.

Concernant les ER, la commission renvoie à la réponse générale des ER.

Concernant l'urbanisation, la commission renvoie à la lecture de ses conclusions.

Concernant la mixité sociale, la commission estime qu'elle a été prise en compte dans l'élaboration du projet de façon concrète en imposant dans les OAP et dans les zones UB et UC un quota de logements sociaux.

La commission relève la pertinence de la proposition de préservation des communs et d'une politique d'aménagement public du littoral de la commune.

Observation n°2385 de M. Luciani

M. Luciani, conseiller municipal, renouvelle son observation déjà formulée à l'occasion du conseil municipal qui a arrêté le projet de PLU :

- L'élaboration de ce document n'a bénéficié que des concertations légales; ce qui ne pouvait pas suffire à faire comprendre et partager les objectifs généraux et les dispositions réglementaires de cet ensemble de pièces dont l'étude exige du temps, de l'expertise, et des explications;
- Interrogation sur la logique d'injonction du PADDUC qui conduit à imposer 1621 hectares au PLU d'Ajaccio, sans que l'on puisse envisager, à moyen ou long terme, compte tenu de l'évolution du territoire urbain, ne serait-ce qu'un recul de la déprise agricole sur le territoire ajaccien;
- Rappel des protestations relatives aux voies ou barreaux de liaison à ouvrir pour fluidifier le trafic automobile ou organiser la trame urbaine de la capitale régionale.

Concernant la proposition de Monsieur Paul Millon, au nom d'un groupe de propriétaires représentant un secteur (PALMA) d'une douzaine d'hectares (observation n° 2284), M. Luciani considère que ce projet, représentatif certes d'intérêts particuliers, paraît tout à fait compatible avec l'intérêt général.

Réponse du maître d'ouvrage : Sur la concertation, le PLU de 2019 a fait l'objet de la totalité des modalités de concertation inscrites à la délibération de prescription (voir le bilan de la concertation)

Sur le projet porté par M. MILLON, le zonage favorable au PLU de 2013 a fait l'objet d'une annulation par le Tribunal Administratif de Bastia (jugement U LEVANTE du 16 décembre 2014) et d'un classement en zone agricole ; le terrain est identifié, par les critères du PADDUC, comme étant un Espace Stratégique Agricole ;

Réponse de la commission : La commission prend acte de la réponse du maître d'ouvrage.

Observations n°2397 et 2403 de MM. Miniconi et Pietri

Pour MM. Miniconi et Pietri, le projet de PLU apparaît comme un élément de destruction du tissu urbain dont il est censé programmer l'aménagement.

En se contentant de recenser les espaces à bâtir, il livrerait Ajaccio, "déjà asphyxié sous les coulées de béton", à la frénésie immobilière : les prévisions de croissance démographique qui reposent sur des données sciemment erronées ne servant qu'à justifier cette politique du béton.

Face à ce qui est qualifié de "catalogue de carences et de mauvaises pratiques", il est évoqué le projet que compte proposer M. Miniconi aux ajacciens et qui repose sur :

- L'encadrement par l'aménagement public des projets d'envergure dans le cadre d'une véritable

réflexion d'ensemble de sorte à donner à "Ajacciu" toute sa dimension territoriale.

- La sanctuarisation des ENR et des zones situées à leur périphérie ainsi que des ESA aux fins de permettre à la ville de participer aux objectifs territoriaux de revitalisation agricole et d'autonomie alimentaire visée dans le PADDUC;
- La mise en œuvre d'une politique volontariste de transition écologique et réduction de la circulation automobile urbaine;
- La structuration de l'interface ville-port.

Réponse de la commission : La commission note l'absence de réponse du maître d'ouvrage.

La commission renvoie au point III. Du rapport et à la lecture de ses conclusions concernant la problématique de l'urbanisation.

4.17. Synthèses d'observations diverses

Observation n°2

L'intéressé adresse ses félicitations à la municipalité et au maire pour avoir conservé l'espace boisé classé dans la Résidence des Iles (zone Uca / Section CL).

Observation n°13

L'auteur anonyme de l'observation qui considère que le cours Napoléon - artère principale de la ville - agonise, propose un plan de revitalisation reposant sur la plantation d'arbres en nombre, la mise en place de fontaines et l'installation de bancs publics.

Réponse de la commission : La commission note que ces idées font partie des orientations générales du PADD et il appartiendra à la commune de les mettre en œuvre.

Observation n°45

Observation anonyme qui préconise de replanter des arbres, développer les pistes cyclables, rendre la citadelle accessible aux Ajacciens en y ajoutant de la verdure pour en faire un joli lieu arboré à visiter, développer le service de bus/transport en commun jour et nuit pour réduire les voitures en ville.

Réponse de la commission : La commission note que ces idées font partie des orientations générales du PADD et il appartiendra à la commune de les mettre en œuvre.

Observation n°51

Observation concernant la complétude du dossier, demandant que soient proposés le PLU actuel et le PLU en révision pour pouvoir faire un parallèle entre les deux.

Réponse du maître d'ouvrage : Le dossier du PLU 2019 comporte une analyse du PLU de 2013 et des différences entre les deux documents.

Réponse de la commission : La commission note un comparatif dans le rapport de présentation, notamment sur les zonages, entre le PLU de 2013 et celui de 2019.

Observation n°53

Enquête publique : révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Ajaccio
Ordonnance n° E19000018/20

L'auteur anonyme souligne l'état d'abandon du Club de Tennis du Casone, sis sur un terrain communal, et qui jouxte le site remarquable du Casone ; il est souligné que ce club fait partie du patrimoine de la ville et qu'il doit être valorisé d'autant qu'il mérite une totale rénovation. Il est demandé que ce club soit entretenu par la Mairie dans la mesure où il ne peut se financer que par les cotisations des membres trop peu nombreux.

Réponse du maître d'ouvrage : Sans objet avec le PLU.

Réponse de la commission : La commission valide la réponse du maître d'ouvrage.

Observations n°54, 80, 83, 98, 116.

Observations réagissant aux différents propos tenus par les élus dans les médias et considérant qu'il y a globalement une trop forte urbanisation.

Réponse de la commission : Cf. Conclusions sur le projet de PLU.

Observation n°76

Observation dans laquelle l'auteur regrette l'urbanisation à outrance, notamment à Mezzavia, avant de faire part de son désespoir face un pays qu'il dit ne plus reconnaître et où la nature continue à être détruite.

Réponse de la commission : Cf. Conclusions sur le projet de PLU.

Observation n°85

M. Jean Baptiste Casanova président du club ACA tir sportif souhaite que la parcelle 69 soit réservée en vue d'un éventuel transfert des installations du club dans le futur.

Réponse du maître d'ouvrage : La parcelle AE 69, propriété de la Commune s'inscrit dans une réflexion globale sur l'avenir de la zone. Il ne peut être apporté de réponse à ce stade.

Réponse de la commission : la commission prend acte de la réponse du maître d'ouvrage.

Observations n°90, 112, 169, 173, 174, 178, 1614, 1620, 1621, 1683, 1684, 1855, 1873, 1877, 1909,1916, 1921, 1956, 1973, 2082, 2272, 2274, 2106, 2154, 2188, 2454

Observations dans lesquelles il est demandé plus d'espaces verts et moins d'urbanisation.

Réponse de la commission : Cf. Conclusions sur le projet de PLU.

Observation n°91

L'auteur anonyme fait part, notamment, de son appréciation sur l'agglomération ajaccienne qui connaîtrait un développement complètement déséquilibré avec une circulation impossible à certaines heures Ajaccio : selon lui, Ajaccio aurait besoin de repenser son urbanisation, de préserver au maximum des zones vertes, de changer les modes de circulation en ville et d'installer une véritable politique de tri des déchets à la source.

Enquête publique : révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Ajaccio
Ordonnance n° E19000018/20

Il exprime son doute sur une véritable prise en compte de la parole citoyenne lors de l'enquête publique du fait de sa programmation en plein été.

Réponse de la commission : La commission estime que la forte fréquentation du public lors des permanences, le nombre d'observations (visites et téléchargements du dossier), les problématiques abordées, montre que la programmation de l'enquête publique pendant la période estivale n'a pas été un frein à la participation du public.

Cf. Conclusions sur le projet de PLU.

Observation n°92

M. Michel Satta est intéressé par les parcelles (Plan A8) C840, C842, C843 et C848 dans le secteur du Loretto et il souhaite connaître le futur périmètre de sécurité après le confinement des cuves.

Réponse du maître d'ouvrage : Il convient de se rapprocher de la DDTM – Unité Risques.

Réponse de la commission : La commission prend acte de la réponse du maître d'ouvrage.

Observation n°103

Mme Pascale Pila indique que les projets de Téléporté avec parking relais et du parc urbain (parcelle AI 13) sont situés sur le terrain militaire de Saint Joseph qualifié en ces termes « parc mazout de saint joseph » sur les plans de l'armée.

Elle semble s'interroger sur les conditions d'exploitation de ces terrains qui peuvent être pollués.

Réponse du maître d'ouvrage : Le Ministère de la Défense s'est engagé à dépolluer le site avant de le céder à la Ville d'Ajaccio.

Réponse de la commission : La commission prend acte de la réponse du maître d'ouvrage.

Observation n°145

Il est considéré qu'une très forte urbanisation génère une imperméabilisation des sols pouvant entraîner diverses inondations.

Il est donné pour exemple le secteur de Pietralba avec de nouvelles constructions en partie sur une zone rouge d'un PPRI.

Il est craint que la demande de logements se ralentisse et qu'il y ait un manque de clients.

Réponse de la commission : Cf. Conclusions sur le projet de PLU.

Observation n°147

M. François Lebailly de la DGAC indique que les servitudes annexées au projet concernant le transport aérien sont incomplètes et erronées.

Il demande que le dossier soit complété sur ce sujet et fournit pour cela des documents.

Réponse du maître d'ouvrage : Le dossier sera complété.

Réponse de la commission : la commission prend acte de la réponse du maître d'ouvrage.

Observation n°150

Enquête publique : révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Ajaccio
Ordonnance n° E19000018/20

Observation anonyme qui signale l'absence de certaines pièces du dossier (AVAP) , des "coquilles" et un côté "indigeste" du dossier avec des incohérences.

Il signale des risques naturels non pris en compte particulièrement sur la route des sanguinaires.

Réponse de la commission : Cf. Conclusions sur le projet de PLU.

Observation n°156

Observation adhérent aux remarques d'U Levante, en considérant que le quota du nombre de logements est déjà atteint dans le PLU, que les constructions sont très grandes sans intégration au paysage.

Il est considéré que doivent être pris en compte, les hauteurs des constructions en fonction du relief, les PPRI et arrêtés sur les risques d'éboulement, le patrimoine funéraire.

Il est contesté la zone UCa définie comme une zone de moindre densité/hauteurs alors qu'est créée une possibilité de bonification de niveaux supplémentaires par rapport au PLU de 2013, et pour la modification des règles de recul par rapport à l'axe du canal de la Gravona.

Il est demandé de reprendre les principes de Bonaparte appliqués à Paris :

- en aérant (plus d'espaces verts) ;
- en unifiant (création de voies) pour lier les quartiers entre eux ;
- en embellissant (dégagement des bâtiments historiques).

Réponse de la commission : Cf. Conclusions sur le projet de PLU.

Observation n°175

M. Simeoni, propriétaire des parcelles BM 171 et 80 qui sont situées à l'intérieur du périmètre de la zone 2AUD de Loretto, souhaiterait obtenir un complément d'information sur les deux risques auxquelles elles semblent être exposées dans la mesure où il envisage de les vendre : un risque industriel "TMD Zone de danger grave pour la vie humaine (80 m)" et un risque de ruissellement urbain dans le cadre du PPRI de San Remedio (zone rouge c'est à dire inconstructible).

Réponse du maître d'ouvrage : Les deux risques grevant ces terrains sont consécutifs à un Plan de Prévention des Risques Technologiques (Loretto) et à un Plan de Prévention des Risques Inondations (Arbitrone). Il appartient au propriétaire de se rapprocher de la DDTM – Unité Risques.

Réponse de la commission : La commission prend acte de la réponse du maître d'ouvrage.

Observation n°176

Observation anonyme qui signale plusieurs points sur le secteur des sanguinaires :

- Le risque éboulements ;
- La saturation de la circulation ;
- L'érosion des plages et le risque submersion marine ;
- Le risque inondations par ruissellement ;
- Le patrimoine funéraire qui n'est pas inscrit dans le PLU ;
- Le PLU est le même que celui de 2013 à quelques ajouts près.

Réponse du maître d'ouvrage : Le patrimoine funéraire n'est pas régi par le Code de l'Urbanisme. Le PLU de 2019 est très nettement différent de celui de 2013 notamment sur les suppressions.

Réponse de la commission : La commission prend acte de la réponse du maître d'ouvrage.

Observation n°180

Observation de M. Choquet, Responsable de programmes de la société CDC Habitat, demandant que la norme de stationnements pour les logements locatifs aidés adaptée aux programmes spécifiques comme des résidences sociales ne fassent pas l'objet de modification à l'issue de l'enquête publique.

Réponse de la commission : La commission incite le maître d'ouvrage à maintenir ce principe.

Observation n°184

Observation de M. Santunione qui constate sur le projet de PLU la mention d'arbres remarquables sur la parcelle cadastrée AT 207.

Or il informe la commission que le terrain ne comporte plus d'arbres (coupe d'arbres morts par la sécheresse).

Il informe également qu'il a obtenu un CU positif en vue de la réalisation d'un projet immobilier.

Il demande que la mention d'arbres remarquables sur ce terrain n'apparaisse plus sur le projet de PLU.

Réponse du maître d'ouvrage : Après visite de terrain, il est effectivement constaté que les arbres ont disparu.

Réponse de la commission : La commission prend acte de la réponse du maître d'ouvrage et suggère de régulariser le document graphique.

Observation n°187

Il est souhaité que le règlement prévoit certaines mesures architecturales comme la suppression des soubassements apparents dans les nouvelles constructions (exemple des immeubles entre le Salario et l'avenue de la grande armée).

Réponse du maître d'ouvrage : Le soubassement des immeubles résulte de l'application d'une règle de hauteur du PLU approuvé le 21 mai 2013 qui considère que la hauteur du bâtiment se mesure à compter du sol naturel à la date d'obtention du permis de construire. Ce dispositif a permis aux opérateurs de dégager des niveaux de stationnement en sous sol qui sont devenus apparents. Le Plu de 2019 a été étoffé en ce qui concerne le traitement architectural des façades.

Réponse de la commission : La commission souligne la pertinence de cette demande et recommande au maître d'ouvrage d'imposer une meilleure intégration des bâtiments au niveau architectural.

Observation n°193

Il est demandé, face au constat du réchauffement climatique, de faire du cours Napoléon un poumon vert avec un parcours (santé, touristique, pédagogique) par la mise en place d'une signalétique, de clous napoléoniens, de panneaux.

Il est regretté qu'aujourd'hui l'absence d'arbres génère une chaleur difficile à supporter en saison estivale.

Il est ainsi demandé une végétalisation pour y remédier.

Réponse de la commission : Cf. Conclusions sur le projet de PLU.

Observation n°1630

Il est considéré que la déviation ne sert que des intérêts privés.

Observation n°1650

Il est repris certains points du projet de PLU et fait quelques propositions.

Tout d'abord, il est considéré que le classement en ESA de certains terrains à proximité d'Alzo di Leva ou de la Carosaccia mériteraient de rester constructibles au vu de l'urbanisation alentours contrairement aux terrains en contrebas des jardins de l'empereur.

Ensuite, il est noté que le projet de PLU ne prévoit pas d'aménagement sur le secteur Gare - Amirauté - Carrefour Castel Vecchio qui devrait devenir une véritable continuité du cours Napoléon avec le déplacement de la gare ferroviaire.

En outre, il est estimé que le boulevard Pascal Rossini ou le fond de baie des Salines doivent être mieux aménagés avec bancs, éclairages, pistes cyclables...

Enfin, il est considéré que la Ville doit envisager la mise en place de nouveaux palmiers (résistants au charançon) car ils sont de l'essence même de la commune.

Réponse de la commission : La commission note que ces idées font partie des orientations générales du PADD et il appartiendra à la commune de les mettre en œuvre.

Observation n°1651

Pour l'auteur anonyme, il n'y a toujours aucune prise de conscience de la part des politiques qui s'apprêteraient à détruire des espaces verts sur les hauts d'Ajaccio, alors que les émanations des navires se dirigent droit vers ce secteur : l'auteur souligne le fait que la seule défense collective réside dans la nature car c'est elle qui permet de nettoyer notre air et de la régénérer.

Réponse de la commission : Cf. Conclusions sur le projet de PLU.

Observation 1684

Il est demandé également une végétalisation plus importante de la ville, sur la rocade, l'avenue Beverini, le cours Grandval et le cours Général Leclerc, la rue Henri Maillot et l'avenue de la Grande Armée.

Il est demandé également de privilégier des axes de déplacements doux avec des parkings en dehors de la ville et des navettes pour rejoindre le centre-ville. Il est demandé que les nouvelles voies ne passent pas au ras des habitations.

Enfin il est demandé de limiter la hauteur des constructions à 5 étages et leur longueur à 50 mètres.

Réponse de la commission : Cf. Analyse du projet de PLU par la commission et ses conclusions.

Observation 1687

Il est considéré que le PLU répond assez bien à la notion de non-étalement urbain mais il est proposé que la ville fasse de son urbanisation, un réel aménagement du territoire par la prise en

compte de l'architecture, des activités commerçantes, la réalisation d'espaces ouverts et la mixité sociale.

Il est aussi considéré que le quartier Castel Vecchio - Saint Joseph mériterait un véritable aménagement avec parc et bancs, une réelle végétalisation et moins de bitume attirant la chaleur.

Réponse de la commission : La commission note que ces idées font partie des orientations générales du PADD et il appartiendra à la commune de les mettre en œuvre.

Observations n°1865 et n°1870 et n°1964

Mme Legal, habitant chemin de Toretta, se dit particulièrement concernée par l'avenir du PLU, notamment en ce qui concerne les constructions dans le secteur du Salario.

Elle fait référence à l'un des objectifs du PLU qui est d'éviter l'exposition des personnes et des biens aux intempéries et aux risques : dans ce cadre, il s'avérerait nécessaire de limiter l'extension de la résidence "Les Terrasses de Toretta" dans la mesure où le terrain en tuf sur lequel s'élèvent ces bâtiments est particulièrement instable en cas de pluie et de ruissellement et menacerait les fondations.

Mme Legal rajoute que le fait de protéger la nature dans ce secteur de la ville limiterait la pollution toujours croissante et préserverait son esthétique qui fait tant défaut au reste de la cité.

Elle s'inquiète d'une éventuelle surélévation de deux niveaux de l'immeuble "les terrasses de Toretta".

Il est demandé le respect du projet de PLU en zone UCa autorisant deux niveaux supplémentaires pour la construction de logements sociaux.

Réponse du maître d'ouvrage : Sur la prise en compte des risques, le PLU fait état de manière exhaustive à tous les risques présents sur le territoire et classe les zones en fonction des Plans de Prévention que lui imposent l'Etat.

Sur l'inquiétude d'une surélévation d'un bâtiment dénommé « les Terrasses de Toretta », la Ville définit des règles qui ont pour vocation de s'appliquer à l'ensemble de la Commune et non à un immeuble en particulier.

Réponse de la commission : La commission prend acte de la réponse du maître d'ouvrage.

Observation n°1933

L'auteur anonyme constate que les avis de la MRAE, de la DDTM et les observations de la CdC convergent sur le problème de la projection démographique et du besoin de logements.

Ainsi, la population initiale affichée dans le PLU serait faussée car elle ne s'appuie pas sur les projections de l'INSEE pour 2018 mais sur la valeur recensée en 2015, à laquelle la mairie a appliqué un taux de croissance de 1,3% annuel, calculé sur la période 2009-2014.

Pour l'auteur de l'observation, retenir cette valeur "aberrante" permettrait de calculer un taux de croissance faussé, artificiellement porté à 1,3%, alors que si on prend des dates avant 2009, par exemple en calculant sur 2005-2015, ou après, en calculant sur 2010-2015, on trouve des taux de croissance de l'ordre de 0,8 à 0,9%, taux qualifiés de "déjà énormes" pour une ville de cette importance.

Il est souligné la gravité des conséquences de cette projection dans la mesure où, avec le taux proposé de 1,3% annuel, la commune arrive à une projection comprise entre 85 000 et 90 000 habitants, soit une augmentation de 22 000 habitants en quelques années.

Il est dit également que l'erreur sur la projection démographique est accompagnée d'une seconde,

sur la prise en compte des masses de logements déjà autorisées voire en chantier avec des estimations variant 2300 à 3100 logements.

Par ailleurs, sur la base d'un taux de 0,88% d'augmentation de la population, on obtient une augmentation de 10 000 habitants sachant que les 3300 logements potentiellement déjà autorisés ou en chantier pourraient accueillir au moins 2,3 x3300 soit 7600 habitants : le logement des 2400 habitants supplémentaires peut être relié avec les 1300 logements vacants recensés par la ville.

Ainsi, même en conservant une hypothèse de croissance démographique aussi élevée que ces dernières années (0,88%), le stock de logements en voie de livraison actuellement suffirait à accueillir le développement démographique des 15 prochaines années.

Il est demandé que la ville prenne des "mesures conservatoires", et gèle la délivrance des PC qui consommeraient encore de l'espace, le temps de tout remettre à plat.

In fine, l'auteur de l'observation souhaite que la ville soit interrogée sur les conflits d'intérêts possibles qui pourraient concerner les techniciens qui ont travaillé sur ce PLU.

Réponse de la commission : Cf. Conclusions de la commission.

Observation n°2085

Observation anonyme regrettant que le PLU ne prévoit pas de panneaux solaires et considérant que ces panneaux pourraient d'utilité publique.

Il est donné pour exemple la nouvelle halle qui pourrait utiliser cette énergie pour la climatisation et la fabrication de glace pour la poissonnerie.

L'aspect esthétique pourrait être pris en compte en les limitant à 40% de la toiture.

Réponse du maître d'ouvrage : Une des caractéristiques de la Ville dite ancienne vient des toitures en tuile rouge. Ainsi, une vue aérienne permet de différencier nettement les époques de construction. Autoriser les panneaux solaires en toiture pourrait porter atteinte à cette qualité architecturale. Il n'est pas certain, également, que la production électrique générée serait suffisamment abondante pour contrebalancer cet effet négatif

Réponse de la commission : La commission prend acte de la réponse du maître d'ouvrage concernant la Ville dite ancienne.

La commission souligne l'intérêt de cette proposition concernant l'utilisation d'énergies vertes et incite la commune à étudier la possibilité d'un projet global de ce type d'énergies.

La commission note toutefois, une prise en compte de cette problématique dans son règlement.

Observation n°2190

L'observation porte sur les sites protégés au titre des monuments historiques, en particulier sur les vestiges de l'établissement pour mineurs qui a existé à Ajaccio, dans la vallée de Saint Antoine de 1855 à 1866.

Après consultation des avis des Services de l'État et de l'article 28 du règlement soumis à enquête publique, il est constaté que cet établissement est seulement « signalé » au titre de la protection des MH.

Or le conseil des sites en octobre 2106 et la DRACC en août 2017 ont confirmé que le principe de protection était entériné.

Il est donc demandé que dans l'attente d'une protection officielle, soit appliqué l'article L151-19 du code de l'urbanisme, en répertoriant les trois sites concernés et que soient définies « le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ».

Réponse du maître d'ouvrage : Cette observation sera prise en compte dans le respect des obligations réglementaires.

Réponse de la commission : La commission prend acte de la réponse du maître d'ouvrage.

Observation n°2204

Observation anonyme demandant la préservation des espaces verts, l'amélioration de la circulation sans ajouter de nouvelles constructions.

Il est demandé de lutter contre la pollution sonore et est donné comme exemple le Casone accueillant les concerts l'été.

Réponse de la commission : La commission note que ces idées font partie des orientations générales du PADD et il appartiendra à la commune de les mettre en œuvre.

Observation n°2208

Observation anonyme considérant que la ville se développe fortement sans unité architecturale.

Il est donné pour exemple le pays basque.

Il est demandé la préservation du Casone et des Sanguinaires.

Réponse de la commission : La commission note que ces idées font partie des orientations générales du PADD et il appartiendra à la commune de les mettre en œuvre.

Observation n°2248

Observation de M. Lyver.

Il est regretté l'absence de politique sur les déplacements doux, les pistes cyclables non utilisables, les trottoirs encombrés et une zone piétonne sans ambition urbanistique.

Il est regretté également qu' Ajaccio ne possède pas de zone naturelle publique et il est considéré que les derniers espaces disponibles vont être utilisés pour des projets de construction.

Il estime que l'artificialisation des sols continue.

Il est considéré, en outre qu'il n'y a pas de gestion des pollutions, développement routier, infrastructures portuaires et la centrale électrique.

Il est demandé de limiter le développement des résidences secondaires et la location saisonnière au profit de l'habitat résidentiel. Il est considéré que les chiffres du PLU ne représente pas la réalité du terrain.

Enfin, il est considéré qu'il y a un manque de visibilité sur les orientations patrimoniales de la ville.

Il est estimé que la refonte de la ZPPAUP en SPR est nécessaire pour reprendre le fichier immobilier et le règlement.

Il est demandé que les orientations du PADD soient reprises et mises en œuvre dans le PLU.

Réponse du maître d'ouvrage : Le dossier de transformation de la ZPPAUP en Site Patrimoniale Remarquable est en cours et devrait aboutir en 2020.

Réponse de la commission : La commission prend acte de la réponse du maître d'ouvrage concernant la ZPPAUP.

La commission note que ces idées font partie des orientations générales du PADD et il appartiendra à la commune de les mettre en œuvre.

Observation n°2278

Enquête publique : révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune d' Ajaccio
Ordonnance n° E19000018/20

Observation anonyme qui constate la préoccupation des ajacciens pour la préservation des espaces verts. L'auteur de l'observation incite les élus à en tenir compte dans les futures élections.

Réponse de la commission : La commission note que ces idées font partie des orientations générales du PADD et il appartiendra à la commune de les mettre en œuvre.

Observation n°2218

Observation de l'association Scopa qui demandant la valorisation du triangle "Petite vitesse" au terre-plein de la gare.

Il est estimé que ce terrain est laissé à l'abandon.

Il est proposé de transformer cet espace soit en lieu intergénérationnel (jeux pour enfants, boulodrome, bancs) ou en jardins partagés...

Il est considéré que ce secteur s'inscrit dans le dispositif cœur de ville et/ou contrat de ville.

Réponse du maître d'ouvrage : L'observation pointe sur un espace qui a vocation, à terme, à se développer. Une réflexion devra s'engager entre le propriétaire du terrain (CDC) et l'aménageur (Ville d' Ajaccio).

Réponse de la commission : La commission prend acte de la réponse du maître d'ouvrage tout en soulignant l'importance de l'aménagement de cet espace.

Observation n°2225

Observation anonyme demandant une priorité aux pistes cyclables et aux transports en commun pour alléger la circulation qui devient impossible.

Réponse du maître d'ouvrage : Un plan de déplacement vient d'être présenté à la population.

Réponse de la commission : La commission précise que le plan de déplacement urbain a été adopté en avril 2019 par la CAPA.

Observation n°2251

Observation de M. Quarantel qui s'interroge sur l'emploi.

Observation n°2265

Observation anonyme constatant que le secteur d'Alzo di Leva, la Carosaccia, la Croix d'Alexandre se retrouve en ESA et inconstructible.

Toutefois, il est estimé que ce secteur connaît une urbanisation anarchique et qu'il conviendrait de mener une vraie concertation avec les acteurs et personnes associées pour la réalisation d'un véritable quartier.

Il est considéré que son classement en agricole ne correspond pas à la réalité de terrain et qu'il va à l'encontre du PADD et de la loi Alur prônant la densification.

Il est estimé également que d'autres quartiers ouverts à l'urbanisation, pourraient rester à l'état naturel car peu propice à l'urbanisation.

Réponse de la commission : Cf. Conclusions de la commission.

Observation n°2276

Observation de la SPL AMETARRA en charge de la réalisation du conservatoire régional de musique, de danse et d'art dramatique.

Le terrain d'emprise de ce projet est situé en zone UC du projet de PLU.

Afin de pouvoir réaliser au mieux ce projet, il est demandé une non-réglementation des articles UC6, UC7, UC 9, UC 11 et UC12 comme indiqué pour l'article UC9 « non réglementée pour les constructions à usage scolaire, sanitaire ou hospitalier ».

Réponse du maître d'ouvrage : Lors des phases d'étude du PLU, le projet était en réflexion. Aujourd'hui plus avancé, et le projet étant d'intérêt général et public, il peut être réservé une suite favorable à la demande.

Réponse de la commission : La commission valide la réponse du maître d'ouvrage.

Observation n°2348

Mme Carrolaggi partage l'avis du Collectif Laetitia-Pietrina-jardins de l'Empereur et elle s'oppose aux projets de constructibilité situés en bas de son immeuble, devant les immeubles des Collines du Salario et derrière l'immeuble Les Cimes.

Pour l'intéressée, la ville d'Ajaccio, afin de contrer le changement climatique et la pollution grandissante, doit travailler à la conservation et à la création d'espaces verts ouverts à tous les habitants, à la création de jardins d'enfants arborés et protégés des voitures et de la chaleur, à la possibilité de circulation sans danger des vélos et des piétons, à la création de chemins de liaison piétons entre les quartiers et les immeubles.

Elle souligne un certain nombre de problèmes affectant la place du Casone, la zone arborée du bas du parc Berthault, la place Miot et la Rocade.

Réponse de la commission : La commission renvoie aux points 1. et 2. du recensement des observations.

Concernant les autres points de l'observation : Cf. Conclusions de la commission.

Observation n°2349

Observation de Mme Babin contestant le projet de PLU et lui reprochant trop de constructibilité et une destruction environnementale (faune et flore).

Il est considéré qu'il n'y a pas de projets réels de déplacements.

Il est estimé que les associations de quartiers ne sont pas écoutées et donne pour exemple Pietralba et le refus des habitants d'y voir créer une nouvelle route.

Réponse de la commission : Cf. Conclusions de la commission et les réponses apportées par le maître d'ouvrage à toutes les associations et collectifs s'étant manifestés pendant l'enquête publique.

Observation n°2369

Il est demandé pour la copropriété Saint Florent l'aménagement du rond-point à l'entrée de cette résidence en haut de la rue Borgomano comme la municipalité s'y était engagée.

Réponse du maître d'ouvrage : Il n'appartient pas au PLU de répondre à cette demande, toutefois, elle démontre la préoccupation des habitants du quartier quant aux conditions d'accès et à la

sécurité des personnes. Cette observation sera traitée dans le cadre des aménagements de quartier.

Réponse de la commission : La commission relève que l'aménagement d'un rond-point aurait pu faire l'objet d'un emplacement réservé dans le projet de PLU.

Observation n° 2410 de M. Laredo

M. Laredo souhaite connaître les raisons qui ont présidé au choix de la date d'enquête publique d'autant que ce n'est pas la première fois qu'un dossier de ce type est porté à la connaissance du public en juillet-août.

Il fait en outre le constat que les arbres ne sont pas toujours favorisés à Ajaccio avant de faire part de son appréhension concernant l'intensification de l'urbanisation prévue au PLU.

Après avoir précisé qu'il appuyait les positions du Garde et du Levante, il émet un avis globalement défavorable au dossier présenté.

Réponse du maître d'ouvrage : Sur le choix de la période de l'enquête publique, il est répondu que celui-ci correspond à une suite logique procédurale dans la conduite de l'élaboration du PLU. Par ailleurs, de très nombreux propriétaires domiciliés sur le continent viennent durant cette période estivale et la Commune a volontairement choisi une période 45 jours (au lieu des 30 jours communément retenus) ; en ce qui concerne les résidents ajacciens, la période d'enquête publique s'est déroulée sur les mois de juillet (partie) et d'août et aura permis par son amplitude à tous, y compris ceux qui passent quelques jours « au village » de consulter le dossier.

Il est également répondu que l'enquête publique a suscité 6013 téléchargements, 2470 observations, 8244 visiteurs . L'enquête publique de 2012 avait recueilli 194 observations, 311 courriers, et 1 pétition.

Sur la volonté de favoriser la place de l'arbre à Ajaccio, il est précisé que le simple bilan comptable des arbres « arrachés »/ « plantés » fait état d'un chiffre très positif pour la Commune. Le traitement régulier des palmiers, le traitement phytosanitaire des platanes, la réalisation d'un bilan, l'intégration des alignements remarquables au PLU, la délimitation d'Espaces Paysagers à Protéger sont autant d'éléments positifs.

Sur la densification, il ne s'agit pas uniquement d'un choix de la Municipalité mais aussi d'une volonté nationale traduite dans les différentes lois ALUR, SRU, ELAN que la Commune se doit de prendre en compte. Il sera fait également remarquer que la densification évite d'aller impacter les terres naturelles et agricoles.

Réponse de la commission : La commission prend acte de la réponse du maître d'ouvrage.

Concernant la période de l'enquête publique, la commission estime l'objet dévolu à l'enquête ,c'est-à-dire l'information du public et le recueil de toutes les observations, a été bien été atteint.

Observation n°2419

M. Leca qui plaide pour une ville à dimension humaine, relève la volonté de densifier le bâti dans les années à venir alors que le véritable enjeu devrait être justement de maîtriser la démographie de la cité afin qu'une dimension de proximité économique, sociale et culturelle y soit la condition d'une vie harmonieuse.

Réponse du maître d'ouvrage : Le PADD et de manière plus large prend en compte cette maîtrise démographique avec un volume de logements à construire répondant aux besoins de la population,

sur la base d'un scénario démographique à tendance réduite (1,1 %). Toutefois, le territoire élargi, présente une attractivité réelle et le PLU d'Ajaccio n'a pas vocation à imposer le développement économique des autres communes du bassin de vie.

Réponse de la commission : Cf. Conclusions de la commission.

Observation n°2426

A l'appui d'une photo et d'un plan de la zone concernée, l'auteur anonyme de l'observation s'interroge sur la "cohabitation" d'écoles élémentaires avec un entrepôt de la CAPA, dans la zone UCa de Mezzavia.

L'entrepôt étant utilisé par de nombreux véhicules de collecte des déchets ménagers, des interrogations sont formulées sur la gestion du site concerné et les nuisances occasionnées par sa proximité avec des locaux scolaires (pollution, nuisances olfactives, ...).

Réponse du maître d'ouvrage : L'interrogation est légitime et montre les difficultés à identifier et occuper des sites, pour la gestion des services publics, adéquats. L'implantation de l'entrepôt de la CAPA gérant les camions poubelles est en effet intervenu longtemps après l'ouverture de l'école. Cet entrepôt était nécessité par un accroissement constant du nombre de véhicules et le besoin de trouver, à court terme, un espace suffisant. La CAPA, dans les prochaines années, a prévu un nouvel emplacement, sans école à proximité et aménagé de façon à ne pas occasionner de nuisances.

Réponse de la commission : La commission valide la réponse du maître d'ouvrage.

Observation n°2432

Il est demandé la mise en place de mini-tunnels :

- en face du magasin "belle époque", passage à niveau ;
- des cannes vers l'aéroport ;
- à l'embranchement de l'avenue Noel Franchini.

Réponse du maître d'ouvrage : Ces trois sites sont situés dans des zones d'aléas très forts au Plan de Prévention du Risque Inondation et de l'Atlas de Submersion marine, Il ne peut y être réservé une suite favorable. Toutefois, cette observation est pertinente et manifeste de la difficulté, pour les piétons de traverser cet axe très fréquenté d'Ajaccio.

Réponse de la commission : La commission valide la réponse du maître d'ouvrage.

Observation n°2433

Il est demandé que les parcelles 143, 278, 238 en front de mer, soient dédiées à un grand parc.

Réponse du maître d'ouvrage : Les parcelles concernées sont situées dans la bande littorale des 100 mètres. Elles font l'objet d'un entretien régulier par la Ville. Leur destination future, à longue échéance, dépendra de l'aménagement du fond de baie. Une concertation sera obligatoirement réalisée à ce moment là.

Réponse de la commission : La commission prend acte de la réponse du maître d'ouvrage.

Observation n°2434

L'auteur anonyme s'insurge notamment contre la construction de routes et de grandes surfaces dont il ne voit pas l'intérêt pour les corses.

Observation n°2436

Il est demandé un plan vélo avec une piste cyclable allant de la chapelle des Grecs à l'aéroport.

Réponse de la commission : La commission renvoie au plan de déplacement urbain adopté en avril 2019.

Observation n°2438

Il est demandé des voies directes pour éviter le rond-point de Socordis :

- sens Porticcio Baleone ;
- sens Ajaccio Porticcio.

Réponse de la commission : La commission renvoie au plan de déplacement urbain adopté en avril 2019.

La commission souligne toutefois l'intérêt de cette demande.

Observation n°2447

Il est proposé un téléphérique de Saint Joseph à Trottet pour pallier les bus trop lents, peu fiables et polluants.

Réponse de la commission : La commission renvoie au plan de déplacement urbain adopté en avril 2019.

4.18. Cyberacteurs

Est reportée l'[observation n°142](#) :

« Avec l'association U Levante, je tiens à :

- revendiquer le maintien des derniers rares îlots de fraîcheur intra-muros,
- exiger des ombrages dignes de ce nom avenue Beverini-Vico, cours Napoléon, le long de la rocade, sur les trottoirs de l'école Simone Veil,
- m'opposer aux projets délirants des bétonneurs de tout poil. »

Sont associées à cette observation, 1551 observations identiques sous forme de pétition.

Il est à noter l'[observation n°1569](#) dont l'auteur, Mme Jeanne Simonneaux, conteste l'utilisation de son adresse mail ([observation n°565](#) en provenance du site cyberacteurs) pour évoquer l'urbanisation de la ville d'Ajaccio.

Son contenu est le suivant : « A ma grande surprise, vous vous servez de mon adresse courriel pour vos besoins d'urbanisation à Ajaccio! Vous n'en avez pas le droit. Je n'ai jamais reçu ni répondu à quoique ce soit venant de Corse.

Supprimez mes coordonnées que vous avez utilisés.

Je me fiche de l'urbanisme à Ajaccio.

Adieu J.S. »

Réponse de la commission : La commission s'interroge sur la réelle participation des 1552 « pétitionnaires » à la lueur de l'[observation n°1569](#) qui conteste l'utilisation de son adresse mail.

Pour les points évoqués dans ces observations, la commission renvoie à la lecture de ses conclusions.

4.19 Questions de la commission d'enquête au maître d'ouvrage dans le procès-verbal de synthèse

La commission a souhaité, lors de l'élaboration du procès-verbal de synthèse, interroger le maître d'ouvrage sur des points du dossier.

Première interrogation : Sur l'ensemble des emplacements réservés, la Commission s'interroge sur leurs finalités respectives et leurs objectifs opérationnels. Aussi, un complément d'informations pourrait-il être donné à la Commission sur les emplacements réservés ayant fait l'objet d'observations (études, tracés, concertation,...) ?

Réponse du maître d'ouvrage : Les emplacements réservés du Plan Local d'urbanisme sont de 3 natures :

- Ceux du PLU de 2013, non réalisés mais dont la pertinence semble toujours d'actualité ; il s'agit essentiellement des bassins de rétention mis en œuvre (programme PAPI), des aménagements liés au programme ANRU, des programmes d'adduction d'eau et d'assainissement, de la politique des transports.

- Ceux qui nous sont demandés par les Personnes Publiques Associées dans le cadre de leur compétence respective notamment la voie de contournement de Mezzavia (CDC), téléporté de Saint Joseph, traitement des déchets/eau/assainissement (CAPA).

- Ceux que la Direction municipale a envisagé pour la mise en œuvre de ses politiques publiques, essentiellement une amélioration des conditions de circulation.

L'enquête publique a été l'occasion pour de très nombreuses manifestations sur la pertinence et l'impact social de certains d'entre eux ; les arguments soulevés reflètent l'inquiétude des concitoyens et l'enquête publique, à cet égard, a parfaitement rempli son rôle.

Il est vraisemblable que les grands travaux conduits ses 6 dernières années ont affecté la vie quotidienne de la population et suscité une forme d'inquiétude.

Les quelques suppressions d'emplacements réservés retenus à l'issue de cette enquête publique ne remettent pas en cause l'économie générale de notre document d'urbanisme mais ils nous font prendre conscience que la politique de transport ne connaît pas une communication assez forte.

Le PLU sera renforcé sur ce volet afin que les ajacciens aient une vision d'ensemble des aménagements à venir.

Avis de la commission : la commission prend acte de la réponse du maître d'ouvrage.

Toutefois, elle insiste sur le fait qu'une partie des emplacements réservés de la compétence de la commune devrait être réétudiée : la liste proposée dans le document doit être mise à jour et complétée par une brève présentation de leurs finalités respectives.

Il subsiste dans ce dossier des incohérences, notamment pour ceux concernant la création de routes.

Par exemple l'ER prolongeant la rocade et aboutissant au milieu d'immeubles dans des rues plutôt étroites, ou empiétant sur des immeubles bâtis.

En outre, la concertation avec la CDC semble insuffisante. Ex : ER sur l'élargissement de la voie ferrée, empiétant sur la double voie (route de Bastia) et les terrains contigus.

Globalement, la commission n'émet pas de remarques particulières sur les emplacements réservés concernant les bassins de rétention.

Deuxième interrogation : La Commission s'interroge également sur l'absence de précisions concernant la mise en œuvre des objectifs du PDU face à la problématique structurelle de la mobilité au regard de l'évolution démographique projetée.

Réponse du maître d'ouvrage : Le document final, présenté à l'approbation tiendra compte de cette interrogation. Le PLU 2019 et le PDU n°2 de la Communauté d'Agglomération, ont été élaborés sur des calendriers assez proches mais distincts et leur lisibilité n'est peut-être pas suffisante. Les objectifs du PDU seront intégrés de manière plus poussée.

Avis de la commission : La commission est satisfaite de la réponse du maître d'ouvrage car il lui semble particulièrement important de concilier urbanisme et déplacements.

Troisième interrogation : L'évolution démographique étant couplée à une production de logements significative, la Commission s'interroge, enfin, sur la situation actuelle et future de l'ensemble des infrastructures et réseaux.

Réponse du maître d'ouvrage : L'élaboration du projet de Plan Local d'Urbanisme a été l'occasion d'une véritable réflexion sur l'évolution démographique souhaitée et d'un débat nourri en Conseil Municipal. Certains ont voulu une croissance démographique « zéro », sans progression du nombre d'habitants arguant des difficultés déjà présentes. Pour notre part, le constat est que la progression démographique, sur notre territoire, comme sur tous les centres urbains pôles d'activités, est constante (desserement des ménages, solde migratoire positif, solde naissance positif...) et inéluctable. Il nous appartient de l'accompagner, de l'anticiper afin de permettre aux habitants du territoire d'y vivre ensemble : « Oparà in seme ».

Avis de la commission : La commission confirme l'analyse d'une croissance démographique constante, et cela même si le chiffre retenu lui semble un peu élevé.

La question est de savoir si les infrastructures et les réseaux (eau-assainissement) sont en accord avec les prévisions de production de logements.

La commission estime que cela n'est pas le cas sur l'ensemble des zones ouvertes à l'urbanisation comme par exemple sur le secteur des Sanguinaires pour lequel la commission recommande a minima un zonage AU, voir N et non UCa comme prévu dans le projet.

La commission lors de la remise du procès-verbal de synthèse a attiré l'attention sur la problématique de la superposition d'espaces stratégiques agricoles (ESA) avec des espaces boisés classés (EBC).

Réponse du maître d'ouvrage : Lors de nos entretiens, vous avez également attiré mon attention sur le classement en Espace Boisé Classé (EBC) d'un certain nombre d'Espaces Stratégiques Agricoles (ESA).

L'article L113-1 du code de l'urbanisme sur les espaces boisés ou non boisés doit être utilisé avec une attention particulière notamment en espaces agricoles. En effet, la protection stricte de certains éléments de paysage tels que les haies et systèmes bocagers, peut se révéler handicapante pour l'économie d'une exploitation agricole. Un diagnostic a donc été effectué joint au PLU (DOCOBAS de la commune) sur la nature et la fonctionnalité écologiques réelles des éléments identifiés et les possibilités d'exploitation.

Par essence même, les ESA ont vocation à localiser une richesse agricole. Celle-ci s'exprime soit par l'exploitation effective de terrains, soit par la présence de dispositifs d'irrigation rendant possible une exploitation de terrains mécanisables, soit au regard du caractère mécanisable des pentes et de critères agronomiques par l'expression d'une potentialité agricole.

Considérant ce troisième principe, il n'est pas étonnant que la potentialité agricole puisse couvrir des terrains qui sont aujourd'hui boisés et reconnus en tant que tel par le PLU via les EBC. On rappellera que dans sa première mouture, la carte des ESA du PADDUC se basait uniquement sur la carte SODETEG basée sur une photo aérienne de 1975 non actualisée. Il semble important de rappeler également que le PADDUC, approuvé le 2 octobre 2015 classait des terrains en ESA alors qu'ils étaient en EBC depuis l'approbation du PLU le 21 mai 2013 (inscription d'ESA sur le Chemin des Crêtes, la Parata, et le Grand Capo).

Partant du caractère ancien de la carte et de la couverture végétale uniforme de ces secteurs, l'apport d'humus en près de 40 ans est suffisant pour estimer que les qualités agronomiques de ces sols sont similaires entre les secteurs identifiés par le PADDUC en ESA – dans la première mouture de sa carte – et les espaces proches voir limitrophes qui ont été identifiés par le PLU au travers du critère de pente.

Cela étant, cet état de fait n'est en rien gênant. Le PADDUC, via les ESA, n'impose aucun critère de temps pour faire évoluer les terrains de potentialité agricole à exploitation agricole effective.

En revanche, l'inscription d'ESA en EBC identifie un enjeu paysager, écologique et forestier qui contraint le projet dans sa prise en compte des enjeux environnementaux. Aussi, le fait de convertir ces ESA classés en EBC en parcelle A, doit-il être mûrement réfléchi et le projet agricole validé, aussi bien par la Ville que par la CDNPS pour pouvoir être engagé.

Pour information, par le passé, la commune a déjà eu l'occasion de déclasser des EBC au profit de projets agricoles dûment argumentés, sans que cela ne pose de difficultés.

Avis de la commission : La commission entend les arguments du maître d'ouvrage sur ce point et effectivement confirme que l'ancienne cartographie des ESA du PADDUC identifiait des ESA dans des EBC du PLU de 2013.

Toutefois, la problématique relevée par la commission est une forme de stérilisation de terrains qui devraient voir leur vocation agricole mise en avant par le document.

Il semble à la commission que les ESA ne peuvent être simplement « une réserve foncière » et qu'ils devraient permettre de répondre à l'objectif du PADDUC de contribuer à l'augmentation du PIB agricole sur la Corse et donc de permettre de contribuer à une certaine autonomie alimentaire par le développement de la production agricole sur les terrains le permettant.

En outre, la commission estime que la procédure de déclassement un EBC pour la mise en œuvre d'une exploitation agricole est très lourde et très longue et ainsi risque de décourager de futurs exploitants.

La commission regrette de ne pas avoir eu dans la réponse du maître d'ouvrage d'exemples concrets de déclassement au profit de projets agricoles.

V. RECENSEMENT ET ANALYSE DES AVIS DES INSTITUTIONS CONSULTÉES

La commission d'enquête relève que les avis des personnes publiques associées sont globalement défavorables au projet de PLU sur la projection démographique et par conséquent sur la production de logements.

La commission sur ce point rejoint l'avis des différentes Personnes Publiques Associées comme elle l'a explicitée dans le III. du rapport (description technique et analyse du projet).

La commission a émis d'autres recommandations que ce soit par le biais de son analyse du dossier ou de ses réponses aux observations du public sur les différentes problématiques évoquées par les Personnes Publiques Associées ou l'Autorité Environnementale.

5.1 Avis des Personnes Publiques Associées

5.1.1. Avis de la Préfecture de la Corse

Un avis en trois parties distinctes :

A. Analyse du projet au regard des exigences posées par les articles L101-1 et L101-2 du code de l'urbanisme

Il est retenu au préalable une certaine cohérence des orientations du PADD en réponse à un développement équilibré de la commune. Il est estimé que les projets à plus forte valeur ajoutée aurait pu être davantage évoqués dans ce document.

a. L'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ; le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain.

[Sur l'évolution démographique et les objectifs de production de logements](#)

Entre l'hypothèse d'évolution démographique retenue par la commune et les derniers chiffres de l'Insee, il est estimé qu'il y a une surestimation de l'ordre de 5000 habitants ce qui aurait une incidence sur les estimations des besoins en logements et des zones à ouvrir à l'urbanisation.

Il est noté un besoin pour la commune de 7573 logements en 15 ans, et après soustraction des logements en cours de construction, 5300 encore à réaliser.

Le PADD évoque un besoin de 6500 logements supplémentaires.

Pour les services de l'État, en prenant en compte l'estimation démographique, il faudrait se baser sur une production de 4415 logements et en soustrayant ceux en cours de construction, une capacité de 2140 logements supplémentaires.

Il est précisé que cette analyse est faite uniquement pour la comparer avec les objectifs de la commune sans tenir compte de l'évolution de la CAPA et de l'aire urbaine d'Ajaccio.

[Sur le renouvellement urbain et les logements vacants](#)

Il est noté que le PLU ne prend pas en compte les 3,6 % de logements vacants existants sur le parc de logements, dans les objectifs. Qu'en outre, les chiffres diffèrent entre les volumes 1 et 2 du rapport de présentation.

[Sur la consommation foncière](#)

Calcul entre 1999 et 2014 environ 7,7 ha par an en moyenne avec 70 % en logements et 30 % pour

des zones d'activités ou équipements.

Il est rappelé l'article L141-3 du code de l'urbanisme qui stipule que le rapport de présentation doit présenter une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des 10 dernières années précédant l'arrêt du projet. Donc, il est contesté la méthode de calcul car elle s'arrête à 2014 et il est demandé des précisions entre 2014 et 2018.

De plus, les chiffres de superficies déclarées en densification diffèrent selon les documents : 53 hectares dans le PADD, 44 dans le volume 1 du rapport de présentation et 41,3 dans le volume 2 du même document.

En outre, le PADD annonce environ 32 hectares d'extension. Il est considéré que ce chiffre en prend pas en compte toutes les extensions. Par exemple, la zone 2AUs de Timizzolo de 48 hectares.

Il est estimé que l'analyse de la consommation de l'espace est à revoir dans sa globalité et qu'il y a une incompréhension entre densification et extension.

Il est considéré que la commune n'affiche pas des objectifs suffisants pour lutter contre l'étalement urbain.

L'analyse de la capacité d'accueil du PLU

Il est rappelé l'estimation faite par la commune de 6500 logements (zone U, PAPAG et zone 2AU) dont 5675 résidences principales.

Il est rappelé le diagnostic faisant état d'un besoin de 5300 résidences principales.

Il est considéré que le chiffre de cette estimation s'appuyant sur une rétention foncière de 30 % dans les dents creuses n'est pas justifié.

Il est considéré que la capacité d'accueil des zones U, de PAPAG et U avec OAP serait suffisante.

Il est relevé une incohérence entre le PLU sur les zones dites d'activité avec une ouverture de 18 ha en zone U et 11 en zone 2AU et les chiffres relevés par les services de l'État qui les estime à 85,8 hectares. En outre, les besoins ne sont pas justifiés.

Il est relevé donc un manque de justifications et de rigueur des analyses (densification et extension).

Selon l'analyse des services de l'État, les capacités de densification de la commune seraient suffisantes pour accueillir les nouveaux arrivants pour les 15 prochaines années en prenant en compte une évolution démographique de 0,9 % (chiffre Insee 2010-2015).

Les zones 2AU

Il est relevé que la commune ne recourt qu'à des zones à urbaniser strictes. De plus, certaines zones 2AU font l'objet d'OAP.

Pour l'ouverture à l'urbanisation de telles zones, il sera demandé une OAP complète et un règlement à chaque modification. En outre, une délibération motivée du conseil municipal doit justifier l'utilité de cette ouverture, conformément au code de l'urbanisme.

Donc, la commune devra justifier que les espaces disponibles dans le reste des zones constructibles ne peuvent plus accueillir des projets d'aménagement.

Il est considéré que la commune ne possède pas de projets d'aménagement d'ensemble à court terme.

La production de logements sociaux

Il est rappelé le PLH de la CAPA fixant pour la période 2013-2018 une construction de 205 logements sociaux.

D'après le rapport de présentation, la commune comptait au 1^{er} janvier 2017, 4363 logements sociaux.

Il est considéré que le ratio de logements sociaux de 25 et 35 % pour les zones UC et UD ne permet pas d'atteindre le taux de logements sociaux requis par la loi SRU.

Le taux n'est pas atteint également en incluant les zones AU, OAP et PAPAG et ce malgré les ajustements pouvant être apportés par l'article 130 de la loi ELAN du 23 novembre 2018.

Il est considéré qu'il faut encourager le développement du logement social (conventionnement ANAH ou intervention de l'office foncier de Corse).

b. L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières

Les espaces agricoles et activités agricoles

Il est considéré que la commune d'Ajaccio a un profil agricole diversifié et que le nombre d'actifs agricoles présents sur le territoire doit être préservé.

Il est estimé que cela est cohérent avec le PADD « protéger et mettre en valeur les espaces naturels et agricoles » et « développer un véritable projet agricole ».

108,5 hectares supplémentaires sont classés en zone agricole et 265 supplémentaires en zone naturelle par rapport au PLU de 2013.

Il est considéré que ces chiffres sont à relativiser car ont été décomptés les secteurs Nh, secteurs urbanisés en habitat diffus.

AOC/AOP

Il est considéré que le projet de PLU consomme près de 440 hectares de surfaces classées en zone AOP viticoles et que les zones 2AU ont un impact de 88 hectares sur les espaces AOC.

Surface PAC

Il est relevé un impact de 23 hectares de surfaces déclarées à la PAC, notamment sur Mezzavia et Alzo di Leva. Cet impact est considéré comme faible.

Consommation ENAF

Il est déclaré que cette consommation est à appréhender au regard de la surface restituée.

Espaces à potentialité agricole

Il est considéré que le projet de PLU impacte :

- 96 hectares de surfaces classées « améliorables à forte potentialité » (zone A, AU et N artificialisé) dont 16,83 hectares en zone 2AU ;
- 271 hectares de surfaces classées « cultivable à forte potentialité » (zone A, AU et N artificialisé) dont 13,18 hectares en zone 2AU ;
- 66,63 hectares de surfaces classées « cultivable à potentialité moyenne » (zone A, AU et N artificialisé) dont 42,72 hectares en zone 2AU.

Il est considéré que sont consommés 4,9 hectares de surfaces d'oliveraies dans les zones 2AU.

La protection des ESA

Il est considéré que de terrains en zone UD et UE du Loreto, aujourd'hui exploités, possèdent les critères des ESA et devraient être reclassés en zone A.

Certains ESA identifiés comportent parfois des éléments d'urbanisation et donc perdent leur caractère d'ESA.

En outre, il est considéré que la cartographie des ESA ont des éléments naturels n'ayant pas de vocation agricole (plages, rochers, dunes de Capo di Feno).

Certaines surfaces identifiées en ESA sont impactées par des espaces réservés pour le développement de voiries.

Il est considéré que l'impact de ces projets n'est pas suffisamment détaillé dans le projet.

La protection des ERPAT

Il est considéré que le projet de PLU impacte 155 hectares de surfaces classées ERPAT (zone A, AU et N artificialisé) dont 34 hectares en zone AU ;

Pour conclure, il est considéré que le développement urbain actuel d'Ajaccio a déjà consommé une surface importante d'espaces à potentialité agricole et d'ERPAT.

- Par un déclassement en zone N de nombreux hameaux et lotissements sans restitution de potentialité agricole ou pastorale de ces espaces consommés ;
- Par l'ouverture de l'urbanisation consommant des espaces à forte potentialité comme Alzo di Leva ou la Confinia ou à moyenne potentialité pour la quasi-totalité de Timozzolu.

Si la consommation de certaines dents creuses peuvent se justifier, il est demandé de réfléchir à la nécessité de certains projets en périphérie.

Les secteurs de taille et capacité d'accueil limitées (STECAL)

Le projet de PLU prévoit la création de deux STECAL, la zone Ns de Vignola et le secteur Ac au sein du domaine viticole de Peraldi.

Il est considéré que les zones Nbr, Ne, Nlo, Nh sont aussi des STECAL autorisant de nouvelles constructions autres que celles autorisées en zone N par le code de l'urbanisme.

Il est rappelé l'article L128-1 du code de l'urbanisme.

Un avis défavorable est émis à la création de ces secteurs.

Pour ce qui concerne le site de Vignola, au regard de l'enjeu scientifique et du rayonnement de cet équipement au plan international, la Ville maintient le STECAL. Aucun aménagement lourd ni extension massive n'est prévu. L'objectif est de permettre l'évolution de ce site face aux défis technologiques et scientifiques de la transition énergétique.

Concernant le STECAL Peraldi, l'objet est de permettre un nouvel aménagement en lien avec l'exploitation. S'agissant d'une activité agricole hors EPR, la Loi Elan Permet de mettre e œuvre des équipements en discontinuité de l'urbanisation. A ce titre, ce STECAL sera maintenu et l'argumentation reprise en ce sens.

Emplacements réservés fragmentant l'espace agricoles

ER n°118 et n°123 : il est considéré que ce secteur mériterait une valorisation agricole plutôt qu'une nouvelle route car cette création de voie ne ferait fragmenter des espaces à vocation agricole. Il est émis un avis défavorable sur ces ER.

c. La protection des milieux naturels, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la préservation et la remise en bon état écologique des continuités écologiques

La prise en compte des protections et inventaires existants

L'évaluation environnementale stipule que la majorité des ZNIEFF de type 1 est classée en zone N ou A à l'exception de deux secteurs :

- Cinq parcelles de la ZNIEFF de type 1 « Verdana, Ficciolasa, Suartello » sont classées en zone UD avec des constructions pour deux d'entre elles. Il est demandé que ces parcelles soient restituées en zone N ou A ;
- Deux zones Ne couvrent environ 53 hectares de la ZNIEFF de type 1 « Punta di Lisa – Monte Pozzo di Borgo ».

L'une de ces zones (secteur 1) pose problème. Elle est justifiée par la commune par l'existence d'un ball-trap et les déblais des travaux des cuves de gaz du site Loretto, or l'emprise de ces activités concerne moins de la moitié de ce secteur. En outre, ce secteur englobe une ancienne carrière, environ 27 hectares d'espaces naturels contraints.

Il a été constaté une grande biodiversité de ce secteur et toutes constructions, installations ou équipements sur ces terrains engendreraient d'importants impacts sur ce secteur.

Il est demandé de réduire la zone Ne et de la circonscrire aux différentes installations existantes, sans envisager d'extensions de celles-ci. Il est émis un avis défavorable à la zone Ne (secteur n°1).

Concernant les site Natura 2000, il est considéré que les 6 sites sont potentiellement impactés.

Il est estimé que le dossier des incidences est minimaliste mais qu'à partir de la page 28, l'analyse est plutôt sensée.

Il est considéré que « les terrains au potentiel urbanisable peuvent présenter les caractéristiques écologiques similaires aux espaces compris dans le site Natura 2000 ».

Il est considéré que le parti pris de concentrer les zones urbanisables sur l'existant est un bon compromis.

Les espaces d'intérêt communautaire

Il est retenu que la tortue d'Hermann et la cistude sont deux espèces d'intérêt communautaire mais présentes en dehors des sites Natura 2000.

Aussi, il est demandé que le PLU prenne des mesures plus importantes en faveur de ces espèces y compris dans les zones de type U, ce qui peut s'envisager via la trame verte et bleue.

Extension du port de plaisance d'Ajaccio

Il est acté que le projet d'extension du port de plaisance est le projet le plus susceptible d'impacter les sites Natura 2000 et que le PLU n'apporte pas toutes les réponses spécifiques au projet d'extension du port.

Il est considéré qu'il n'est possible d'estimer que ce projet aura des incidences limitées car il n'y a pas encore eu d'évaluations de ces incidences. Cette évaluation devra être rédigée en prenant en compte le site Natura 2000 marin d'Ajaccio.

Aussi, il est considéré que le projet de port devra actualiser la partie diagnostic du DOCOB et prévoir des mesures opérationnelles adaptées jointes au DOCOB.

L'unité de tri – ER n°166

Le terrain faisant l'objet de l'ER n°166 de plus de 7 hectares est un terrain très favorable à la tortue d'Hermann.

Il est considéré que ce projet pourra justifier d'une demande de dérogation pour destruction d'espèces protégées et que le dossier pour le CNPN devra comprendre des mesures de compensation et intégrer une vision globale des pressions anthropiques dues aux aménagements envisagés sur ce secteur.

Il est regretté l'absence de scénarii alternatifs pour ce projet générant une fragilité de l'argumentation pour son implantation.

La prise en compte des engagements pris en termes de compensation de l'impact du projet de Pénétrante Est Ajaccio

Il est rappelé que les parcelles 935 et 49 d'une part, 1275 et 1276 d'autre part, situées respectivement au nord et au sud de l'emprise du projet de Pénétrante Est Ajaccio sont proposées comme secteur de compensation dans le cadre de la demande de dérogation pour destruction d'espèces protégées par la CdC, maître d'ouvrage du projet.

Or une partie de ces parcelles sont classées dans le projet de PLU en zone à urbaniser à moyen terme, 2AUE et 2AUC.

Il est donc considéré que le projet de PLU est incompatible avec les engagements pris par la CdC pour justifier la demande de dérogation visée ci-dessus.

Il est donc émis un avis défavorable au projet de zonage sur le secteur de la Confina pour les zones 2AUE et 2AUC qui, sauf à renoncer à la réalisation de la pénétrante, doivent être préservées de toute urbanisation (même à longue échéance), afin de permettre à la CdC de mettre en œuvre les mesures compensatoires proposées dans sa demande de dérogation.

La trame verte et bleue

Il est considéré, en premier lieu, que sur « le réservoir de biodiversité Piémonts et vallées » que la justification est incomplète car il n'est fait mention que du secteur de Castelluccio (2AU) sans prendre en compte le secteur du Loretto et d'autres comme la Confina ou Timizzolu.

En second lieu, il est considéré que les corridors écologiques à restaurer, identifiés dans le projet de PLU, se situent sur des secteurs ouverts à l'urbanisation ce qui semble contraire aux objectifs mêmes d'un corridor. Et cela même si les OAP identifient des espaces de nature à valoriser autour d'espaces verts de loisirs ou de jardins partagés.

Il est considéré que la TVB n'est pas assez envisagée dans les parties les plus urbanisées et des secteurs peu artificialisés sont dépréciés par leur caractère « sauvage ».

Selon le rapport de présentation, certains corridors sont classés en tant qu'espaces à protéger (au vu de l'article L151-23) mais non retranscrits sur le règlement graphique.

Il est considéré enfin que les OAP doivent concilier différents objectifs :

- sauvegarde de la biodiversité ordinaire ;
- bonnes pratiques de gestion privilégiant la perméabilisation des sols ;

Ex : les maquis et ruisseaux de Mezzavia sont aujourd'hui des délaissés.

La protection des ESE

Il est considéré que les trois ESE identifiés sont bien classés en zone N ou A sauf le secteur de Casarella classé en UEm et non UESb comme mentionné dans le rapport de présentation.

La protection des boisements

S'il est retenu que l'avis du conseil des sites est globalement respecté, il est demandé de reclasser quelques boisements :

- secteur des Sanguinaires
- secteur Laetitia, un secteur avec avis défavorable du conseil des sites et un secteur proposé par la commune non retenu finalement dans le PLU arrêté.

d. La protection des sites, des milieux et paysages naturels ; la sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation, et la restauration du patrimoine culturel et la qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville

La protection des sites

La commune d'Ajaccio est concernée par trois sites classés :

- les îles Sanguinaires et la Pointe de la Parata, classées en zone NR ;
- les Milelli, classés en zone N et A à la marge ;
- la grotte de Napoléon (place du Casone), classée en zone Udc.

Il est considéré que ces zonages sont compatibles avec les objectifs de préservation de ces trois sites.

La protection et la sauvegarde du patrimoine et des ensembles urbains

Il est considéré que les enjeux ont été clairement identifiés et que le projet de PLU retranscrit véritablement les objectifs du PADD.

Il est estimé qu'un recueil des éléments patrimoniaux ou paysagers à préserver et répertoriés dans le projet, serait à ajouter au document.

La présence d'une ZPPAUP (prochainement une AVAP) est un gage de valorisation et de sauvegarde du patrimoine bâti remarquable en centre-ville.

Certains points seront pris dans la partie 3 de cet avis.

La qualité des entrées de ville

Il est considéré que les enjeux ont été identifiés dans le PLU.

Il est relevé la problématique des entrées Nord et Sud considérées comme consommatrices d'espaces et aménagées sans réelle valorisation architecturale.

Il est considéré que par l'orientation du PADD « valoriser les franges urbaines », le PLU accompagne la valorisation de la ville.

Il est regretté que cette stratégie ne soit pas retranscrite dans les autres pièces du PLU, par exemple par la mise en place d'une ou plusieurs OAP sur ces secteurs ou le recours à des ER.

Il est considéré que la révision du RLP est indispensable pour répondre à ces objectifs.

e. La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques

Les SER

Deux SER sont identifiés par le PADDUC sur la commune d'Ajaccio, « Ajaccio Ricanto/fond de baie » et « rocade ».

Il est considéré que les projets d'OAP du Finosello, Pietralba, Stiletto et Confina ne permettent pas aujourd'hui d'assurer la cohérence avec les orientations SER du PADDUC.

Il est considéré que la vocation sportive sur le secteur de Timizzolo ne répond pas à l'orientation du SER.

Les activités touristiques

Sur le secteur de la citadelle, considéré comme un réel atout pour la commune, il est fortement recommandé de faire une OAP.

Dans toutes les OAP, des justifications doivent être apportées sur les secteurs verts autorisant les campings et activités économiques de nature.

Sur le secteur Np de la Parata, il est considéré que ce secteur n'est pas une plage et donc non adapté à la valorisation du Grand site.

Il est considéré que le STECAL pour développer l'agrotourisme sur le domaine de Peraldi est contraire à la loi Littoral.

Les équipements, commerces et service

Il est demandé, sur le secteur d'Aspretto, de maintenir un potentiel constructible en zone UD suffisant pour réaliser le projet immobilier destiné aux forces de sécurité.

f. La réponse aux besoins en matière de mobilité et la prise en compte des objectifs de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile

Le développement des modes alternatifs à la voiture

Il est noté, au préalable, les efforts faits par la commune pour développer des modes alternatifs à la voiture.

Il est estimé qu'il est nécessaire de créer une continuité entre les différents modes. Il est noté l'impraticabilité de nombreux trottoirs.

S'agissant des zones commerciales en périphérie, il est considéré qu'elles sont difficilement connectées au TC. Le projet de réfection et prolongement de la rocade est considéré comme pouvant réellement faire avancer la diminution du trafic sur ce secteur.

Toutefois, il est considéré que l'étalement urbain en périphérie accentue l'utilisation des automobiles et l'ouverture d'extension sur la périphérie ne répond aux objectifs de désengorgement de la rocade.

Il est considéré que le PLU par la mise en place d'ER situés derrière la rocade prend en compte les problématiques de voies, aujourd'hui existantes sous forme de chemins.

Il est considéré qu'en l'État, le projet de PLU a pris en compte les dispositions du PDU arrêté.

La politique du stationnement

Si le projet établit l'inventaire des capacités de stationnement des voitures, il aurait été intéressant d'avoir la même analyse pour les véhicules à deux roues motorisés et les vélos.

Des ER sont prévus au PLU pour le stationnement.

g. La préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles

La ressource en eau

L'alimentation en eau est assurée à partir des eaux captées en 4 points de la nappe. Les captages font l'objet de périmètres de protection. Les servitudes d'utilité publique sont bien annexées au PLU.

L'analyse des besoins futurs permet de conclure que les ressources sont suffisantes.

Afin de sécuriser son système de distribution, 13 réservoirs d'eau potable sont inscrits en ER.

Il est considéré que la mise en jour du schéma directeur d'eau potable est primordiale.

L'assainissement et eaux pluviales

Il est considéré que la problématique a été intégrée au PLU.

Toutefois, il est estimé que la justification concernant l'adéquation des projections démographiques et les capacités de traitement des eaux n'est pas suffisante, car il ne serait pas assez pris en compte l'augmentation démographique des communes alentours et celle du tourisme.

Il est noté que seuls figurent une notice explicative du réseau d'assainissement et les cartes d'aptitude des sols à l'assainissement non collectif. Il est demandé que le dossier soit complété conformément à l'article R151-53 8° du code de l'urbanisme.

Cela vaut également pour les réseaux d'eau potable.

Concernant la gestion des eaux pluviales, il est considéré que ce sujet doit nécessairement être traité et qu'elle n'est que trop peu traitée dans le rapport de présentation.

Il est retenu les dysfonctionnements sur les réseaux existants ne permettant pas d'évacuer le ruissellement urbain.

Il est rappelé l'article 2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Il est considéré que le projet devrait à minima comporter un zonage pluvial sur les zones dites à enjeux. Si la gestion des eaux usées et pluviales a été transférée à un EPCI, la production du zonage relève de cet EPCI.

Il est rappelé (article L151-24 code urbanisme) que le règlement peut délimiter les zones mentionnées à l'article L2224-10 du CGCT.

h. La sécurité et la salubrité publiques et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute

naturels

La prévention des risques et des nuisances

Il est considéré que certains points évoqués dans des avis précédents ont été pris en compte concernant les PPR.

Il est estimé que les périmètres des zones Seveso sont bien cartographiés (un point particulier pour la future centrale).

Il en est de même pour les canalisations de transport de matières dangereuses.

Il est considéré que la PPA (qualité de l'air) est bien intégré pour la partie transports mais il manque des précisions sur la manière dont l'objectif sera pris en compte par les porteurs de projet.

i. La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement ; la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables

Il est considéré que le PADD prend en compte cette problématique.

Toutefois, si des mesures de végétalisation sont bien mises en place dans les OAP, il est considéré que le PLU pourrait être complété par des mesures plus contraignantes notamment sur la performance énergétique et thermique des constructions neuves.

B. Règles spécifiques : analyse du projet au regard de la loi littoral

L'identification des formes urbaines

Il est rappelé l'article L121-8 du code de l'urbanisme disposant que l'extension de l'urbanisation doit se réaliser en continuité avec les agglomérations et villages.

Trois agglomérations identifiées sur la commune :

- l'agglomération d'Ajaccio – Scudo – Barbicaja ;
- le secteur de Castelluccio ;
- le secteur des Moulins blancs, San Biaggio et Erbajolo.

L'agglomération a été définie à partir d'une continuité de bâtiments situés à moins de 50 mètres les uns des autres.

Il est considéré que sur plusieurs secteurs, cette disposition n'a pas été respectée, générant une forme urbaine « très lâche », non collée au bâti. Il est estimé que cela ne permet pas de faire une réelle distinction entre extensions et densifications.

Il est considéré que les justifications données ne permettent pas d'identifier le secteur de Castelluccio comme une agglomération au sens de la loi littoral.

Il est donc estimé que son extension est interdite et qu'il est nécessaire de délimiter ce secteur en collant au plus près du bâti.

Il est retenu la notion de secteur déjà urbanisé introduite par la loi Elan.

Concernant le secteur des Moulins Blancs, San Biaggio et Erbajolo, son identification en agglomération pose interrogation. Il est considéré que ce secteur ne peut remplir les critères de taille et de densité importante avec une grande mixité des usages et fonctions, de bon niveau de desserte par les infrastructures de transport :

- Erbajolo déconnecté des deux autres secteurs ;
- San Biaggio estimé être un lotissement privé à l'accès interdit ;
- réseau viaire de ces secteurs à refaire ;
- principale fonction de ce secteur est résidentielle.

Il est estimé que la justification est insuffisante concernant la retenue comme agglomération du centre de recherche de Vignola.

Le PLU identifie également les espaces urbanisés nécessitant un renforcement urbain (OFUP du PADDUC). Il est considéré que ces secteurs ne pourront être densifiés qu'après avoir été identifié et délimité en tant que tel dans le PADDUC ou un SCOT.

- secteur de la Confina, la délimitation doit se faire au plus près du bâti.

Il est considéré que les zones UC et 2AUC et certaines parcelles classées en UD constituent des extensions illégales au vu de la délimitation des formes urbaines.

- secteur des « Hauts du Vazzino », il est demandé un zonage au plus près du bâti.

Les trois secteurs classés en Nh sont considérés comme conformes à la loi littoral :

- Salario ;
- Baraques, Olmo, Carrosaccia et Luminaggia ;
- Pratti.

En revanche, le secteur classé en UEm n'est pas conforme et il est suggéré de le classer en zone A permettant les constructions nécessaires à des équipements collectifs ou de services publics.

Les espaces proches du rivage

Il est rappelé l'article L121-13 du code de l'urbanisme disposant que l'extension doit être limitée et être justifiée et motivée dans le PLU selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité de l'eau.

Il est considéré que cet article n'est pas respecté pour la zone 2AUs (48 hectares).

Il est estimé que son extension doit être limitée.

Il est considéré que le classement en AU stricte mais sans projet d'ensemble ne justifie l'existence de cette zone.

Les coupures d'urbanisation

Six coupures d'urbanisation ont été identifiées par la commune.

Il est demandé le classement du secteur de Barbicaja en N car il est estimé qu'il présente toutes les caractéristiques d'une coupure d'urbanisation.

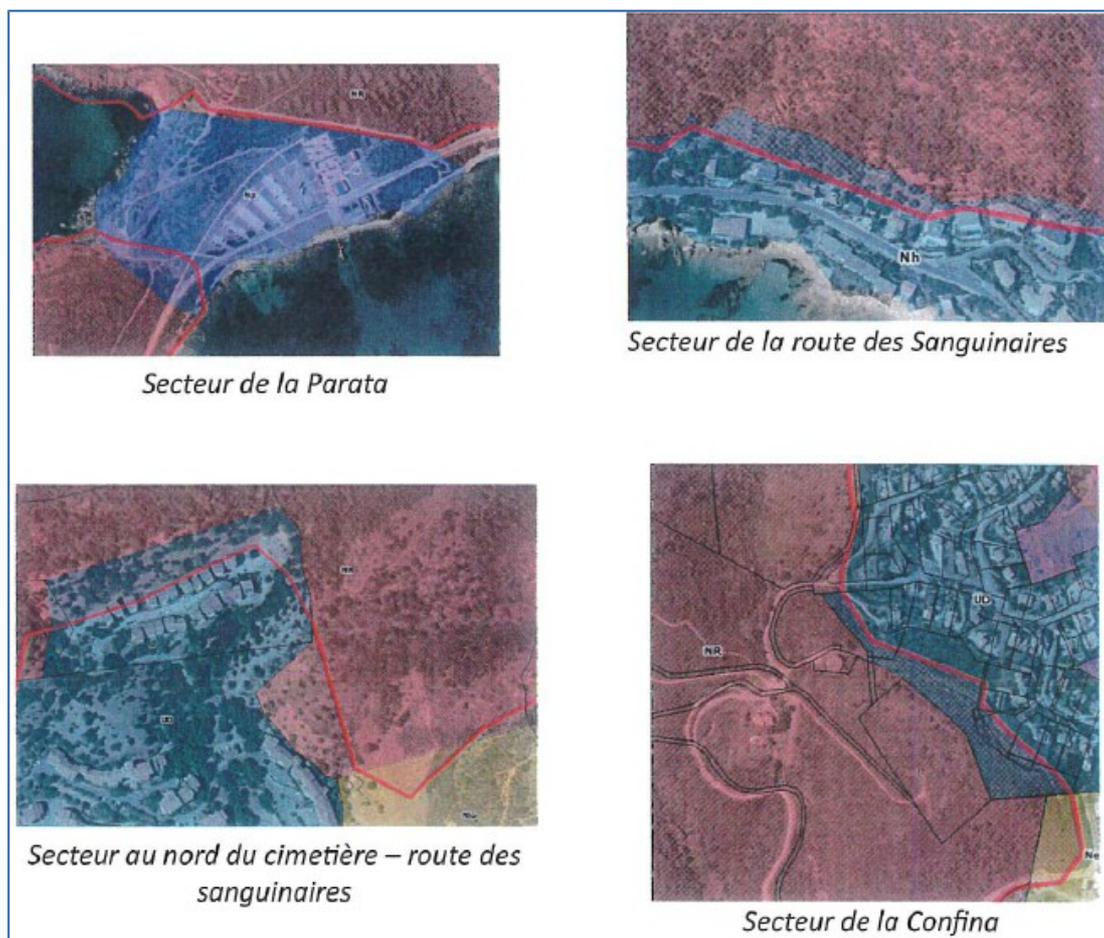
Les EBC

Les remarques ont déjà été formulées.

Les ERC

6 ERC sont délimités par le PADDUC.

Il est estimé que certaines exclusions à la marge ne sont pas justifiées.



C. Analyse des pièces constitutives du dossier

a. Le rapport de présentation

Des remarques sont faites essentiellement au titre de la prévention des risques et des nuisances

- p 49 : demande d'ajout l'étude de présomption de l'aléa mouvements de terrains réalisée en 2008 et les études hydrauliques permettant de définir l'aléa inondation en dehors des PPRN.

- p 57 : demande d'ajout cours d'eau « Albitrone » dans l'étude hydraulique du PPRI urbain.

- p 59 : illisibilité de la carte de l'étude hydraulique du bassin versant du Vazzino.

- p 63 : demande d'ajout de la présentation de l'étude de présomption de l'aléa mouvements de terrain réalisée par le CEREMA en 2008.

- p 65 : demande d'ajout des références de l'Atlas des zones submersibles (CEREMA – mars 2015).

- p 76 : demande d'ajout des préconisations afférentes à la zone de danger du Vazzino, présentes dans le porter à connaissance complémentaire SREF de septembre 2018, intégré dans le porter à connaissance SUPH de novembre 2018.

- p 98 : il est proposé une rédaction pour faire apparaître deux réglementations : la prévention du bruit définie par la directive européenne du 25 juin 2002 et le classement sonore dont la

réglementation a été introduite par la loi du 31 décembre 1992.

Les cartes p 100 et 101 doivent être actualisées à partir du dernier arrêté préfectoral relatif au classement sonore.

- p 102 : le plan d'exposition au bruit s'impose au PLU, l'arrêté approuvant ce document doit être annexé au PLU.

- p 103 : il est demandé que le PLU fasse apparaître clairement que les installations d'ANC devront être conformes à la réglementation.

Au vu de la complexité d'une mise en œuvre de l'ANC sur certains secteurs, il est suggéré que l'ouverture de telles zones à l'urbanisation devrait être concomitante à la mise en place du réseau pour plus de transparence.

b. Le PADD

Cf. partie I.

c. Les OAP

Il est considéré que les zones 2AU dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à la modification du PLU n'ont pas à faire l'objet d'OAP.

Il est considéré que ces OAP sont identiques, dans leur rédaction, d'un site à l'autre générant une monotonie dans la vision d'aménagement.

Si certains éléments reprennent les orientations du PADD, il est considéré que des orientations sont trop peu traduites et que le règlement associé à ces OAP n'est pas suffisamment étayé.

Il est estimé que les OAP devraient mieux traduire la densité des logements attendus et la mixité des fonctions.

La notion de camping dans les espaces verts des OAP apparaît étonnante.

Il est considéré que la citadelle, les entrées de ville et d'autre secteurs d'extension auraient mérité des OAP.

Il est considéré que certains secteurs ne prennent pas assez en compte les risques :

- PPRI pour le secteur du Finosello ;
- Atlas des zones inondables pour le secteur de la Confina ;
- zone rouge du PPRI pour le secteur Loretto- Vittulo.

d. Le zonage et le règlement

Le règlement écrit

Il est demandé au titre des risques, de l'assainissement et des nuisances des ajouts sur les études complémentaires comme pour le rapport de présentation. Cf. 1. partie III.

Il s'agit des études liées aux aléas mouvement de terrain, des études hydrauliques, le DPLC Vazzino, l'Atlas des zones submersibles, les PPRI, le classement sonore des voies bruyantes...

Ainsi il est demandé que chaque zone concernée par ces études reprennent dans le règlement des prescriptions spécifiques.

Ex : p 99, la zone UEL concernée par l'étude d'aléa inondation d'EDF PEI du 2018.

Il est considéré que les zones A et AU respectent dans l'ensemble les espaces boisés.

Toutefois, les secteurs urbanisables ou aménageables en espaces boisés représentent plus de 77 hectares. Ces hectares sont essentiellement concentrés sur la zone de Timizzolo, du Stiletto, de la Confina ou de Castelluccio. Il est considéré alors comme indispensable de mentionner parmi les dispositions générales les règles relatives au défrichement.

Au titre des sites, monuments et paysages, certaines demandes sont faites

Il est demandé de modifier la liste des monuments historiques :

- Citadelle inscrit en 2017 et non 1995 ;
- supprimer inscription et conserver classement pour les Vestiges du Baptistère de Saint Jean.

il est demandé d'ajouter à la liste des monuments historiques :

- Domaine des Milelli ;
- Maison Peraldi (intérieur) ;
- Monument commémoratif Napoléon et ses frères ;
- Palais Fesch et statue du cardinal Fesch ;
- Statue Général Abbatucci.

Il est demandé de préciser que barrage, cimetière et bâtiments sur la colonie pénitentiaire de Saint Antoine sont en cours de protection au titre des MH.

L'AVAP n'étant pas approuvé, il est demandé que le terme de ZPPAUP (document approuvé) lui soit pour le moment substitué, et ce dans tout le règlement.

Sur les dispositions applicables aux zones urbaines

Il est demandé pour la zone 1UAb que les limites de la citadelle fassent l'objet d'un OAP ou au moins un règlement spécifique et que les règles de hauteur soient revues à la baisse.

En outre, il est demandé quelques modifications de vocabulaires sur l'aspect extérieur des constructions de la zone 1UA.

Il est constaté une discordance entre la zone UI du règlement pour le centre scientifique de Vignola et la cartographie le plaçant en zone Ns.

Il est demandé un complément à l'article UI11, 2.4 pour la dissimulation des panneaux photovoltaïques.

Il est demandé dans la zone UP de modifier l'article UP10 pour que toute nouvelle construction ne fasse pas obstacle aux perspectives réciproques côté mer et côté ville.

Sur les dispositions applicables aux zones à urbaniser

Il est suggéré d'anticiper une future ouverture à l'urbanisation par une étude globale avec un architecte coordonnateur permettant une mise en cohérence de tous les éléments de ces zones, bâtis, voiries, espaces verts, équipements divers...

2AUE de Castelluccio, il est suggéré la protection du bâti par une inscription au titre de MH et/ou d'inscription au titre du label Architecture contemporaine remarquable.

Sur les dispositions applicables à la zone agricole

Il est demandé de compléter et changer certains termes afférents à l'aspect extérieur.

Il est fait une suggestion de complément sur le bâti.

Sur les dispositions applicables à la zone naturelle

Il est demandé p 162 de remplacement code de l'environnement par code du patrimoine.

Au titre du code de l'urbanisme

Il est considéré que le règlement des zones agricoles et naturelles est à revoir.

Il est rappelé les articles L151-11 et R121-25 du code de l'urbanisme concernant ces secteurs permettant à la commune d'autoriser :

- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs si elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ;
- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L151-11, 12 et 13.

Il est fait référence à la loi Elan.

En zone ARL, l'ensemble des constructions agricoles est interdit.

Le règlement graphique

La prise en compte de jugements TA

Il est considéré que la commune a tenu compte des remarques formulées lors des réunions PPA concernant le classement des zones jugées au Tribunal administratif.

Toutefois, il est considéré que certaines parcelles sont toujours en zones constructibles :

- parcelles AP 38 et 39, secteur Acqua Longa ;
- parcelles AP 261, 262, 14, 15 et une partie des parcelles 414, 416 et 2 sont classées en UD ;
- parcelle AP 12 classée en UD ;
- parcelle AP 218 classée en UD ;
- parcelles AP 372 et 373 classées en UD ;
- parcelle BC 119 et 123 classées en zone 2AUC (Alzo di Leva).

Il est demandé le reclassement de ces parcelles en zone agricole et la zone 2AUC est remise en cause.

Classement des corridors écologiques au titre de l'article L151-23 du CU

Il est considéré que ces secteurs ne sont pas identifiés dans les différentes planches alors que le règlement pose des dispositions applicables à ces secteurs.

Il est relevé que une discordance d'articles de référence entre le règlement et les planches graphiques pour les arbres remarquables.

Secteur de la Parata – secteur du Scudo

Il est demandé le reclassement du secteur de la Parata en N et non Np

Il est demandé le reclassement en N et non Np sur le secteur du Scudo pour la partie allant bien au-delà de la plage.

Zonages affectés aux emprises militaires

Sémaphore en zone Nr et Aspretto en zone résidentielle UD ou naturelle Nl et Np.

Il est demandé que les emprises militaires bénéficient d'un zonage U spécifique militaire, où toutes les constructions, installations, aménagements ou ouvrages nécessaires aux activités de Défense sont autorisés et que les ESA qui n'ont pas vocation à être appliqués sur le domaine public utilisé par le ministère des armées, soient supprimés.

- Sémaphore en NR

Planches A :

Il est demandé que zone AU mentionnée au règlement écrit doit apparaître sur les cartographies concernées.

Il est demandé que soient pris en compte les risques naturels et/ou technologiques dans l'aménagement de certaines ER impactés ou OAP impactées.

Il est considéré que les risques technologiques et nuisances sonores auraient pu apparaître sur les planches A comme les autres risques.

Il est considéré que sur les planches A 14 et 15 le risque de submersion marine n'est pas lisible quand elle est superposée aux PPRI Gravona et d'Ajaccio.

Planche B :

Il est demandé de faire apparaître les zones du plan d'exposition au bruit ainsi que les zones relatives au bruit routier.

Il est demandé que le document fasse apparaître l'ensemble des SUP correspondante, par exemple PT1 et PT2 des ondes radios de dégagement de l'aérodrome.

Il est demandé de vérifier que l'ensemble des monuments inscrits ainsi que les sites inscrits et les sites classés apparaissent sur la planche.

Planche C :

Il est demandé l'étude de présomption de l'aléa mouvement de terrain du CERAMA de 2018.

Liste des ER

Certains numéros ne figurent pas sur les planches ou sont illisibles.

Des erreurs sur la liste à rectifier.

Il est estimé qu'il manque l'ER du tracé de nouvelles lignes électriques entre les postes électriques d'Aspretto, de Loretto et du Vazzino.

Une interrogation est posée sur les ER n°162 et n°163 : incluent-ils la nouvelle halte pour le complexe sportif Nicoli-Vignetta ?

Il est considéré que l'ER n°165 ne se fait pas sur la totalité du tracé demandé.

Une interrogation est posée sur le classement des parcelles n°116 et n°119 au niveau du giratoire de la Sposata et de Bodiccione comme ER.

e. Les annexes

Une partie des demandes sur les annexes ont été évoquées dans les points précédents de cette synthèse.

Au titre des risques et nuisances, il est demandé la suppression du dossier PPRT DPLC et un nouveau dossier doit être intégré comprenant le DPLC du Vazzino et de la centrale thermique EDF du Vazzino.

Au titre des servitudes aéronautiques, il est considéré que dans le cadre des servitudes aéronautiques, plusieurs types de projets sont à soumettre à l'avis de l'aviation civile, comme des installations photovoltaïques ou éoliennes, installations génératrices de poussière, de gaz ou lumière ou électromagnétiques.

Au titre du patrimoine culturel, il est demandé des modifications concernant les coordonnées de la DRAC.

L'AVAP n'étant pas approuvé, il est nécessaire de faire une présentation de ce projet.

Au titre des SUP liées à la défense, la liste complète est jointe à l'avis des services de l'État.

Il est considéré que manquent d'autres SUP : bois et forêts, RLP, périmètre des secteurs relatifs aux taux de la taxe d'aménagement, le schéma directeur d'assainissement, la notice explicative eau potable, les précisions concernant les emplacements retenus pour le captage, le traitement ou le stockage des eaux destinées à la consommation, les STEP et le stockage et traitement des déchets.

Avis de la commission :

La commission note que sur les demandes de rectification de règlement, d'ajout d'annexes de servitudes d'utilité publique par les services de l'Etat, le maître d'ouvrage a accédé à ces demandes comme le montre le document réponse joint en annexe.

La commission rejoint l'avis de l'État concernant la mise en place de STECAL sur deux secteurs. La réponse du maître d'ouvrage sur la mise en compatibilité de ces secteurs avec la loi Elan, apparaît satisfaisante à la commission.

La commission estime que certaines zones 2AU ou U dans le projet sont en contradiction avec les critères d'identification de village, agglomération ou espace urbanisé tel que prévu au PADDUC et avec la loi littoral.

Concernant la compatibilité de certains secteurs avec le PADDUC (identification et délimitation des agglomérations, villages et secteurs urbanisés), la commission estime que le secteur de Castelluccio, le secteur de la Confinna peuvent être analysés comme des extensions d'urbanisation et non comme villages ou agglomérations ou secteurs urbanisés.

Pour Castelluccio, la commission considère que ce secteur doit être classé en zone Nh, rejoignant ainsi l'avis de l'État. La commission considère que ce secteur ne peut faire l'objet d'une extension et que toute construction est interdite au sens de la loi Littoral (rupture d'urbanisation).

Pour la Confinna, la commission ne comprend pas le classement en zone UC du secteur entre les deux lotissements classés en UD et demande un classement en zone N.

En outre, la commission rejoint l'avis de l'État sur les deux zones UD de la Confinna et demande le classement de ces lotissements en zone Nh au plus près du bâti, en vertu de principe de rupture de l'urbanisation.

Pour le secteur de Forcio, classé en zone Uem, la commission fait le même constat de la rupture d'urbanisation et demande le reclassement en zone Nh au près du bâti.

Le secteur Moulins-blancs, San Biaggio, Erbajolo, est identifié comme une agglomération par le projet de PLU. La commission s'est fortement interrogée sur cette qualification et donc a effectué une visite terrain afin de mieux appréhender cet espace.

La commission a pu constater une mixité de ce secteur qui présente de l'habitat, des commerces et entreprises, des flux entrants et sortants quotidiens et importants. Aussi, il semble à la commission que l'identification en agglomération de ce secteur est cohérente avec la réalité de terrain.

Concernant le secteur du Vazzio (hauts du Vazzio), la commission s'est également interrogée sur sa qualification.

La commune l'a qualifié d'espace urbanisé, toutefois la commission relève la difficulté que poserait son inconstructibilité tel que cela a pu être demandé par le représentant de l'État. En effet, la commission constate la mixité de ce secteur, comprenant de l'habitat, un équipement sportif (stade de l'ACA), des équipements industriels...

La commission recommande que la commune engage rapidement une réflexion sur le devenir de ce secteur par ailleurs inclus dans un secteur d'enjeu régional du PADDUC. La commission estime que le réexamen de la qualification de ce secteur pourrait être éventuellement une « agglomération » au

regard des critères posés par le PADDUC et des caractéristiques, de taille, de densité, de mixité fonctionnelle...

La commission ne retient pas la qualification selon laquelle le secteur de Barbicaja aurait toutes les caractéristiques d'une coupure d'urbanisation et ne recommande pas de modification du zonage.

5.1.2. Avis de la DRAC

L'avis de la DRAC est une liste de demandes et de propositions de modifications du règlement du projet de PLU et contient des suggestions consistant à conditionner certaines extensions de l'urbanisation à la conception et à la mise en œuvre d'un projet d'ensemble.

Avis de commission :

La commission prend acte de la réponse du maître d'ouvrage de faire les modifications demandés.

5.1.3. Avis U Levante

A. Evolution de la population :

L'analyse de la commune estime la population d'Ajaccio au 1^{er} janvier 2018 à 72 216 habitants et prévoit un taux de croissance de +1,3 % pour les 15 prochaines années.

Ainsi, la commune estime le besoin de logements à 7 573, auxquels elle déduit 2614 logements produits entre 2014 et 2018, soit un total d'environ 5300 logements à construire (dont 13 % de résidences secondaires).

U Levante interroge la commune sur deux points :

- déterminer avec certitude que les 2614 logements en cours de réalisation depuis 2014, ont été livrés au 1^{er} janvier 2018.
- justifier la reconduction du taux de 13 % de résidence secondaire.

Sur la capacité d'accueil, U Levante s'appuie sur la carte du foncier disponible et en cours de construction. L'association regrette que cette pièce n'ait pas dans le dossier une représentation graphique plus précise.

L'association estime que 2 779 logements, ayant reçus des permis de construire favorables, n'ont pas été livrés au 1^{er} janvier 2018 et qu'ainsi, ils s'ajoutent avec les 6524 comprenant les zones U et les zones 2AU.

Il est donc estimé une capacité d'accueil de 9253 logements soit 1680 de plus qu'énoncés par la commune et 549 logements supplémentaires en résidences secondaires.

Il est considéré que cela est au détriment des zones naturelles ou agricoles.

B. Délimitation des espaces stratégiques agricoles

En premier lieu, il est rappelé les prescriptions du PADDUC quant à la délimitation des ESA et leur quantité sur la commune d'Ajaccio de 1621 hectares.

Les critères d'identification des ESA sont les suivants (livret IV du PADDUC, orientations réglementaires) :

- leur caractère cultivable (pente inférieure à 15%) et leur potentialité agronomique ;

OU

- leur caractère cultivable (pente inférieure à 15%) et leur équipement par les infrastructures d'irrigation ou leur projet d'équipement structurant d'irrigation.

Il est rappelé le rapport de présentation du projet de PLU avec une quantité de 1622 hectares délimités et la méthode utilisée pour les délimiter. Il a été pris en compte :

- les terrains déclarés au RPG qui respectent les critères du PADDUC ;
- les terrains exploités en maraîchage sur terrasses planes ;
- les terrains non exploités qui respectent les critères du PADDUC, notamment au niveau de la pente, et qui représente la potentialité agricole non exploitée du territoire ajaccien.

L'association estime que les ESA communaux ne respectent pas les critères du PADDUC, car le seul critère de pente n'est pas suffisant.

Deux secteurs sont évoqués :

- le massif du Salario, crête et versant sud. Il est considéré que les ESA communaux de ce secteur correspondent d'après l'outil Geodarc à des espaces « améliorables à faibles potentialités » et qu'ils correspondent à des ERPAT tels que définis par le PADDUC.
- l'anse de Minaccia. De la même manière que précédemment U Levante considère que plusieurs dizaines d'hectares sur ce secteur ne sont pas des ESA mais des ERPAT et correspondent d'après l'outil Geodarc à des parcours boisés (« espaces améliorables ») et des espaces forestiers de reboisement de catégorie Re.

C. Observations sectorielles

Secteur du Loreto

Il est considéré que le sud de la zone 2AUD du secteur du Loreto comprend des terres de très bonnes potentialités d'après l'outil Geodarc. U Levante se réfère également à la carte n°9 N-O du Padduc pour énoncer que ces terres peuvent être considérées comme des ESA.

Il est donc demandé le reclassement de la partie sud de cette OAP en zonage à vocation agricole pour en garantir :

- soit une activité de maraîchage péri-urbain ;
- soit l'installation de « jardins familiaux ».

Secteur du Finosello

Il est rappelé le jugement n°1301010 du 16 décembre 2014.

U Levante s'appuie sur ce jugement pour rappeler que le plus grand nombre des parcelles de la zone 2AUC (OAP du Finosello) ont été annulées par le Tribunal Administratif au motif que les zones UC du PLU de 2013 empiétaient sur des terres agricoles.

Il est demandé le reclassement de ces parcelles cadastrées section BC n°119 et 123 en zonage agricole ou naturel.

Secteur de Pietralba

U Levante s'appuie sur l'outil Geodarc pour contester le classement du nord-ouest de la zone 2AUC de Pietralba car il est considéré que la zone 2AUC empiète sur des terres retenues comme agricoles protégées et inconstructibles dans le Schéma d'Aménagement de la Corse (SAC) de 1999.

Il est fait également référence à la carte n°9 N-O du Padduc pour les identifier en tant qu'ESA.

Il est demandé le reclassement du nord-ouest de la zone 2AUC en zonage en vocation agricole pour garantir :

- soit une activité de maraîchage péri-urbain ;
- soit l'installation de « jardins familiaux ».

Sont intégrées les observations de l'association Pietralba Autrement :

- qui s'oppose à l'emplacement réservé (ER) n°159, liaison rue Borgomano, en arguant que cette voie est en contradiction totale avec le règlement du PPRI de Valle Maggiore qui vaut servitude d'utilité publique.
- qui demande la mise en place de l'ER n°54, Pietralba Castellani, le bassin de rétention est considéré comme nécessaire.
- qui s'oppose à l'ER n°190, liaison Saint Joseph/Pietralba Stilton, en arguant qu'elle se trouve dans l'espace remarquable et dans une zone Nr.
- qui s'oppose aux ER n°157 et n°189, liaison Saint Joseph/rue Touranjon, en arguant que Monsieur le Maire s'était engagé à ne pas maintenir ces ER. Il est considéré que cette voie amputerait deux résidences d'une partie de leurs espaces verts et de leurs parkings.
- qui s'oppose à l'ER n°106, élargissement chemin de Saint Joseph/Avenue de Mont Thabor, en arguant que ce serait créer une nouvelle voie dans Pietralba qui traverserait l'espace remarquable L'association s'interroge sur la nécessité de telles voies.
- qui s'oppose à l'ER n°143, liaison Franchini/Pietralba et n°119, giratoire chemin de Pietralba/Rue Mont Thabor, en arguant que cela va générer un afflux de véhicules, engorgeant davantage la rue Nonce Benielli.
- qui demande que la parcelle cadastrée section AK n° 02 soit classée en espace naturel car le POS de 1999 l'avait classée majoritairement en espace boisé classé (EBC).
- qui demande que les deux maisons en pierre et le four à pain soit classées en « bâti rural historique » ;
- qui demande le classement des parcelles cadastrées section AL n°234, n°235 et n°47 soient classées en zone UD comme dans le POS de 1999.

Il est donc demandé le retrait de nouvelles voies dans le quartier mais l'association Pietralba Autrement n'est pas opposée à des voies de circulation piétonne ou des pistes cyclables.

Il est demandé également la création d'un tramway Saint Joseph/centre-ville en lieu et place d'un téléphérique.

Secteur de la Confina

U Levante s'appuie sur l'outil Geodarc pour contester le classement de la zone 2AUC de la Confina car il est considéré que la zone 2AUC empiète sur des terres de bonne potentialité et retenues comme agricoles protégées et inconstructibles dans le SAC de 1999.

Il est fait également référence à la carte n°9 N-O du Padduc pour les identifier en tant qu'ESA.

L'empiètement est estimé à 3,8 hectares.

Il est demandé le reclassement de ces espaces en zonage agricole.

Secteur de la Sposata

Il est considéré que la pointe septentrionale de la zone UC de la Sposata empiète sur des vergers retenus comme terres agricoles protégées et inconstructibles dans le SAC de 1999.

Il est fait également référence à la carte n°9 N-O du Padduc pour les identifier en tant qu'ESA.

L'empiètement est estimé à 1,8 hectare.

Il est demandé le classement de cet espace, la pointe nord de la zone UC de la Sposata, en zonage

agricole.

Secteur de Mezzavia

Deux secteurs sont concernés par l'avis de l'association

- Chemins des Valli et de Culetta : Il est contesté la mise en place de l'OAP, en zone UD, prévoyant la construction de 154 logements.

Il est demandé la préservation de plus de 4 hectares considéré comme un îlot de verdure au sein de ce quartier et il est relevé la présence d'une exploitation bovine.

Il s'agirait de la disparition d'un espace agricole.

Il est considéré qu'il y a atteinte à un ESA identifié dans le Padduc et par la classification Sodeteg et que la compensation qui devrait être proposée à l'exploitant n'est pas motivée par un motif d'intérêt général.

En outre, il est considéré que l'évaluation environnementale ne prend pas suffisamment en compte la présence de la tortue d'Hermann, présence inventoriée en 2018 par le CEN de Corse.

Il est demandé la conversion de la zone UD en zonage agricole ou naturel.

- Mezzavia centre : il est contesté l'ER n°175 pour la création d'une place et parking sur une surface de 1885 m².

D'après l'outil de mesure de Géoportail, U Levante évalue la surface à environ 8750 m².

Il est considéré que cet espace, actuellement utilisée par un éleveur de bovins, est référencé par le Padduc comme ESA.

Il est demandé la conversion de la partie orientale de la zone UCa de Mezzavia en zonage agricole.

Secteur Vittulo / Jardins de l'Empereur / Pietrina - Laetitia

Trois points sont évoqués sur ce secteur :

- Secteur de la Pietrina : il est considéré que ce secteur de presque 4 hectares, correspondant à la partie septentrionale du PAPAG, est un des rares îlots de verdure à proximité de l'hypercentre d'Ajaccio.

U Levante relève qu'une petite moitié est pour l'instant protégé par son classement en EBC.

Il est reconnu l'intérêt de la mise en place d'un PAPAG mais demandé que son délai de validité de 5 ans soit expressément indiqué.

U Levante considère que le potentiel agricole de cette zone n'a pas été pris en compte. Il est fait référence à la cartographie du Padduc pour l'identifier en tant qu'ESA, hors partie EBC.

U Levante considère que la qualité de la biodiversité de ce secteur a été sous-estimée et il est demandé une étude pour le confirmer.

Il est estimé que ce secteur se caractérise par une densité exceptionnelle de boisements et qu'il est nécessaire de le préserver par un classement dans son intégralité en EBC, afin de répondre aux objectifs de classement des « espaces naturels urbains » présentés comme un enjeu fort du PADD.

Il est demandé le classement de ce secteur en zone agricole ou naturelle et non en zone UC de forte densité afin de ne pas porter atteinte à cette unité paysagère et à son intérêt écologique.

Il est présenté en outre, un plan de masse du parti d'aménagement de l'opération de l'hôpital de la Miséricorde (présentation « action cœur de ville du 14 avril 2018) suggérant diverses liaisons dans cet espace.

Est joint la position du Collectif des habitants des quartiers Laetitia – Pietrina – Jardins de l'Empereur – Vittulo.

Ce dernier estime que la commune pourrait engager une démarche pour la mise en place d'un grand parc naturel forestier sur ce secteur considéré comme particulièrement adapté.

Il est considéré que ce projet pourrait voir le jour dans le cadre de l'opération Cœur de Ville par l'acquisition de ce terrain (fonds publics du Ministère des territoires et de la Ville) afin de créer un parc naturel en centre-ville ; en développant une voie piétonne verte ; en utilisant une partie du terrain en jardins partagés.

Il est demandé une concertation citoyenne pour réussir un aménagement urbain, s'inscrivant dans les critères du label PAPAG.

- U Levante s'oppose à l'ER n°56 (et non 196) débouchant sur une voirie existante aux Jardins de l'Empereur.

Il est considéré que cette nouvelle voie devrait empiéter sur une partie de la cour de récréation du groupe scolaire pour se raccorder à une voie prévue à l'origine pour desservir uniquement les immeubles Iéna et Joseph.

Il est considéré que cette nouvelle voie est créée pour desservir un nouveau quartier ce qui ne s'inscrit pas dans les objectifs du PADD.

Il est considéré que cette nouvelle voie va transformer la voirie interne du quartier en voie urbaine pouvant générer une augmentation du trafic de nature et par la même un risque plus important pour la sécurité publique.

- U Levante s'oppose à l'ER n°67 (et non 79) qui prévoit la création de « parking relais logement, espace public ». L'association considère qu'il serait plus intéressant de créer un jardin potager à vocation pédagogique ou sociale et solidaire du fait de la proximité immédiate des groupes scolaires.

Secteur de Timizzolo

U Levante s'appuie sur l'outil Geodarc pour contester le classement de la zone 2AUs de Timizzolo car il est considéré que la zone 2AUs empiète sur des terres de bonne potentialité et retenues comme agricoles protégées et inconstructibles dans le SAC de 1999.

Il est fait également référence à la carte n°9 N-O du Padduc pour les identifier en tant qu'ESA.

L'empiètement est estimé à 43,8 hectares.

U Levante estime que la disparition de ces terres pour la mise en place d'un programme immobilier résidentiel et hôtelier autour d'un golf n'est pas acceptable.

Il est demandé le reclassement de ces espaces en zonage agricole.

U Levante considère, en outre, que l'urbanisation de la partie occidentale de cette zone a débuté par la présence d'un certain nombre de mobil-homes et d'exhaussements de terres très significatifs.

Secteur de Suartello

U Levante s'appuie sur l'outil Geodarc pour contester le classement du sud de la zone UD de Suartello (et le nord de la zone UI voisine) car il est considéré que cela empiète sur des terres de bonne potentialité et un boisement de chênes lièges, retenues comme agricoles protégées et inconstructibles dans le SAC de 1999.

Il est fait également référence à la carte n°9 N-O du Padduc pour les identifier en tant qu'ESA.

L'empiètement est estimé à 5,1 hectares.

Il est demandé que ce secteur soit reclassé en zonage agricole et accolé à la zone A de Suartello/Bacciochi située plus à l'ouest.

Il est noté qu'un permis de construire a été déposé le 21 novembre 2018 sur la parcelle cadastrée section AT n°01 pour la construction d'un ensemble immobilier.

Les zones Nh

Il est considéré que ces zones sont trop extensives et que le règlement limitant l'extension de l'urbanisation de ces zones peut amener au contraire à créer un mitage rampant d'espaces naturels. Est pris pour exemple la zone Nh du Salario en en demandant sa réduction au strict nécessaire car il est considéré que cette zone :

- empiète sur l'ERC n°2A23 ;
- inclut de nombreuses parcelles vides.

D. Observations diverses

Traitement des déchets

Il est considéré que le sujet est trop rapidement abordé dans l'évaluation environnementale.

Il est demandé que le règlement du PLU soit modifié pour prévoir :

- des locaux pour containers de tri sélectif dans les programmes de construction d'immeubles collectifs ;
- des ER pour l'implantation de composteurs d'immeubles ou de résidence.

Sur le projet d'usine de tri et de valorisation des déchets

U Levante ne relève dans le dossier que l'ER n°166 sur ce sujet et regrette l'absence de justification de ce projet dans le rapport de présentation.

L'association recommande la mise en place d'une collecte « porte à porte » des biodéchets des particuliers pour en éviter l'enfouissement, et ce conformément à la loi LTECV du 17 août 2015.

Il est rappelé une publication de l'ADEME sur ce sujet en 2017 qui ne recommande pas la création d'unité de prétraitement sur OMR, ou sous réserve d'être un complément au tri à la source dans les territoires d'outre-mer et îliens.

Il est rappelé le Plan d'Action pour la réduction et le traitement des déchets ménagers de la Corse de la Collectivité de Corse de mai 2016 prévoyant dans un axe la collecte porte à porte des biodéchets. Ainsi, il est contesté la mise en œuvre d'une usine de tri et de valorisation qui serait incompatible avec la loi LTECV, aurait un fort coût et une création à moyen terme ne réglant pas le problème à court terme.

Liaison téléportée.

Une demande de déclassement d'un EBC auprès du Conseil des Sites a été faite par la commune pour la desserte de ce transport en commun à « l'intérêt hautement prioritaire ».

U Levante conteste pour partie la qualification d'intérêt général « hautement prioritaire » de la construction de ce téléphérique et interroge sur la garantie d'une desserte du futur hôpital.

U Levante s'interroge également sur l'arrêt « château d'eau », à proximité de la construction en cours d'un programme immobilier.

U Levante regrette que le dossier présenté en mentionne pas que le passage du téléporté va impacter l'ER n°2A25.

U Levante s'interroge sur la compatibilité d'un franchissement du vallon de Saint Joseph à 50 mètres du sol et du nombre d'hélicoptères destinés à l'hôpital.

Contribution de l'association Velocità

Il est relevé par l'association des incohérences entre le projet de PLU et le PDU.

- Le projet de Transport en Commun en Site Propre est imprécis, le tram-train serait plus adapté ;
- Le déplacement de la gare à Saint Joseph ne semble pas compatible avec le PDU qui prévoit la création de la halte ferroviaire des Cannes ;
- Une incompatibilité entre le diagnostic et le PADD mettant en avant les problèmes de circulation et la mise en place d'un grand nombre d'ER pour la création de nouvelles voies et parkings.

- Une absence d'inscription de l'itinéraire littoral (Sanguinaires – Porticcio) par un ER alors qu'il apparaît dans différents documents de programmation comme le Padduc et le PDU ;
- L'absence de mention sur la problématique vélo dans le règlement du PLU qui ne mentionne que le stationnement automobile. Incohérence avec le PDU.

Avis de la commission :

La commission prend acte de la réponse faite à l'association U Levante. La commission rappelle qu'elle a recommandé sur certains secteurs le changement de zonage.

Secteur de Mezzavia : OAP en UD au projet, recommandation d'une zone A et en espaces stratégiques agricoles et suppression d'une partie de l'ER traversant cette zone.

Secteur de Timizzolo : la commission demande le classement de ce secteur en zone A et en espace stratégique agricole.

Secteur de la Pietrina : Zone UCa sur ce secteur, recommandation d'un zonage UD pour limiter hauteur, emprise au sol et linéaire trop important.

La commission a également répondu aux observations de l'association dans la partie IV de son rapport.

5.1.4. Avis CTPENAF

Il est considéré que le projet de révision du PLU entraîne une diminution de la surface constructible au profit des zones agricoles (+108 hectares) et des zones naturelles (+265 hectares).

Toutefois, il est considéré que le projet de révision du PLU consomme de nouveaux espaces agricoles ou naturels.

Aussi, il est émis un avis défavorable au projet de révision du PLU au regard de la préservation espaces agricoles, naturels et forestiers.

Avis de la commission :

La commission regrette l'absence d'éléments expliquant les motivations de l'avis défavorable de la CTPENAF.

5.1.5. Avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie de la Corse-du-Sud

La chambre de commerce et d'industrie n'émet pas d'avis sur le projet de PLU mais transmet des observations et sollicite un rendez-vous avec les services du maître d'ouvrage.

Points Portuaires:

la CCI indique prévoir dans ses projets d'installations portuaires le risque de submersion marine (participation directe des Services Portuaires aux démarches du Schéma Local de Gestion du Risque Inondation SLDGRI) ; elle demande la modification de l'Article UP2 alinéa 2 et 5 du règlement écrit qui serait en contradiction avec ses projets.

La CCI conteste l'Article UP6 du règlement écrit car les aménagements portuaires nécessiteraient des imperméabilisations de terrain.

La CCI demande de modifier l'Article UP6 du règlement écrit car les installations portuaires

peuvent nécessiter l'alignement en particulier en centre-ville du fait des faibles espaces disponibles.

La CCI demande de supprimer la hauteur de construction dans les zones portuaires concernées car les installations portuaires existantes atteignent déjà 15 à 20 mètres de haut.

La CCI demande de supprimer l'Article UPI I alinéa 4 à pour les mêmes raisons.

La CCI rappelle des engagements d'aménagements portuaires pris avec la commune d'Ajaccio et la CDC qui ne sont pas en cohérence avec le projet de PLU.

Notamment des projets structurants, et fédérateurs pour le lien Ville Ports, qui ont de plus fait l'objet de validations par la Collectivité de Corse et ont été pris en compte par les Services de l'Etat dans le cadre d'instances de pilotage auxquelles ils sont pleinement associés pour l'essentiel : Transfert des dépotages à l'Ouest du Ricanto et Création d'un Terminal fret à St Joseph.

Points Aéroport :

La CCI conteste certains secteurs prévus en ESA , en Np et en EBC dans le projet de PLU qui seraient contraires aux engagements de la commune et de la CdC en matière de projets d'aménagements aéroportuaires.

Les engagements de la commune sur les sujets portuaires et aéroportuaires évoqués par la CCI ci-dessus et sauf erreur ne semblent pas repris dans le dossier présenté.

Avis de la commission :

Concernant les demandes de modification de la zone UP concernant le risque inondation de submersion marine, la commission estime que doivent être appliquées les prescriptions en vigueur.

Concernant leur demande sur la suppression de hauteur, la commission propose de conserver la hauteur définie dans l'article UP10 en prévoyant toutefois des dérogations pour des infrastructures particulières liées à l'activité portuaire.

Concernant le rappel des engagements d'aménagements portuaires, la commission ne peut qu'inciter la CCI et la Ville à une meilleure concertation.

A ce jour, la commission rappelle la compatibilité entre PLU et les différents documents tels que SDAGE, et la conformité à la loi Littoral.

5.1.6. Avis de la Chambre d'agriculture de la Corse-du-Sud

La chambre d'agriculture reconnaît que la commune a fait des efforts pour limiter l'impact des zones constructibles sur les zones agricoles par rapport au PLU de 2013 et sur l'abandon du projet de route traversant le domaine Peraldi.

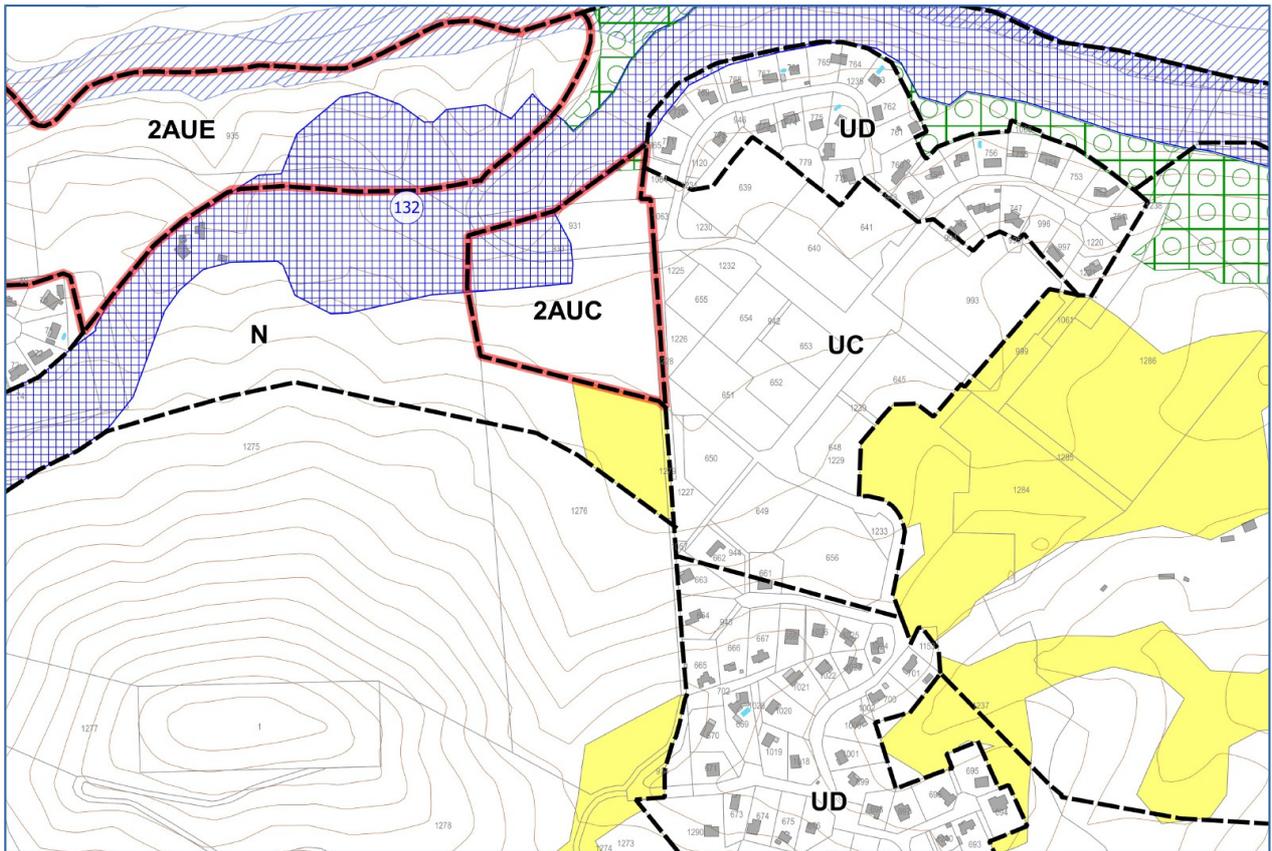
Néanmoins la chambre d'agriculture indique que le projet de PLU ne tient pas compte de certains espaces agricoles et pastoraux à fort potentiel fourrager ; et qu'il ne respecte pas les documents supérieurs comme le PADDUC qui s'imposent .

Ce qui pourrait entraîner pour elle l'urbanisation de certains secteurs, de par leur proximité avec des zones N et/ou des zones A en consommant des zones agricoles qu'ils tiennent à préserver ; notamment sur les secteurs suivants :

Secteur Confina :

La chambre d'agriculture évoque la carte ESA du PADDUC , pour contester :

Enquête publique : révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Ajaccio
Ordonnance n° E19000018/20

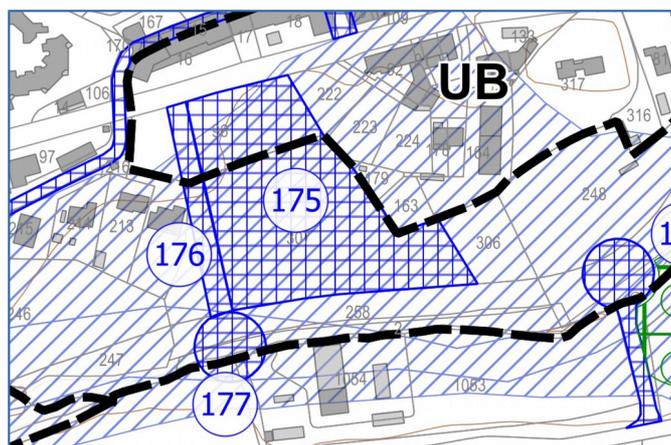


- la zone UD du quartier confina qui a été reclassée en zone UC ;
- la zone voisine 2AUC, à l'ouest de la zone UC ;
- la zone 2AUE située au nord-ouest de la zone UC qui consomme 2ha d'une surface exploitée.

Secteur Acqualonga :

La chambre d'agriculture évoque la carte ESA du PADDUC, pour contester :

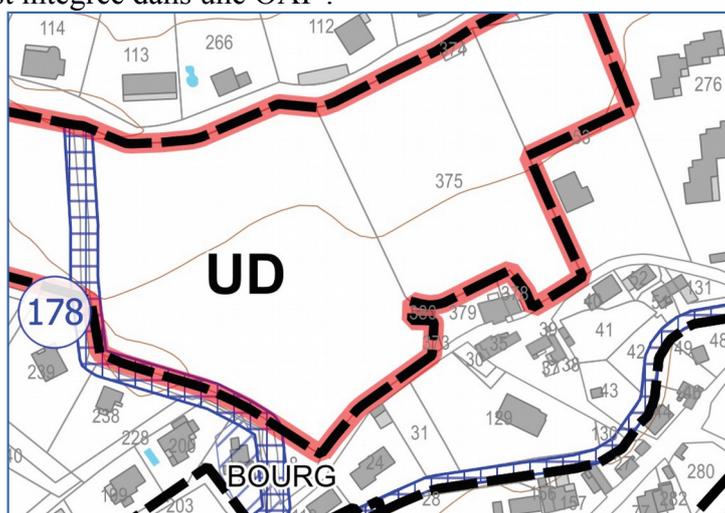
2. Des ESA sur la carte annulée du Padduc qui se situent au sud-est de Acqualonga, à Mezzavia, devenus des zones UD et UB.
3. Les parcelles AO 0096, AO 0307 et AO 0372 qui sont exploitées et présentent pour eux de fortes potentialités agricoles.



Les parcelles AO 096 et 307 sont concernées par l'espace réservé 175 pour des infrastructures publiques :

| Stiletto | | | | | | |
|----------|------------------------------------------|------|------|------|-------|------------------|
| 175 | Place et parking Mezzavia | 1885 | | | Ville | 0,6 M€ 2020-2025 |
| 176 | Liaison du giratoire Confina / la RN 194 | 960 | E=10 | P=10 | Ville | 0,4 M€ 2022-2025 |

La parcelle AO372 est intégrée dans une OAP .



4. La zone UD qui s'étend sur 4ha, avec une consommation équivalente de terres agricoles

Secteur Pietralba - Saint Joseph - Stiletto :

La chambre d'agriculture conteste les zones 2AU de ces secteurs, qui correspondent à des OAP du PLU, qui se situent sur des zones classées de très fortes à moyennes potentialités agricoles.

Par ailleurs, à l'Ouest de la zone de Pietralba et Romarini, elle indique que le PADDUC a recensé un ESA et met en lumière un ESA situé, certes, en dehors du zonage 2AU, mais contigu, identifié en tant que tel également par le PLU.

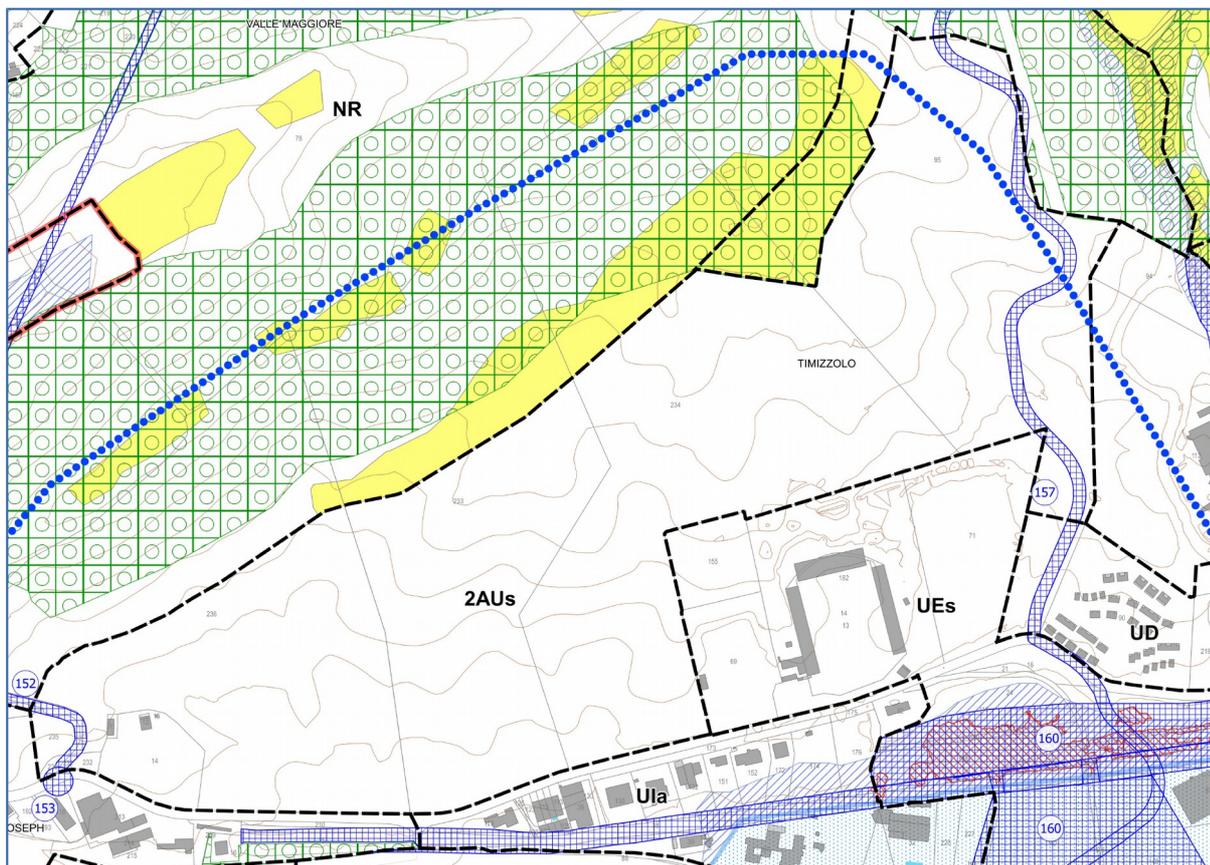
Secteur Vazzio - Haut Vazzio :

La chambre indique que le projet de PLU n'identifie pas en tant qu'ESA la zone 2AUs située à l'ouest de la ZI du Vazzio, plus précisément au nord du stade, d'une contenance de 48,33 ha qui se trouve en plein cœur d'un ESA identifié par le PADDUC, alors qu'il identifie ce type d'espace à

proximité.

Elle indique que l'identification des ESA par le PLU ne tient pas compte du PADDUC et des critères de potentialités agropastorales établis par la SODETEG, mais qu'il identifie des ESA selon le périmètre des zones constructibles.

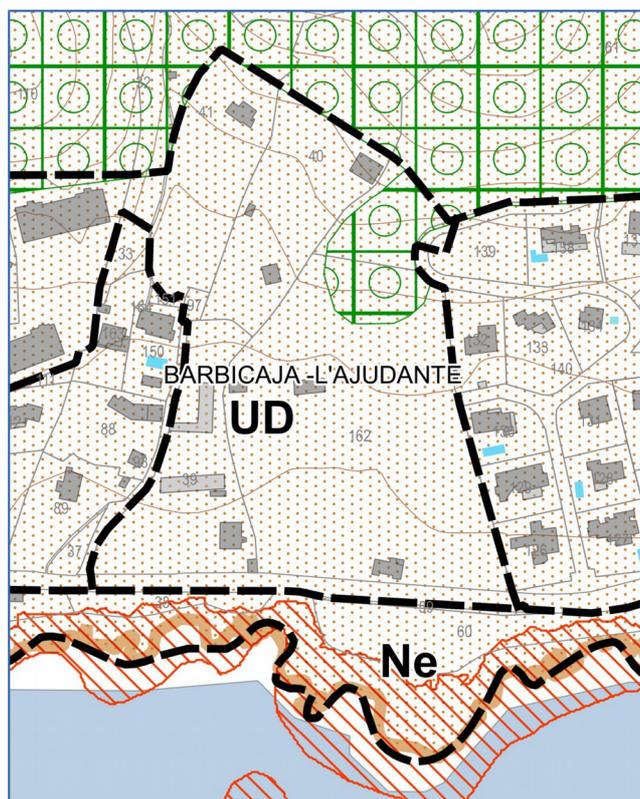
Or, pour la chambre d'agriculture la mise en compatibilité des documents d'urbanisme avec le PADDUC suppose que la zone constructible soit délimitée en fonction des ESA identifié par le PADDUC, et non l'inverse.



Secteur Finosello :

La chambre d'agriculture conteste la zone 2AUC du secteur du Finosello, concernée par une OAP, qui consomme 5 ha de terres à fortes potentialité fourragère et identifié comme ESA par le PADDUC, actuellement exploitée par l'un de ses ressortissant.

Elle rappelle que les parcelles présentent dans cette zone 2AUC ont été annulées par le Tribunal Administratif de Bastia en 2014 au motif qu'elles empiétaient sur des terres agricoles protégées dans les zones UC du PLU de 2013.



Règlement / zones de contraintes pour l'activité agricole

La chambre indique qu'une grande partie du territoire reste inconstructible, et que de très nombreux secteurs ne permettent toujours pas l'installation ou la modernisation des exploitations agricoles, en contradiction avec le PADD.

Zones U et AU

Y sont interdits les bâtiments agricoles.

Si l'interdiction des bâtiments incompatibles avec le voisinage des lieux habités peut se comprendre, une interdiction de tous les bâtiments agricoles n'est pas souhaitable.

En effet, si, par exemple, une activité de maraîchage s'implantait sur l'une de ces zones, elle serait dans l'impossibilité d'y implanter des serres.

Par ailleurs, le règlement de la zone AU ne permet pas la construction d'ateliers de transformation ou de locaux de vente directe, alors que la zone U admet les commerces et activités artisanales sous conditions.

Ils souhaitent donc que les règlements des zones U et A autorisent :

- Les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole, à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage des lieux habités ;
- Les ateliers de transformation et de vente directe dans le prolongement des activités de production d'une exploitation agricole.

D'une manière générale, la chambre d'agriculture sollicite la possibilité de construire certains bâtiments agricoles comme des serres et des installations de transformation dans les zones U et AU .

Zones N

La chambre indique que dans le règlement, la zone N « est inconstructible sauf pour les bâtiments d'activité Agro Sylvo- pastorale »

Elle insiste sur l'importance de prévoir de façon claire et précise dans le règlement de la zone N la possibilité d'y édifier les « constructions et installations nécessaires à l'activité agricole », ainsi que le code de l'urbanisme le permet (R151-25).

Zones A

La chambre signale que dans le règlement de la Zone A les ateliers de transformation et de vente directe dans le prolongement des activités de production d'une exploitation agricole ne sont pas autorisés.

La zone A du projet de PLU est détaillée en quatre secteurs détaillés dans le document règlement.

Espaces Boisés Classés (EBC)

La chambre indique que ces espaces, où aucun défrichement n'est autorisé, coïncident avec certaines zones A actuellement exploitées.

Elle demande que toutes les zones agricoles et pastorales de ces EBC soient déclassées, afin que ces zones puissent être mises en valeur.

Conclusion

La chambre conclue qu'en conséquence, l'étude des documents graphiques ne saurait être en adéquation avec le PADD et le rapport de présentation.

En effet, la consommation d'environ 85 hectares de terres à fortes potentialités agricoles, pour la plupart répertoriées en ESA par le PADDUC, ne peut conduire à délivrer un avis favorable au projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté le 28/11/2018.

A partir de l'argumentation développée, la chambre d'agriculture conteste la consommation d'environ 85 hectares de terres à fortes potentialités agricoles, pour la plupart répertoriées en ESA par le PADDUC dans le projet de PLU et émet un avis défavorable.

Avis de la commission :

La commission a recommandé le classement de la zone UC de la Confina en zone N et des deux zones UD en Nh, au regard de la discontinuité d'urbanisation.

La commission rejoint l'avis de la Chambre d'Agriculture sur le secteur de Mezzavia et a demandé le reclassement de la zone UD (OAP) en zone A avec espaces stratégiques agricoles.

La commission prend acte de la réponse du maître d'ouvrage sur les secteurs de Pietralba, Saint Joseph, Stiletto, Finosello, Loretto – Vittulo.

La commission demande le classement du secteur de Timizzolo en zone A et en espace stratégique agricole.

La commission préconise le déclassement d'EBC sur les zones A effectivement exploitées à ce jour.

5.1.7. Avis de la Communauté d'Agglomération du Pays Ajaccien

Lors de sa séance du 19 février 2019, le Conseil Communautaire du Pays Ajaccien a émis un avis favorable sur le projet de plan local d'urbanisme d'Ajaccio dans la mesure où « de manière générale, (il) s'inscrit dans les principales orientations qui découlent de la démarche intercommunale et visent à donner du sens au développement de l'ensemble du territoire » (cf. *Annexe 12*).

Cet avis est toutefois assorti « d'éléments qui ont vocation à apporter des compléments au PLU, actualiser certaines données, ouvrir des pistes de réflexion ou encore corriger des erreurs matérielles » dans les sept volets suivants : aménagement de l'espace communautaire ; habitat ; mobilités ; développement économique ; protection et valorisation du cadre de vie ; eau-assainissement ; règlement-liste des emplacements réservés.

Aménagement de l'espace communautaire

Rapport de présentation

La CAPA note, pour le secteur de Trabacchino, qu'une maîtrise foncière ou une étude globale d'aménagement pourrait être immédiatement proposée afin de s'assurer que les terrains concernés ne soient pas d'ores et déjà acquis par des promoteurs (Vol.2 / Choix retenus pour établir le projet et les motifs de délimitation de zones / Page 183).

Concernant la Trame Verte et Bleue du Padduc, la CAPA suggère de préciser que l'annexe 5 du PADDUC n'est qu'une partie du Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRECE) à venir (Vol.2 / Page 29).

PADD

Concernant la première orientation, la CAPA :

- Considère qu'il convient de rester vigilant à ne pas enclaver davantage la ville derrière ses activités maritimes,
- Propose de faire référence au schéma contenu dans le PDU et qui présente les pôles d'échanges multi-modaux dans son axe 1.2 « fluidifier la ville, désenclaver le Pays Ajaccien » (pages 32/34) ;
- Note qu'en page 37, une carte matérialise une connexion maritime avec la Cinarca mais que cela ne figure dans aucun document programmatique ;
- Pense que sur le thème de la mobilité, il serait intéressant de traiter des poches de stationnement résidentiel à créer au sein des quartiers (PDU) et du « parcours bleu » pour les personnes à mobilité réduite ;
- Relève qu'il est possible de préciser que le canal de la Gravona permettra de créer une liaison douce inter-quartiers par exemple au nord de la Rodeade (axe 1.3).

S'agissant de la deuxième orientation, la CAPA :

- Relève que la carte en page 57 mentionne le projet de déplacement du port de commerce sur le site de St Joseph alors qu'une réflexion est en cours avec l'ensemble des partenaires pour le réaménagement du front de mer ajaccien ; d'autre part, la carte mentionne également « les terrains militaires de St Joseph » alors qu'il n'y en a qu'un seul situé à gauche de la parcelle AI13 qui ne fait pas partie du périmètre d'étude.
- Propose, dans le cadre de l'axe 2.2 consacré aux renouvellement des franges urbaines, que soient apportées des précisions sur la nature des projets urbains privés et publics dont la juxtaposition handicape la périphérie actuelle (page 59) ;
- Souligne la difficulté de percevoir la manière dont l'objectif de réinvestir les franges pour que la ville soit requalifiée, sera mis en œuvre ;
- S'interroge sur l'engagement de la Collectivité de Corse s'agissant du changement proposé de

statut des pénétrantes en boulevard urbain afin de prendre en compte leur environnement bâti (page 63) ; la CAPA note que par ailleurs ce changement de statut sous-entend l'ouverture de poches d'urbanisation à proximité de la pénétrante, ce qui est confirmé par l'OAP de la Confina.

Concernant la troisième orientation, la CAPA pense qu'il serait intéressant de parler du projet de parc urbain de Saint Joseph dans l'axe 3.2 dédié à la préservation des espaces naturels et de la biodiversité (page 79).

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

La CAPA :

- Propose de préciser dans l'introduction que les OAP peuvent également couvrir des zones U, ce qui est le cas pour le secteur de Culetta ;
- Suggère que les OAP (plans de masse) soient simplifiées afin de ne pas figer les partis pris d'aménagement, des OAP faisant état de grands principes d'aménagement étant plus adaptées ;
- S'interroge sur la possibilité réelle au plan réglementaire de conditionner la réalisation des OAP à un concours d'architecte et donc d'imposer un mode de réalisation ;
- Relève que dans l'OAP du secteur Loretto-Vittulo, les jardins prévus dans les orientations ne sont pas reportés dans la carte page 15 ;
- Concernant l'OAP de Saint Joseph, souligne que le fait de créer un secteur d'habitation directement traversé par le téléphérique laisse supposer un conflit et donc propose de redessiner la zone 2AU afin, d'une part d'éviter que le téléphérique ne survole des zones urbaines et d'autre part, de déterminer des contours plus adaptés à la redéfinition d'une opération immobilière ;
- Souligne également qu'en dépit de ses enjeux majeurs, le secteur du Stiletto n'est couvert ni par une OAP, ni a minima, par un PAPAG, cette deuxième option pouvant être envisagée afin d'encadrer les réalisations projetées sur un secteur déjà fortement contraint.

Liste des emplacements réservés (ER)

La CAPA fait des observations/propositions concernant trois ER afférents ou connexes au téléphérique urbain :

- ER 142 (fuseau téléporté) : observation selon laquelle le tracé du téléphérique a été décalé au niveau de la gare du Stiletto qui se trouve dorénavant davantage du côté collège ;
- ER 146 (parking relais de St Joseph/Gare téléphérique/ Bassin de rétention) : proposition de supprimer cet ER faisant référence à un bassin de rétention qui n'est pas préconisé par le schéma directeur des eaux pluviales de la ville, un autre bassin de rétention étant prévu juste en amont ;
- ER 152 (voie de liaison St Joseph/ Pietralba Stiletto) : afin de préserver la tranquillité du parc urbain qui sera prochainement créé en partie haute du terrain militaire, proposition de scinder en deux cet ER : une partie maintenue afin de desservir le réservoir d'eau potable de St Joseph ; suppression du tronçon traversant la parcelle AI13 dans sa partie haute et en remplacement, acter la desserte du bassin de rétention (ER151) par la partie basse du terrain militaire.

Habitat

Rapport de présentation

La CAPA :

- Relève que le potentiel d'environ 300 logements anciens à mobiliser indiqué dans le diagnostic territorial (vol 1/ Pages 321 ss) est faible comparé aux 1 379 logements vacants comptabilisés et 3 077 logements secondaires et occasionnels sur la commune ;
- Précise que le prochain PLH devra intégrer les évolutions récentes en matière de production de logements à Ajaccio ;
- Pense qu'une clarification est nécessaire entre les deux parties du rapport, la première faisant état d'une production de logements sociaux comprise entre 2 043 et 2 545 alors que dans la seconde partie, ce nombre tombe à 1 510 hors bonification ; même en considérant la situation haute, la CAPA souligne le fait que cet objectif se trouve en deçà des 205 logements sociaux prévus au PLH.

Règlement

Les observations de la CAPA portent sur l'article 26 consacré aux secteurs de mixité sociale, le stationnement et l'amélioration énergétique des logements :

- Article 26 dédié aux secteurs de mixité sociale

Après avoir noté que des précisions s'imposaient dans les modalités de calcul, la CAPA souligne que le taux de 25 % de logements sociaux par rapport au nombre de résidences secondaires dans les zones UB et UC pour les opérations de 16 logements et plus, ne permettra pas à la commune de réduire son déficit mais seulement de limiter son aggravation ; un taux supérieur aurait permis de répondre à cette interrogation, l'opportunité de bénéficier d'un droit à construire supérieur si l'opération compte 35 % de logements sociaux pouvant être intéressante.

La CAPA attire ensuite l'attention de la ville sur plusieurs points de vigilance concernant la relation promoteurs-opérateurs sociaux - promoteurs pouvant être enclins à ne proposer dans leurs opérations que des petits logements aux opérateurs sociaux ou à produire uniquement des logements PLS, ... - avec quelques propositions permettant d'améliorer l'effectivité de la mixité sociale : exprimer certaines servitudes de mixité sociale par une double « équivalence » ; avoir une approche par superficie qui permettrait de préciser qu'au-delà de x m² de surface utile, y m² doivent être dédiés au logement social ; applicabilité des dispositions afférentes en zone UA en centre ancien dans le cadre du projet de réhabilitation ; imposer à partir d'un certain seuil une part de logements PLS et PLAI ; logements dédiés au logement social devant être représentatifs de la typologie des logements de l'ensemble de l'opération ; mise à disposition à des opérateurs sociaux d'une superficie foncière correspondant à une part de l'opération ; intégration dans l'article considéré les logements produits grâce au bail solidaire ; recours plus fréquent à l'article L.151-28 du Code de l'Urbanisme.

- En matière d'exigence de stationnement applicable aux logements sociaux (une place de stationnement par logement), la CAPA propose de réduire l'obligation pour les structures d'hébergement temporaires qui s'adressent aux personnes les plus défavorisées ou en difficulté ;

- Concernant l'amélioration de la performance énergétique, la CAPA note qu'il serait intéressant de flécher les dispositifs qu'elle développe avant de faire trois propositions : pour le parc ancien, construire une démarche avec l'ABF permettant de traiter spécifiquement des travaux d'isolation par l'extérieur ; pour les logements neufs, inciter les promoteurs ou constructeurs à être plus performants énergétiquement par des avantages de constructibilité ; instauration d'un fonctionnement spécifique avec les porteurs d'opérations d'une certaine taille.

Mobilités

Enquête publique : révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Ajaccio
Ordonnance n° E19000018/20

La CAPA rappelle que les PLU du Pays Ajaccien devront prendre en compte les orientations fixées en matière de mobilité dans le PDU et déclinées en huit objectifs : ainsi, concernant le PLU d'Ajaccio, la CAPA précise qu'il apparaît nécessaire de remplacer la référence au Plan Global de Déplacements par « Plan de Déplacements Urbains de la CAPA ».

PADD

Concernant la première orientation, la CAPA :

- (Axe 1.1) Rappelle, par rapport au déplacement du fret du port Charles Ornano vers St Joseph, que de nouveaux projets sont à l'étude, le PADD ayant été validé en 2016 ;
- (Axe 1.2) Précise que la cabotage inter quartiers littoraux n'est pas inscrit au PDU mais qu'une ligne supplémentaire est actuellement à l'étude pour relier le pôle d'échange multimodal de St Joseph au port Tino Rossi et qu'une seconde étude technique sera lancée prochainement pour valider la possibilité de desservir la route des Sanguinaires.

La CAPA propose également de compléter-modifier certains paragraphes des pages 33 et 34 ainsi que la carte de synthèse présentée en pages 36 et 37 afin de prendre en compte des éléments figurant dans le PDU ;

- (Axe 1.3) Suggère d'intégrer le projet Intense-Itinéraires Touristiques Durables porté par la ville d'Ajaccio ;
- (Axe 1.4) Note l'absence de mention du parc urbain de St Joseph et de la place Campinchi en lieu et place d'un parking ;

S'agissant de la deuxième orientation, la CAPA :

- (Axe 2.1) Relève la nécessité de prendre en compte les projets qui ont émergé sur le site de St Joseph après l'adoption du PADD et qui viennent conforter les choix opérés par la ville ;
- (Axe 2.2) Suggère d'envisager dans ce chapitre la création de cheminements piétons entre les quartiers.

Développement économique

La CAPA prend acte de la prise en compte dans le PLU de la mise en valeur du Canal de la Gravona, de la place accordée au soutien à l'économie locale et au développement d'un véritable projet agricole. Elle regrette toutefois l'absence d'un volet économique eu égard à l'importance et au rôle de la ville ainsi qu'à l'enjeu majeur que représente la redynamisation du cœur de ville.

Protection et valorisation du cadre de vie

Les propositions de la CAPA portent sur trois volets : les milieux naturels et aquatiques ; la prévention des risques majeurs ; l'énergie, l'air et le bruit.

Milieux naturels et aquatiques / Rapport de présentation / Vol.3 / Partie I Synthèse des enjeux environnementaux

- Les zones humides (p.22) : la CAPA rappelle qu'un plan de gestion stratégique de ces zones sur le territoire du SAGE concerné existe et que le PLU doit se rendre compatible avec ses dispositions du

fait de l'existence de zones humides à Ajaccio.

- Biodiversité-continuité écologique (p. 25): la CAPA rappelle également que tous les projets sur des zones situées sur ou à proximité des sites Natura 2000 doivent être soumis à évaluations d'incidence, l'enjeu étant le maintien dans un bon état de conservation des habitats et des espèces d'intérêt communautaire.

- Incidences sur la ressource en eau et milieux aquatiques (p.38) : la CAPA pense que l'enjeu de la ressource en eau constitue plutôt un enjeu majeur que modéré ;

- Pression sur la biodiversité et la trame verte et bleue (p. 57 et 74) : la CAPA pense qu'il serait intéressant de détailler les critères qui qualifient l'importance des impacts afin de bien apprécier les impacts d'équipements publics tels que le projet d'extension du port de plaisance ;

Milieux naturels et aquatiques / Rapport de présentation / Vol.3 / Partie II Incidences des zones de projet sur l'environnement-Zone U

Projet d'extension du port : pour la CAPA, ce projet s'inscrit dans les orientations du DOCOB des sites Natura 2000 en mer du golfe d'Ajaccio, à condition de limiter au maximum les impacts sur les habitats marins au moment de sa réalisation ;

Enjeu sur la protection de corridors écologiques représentés par les ruisseaux : la CAPA relève que dans le tableau page 57, cet enjeu est qualifié de modéré car soumis à de faibles pressions ; or, « ce n'est pas le cas pour l'Albitrone dont l'aval se situe en zone urbaine ... avec celui de St Antoine, l'Albitrone constitue un couloir écologique prépondérant sur le territoire d'Ajaccio qu'il convient de préserver. De même pour le tronçon aval du Cavallu Mortu qui est soumis à une très forte pression urbaine ».

Prévention des risques majeurs

Concernant le risque inondation, la CAPA rappelle qu'une Stratégie Locale de Gestion du Risque Inondation (SLGRI) a été réalisée, son objectif étant de maintenir l'attractivité du territoire en réduisant la portée des dommages liés aux inondations ; la CAPA demande donc qu'une attention toute particulière soit dorénavant engagée afin d'assurer une mise en œuvre des actions décrites dans la stratégie précitée ainsi qu'une évaluation pertinente de celle-ci .

Energie, air et bruit

La CAPA demande de remplacer PCET « d'Ajaccio » par PCET « du Pays Ajaccien » dans les différents documents du PLU puisqu'elle porte l'élaboration d'un Plan Climat Energie Territorial (PCET) qui a été adopté en décembre 2012.

Par ailleurs, la CAPA relève que dans le titre II du volume 3 du Rapport de Présentation, le développement des énergies renouvelables n'est pas inscrit et que le Plan de Protection de l'Atmosphère, en cours d'élaboration et de validation par les services de l'Etat n'est pas pris en compte.

La CAPA relève également que, de manière générale sur l'ensemble du document, la question de la rénovation énergétique des bâtiments existants est peu développée.

Eau - Assainissement

Après avoir proposé trois modifications concernant le classement des annexes, la CAPA :

- Relève que dans les secteurs couverts par les OAP, aucune disposition n'est prévue à propos de leur desserte en eau potable et en assainissement alors que les espaces verts ou encore le type de construction sont bien décrits ; or, au moment de l'aménagement de ces zones, la

- prise en compte des réseaux évite qu'ils ne soient implantés au mauvais endroit et ne soient pas ou mal exploitables par la suite ;
- Observe que quelques parcelles sont classées en zone U alors qu'elles ne sont pas desservies par le réseau d'eau potable : bande au-dessus des Jardins de l'Empereur ; liaison entre le Parc Berthaud et la Résidence des Iles (la pression disponible dans ce secteur est insuffisante tant que le renforcement de la desserte de la route des Sanguinaires n'est pas en service, début des travaux prévu en 2020) ; au-dessus du chemin d'Acqualonga ;
 - Observe également que quelques parcelles sont classées en zones U ou 2AU alors qu'elles ne sont pas desservies par le réseau d'assainissement et non comprises dans le zonage d'assainissement : bande au-dessus des Jardins de l'Empereur (même parcelle que pour l'eau potable) ; zone AU autour du stade de l'ACA ; Loretto, bande le long du ruisseau ;
 - Relève que certaines zones U ou 2AU ne sont pas dans le zonage d'assainissement, ces parcelles ayant dû devenir constructibles depuis la version du PLU qui a servi au zonage d'assainissement ;

Règlement - Liste des emplacements réservés (ER)

La CAPA relève une erreur matérielle contenue dans le report de l'ER n°38 sur le règlement graphique.

Avis de la commission :

La commission relève deux points avec lesquels elle est en désaccord avec la CAPA.

Le premier point concerne les OAP. La CAPA considère que ces orientations d'aménagement sont trop précises. La commission, tout en les retenant comme un point fort de ce dossier, estime que ces orientations pourraient faire l'objet d'un règlement plus précis, notamment sur l'emprise linéaire au sol, sur les hauteurs et les aménagements des infrastructures. Comme indiqué par le maître d'ouvrage, le règlement des OAP n'est qu'incitatif et non prescriptif.

Toutefois, la commission note la pertinence de la remarque de la CAPA sur le passage du tracé du téléporté au dessus de l'OAP de Saint Joseph.

Le deuxième point concerne le règlement et plus précisément la demande faite par la CAPA d'une augmentation du pourcentage des logements sociaux (passer de 25 % à 35 % de logements sociaux obligatoires dans les zones UB et UC). La commission considère que le pourcentage imposé dans l'article 26 des dispositions générales du règlement, est déjà une réelle avancée pour rattraper le retard de la ville sur ce point. La commission considère que la mixité sociale mise en avant dans le projet de PLU est un point fort de ce dossier.

La commission rejoint l'avis de la CAPA sur la requalification de l'enjeu modéré à fort concernant la pression urbanistique sur les ruisseaux d'Albitrone et de Cavallu Mortu, cours d'eaux figurants au SDAGE.

La CAPA relève que l'insuffisance de la desserte en eau potable de parcelles en zone U mérite que ces dernières soient reclassées en zone AU.

La commission rejoint l'avis de la CAPA et a interrogé le maître d'ouvrage sur ce point dans son courrier accompagnant la remise du procès-verbal de synthèse. La commission recommande le changement de zonage lorsque les infrastructures et réseaux étaient insuffisants pour justifier le classement en zone U, par exemple sur le secteur des Sanguinaires (Parc Berthault).

5.1.8. Avis du Conseil des Sites

Les avis qui font l'objet de la présente synthèse sont les avis émis par le Conseil des Sites lors des quatre séances suivantes : 8 juin 2017, 18 décembre 2017, 6 juillet 2018 et 18 juillet 2018.

Séance du 8 juin 2017 / Formation de la nature, des paysages et des sites

La demande la commune d'Ajaccio portait sur la réduction des six Espaces Boisés Classés (EBC) suivants : n°1 Capo di Feno, n°2 Salario-Route des Sanguinaires, n°3 Cœur de Ville, n°5 Mezzavia, n°6 San Angelo, n°7 Campo dell'Oro ; les EBC Cœur de Ville et Campo dell'oro faisant l'objet de dossiers complémentaires.

EBC n°1 Capo di Feno

| Surface EBC avant révision | Déclassement (ha) | Caractéristique des boisements | Motifs | Surface EBC révisé (ha) |
|----------------------------|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| 1042,9 | -2,7 | Littoral : maquis haut d'arbousiers, lentisques, filaires, myrtes, oléastres et chênes verts Intérieur des terres : taillis de chênes verts au milieu de parcelles agricoles | 1) Mise en valeur d'une oliveraie 2) Aménagements routiers : virages coupés 3) Création d'un centre d'examen de permis de chasse | 1040,2 |

EBC n°2 Salario-Route des Sanguinaires

| Surface EBC avant révision | Déclassement (ha) | Caractéristique des boisements | Motifs | Surface EBC révisé (ha) |
|----------------------------|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| 1625,6 | -5,2 | Littoral : maquis haut d'arbousiers, lentisques, filaires, myrtes, oléastres et chênes verts Hauteurs : maquis haut d'oléastres, arbousiers et chênes verts avec taillis de chênes verts et d'oliviers | 1) Recalibrage routier (RD 111) 2) Extension du centre scientifique de Vignola 3) Création d'une voirie de desserte interne à la résidence des îles 4) Requalification d'une partie d'un EBC en espace boisé à protéger au titre du L.151-9 du Code de l'urbanisme (CU) | 1620,4 |

EBC n°3 Cœur de Ville

| Surface EBC | Déclassement | Caractéristique des | Motifs | Surface EBC |
|-------------|--------------|---------------------|--------|-------------|
|-------------|--------------|---------------------|--------|-------------|

| avant révision | (ha) | boisements | | révisé (ha) |
|----------------|------|--------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| 14,2 | -2,7 | Oliviers et chênes verts | 1) Volonté de protéger les parcs et jardins remarquables au titre du L.151-19 du CU 2) Zone non boisée (quartier de l'hôpital) 3) Création de deux voies de liaison entre d'une part le Vittulo et la route du Salario, et d'autre part, entre le Vittulo et les Jardins de l'Empereur | 11,5 |

(Dossier complémentaire déposé par la ville)

| Surface EBC avant révision | Déclassement (ha) | Caractéristique des boisements | Motifs | Surface EBC révisé (ha) |
|----------------------------|-------------------|---------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| 0,2 | -0,2 | Platanes et mûriers platanes | Volonté de protéger les parcs et jardins remarquables au titre du L.151-19 du CU | 0 |

EBC n° 5 Mezzavia

| Surface EBC avant révision | Classement/ Déclassement (ha) | Caractéristique des boisements | Motifs | Surface EBC révisé (ha) |
|----------------------------|-------------------------------|--------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| 25 | Surfaces non communiquées | Oliviers et chênes verts | Prise en compte du tracé de la future voie reliant le Stiletto à Caldaniccia | 25,1 |

EBC n°6 San Angelo

| Surface EBC avant révision | Déclassement (ha) | Caractéristique des boisements | Motifs | Surface EBC révisé (ha) |
|----------------------------|-------------------|-----------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| 116 | -1,2 | Chênes verts, chênes lièges, maquis de chênes verts sur versant | Prise en compte du tracé de la future voie reliant le Stiletto à Caldaniccia | 114,8 |

EBC n°7 Campo dell'Oro

| Surface EBC avant révision | Classement/ Déclassement (ha) | Caractéristique des boisements | Motifs | Surface EBC révisé (ha) |
|----------------------------|-------------------------------|--------------------------------|--------|-------------------------|
| | | | | |

| | | | | |
|------|---------------------------|---------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|------|
| 81,8 | Surfaces non communiquées | Aulnes et boisements de chênes lièges | Prise en compte du tracé de la future voie reliant le Stiletto à Caldaniccia | 81,6 |
|------|---------------------------|---------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|------|

(Dossier complémentaire déposé par la ville-Parcelle Allegrini AD 275)

| Surface EBC avant révision | Déclassement (ha) | Caractéristique des boisements | Motifs | Surface EBC révisé (ha) |
|----------------------------|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|-------------------------|
| 81,8 | -4,4 | Chênes lièges, maquis haut de chênes verts, myrtes et arbousiers, fruticées de cistes | Prise en compte du projet d'établissement pénitencier | 77,2 |

Le Conseil des Sites a émis un avis favorable aux demandes précitées de réduction d'EBC de la commune d'Ajaccio, sous réserve des recommandations formulées par le service instructeur :

- Pour aller plus loin dans la logique de protection des espaces boisés, le périmètre des EBC tel que proposé par la commune mériterait d'être étendu sur l'ensemble des secteurs ;
- Ce classement ne doit pas entraver les activités agricoles en place, en particulier sur le secteur de Capo di Feno où il est demandé de déclasser l'EBC n°1 pour l'exploitation d'une oliveraie ;
- Sur la forme, le caractère significatif des boisements pourrait être davantage justifié dans le rapport et les boisements devraient être localisés et identifiés à l'aide de photographies plus précises.

Séance du 18 décembre 2017 / Formation de la nature, des paysages et des sites

Dans le cadre du dossier de déclaration d'utilité publique, en cours de réalisation en décembre 2017, afin de réaliser le projet routier de la pénétrante d'Ajaccio, des classements et déclassements d'EBC avaient déjà été soumis au Conseil des Sites par la commune d'Ajaccio mais ils n'étaient pas en adéquation complète avec l'emprise réelle du projet de pénétrante (*cf. Séance du 8 juin 2017 ci-dessus*).

Ainsi, la Collectivité Territoriale de Corse (aujourd'hui Collectivité de Corse) a déposé une nouvelle demande pour réajuster le périmètre de l'espace boisé n°5 Mezzavia et n°7 Campo dell'oro :

EBC n°5 Mezzavia

| Surface EBC avant révision | Classement/ Déclassement (ha) | Caractéristique des boisements | Motifs | Surface EBC révisé (ha) |
|----------------------------|-------------------------------|--------------------------------|--------------------------------------------------|-------------------------|
| 25,1 | -0,1 | Oliviers et chênes verts | Prise en compte du tracé de projet de pénétrante | 25 |

EBC n°7 Campo dell'oro

| Surface EBC | Classement/ | Caractéristique des | Motifs | Surface EBC |
|-------------|-------------|---------------------|--------|-------------|
|-------------|-------------|---------------------|--------|-------------|

Enquête publique : révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Ajaccio
Ordonnance n° E19000018/20

| avant révision | Déclassement (ha) | boisements | | révisé (ha) |
|----------------|-------------------|---------------------------------------|--------------------------------------------------|-------------|
| 81,6 | 6,6 | Aulnes et boisements de chênes lièges | Prise en compte du tracé du projet de pénétrante | 75 |

Le Conseil des Sites a rendu un avis favorable au projet de classement/Déclassement des EBC susvisés.

Séance du 6 juillet 2018 / Formation de la nature, des paysages et des sites

Dans la mesure où certains boisements significatifs n'avaient pas été classés en EBC et que d'autres ne répondaient pas aux critères des espaces boisés significatifs, le conseil municipal a autorisé le maire à saisir le Conseil des Sites conformément aux dispositions de l'article L.121-27 du CU.

Ainsi, ont été présentés quatre dossiers - EBC n°3 Cœur de Ville, EBC n°5 Mezzavia, EBC n°6 Sant'Angelo et EBC n°7 Campo dell'oro - un dossier complémentaire ayant été remis en séance (deux volets : aménager une voie de liaison depuis la route du Ricanto pour desservir le futur hôpital / Déclassement d'un EBC sur l'ancien parc Peraldi).

EBC n°3 Cœur de Ville

(Stationnement Eugénie)

| Surface EBC avant révision | Déclassement (ha) | Caractéristique des boisements | Motifs | Surface EBC révisé (ha) |
|----------------------------|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| 2,49 | -0,14 | Oliviers, oléastres et chênes verts. Maquis haut d'arbousiers, lentisques, oléastres, chênes verts et myrtes | Création d'une voie de desserte interne entre d'une part l'hôpital et l'ancienne usine de potabilisation. Apporter des solutions ponctuelles de stationnement résidentiel. | 2,35 |

(Quartier Lycée Lætitia)

| Surface EBC avant révision | Classement/ Déclassement (ha) | Caractéristique des boisements | Motifs | Surface EBC révisé (ha) |
|----------------------------|-------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| 2,68 | -0,53 +0,20 | Oliviers, oléastres et chênes verts. Maquis haut d'arbousiers, lentisques, oléastres, chênes verts et myrtes | Retrait des EBC au droit des emprises couvertes par des emplacements réservés en vue de créer des voies de liaisons routières entre le Vittulo et les Jardins de l'Empereur. Faciliter la connexion entre le projet immobilier | 2,3 |

Enquête publique : révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Ajaccio
Ordonnance n° E19000018/20

| | | | | |
|--|--|--|----------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| | | | en cours de création et les autres ensembles résidentiels pour améliorer la vie de quartier. | |
|--|--|--|----------------------------------------------------------------------------------------------|--|

EBC n°5 Mezzavia

| Surface EBC avant révision | Classement/ Déclassement (ha) | Caractéristique des boisements | Motifs | Surface EBC révisé (ha) |
|----------------------------|-------------------------------|--------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| 26,11 | -9,2 | Chênes lièges et chênes verts | Prise en compte du tracé de la future voie reliant le Stiletto à Caldaniccia | 20,53 |

M. Thomas CASALTA (bureau d'études PLU), après avoir présenté les excuses de la ville pour une présentation tardive du dossier complémentaire, présente une proposition de déclassement d'un EBC à la demande de particuliers, à côté du lotissement du Vazzio sur l'ancien parc Peraldi : la propriétaire ayant demandé la possibilité de créer des cabanes en bois, démontables et sans raccordement aux réseaux. Pour permettre ce projet, la ville propose de déclasser les parties non boisées et de conserver là où il y a des arbres, une mise en protection au titre des arbres remarquables qui garantira une préservation de la trame boisée.

EBC n°6 Sant'Angelo

| Surface EBC avant révision | Déclassement (ha) | Caractéristique des boisements | Motifs | Surface EBC révisé (ha) |
|----------------------------|-------------------|------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| 86,04 | -1,92 | Chênes verts et chênes lièges, maquis haut de chênes verts | Prise en compte du tracé du futur téléporté. Intérêt lié à la création d'une desserte en transport en commun. | 84,12 |

EBC n°7 Campo dell'Oro (Terrain Allegrini / Secteur du rond-point de Socordis)

| Surface EBC avant révision | Classement/ Déclassement (ha) | Caractéristique des boisements | Motifs | Surface EBC révisé (ha) |
|----------------------------|-------------------------------|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| Allegrini 4,44 | -1,29 +2,43 | Boisements de chênes lièges | Abandon du projet de la prison. Création d'une usine mixte de tri des ordures ménagères. | 5,58 |
| Socordis 10,82 | -1,75 +15,91 | | | 24,98 |

M. CASALTA explique également qu'une opportunité s'est présentée récemment à la commune, d'aménager une voie de liaison pour desservir le futur hôpital depuis la route du Ricanto. Dans le cadre du projet de l'hôpital où un seul accès existe actuellement par le rond-point du Stiletto, la ville et la CAPA ont travaillé sur une solution alternative qui permettrait un passage sur le domaine Peraldi et, avec l'accord de l'exploitant, de regagner directement par l'hôpital le rond-point de Campo dell'Oro et ainsi avoir un accès supplémentaire par des voies non saturées. M. CASALTA précise qu'il n'y a qu'un réajustement des EBC avec au final une différence de 200 m².

Le Conseil des Sites se prononce sur l'ajournement de la totalité des dossiers présentés.

Séance du 18 juillet 2018 / Formation de la nature, des paysages et des sites

Sur proposition de M. DIDON, adjoint au Secrétaire Général pour les Affaires de Corse, les membres du Conseil des Sites (CS) ont approuvé le préambule suivant : le CS constate que les classements et déclassements des espaces boisés sur la commune d'Ajaccio ont fait l'objet à ce jour, de trois passages en CS. De ce fait, il n'a pu avoir une image cohérente d'ensemble et le regrette. Ce dernier passage ne permet pas de comprendre la logique souhaitée par la ville au niveau de sa trame verte. Le CS regrette l'absence de stratégie sur le maintien d'une trame boisée en ville, même s'il a bien noté l'existence d'autres protections réglementaires.

Le Conseil des Sites a rendu les avis suivants :

EBC n° 3 Cœur de Ville / Projet de déclassement pour la création d'un parking secteur Eugénie

Avis défavorable (17 voix, 2 voix contre) au regard d'une consommation regrettable des espaces verts restant en cœur de ville et de la nécessité d'y maintenir un EBC cohérent.

EBC n°3 Cœur de Ville / Secteur Lætitia

Avis défavorable au projet de déclassement de l'EBC par 9 voix (6 abstentions, 4 voix contre) au regard d'une consommation regrettable d'espaces verts au cœur de la ville.

EBC n°5 Mezzavia / Prise en compte du tracé de la future voie reliant le Stiletto à Campo dell'oro

Avis favorable à l'unanimité.

EBC n°5 Mezzavia / Projet d'unités touristiques légères sur le parc Peraldi

Avis défavorable à l'unanimité au motif que ces déclassements auraient eu pour conséquence de créer des tâches dans un espace cohérent et de grande superficie, non justifiées par un motif d'intérêt général.

EBC n° 6 Sant'Angelo / Prise en compte du tracé du futur téléporté EBC n°6

Avis favorable dans la mesure où la ville a indiqué qu'il ne s'agirait pas de démaquiser l'ensemble du layon sous le téléporté mais uniquement l'emplacement, soit 3 m², de chacun des pylônes nécessaires sur l'EBC. Le CS demande que ces précisions soient inscrites clairement dans les documents finaux du PLU.

EBC n°7 Campo dell'Oro / Terrain Allegrini et secteur rond-point Socordis / Déclassement pour la création d'une usine mixte de tri des ordures ménagères

Avis favorable (vote contre 1, abstentions 3) en rappelant que la commune s'est engagée en séance du 6 juillet 2018 à classer en EBC une petite portion reliant les EBC existant le long de la voie ferrée de manière à assurer la continuité écologique et lui demande de respecter cet engagement.

Par ailleurs, le Conseil des Sites rappelle que sur le secteur Salario-Route des Sanguinaires EBC n°2, il avait rendu un avis favorable sur un déclassement d'EBC en vue de la création d'une voie de desserte interne à la résidence des Iles dans sa séance du 8 juin 2017. Il prend connaissance du fait que sur le projet de PLU l'emplacement réservé ne se situe pas sur l'emprise initialement projetée. Il recommande à la commune de revenir sur le projet de déclassement qui ne semble plus justifié au regard des éléments communiqués.

Avis de la commission :

La commission relève avec satisfaction que les déclassements d'espaces boisés classés ayant fait l'objet d'un avis défavorable par le conseil des sites seront abandonnés par le maître d'ouvrage et repositionnés dans le règlement graphique.

La commission appuie la demande du conseil des sites qui émet un avis favorable au déclassement de l'EBC n°6 Sant'Angelo sous réserve d'inscrire précisément dans les documents finaux du PLU de l'impact des piliers du téléporté.

5.2 Avis de l'autorité environnementale (MRAe)

A. Contexte, présentation du territoire, du projet de révision générale du PLU d'Ajaccio et des enjeux environnementaux

La première partie de cet avis reprend le contexte de révision et une présentation du territoire. Il est considéré que l'aménagement de la ville doit répondre à de forts enjeux : conciliation entre développement et préservation de l'environnement.

La révision du PLU est l'occasion de le rendre compatible avec les projets de développement de la commune et de l'intercommunalité, ainsi que le PADDUC, les dispositions de la loi ALUR ou les lois Grenelle.

Il est considéré que la révision de ce document est aussi l'occasion de lever les illégalités soulevées lors des différentes décisions du tribunal administratif annulant partiellement le PLU de 2013.

Les principaux enjeux identifiés par la MRAe sont :

- la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- la prise en compte de la trame verte et bleue ;
- l'écoulement des eaux pluviales ;
- l'assainissement ;
- la mobilité, la qualité de l'air et le bruit ;
- le paysage et notamment celui des entrées de ville.

B. Caractère complet et qualité des informations contenues dans le rapport de présentation

Enquête publique : révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Ajaccio
Ordonnance n° E19000018/20

Il est considéré, en premier lieu, que l'organisation du rapport de présentation permet globalement d'apprécier les enjeux identifiés sur le territoire.

Toutefois, il est estimé que la qualité des informations fournies peut être améliorée au vu d'incohérences entre les documents.

Il est considéré que les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de la lutte contre l'étalement urbain n'apparaissent pas assez clairement dans le rapport de présentation et devraient être complétés.

Il est estimé que l'analyse de la consommation des espaces faites sur la seule comparaison avec le PLU de 2013 ne suffit pas et qu'il est nécessaire de s'appuyer sur les formes urbaines définies par les critères du PADDUC.

Il est considéré qu'une absence de vision intercommunale nuit également à l'appréciation globale des enjeux.

Il est regretté que la commune n'ait pas fait de bilan des mesures de suivi pour évaluer les effets de la mise en œuvre du PLU de 2013 et d'en tirer les conséquences pour la présente révision.

Il est relevé que les enjeux retenus par la MRAe ont été abordés dans le diagnostic territorial mais sans réponse suffisante dans les dispositions prises par le projet de PLU.

C. Prise en compte de l'environnement par le projet de révision générale du PLU d'Ajaccio

a. Projection démographique et besoin en nouveaux logements

Projection démographique

Il est considéré que la méthodologie retenue par la commune pour évaluer la population a amené à surestimer son évolution sur les 15 prochaines années.

Aussi, la MRAe recommande de mettre en cohérence le chiffre de la population estimée au 1^{er} janvier 2018 (72 216 habitants) et le taux de croissance annuel de la population projeté (+1,3%) avec les données de l'INSEE (68 462 habitants et taux de croissance annuel de +0,9 % entre 2010 et 2015).

Recensement du besoin en nouveaux logements

La MRAe relève des chiffres différents entre le diagnostic territorial et l'évaluation environnementale concernant les logements déjà réalisés et ceux en cours de réalisation. Elle relève également un chiffre important de logements à autoriser à la construction entre 2014 et 2016.

Elle estime que le projet ne comporte pas d'analyse étayée permettant d'appréhender la différence entre logements commencés et logements autorisés.

La MRAe recommande :

- d'approfondir le recensement des logements en mettant en cohérence le diagnostic territorial et l'évaluation environnementale ;
- d'explicitier les raisons pour lesquelles 4700 logements autorisés mais non commencés n'ont pas été déduits des besoins en logements pour les 15 prochaines années ;
- de compléter le diagnostic territorial sur la politique communale en termes de reconquête des logements vacants.

b. Paysage et consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers

La MRAe souligne que la consommation d'espaces dans le projet de PLU a été réduite de 372 hectares par rapport au PLU de 2013 dont 108 reclassés en zone agricole et 265 en zone naturelle.

Il est considéré que l'analyse est incomplète sur la consommation d'espaces sur deux aspects :

- la définition de sous-secteurs dans les zones naturelles Ne et Nbr permettant des équipements publics ou de sports ;
- la définition d'ER impactant les espaces naturels ou agricoles.

La MRAe recommande :

- de compléter l'évaluation environnementale de la révision générale du PLU d'Ajaccio par une analyse des incidences des ER sur les espaces naturels, agricoles ou forestiers du territoire ;
- d'approfondir l'analyse des incidences des zonages Ne et Nbr du PLU sur l'environnement en précisant les dimensions et la destination des projets envisagés sur chacun des secteurs.

Sur les zones Ne, il est estimé qu'il n'est pas précisé systématiquement les projets d'équipements publics envisagés par la ville.

La MRAe s'interroge sur l'absence de justification pour la délimitation des zones Ne du col de Saint Antoine. Elle constate que lors d'un avis rendu par ses services en septembre 2018 pour le projet d'une station de transit des déblais du chantier Loregaz, le périmètre était de 12 hectares contre 53 dans le projet de PLU. Elle constate également que ce zonage porte également sur 27 hectares à vocation naturelle situés en ZNIEFF de type 1 « Punta di Lisa – Monte Pozzo di Borgo ».

Il est rappelé que ce secteur fait partie de l'ensemble paysager du Massif de la Punta-Sanguinaires de l'Atlas des paysages de Corse.

Aussi, la MRAe recommande de circonscrire strictement la zone Ne du col de Saint Antoine à l'ancienne carrière et à la station de transit des déblais du chantier Loregaz.

c. Prise en compte de la Trame verte et bleue

Il est rappelé l'identification par le PADDUC de quatre secteurs prioritaires d'intervention en termes de préservation et de restauration des continuités écologiques à l'échelle de la Corse, dont le secteur n°1 concernant la région ajaccienne.

Il est relevé dans le projet de PLU 6 grands réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques entre ces différents réservoirs.

Il est constaté une absence de cartographie précise définissant les milieux semi-ouverts et fermés en limite de l'urbanisation.

La MRAe recommande de compléter avec un inventaire précis la sous-trame des milieux semi-ouverts et fermés en frange immédiate de l'urbanisation et de prendre les enjeux de préservation des milieux favorables à la Tortue d'Hermann et au Milan Royal.

La MRAe recommande également de compléter le diagnostic territorial par la définition d'une trame verte et bleue à l'échelle du pays ajaccien.

Trois enjeux sont identifiés dans le diagnostic territorial

- préserver le ruisseau du Cavallu Mortu et sa ripisylve ;
- préserver au maximum une continuité au sein du Monte Sant'Angelo ;
- préserver les milieux naturels en marge de l'urbanisation ajaccienne entre Saint-Antoine et Acqualonga.

Il est relevé que le projet de PLU fera supporter au secteur de Mont Sant'Angelo, de nombreux nouveaux aménagements tels que projet de pénétrante, zones 2AUE et 2AUC de la Confina, zone 2AUS de Timizzolo, zone 2AUC de Pietralba, nouvelle route au cœur de Sant'Angelo, zones 2AUE et 2AUC du secteur du nouvel hôpital, unité de tri ou zone de compostage, engendrant une

artificialisation d'environ 140 hectares d'espaces naturels.

Aussi, la MRAe recommande :

- de démontrer l'efficacité de la mise en œuvre de la séquence « Eviter – Réduire - Compenser », au regard de l'impact cumulé de tous les aménagements projetés sur le Mont Sant'Angelo des zones citées supra sur la biodiversité en présence et la préservation de la fonctionnalité écologique de ce secteur ;
- de justifier le classement en zone 2AUS de Timizzolo.

Il est relevé également que la protection du Cavallu Mortu, sur moins d'un tiers du linéaire du cours d'eau n'est pas cartographiée donc non opposable aux projet d'aménagement.

En outre, l'ER n°132 risque d'entraîner la suppression d'un corridor écologique.

La MRAe rappelle que le diagnostic territorial énonce que le Cavallu Mortu est un affluent important de la Gravona.

Aussi la MRAe recommande :

- de retranscrire la carte des espaces à protéger au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme sur le règlement graphique du PLU ;
- de réduire la zone 2AUE de la Confina en classant la ripisylve du Cavallu Mortu en zone naturelle protégée au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme ou en espace boisé classé au titre de l'article L113-1 et suivants du code de l'urbanisme ;
- de présenter de façon plus détaillée les mesures de préservation et de compensation du projet de pénétrante de Caldaniccia qui concernent pour certaines le territoire de la ville d'Ajaccio ;
- de présenter les mesures prises en cohérence avec le SDAGE pour la restauration du cours d'eau du Cavallu Mortu.

d. Ecoulement des eaux pluviales et Trame verte et bleue

Au des modifications météorologiques ces dernières années, il est estimé que l'enjeu de gestion du ruissellement urbain et des eaux pluviales sur les bassins versants des Cannes, des Salines, de la Madonuccia, de Pietralba, d'Aspretto et du Vazzio-Ricanto est d'une grande importance.

Il est considéré que l'imperméabilisation des terrains peut accentuer le phénomène de ruissellement urbain.

Aussi, la MRAe recommande :

- de compléter la révision générale du PLU d'Ajaccio par un schéma directeur des eaux pluviales ;
- de définir une trame verte et bleue de la biodiversité ordinaire en ville afin d'accompagner les mesures de gestion du ruissellement urbain et contribuer à l'amélioration du cadre de vie des habitants.

e. Assainissement

Deux stations d'épuration sont en activité sur la commune d'Ajaccio, celle des Sanguinaires ayant fait l'objet de travaux en 2014 et 2015 et celle de Campo dell'Oro mise en service en 2011.

L'évaluation environnementale estime que cette dernière est suffisamment dimensionnée pour traiter les effluents engendrés par la croissance démographique.

Il est considéré que l'analyse est insuffisante pour estimer la capacité à accueillir la croissance cumulée d'Ajaccio et des communes raccordées.

Aussi, la MRAe recommande d'apporter une analyse de la capacité de la station d'épuration de Campo dell'Oro à supporter dans le futur la croissance démographique cumulée d'Ajaccio avec celle des communes environnantes raccordées.

f. Mobilité, qualité de l'air et bruit

Enquête publique : révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Ajaccio
Ordonnance n° E19000018/20

Il est rappelé que les principales sources à l'origine des GES en Corse sont les bâtiments et les transports.

Il est rappelé que le premier poste de consommation énergétique d'Ajaccio est le transport notamment les déplacements domicile - travail.

Le PDU était en cours de révision, au moment de la rédaction de cet avis.

Il est considéré que l'évaluation environnementale ne démontre pas assez la cohérence des aménagements à l'échelle d'Ajaccio.

Aussi, la MRAe recommande de compléter l'évaluation environnementale par une carte de la ville d'Ajaccio qui rend compte des actions en faveur des déplacements actifs afin de démontrer leur cohérence globale.

Il est considéré que la croissance démographique attendue sur la commune, plus celle des communes périphériques, nécessite des études complémentaires au diagnostic territorial, particulièrement concernant les trajets domicile - travail.

Il est estimé, en outre, que le nombre d'ER pour la création de nouvelles routes, sans démonstration de leur utilité, ne semble pas contribuer à la réduction des GES.

Enfin, il est estimé que l'impact des nuisances sonores ne fait pas l'objet d'analyse particulière.

Aussi, la MRAe recommande :

- de compléter le diagnostic territorial par une cartographie des flux domicile - travail quantifiés inter-quartiers afin de démontrer les besoins en termes de nouvelles infrastructures routières et de liaisons douces ;
- de quantifier la réduction des émissions des GES engendrée par la mise en œuvre du PLU en termes de mobilités ;
- d'apporter des éléments sur les nuisances sonores engendrées par les nouvelles routes sur les constructions existantes et à venir afin d'en déduire les mesures qui doivent être portées par le PLU.

g. Paysages et entrée de ville

Il est constaté, malgré les annonces du diagnostic territorial, qu'aucune étude spécifique d'entrée de ville n'a été faite.

Aussi, la MRAe recommande de compléter le diagnostic territorial par une étude paysagère des entrées de ville et de proposer des orientations d'aménagement et de programmation visant à valoriser l'identité d'Ajaccio en périphérie.

Il est relevé que le vallon de Saint Antoine, situé entre l'urbanisation d'Ajaccio et les milieux naturels de Capo di Feno n'est pas qualifié d'entrée de ville par le projet de PLU.

En outre, malgré certaines recommandations dans un avis émis par la MRAe en septembre 2018 sur la révision allégée du PLU, il est estimé que le processus d'artificialisation de ce vallon va se poursuivre.

Aussi, il est recommandé de compléter spécifiquement le diagnostic territorial par une étude paysagère du vallon de Saint Antoine et de proposer des orientations d'aménagement et de programmation visant à éviter la poursuite de la dégradation de ce paysage remarquable.

Avis de la commission :

La commission relève avec satisfaction que les demandes émanant de la MRAe, Autorité Environnementale, sont globalement suivies par le maître d'ouvrage, notamment, par exemple, la suppression des zones 2AU du secteur de la Confina devant permettre la compensation recommandée pour la réalisation de la Pénétrante Est Ajaccio.

Suite à la recommandation de la MRAe de justifier le classement en zone 2AUS de Timizzolo, la

commission recommande à nouveau de déterminer avec précision la vocation de cette zone et rappelle qu'elle a demandé que ce secteur soit reclassée en zone A.

CONCLUSION GENERALE :

Toutes les données énoncées dans le rapport mettent en évidence que la durée de la consultation et les modalités de sa mise en œuvre étaient nécessaires et suffisantes pour informer au mieux le public du projet de PLU de la commune d'Ajaccio.

VI. TRANSMISSION DU RAPPORT

- Un exemplaire à Monsieur le Président du Tribunal administratif de Bastia accompagné d'un mémoire d'indemnisation
- Un exemplaire à Monsieur le Maire d'Ajaccio

Chaque exemplaire est assorti d'un exemplaire des conclusions du commissaire enquêteur.

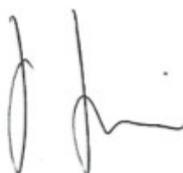
Tel est le déroulement de l'enquête.

Fait à Ajaccio, le 15 octobre 2019

Catherine Ferrari



Dominique Farellaccia



Gilles Ropers

