

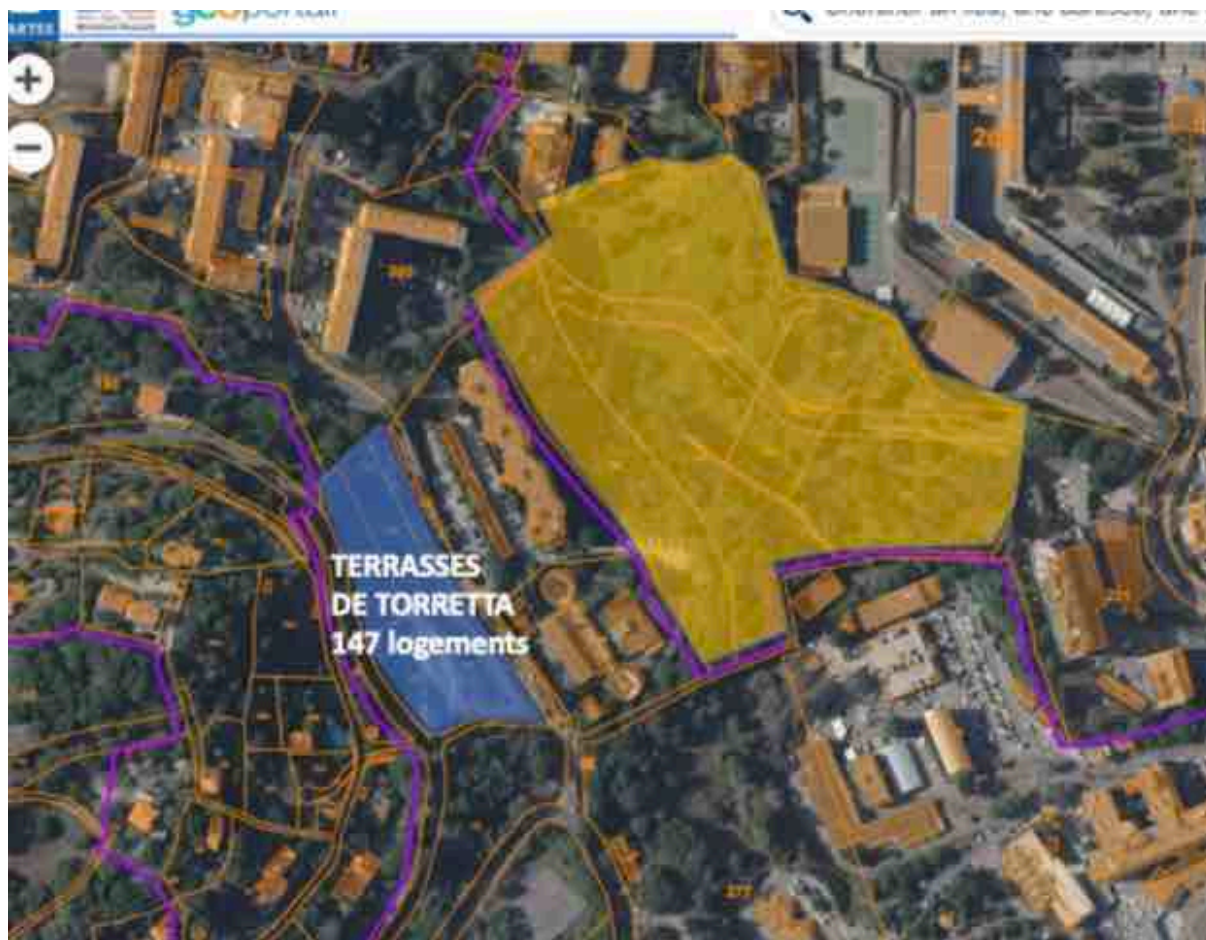
## FICHE OBSERVATION : PIETRINA-LAETITIA

La non adéquation entre les besoins en logement à horizon de 2033 et la capacité d'accueil offerte par ce PLU est mise en exergue par les avis des personnes publiques suivantes :

- La Mission Régionale de l'Autorité environnementale de Corse (avis n°MRAe 2019-AC1 du 21 février 2019)
- Les Services de l'État (DDTM) (avis daté du 28 février 2019)
- L'association U Levante (avis daté du 27 février 2019).

Elle discrédite à l'avance toute consommation d'espaces naturels et/ou agricoles : c'est le cas pour le secteur de la Pietrina-Laetitia.

Il convient également de noter que le secteur concerné (en jaune sur la carte ci-dessous) est à proximité immédiate d'un programme immobilier (en bleu) en cours de réalisation (147 logements au total).



Le secteur concerné de presque 4 hectares constitue un rare îlot de verdure à proximité immédiate de l'hyper-centre enclavé dans un environnement résidentiel très dense (quartiers du lycée Laetitia et Jardins de l'Empereur).

À noter qu'une petite moitié est, pour le moment, protégée par son statut d'Espace Boisé Classé (EBC).



Ce secteur correspond à la partie septentrionale du Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG) abordé dans la documentation du PLU arrêté :

- Rapport de Présentation - Volume III : Évolution Environnementale (pages 7 à 15),
- Rapport de Présentation – Volume II : Projet du PLU (pages 180 à 183).

Les limites de ce périmètre sont représentées en violet dans l'extrait de la Planche 15 ci-après :

**legende**

**PLU Zonage**

— Limite de zone du PLU

NR Nom de zone PLU

**PLU prescriptions**

- Emplacements réservés pour voirie et équipement
- Servitude zone d'extension de crue
- Périmètre des secteurs soumis à OAP
- Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG)
- Espace Boisé Classe
- Elements Paysages protégés (L.151-19)
- Aires remarquables(L.151-23)
- Espace Stratégique Agricole (ESA) délimité par le PLU

**Extrait Planche A15 (PLU arrêté)**  
**Périmètre d'Attente d'un Projet**  
**d'Aménagement Global (PAPAG)**  
**« Miséricorde-Pietrina »**



Si l'instauration d'un Périmètre d'Attente (dont le délai de validité maximale de 5 ans reste cependant à indiquer expressément dans le règlement du PLU) et d'une Charte adossée à la labellisation éco-quartier ne sont pas sans intérêt (Cf. certains items de la charte) :

- n°2 : « Formaliser et mettre en œuvre un processus participatif de pilotage et une gouvernance élargie créant les conditions d'une mobilisation citoyenne »,
- n°8 : « Assurer un cadre de vie sûr et qui intègre les grands enjeux de santé notamment la qualité de l'air »,
- n°10 : « Valoriser le patrimoine (naturel et bâti), l'histoire et l'identité »,
- n°20 : « Préserver et valoriser la biodiversité, les sols, et les milieux naturels »,

d'autres aspects ne sont pas sans nous inquiéter :

### Dénégation du potentiel agricole du secteur de la Pietrina

Si l'on se réfère à l'Évaluation Environnementale – incidences des zones de Projet sur l'environnement – Zone U (page 12/60) :

Thèmes	Caractéristiques de la zone	Enjeu
Agriculture	Pas de terrain recensé au RPG 2016 Zone en dehors de l'AOC/INAO Dans les 15 années précédentes : pas d'activité agricole	↪ Enjeu nul

il n'y a pas, il n'y a pas eu d'enjeu agricole sur cette zone !

A l'inverse, hors EBC, la zone de la Pietrina est cartographiée comme ESA par le Padduc.



Cet ESA correspond à des terres de très bonnes potentialités « CPB1 » suivant la classification Sodeteg (cf. ci-dessous le rapprochement avec la cartographie de l'Odarc)



### Sous-estimation de la qualité de la biodiversité

Si l'on se réfère à l'Évaluation Environnementale – incidences des zones de Projet sur l'environnement – Zone U (pages 13 et 14/60) :

#### **Biodiversité**

Nature de l'impact pressenti et niveau	Mesures prises dans le PLU
<p>- Risque de porter atteinte à la Tortue d'Hermann</p> <p>➔ Impact négatif très faible, au regard de la possibilité de présence de l'espèce malgré des habitats naturels en présence peu favorables à l'espèce et du contexte urbain</p>	<p><i>Impact négatif très faible ne justifiant pas la mise en œuvre de mesures de traitement</i></p> <p>+ Mise en œuvre du chantier hors période sensible pour la faune (recommandation)</p> <p><b>Impact résiduel acceptable</b></p>
<p>-Perte d'habitat potentiel Milan royal</p> <p>➔ Impact négatif nul au regard de l'inscription des terrains au sein de la zone urbaine, de la faible superficie des milieux et de la diversité de la présence de milieux largement plus favorable à proximité, hors de</p>	<p><i>Impact négatif nul ne justifiant pas la mise en œuvre de mesures de traitement</i></p> <p>+ Mise en œuvre du chantier hors période sensible pour la faune (recommandation)</p>

tâche urbaine.	
<p>- Suppression de boisements, zone potentielle d'habitat ou de chasse pour des espèces de milieu anthropique, ouverts et buissonnants</p> <p>→ impact négatif faible au regard du faible intérêt que représente ces zones pour la faune et de la position des zones dans un contexte anthropique</p>	<p>[R] La protection des boisements au titre des EBC</p> <p>[R] Dans la zone UC, le règlement impose un coefficient d'emprise d'espace vert de 30% de la surface du terrain pour empêcher la minéralisation de la zone</p> <p><b>Impact résiduel acceptable</b></p>

Dans le tableau ci-dessus, la rubrique « **risque de porter atteinte à la Tortue d'Hermann** » se réfère à un avis du CEN selon lequel « le secteur est localisé dans une zone de probabilité de présence nulle ».

Or, les observations sur le terrain montrent la présence de Tortues d'Hermann, sur la partie basse en limite du collège Laëtitia et du gymnase, et attestent d'un environnement tout à fait favorable à ce type d'habitat (arboré, clairsemé, murs de pierre, rochers) et à la présence d'herbacées constituant la base de leur alimentation. Dans ces conditions, à défaut d'une étude spécifique, il ne peut être établi que la zone est dénuée de cet intérêt écologique particulier. **Cette étude reste à produire.**

Dans le même tableau, la rubrique « **suppression de boisements, ...** » conclut à un impact négatif faible du futur PLU sur ces espaces compte tenu des mesures prises dans le PLU :

- d'une part de « la protection des boisements au titre des EBC »
- et d'autre part grâce « aux dispositions du règlement UC imposant 30% d'espaces verts pour empêcher la minéralisation de la zone »

### **Cette analyse ne reflète pas la réalité du terrain !**

Le secteur Pietrina d'une superficie de 4 ha, séparant 2 zones fortement urbanisées (quartier Miséricorde et quartier des Jardins de l'Empereur), se caractérise par une densité exceptionnelle de boisements (chênes, oliviers, églantiers, mimosas, amandiers etc.) qui recouvre la majeure partie de ce secteur naturel constituant une trame verte (continuité écologique art. L-15 1-23 du CU) et qui **dépasse largement la zone strictement protégée par son statut d'EBC.**

Situés sur les hauteurs de la ville, cet ensemble boisé et le vaste espace naturel dans lequel il s'inscrit forment une " unité paysagère " particulièrement visible depuis plusieurs points de vue et notamment dès l'entrée sud de la ville (sens aéroport/centre-ville), et depuis le Golfe d'Accio.

Ces caractéristiques (importance et qualité des boisements existants et très fort impact visuel depuis la ville et la mer) confèrent à ce secteur naturel une qualité paysagère remarquable au sens de l'article L-121-27 du CU (continuité écologique) qu'il convient de préserver dans sa globalité par un classement en EBC, lequel doit inclure l'ensemble des boisements significatifs existants sur le terrain et **finement recensés par une étude spécifique à produire**, à l'appui du PLU et un zonage de protection approprié.

La biodiversité et la trame verte sont présentées dans le rapport de présentation du PLU (RP /EE) et le PADD comme un enjeu fort et affichent l'objectif de protection des « **espaces naturels urbains** » par le classement des EBC et un zonage N ou A.

On observe cependant que dans le secteur naturel urbain de la Pietrina, l'important espace boisé dont il est question n'est que **partiellement pris en compte** (classement EBC limité) et que **le classement de l'ensemble de cet espace naturel en zone urbaine dense UC** - dont le règlement autorise des hauteurs de construction de 7 niveaux + 2 niveaux supplémentaires sous condition (soit 29 mètres) et une emprise au sol fixée à 35% mais excluant du calcul les constructions de parkings et piscines - **est de nature à gravement porter atteinte à cette "unité paysagère" et à son intérêt écologique.**

Tentation d'utiliser cet espace comme desserte interne/externe

Si l'on se réfère à l'Évaluation Environnementale – incidences des zones de Projet sur l'environnement – Zone U (page 15/60) :

Nature de l'impact pressenti et niveau	Mesures prises dans le PLU
Au travers du PAPAG et de la définition d'un projet d'ensemble, l'occasion d'améliorer la desserte du secteur → Impact positif fort	/

Par ailleurs le plan de masse du « parti d'aménagement » de l'opération de l'hôpital de la Miséricorde (présentation « action Cœur de Ville » le 14 avril 2018) suggère des liaisons (traits rouges dans le visuel ci-après) délétères pour l'îlot vert de la Pietrina

**PIETRINA**

**LES OBJECTIFS DE L'OPÉRATION**

- REMPLIR UN RÔLE URBAIN DE LA SECONDE MAIN DU CENTRE-VILLE
- PROCÉDER À UNE VILLE MITTE ET CONNECTÉE ENTRE SES DIFFÉRENTES COMPOSANTES
- INFLUENCER UNE RECOMPOSITION URBAINE À L'ÉCHELLE DE LA VILLE D'AJACCIO
- PROPOSER UN QUARTIER QUI PERMETTE L'AMÉLIORATION DU CADRE DE VIE DES AJACCIENS
- BÂTIR LE PREMIER SCOPARTIER DE LA CORSE

**ELEMENTS PROGRAMMATIQUES PRÉVISIONNELS DE L'OPÉRATION**

- 2472 M<sup>2</sup> D'EMPRISE AU SOL, USAGES MIXTES À DÉVELOPPER
- 5200 M<sup>2</sup> D'EMPRISE AU SOL, DÉBÂTIMENTS APRÈS DÉMOLITION (SOIT 17 400 M<sup>2</sup> DE SURFACE DE PARKING)
- 800 MÈTRES LINÉAIRES DE VOIRIE
- 68 540 M<sup>2</sup> D'ESPACES DE STATIONNEMENT ET PARKING
- 11 400 M<sup>2</sup> DE SURFACE UTILE DE BUREAU RECONSTRUIT DANS L'HÔPITAL, SOUS UNE COUVERTE DE TOITURE



En définitive et en cohérence avec l'ambition affichée dans le Projet d'Aménagement de Développement Durable (PADD) page 46, ce secteur pourrait idéalement « promouvoir la nature en ville », au sens de l'article L151-23 du CU. Il présente de ce point de vue de fortes potentialités quasiment uniques dans le secteur urbain d'Ajaccio :

## 1.4 Promouvoir la nature en ville

La place de l'arbre en ville (alignement, essulé ou remarquable) sera revalorisée en protégeant l'ensemble de ce patrimoine arboré. Les arbres malades seront supprimés et remplacés pour participer à la construction d'un véritable « parc linéaire arboré », faisant office de galerie végétale qui accompagnera la marche en ville par un ombrage bienvenu et préservera les habitations d'une partie des pollutions urbaines.

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.

Ces espaces jardinés périphériques doivent également ouvrir la porte à l'innovation dans le jardin. Ainsi, le projet de ville incitera et valorisera la participation citoyenne et le développement de nouvelles formes d'agriculture urbaine et de cultures de proximité. Cette action devra être accompagnée d'une pédagogie sur le rôle social que représentent ces espaces de convivialité et de partage des savoir-faire et des « productions maisons » (démocratisation des jardins partagés, lieux de rencontre inter-générationnelle...).

La promotion de la nature en ville est aussi l'occasion d'organiser de l'évènementiel autour du sujet et d'assurer à la ville une véritable lisibilité de « ville-jardin ». A ce titre il convient de continuer les événements de marchés aux fleurs et les démarches de reconnaissance de « ville fleurie » que la ville d'Ajaccio a initié ces dernières années.

Enfin, la promotion des espaces de nature en ville sera l'occasion de **redécouvrir les paysages agricoles et naturels à proximité immédiate de la ville** qui sont bien trop souvent inaccessibles par manque d'entretien ou d'absence d'itinéraire balisé ou d'accès public.

En premier lieu, il convient de réaffirmer une volonté de développement économique de la ville au sein des espaces perçus aujourd'hui comme des « vides ».

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.

L'ensemble de ces espaces agricoles et naturels d'échelle communale sera mise en scène dans un grand parc agro-forestier et urbain au sein duquel le lien entre la ville et la nature sera valorisé par l'aménagement spécifique de « zones tampons » : ces secteurs non bâtis qui n'ont à ce jour aucune autre qualité que celle d'être des délaissés, auront pour vocation de développer une qualité d'espaces jardinés ou d'agrément.

Ces grands espaces naturels et agricoles doivent participer à l'amélioration de l'offre de découverte en permettant de créer de nouveaux itinéraires sur la commune, ouverts sur le Pays Ajaccien.

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.

La ville s'engagera également à préserver et promouvoir les espèces endémiques afin de réduire les risques d'apports de maladies et de privilégier les espèces les plus adaptées au milieu.

A ce titre, la ville encourage déjà les projets de ce type : c'est le cas de l'investissement bi-annuel récent au bénéfice de la pépinière municipale pour valoriser la culture d'essences locales in-situ.

\*\*\*

Au regard de l'ensemble des éléments d'analyse développés ci-avant, et au titre de la continuité écologique de cet espace, nous demandons le déclassement de la zone UC couvrant cet espace et son reclassement en zonage agricole (A) ou naturel (N).