AIACCIUPLU

1. RAPPORT DE PRESENTATION

Volume 2 :

Projet & Articulation du PLU avec les documents hiérarchiquement supérieurs

Prescription par DCM du	26/10/2015
Arrêt par DCM du	28/11/2018
Enquête publique du	du 15/07 au 30/08/2019
Approbation par DCM du Et exécutoire le	25/11/2019

Sommaire Général

VOLUME I : PREAMBULE & DIAGNOSTIC TERRITORIAL

VOLUME II : PROJET & ARTICULATION DU PLU AVEC DES DOCUMENTS HIERARCHIQUEMENT SUPERIEURS

Partie 1. Les choix retenus pour établir le projet et les motifs de la délimitation des zones

Partie 2. Articulation du PLU avec les documents, plans et programmes de portée supérieure

VOLUME III : EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

VOLUME IV : RESUME NON TECHNIQUE

Partie I : Les choix retenus pour établir le projet et les motifs de la délimitation des zones

Sommaire de la partie I

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD) 9

1. Les objectifs de protection établis au niveau international, communautaire et national 10

2. La prise en compte des grands textes de lois français en matière d'environnement dans le PADD 12

3. Les enjeux et orientations du PADD 19

3.1. Urbanisation, prise en compte des risques et réponse aux besoins en habitat 20
3.2. L'étalement urbain 22
3.3. Economie et emploi 24
3.4. Agriculture 26
3.5. Biodiversité et trame verte et bleue 28
3.6. Infrastructures de transport et déplacements 30
3.7. Patrimoine et paysage 32

4. La justification des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain arrêtés dans le PADD 36

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES ORIENTATIONS d'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : 37

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET ET LA DÉLIMITATION DES ZONES 42

1. La prise en compte des évolutions règlementaires 43

1.1. La suppression de la surface minimale 44
1.2. La suppression du Coefficient d'Occupation des Sols 44
1.3. La possibilité d'instaurer un coefficient d'espace vert 44
1.4. Création de Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL) 45
1.5. L'autorisation des extensions limitées et des annexes aux habitations existantes en zones naturelle et agricole 45

2. Rappel des principes du règlement écrit et graphique 46

2.1. Le règlement graphique 46
2.2. Le règlement écrit 48
2.3. Guide de lecture des cartographies et tableaux illustrant la justification de l'évolution des zones (3.5 à 3.8). 51
2.3.1. Tableau et carte PLU 2013 et nouveau PLU 51
2.3.2. Tableau réduction /maintien/ajout 52
2.3.3. Tableaux sur les mutations et les origines 52
2.3.1. Les cartes sur les mutations et les origines 53

3. La justification de l'évolution des zones et des règles applicables 55

3.1. Un nouveau zonage construit sur la base des enjeux du territoire et des orientations du PADD 55
3.2. La définition des espaces déjà urbanisés et des zones d'extension de l'urbanisation 56
3.2.1. Définition des zones urbaines : 58

3.2.2. Définition des zones à urbaniser : 60

4. Réponse aux besoins d'habitat 61

4.1. Les zones urbaines en réponse aux besoins d'habitat 61

4.1.1. Zone 1UA 65

4.1.2. Zone 2UA 70

4.1.3. Zone UB 71

4.1.4. Zone UC 74

4.1.5. Zone UD 93

4.2. Les zones à urbaniser en réponse aux besoins d'habitat 114

5. Réponse aux besoins d'équipements et de services 124

5.1. Les zones urbaines en réponse aux besoins d'équipements et de services 124

5.1.1. Zone UE 128

5.1.2. Zone UEL 133

5.1.3. Zone UI 134

5.1.4. Zone UM : 138

5.1.5. Zone UP : 140

5.2. Les zones à urbaniser en réponse aux besoins d'équipements et de services 142

6. La préservation de l'environnement et du cadre de vie 149

6.1. La préservation de la zone agricole 149

6.1.1. Justification du zonage et caractère de la zone A : 150

6.1.2. Evolution selon 8 secteurs géographiques 157

6.2. La préservation des espaces naturels 169

6.3. Les Espaces Stratégiques Agricoles dans le PLU 178

7. Les prescriptions complémentaires au zonage et au règlement 179

7.1. La mixité sociale 179

7.2. Le droit de préemption urbain 182

7.3. Les périmètres d'attente de projet d'aménagement global en zone U et AU des PLU (art L151-41 Code de l'Urbanisme) - PAPAG 183

7.4. Les espaces boisés classés 189

7.5. La protection et la valorisation du patrimoine bâti et paysager 191

7.6. La préservation de la biodiversité et de la trame verte et bleue 192

7.6.1. L'inventaire du patrimoine écologique à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme 192

7.6.2. Les zones protégées du PLU 193

7.6.3. Les règles applicables aux zones constructibles 193

7.7. La prise en compte du risque 194

7.8. Les outils fonciers 194

7.9. Les performances énergétiques et environnementales 199

LES EVOLUTIONS DU REGLEMENT 200

1. Evolution du zonage 201

2. Capacité d'accueil théorique détaillé du PLU 205

2.1. Capacité en cours de réalisation dans les zones urbaines : plus de 2600 logements 206

2.2. Capacité résiduelle théorique des zones urbaines : entre 2335 et 3335 logements selon la prise en compte de la rétention foncière. 206

2.3. Capacité théorique des zones de projet en PAPAG, en zone 2AU et avec OAP : plus de 4 000 logements à moyen long terme 207

3. Capacité d'accueil théorique du projet de PLU 2018 : environ 6524 logements210

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

Au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, et, le cas échéant, les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitutions raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du Plan.

Conformément à l'article R 151-3 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable, au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national.

1. Les objectifs de protection établis au niveau international, communautaire et national

C'est en 1992, avec le Sommet de la Terre à Rio de Janeiro que l'on assiste à une véritable prise de conscience, de la part des États les plus riches, de l'enjeu de préserver l'environnement. Cette conférence aboutit à la Convention sur la diversité biologique et à la Convention-cadre des Nations Unies sur les changements climatiques.

En 1997, le protocole de Kyoto est venu encadrer quantitativement la convention-cadre sur les changements climatiques en imposant aux pays industrialisés de réduire leurs émissions polluantes, pour la période 2008-2012. Les objectifs du protocole ont été prolongés jusqu'en 2020.

En Europe et en France, la traduction de cette prise de conscience mondiale en faveur de la préservation de l'environnement s'est traduite à travers l'adoption de plusieurs directives, lois et stratégies :

- **La Directive « Oiseaux » de 1979** qui a pour objectif de promouvoir la protection et la gestion des populations d'espèces d'oiseaux sauvages du territoire européen.
- **La Directive « Habitat » de 1992** qui a pour objectif de promouvoir la protection et la gestion des espaces naturels et des espèces de faune et de flore à valeur patrimoniale du territoire européen.

  Ces Directives européennes ont été retranscrites en droit français par l'ordonnance du 11 avril 2001. En 2004, la France a lancé sa **Stratégie Nationale pour la Biodiversité.** Elle a été révisée en 2011 et les objectifs courent jusqu'à 2020.

- **Les directives-cadres « Qualité de l'air »** de septembre **1996** puis de **mai 2008** sont destinées à réduire les émissions de polluants dans l'objectif d'améliorer la qualité de l'air et de protéger la santé humaine.

  En France, **la loi sur l'air et sur l'utilisation rationnelle de l'énergie (LAURE)** de 1996 impose une définition des objectifs de qualité de l'air ainsi qu'une gestion locale de cette qualité. Le décret du 21 octobre 2010 qui précise notamment les normes à appliquer pour les particules « PM2,5 » est la transposition en droit français de la directive de mai 2008.

- La loi du 17 aout 2015 relative à la **transition énergétique** pour la croissance verte est notamment destinée à faciliter la rénovation du bâti, à développer les transports propres et à favoriser les énergies renouvelables.
- La ressource en eau est aussi une préoccupation importante des États. **Les conventions internationales d'Oslo (1976), de Barcelone (1976) et de Paris (1978)** témoignent de l'engagement de l'Union Européenne à protéger ses ressources en eaux et à réduire les pollutions.

- **La Directive « Nitrates » de 1991**a pour objectif de réduire la pollution des eaux par les nitrates d'origine agricole. En France, elle se traduit par la définition de territoires (les "zones vulnérables") où sont imposées des pratiques agricoles particulières pour limiter les risques de pollution.
- **La Directive Cadre sur l'Eau (DCE) d'octobre 2000** définit un cadre pour la gestion et la protection des eaux par grand bassin hydrographique au plan européen. Elle poursuit plusieurs objectifs tels que la prévention et la réduction de la pollution, la promotion d'une utilisation durable de l'eau, la protection de l'environnement, l'amélioration de l'état des écosystèmes aquatiques et l'atténuation des effets des inondations et des sécheresses. Son objectif ultime est d'atteindre un "bon état" écologique et chimique de toutes les eaux communautaires d'ici à 2015. En droit français, cette directive est transposée par la **loi sur l'eau et les milieux aquatiques (LEMA) de 2006** qui rénove par ailleurs les grandes lois sur l'eau de 1964 et 1992.

Sur le plan **paysager**, les textes de loi fondateurs allant dans le sens d'une préservation et d'une mise en valeur des paysages sont les **lois** de :

- **Mai 1930,** ayant pour objet de réorganiser la protection des monuments naturels et des sites de caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque ;
- **Janvier 1993 dite "loi Paysage"** qui vient compléter les lois "Littoral" et "Montagne" et réaffirme la nécessité de prendre en compte les paysages dans les documents d'urbanisme ;
- **Février 1995** relative au renforcement de la protection de l'environnement qui reconnaît le paysage comme patrimoine commun de la nation.

En octobre 2000, la convention Européenne du Paysage marque un tournant en reconnaissant les dimensions économiques, sociales, politiques et juridiques des paysages en plus de leur portée esthétique et environnementale.

Face à la question des risques, **les lois de 1995** (relative au renforcement de la protection de l'environnement dite **loi "Barnier"**) et de **2003** (relative à la prévention des risques technologiques et naturels et à la réparation des dommages, dite "**loi Bachelot**") sont destinées à prévenir voire réduire les risques au travers notamment de l'amélioration de la connaissance du risque, de l'information au public et de la maîtrise de l'urbanisation dans les zones affectées.

Plus spécifiquement, concernant les risques industriels, **les directives SEVESO 1, 2 et récemment 3 (mars 2014)** identifient les sites industriels présentant des risques d'accident majeurs et imposent des exigences afin de prévenir et gérer ces accidents.

L'ensemble de ces grands enjeux environnementaux a été repris dans la législation française au travers de lois d'urbanisme et d'aménagement du territoire, dont les plus récentes sont **: la loi Solidarité Renouvellement urbain (SRU) de décembre 2000, la loi portant Engagement national pour l'Environnement (ENE) dite loi "Grenelle II" de juillet 2010, la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme rénové (ALUR) de mars 2014 et la loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (LAAAF) d'octobre 2014.** Ces lois ont introduit, à chaque fois, une meilleure prise en compte des enjeux environnementaux dans l'élaboration des documents d'urbanisme.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU d'Ajaccio a été rédigé en connaissance des principaux textes relatifs à la prise en compte de l'environnement.

2. La prise en compte des grands textes de lois français en matière d'environnement dans le PADD

Textes de références récentes *(droit européen et français)*	Objectifs	Traduction dans le PADD *(Orientations)*
Ressource en eau et qualité des milieux aquatiques		
Loi sur l'eau et les milieux aquatiques (2006)	Préserver les écosystèmes aquatiques, les sites et zones humides Améliorer le service public de l'eau et de l'assainissement	**3. Protéger et mettre en valeur les espaces naturels et agricoles** **3.2 Préserver les espaces naturels et la biodiversité** **3.3 Prévenir les risques et réduire les nuisances** 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 au risque inondation
Loi Grenelle II (2010)	Protéger les captages d'eau	L'ensemble des captages qui alimentent la commune font l'objet de périmètres de protection immédiate, rapprochée et éloignée.
Loi ALUR (2014)	Limiter la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers pour assurer le cycle de l'eau	**3. Protéger et mettre en valeur les espaces naturels et agricoles** **3.1 Développer un véritable projet agricole** • Limiter l'expansion urbaine en préservant les zones agricoles • Développer davantage le système d'irrigation agricole **3.2 Préserver les espaces naturels et la biodiversité** • Limiter l'étalement urbain
Loi LAAAF (2014)	Protection de la ressource en eau et de la qualité de l'air par la forêt dans le cadre d'une gestion durable	**3. Protéger et mettre en valeur les espaces naturels et agricoles** **3.2 Préserver les espaces naturels et la biodiversité** **Préserver les grandes entités naturelles au travers d'un projet unique et partagé de valorisation des milieux naturels avec la CAPA :** • Valoriser les entités naturelles présentes

Textes de références récentes *(droit européen et français)*	Objectifs	Traduction dans le PADD ***(Orientations)***
		sur les lignes de crêtes • Préserver les collines boisées ponctuant le bâti
Energie		
Loi Grenelle II (2010)	Améliorer la performance énergétique des bâtiments au travers du renforcement des dispositifs	**1. Améliorer le rayonnement et le fonctionnement de la ville** **1.1 Soutenir une économie locale tournée vers la Méditerranée** • La ville, en concertation avec la CAPA et la Région, s'attellera à favoriser l'émergence de nouvelles techniques constructives et développer l'utilisation de nouveaux matériaux adaptés aux conditions climatiques et aux ressources locales (bois, argile, matériaux marins, isolants issus de l'agriculture, utilisation des énergies renouvelables) dans le cadre d'une économie circulaire.
Loi LAAAF (2014)	Concourir à la transition énergétique, en contribuant aux économies d'énergie, au développement des énergies renouvelables et à l'indépendance énergétique de la nation	**1. Améliorer le rayonnement et le fonctionnement de la ville** **1.1 Soutenir une économie locale tournée vers la Méditerranée** • Soutenir les pôles de compétitivités existants, notamment les centralités de recherche et d'excellence autour du développer durable et des énergies renouvelables
Loi ALUR (2014)	Diminuer les déplacements motorisés et développer les alternatives à l'usage individuel de la voiture	**1. Améliorer le rayonnement et le fonctionnement de la ville** **1.2 Fluidifier la ville, désenclaver le Pays Ajaccien** • Construire la ville des mobilités • Encourager des mobilités alternatives à l'usage des véhicules motorisés (transports en commun, plateformes multimodales, tram-train, développement de station de recharge pour voitures électriques) • Créer un réseau de déplacement

Textes de références récentes *(droit européen et français)*	Objectifs	Traduction dans le PADD ***(Orientations)***
		piéton pour Ajaccio et le Pays Ajaccien
Biodiversité, habitats naturels, faune, flore, continuités écologiques		
Loi SRU (2000)	Réduire la consommation des espaces non urbanisés et la périurbanisation	**1. Améliorer le rayonnement et le fonctionnement de la ville** **1.4 Promouvoir la nature en ville** • Créer de nouveaux espaces de nature en milieu urbain **3. Protéger et mettre en valeur les espaces naturels et agricoles** **3.1 Développer un véritable projet agricole** • Limiter l'expansion urbaine par la préservation des zones agricoles • Développer de l'agriculture urbaine dans les franges urbaines • Prôner une agriculture bio • Encourager de nouvelles initiatives en faveur de l'agriculture (éco-pastoralisme). **3.2 Préserver les espaces naturels et la biodiversité** • Préserver les grandes entités naturelles au travers d'un projet unique et partagé de valorisation des milieux naturels avec la CAPA. • Limiter l'étalement urbain • Valoriser la relation mer montagne par des projets mettant en valeur les corridors écologiques, la diversité des milieux naturels • Prendre en compte les continuités floristiques et faunistiques (trame verte et bleue proposée à l'échelle de la commune et ouverte sur le territoire communautaire). Le PADD définit des objectifs chiffrés de consommation d'espace. En tenant compte de l'évolution de la taille des ménages (2,32 à 2,21) et du déficit en logement social (233
Loi Grenelle II (2010)	Elaborer la trame verte et bleue. Rendre l'agriculture durable en maîtrisant les produits phytopharmaceutiques et en développant le bio. Encadrer l'assainissement non collectif	
Loi ALUR (2014)	Limiter la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers pour préserver la biodiversité ; Densifier en zone urbaine ; Renforcer la prise en compte de la biodiversité dans le PLU (instauration du coefficient d'Espaces Verts)	
Loi LAAAF (2014)	Maintenir l'équilibre et la diversité biologique Conserver les ressources génétiques et la biodiversité forestière Définir des objectifs chiffrés de consommation économe de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain	

Textes de références récentes *(droit européen et français)*	Objectifs	Traduction dans le PADD ***(Orientations)***
		logements), la commune aura besoin d'environ 7500 logements supplémentaires sur 15 ans. Afin de répondre aux besoins identifiés à l'horizon 2030, la commune d'Ajaccio souhaite orienter son urbanisation au sein de l'enveloppe urbaine existante, par densification du tissu urbain (257,2 ha identifiés dans le diagnostic, donc 165 ha en zones constructibles).
Paysages et patrimoine bâti		
Loi Paysage (1993)	Protéger et valoriser les paysages.	**1. Améliorer le rayonnement et le fonctionnement de la ville** **1.3 Préserver et mettre en valeur le patrimoine** • Mise en valeur du Canal de la Gravona, projet de voie douce de découverte du patrimoine agricole et paysager d'Ajaccio et du Pays Ajaccien. **1.4 Promouvoir la nature en ville** • Préserver les perspectives sur les reliefs qui caractérisent l'identité ajaccienne Promouvoir les espaces de nature en ville afin de redécouvrir les paysages agricoles et naturels à proximité immédiate de la ville **3. Protéger et mettre en valeur les espaces naturels et agricoles** **3.1 Développer un véritable projet agricole** • Valoriser le patrimoine et le paysage agricole **3.2 Préserver les espaces naturels et la biodiversité** • Une richesse paysagère reconnue par les nombreux périmètres de protection et inventaires
Loi de Modernisation de l'agriculture	Limiter la régression des espaces agricoles	**3. Protéger et mettre en valeur les espaces naturels et agricoles** **3.1 Développer un véritable projet**

Textes de références récentes *(droit européen et français)*	Objectifs	Traduction dans le PADD ***(Orientations)***
et de la pêche (2010)		**agricole** • Limiter l'expansion urbaine par la préservation des zones agricoles • Développer de l'agriculture urbaine dans les franges urbaines
Loi Barnier (1995)	Préserver les entrées de ville	**1. Améliorer le rayonnement et le fonctionnement de la ville** **1.1 Soutenir une économie locale tournée vers la Méditerranée** - réaménager la Route des Sanguinaires et l'entrée de ville au Sud d'Ajaccio dans le cadre d'un projet global de boulevard urbain
Loi ALUR (2014)	Limiter la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Valoriser le patrimoine bâti d'intérêt architectural.	**1. Améliorer le rayonnement et le fonctionnement de la ville** **1.5 Préserver et mettre en valeur le patrimoine** • Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti urbain et architectural d'Ajaccio : • ZPPAUP (bientôt transformée en SPR) - Préserver la silhouette du centre ancien d'Ajaccio - promotion des sites patrimoniaux et de leur mise en réseau **3. Protéger et mettre en valeur les espaces naturels et agricoles** **3.1 Développer un véritable projet agricole** • Limiter l'expansion urbaine par la préservation des zones agricoles **3.2 Préserver les espaces naturels et la biodiversité** • Préserver les grandes entités naturelles au travers d'un projet unique et partagé de valorisation des milieux naturels avec la CAPA. • Limiter l'étalement urbain
Loi LAAAF (2014)	Protéger l'environnement et les paysages	**Protéger et mettre en valeur les espaces naturels et agricoles**

Textes de références récentes *(droit européen et français)*	Objectifs	Traduction dans le PADD *(Orientations)*
	Favoriser la diversité des paysages Préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers	**3.1 Développer un véritable projet agricole** • Valoriser le patrimoine et le paysage agricole **3.2 Préserver les espaces naturels et la biodiversité** • Une richesse paysagère reconnue par les nombreux périmètres de protection et inventaires • Valoriser la relation mer montagne par des projets mettant en valeur les corridors écologiques, la diversité des milieux naturels
Risques naturels et technologiques		
Loi Barnier (1995)	Améliorer la prévention des risques naturels	**3.3 Prévenir les risques et réduire les nuisances** • Prendre en compte les risques naturels dans la construction de la ville • 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 au risque inondation • Privilégier une inscription dans la pente avec des ruptures topographiques comprises entre un et deux mètres de hauteur maximum (risque mouvement de terrain) • Les risques incendies PPRif seront intégrés dans le projet de ville en favorisant les zones de mise à distance des habitations vis-à-vis des espaces boisés. • Ouvrir de nouveaux accès pour les secours
Loi Grenelle II (2010)	Lutter contre le risque inondation en améliorant la connaissance et la gestion du risque.	
Loi LAAAF (2014)	Prévenir les risques naturels Développer des dispositifs de prévention et de gestion des risques	
Pollution et nuisances (air, bruit, déchets, pollution des sols)		
Loi Barnier (1995)	Amélioration de la gestion des déchets au travers de la mise en œuvre de plans	**1. Améliorer le rayonnement et le fonctionnement de la ville**

Textes de références récentes *(droit européen et français)*	Objectifs	Traduction dans le PADD *(Orientations)*
Loi sur l'air - LAURE (1996)	Permettre à chacun de respirer un air qui ne nuise pas à sa santé en améliorant la surveillance de la qualité de l'air	**1.1 Soutenir une économie locale tournée vers la Méditerranée** • La ville, en concertation avec la CAPA et la Région, s'attellera à favoriser l'émergence de nouvelles techniques constructives et développer l'utilisation de nouveaux matériaux adaptés aux conditions climatiques et aux ressources locales (bois, argile, matériaux marins, isolants issus de l'agriculture, utilisation des énergies renouvelables) dans le cadre d'une économie circulaire. • Soutenir les pôles de compétitivités existants, notamment les centralités de recherche et d'excellence autour du développement durable et des énergies renouvelables **1.6 Fluidifier la ville, désenclaver le Pays Ajaccien** • Construire la ville des mobilités • Encourager des mobilités alternatives à l'usage des véhicules motorisés (transports en commun, plateformes multimodales, tram-train, développement de station de recharge pour voitures électriques) • Créer un réseau de déplacement piéton pour Ajaccio et le Pays Ajaccien **2.3 Planifier le développement dans le temps** • Les deux pénétrantes majeures transformées en véritables boulevards urbains (réduction des nuisances liées au bruit, à la pollution atmosphérique etc.)
Loi bruit (1992)	Limiter voire réduire les effets nocifs de l'exposition au bruit au travers notamment d'une isolation renforcée des bâtiments dans les zones affectées par les transports bruyants.	
Loi Grenelle I (2009) **Loi Grenelle II (2010)**	Développer les transports collectifs urbains ; Favoriser le développement des énergies renouvelables ; Réduire les consommations d'énergie du parc des bâtiments existant ; Réduire la production d'ordures ; Augmenter le recyclage ; Lutter contre la pollution de l'air, les nuisances sonores et lumineuses.	
Loi ALUR 2014	Préserver la sécurité, la santé et la salubrité publique en améliorant la connaissance des sites pollués ; Diminuer les déplacements motorisés et développer les alternatives à l'usage individuel de la voiture.	
Loi LAAAF (2014)	Protection de la qualité de l'air par la forêt dans le cadre d'une gestion durable	

3. Les enjeux et orientations du PADD

Le PADD est l'expression du projet urbain ou d'un parti d'aménagement de la commune. Il définit la stratégie d'aménagement et de développement durable du territoire. Il constitue le support d'une réflexion politique sur l'aménagement, le renouvellement et l'organisation de l'espace communal.

Le projet vise à favoriser **l'émergence d'une culture autour du concept de ville-portuaire et maritime ouverte sur la Méditerranée, de ville-balnéaire, mais également de ville-jardin et de ville nature**.

Première ville de Corse au regard du nombre d'habitants, l'attractivité de ce territoire se formalise à l'échelle d'un bassin de vie allant bien au-delà de son périmètre communal et communautaire : de Coti-Chiavari à Cargèse. Par ailleurs, sa position de préfecture de Corse du Sud et de siège de la Collectivité Territoriale place la ville comme pôle administratif majeur à l'échelle du territoire insulaire.

La construction d'une vision commune pour la ville d'Ajaccio passe par le réinvestissement qualitatif, la réponse aux besoins des Ajacciens, la préservation de ses richesses, l'amélioration de son fonctionnement et de son attractivité. Le développement urbain a pour objectif de répondre aux besoins en logements en assurant un accès au logement pour tous et une mixité sociale. Le développement urbain doit également intégrer la nécessité de lutter contre l'étalement urbain dont les conséquences se mesurent aujourd'hui. Ainsi, la commune doit opter pour un développement maîtrisé et planifié dans le temps. La ville doit sortir de l'urbanisme d'opportunité qui a impacté son image et participé au dysfonctionnement urbain, en privilégiant les démarches de projets coordonnées et planifiées.

Ajaccio se définit aussi par son identité, construite selon ses caractéristiques géographiques, climatiques, historiques…

Elle doit préserver et mettre en valeur ses atouts paysagers, biologiques et environnementaux, tout en intégrant les risques et les nuisances.

L'enjeu est aussi de promouvoir son attractivité, en améliorant son fonctionnement et son rayonnement. La réponse à cet enjeu passe par l'amélioration des déplacements, le développement économique et la préservation du patrimoine identitaire.

Cette réappropriation identitaire est le réinvestissement de la culture ajaccienne dans toutes ses particularités.

Ainsi, le PADD d'Ajaccio est fondé sur les orientations suivantes :

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

Ces trois axes se déclinent en orientations générales, elles-mêmes déclinées en orientations stratégiques plus ciblées qui permettront d'adapter et développer la ville existante et construire durablement la ville de demain.

3.1. Urbanisation, prise en compte des risques et réponse aux besoins en habitat

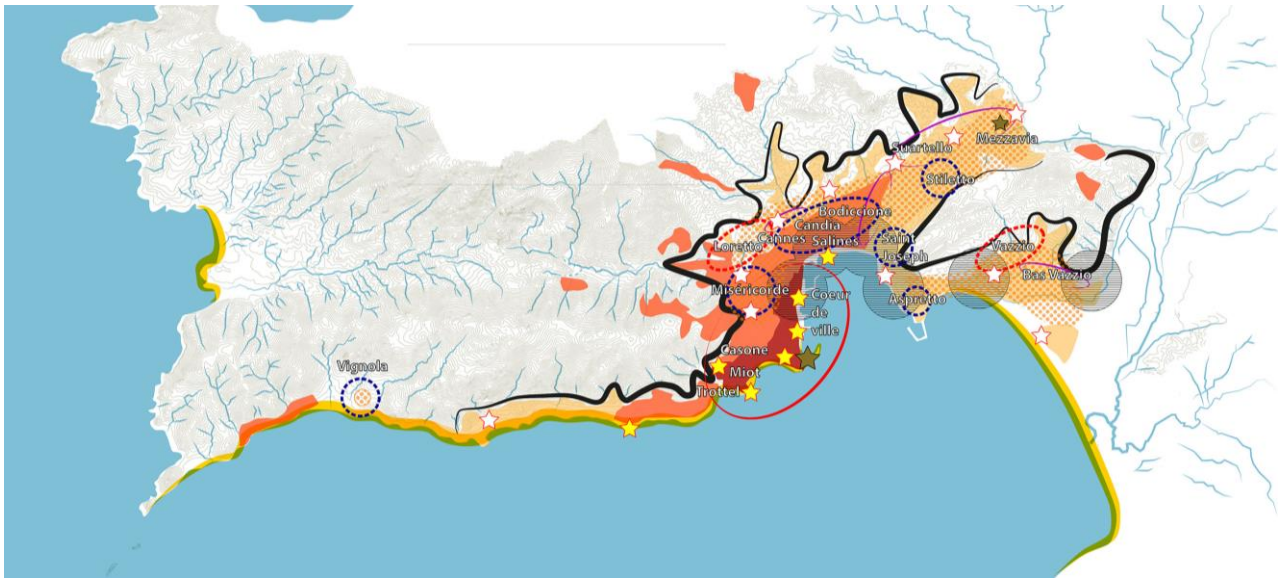
CONSTAT	ENJEUX	ORIENTATIONS DU PADD
○ Un centre urbain avec un parc de logements anciens ○ Une OPAH a toutefois permis la remise sur le marché d'environ 200 logements rénovés ○ Un centre urbain caractérisé par : - Une mixité fonctionnelle et une densité importante dans le centre-ville - Une attractivité touristique et patrimoniale - Une perte d'attractivité du centre et de sa dynamique commerciale - Des difficultés d'accessibilités et de stationnement - Des espaces publics peu mis en valeur - Un secteur soumis à la raréfaction du foncier et à la spéculation foncière ○ Des entrées de villes Nord et Sud très consommatrices d'espaces ○ Des évolutions démographiques et sociales qui pèsent sur la demande en logement ○ Un retard notable entre la demande et l'offre en logement ○ Des prix immobiliers élevés ○ Un objectif pluriannuel de 516 logements/an dont 205 logements locatifs sociaux ○ Un parc de logements sociaux à développer	***Répondre aux besoins en logements pour tous au plus proche du centre-ville passe par la réhabilitation du parc ancien et du renouvellement urbain,*** ***Prendre en compte les risques naturels et les nuisances dans le développement de la ville***	**ORIENTATION 2 : Promouvoir un développement urbain équilibré et répondre aux besoins en logement** **2.1 Réinvestir le centre-ville :** **Répondre aux besoins de logement pour tous au plus près du centre-ville :** - Favoriser les projets de réhabilitation et de renouvellement urbain dans le cadre urbain dense du centre-ville et de la périphérie immédiate. - Densifier certaines parties de ville qui s'y prêteraient, en facilitant l'extension verticale ou horizontale. Encourager la division parcellaire qui permettrait de redonner la possibilité à la ville de valoriser son foncier. **2.2 Renouveler les franges urbaines :** **Identifier et réinvestir les espaces appelés à se renouveler dans l'optique de réintroduire la mixité urbaine :** - Les espaces déjà urbanisés sont encore susceptibles d'évoluer au regard de l'expansion urbaine et de la raréfaction urbaine qui rattrape les périphéries. - Garantir une mixité fonctionnelle, sociale et intergénérationnelle dans le cadre des nouveaux

CONSTAT	ENJEUX	ORIENTATIONS DU PADD
		programmes immobiliers et dans le cadre des projets de renouvellement urbain **2.3 Planifier le développement dans le temps** **Prendre en compte les temporalités du projet urbain pour construire Ajaccio 2030 :** - Construction d'un parc de logements diversifié en fonction des évolutions des catégories de ménages sur la commune - Encourager un développement urbain planifié **ORIENTATION 3 : Protéger et mettre en valeur les espaces naturels et agricoles** **3.3 Prévenir les risques et réduire les nuisances** - Prendre en compte les risques naturels dans la construction de la ville - Diminuer les risques dans les zones sensibles (aléa très fort et fort) - Développement de nouvelles formes urbaines plus résilientes et d'habitats adaptés aux risques - Encourager des projets urbains limitant l'artificialisation des sols et freinant les ruissellements - Les risques incendie seront intégrés dans le projet de ville en favorisant les zones de mise à distance

3.2. L'étalement urbain

CONSTAT	ENJEUX	ORIENTATIONS DU PADD
○ Une consommation élevée d'espaces naturels agricoles et forestiers (115.8 ha entre 1998 et 2014, soit environ 7.7 ha / an) ○ La commune aura besoin d'environ 7000 logements supplémentaires l'horizon 15 ans.	***Répondre aux besoins en logements par une urbanisation qui s'inscrit dans l'enveloppe urbaine dense du territoire***	• **Densification du tissu urbain :** - Un potentiel de densification grâce à l'utilisation des terrains libres, de 85 hectares, dont 57 en zone constructible) • **Requalification et optimisation du foncier des zones urbaines :** - potentiel important de requalification de logements dégradés (environ 300 logements) - prolongement des opérations de requalification déjà menées dans le centre ancien

Promouvoir un développement urbain équilibré et répondre aux besoins en logements – Carte de synthèse



Réinvestir le centre-ville

- Renouveler la ville sur elle-même : densification des dents creuses
- S'appuyer sur des secteurs d'enjeux urbains prioritaires pour le renouvellement et la densification de la ville
- Requalifier le front urbain en balcon sur la mer en améliorant son accessibilité, son accès et la qualité de ses espaces publics
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine d'Ajaccio
- Valoriser la qualité patrimoniale de l'architecture et de l'urbanisme dans le secteur centre.
- Requalifier les principaux espaces publics

Planifier le développement dans le temps

- Limiter l'extension urbaine et assurer une zone tampon de qualité entre les zones bâties et les espaces naturels
- Inscrire des secteurs stratégiques de développement et promouvoir des projets exemplaires
- Encourager un développement urbain planifié pour les secteurs urbains en garantissant un équilibre entre les quartiers et une qualité urbaine et architecturale
- Privilégier des secteurs de développement urbain : encourager la coordination des projets urbain sur l'ensemble de ces secteurs, garantir une cohérence avec la trame urbaine existante tout en intégrant de nouvelles fonctions

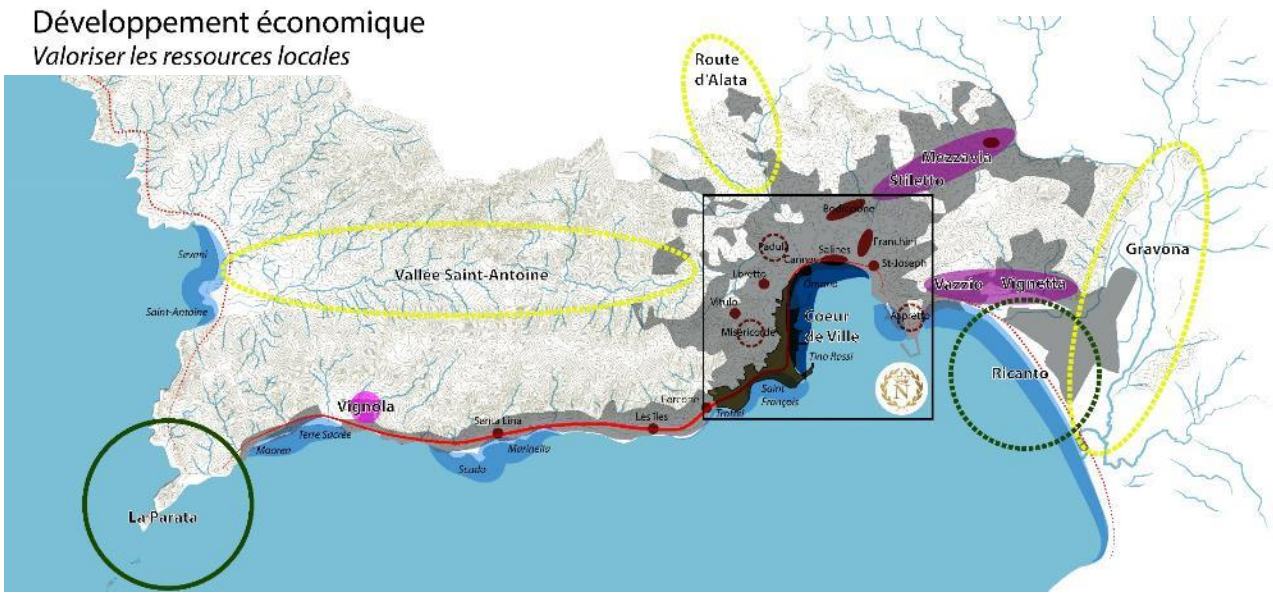
Renouveler les franges urbaines

- Renouveler la ville sur elle-même en densifiant les dents creuses en priorité à partir de point des connexions sur les réseaux de transport en commun
- Limiter les extensions urbaines
- Favoriser la densification lente dans les secteurs périphériques en valorisant les innovations architecturales
- Favoriser les opérations de renouvellement urbain dans les quartiers modernes
- Favoriser la mixité fonctionnelle sur l'ensemble des secteurs commerciaux et d'activités.
- Requalifier les principaux espaces publics existants et en créer de nouveaux

3.3. Economie et emploi

CONSTAT	ENJEUX	ORIENTATIONS DU PADD
○ Un pôle d'emploi majeur, attractif pour les habitants des communes périphériques ○ Une augmentation du nombre d'emploi (moins sur la période récente) ○ Une hausse du nombre de chômeurs liée à une économique touristiques favorisant un chômage saisonnier ○ Un secteur tertiaire prédominant ○ Un véritable potentiel agricole mais une baisse de l'activité ○ Une vocation touristique qui constitue une base forte de l'économie, mais marquée par une forte saisonnalité ○ De nombreux atouts ○ Des activités portuaires commerciales qui tendent à enclaver la ville à l'arrière de ces grandes infrastructures, à l'Ouest	***Dynamiser l'attractivité économique et l'emploi et conforter les activités Existantes*** ***Valoriser la balnéarité ajaccienne*** ***Favoriser le développement d'activités non soumises à la saisonnalité*** ***Développer les pôles de compétitivité***	**ORIENTATION 1 : Améliorer le rayonnement et le fonctionnement de la ville** **1.1 Soutenir une économie locale tournée vers la méditerranée** **Développer et conforter de pôles d'excellence économiques en lien avec l'intercommunalité :** - Faire émerger et diffuser sur l'ensemble du territoire communal des centralités/pôles économiques complémentaires à ceux existants - développer le secteur numérique (pôle envisageable en centre-ville au sein d'un écoquartier connecté) - soutenir les pôles agronomiques suggérés à l'échelle de la CAPA - soutenir les pôles de compétitivités existants (centralités de recherche et d'excellence autour du développement durable et des énergies renouvelables) - valoriser les projets urbains qui soutiennent une place importante aux activités commerciales, services de proximité, loisirs et sports au quotidien - valoriser les produits, matériaux et savoir-faire locaux - prolonger la saison touristique en diversifiant les propositions **Ouvrir la ville sur la mer et promouvoir une fréquentation du littoral tout au long de l'année**

Soutenir une économie locale tournée vers la Méditerranée – Carte de synthèse



Développer et pérenniser des pôles d'excellence économique en lien avec l'intercommunalité

Pérenniser les zones d'activités existantes en entrée de ville en renouvelant leur image et en améliorant leur inscription dans le tissu urbain

Conforter le pôle de recherche et de développement de Vignola dans les énergies renouvelables

Développer des agropôles dans les vallées de la Gravona, d'Alata et de Saint-Antoine

Ouvrir la ville sur la mer et promouvoir le tourisme balnéaire

Requalifier les routes littorales en boulevards urbains et créer de nouveaux sentiers littoraux

Améliorer l'accessibilité des plages, encourager le développement des activités nautiques et piscicoles

Conforter la dynamique littorale et mettre en valeur la ville portuaire

Conforter ses activités commerciales et de plaisance

Mettre en oeuvre le projet d'ensemble du fond de baie ajaccien

Favoriser le développement des activités non soumises à la saisonnalité

Valoriser le patrimoine napoléonien à l'international

Promouvoir le coeur de ville comme pôle patrimonial, culturel et artisanal Ajaccien

Conforter les centralités économiques de proximité

Développer de nouvelles centralités

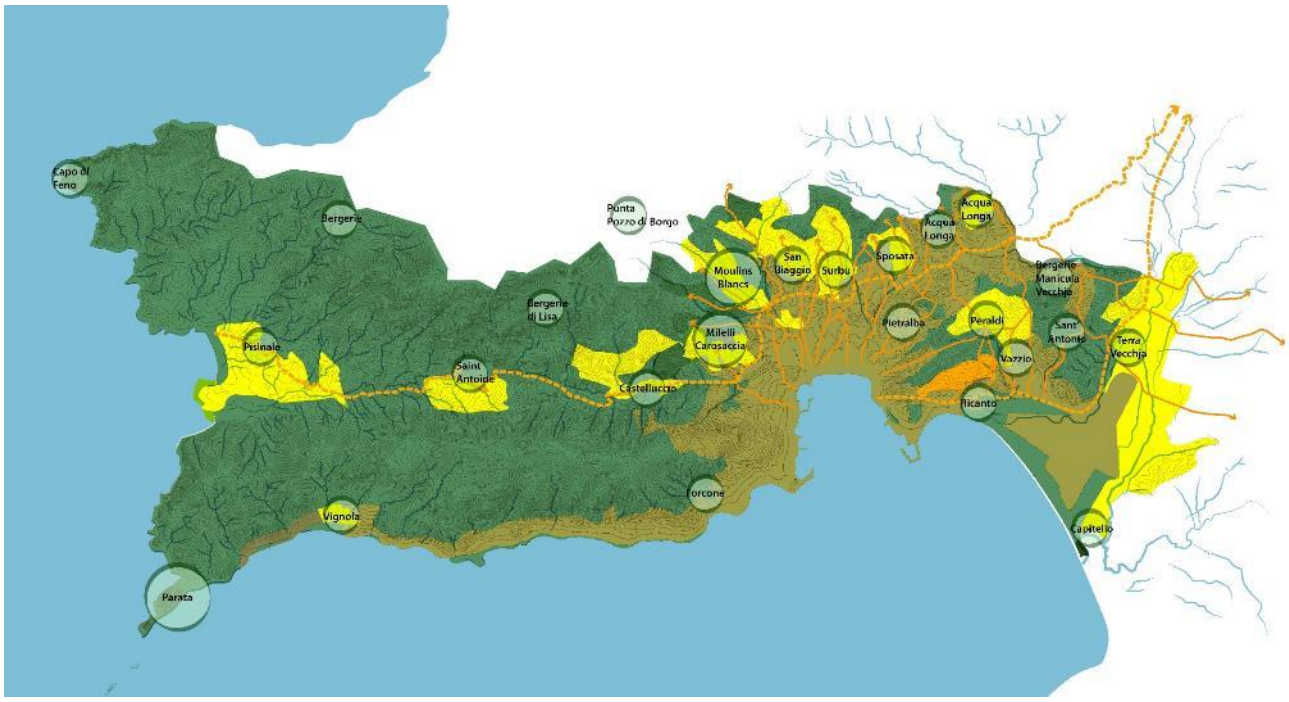
Conforter et continuer de valoriser le Grand Site de la Parata

Développer de nouveaux pôles touristiques durables en lien avec la richesse des milieux naturels ajacciens

3.4. Agriculture

CONSTAT	ENJEUX	ORIENTATIONS DU PADD
○ 900 hectares d'espaces agricoles recensés au titre du Registre parcellaire graphique, dont 61% sont affectés à des prairies permanentes et landes et 18% à la viticulture ○ 12% du territoire Ajaccien classé en zone agricole (objectif de 20% fixé par le PADDUC) ○ Une grande diversité de production (fromage, viande bovine, vin, légumes, olives...) et de qualité ○ Une baisse de l'activité agricole représentant 1% des emplois en 2012 ○ Une production et des filières agricoles de qualité, reconnue par 38 signes d'identification de la Qualité et de l'Origine selon l'Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO) ○ Un petit patrimoine agricole encore visible ○ Un mitage des exploitations agricoles, avec 6 îlots en moyenne. ○ Une absence d'autonomie alimentaire mais un potentiel de valorisation des productions locales à exploiter. Moins d'un hectare d'espaces agricoles consommés entre 1998 et 2014.	***Préserver l'agriculture du mitage*** ***Développer l'économie agricole et valoriser la production locale*** ***Valoriser le patrimoine et le paysage agricole, notamment au travers l'agro-tourisme.*** ***Trouver un modèle d'exploitation agricole en concertation avec l'ensemble des acteurs pour favoriser l'installation de nouveaux agriculteurs sur la commune.***	**ORIENTATION 3 : Protéger et mettre en valeur les espaces naturels et agricoles** **3.1 Développer un véritable projet agricole** **Pour inscrire le projet agricole :** - développer ce projet agricole en limitant fortement l'étalement urbain, - desservir les terres agricoles pour en faciliter leur exploitation, - inventer une agriculture urbaine ajaccienne, en cohérence avec les besoins de la ville, - encourager l'émergence d'initiatives innovantes. **Limiter l'expansion urbaine :** - préservation des zones agricoles en utilisant les outils règlementaires et juridiques appropriés, - créer des réserves foncières permettant l'installation de jeunes agriculteurs **Mieux desservir les territoires agricoles :** - encourager la création de nouveaux itinéraires agricoles - développer davantage le système d'irrigation agricole **Développer une agriculture urbaine :** - Réinvestir les franges urbaines dans le cadre d'un grand parc agri-urbain d'intérêt communal et intercommunal - Encourager les nouvelles initiatives en faveur de l'agriculture - Agropole proposée dans le SADE de la CAPA - promotion d'un agro-tourisme ajaccien - valorisation des circuits courts de production

Développer un véritable projet agricole – Carte de synthèse



#1 S'inscrire en cohérence avec la topographie

I. Dans les vallons,
En milieu naturel et agricole :
Préserver l'identité agricole des paysages vallonés et développer les circuits courts

En secteur urbain :
- Prévenir les risques de mouvement de terrain en favorisant les aménagement extérieurs en terrasses
- Développer un réseau de jardins familiaux/partagés au sein des résidences

II. En plaine,
En milieu naturel et agricole :
Préserver les milieux humides et développer une économie agricole
Développer le pâturage et la culture

En zone urbaine :
Développer un réseau de parcs paysagers à partir des ouvrages de rétention prévus à la parcelle pour se prémunir des risques d'inondation

#2 Désenclaver les plaines vallonnées

Créer des voies de proximité agricole mettant en valeur les production agricoles péri-urbaine et les circuits courts

Créer des traversées péri-urbaines depuis les espaces urbanisés aux espaces agricoles et lisières

#3 Faire émerger des «pôles nature»

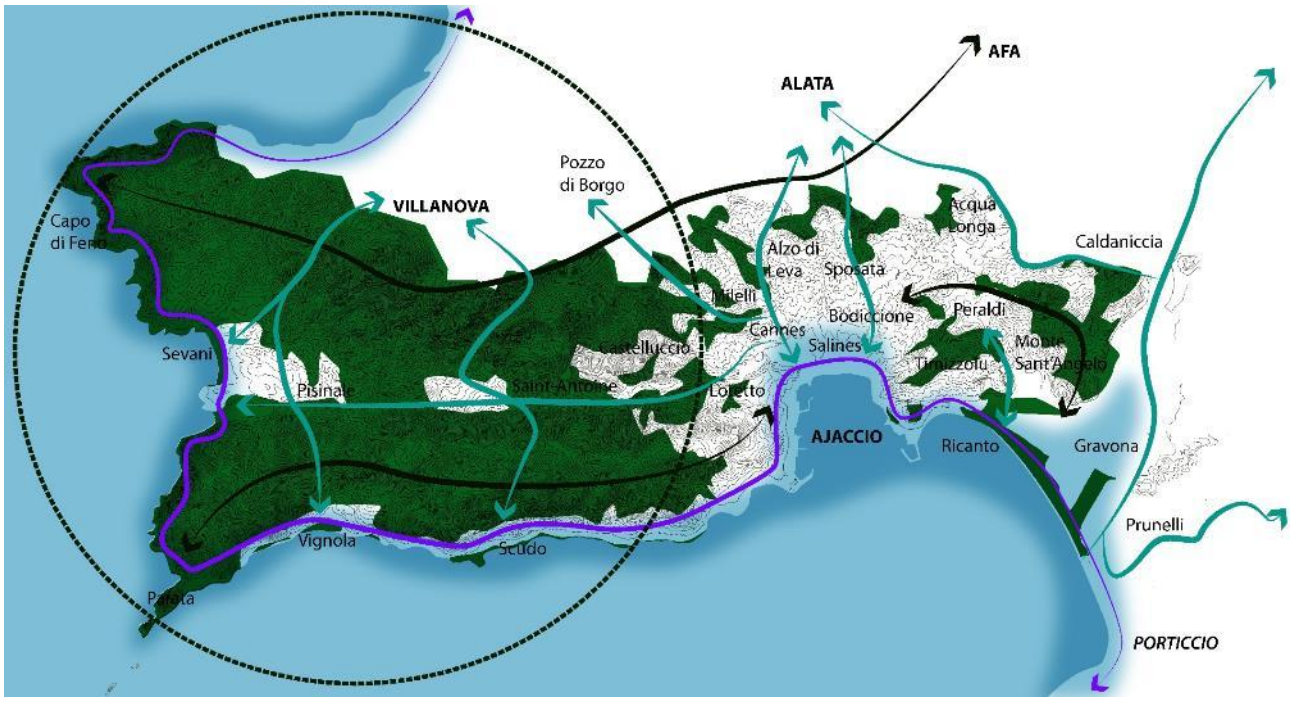
Privilégier l'émergence de sites remarquables et les coupures urbaines mettant en avant les production locales et les espaces productifs

3.5. Biodiversité et trame verte et bleue

CONSTAT	ENJEUX	ORIENTATIONS DU PADD
○ Des espaces naturels prédominants, représentants 68% du territoire communal ○ Une richesse paysagère et environnementale reconnue par de nombreux périmètres de protection et inventaires : sites Natura 2000, sites acquis par le Conservatoire du littoral, Zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF de type I et II), Espaces remarquables et caractéristiques du littoral de Corse (ERC), arrêtés préfectoraux de protection de biotope, etc. ○ Des espaces naturels présentant une richesse paysagère et biologique remarquable mais subissant une pression anthropique forte. ○ De grands espaces naturels vierges de toute construction constituant 4 réservoirs de biodiversité et partageant de nombreuses connexions. ○ Une trame bleue s'articulant autour d'un réseau hydrographique bien développé.	***Préserver et mettre en valeur les espaces naturels*** ***Favoriser une offre touristique et de loisirs respectueuse des milieux Naturels*** ***Protéger la biodiversité et renforcer les corridors écologiques*** ***Rechercher un équilibre entre valorisation des sites et préservation de leur caractère naturel***	**ORENTATION 3 : Protéger et mettre en valeur les espaces naturels et agricoles** ***3.2 Préserver les espaces naturels et la biodiversité*** **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 :** - préserver les grands sites du littoral - valoriser les entités naturelles présentes sur les lignes de crêtes - préserver les collines boisées ponctuant le bâti **Promouvoir le tourisme et les loisirs, dans le respect des milieux naturels :** - améliorer l'accès aux espaces naturels - réaliser un réseau d'itinéraires adapté aux parcours sportifs, pédestres, cyclables et équestres - développer des pôles de nature en ville et des projets de loisirs, de découverte et sportifs au droit de ces pôles **Limitation de l'étalement urbain :** Le projet protègera plus particulièrement les espaces naturels à proximité des espaces urbanisés en réinvestissant les franges urbaines et en limitant le mitage des versants. - Délimitation des nouvelles limites de ville en assurant une « zone tampon » entre espaces urbanisé et espaces naturels ce qui préservera les espaces naturels du mitage urbain **Relation entre la mer et la montagne :** - améliorer les accès de l'un vers

CONSTAT	ENJEUX	ORIENTATIONS DU PADD
		l'autre et en révélant les logiques d'interdépendance entre ces deux milieux naturels **La prise en compte des continuités floristiques et faunistiques :** - trame verte et bleue proposée à l'échelle de la commune et ouverte sur le territoire communautaire, - - inscrire la trame naturelle dans le réseau du patrimoine communal - projets de restauration des milieux dans les secteurs naturels dégradés.

Préserver les espaces naturels et la biodiversité – Carte de synthèse



Espaces naturels :
Un grand parc d'interêt communautaire

Ouvrir l'espace public sur la mer

Préserver les espaces naturels et développer la sylviculture (biomasse)

De Vignola à Capo di Feno : Préserver, restaurer et mettre en valeur les activités liées aux paysages naturels

Assurer un accès au littoral de manière continue

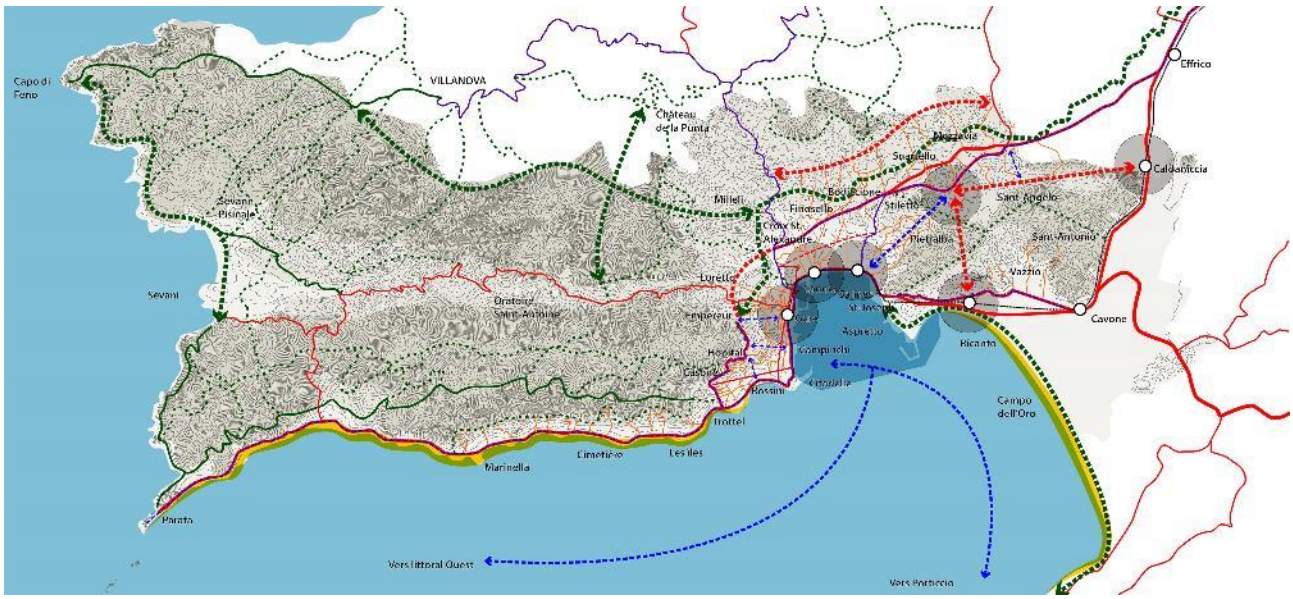
Restaurer les voie de halage, mettre en valeur les rypisylves et l'eau en ville, favoriser les accès au trois paysages littoral, plaines vallonées et reliefs.

Favoriser les déplacements sur les crêtes en balcon sur les paysages alentours

3.6. Infrastructures de transport et déplacements

CONSTAT	ENJEUX	ORIENTATIONS DU PADD
○ Une commune irriguée par 3 pénétrantes majeures : - L'axe sud RT196-RT193 - L'axe Est : RT193 - L'axe nord : RD81, route de Calvi qui désenclave l'Ouest Corse ○ Des transports en commun peu concurrentiels face au transport routier ○ Pôles multi-modaux existants ou en devenir : Pôle de déplacement de Mezzavia et parking relais du Ricanto ○ Ajaccio, une ville-porte sur la Méditerranée, de par ses grandes infrastructures portuaires, maritimes et aériennes.	***Rendre la ville accessible pour tous*** ***Promouvoir l'alternative au tout voiture*** ***Améliorer la continuité urbaine des espaces publics (trame de déplacement)*** ***Encourager un développement urbain en cohérence avec le Plan de Déplacement Urbain.***	**ORIENTATION 1 : Améliorer le rayonnement et le fonctionnement de la ville** **1.2 Fluidifier la ville, désenclaver le Pays Ajaccien** **Construire la ville des mobilités :** - Favoriser les liaisons inter quartiers en renouvelant la qualité de la trame des espaces publics au profit d'alternatives au tout-voiture et à la vitesse. - faire émerger des projets urbains en cohérence avec le PDU - encourager les mobilités alternatives des véhicules motorisés **Améliorer des liaisons inter quartier** - développer un maillage viaire de bouclage sur l'ensemble des quartiers périphériques. - aménager de nouvelles voies au sein des quartiers et entre les quartiers - améliorer l'intermodalité par l'émergence de pôles d'échanges entre les grandes infrastructures de mobilité **Un réseau de déplacement piéton pour Ajaccio et le Pays Ajaccien.** - Développer des emplacements privilégiés et des aménagements relatifs au transport par câbles (oeufs), obliques (funiculaire) ou verticaux (ascenseur urbain) **Un partage équitable de ces espaces entre les différents modes de déplacements** - Privilégier les déplacements à pied et à vélos dans le centre-ville

Fluidifier la ville et désenclaver le Pays Ajaccien – Carte de Synthèse



Réseaux
Vers un espace public continu

Espaces urbains : désenclaver

- requalification des pénétrantes majeures en boulevards urbains
. réfection de la voirie dans le cadre d'un partage plus équitable entre les différentes mobilités (trottoirs, voies cyclables, voie réservées TC...)
. amélioration de la qualité de l'espace public dans l'aménagement de surfaces (accessibilité pour tous, y compris mobiliers, éclairage adéquat...)
. diminution des vitesses par des aménagements adaptés (réduction de la voie roulée, place traversante en dénivellée à proximité des équipements pour le passage des piétons...)

- création de nouvelles voies, instauration d'un réseau viaire «secondaire» interquartier :
. dans le secteur du Monte Sant-Angelo : Caldaniccia-Stiletto, Caldaniccia-Vazzio_St-Joseph, Stiletto-Vazzio.
. dans le secteur Est : prolongement de la rocade vers le quarier du Loretto, création d'une voie de bouclage entre le Loretto et le Boulevard Henri Maillot, désenclavement de l'ensemble des résidences le long de la route des Sanguinaires par le Nord.
. dans le secteur Nord : création d'une voie de contournement route d'Alata-route de Calvi et désenclavement de l'ensemble des voies se terminant en impasses au Nord de la rocade.

- requalification de la trame de desserte urbaine :
. réfection de la voirie dans le cadre d'un partage plus équitable entre les différentes mobilités (trottoirs, voies cyclables, voie réservées TC...)
. amélioration de la qualité de l'espace public dans l'aménagement de surfaces (accessibilité pour tous, y compris mobiliers, éclairage adéquat...)
. élargissement et/ou prolongement de voies sur l'ensemble des périphéries urbaines.

- garantir une évolution de l'usage et de l'image du réseau ferré, en lien avec les projets de requalification urbaine de la ville.
- requalification de la voie ferrée en transport en commun urbain
- réhabiliter ou créer de nouvelles gares/nouveaux arrets (nouvel arret à St-Joseph)
- privilégier les stationnements en lien avec la pénétrante Sud, au droit des arrêts et gares ferroviaires
- privilégier la création d'espaces publics de qualité en lien immédiat avec les infrastructures ferroviaires

- garantir la transformation de la façade portuaire d'Ajaccio, en lien avec les projets de requalification urbaine de la ville.
- redéployer le front maritime portuaire d'Ajaccio sur l'ensemble de sa baie pour s'ouvrir sur la méditerranée et faciliter l'interface avec le territoire insulaire.
- assurer des accès publics au front de mer entre les infrastructures portuaires en encourageant les projets réduisant leur périmètre d'emprise au sol (périmètre de sécurité).
- privilégier la création d'espaces publics de qualité en lien immédiat avec les infrastructures portuaires
- créer de nouveaux débarcadères dans le cadre d'une liaison TC par voie maritime

- Améliorer les accès aux plages depuis la route des Sanguinaires. Sécuriser les accès et les traversées, hiérarchiser le stationnement.
- Encourager le cabotage maritime

SUR L'ENSEMBLE DES RESEAUX DE DEPLACEMENTS
Prendre en compte les particularités méditerranéennes (climat et températures) pour développer une trame végétale (plantation d'alignements d'arbres) le long des routes apte à procurer de l'ombre au piétons et aux cyclistes afin de valoriser ces modes de déplacements.

Espaces naturels : faire découvrir

- conforter les itinéraires pédestres existants
- développer de nouveaux itinéraires de découverte des milieux naturels.
- améliorer l'accessibilité de la nature pour tous
- offrir des offres d'itinéraires diversifiés (pédestres, équestres, VTT, quads...)
- développer des parcours sportifs (parcours en boucles)

Déplacement
Une alternative à la voiture

Sur Terre :
- développer une offre de transports en commun en site propre (Tramtrain, Tramway, BHNS, Co-voitrage...
- développer une offre de parcours pour l'ensemble des mobilités douces
- développer de nouvelles mobilités en lien avec les caractéristiques du territoire et son reliefs (transports verticaux ou obliques : ascenseurs urbains, transport par cables...)

En mer :
- créer un réseau de transport en commun maritime reliant les sites les plus fréquentés d'Ajaccio et vers la Cirnarca et Porticcio.

Secteur privilégié pour le développement de plate-forme d'échange modal
(présence d'un pôle d'équipements structurants ou point nodal important.

3.7. Patrimoine et paysage

CONSTAT	ENJEUX	ORIENTATIONS DU PADD
○ Une ville historique protégée par deux périmètres de protection (Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP). ○ Une Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) en cours d'élaboration. ○ De nombreux monuments historiques inscrits ou classés (Oratoires, Chapelles, Maison Bonaparte, Cathédrale Sante-Maria Assunta, ○ Citadelle, Palais Episcopal, etc.). ○ Un patrimoine riche : Napoléon, Citadelle, vieille ville génoise, monuments, etc. ○ La balnéarité ajaccienne : une histoire, un patrimoine qui a laissé des traces bâties (la nécropole, la station d'hiver, les quartiers des Étrangers, le grand Ouest Ajaccien, la route des Sanguinaires et ses hôtels, les paillotes...). ○ Un patrimoine naturel remarquable mais peu valorisé. ○ Des alignements arborés vieillissants qui s'exposent au développement des parasites et maladie et à leur disparition progressive.	***Mettre en valeur l'ensemble du patrimoine Ajaccien*** ***Développer les réseaux patrimoniaux*** ***Créer une dynamique à partir de l'objet culturel (tourisme patrimonial)*** ***Promouvoir l'image de Napoléon tout au travers de la ville*** ***Valoriser le patrimoine de l'ensemble des parcs (y compris les parcs linéaires issus des alignement) et jardins ajacciens*** ***Mettre en valeur les ouvertures sur le paysage naturel ajaccien : crêtes et littoral*** ***Valoriser le patrimoine hydraulique et la présence de l'eau en milieu urbain***	**ORIENTATION 1 : Améliorer le rayonnement et le fonctionnement de la ville** **1.3 Préserver et mettre en valeur le patrimoine** **Préserver et mettre en valeur le patrimoine** - la construction d'un véritable projet patrimonial à l'échelle de la commune - Intégrer la future AVAP au projet de ville - préserver la silhouette du centre ancien d'Ajaccio, - valoriser l'ensemble du patrimoine immatériel de la commune - mise en valeur particulière pour quatre périphéries ajacciennes qui développent chacune un thème patrimonial particulier : patrimoine agricole les parcs et jardins en patrimoine funéraire, patrimoine du 20° siècle, - valoriser le bâti urbain et architectural d'Ajaccio - Valoriser la Citadelle **Promouvoir les sites patrimoniaux et leur mise en réseau :** **Valorisation des tracés historiques de liaison entre la ville, les villages et les hameaux :** - Développer des projets de routes patrimoniales - Le canal de la Gravona : projet de mise en valeur du patrimoine agricole et paysager d'Ajaccio et du Pays Ajaccien - Créer un sentier littoral continu en lien avec une mise en valeur du patrimoine bâti et non bâti **Aborder les sites et monuments remarquables de manière thématique.**

CONSTAT	ENJEUX	ORIENTATIONS DU PADD
		1.4 Promouvoir la nature en ville - valoriser les espaces boisés et la préservation des espaces boisés des résidences - valoriser la présence de l'eau sous différentes formes (fontaines, bassins, ouvrages historiques liés à la gestion de l'eau, noues ou bassins de rétention...) en milieu urbain ; - la requalification des parcs et espaces verts existants (Berthault, Cuneo, Sebastiano, Casone…) ; - la préservation des espaces boisés dans les résidences privées ; - la valorisation de l'accès aux grands espaces naturels ajacciens - redécouvrir les paysages agricoles et naturels à proximité immédiate de la ville - milieux naturels et agricoles préservés et valorisés en protégeant les grandes caractéristiques de chaque milieu

Préserver et mettre en valeur le patrimoine – Carte de synthèse



Mettre en valeur l'ensemble du patrimoine ajaccien

I. La ZPPAUP
Inscription de la ZPPAUP (AVAP) dans le projet de ville

II. Périmètres d'intérêt patrimonial à protéger et mettre en valeur au titre du PLU
- l'ensemble du patrimoine agricole encore perceptible au Nord de la rocade Ajaccienne (aménagements en terrasses, canaux d'irrigation, bocages et plus particulièrement la colonie horticole de Saint-Antoine : de l'ancien pénitencier en ruine et le cimetière pour enfant en fond de vallée à l'actuel hôpital de Castelluccio, comprenant également la pépinière et le barrage de Lisa.
- le patrimoine des parcs et jardins en périphérie immédiate d'Ajaccio qui forment une ceinture verte entre la ville historique et la ville du 20es.
- le patrimoine funéraire, noatmment à l'Ouest le long de la route des Sanguinaires et dans le quartier de la résidence des îles
- le patrimoine du 20es : de l'art déco, au chemin de grue et à l'architecture balnéaire

Périmètre patrimonial d'intérêt particulier au regard de la densité et la diversité de son patrimoine bâti et archéologique

Développer les réseaux patrimoniaux

I. Un réseau patrimonial qui s'ouvre sur le grand territoire

- La grande boucle du patrimoine entre Ajaccio et les villages et hameaux de la CAPA
- Le chemin de ronde des fortifications littorales
Mise en réseau du patrimoine bâti militaire génois

- Promenade du Canal de la Gravona
Mise en valeur du patrimoine hydraulique et agricole

II. Un réseau patrimonial qui met en lien les sites et le patrimoina bâti sur la commune d'Ajaccio

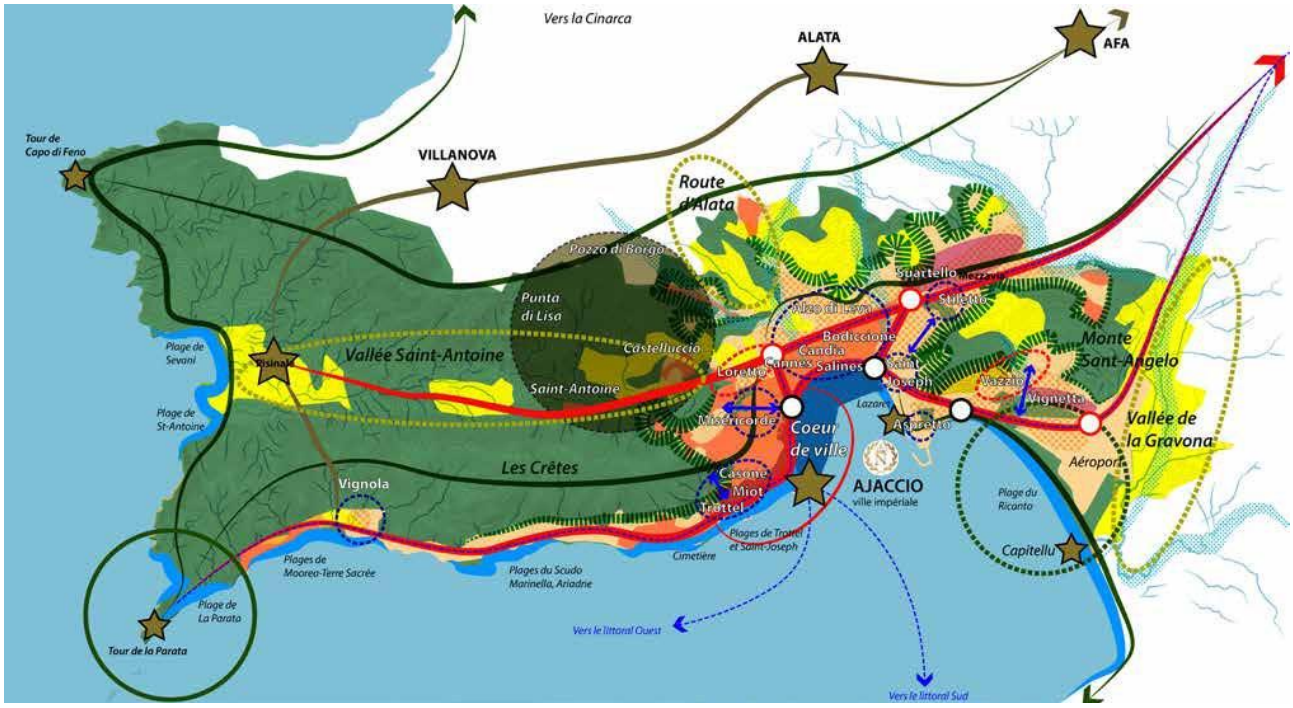
- Promenades urbaines et périphériques : mise en valeur des tracés historiques d'intérêt sur la commune d'Ajaccio

III. Site et bâtiments remarquables
- Mise en valeur de la ville historique d'Ajaccio, de ses hameaux et prise en compte du patrimoine villageois de proximite (CAPA) dans un souci de complémentarité entre ces sites historiques

- Protection et mise en valeur thématique :
Ajaccio génoise : Ville génoise, Citadelle, Tours littorales
Ajaccio la pieuse : réseau du patrimoine religieux (cathédrale, églises, chapelles, patrimoine funéraire)
Ajaccio impériale : monuments et sites historiques des pre miers et second Empires
Histoire d'eau ajaccienne : réseau des fontaines et Canal de la Gravona
Ajaccio paysanne : réseau des bergeries
Ajaccio balnéaire : réseau des paillotes historiques

Valoriser plus particulièrement le patrimoine napoléonien de la ville d'Ajaccio et son rayonnement à l'international

CARTE DE SYNTHESE du PADD



Améliorer le rayonnement et le fonctionnement de la ville

Fluidifier la ville, désenclaver le Pays Ajaccien

- Requalifier les pénétrantes majeures (route et fer) pour rendre la ville accessible à tous
- Développer un réseau de promenade à l'échelle de la ville et du pays ajaccien
- Promouvoir l'alternative au tout voiture par une offre en transport collectif

Soutenir une économie locale tournée vers la Méditerranée

- Améliorer l'accessibilité des plages, encourager le développement des activités nautiques et piscicoles
- Conforter les activités commerciales et de plaisance
- Développer un tourisme durable autour de pôles de nature remarquable
- Favoriser le développement d'agropole dans les vallées de la Gravona et de Saint-Antoine

Préserver et mettre en valeur le patrimoine

- Valoriser le patrimoine napoléonien ajaccien à l'international
- Créer un réseau de sites patrimoniaux
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine de la ville et du Pays Ajaccien
- Développer des pôles patrimoniaux en coeur de ville (AVAP) et à l'Ouest de la ville, dans le secteur de Saint-Antoine, en lien avec la commune d'Alata

Promouvoir un développement urbain équilibré et répondre aux besoins en logements

Réinvestir le centre-ville

- S'appuyer sur des secteurs d'enjeux urbains prioritaires pour le renouvellement et la densification de la ville
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine de la ville
- Valoriser la qualité patrimoniale de l'architecture et de l'urbanisme dans le secteur centre.

Renouveler les franges urbaines

- Favoriser la densification lente dans les secteurs périphériques en valorisant les innovations architecturales
- Favoriser les opérations de renouvellement urbain dans les quartiers modernes
- Favoriser la mixité fonctionnelle sur l'ensemble des secteurs commerciaux et d'activités.

Planifier le développement dans le temps

- Inscrire des secteurs stratégiques de développement et promouvoir des projets exemplaires
- Encourager un développement urbain planifié pour les secteurs urbains en garantissant un équilibre entre les quartiers et une qualité urbaine et architecturale
- Privilégier des secteurs de développement urbain : encourager la coordination des projets urbain sur l'ensemble de ces secteurs, garantir une cohérence avec la trame urbaine existante tout en intégrant de nouvelles fonctions

Protéger et mettre en valeur les espaces naturels et agricoles

Développer un véritable projet agricole

- S'inscrire en cohérence avec la topographie en préservant l'identité agricole des paysages ajaccïens.
  Développer des circuits cours.
  Désenclaver les plaines vallonnées
  Faire émerger des pôles de natures à proximité de la ville

Préserver les espaces naturels et la biodiversité

- Préserver les espaces naturels et développer une économie de sa production potentielle
- Préserver et mettre en valeur les lisière pour prévenir les risques naturels et comme limite de l'extension urbaine
- Restaurer les voies de halages et mettre en valeur les cours d'eau

4. La justification des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain arrêtés dans le PADD

L'article 19 de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement dite loi « Grenelle II », est venu préciser le contenu du rapport de présentation, nouvellement codifié à l'article L. 151-4 du Code de l'urbanisme, en exigeant de ce dernier qu'il justifie désormais : " *[...] les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.*"

En l'absence de SCoT sur le territoire d'Ajaccio, la commune a fixé des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain en cohérence avec les dynamiques économiques et démographiques et en compatibilité avec le PADDUC.

La modération de l'espace et la lutte contre l'étalement urbain sont des enjeux importants que le PADD d'Ajaccio a pleinement intégré au travers l'ensemble de ces orientations et plus particulièrement au sein de la 2e orientation : « *Promouvoir un développement urbain équilibré et répondre aux besoins en logement* ». La volonté communale est d'accompagner la croissance démographique d'Ajaccio en respectant les prescriptions du Plan Local de l'Habitat (PLH) fixant des objectifs chiffrés en termes de construction de logements tout en s'inscrivant dans une démarche de modération de la consommation de l'espace. Pour cela, le choix a été fait de répondre aux besoins en logement en s'inscrivant dans l'enveloppe urbaine dense de la ville par densification du tissu urbain et par requalification et optimisation du foncier des zones urbaines.

La volonté communale est donc bien de maîtriser son urbanisation et de limiter la consommation de l'espace en recentrant l'urbanisation dans des zones déjà urbanisées, desservies et non soumises aux contraintes environnementales et aux risques, afin de préserver son cadre de vie et son identité.

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES ORIENTATIONS d'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION :

Intention des OAP

Le PLU décline les Orientations d'Aménagement et de Programmation par secteur géographique correspondant pour majorité aux zones 2AU (zones à urbaniser fermées) du zonage et à la zone U du chemin de Culetta à Mezzavia. Chacun des secteurs a fait l'objet d'une étude de définition des premières orientations d'aménagement en fonction :

- des caractéristiques paysagères, bâti et historique du milieu, afin de préserver le caractère identitaire de chacun de ces périmètres,
- des nécessités pressenties en termes de mixité urbaine et de fonction et de qualité d'espace public,
- des grands projets à venir.

Alors qu'elle n'avait pas l'obligation d'en produire – les OAP concernent des zones 2AU et une zone U – ces OAP marquent la volonté de la commune de garantir une urbanisation apaisée et une amélioration de l'accès à la ville, avant toute densification de ces secteurs. A ce titre, elles participent d'un projet d'aménagement phasé de la ville. Celui-ci ne permet l'extension de l'urbanisation qu'à la condition de l'existence de réseaux adaptés et d'un besoin en logements que la densification de la zone U ne peut satisfaire.

C'est ainsi que la réalisation du prolongement de la rocade, la création du grand contournement Nord de la route d'Alata à la route de Mezzavia, ainsi que la mise en œuvre du projet de voie de la Caldaniccia sont un préalable à l'ouverture de chacune des zones 2AU.

Secteurs concernés par les OAP

La commune a fait le choix de positionner des OAP sur les secteurs pour lesquels elle dispose d'une vision précise d'aménagement. Les OAP portent majoritairement sur des zones mixtes d'habitats. Elles concernent 6 secteurs :

- **2AUD de Loretto** : En réponse à un besoin croissant des foyers de disposer d'un jardin, cette OAP propose, en marge d'un lotissement, une forme d'habitat individuel groupé peu répandu sur Ajaccio.





- **2AUD de St Joseph** : Dans un même esprit qu'au Loretto, l'OAP décline un ensemble d'habitat individuel groupé sous la forme d'une couture entre l'espace habité et l'espace naturel.







- **Zone UD du chemin de Culetta à Mezzavia** : Au cœur de Mezzavia, l'OAP propose l'aménagement d'une dent creuse de Mezzavia en quartier d'habitat individuel groupé, pour garantir la mise en œuvre d'un projet équilibré et harmonieux en accord avec la topographie et les circulations locales.



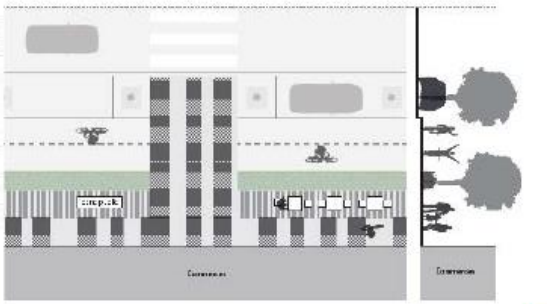


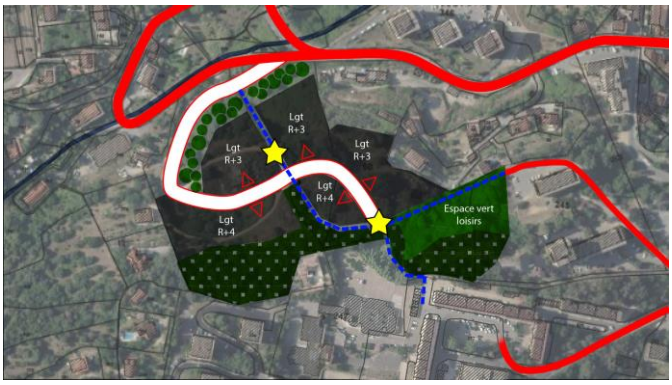
- **2AUC de Finosello** : Inscrit au cœur de quartiers déficients en centralité, l'OAP donne à ce secteur l'opportunité de poser un lien entre les promotions Erilia d'Alzo di Leva, les services du supermarché carrefour et le quartier du Finosello. Inscrit dans la continuité du Périmètre d'attente du quartier de Trabacchino (voir par la suite), il participe à l'émergence d'une trame de liaison inter-quartier Alzo-di-Leva – Finosello – Sposata apaisée, en alternative à la rocade.





- **2AUC de Vittulo/Empereur** : Inscrit en marge d'une future liaison Vittulo – Empereur, cette OAP se positionne sur une dent creuse. Elle se fixe comme objectif d'aménager la ente de façon équilibrée et harmonieuse par le recours à de l'habitat à taille humaine en opposition aux grands ensembles mitoyens.









- **2AUC de Pietralba** : Positionnée au droit d'une vaste emprise qui domine l'avenue Noëlle Franchini, cette OAP pose les bases d'un quartier en devenir, étagé dans la pente et ouvert sur la nature qui l'entoure. Promouvant les espaces verts et les jardins familiaux, au travers de l'OAP, ce quartier veut offrir des conditions d'habitat alternatives appelant ses résidents à vivre aussi bien dedans que dehors









On notera que cinq secteurs n'ont pas fait l'objet d'OAP :

- La zone 2AUC du Stiletto est fortement impactée par l'emplacement réservé de la pénétrante de Caldaniccia. Son aménagement ne peut donc être préfiguré qu'au travers d'un projet global intégrant les contraintes liées à la pénétrante dans le cadre d'une étude d'entrée de ville.
- La zone 2AUE du Stiletto doit être réfléchie au regard du fonctionnement de l'équipement hospitalier mitoyen. Celui-ci n'étant pas encore en service au moment de rédiger le présent rapport de présentation, il est préférable d'observer une période de rodage du nouvel équipement, avant de programmer les équipements sur ce secteur qui viendront le compléter.
- La zone 2AUE de Castelluccio doit pouvoir se développer autour de son établissement hospitalier et d'un projet d'établissement de formation aux métiers de l'hôtellerie dont les contours sont à préciser. En l'absence de davantage d'éléments il n'est pas opportun de réaliser une OAP.
- La zone 2AUP de l'amirauté s'inscrit dans la continuité de l'opération Cœur de Ville, autour d'un projet concerté entre la CDC et la SPL AMETARRA.
- La zone 2AUS de Timizzolu doit voir son contenu préciser autour des activités sportives qui doivent y être valorisées.

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET ET LA DÉLIMITATION DES ZONES

1. La prise en compte des évolutions règlementaires

Les évolutions du zonage et des mesures réglementaires dans le Plan Local d'Urbanisme se justifient à la fois par :

- La nécessité de prendre en compte les évolutions récentes des territoires, communaux et communautaires, telles que l'urbanisation nouvelle, l'adaptation des formes urbaines, la réalisation des équipements d'infrastructure, l'évolution des espaces naturels et agricoles…
- La mise en compatibilité avec le Plan d'Aménagement et de Développement Durable de la Corse (PADDUC)
- L'obligation de mettre les dispositions réglementaires en cohérence avec les normes supérieures sorties depuis l'approbation du précèdent PLU:
    - La Loi d'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014 qui supprime le coefficient d'occupation des sols (COS) ainsi que la possibilité de fixer une superficie minimale des terrains constructibles dans le règlement du plan local d'urbanisme (PLU).
    - Les Lois Grenelle I du 3 août 2009 et Grenelle II d'Engagement National pour l'Environnement (ENE) du 12 juillet 2010 oblige dorénavant les PLU à justifier les objectifs de modération de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers à partir d'une analyse de cette consommation et à définir des orientations d'aménagement programmée (OAP).
    - La Loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt du 13 octobre 2014
    - La loi évolution du logement, de l'aménagement et du numérique du 23 novembre 2018 dite loi Elan,
    - La mise en œuvre des grandes orientations d'aménagement et d'urbanisme définies dans le PADD

La Loi du 24 mars 2014 sur l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) supprime le coefficient d'occupation des sols (COS) ainsi que la possibilité de fixer une superficie minimale des terrains constructibles dans le règlement du plan local d'urbanisme (PLU).

Ces deux outils disparaissent pour inciter les collectivités territoriales à établir un dispositif réglementaire qui traduit le projet de la collectivité à partir de l'ensemble des outils à leur disposition. Il s'agit en effet de privilégier la combinaison des outils permettant de formaliser une véritable réflexion sur les formes urbaines dans le règlement notamment les règles de hauteur, gabarit, volume, emprise au sol, ou implantation par rapport aux limites séparatives.

La Loi ALUR introduit également de nouvelles dispositions dont l'instauration d'une part minimale de surface non imperméabilisée afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville.

Un coefficient d'espace vert minimum sera également mis en place dans certaines zones (UC, UD) afin de conserver le couvert végétal existant et d'éviter une minéralisation des paysages.

Enfin la loi du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (dite loi ELAN), est venue apporter des modifications dans l'application de la loi Littoral avec l'introduction de la notion de surfaces déjà urbanisées qui peuvent accepter le renforcement de l'urbanisation au sein de l'enveloppe bâtie et la suppression des hameaux nouveaux intégrés à l'environnement.

Au regard de ce contexte règlementaire, un des enjeux principaux du P.A.D.D. est le maintien et la préservation de l'environnement naturel et agricole et du cadre de vie. Cela se traduit par des orientations relatives au contrôle de la densification et de l'extension du bâti, que ce soit dans les espaces agricoles, ou naturels par la préservation de la perméabilité des sols, et des espaces libres de toutes constructions.

1.1. La suppression de la surface minimale

La loi ALUR supprime la superficie minimale des terrains constructibles contenue dans le règlement du PLU. Cette superficie minimale des terrains constructibles permettait d'interdire une construction lorsque la superficie de son terrain d'implantation est inférieure à un seuil minimal.

En effet, cette fixation de la taille minimale des terrains a été identifiée comme un frein à la densification, mais également à la mixité sociale. Le législateur a jugé que les autres dispositions réglementaires constituaient une boîte à outils suffisante pour répondre aux objectifs de préservation du cadre de vie ou de gestion des contraintes d'assainissement.

Par ailleurs, la possibilité d'exiger une taille minimale des terrains pour les rendre constructibles était subordonnée à l'existence de contraintes techniques d'assainissement non collectif ou à la nécessité de préserver une urbanisation traditionnelle ou un intérêt paysager. Elle s'est révélée peu efficace et souvent mal utilisée, et a contribué à une sur consommation d'espace sans lien avec la réalité des contraintes ou la préservation de la qualité des secteurs concernés.

1.2. La suppression du Coefficient d'Occupation des Sols

La loi ALUR supprime les coefficients d'occupation du sol (COS) qui avait pour but de fixer une surface maximale constructible sur un terrain compte tenu de sa superficie.

La mise en œuvre de ce COS dans les documents d'urbanisme a fait l'objet de critiques. En effet, à l'usage, le COS s'est révélé être un outil réducteur et peu adapté. Son utilisation dans certains documents d'urbanisme a souvent eu pour objet de limiter les droits à construire et ainsi freiner la densification sans s'appuyer sur une véritable analyse et sur l'expression d'objectifs de qualité urbaine. **Le COS est donc abandonné au profit d'autres règles**, telles que l'emprise au sol (CES) , la hauteur des bâtiments ou bien encore l'implantation de constructions par rapport aux limites séparatives. Dorénavant il n'est plus possible de fixer un COS dans le PLU.

1.3. La possibilité d'instaurer un coefficient d'espace vert

L'article L.151-22 du code de l'urbanisme permet également au règlement, depuis la nouvelle loi ALUR, d'imposer une part minimale de surface non imperméabilisée ou éco-aménageable afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville. Ce coefficient joue également un rôle sur la gestion des eaux de ruissellement et donc sur le risque inondation.

1.4. Création d'un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées(STECAL)

La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) a introduit de nouvelles dispositions relatives à la constructibilité en zones agricoles, naturelles et forestières complétées par la loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt.

Rappel du principe général de la constructibilité en zones agricoles (zones A) et naturelles (zones N) des plans locaux d'urbanisme : ne peuvent être autorisées que les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole (et forestière pour les zones N), à des équipements collectifs ou à des services publics (sous certaines conditions).

Deux exceptions étaient prévues avant la loi ALUR, dont la suivante :

Dans ces zones A et N, peuvent être délimités des secteurs de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL) destinés à d'autres constructions que celles énumérées ci-dessus. En pratique, cependant, cette disposition s'est avérée être source de dérives, notamment en ce qui concerne le nombre et la taille des pastilles.

La loi ALUR a encadré la première exception en permettant le recours au STECAL qu'à titre exceptionnel, conformément à l'article L-151-13 du CU. Il s'agit, pour la commune, de justifier dans le rapport de présentation de son PLU que la délimitation des STECAL dans le règlement du PLU respecte le caractère exceptionnel posé par la loi, eu égard aux caractéristiques du territoire et de la zone concernée, ainsi qu'à la nature du projet envisagé.

1.5. L'autorisation des extensions limitées et des annexes aux habitations existantes en zones naturelle et agricole

La loi d'avenir pour l'agriculture donne la possibilité aux communes de permettre l'évolution des constructions, situées hors Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), en zones A et N des plans locaux d'urbanisme.

La loi d'avenir pour l'agriculture, tout en maintenant le caractère exceptionnel du recours aux STECAL introduit par la loi ALUR, apporte une certaine souplesse en rendant possible, sous certaines conditions, l'extension de constructions en zones agricoles et naturelles :

Tous les bâtiments existants à usage d'habitation situés en zone A ou N, qu'ils soient remarquables ou non, peuvent désormais faire l'objet d'une extension. Cette extension est encadrée. D'une part, elle ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. D'autre part, le règlement de la zone du PLU concernée doit préciser les conditions permettant d'assurer l'insertion de ces extensions dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier des zones N et A. Cette exception est règlementée par l'article L151-12 du Code de l'Urbanisme (CU).

2. Rappel des principes du règlement écrit et graphique

Le règlement est constitué d'une partie écrite et d'une partie graphique, laquelle comporte un ou plusieurs documents. Le règlement du PLU délimite, sur le/les documents graphiques, les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles, les zones naturelles et forestières. Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones (art R 151-17 du CU).

L'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 a réformé le code de l'urbanisme et a réorganisé son contenu en recodifiant l'ensemble des dispositions existantes. La partie législative est d'application immédiate. Tandis que la partie réglementaire et notamment les dispositions relatives au contenu du règlement du PLU, sont applicables pour toutes les révisions postérieures au 1er janvier 2016. Pour tous les PLU prescrits avant cette date d'application de l'ordonnance, les communes ont le choix de s'appuyer sur la codification réglementaire antérieure.

C'est le cas pour Ajaccio qui a prescrit l'élaboration du PLU par délibération du Conseil municipal en date du 26/10/2015. La commune a fait le choix de maintenir les dispositions antérieures à la réforme.

2.1. Le règlement graphique

Comme pour le PLU le territoire est divisé en quatre types de zones

- Les zones urbaines (U)–avec des sous classifications, (1UA, 2UA, UB, UC, UD …),
- Les zones à urbaniser (2AU)
- Les zones agricoles A,
- Les zones naturelles N.

Les zones du POS réintroduites du fait des annulations partielles devront être de nouveau intégrées à cette classification.

► Les zones urbaines : U (article R 151-18 du code de l'urbanisme).

Les zones U correspondent à des **secteurs déjà urbanisés** et à des secteurs où les **équipements existants** ou en cours de réalisation ont une **capacité suffisante** pour desservir les constructions à implanter. Les zones partiellement desservies auront une constructibilité conditionnée au raccordement au réseau public, seules les extensions seront autorisées.

« Peuvent être classées en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.»

La zone urbaine doit être desservie par une voie publique et être équipée des réseaux d'eau et d'électricité.

Concernant l'assainissement, il est essentiel, en l'absence d'un réseau collectif, de s'assurer de l'aptitude des sols à recevoir un système d'assainissement individuel.

► Les zones à urbaniser : AU (article R 151-20 du code de l'urbanisme).

Les zones AU correspondent aux secteurs à caractère naturel de la commune, ne disposant pas actuellement des équipements nécessaires pour être urbanisées.

« Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone ».

Le présent PLU ne prévoit que des zones à urbaniser « fermées » (2AU), dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une procédure de modification ou de révision du PLU

► Les zones agricoles (article R 151-22 et 23 du code de l'urbanisme).

« Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, **à protéger** en raison du **potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles** ».

« Peuvent être autorisées, en zone A :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci ».

► Les zones naturelles (articles R 151-24 et R 151-25 du code de l'urbanisme)

Les zones N correspondent aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité du site, des milieux naturels, des paysages et de leur secteur d'intérêt, notamment d'un point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

« Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Peuvent seules être autorisées en zone N :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci. ».

2.2. Le règlement écrit

Chaque zone est soumise à des règles propres conformes aux objectifs d'aménagement. À chacune d'entre elles, correspond un règlement de 15 articles qui définit les règles d'occupation du sol en compatibilité avec les orientations générales du PADD et en conformité et/ou en complément avec les orientations d'aménagements et de programmation.

Le règlement par ailleurs s'oppose aussi aux travaux non soumis à autorisation préalable.

Les principales évolutions réglementaires découlent majoritairement de la loi ALUR du 24 mars 2014 qui modifie l'architecture du règlement des PLU.

Les 15 articles du règlement sont regroupés en trois sections répondant à trois questions :

► Quoi ?

La destination générale des sols (articles 1 et 2).

► Comment ?

Les conditions de l'occupation du sol (articles 3 à 13),

Les conditions de desserte des terrains par les équipements (articles 3 & 4),

Les règles morphologiques (articles 6, 7, 8, 9 & 10),

Les règles qualitatives (articles 11 & 13),

Les règles de stationnement (article 12),

Les règles de performances énergétiques et environnementales (article 15).

► Combien ?

Le Coefficient d'Emprise au sol (article 9).

L'article R.123-9 du Code de l'urbanisme précise que le règlement peut comprendre tout ou partie des articles cités. Seules les règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives (articles 6 et 7) sont obligatoires. Quand elles ne sont pas fixées dans le règlement, elles doivent figurer dans les documents graphiques.

Les règles définies ci-après tendent à être communes à toutes les zones, les règles particulières étant explicitées pour chaque zone.

► La destination générale des sols (articles 1 et 2)

L'article 1 fixe les occupations et utilisations du sol interdites.

Dans un contexte territorial très contraint, la commune d'Ajaccio a limité les occupations et utilisations du sol autorisées à celles définies à l'article 2 de chaque zone.

L'article 2 indique les occupations et utilisations du sol qui sont autorisées sous conditions particulières.

Ces conditions particulières sont fondées sur certains critères :

- Risques,

- Nuisances,

- Préservation de l'environnement et des paysages,

- Urbanistiques.

► Les conditions de desserte des terrains par les équipements (articles 3, 4)

Ces articles traitent de :

- **L'organisation du maillage de voiries** : l'article 3 fixe les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées. L'objectif est d'assurer une bonne accessibilité des espaces à construire par un réseau de voirie suffisamment dimensionné, répondant aux besoins de la zone à desservir en termes de capacité et participant à un maillage de voie assurant une bonne desserte de l'ensemble des quartiers.
- Pour l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser, sont rappelés les principes relatifs aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères,
- **Des accès** : dans le cas où ils sont réalisés, les accès sur le terrain d'assiette de l'opération sont uniquement réglementés pour l'automobile. La configuration des accès doit répondre aux impératifs en termes de sécurité,
- **La desserte en réseaux** : l'article 4 fixe les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité, d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques. Les constructions en zones urbaines doivent être raccordées aux réseaux publics d'eau potable et d'assainissement. Seule la zone UD autorise les dispositifs d'assainissement autonomes conformes à la règlementation en vigueur dans l'attente de son raccordement au réseau public. Par ailleurs, pour des raisons paysagères, le raccordement aux réseaux d'électricité et de téléphone doit se faire en souterrain.

► Caractéristiques des terrains (article 5)

Cet article n'est plus réglementé afin de prendre en compte la loi d'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) qui supprime la possibilité de fixer une superficie minimale des terrains constructibles dans le règlement des plans locaux d'urbanisme (PLU).

► Les règles morphologiques (articles 6, 7, 8, 9 et 10)

Les articles 6, 7 et 8 définissent les règles d'implantation des constructions sur la parcelle :

- Le premier par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique et ouvrages hydrauliques,
- Le deuxième par rapport aux limites séparatives. Le terme de "limites séparatives" est employé pour désigner les limites du terrain autres que la (ou les) façade(s) sur voie. Cet article est détaillé pour chaque zone,
- Le troisième réglemente l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière,
- Les articles 9 et 10 définissent l'emprise au sol et la hauteur maximale de la construction. C'est à partir du cumul de ces deux règles qu'est défini le volume à l'intérieur duquel la construction doit s'inscrire. Cette disposition a pour objectif de traduire la forme urbaine souhaitée,

- L'emprise au sol est réglementée dans les zones urbaines UC, UD, UEr, UI, et en zone AU (AUC, AUD) afin de limiter l'imperméabilisation des sols ou de permettre l'aération des constructions,
- Dans l'ensemble des zones, la hauteur est calculée à l'égout du toit et au faitage, à partir du niveau du sol naturel. Les conditions de mesure des hauteurs sont communes à toutes les zones. Des hauteurs différentes sont attribuées en fonction de la typologie urbaine et de la vocation attribuée à chaque zone ou secteur.

► Les règles qualitatives (articles 11 et 13)

L'article 11 réglemente l'aspect extérieur des constructions dans un souci d'intégration des bâtiments nouveaux à l'environnement urbain ou naturel et des éléments de composition de l'existant dans le cas d'extensions ou de modifications. Il peut aussi donner des prescriptions pour l'aménagement des abords des constructions, notamment en ce qui concerne les clôtures.

Les prescriptions réglementaires sont adaptées en fonction des secteurs concernés suivant qu'il s'agit de quartiers à caractère historique ou de quartiers plus récents.

L'article 13 définit les prescriptions concernant le traitement des espaces libres et des plantations. Il s'agit en l'occurrence de mettre l'accent sur le traitement qualitatif des espaces résidentiels qui participent au cadre de vie des habitants ou bien à la valorisation des zones économiques.

Dans certaines zones, une partie des surfaces libres de toute occupation du sol doit être traitée en espaces verts en terre plantés (coefficient d'espace vert) et d'autres doivent être perméables (mise en place d'un coefficient de non-imperméabilisation).

► Les règles de stationnement (article 12)

L'article 12 fixe des normes de stationnement en fonction de la nature et de l'importance des constructions ou installations. Le stationnement, y compris des deux-roues, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

► Le coefficient d'occupation des sols (article 14)

Cet article est abrogé par la loi d'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) qui supprime le coefficient d'occupation des sols (COS). Ainsi, il faudra dorénavant appliquer le coefficient d'emprise au sol ainsi que les règles de prospects, de hauteur (articles 6 à 10) et des espaces libres et plantations (article 13) pour définir le volume dans lequel la construction doit s'inscrire.

► Les règles de performance énergétique et environnementale (article 15)

Cet article vise à limiter la consommation d'énergie des constructions par l'orientation du bâti ou par l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable et à réduire les espaces imperméabilisés.

2.3. Guide de lecture des cartographies et tableaux illustrant la justification de l'évolution des zones (3.5 à 3.8).

Dans la partie suivante, de nombreuses cartes et tableaux illustrent les modifications intervenues entre le PLU 2013 et le nouveau PLU. Un petit guide explicatif est ici proposé pour en faciliter la lecture.

2.3.1. Tableau et carte PLU 2013 et nouveau PLU

Une des façons classiques de montrer les évolutions d'une zone ou d'un secteur est de montrer par des tableaux quantitatifs les surfaces des zones

Exemple pour les zones urbaines pour l'habitat. Les surfaces sont calculées par SIG et les évolutions sont estimées par le solde des valeurs.

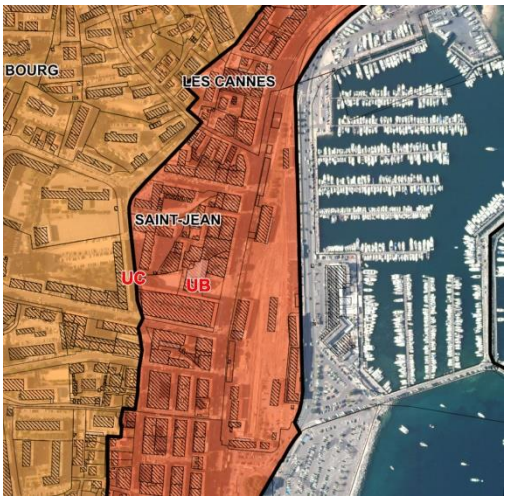
PLU 2013 en vigueur			
zones	**secteurs**	**ha**	**ha**
UA	1UA	8,5	24,3
	1UAb	2,8	
	2UA	13,0	
UB	UB	60,3	60,3
UC	UC	410,5	606,0
	UCa	190,7	
	UCb	4,7	
UD	UD	365,4	639,3
	UDa	73,4	
	UDb	154,4	
	UDc	46,1	
NB	NBa	4,5	4,5
			1334,4 16%

Nouveau PLU			
zones	**secteurs**	**ha**	**ha**
UA	1UA	8,5	24,3
	1UAb	2,8	
	2UA	13,0	
UB	UB	57,1	57,1
UC	UC	393,6	547,7
	UCa	154,1	
UD	UD	270,8	384,8
	UDa	84,1	
	UDb	17,4	
	UDc	12,5	
			1013,8 12%

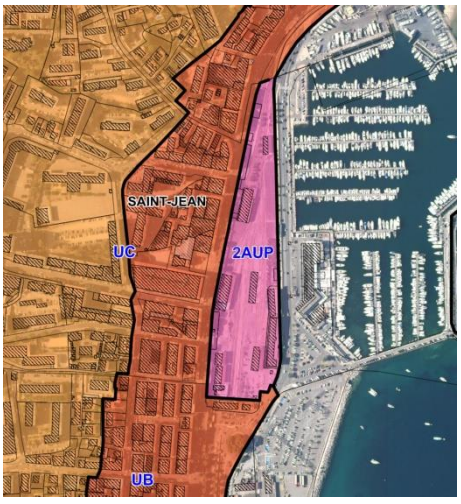
Evolution	
ha	**%**
0,0	0%
-3,2	-5%
-58,3	-10%
-254,5	-40%
-320,5	-24%

Elle s'accompagne d'une cartographie dont l'échelle peut varier (ensemble de la commune ou secteur en particulier) confrontant le zonage du PLU 2013 en rouge et celui du nouveau PLU en bleu.

PLU 2013



Nouveau PLU



Cependant pour quantifier les modifications entre les deux PLU des analyses quantitatives de différents types sont réalisées.

2.3.2. Tableau réduction /maintien/ajout

Le tableau ci-dessous montre la transition entre le PLU 2013 et le nouveau PLU en faisant la comptabilité en hectare de :

- La somme de toutes les réductions de la zone issus du PLU 2013
- La somme des surfaces maintenue dans la même zone entre les deux PLU
- La sommes des ajouts à la zone du PLU de 2013 pour constituer la zone du nouveau PLU.

Exemple pour les zones urbaines	PLU 2013	Réduction	Maintien	Ajout	Nouveau PLU
Zones urbaines Habitat U + NB	1334,3 ha	337,5	996,8	17,0	1013,8 ha

Il permet de sortir de la vision réductrice donnée par le simple solde fait sur la surface d'une zone entre les deux PLU et il permet d'appréhender l'ampleur des modifications.

2.3.3. Tableaux sur les mutations et les origines

Le tableau ci-contre détaille les mutations du zonage du PLU 2013 dans le nouveau PLU.

Le pourcentage est calculé à partir du total des zones du PLU 2013. Ainsi par exemple on peut voir que 15% des zones urbaines « habitat » du PLU 2013, soit 206,2 ha ont été reclassées en zone naturelle au nouveau PLU.

Que sont devenues les zones U et NB du PLU 2013 dans le nouveau PLU?

	U habitat	U activité	AU	A	N	Total
U habitat /NB	996,8	15,6	43,1	71,9	206,2	1334,3 ha
	75%	1%	3%	5%	16%	100%

Surface maintenue entre les deux PLU

Reclassement vers d'autre zones = réduction

Le tableau ci-contre détaille l'origine, à partir du PLU 2013, des surfaces constituant la zone U au nouveau PLU. Le pourcentage est calculé à partir du total de la zone U du nouveau PLU. Ainsi on peut voir que seulement 6,4 ha, soit près de 1% des zones urbaines pour l'habitat, viennent de la zone naturelle du PLU 2013.

Qu'étaient les zones U du nouveau PLU, au PLU 2013 ?

	U	
U habitat	996,8	98%
U activité	0,0	0,0%
AU	5,1	0,5%
A	4,2	0,4%
N	7,7	0,8%
Total	1013,8	100%

Surface maintenue entre les deux PLU

Ajouts à la zone U du PLU 2013 venants d'autres zones pour constituer la zone U du PLU 2018

2.3.1. Les cartes sur les mutations et les origines

Les cartes suivantes illustrent de façon spatiale les changements intervenus entre le PLU 2013 et le nouveau PLU présentés dans les deux tableaux précédents (« que sont devenues les zones U et NB du PLU 2013 ? » et « qu'étaient les zones U du nouveau PLU ? »). Elles portent respectivement le titre :

- **Mutation des zones urbaines du PLU 2013**

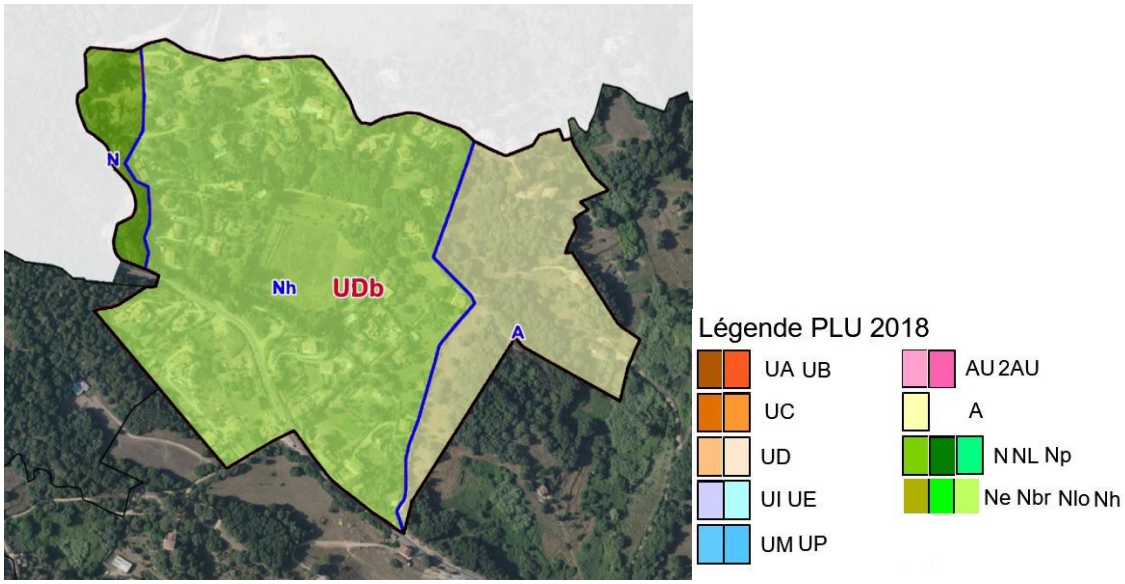
La carte des mutations peut se présenter de façon simplifiée. Les mutations du PLU 2013 sont présentées selon leur maintien ou leur passage dans un autre type de zonage :

Exemple mutation des zones urbaines UD du PLU 2013 le long de la route des sanguinaires :



Les mutations peuvent également être présentées de façon plus précise, sous la forme d'extrait ciblé sur une zone du PLU 2013 montrant en quelle(s) zone(s) elle s'est transformée dans le nouveau PLU. Le nom de la zone du PLU 2013 est écrit en rouge. La transformation dans le nouveau PLU est figurée par la mise en couleur de la zone selon la légende du nouveau PLU. Le nom de la zone transformée dans le nouveau PLU est écrit en bleu.

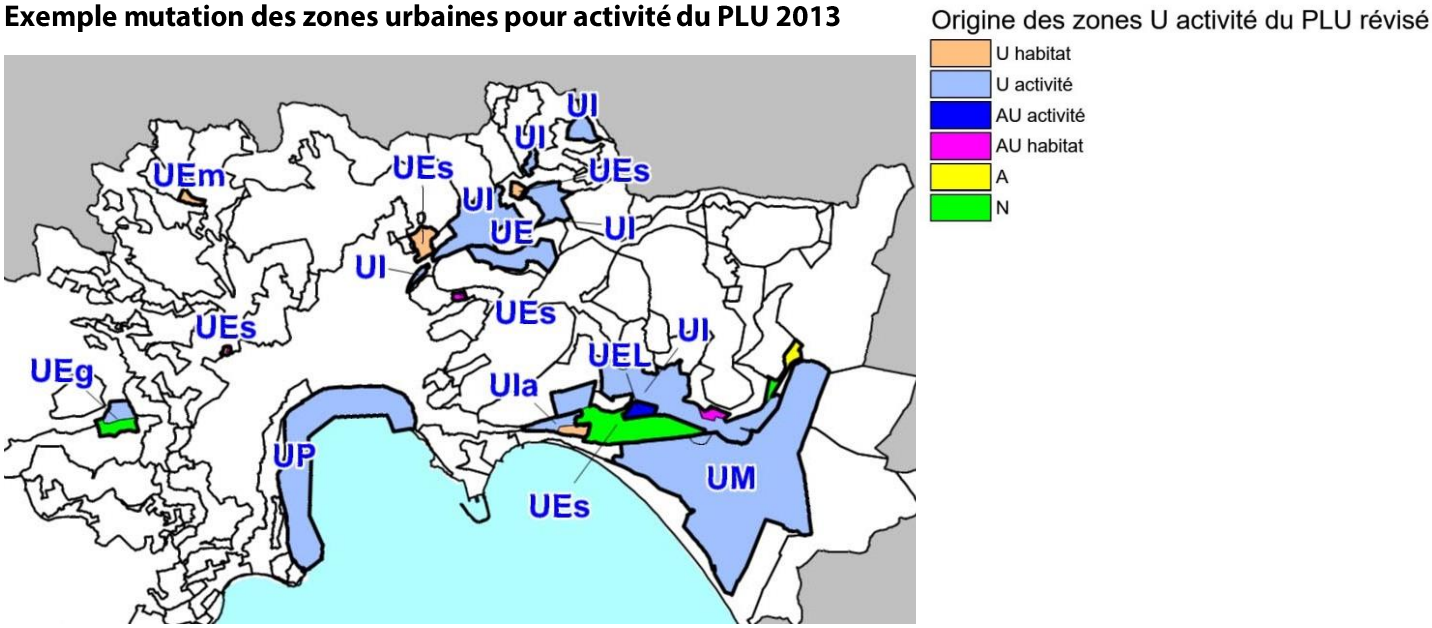
Exemple mutation de la zone UDb de Pratti en zone N, Nh et A



- **Origine des zones urbaines du nouveau PLU :**

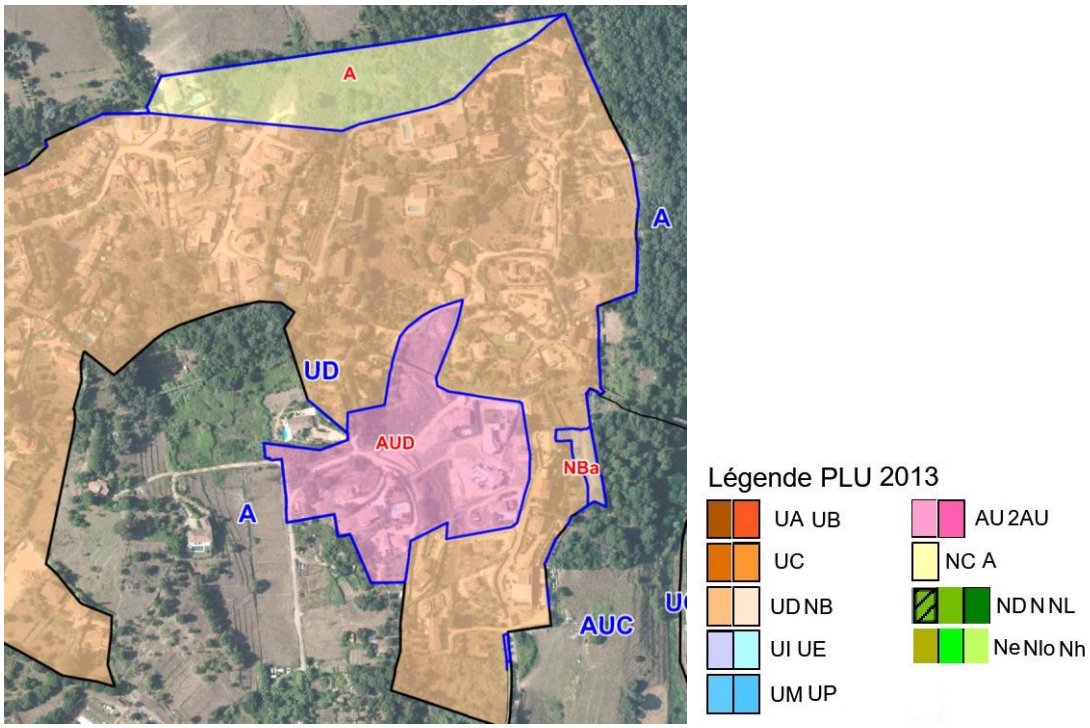
Comme pour la carte des mutations, la carte de l'origine des zones peut se présenter de façon simplifiée. L'origine des zones du nouveau PLU est présentée selon leur appartenance à des grandes catégories de zonage montrées dans la légende ci-dessous :

Exemple mutation des zones urbaines pour activité du PLU 2013



L'origine des zones peut également être présentée de façon plus précise, sous la forme d'extrait ciblé sur une zone du nouveau PLU montrant de quelle(s) zone(s) elle est issue au PLU 2013. Le nom de la zone du nouveau PLU est écrit en bleu. L'origine de la zone est figurée par la mise en couleur de celle-ci selon la légende du PLU 2013. Le nom de la zone du PLU 2013 est écrit en rouge.

Exemple origine de la zone UD d'Arbajola qui vient de l'intégration de la zone AUD, d'une frange de terrain qui était classée en zone A et d'une parcelle en NBa



Afin d'éviter de trop alourdir la mise en page, les légendes des deux PLU ne sont pas remises systématiquement à l'appui des cartographies. En effet, les deux légendes sont construites sur la base des mêmes couleurs, afin de faciliter la lecture : orangé pour les zones urbaines à vocation d'habitat, violet et bleu pour les zones d'activité, rose pour les zones à urbaniser et jaune et vert pour les zones naturelles et agricoles.

3. La justification de l'évolution des zones et des règles applicables

L'enjeu majeur de l'adoption du Plan Local d'Urbanisme d'Ajaccio est de définir un projet communal, valable au regard de la Loi Littoral, qui répond aux besoins des habitants (habitat, équipements…) tout en prenant en compte le PADDUC et les sensibilités environnementales du territoire, notamment l'ensemble des risques.

Pour éviter une urbanisation rapide, massive et désordonnée, la ville a fait le choix de rationaliser la consommation du foncier et de prendre la main sur le développement du territoire communal. A cet effet, elle a agencé un zonage qui lui permet de planifier l'aménagement en trois temps. A court terme, elle donne la priorité à l'aménagement des terrains libres de la zone urbaine, à ce titre, elle examine chaque projet en commission d'urbanisme. A l'intérieur de cette zone urbaine, quand certains terrains forment une entité foncière trop importante, au regard de l'absence de réseaux structurants, elle positionne des périmètres d'attente afin de faire émerger, à moyen terme d'ici à cinq ans au plus tard, des projets d'aménagement globaux et structurants, pour poser un fonctionnement de quartier apaisé. A plus long terme, enfin, elle propose l'aménagement de zones à urbanisation différée fermées pour répondre au besoin d'extension de la ville qui se fera alors sentir.

Partant de ce principe, pour chaque zone du PLU sont présentées, dans la partie à suivre, les motivations principales de leur création, leur maintien ou leur évolution par rapport au précédent document d'urbanisme (PLU) et leurs caractéristiques essentielles.

3.1. Un nouveau zonage construit sur la base des enjeux du territoire et des orientations du PADD

La délimitation des zones a été définie en fonction des enjeux du territoire et des orientations du PADD. Le choix du zonage s'appuie sur les 3 grandes orientations du PADD :

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

Celui-ci se base en premier lieu sur les enjeux environnementaux, agricoles et liés au risque d'inondations défini par le Plan de prévention du risque inondation (PPRI).

Ainsi, la justification passe par plusieurs étapes :

- Prise en compte de la forme et de la continuité urbaines, des équipements et réseaux pour la délimitation des différentes zones urbaines.
- Prise en compte des risques pour définir les zones constructibles ou non constructibles.
- Prise en compte des enjeux environnementaux (espaces remarquables du littoral, espaces proches du rivage, espaces cultivés, potentialités agronomiques) pour délimiter les zones naturelles et agricoles.

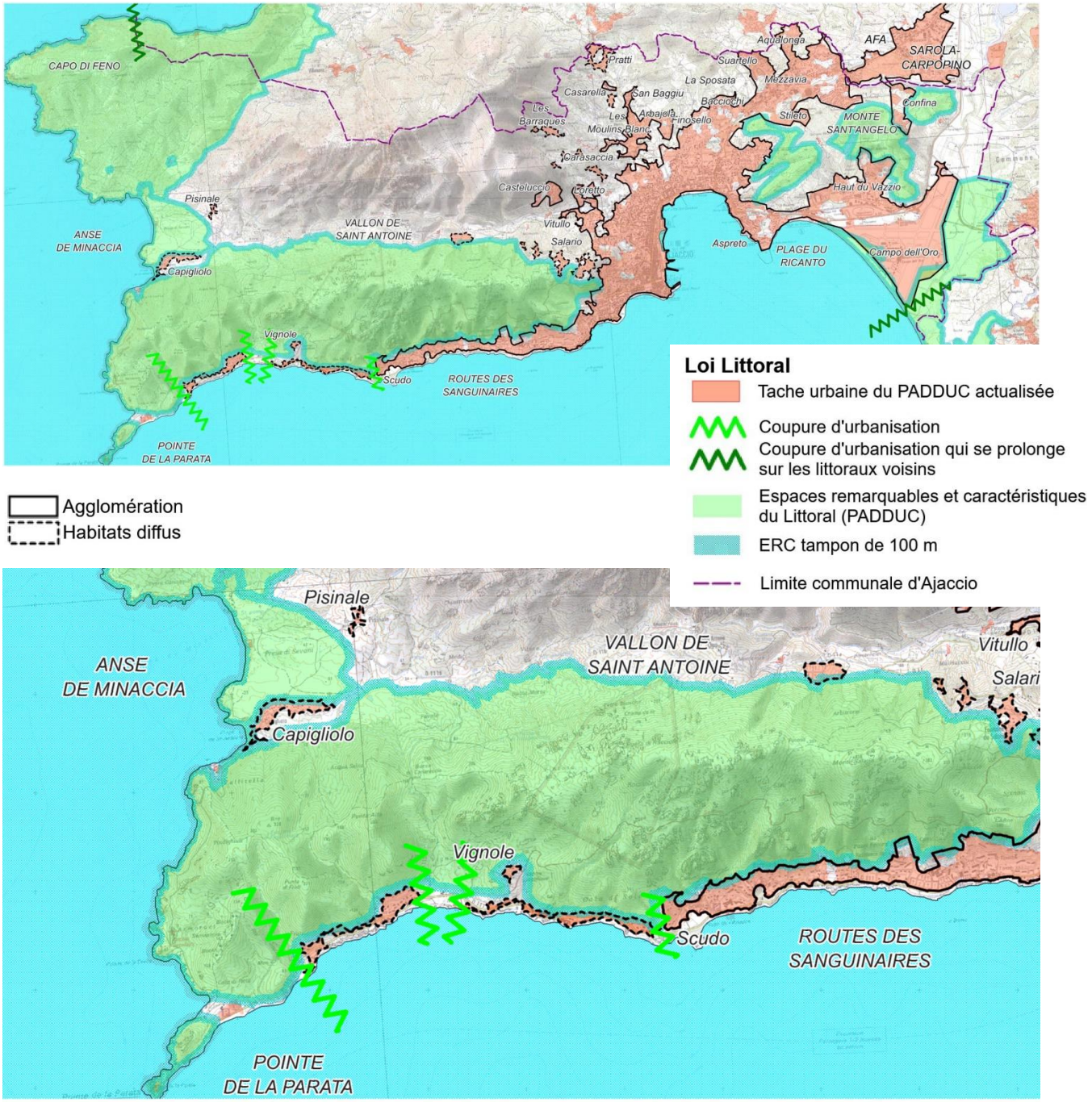
3.2. La définition des espaces déjà urbanisés et des zones d'extension de l'urbanisation

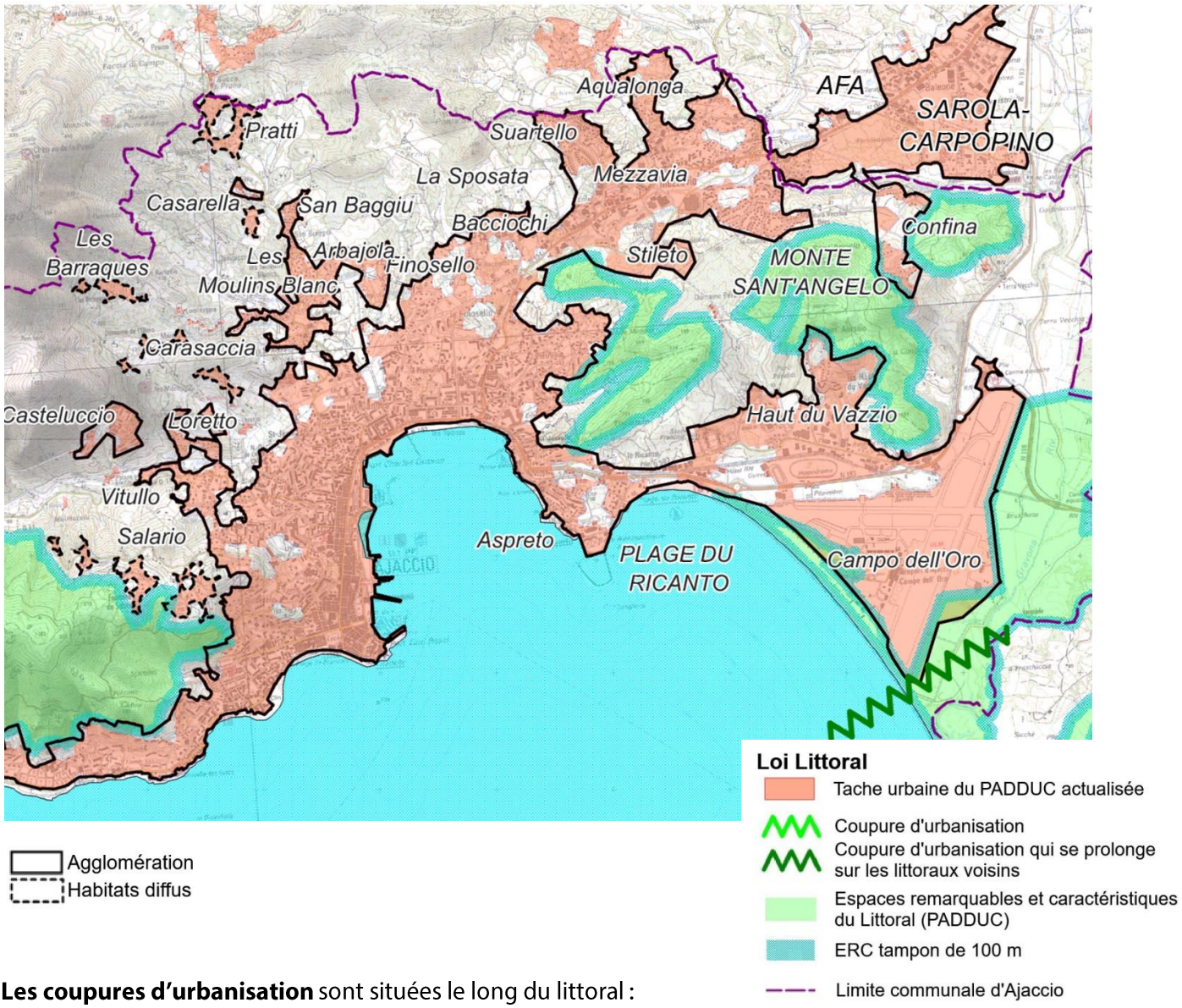
Conformément aux principes de la Loi Littoral, le principe général qui s'impose en matière d'urbanisation est la constructibilité dans les espaces déjà urbanisés ou en continuité de ceux-ci.

L'enveloppe potentielle des espaces urbanisés, a ainsi été délimitée sur la base des différents critères du PADDUC puisqu'il précise les conditions d'application de la Loi Littoral :

- La tache urbaine actualisée
- Les ERC
- Les coupures d'urbanisation

Les espaces déjà urbanisés





Les coupures d'urbanisation sont situées le long du littoral :

- À l'ouest, à l'extrémité du quartier de Frati et jusqu'à la limite communale de Villanova.
- Le long de la route des Sanguinaires, entre les constructions du quartier de Vignola et celle de Punta di Frati.
- Le long de la route des Sanguinaires, entre les constructions du quartier de Cala di Sole et celle du Scudo
- À l'Est en limite communale à proximité de l'embouchure du Prunelli.

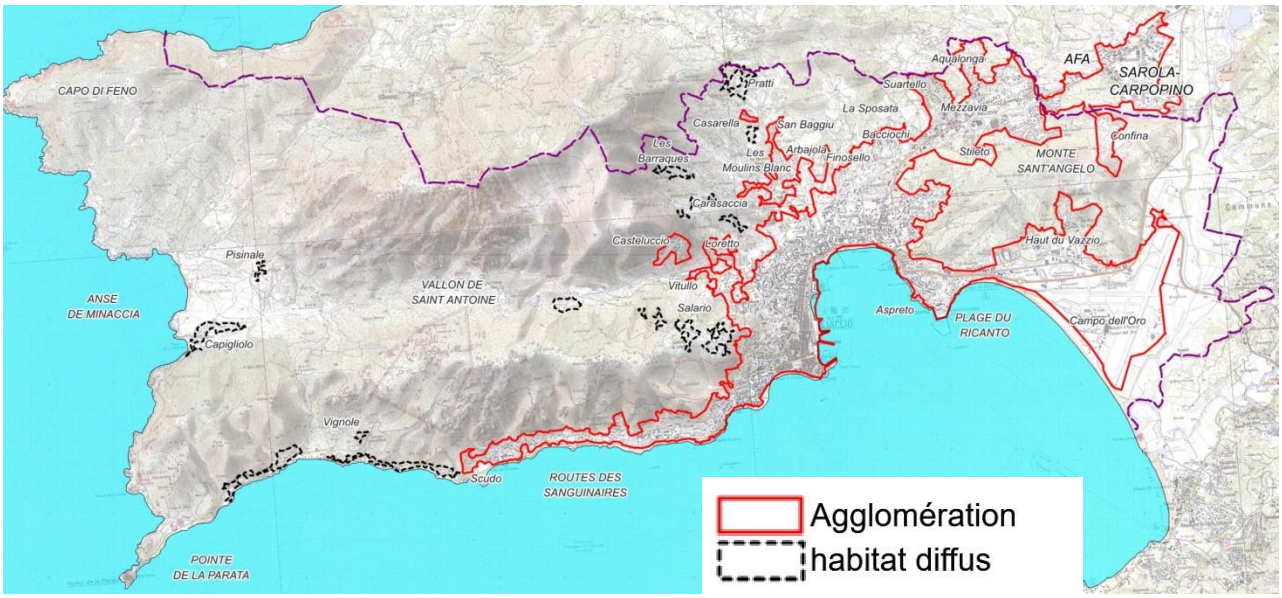
Les coupures situées de part et d'autre de la zone littorale urbanisée se prolongent sur les communes voisines de Villanova au Nord et Grossetto-Prugna à l'Est.

L'agglomération a été définie à partir d'une continuité de bâtiments situés à moins de 50 mètres les uns des autres.

Cette analyse a permis de définir l'enveloppe de la ville agglomérée comprenant, autour de la ville centre et de Mezzavia, les quartiers d'Acqualonga, de Suartello, de Bacciochi, du Finosello, du Loretto, du Vittulo, et de la route des Sanguinaires (jusqu'au Scudo). Le quartier de Confina est également rattaché à la ville agglomérée par la zone d'activité sur la commune de Sarrola -Carcopino.

Les autres agglomérations correspondent aux quartiers périphériques de la ville. Il s'agit des quartiers d'Arbajola/Moulin blanc et de San Biaggiu, de l'institut d'Education Motrice à Casarella (IEM), du centre de recherche de Vignola. Le site du centre hospitalier de Castelluccio est également retenu. Toutefois, il ne sera pas inscrit en zone urbaine mais en zone 2AU spécifique à l'hôpital et à un projet de diversification au travers d'un établissement de formation aux métiers de l'hôtellerie et de la restauration, permettant de pouvoir gérer en temps et en heure le devenir de ses locaux au moment de l'ouverture du nouvel hôpital.

D'autres agglomérations d'habitat diffus sont identifiées mais elles sont détachées des autres quartiers et ne présentent pas de caractère urbain bien défini. Ainsi, du fait de leur localisation au regard de la Loi Littoral et du PADDUC, des difficultés d'accès, d'équipement, et du risque incendie, la commune ne peut pas densifier ces zones. Elles ne sont pas reconduites en tant que zones urbaines mais sont inscrites en zone naturelle avec des possibilités d'extension limitée du bâti. Il s'agit des quartiers de Pratti, de San Biaggiu, des Baraques, de Carosaccia, du Salario, de la route des Sanguinaires (après la coupure d'urbanisation du Scudo), de Campiccioli et enfin du hameau de Pisinale. Le secteur de Capigliolo, communément appelé « petit Capo », est pour sa part composé de constructions illégales, il est placé en Zone Naturelle sans aucune possibilité d'extension du bâti.



3.2.1. Définition des zones urbaines :

Selon les dispositions de l'article R. 151-18 du code de l'urbanisme :

« Les zones urbaines sont dites " zones U ". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

La délimitation des zones urbaines repose donc sur deux critères alternatifs. Peuvent être classés en zone urbaine :

- Les secteurs déjà urbanisés de la commune,
- Les secteurs qui ne sont pas urbanisés mais qui disposent des équipements publics suffisants pour admettre des constructions.

Sur le classement fondé sur le caractère déjà urbanisé de la zone

Pour identifier les « parties actuellement urbanisées de la commune » au sens de l'article L. 111-3 du code de l'urbanisme ou des « parties urbanisés » au sens de l'article L111-1-4, sont retenus des indices liés notamment à la configuration des parcelles, le nombre des constructions présentes et l'état des équipements, ce dernier critère étant systématiquement repris.

Un secteur urbanisé est donc un secteur admettant déjà des constructions et, en principe, suffisamment équipé pour admettre des constructions supplémentaires.

Sur le classement reposant sur l'état d'équipement des terrains

Désormais, la zone U des PLU peut être une zone non urbanisée mais disposant des équipements suffisants pour desservir des constructions à implanter. Cette définition est d'ailleurs cohérente avec celle des zones d'urbanisation future reposant, elle aussi, sur l'état des équipements et leur proximité.

Contrairement aux zones à urbaniser, le code de l'urbanisme ne mentionne pas quels sont les équipements dont il convient de tenir compte pour un classement en zone urbaine.

Sont visés les réseaux de viabilité primaire, à savoir « les voies publiques » ainsi que « les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement ». Cette liste correspond par ailleurs aux équipements mentionnés dans d'autres dispositions du code de l'urbanisme.

La zone U doit être desservie par une voie publique et être équipée des réseaux d'eau et d'électricité pour qu'un classement soit légalement admis. L'absence d'un réseau d'assainissement ne constitue pas un défaut rédhibitoire, le principal étant que les sols soient aptes à recevoir des systèmes d'assainissement individuel.

Comme le prévoient clairement les dispositions de l'article R 151-18, il n'est pas nécessaire que les équipements existent pour qu'un classement en zone urbaine soit possible. Ce dernier est envisageable également s'ils sont « en cours de réalisation ». Les équipements existants ou programmés doivent avoir « une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».

A ce titre, il sera, sur certains secteurs, nécessaire d'étendre, de créer ou de renforcer des réseaux Eau et Assainissement.

La délimitation des zones urbaines est donc venue tenir compte de ces facteurs :

- Existence d'une occupation plus ou moins dense
- Présence des réseaux Eau, Electricité et Assainissement
- Desserte en voirie
- Topographie
- Risques naturels et technologiques
- Diagnostic du PLU de 2013
- Axes routiers existants et à créer
- Projets structurants en cours et à venir
- Protection environnementale et/ ou patrimoniale

3.2.2. Définition des zones à urbaniser :

Elles comprennent des secteurs généralement non équipés ou insuffisamment équipées, en continuité de l'urbanisation existante, destinés à être ouverts à l'urbanisation à moyen ou long terme. Le code de l'urbanisme prévoit deux catégories de zone à urbaniser, reposant sur l'état des équipements et les besoins futurs des communes :

- Les zones à urbaniser, dites « zones AU ouvertes » : zones non équipées, à vocation principale d'habitation ou d'équipements, qui offrent la possibilité aux communes de maîtriser et d'assurer le prolongement des zones urbaines, tout en renforçant la cohérence des quartiers urbains. Leur urbanisation est subordonnée à la réalisation des équipements nécessaires à la desserte et à la viabilité des constructions à édifier et ne peut être effectuée que sous la forme d'une opération d'ensemble. Elles sont règlementées et font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui imposent un rapport de compatibilité.
- Les zones à urbaniser, dites zones « AU fermées » ou « 2AU », où l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la mise en œuvre d'une procédure de modification ou de révision. Elles peuvent être soumises ou pas à des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

La commune a fait le choix de ne recourir qu'à des zones à urbaniser dites « fermées ».

Ce choix de zonage « fermé » s'explique par la volonté de la commune de phaser son développement urbain. En effet, de nombreuses opérations autorisées de plus de 500 logements ne sont pas encore réalisées. Par ailleurs, les zones urbaines actuelles présentent encore une capacité d'urbanisation assez importante. Aussi, la volonté de la commune est de purger les possibilités d'urbanisation actuelles avant toute ouverture de nouvelles zones d'urbanisation.

Les ouvertures à l'urbanisation, par modification ou par révision, permettront à la commune, en fonction des besoins qui se feront ressentir dans les années à venir, de planifier les aménagements et équipements nécessaires aux projets à mettre en œuvre.

En général, la vocation et le règlement de chaque zone à urbaniser sont précisés par le suffixe de la zone. Ce suffixe se réfère à la zone U dont le règlement s'appliquera à la zone.

Par exemple, le règlement de la zone 2AUC, future zone d'habitation, sera celui de la zone UC.

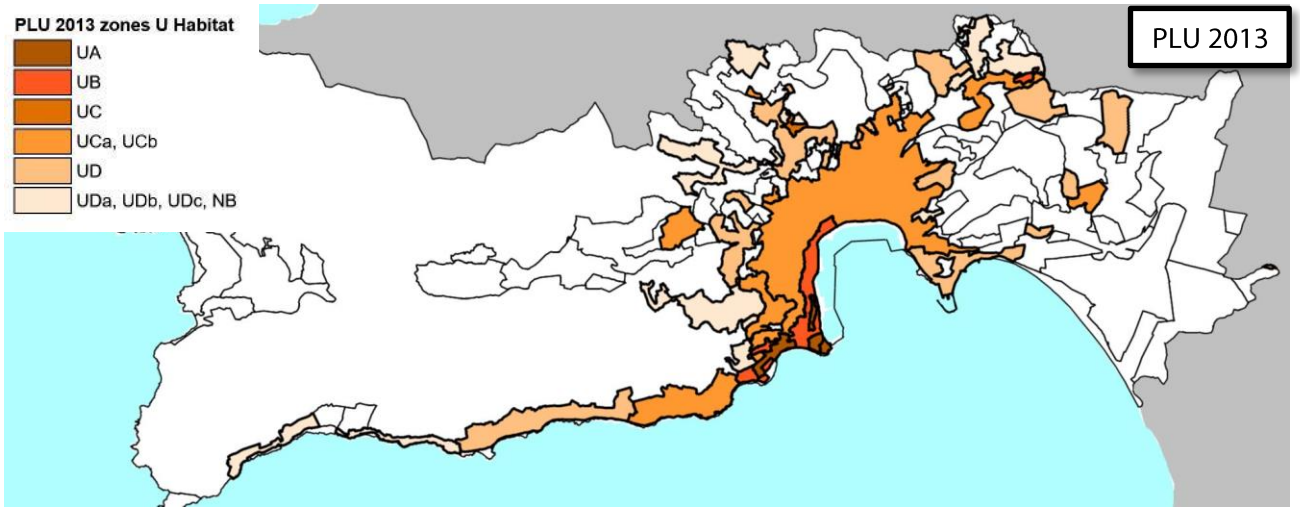
4. Réponse aux besoins d'habitat

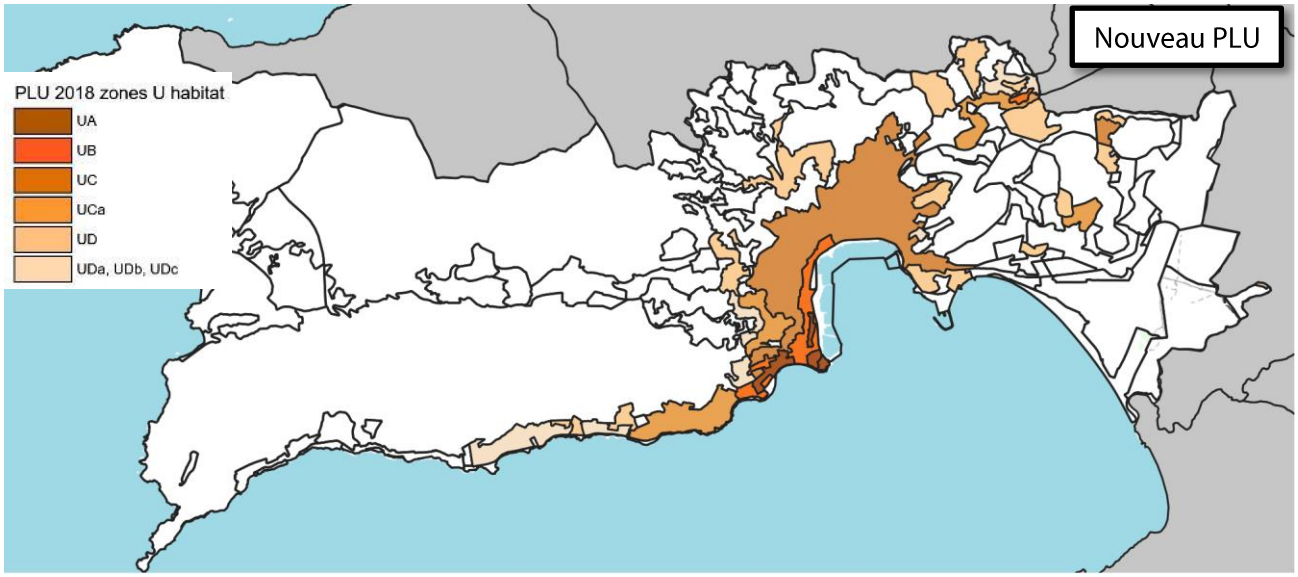
4.1. Les zones urbaines en réponse aux besoins d'habitat

Elles se déclinent en zones urbaines dites « zones U » pouvant accueillir de l'habitat :

- La zone 1UA et le secteur 1UAb correspond aux parties du territoire les plus anciennes,
- La zone 2UA correspond à la partie urbaine centrale dite quartier des étrangers,
- La zone UB d'habitat et de services où les immeubles sont le plus souvent construits à l'alignement,
- La zone UC avec le secteur UCa correspond à la zone urbaine dense édifiée dans le courant du XXIème siècle,
- La zone UD avec les secteurs UDa, UDb et UDc correspond aux zones résidentielles excentrées.

Ces zones ainsi que leur évolution entre le PLU 2013 et le nouveau PLU sont présentées ci-dessous :





► **Evolution globale des zones urbaines mixtes :**

PLU 2013 en vigueur			
zones	**secteurs**	**ha**	**ha**
UA	1UA	8,5	24,3
	1UAb	2,8	
	2UA	13,0	
UB	UB	60,3	60,3
UC	UC	410,5	606,0
	UCa	190,7	
	UCb	4,7	
UD	UD	365,4	639,3
	UDa	73,4	
	UDb	154,4	
	UDc	46,1	
NB	NBa	4,5	4,5
		1334,4	16%

Nouveau PLU			
zones	**secteurs**	**ha**	**ha**
UA	1UA	8,5	24,3
	1UAb	2,8	
	2UA	13,0	
UB	UB	57,1	57,1
UC	UC	393,6	547,7
	UCa	154,1	
UD	UD	270,8	384,8
	UDa	84,1	
	UDb	17,4	
	UDc	12,5	
		1013,8	12%

Evolution	
ha	**%**
0,0	0%
-3,2	-5%
-58,3	-10%
-254,5	-40%
-320,5	-24%

	PLU 2013	Réduction	Maintien	Ajout	Nouveau PLU
Zones urbaines Habitat U + NB	1334,3 ha	337,5	996,8	17,0	1013,8 ha

Les trois quarts des zones urbaines à vocation principale d'habitat sont stables. Elles ont cependant diminué de 25%, soit une réduction de 337,5 ha et une augmentation de 17 ha. Les changements interviennent principalement dans les zones urbaines périphériques du PLU de 2013.

Que sont devenues les zones U et NB du PLU 2013 ?

	U habitat	U activité	AU	A	N	
U habitat /NB	996,8	15,6	43,1	71,9	206,2	1334,3 ha
	75%	1%	3%	5%	16%	100%

► La diminution des zones urbaines pour l'habitat vient principalement de la redéfinition des zones UD du PLU 2013 : Les zones d'habitat diffus peu dense ont été reclassées en N (206 ha) et la zone UC a également été reclassées pour partie en zones 2AU (29 ha).

► Les 4,5 ha de zone NB réintroduit par l'annulation de certaines zones du PLU ont été reclassé en majorité en zone agricole (3 ha) et en partie également en zone 2AU (1,2 ha).

► 10,5 ha d'équipement existant ont également basculé en zone spécifique d'équipement (UEs, et UEm).

Qu'étaient les zones U du nouveau PLU ?

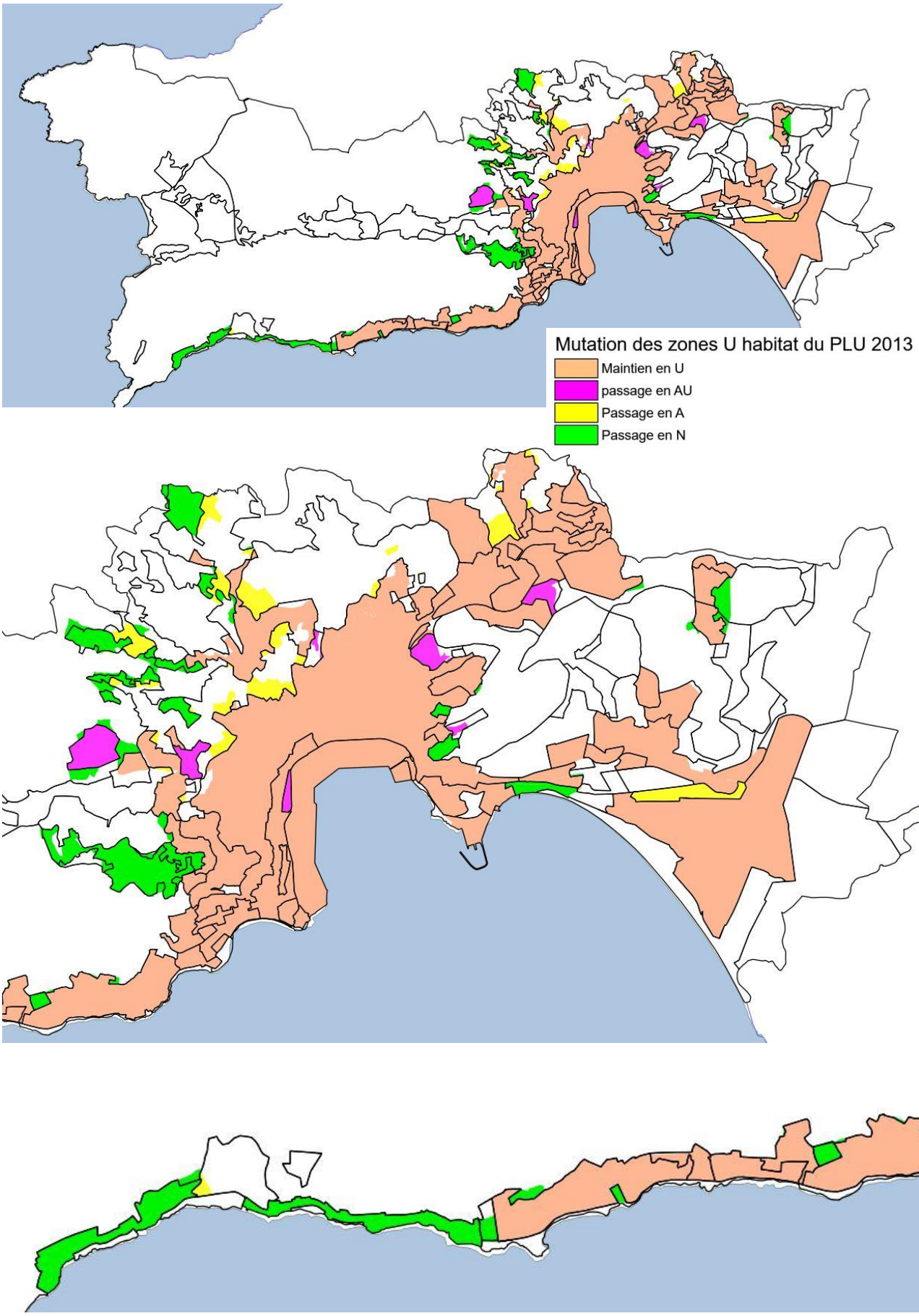
	U	
U habitat	996,8	98%
U activité	0,0	0,0%
AU	5,1	0,5%
A	4,2	0,4%
N	7,7	0,8%
	1013,8	100%

Les zones urbaines pour l'habitat étaient à 98% déjà classées en zone U habitat. Seul 17 ha proviennent d'un autre type de zones.

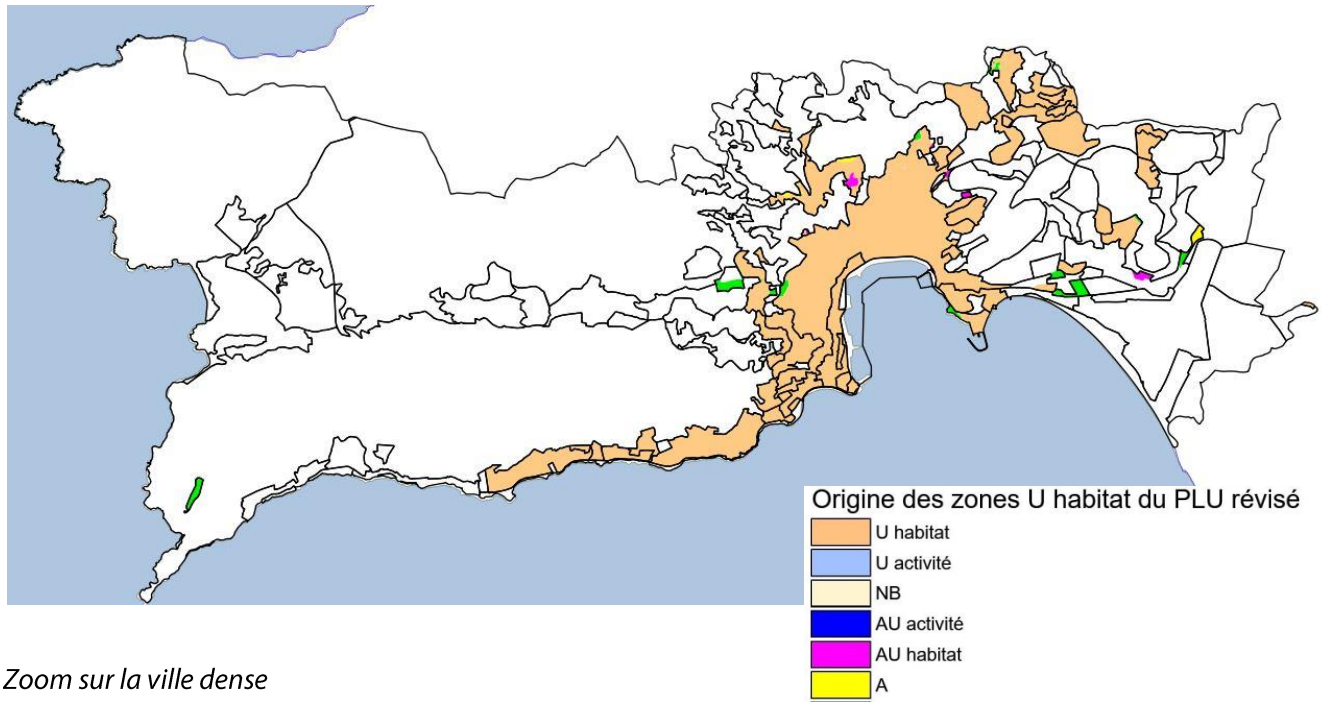
► 11,9 ha proviennent des zones agricoles et naturelles

► 4,2 ha proviennent de zones AU

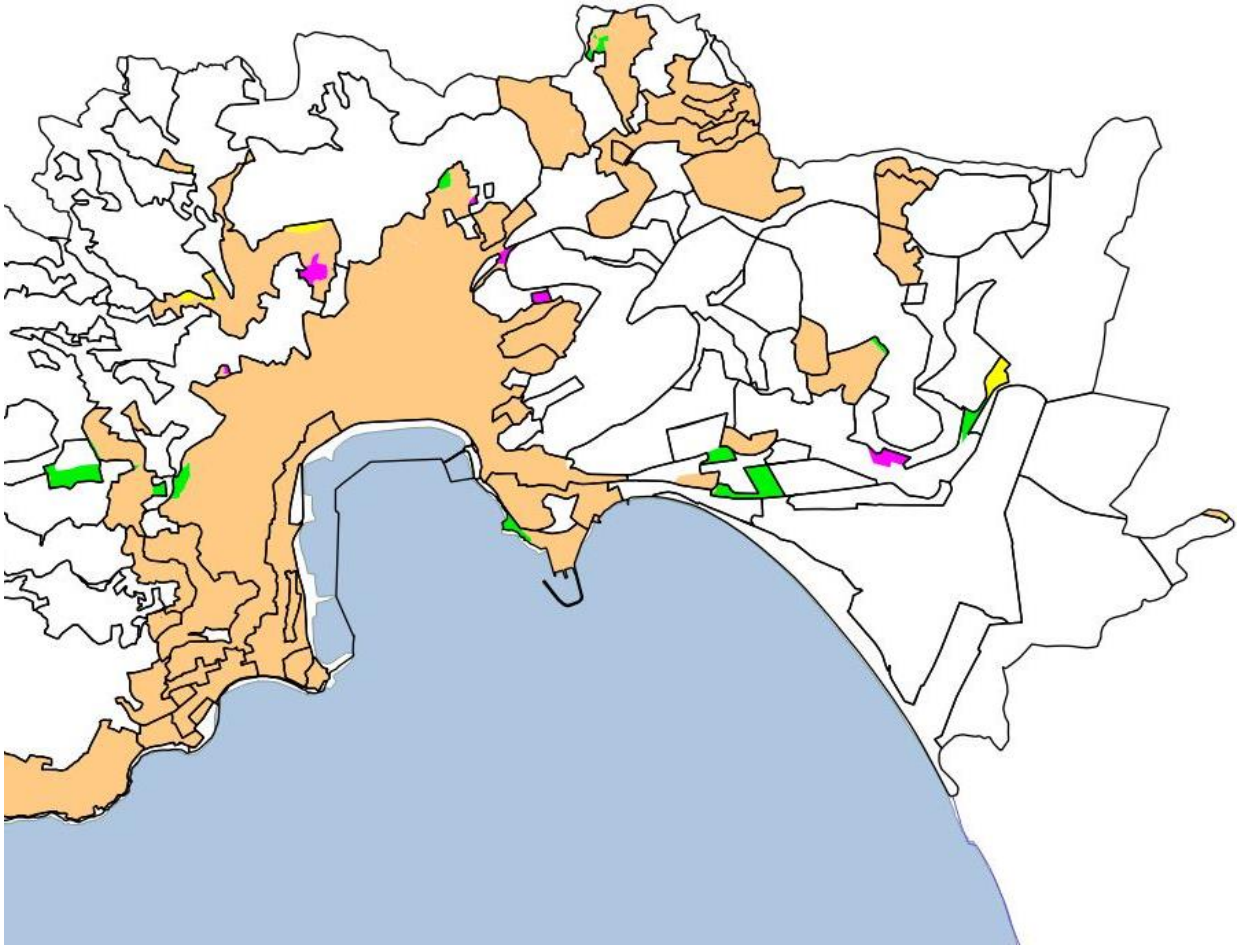
Que sont devenues les zones U et NB du PLU 2013 ?



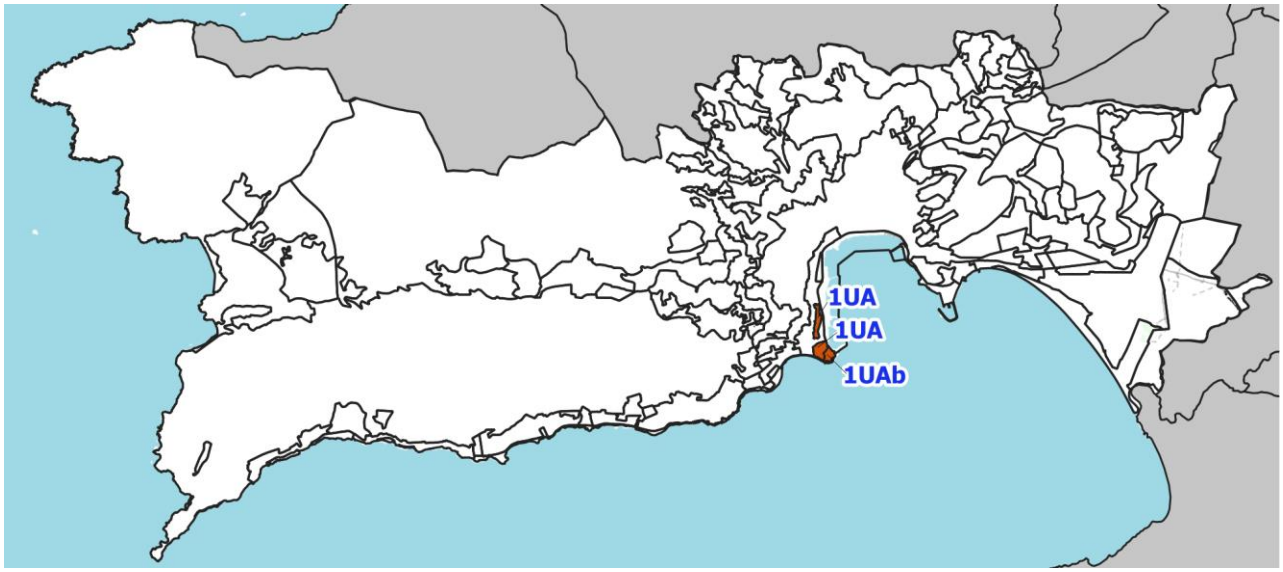
Qu'étaient les zones U du nouveau PLU ?

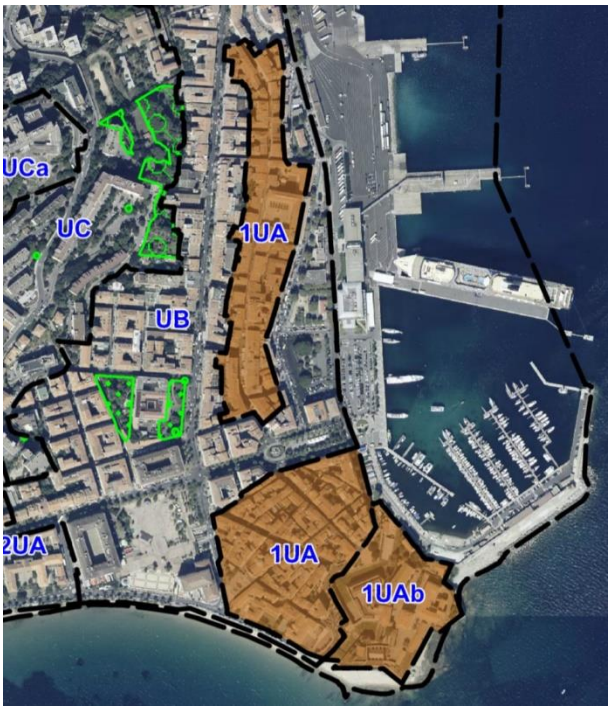


Zoom sur la ville dense



4.1.1. Zone 1UA





► **Justification du zonage et caractère de la zone 1UA :**

La zone 1UA recouvre la partie la plus ancienne de la Ville.

Elle comprend un secteur 1UAb qui correspond au périmètre de la Citadelle d'Ajaccio.

La zone 1UA et le secteur 1UAb sont concernés par le périmètre de la ZPPAUP.

La vocation de cette zone est de maintenir et de renforcer la mixité des fonctions et des usages (habitat, commerces, services…) tout en respectant l'identité urbaine, et en valorisant les ensembles architecturaux de la zone conformément aux objectifs fixés par le PADD.

Ainsi, la zone 1UA (8,5 ha) couvre les quartiers anciens, témoins de l'histoire urbaine et de l'identité architecturale de la commune d'Ajaccio.

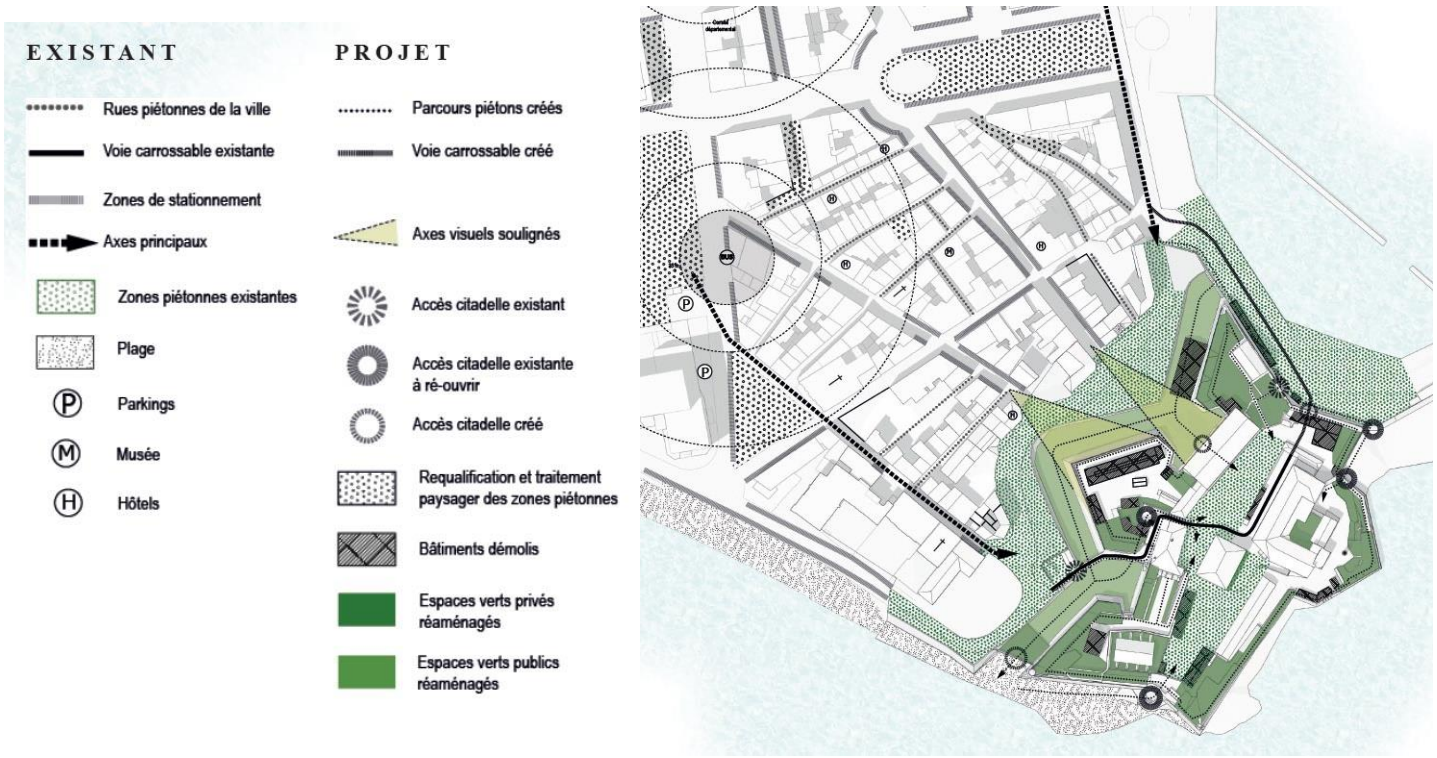


Le secteur 1UAb (2,8ha) correspond aux emprises situées à l'intérieur de la Citadelle. Ce secteur fait l'objet d'un projet de la ville d'Ajaccio confié à la SPL dans le cadre d'une concession d'aménagement. A terme, il est prévu d'aménager les espaces verts et d'offrir la citadelle aux ajacciens en gardant la maîtrise du site.

Un premier plan masse a été produit dans le cadre de la procédure d'acquisition. Il s'agit d'un schéma d'intention qui donne une première esquisse de ce que pourrait être le devenir de la Citadelle. Support de la concertation, il sera soumis aux différentes études, fouilles et réflexions qui seront menées en 2019. Il met d'ores et déjà en surbrillance :

- Le jumelage des places qui crée une articulation entre les bâtiments ;
- Le dégagement des bastions à la suite de la démolition des bâtiments parasites permettant de libérer de larges espaces pour de nouvelles fonctions ;
- L'aménagement d'un parcours botanique faisant de la citadelle un jardin dans la ville ;
- La reconstitution du chemin de ronde et ses jalons comme cheminement emblématique du site ;
- L'établissement de nouvelles entrées à la citadelle améliorant les liaisons entre la ville et le port.

Schéma intention de projet (mai 2018)



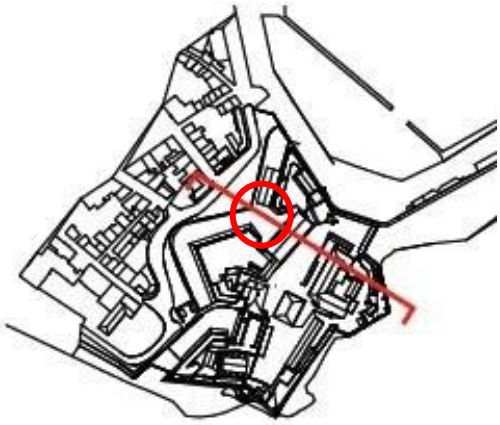
Plan masse mai 2018

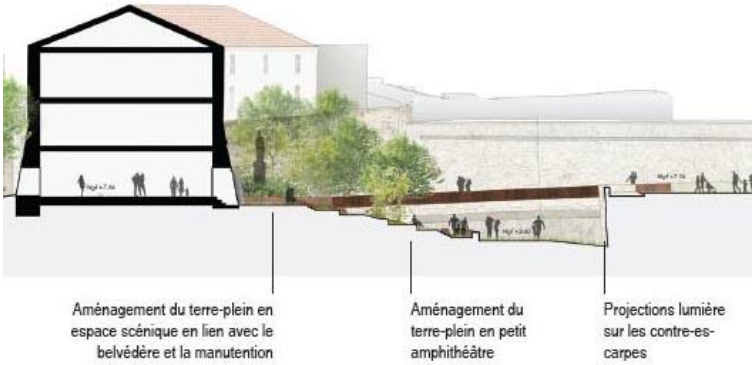


Pour cela le projet propose deux aménagements que le PLU va relayer par la mise en place de deux emplacements réservés :

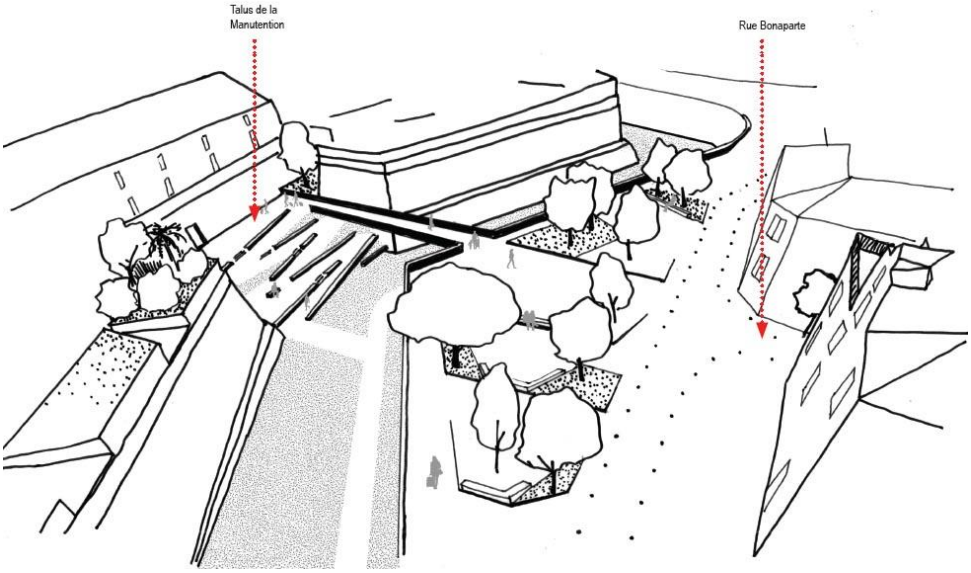
- Un pour la réalisation d'une passerelle entre le square Paoli et le bâtiment de la manutention. Celle-ci prolonge la rue Bonaparte vers la citadelle et fera l'objet d'un concours d'architecture début 2019.

Localisation du projet de passerelle

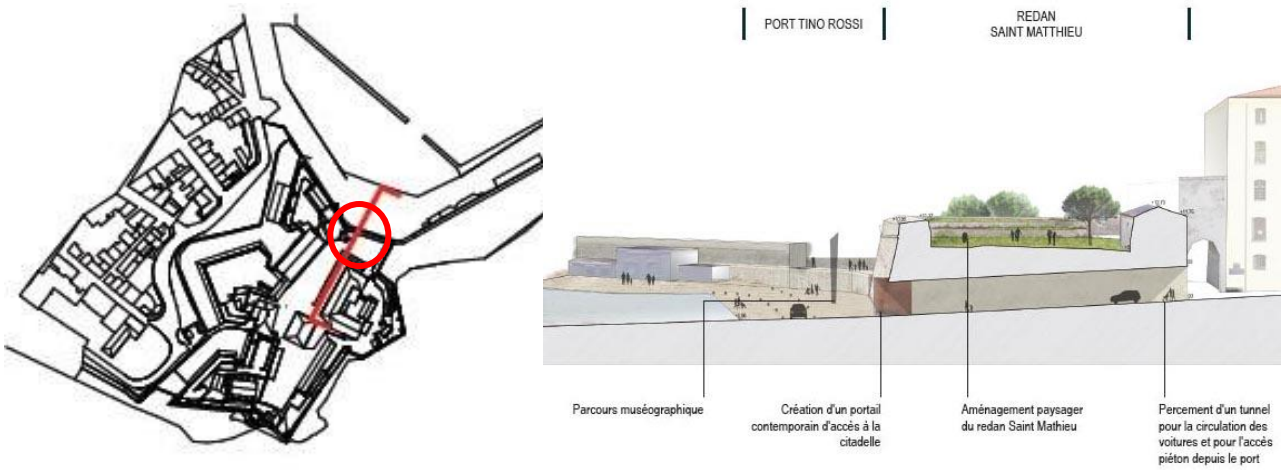




Esquisse et simulation de l'aménagement de la passerelle



- un pour mettre en place un tunnel piéton/voiture entre le port Tino Rossi et le bâtiment de la manutention. Celui-ci débouche sur la plage du port et fera l'objet d'une étude de maîtrise d'œuvre



► Evolution de la zone 1UA :

Le zonage de la zone 1UA est maintenu tel qu'il figure sur le PLU de 2013.

► Les principales dispositions réglementaires de la zone 1UA :

La zone 1UA présente une vocation mixte (habitat, activités, commerces…). Afin de maintenir cette diversité, les deux premiers articles du règlement de la zone 1UA autorisent globalement toutes les destinations de constructions, à l'exception des activités industrielles ou autres activités susceptibles d'engendrer des nuisances non compatibles avec la fonction résidentielle.

Certaines restrictions sont néanmoins apportées, afin de préserver sur le long terme un équilibre entre les principales fonctions d'un centre aggloméré (habitat, bureau, commerces, équipements, ...) :

- les installations classées pour la protection de l'environnement peuvent être admises, à la condition, qu'elles constituent l'annexe d'une activité autorisée sur le même fond de propriété, qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et que toutes dispositions soient prises pour éviter tout risque de nuisance ou de dommage grave aux personnes et aux biens en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux ;

- les dépôts d'hydrocarbures sont autorisés s'ils sont liés aux besoins de chauffage ou d'une activité autorisée.

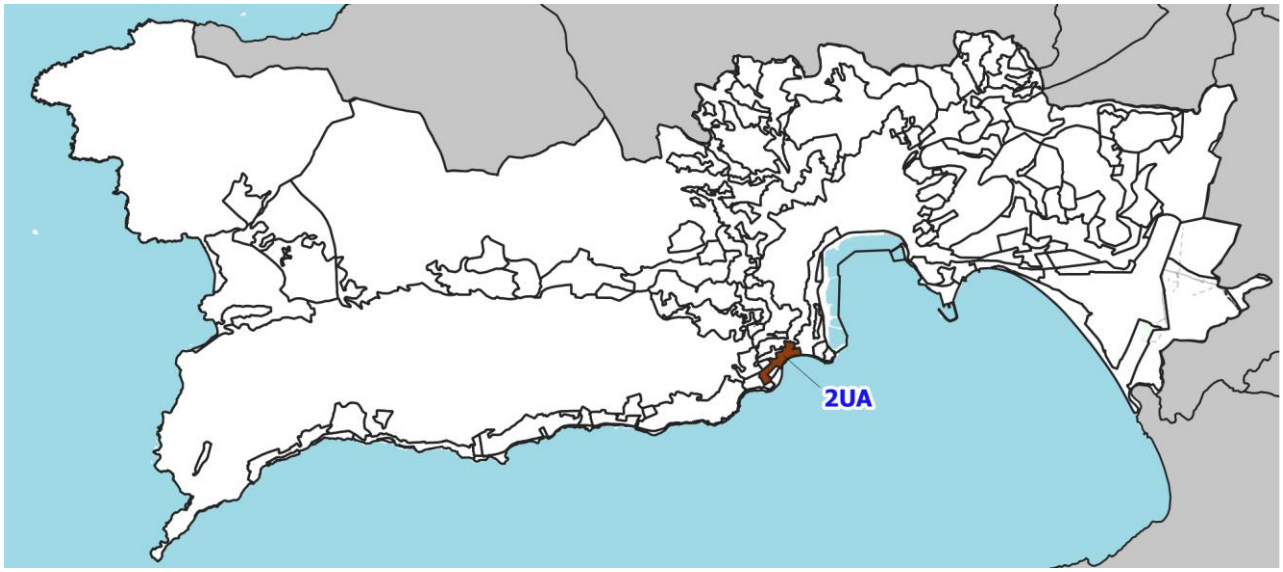
La zone 1UA est régie également, en partie, par les dispositions règlementaires spécifiques au périmètre de la ZPPAUP, annexée au règlement écrit du PLU. (Voir point spécifique sur la ZPPAUP).

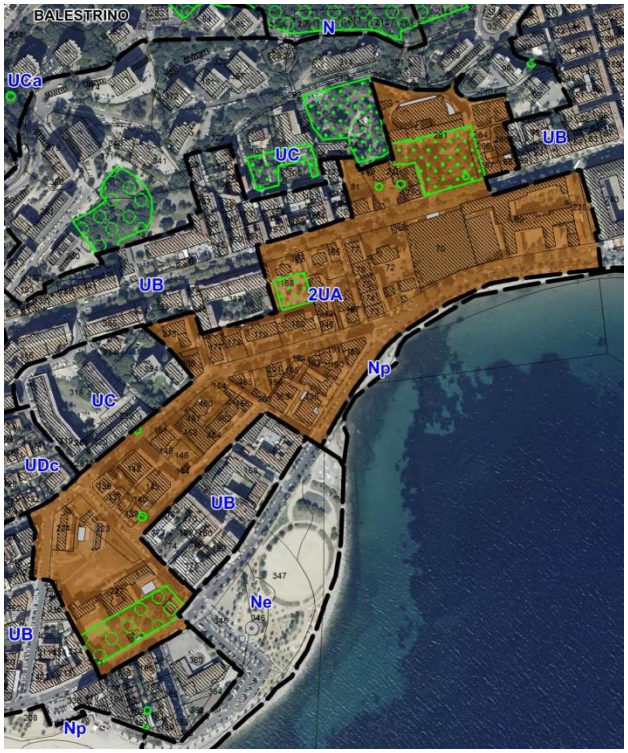
Les règles du PLU qui s'appliquent perpétuent la continuité du bâti et l'alignement des constructions afin de conserver la morphologie du bâti traditionnel existant. La hauteur maximale autorisée est de 19 mètres sans limitation d'emprise au sol.

La préservation des caractéristiques architecturales passe également par l'imposition de règles qualitatives (article11 - aspect extérieur - et article 13 - espaces libres et les plantations-). Le principe général est d'être en harmonie avec la typologie historique et l'architecture du quartier. A ce titre, les climatiseurs, les paraboles en façades et les loggias de type « bow-windows » sont proscrits. Les balcons doivent demeurer exceptionnels et sont interdits rue Fesch.

Les toitures et les ouvertures sont également réglementées dans le souci de respecter l'architecture de la construction.

4.1.2. Zone 2UA





► Justification du zonage et caractère de la zone 2UA :

La zone 2UA correspond à la partie urbaine centrale dite « quartier des étrangers », quartier essentiellement résidentiel où s'est développée une architecture de qualité. La zone 2UA est concernée par le périmètre de la ZPPAUP.

► Evolution de la zone 2UA :

Il n'y pas de changement entre le PLU 2013 et le nouveau PLU ni du point de vue de la délimitation de la zone ni du point de vue règlementaire.

► Rappel des principales dispositions réglementaires de la zone 2UA

L'objectif est ici de conserver la structure urbaine aérée de ce quartier.

Le nouveau PLU ne modifie pas les règles préexistantes. Le nouveau règlement introduit cependant des obligations en matière de performance énergétique pour les constructions neuves de plus de 2000 m^2 ainsi que le raccordement au réseau des communications électroniques.

Tel que pour la zone 1UA, le contenu des articles 1 et 2 du règlement du PLU permet de conserver la diversité des fonctions urbaines dans les quartiers. Les nouvelles installations non compatibles avec la vie urbaine et l'habitat tels que l'industrie ou les entrepôts sont interdits.

La zone 2UA est déjà constituée et n'est pas amenée à évoluer de façon significative. Aussi les accès et voirie, peu réglementés, reprennent les principes généraux de toutes zones urbaines.

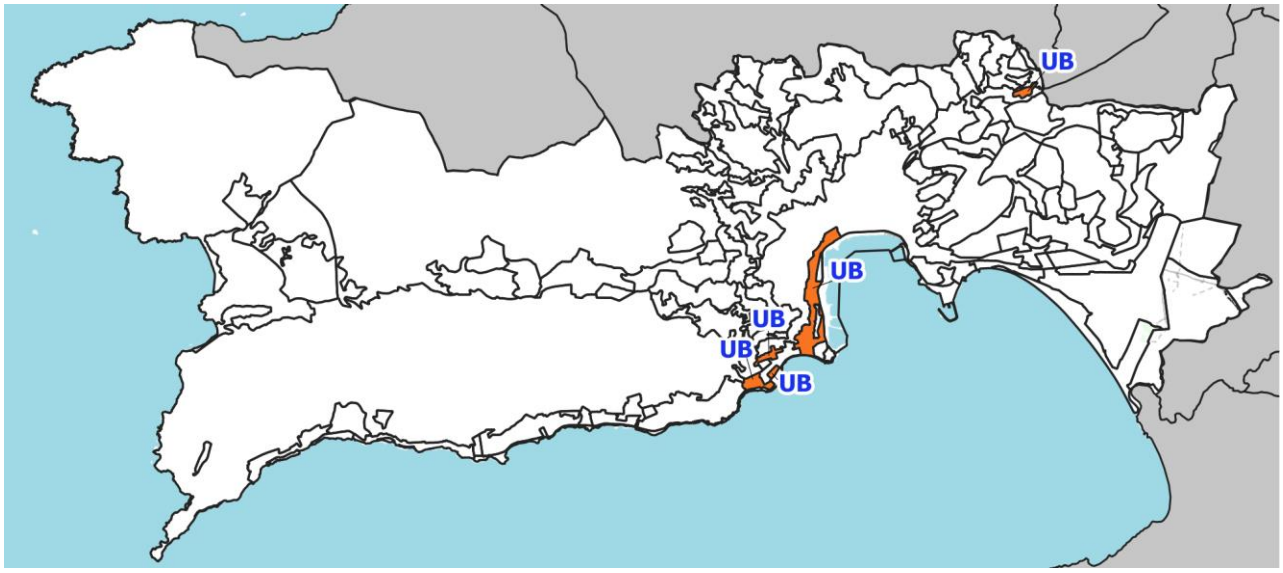
Les articles 6 et 7 contribuent à l'aération du tissu bâti en prévoyant des marges de recul par rapport à la rue et aux limites séparatives. Des adaptations sont cependant possibles pour prendre en compte des situations particulières.

La hauteur maximale autorisée est de 16 mètres avec une emprise au sol qui ne peut excéder 50% de la superficie du terrain ; constructions, annexes et garages compris.

L'article 11, précis et détaillé, impose de rester fidèle à l'aspect aéré, à dominante discontinu, de cette zone (matériaux, toitures, couleurs, façades...) en évitant les volumes trop massifs et les façades trop longues.

L'article 13 impose une couverture végétale des toitures et des constructions à usage de stationnement public ou collectif.

4.1.3. Zone UB



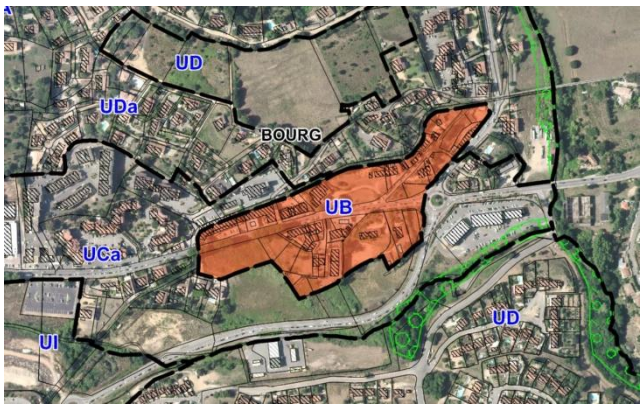
► **Justification du zonage et caractère de la zone UB :**

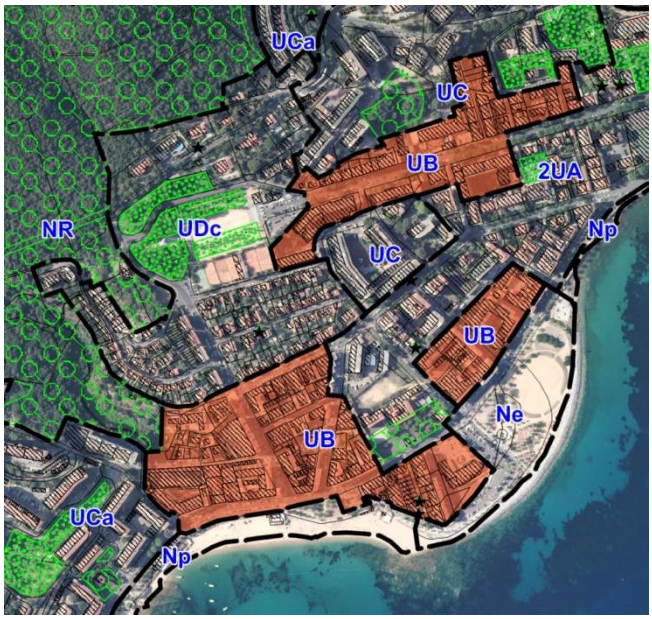
La zone UB est une zone d'habitat et de services où les immeubles sont le plus souvent construits à l'alignement. Elle recouvre les quartiers bordant le cours Napoléon, la rue Fesch et ceux bordant le cours Grandval.

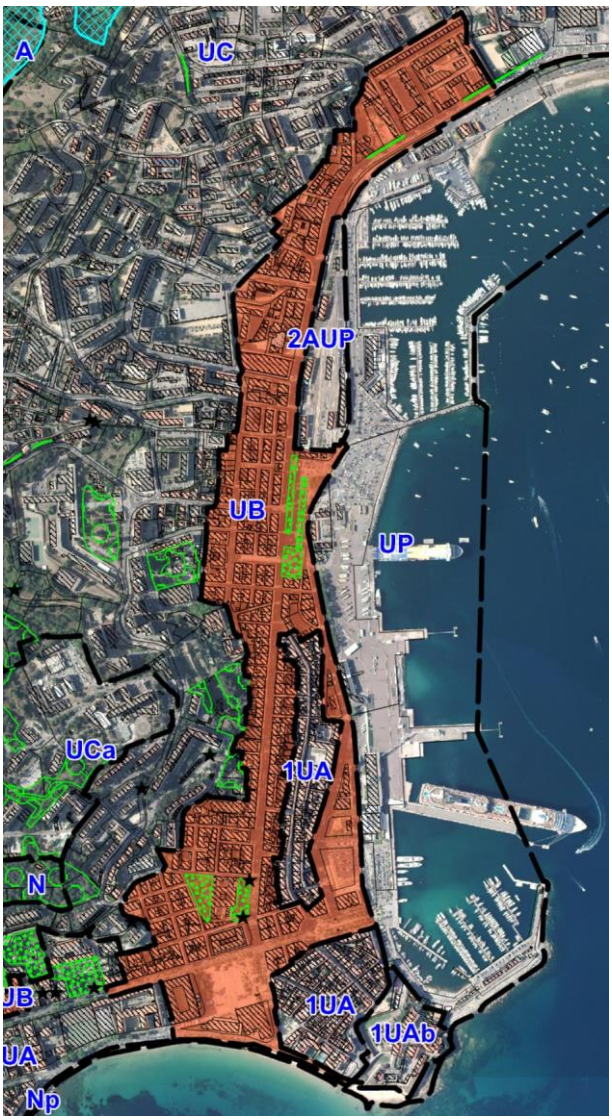
Une zone UB est également délimitée au Nord Est de la commune, de part et d'autre de la route de Mezzavia. Elle correspond à un petit secteur de centralité mixte ayant les mêmes caractéristiques que celles des autres zones UB du centre-ville.

La zone UB du centre-ville est concernée par le périmètre de la ZPPAUP.

Certaines parties du territoire de la zone UB sont concernées par le risque « inondation » En conséquence les règles du PPRI sont applicables sous réserve des restrictions d'occupation et d'utilisation du sol inhérentes à la prise en compte de ce risque.





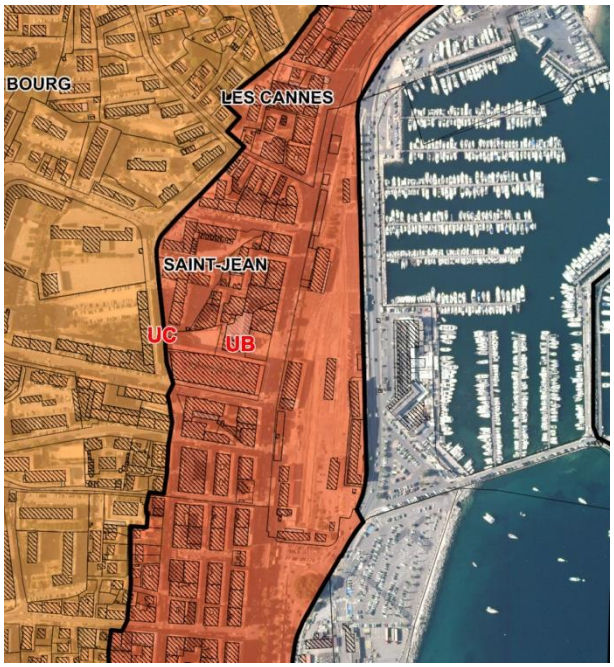


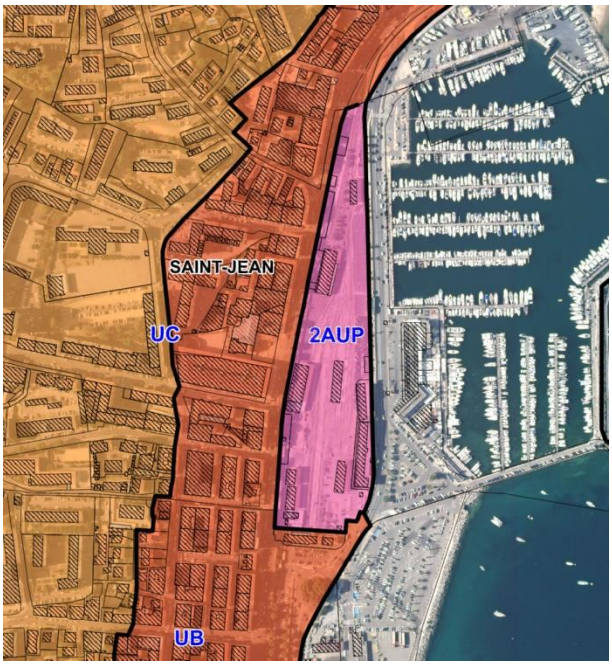
► Evolution de la zone UB : création de la zone 2AU du Port

	PLU 2013	Réduction	Maintien	Ajout	nouveau PLU
UB	60,3	3,3	57,1	0,0	57,1 ha

La zone UB reste globalement identique entre le PLU 2013 et le nouveau PLU. Elle diminue de 3,3 ha, reclassés en une nouvelle zone 2AUP, zone à urbaniser fermée, sise à l'emplacement du plateau de la Gare stratégiquement située à proximité du port Charles Ornano. L'objectif à long terme est la création d'un projet économique et commercial autour d'un pôle multimodal rail, plaisance, portuaire, réseau de bus et parking d'entrée de ville.

PLU 2013 **Nouveau PLU**





► Les principales dispositions réglementaires de la zone UB

De même que pour la zone 2UA, le nouveau PLU ne modifie pas les règles préexistantes. Le nouveau règlement introduit cependant des obligations en matière de performance énergétique pour les constructions neuves de plus de 2000 m² ainsi que le raccordement au réseau des communications électroniques.

La zone UB est concernée, en grande partie, par le périmètre de la ZPPAUP annexée au PLU. Les règles de construction et d'urbanisme définies dans celle-ci s'imposent à tout projet.

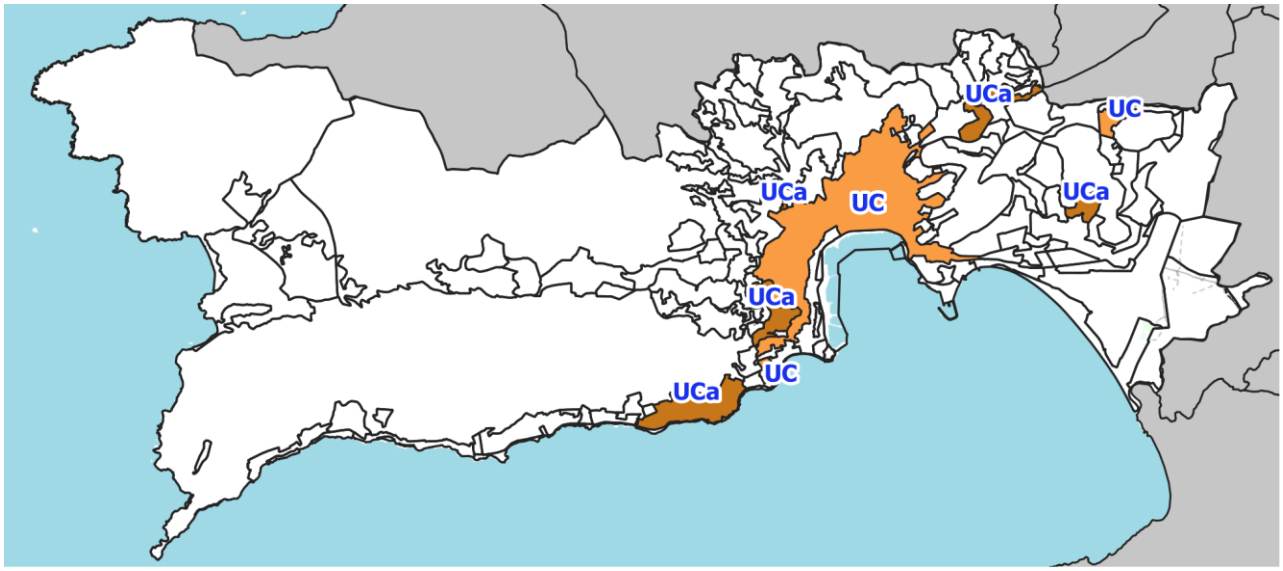
Le règlement privilégie une structure d'îlot fermé en implantant les constructions le long des voies et en permettant une hauteur de 19 mètres (R+6) sur une profondeur qui peut varier entre 15 et de 17 mètres maximums (15 mètres pour le cours Napoléon et 17 mètres pour le reste).

Les constructions relatives à des équipements publics scolaires, sportifs ou dévolus au stationnement peuvent être construites sur une profondeur supérieure à 17 mètres des limites séparatives. Au-delà des 17 mètres, les bâtiments doivent respecter une hauteur maximale de 5 mètres (R+1).

A l'exception des parcelles délimitées par des voies publiques, l'emprise au sol n'est pas réglementée.

Lorsque la totalité du périmètre d'une parcelle est délimitée par des voies publiques, des règles particulières ont été définies (retrait de 4 mètres maximum par rapport aux voies) et l'emprise des constructions (à l'exclusion des constructions à usage de parking) est alors limitée à 50% de la surface du terrain.

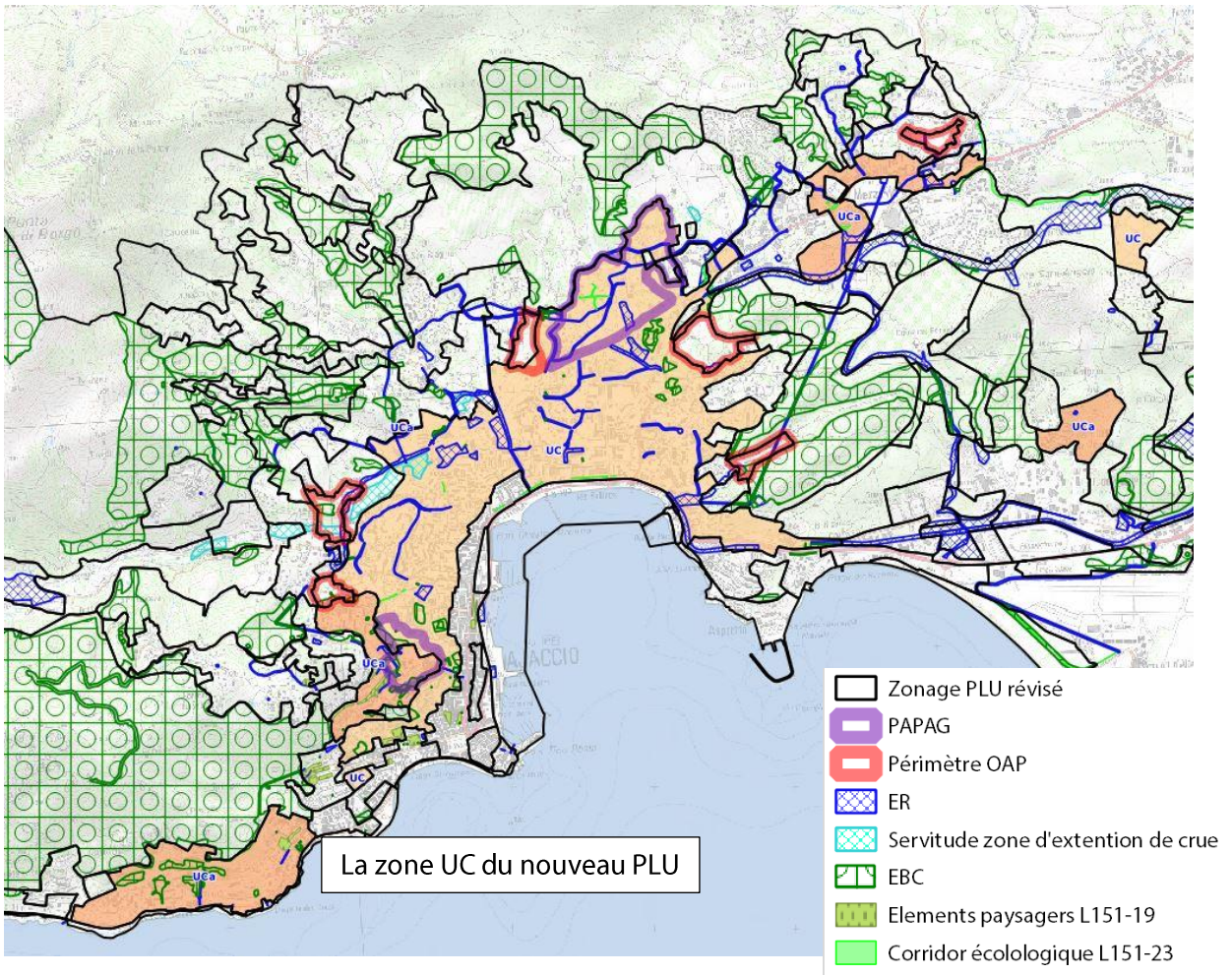
4.1.4. Zone UC



► **Justification du zonage et caractère de la zone UC :**

Zone urbaine dense dont l'édification des constructions en ordre discontinu est le principe. Elle correspond à la première couronne d'extension au XXème siècle du centre-ville et les quartiers des années soixante des Salines, Cannes et abords de la RN 194.

Elle 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 du nouveau PLU

Certaines parties du territoire de la zone UC sont concernées par le risque « inondation » et/ou par des risques « technologiques » et/ou par le risque Mouvement de Terrain et/ou par le Risque Incendie (voir titre I et zones d'aléas portées au document graphique du P.L.U.). En conséquence les règles édictées par le présent chapitre sont applicables sous réserve des restrictions d'occupation et d'utilisation du sol inhérentes à la prise en compte de ces risques. La zone UC est concernée par le périmètre de la ZPPAUP.

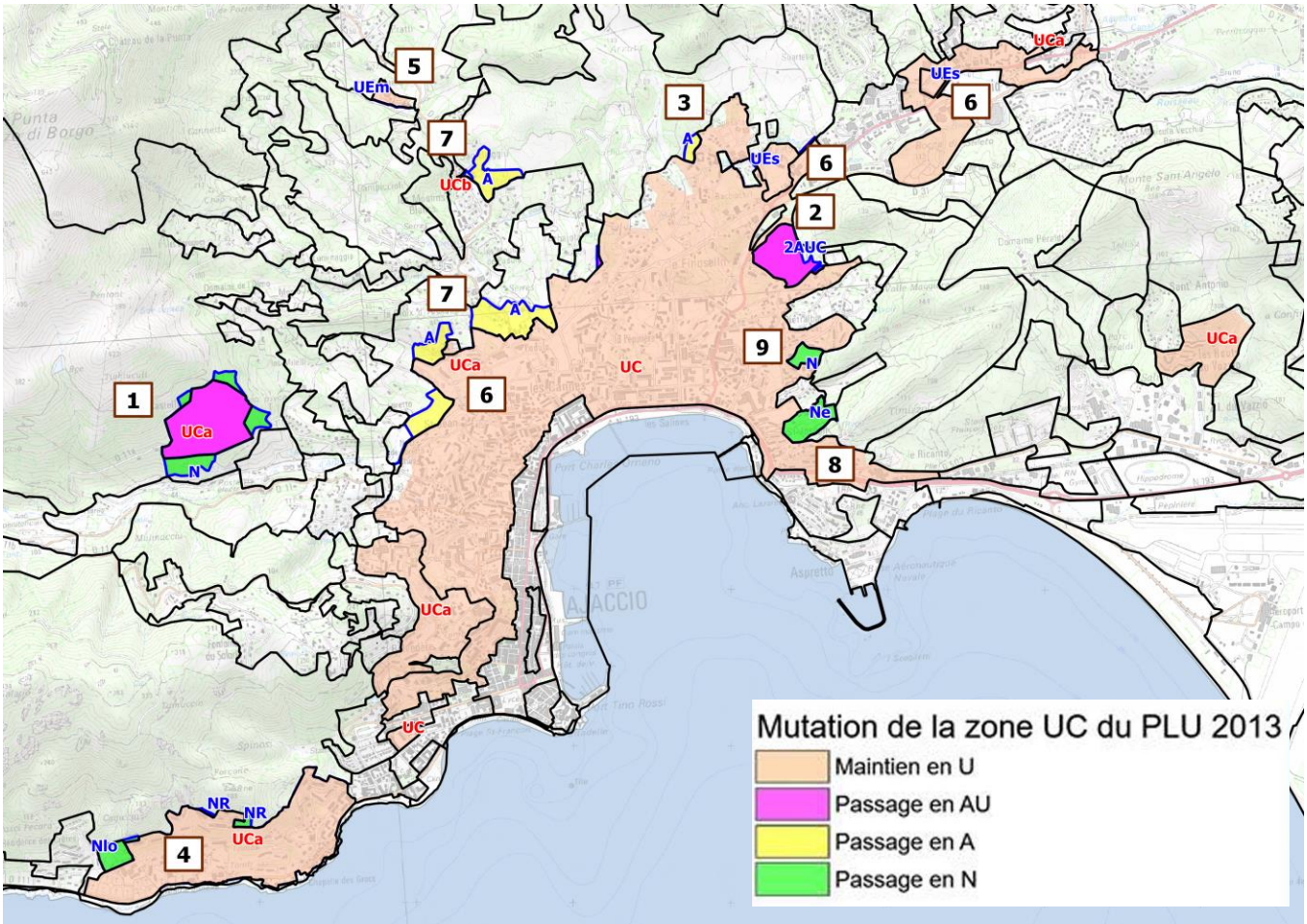
► Evolution de la zone UC et justification des changements :

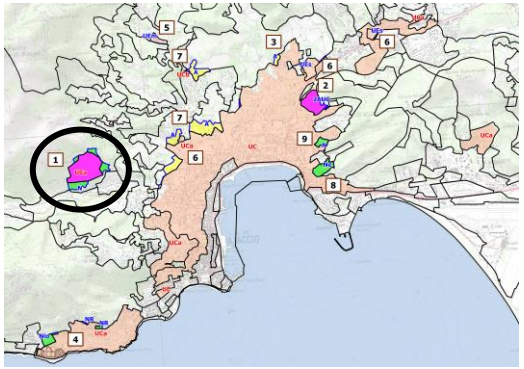
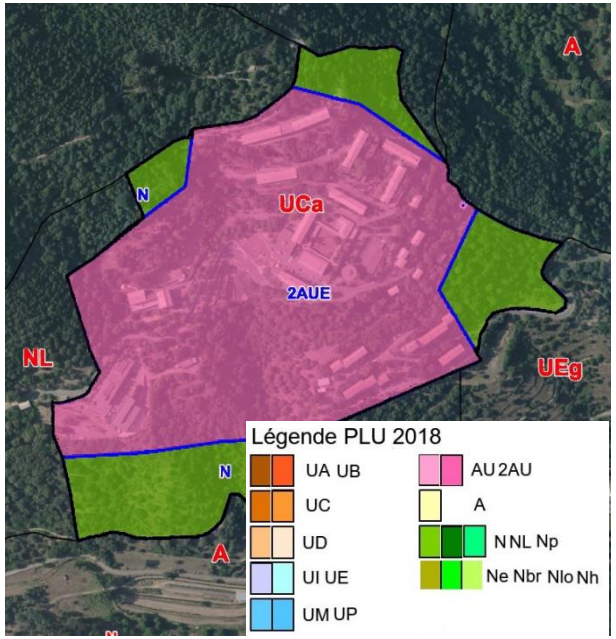
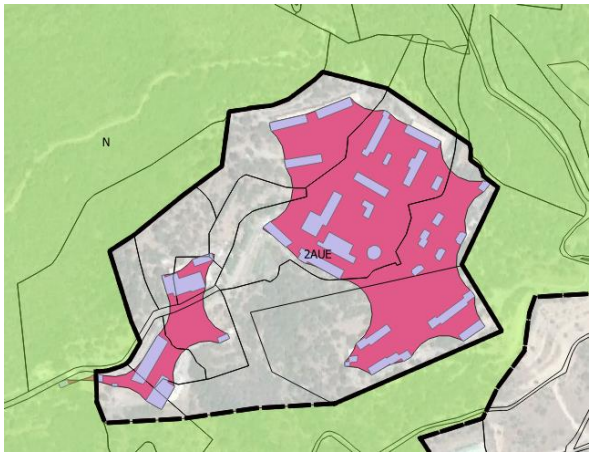
La zone UC du nouveau PLU est tirée du PLU de 2013 remaniée en fonction des nouveaux enjeux et mutations du territoire d'Ajaccio.

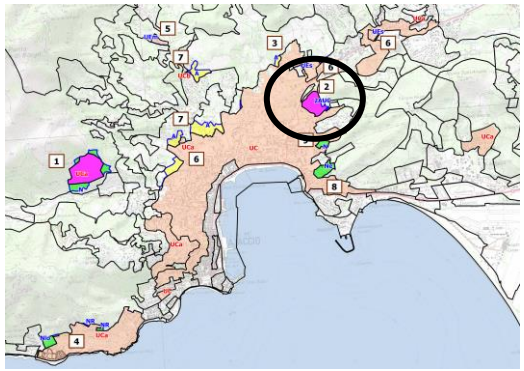
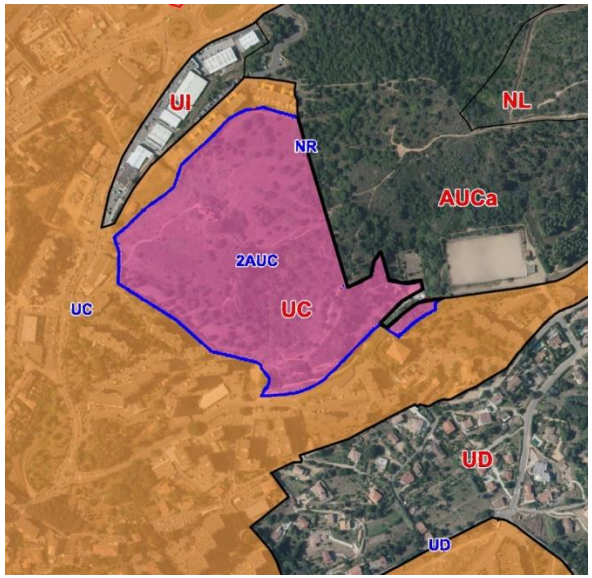
	PLU 2013	Réduction	Maintien	Ajout	Nouveau PLU
Zone UC	605,9 ha	80,2	525,8	21,9	547,7 ha

- ***Les réductions de la zone UC totalisent 80,2 ha et concernent plusieurs secteurs de la commune :***

Mutations de la zone UC du PLU 2013 :

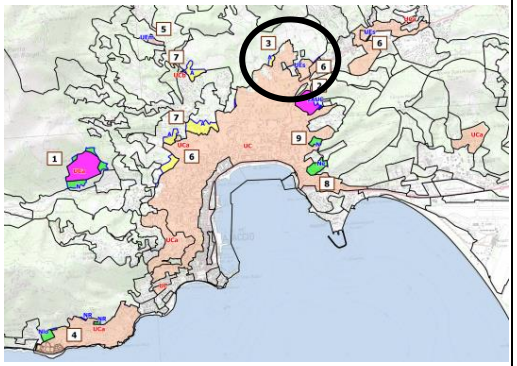
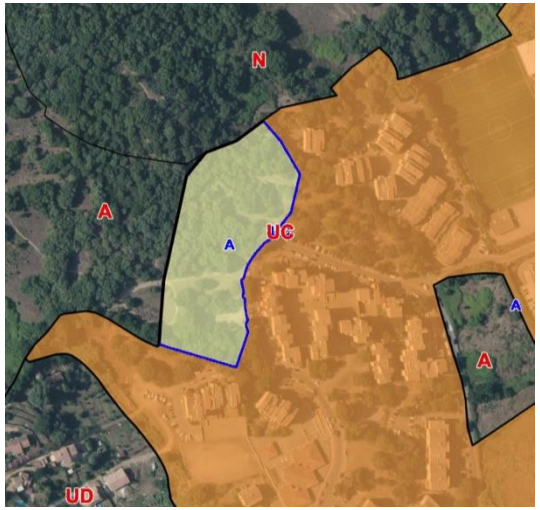
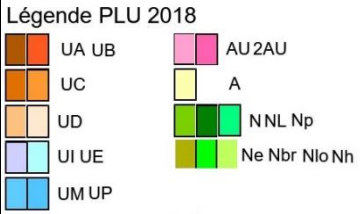
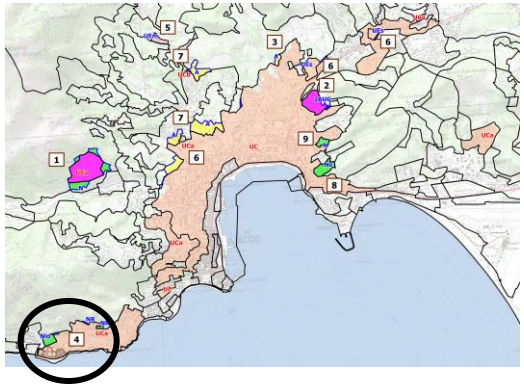
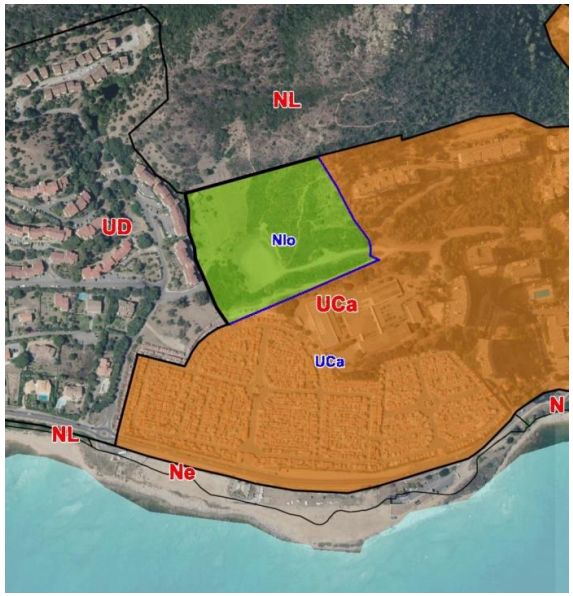


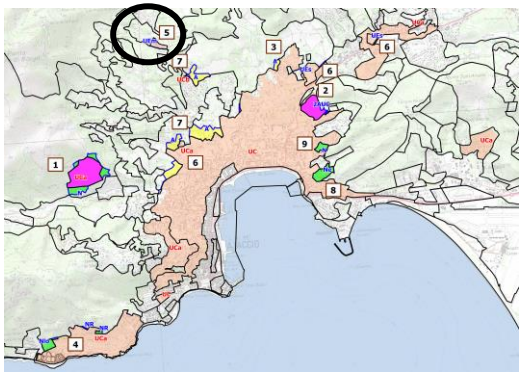
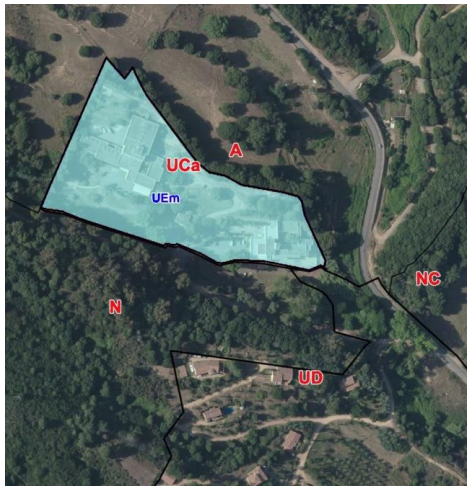
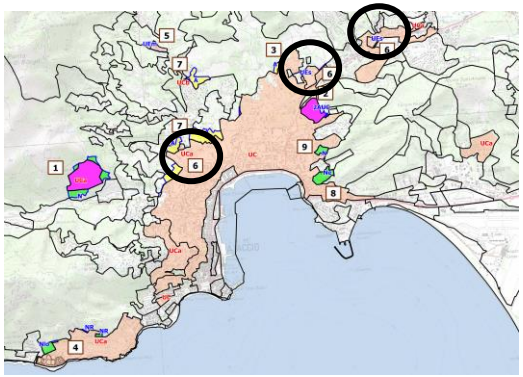
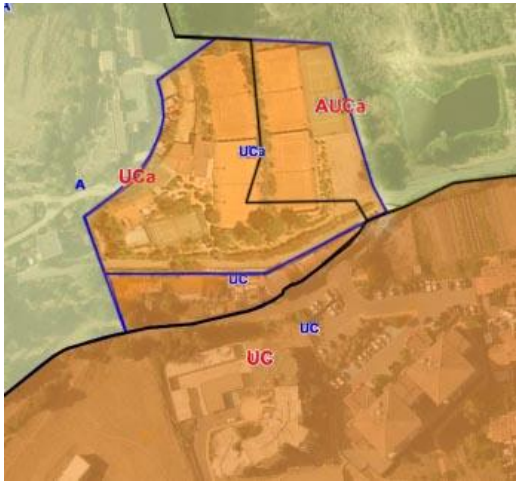
Secteur géographique	Mutation de la UC du PLU 2013 au nouveau PLU	JUSITIFICATIONS
1. Quartier de Castelluccio 	  *Détail de la PAU de Castelluccio (rayon 50m) sur fond PLU 2019*	Ce secteur correspond principalement à l'hôpital psychiatrique public, ses annexes ainsi qu'un quartier d'habitation de Castelluccio. C'est un secteur qui est intégralement équipé (eau, téléphonie, internet, assainissement) et qui fait l'objet d'une excellent desserte (par le Loretto et par le Salario, tout en étant reliée à une ligne de bus de ville avec un service 7j/7 et deux rotations par heure en semaine). Comme en témoigne la carte des Parties Actuellement Urbanisées (voir ci-contre), l'ensemble est densément bâti mêlant équipements de santé (unités de soins psychiatriques, unité de soins en cancérologie, unité de soins par radiothérapie), équipements collectifs (grande cuisine assurant la production des repas pour les services hospitaliers de la ville, église, école primaire) et des logements collectifs et individuels. Dès lors le caractère d'agglomération au titre de la Loi Littoral sied-il parfaitement à cet espace. La commune souhaite, au travers du nouveau PLU, se donner toute latitude pour permettre la modernisation et l'amélioration du fonctionnement de cet équipement hospitalier, tout en renforçant le lien avec le quartier du Loretto, sis au sud-est. Par ailleurs, certaines unités de ce pôle de soin devant être déplacées vers le nouveau centre hospitalier, au regard des locaux en place (entre hébergement et restauration), la commune réfléchit également à une reconversion partielle du site qui pourrait passer par la mise en œuvre d'un pôle de formation aux métiers de l'hôtellerie et de la restauration.

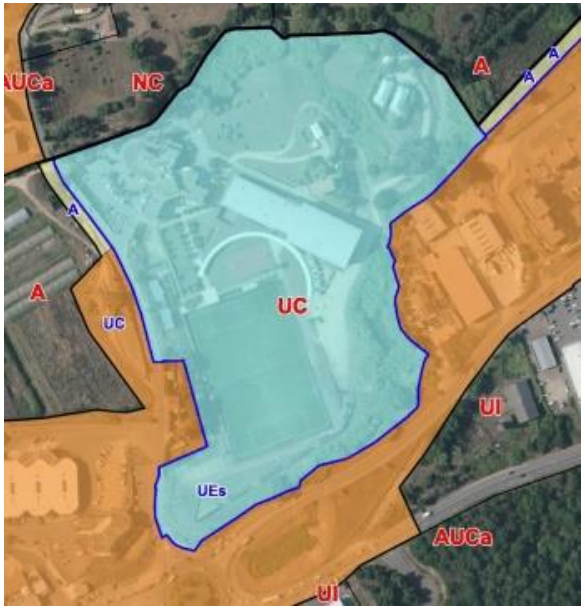
<table>
<tr><th>Secteur géographique</th><th>Mutation de la UC du PLU 2013 au nouveau PLU</th><th>JUSITIFICATIONS</th></tr>
<tr><td></td><td></td><td>Dès lors, dans l'attente d'un projet suffisamment avancé, la commune a souhaité reclasser l'intégralité de cette zone UC en une zone future d'urbanisation, en maintenant comme principale vocation les équipements. (2AUE)
<table><tr><th>PLU 2013</th><th>Nouveau PLU</th></tr><tr><td rowspan="2">UCa</td><td>19,5ha 2AUE</td></tr><tr><td>6,7ha N</td></tr></table></td></tr>
<tr><td>2. Quartier de Pietralba
</td><td>
</td><td>Cette zone inscrite en UC au PLU 2013, correspond à un foncier libre d'une certaine importance qui jouxte la zone urbaine dense (UC) du quartier de Pietralba.

En raison de l'absence d'équipements et surtout d'une accessibilité aujourd'hui non assurée, la commune a souhaité reclasser cette zone en zone d'urbanisation future (zone 2AUC). Son ouverture à l'urbanisation est conditionnée à l'identification de solutions de raccordement, tant aux différents réseaux techniques (eau, électricité, assainissement, …), qu'au réseau viaire pour en assurer une parfaite desserte. L'ouverture à l'urbanisation sera, alors, soumise à une OAP afin de maîtriser l'organisation et le fonctionnement de ce secteur.

<table><tr><th>PLU 2013</th><th>Nouveau PLU</th></tr><tr><td>UC</td><td>9,2ha 2AUC</td></tr></table></td></tr>
</table>

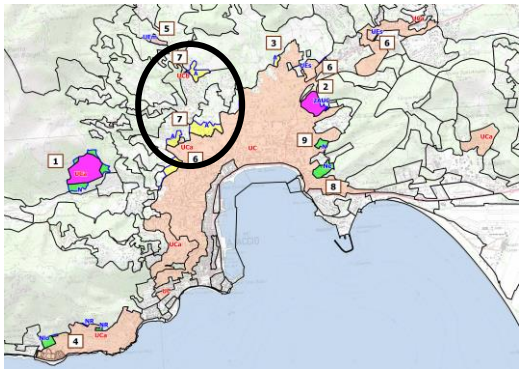
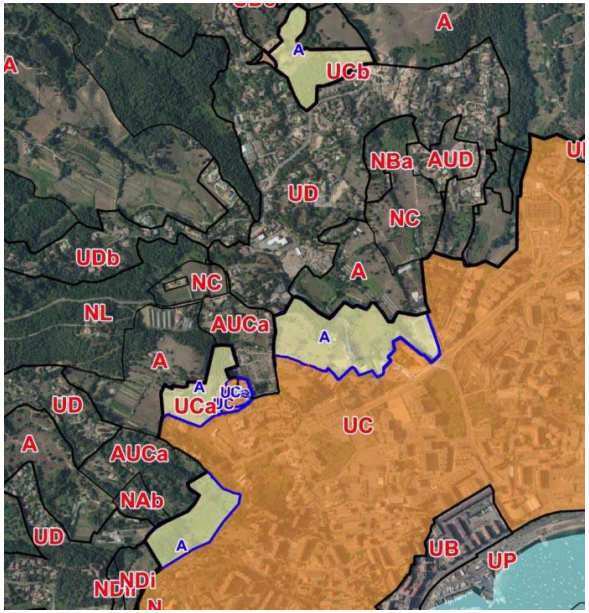
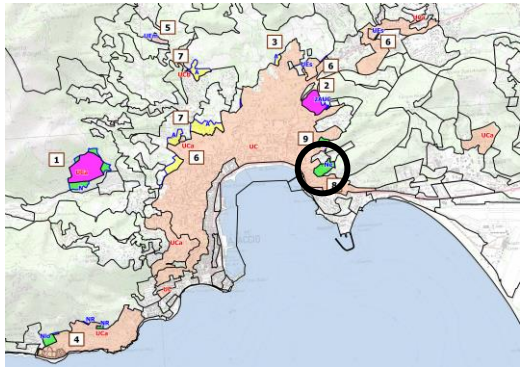
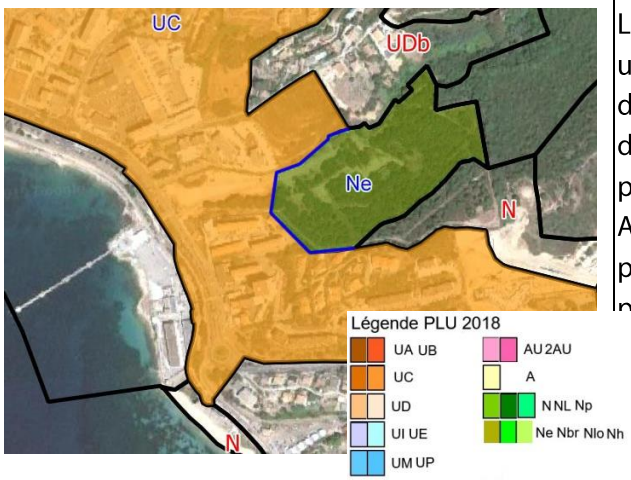
<table>
<tr><th>Secteur géographique</th><th>Mutation de la UC du PLU 2013 au nouveau PLU</th><th>JUSITIFICATIONS</th></tr>
<tr>
<td>3. Quartier de Suartello
</td>
<td>
</td>
<td>Sur la base des critères du PADDUC, le PLU de la commune identifie à cet endroit un Espace stratégique Agricole. La zone UC est donc reclassée en zone A sur l'emprise de l'ESA
<table>
<tr><th>PLU 2013</th><th>Nouveau PLU</th></tr>
<tr><td>UC</td><td>1,2ha A</td></tr>
</table>

</td>
</tr>
<tr>
<td>4. Cimetière des Sanguinaires et secteur de Cacalovo :
</td>
<td>
</td>
<td>En déficit d'espace de loisirs sur la partie Ouest de son territoire urbain, la commune profite d'être propriétaire de cette emprise pour y projeter des aménagements légers de loisir, dans la continuité du parcours VTT qu'elle a d'ores et déjà réalisé.
<table>
<tr><th>PLU 2013</th><th>Nouveau PLU</th></tr>
<tr><td>UCa</td><td>3ha NLo</td></tr>
</table></td>
</tr>
</table>

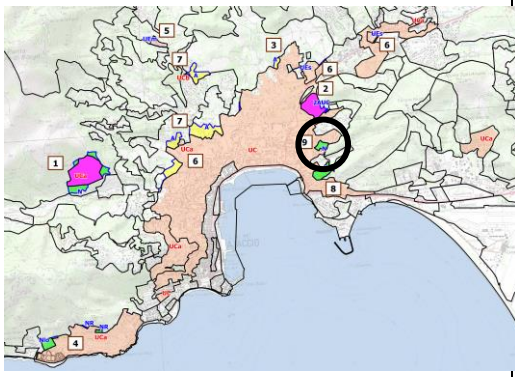
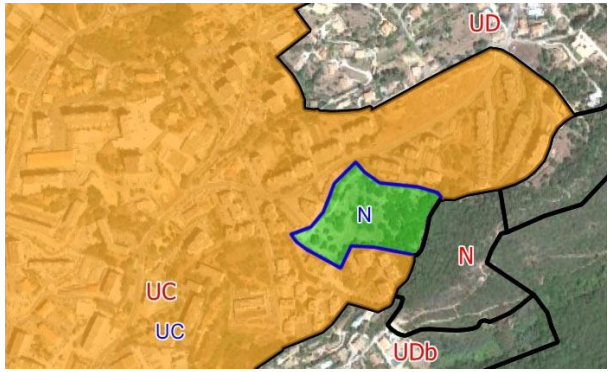
<table>
<tr><th>Secteur géographique</th><th>Mutation de la UC du PLU 2013 au nouveau PLU</th><th>JUSITIFICATIONS</th></tr>
<tr><td>5. Secteur de Casarella
</td><td>
</td><td>L'établissement IME de Casarella, dédié à l'accueil d'enfants et d'adolescents en situation de handicap, revêt, par les services qu'il rend, une importance de premier plan pour la commune. Afin d'en faciliter les évolutions futures, la commune propose de requalifier la zone UCa qui l'englobait en une zone spécifique aux services Publics et équipements d'intérêt collectif (UEm) en compatibilité avec l'Article L121-8 du CU hors des espaces proches du rivage. Le zonage UCa du PLU 2013 qui englobait des espaces mitoyens qui n'entrait pas dans le périmètre de l'IME a été redéfini au plus juste et par conséquent réduit de plus de 2 ha.
<table>
<tr><th>PLU 2013</th><th>Nouveau PLU</th></tr>
<tr><td>UCa</td><td>2ha UEm</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>6. Trois secteurs en périphérie de la zone UC
</td><td>
</td><td>Le PLU 2013 ne distinguait pas, dans son zonage UC, les équipements sportifs alors que ceux-ci pouvait avoir des besoins particuliers. Dans son nouveau PLU, la commune a souhaité remédier à cette situation et propose donc le reclassement de trois équipements sportifs existants en secteur UEs, avec, à la clé, une uniformisation du règlement spécifique aux équipements publics et ou d'intérêt collectif.
<table>
<tr><th>PLU 2013</th><th>Nouveau PLU</th></tr>
<tr><td>UCa et UC</td><td>Tennis des Milelli
0,8 ha UCa
Stade Ange Casanova et</td></tr>
</table></td></tr>
</table>

Secteur géographique	Mutation de la UC du PLU 2013 au nouveau PLU	JUSITIFICATIONS
	 	CSJC de la Sposata 6,1ha UEs

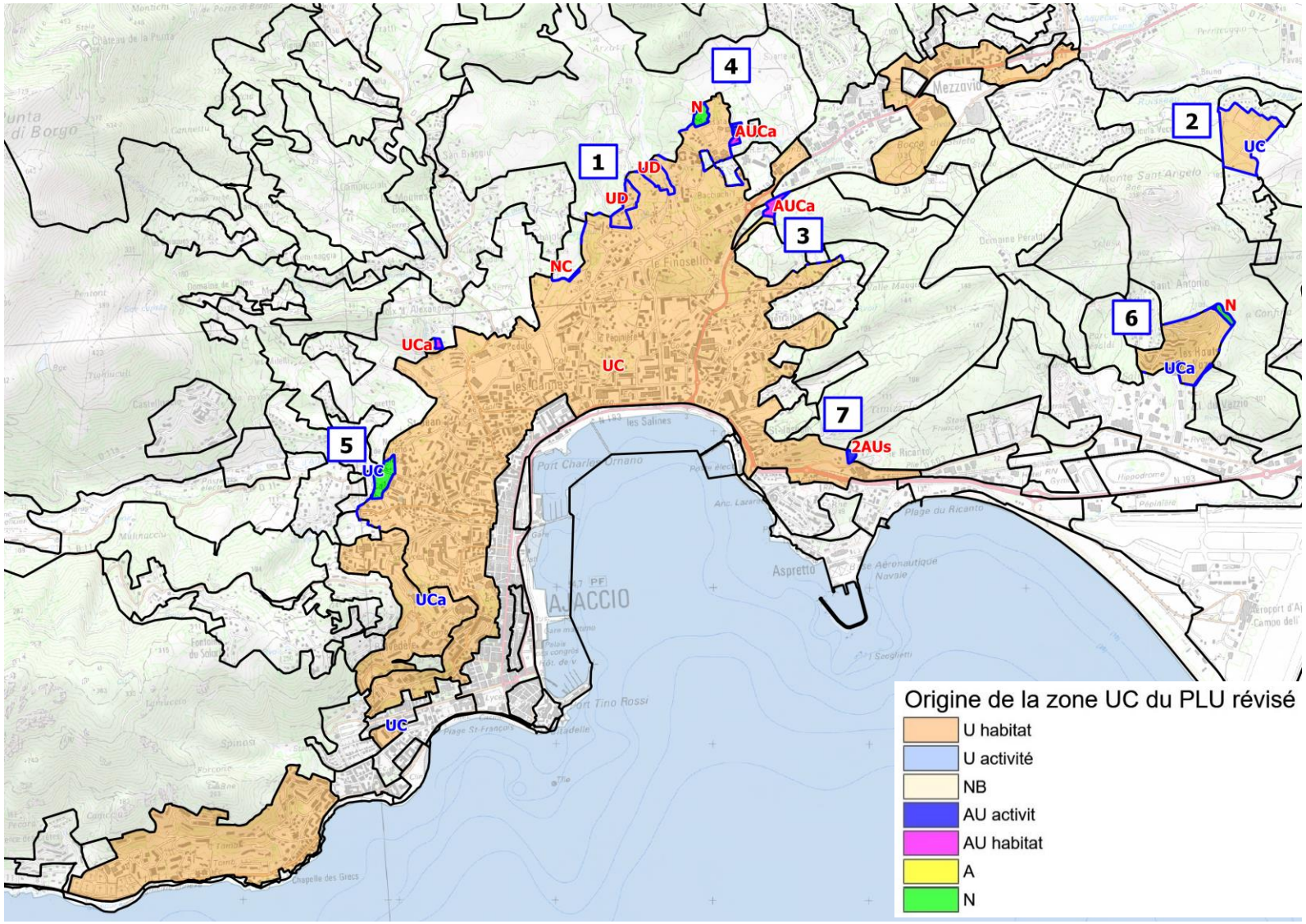
Légende PLU 2018

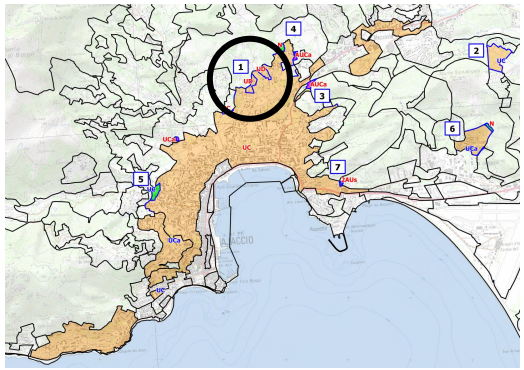
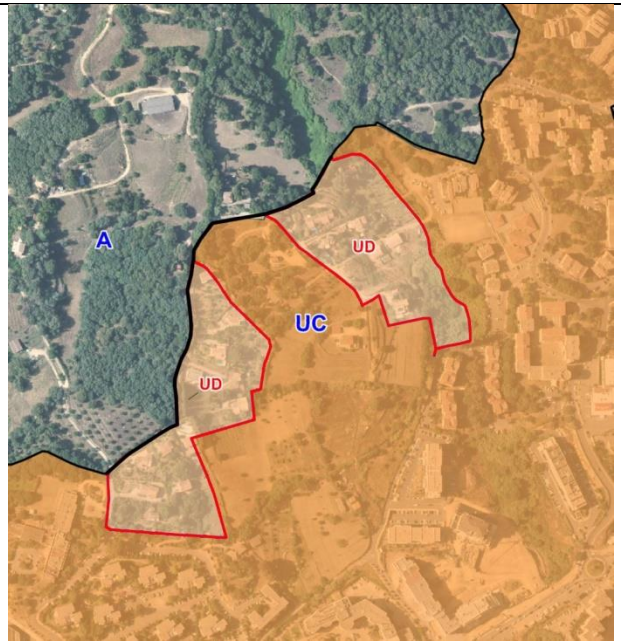
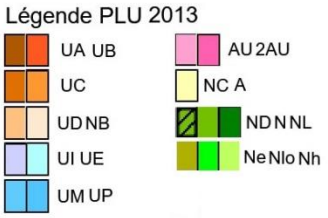
UA UB
UC
UD
AU 2AU
A
N NL Np

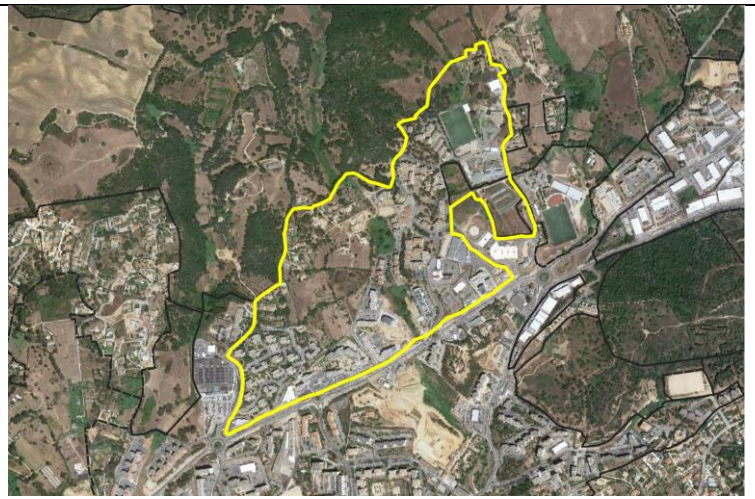
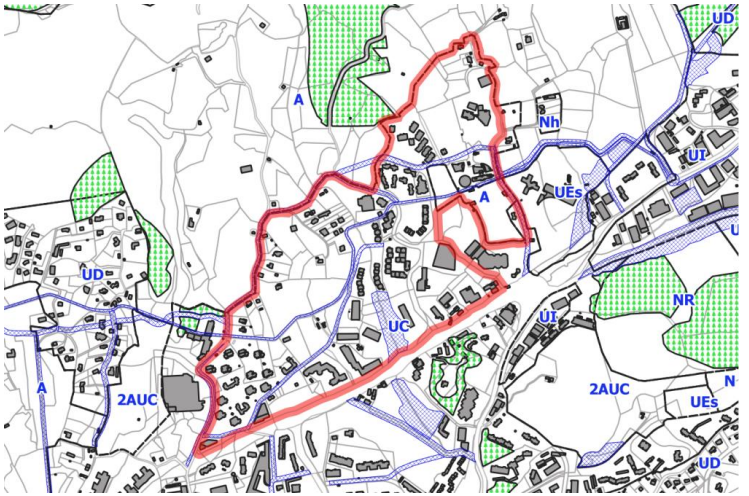
<table>
<tr><th>Secteur géographique</th><th>Mutation de la UC du PLU 2013 au nouveau PLU</th><th>JUSITIFICATIONS</th></tr>
<tr>
<td>7. Secteur Padule /Croix d'Alexandre/Alzo di Leva
</td>
<td>
</td>
<td>Sur la base des critères du PADDUC, le PLU de la commune identifie à ces 3 endroits un Espace Stratégique Agricole. La zone UC y est donc reclassée en zone A sur l'emprise de l'ESA. Ce reclassement, sur des terrains en outre cultivé en maraîchage, participe à la protection par la commune de la ceinture agricole de la ville.
<table>
<tr><th>PLU 2013</th><th>Nouveau PLU</th></tr>
<tr><td>UC</td><td>21,3ha A</td></tr>
</table>
→Classement en zone agricoles des secteurs en ESA et actuellement cultivés : création d'une ceinture agricole.</td>
</tr>
<tr>
<td>8. Secteur de Saint Joseph
</td>
<td>
</td>
<td>La commune négocie la maîtrise foncière de terrains jadis utilisés par la Marine Nationale pour stocker des carburants dans l'objectif de ravitailler ses navires. Ces terrains jouissent d'une exposition de grande qualité et d'une accessibilité de premier plan mais sont contrariés par un risque inondation. Ainsi, plutôt que d'en faire des terrains à bâtir, la commune a préféré y positionner un projet de jardin public adossé à son projet de liaison par câble (téléporté) entre le quartier de St oseph, l'hôpital et Mezzavia. Cela contribuera à résorber le anque d'équipements de ce type.
<table>
<tr><th>PLU 2013</th><th>Nouveau PLU</th></tr>
</table></td>
</tr>
</table>

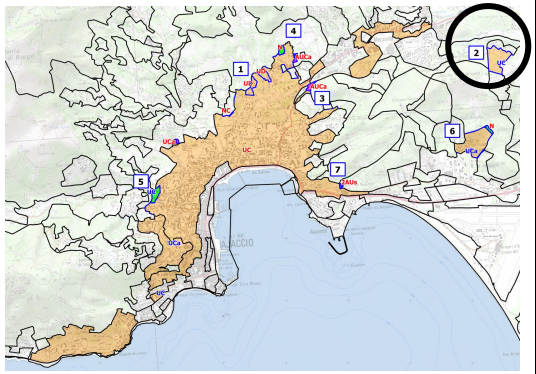
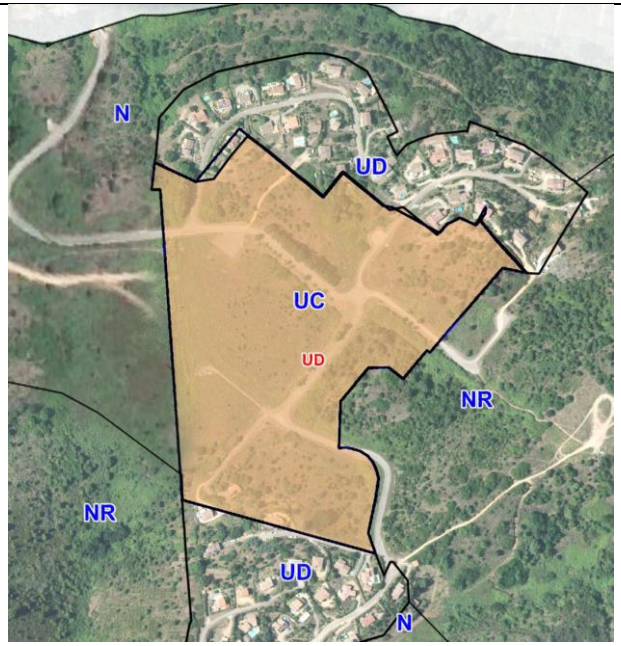
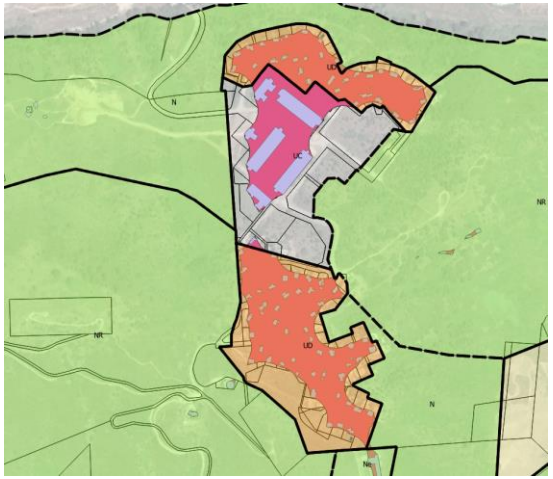
<table>
<tr><th>Secteur géographique</th><th>Mutation de la UC du PLU 2013 au nouveau PLU</th><th>JUSITIFICATIONS</th></tr>
<tr><td></td><td></td><td><table><tr><td>UC</td><td>5,2ha Ne</td></tr></table></td></tr>
<tr><td>9. Secteur de Pietralba
</td><td>
</td><td><table><tr><th>PLU 2013</th><th>Nouveau PLU</th></tr><tr><td>UC</td><td>2ha N</td></tr></table></td></tr>
</table>

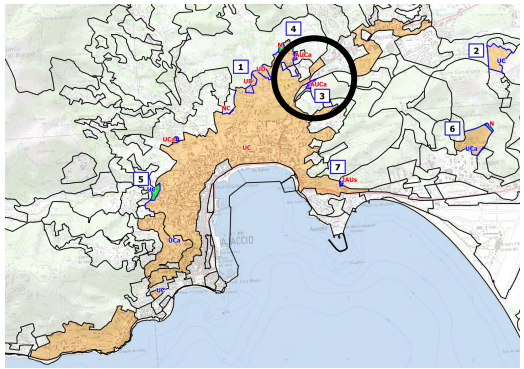
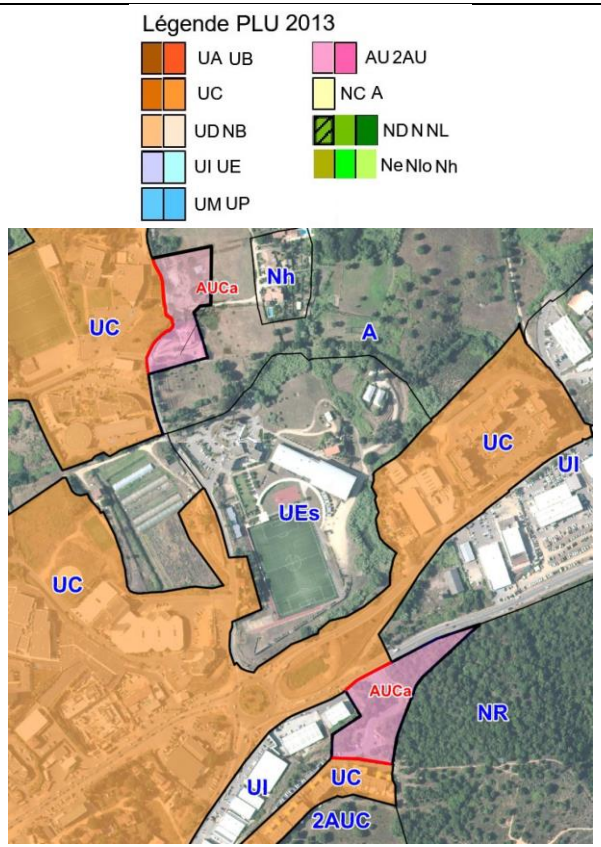
- ***Les augmentations des zones UC totalisent 21,9 ha et concernent principalement les secteurs de Finosello et de Confina***



Secteur géographique	Origine de la zone UC	Justification
1. Secteur de Finosello 		Le secteur de Trabacchina figure une importante poche de constructibilité résiduelle de la zone UC d'Ajaccio. Afin d'en optimiser le potentiel de densification et dans l'idée de faciliter la lisibilité de la continuité de l'agglomération urbaine, la commune a fait le choix d'y reclasser les zones UD du PLU 2013 en zone UC au nouveau PLU. **PLU 2013** : UD **Nouveau PLU** : 4,7ha UC  S'agissant d'un quartier en pleine évolution, la ville a décidé d'y positionner un périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG). Le détail de ce qui y est prévu est fourni en fin de cette première partie du Volume 2 du Rapport de Présentation.

Secteur géographique	Origine de la zone UC	Justification
		  Périmètre proposé pour le PAPAG

Secteur géographique	Origine de la zone UC	Justification
2. Secteur de Confina : 	  *Carte des PAU, secteur de la Confina, rayon de 50m, bâtiments en cours de construction reporté d'après le plan masse du PC.*	Non visible sur la photo aérienne qui sert de fond de carte à la cartographie ci-contre, le quartier de la Confina a fait l'objet de la délivrance de permis de construire en 2015 pour y édifier un ensemble de logements sociaux. Il s'agit d'un quartier de mixité tant sociale qu'urbaine avec la présence dans un espace restreint de logements collectifs sociaux et de lotissement), une forme urbaine agglomérée peut y être observée. Néanmoins, en l'absence de centralités, ce quartier ne peut, à lui seul figurer une agglomération urbaine à partir de laquelle peut être envisagée une extension au sens de la Loi Littoral. Comme le montre la carte ci-contre figurant la Partie Actuellement Urbanisée, son importante densité : plus de 80 logements individuels et 312 logements collectifs totalisant près de 1000 résidents permanents ; la parfaite continuité routière, son excellente desserte actuelle et future par les réseaux : routier, eau, assainissement, téléphonie et fibre ; et son inscription hors des espaces proches du rivage permettent de la considérer, au regard de l'article L.121-8 du Code de l'Urbanisme et des dispositifs du PADDUC, comme un espace urbanisé. Par conséquent, la commune a fait le choix de modifier le zonage du PLU 2013, initialement en UD, vers un zonage UC au nouveau PLU pour conforter le quartier, dans la limite de l'enveloppe urbaine dessinée par le réseau routier existant. **PLU 2013** : UD **Nouveau PLU** : 10,7ha UC

<table>
<tr><th>Secteur géographique</th><th>Origine de la zone UC</th><th>Justification</th></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>3. Quartier de Stiletto
</td><td>
</td><td>Sur le secteur de Sposata au Nord de la carte ci-contre :

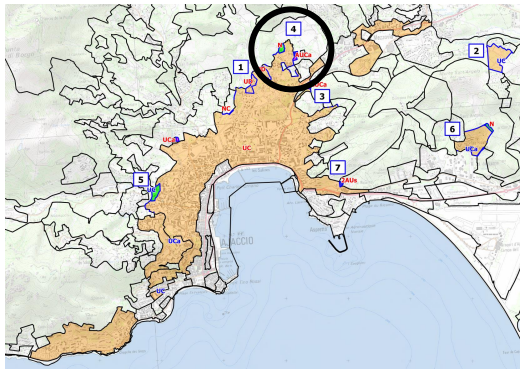
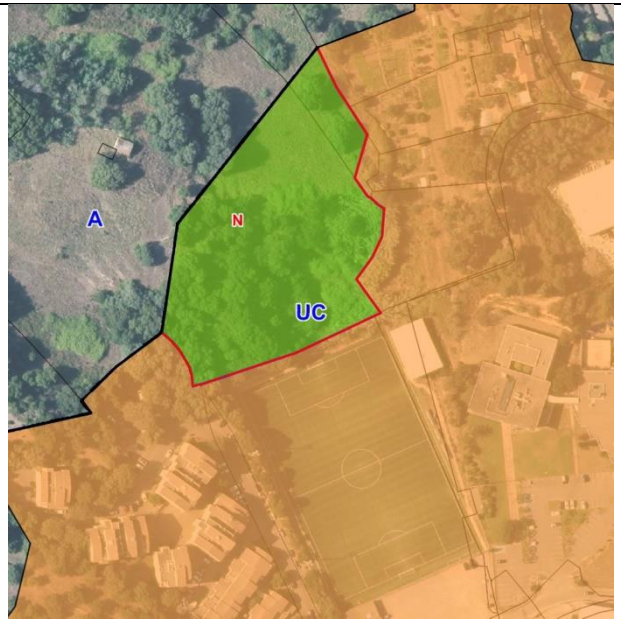
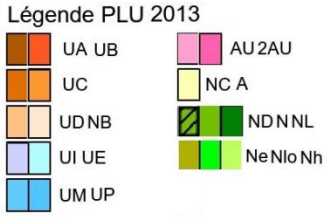
Par défaut de justification de la consommation de terres agricoles, le zonage du PLU 2013 a été partiellement annulé sur ce secteur. Prévoyant initialement une importante zone AUCa, le PLU 2013 a vu sa cartographie bouleversée entre des retours au POS et une parcelle qui n'a pas fait l'objet de l'annulation. S'agissant d'une parcelle bâtie au contact de la zone UC, il est proposé de la basculer en zone UC au nouveau PLU.

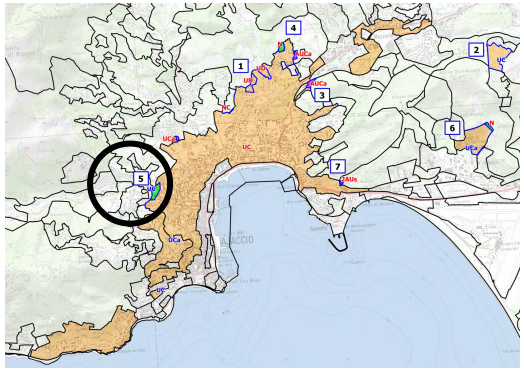
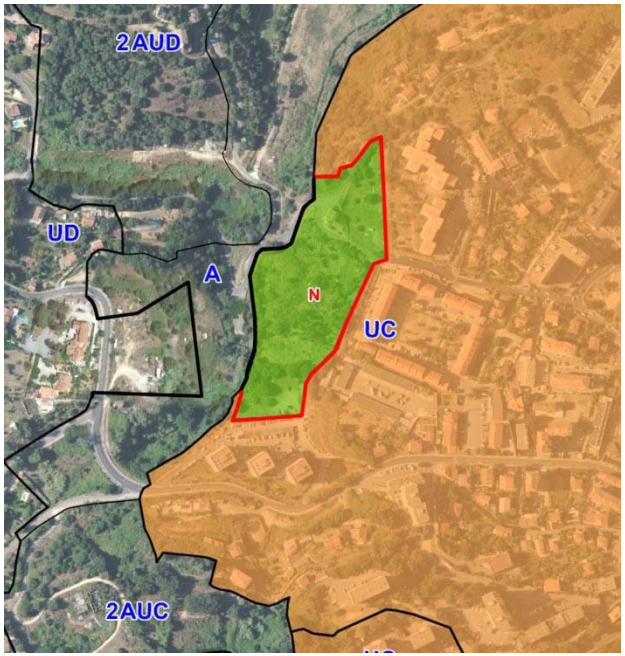
<table>
<tr><th>PLU 2013</th><th>Nouveau PLU</th></tr>
<tr><td>AUCa</td><td>0,6ha UC</td></tr>
</table>

Sur la partie Sud de la carte entre Pietralba et Sposata :

Une portion de terrain était inscrite dans une vaste zone AUCa du PLU 2013 qui entourait tout le quartier de Pietralba. Le PADDUC ayant positionné un ERC sur la majeure partie de cette zone AUCa, la commune a décidé de ne pas la reconduire intégralement au nouveau PLU. Positionnée hors de l'ERC au contact de l'urbanisation, la zone ici observée est marquée par une proximité manifeste aux équipements et réseaux. Partant de ce constat, la ville fait le choix de l'intégrer en zone UC.

<table>
<tr><th>PLU 2013</th><th>Nouveau PLU</th></tr>
<tr><td>AUCa</td><td>0,9ha UC</td></tr>
</table>
</td></tr>
</table>

Secteur géographique	Origine de la zone UC	Justification
4. Quartier de Sposata 		En accord avec le PADDUC, la commune d'Ajaccio a fait le choix d'opérer son développement urbain – pour satisfaire à son besoin d'accueil de population – vers l'intérieur des terres de façon perpendiculaire au trait littoral. Partant de ce principe, elle propose un renforcement de l'urbanisation du secteur Sposata, quartier marqué par la présence de logements collectifs et individuels, d'entreprises, de la chambre des métiers et de centres de formation en lien avec les activités sporties et la chambre des métiers. C'est dans ce cadre, et pour donner une délimitation plus nette au contour urbain, que la commune choisit de basculer en zone UC au nouveau PLU, une zone N du PLU 2013, qui n'a pas fait l'objet d'activité agricole (déclarée ou non) dans les 15 précédentes années et qui est dominée par des boisements épars et une friche herbacée. **PLU 2013** / **Nouveau PLU** N / 1ha UC 

<table>
<tr><th>Secteur géographique</th><th>Origine de la zone UC</th><th>Justification</th></tr>
<tr>
<td>5. Chemin de Loretto
</td>
<td>
</td>
<td>A la demande de l’Etat, pour répondre au besoin d’extension de la gendarmerie, la zone UC est étendue sur la zone N pour environ 2ha, à l’ouest de cet établissement du service public à la sécurité, unique possibilité pour son extension.

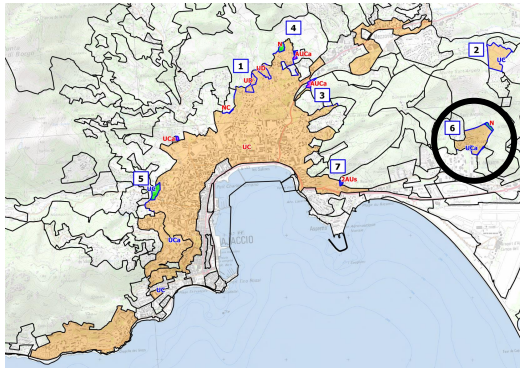
Le terrain, objet de l’extension s’inscrit dans un milieu déjà fortement urbanisé de la commune.

<table>
<tr><th>PLU 2013</th><th>Nouveau PLU</th></tr>
<tr><td>N</td><td>2ha UC</td></tr>
</table>

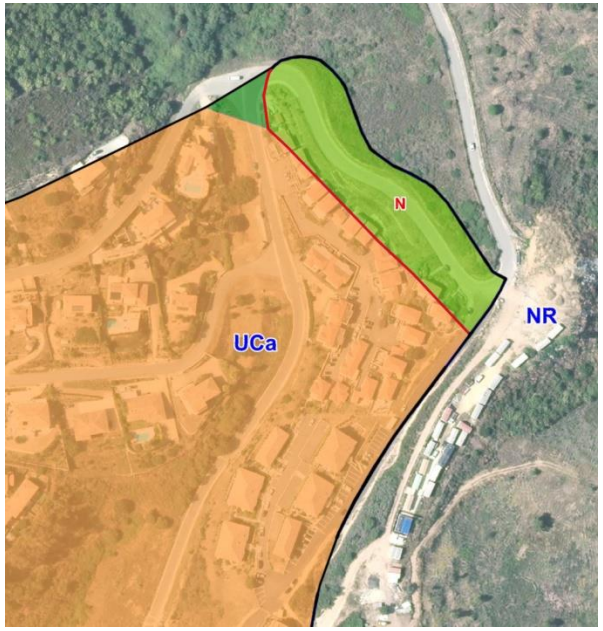

</td>
</tr>
</table>

<table>
<tr><th>Secteur géographique</th><th>Origine de la zone UC</th><th>Justification</th></tr>
<tr>
<td>

6. Quartier des Hauts du Vazzio



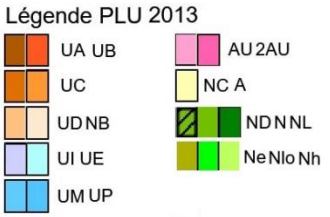
</td>
<td>



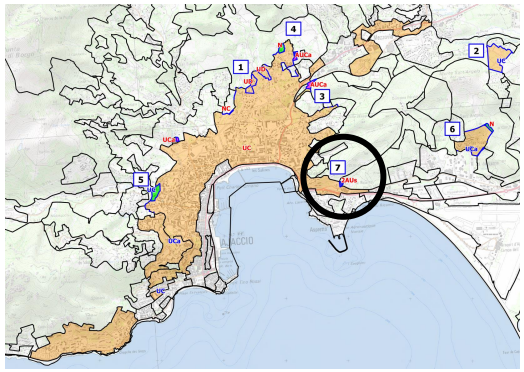
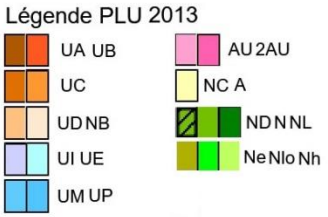
</td>
<td>

Le Quartier des Hauts du Vazzio voit ses abords reconnus par le PADDUC en tant qu'ERC. Dès lors, un zonage Nr a été positionné sur les parties naturelles qui entoure le quartier mais pas sur la route qui le dessert qui est basculée en zone UC

PLU 2013	Nouveau PLU
N	0,7ha UC



</td>
</tr>
</table>

<table>
<tr><th>Secteur géographique</th><th>Origine de la zone UC</th><th>Justification</th></tr>
<tr>
<td>7. Timizzolu
</td>
<td>
</td>
<td>Les aménagements réalisés pour l'accès aux résidences Genovese et A Torra depuis la route du Vazzio délimitent la parcelle AH 235. Positionnée dans la continuité de la vaste zone UC qui occupe le fond de baie ajaccien, et inscrite dans un secteur densément construit, l'aménagement de cette parcelle de moins d'un hectare à des fins d'habitat figure une extension limitée de l'urbanisation en accord avec la loi Littoral.
<table>
<tr><th>PLU 2013</th><th>Nouveau PLU</th></tr>
<tr><td>2AU</td><td>0,35ha UC</td></tr>
</table>

</td>
</tr>
</table>

► Les principales dispositions réglementaires de la zone UC et du secteur UCa

Les règles de la zone UC et du secteur UCa ont très peu changé. Les hauteurs maximales de 22 mètres en zone UC et de 16 mètres dans le secteur UCa ne sont pas modifiées, de même que l'emprise au sol des constructions, à l'exception des constructions à usage de parking, qui ne pourra excéder 35% de la superficie de la parcelle.

Les COS ont bien sûr été abrogés ce qui, combiné au maintien des autres règles, assure une densification certaine de la zone. Il s'agit ici de favoriser le renouvellement urbain mais aussi de maîtriser le développement urbain de la ville. L'enveloppe de cette zone a toutefois été revue à la baisse en incluant certains secteurs en zones à urbaniser afin de maitriser par des OAP les futurs projets.

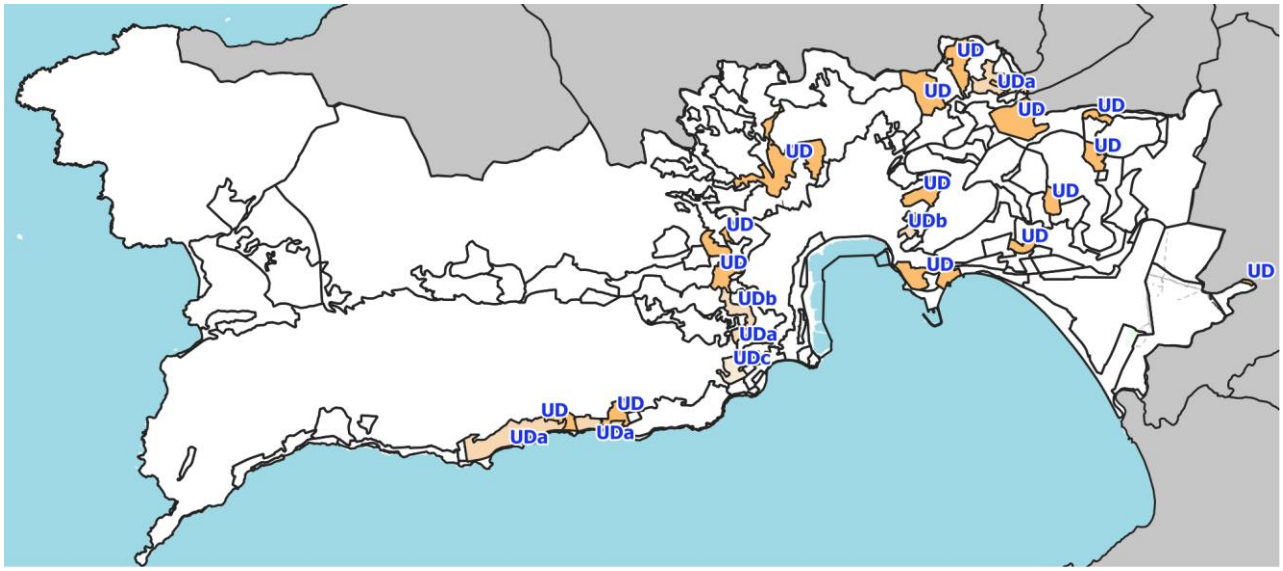
L'augmentation de la densité permet aux espaces déjà occupés de retrouver une densité dans des secteurs où les réseaux sont déjà existants et de capacité suffisante.

La délimitation des zones UC et UCa s'appuie sur plusieurs éléments en conformité avec le PLH et le PDU :

- Proposition d'une offre de densification dans le centre urbain déjà constitué afin de limiter les déplacements Logement/ travail ;
- Existence des réseaux VRD en capacité suffisante ;
- Proximité immédiate des grandes opérations d'aménagement prévues dans les prochaines années (ANRU, nouvel hôpital, développement vers les zones économiques).

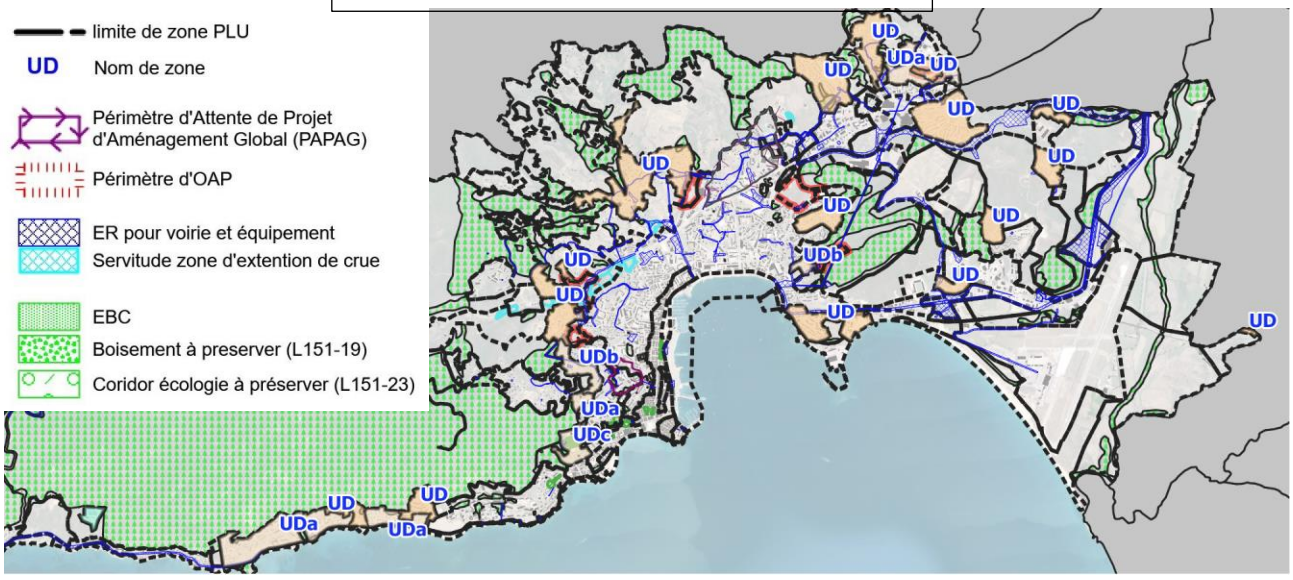
Par ailleurs, l'article 13 met l'accent sur le traitement qualitatif des voies en imposant leur végétalisation par des arbres de haute tige, et il est complété pour les opérations de plus de 10 logements par l'obligation de préserver 30% de la surface en pleine terre au cœur de l'opération.

4.1.5. Zone UD



► **Justification du zonage et caractère de la zone UD :**

La Zone UD et ces secteurs au nouveau PLU



Zone résidentielle, de plus faible densité que la zone UC, elle comprend toujours trois 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 loi Loucheur.
-

► **Evolution de la zone UD et justification des changements :**

C'est la zone qui a subi le plus grand nombre de modifications entre le PLU 2013 et le nouveau PLU afin de prendre en compte le PADDUC.

58% de la zone sont maintenus en UD et 42% sont reclassés : 5% en zone U et AU et 37% en zones naturelle et agricole. Les extensions de cette zone sont faibles (environ 11ha) au regard des réductions (de 265ha).

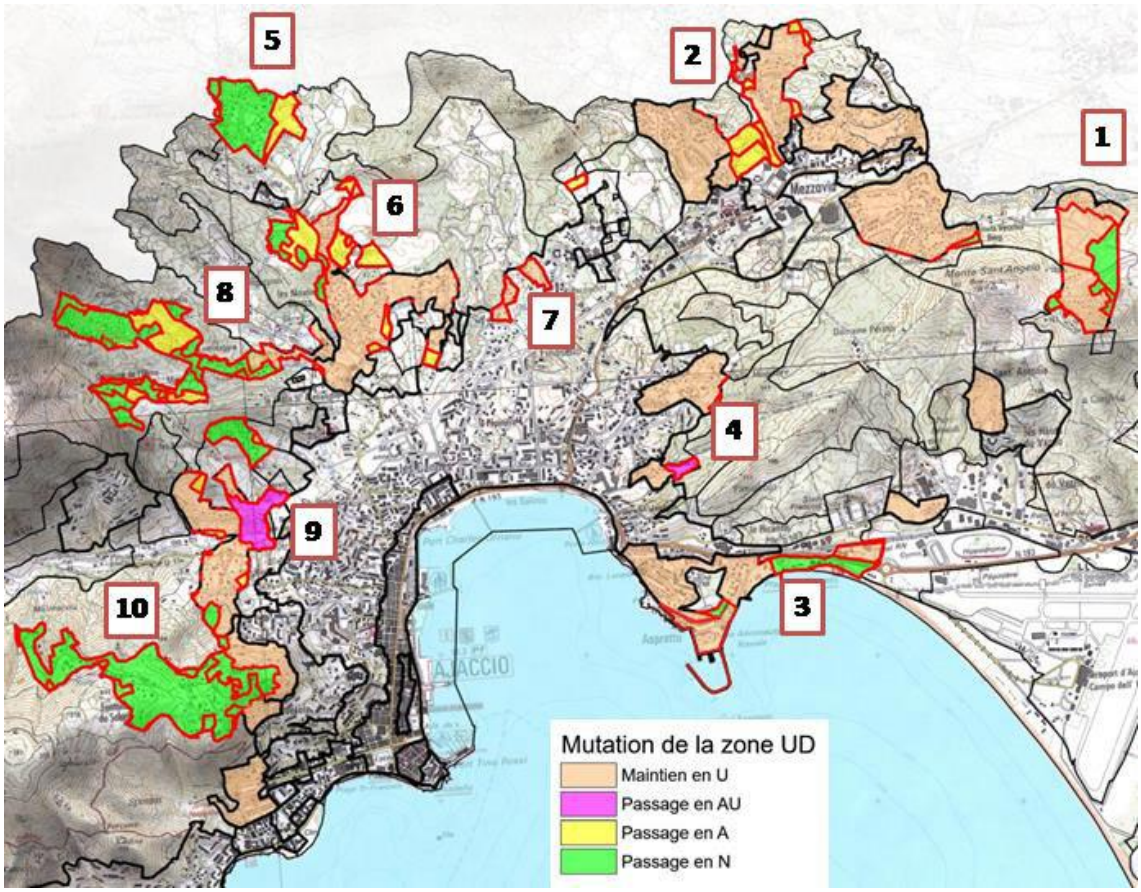
	PLU 2013	Réduction	Maintien	Ajout	Nouveau PLU
Zone UD	639,3 ha	265,3	374,0	10,8	384,8 ha

	Mutation au nouveau PLU							
	UC	UD	UE	UI	Umil	1AU	A	N
UD PLU 2013	15,5	374,0	0,2	3,4	1,6	9,7	46,1	188,9
	2%	58%	0%	1%	0,3%	2%	7%	30%

- ***Les réductions de la zone UD***

En termes de zonage, les réductions de la zone UD entre les deux PLU ont été motivées par l'occupation du sol : Les reclassements se font majoritairement à destination de la zone naturelle, notamment vers le secteur Nh (naturel habité), au niveau d'anciens lotissements composés d'au moins 5 constructions groupées et raccordés aux réseaux. La deuxième destination est le reclassement en zone agricole des terrains correspondant aux critères des Espaces Agricoles Stratégiques (ESA) du PADDUC. Quelques reclassements en zone UC (zone urbaine mixte dense) et UI (à vocation industriel) sont également intervenus.

Les mutations de la zone UD

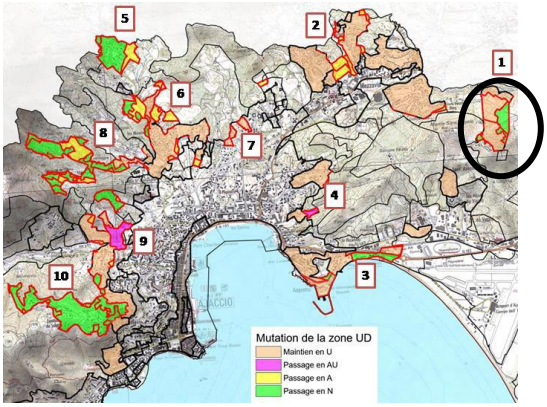




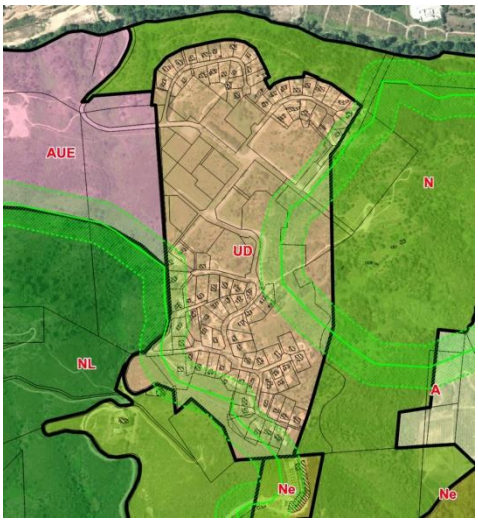
1. Quartier de Confina

Justification : Comme évoqué précédemment **la zone UD** du quartier Confina a été reclassée en zone UC (Cf. Ajout de la zone UC n°2). Elle a également fait l'objet d'une redéfinition de son contour au regard des Espaces Remarquables Caractéristiques du Littoral (ERC) du PADDUC.

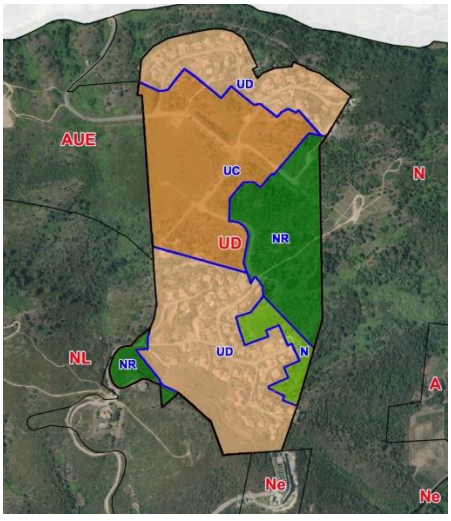
Localisation



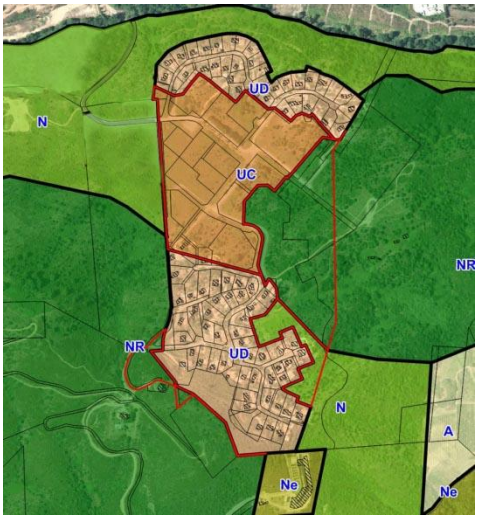
PLU 2013 avec ERC du PADDUC



Mutation du PLU 2013



Le nouveau PLU



2. Quartier d'Acqualonga Suartello

Justification :

Dans le PLU 2013, le quartier d'Acqualonga a fait l'objet de deux jugements au tribunal administratif[1] qui ont conduit à l'annulation partielle du zonage U sur plusieurs parcelles, au titre des Espaces Remarquables et Caractéristiques du Littoral en raison de la présence d'une ZNIEFF de type I, au titre des espaces agricoles et au titre de la Loi Littoral et de l'urbanisation en continuité de l'existant qu'elle impose.

Cette annulation a imposé, sur les parcelles qui ont fait l'objet de l'annulation, un retour au régime du POS avec, pour certaines, un zonage agricole ou naturel et, pour d'autres, un zonage constructible.

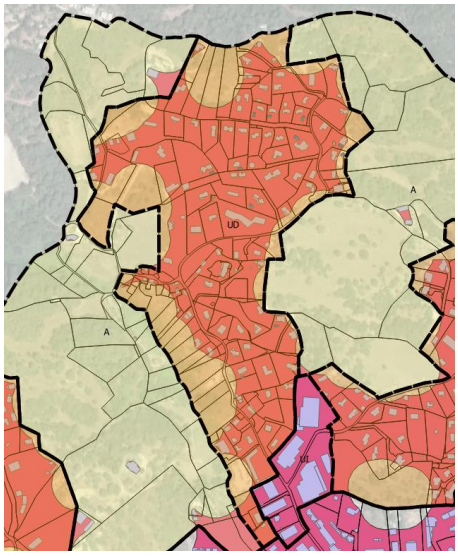
En Mars 2017, suite au recours porté par l'Etat sur un permis délivré par la commune, concernant une des parcelles rétablies par le POS en zonage constructible, la lecture d'un nouveau jugement[2] est venue clarifier la situation : consécutivement à l'approbation du PADDUC en Octobre 2015, et de son volet localisant les ERC, un terrain qui n'est pas recouvert par un ERC du PADDUC ne peut être considéré comme ERC sur le simple fait qu'il appartient à une ZNIEFF de type I.

Partant de ce dernier jugement et du constat que le zonage du quartier d'Acqualonga était hétéroclite, entre les différents zonages du PLU 2013 et du POS, la commune a fait le choix de modifier le zonage vers une unique entité UD, un zonage N et un zonage A.

Sur la question de la prise en compte de la ZNIEFF de type I, malgré le jugement rendu, la commune a fait le choix d'inscrire la quasi-totalité de la ZNIEFF en zone N ou en zone A. Au sein de cette ZNIEFF, seules les parcelles AP 353, 261&262 déjà bâties et les parcelles AP 14&15, non bâties mais isolées au milieu des parcelles précédemment citées, ont fait l'objet d'un maintien en zone U. Ces parcelles étaient inscrites en zone constructible au POS alors en vigueur pour pallier l'annulation partielle du PLU 2013.

Pour la question des terres agricoles, la commune s'est appuyée sur le travail de délimitation des ESA par le PLU, sur la base des critères du PADDUC, pour ne retenir en zone UD du nouveau PLU que les terrains qui n'étaient pas couverts par les ESA du PLU et qui n'avaient pas fait l'objet d'une activité agricole, déclarée ou non, dans les 15 précédentes années.

Enfin sur la question de l'extension de l'urbanisation en continuité de l'existant, la zone UD du nouveau PLU – qui part déjà du principe prôné par la Loi Littoral d'une urbanisation en profondeur à partir du littoral – est délimitée sur la base des Parties Actuellement Urbanisées (voir carte ci-contre, rayon 50m, fond de carte PLU 2019). Elle incorpore, également, des dents creuses correspondant à des parcelles ou groupes de parcelles de moins de 5000m² qui sont entourés sur au moins trois côtés par des parcelles bâties.



[1] Jugements rendus suite aux recours de l'association U Levante et de la Chambre d'Agriculture de Corse-du-Sud

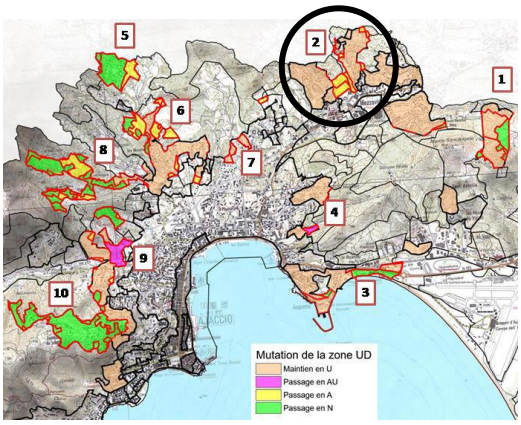
[2] Jugement du 23/02/2017 rendu suite au recours de l'Etat contre le permis délivré par la Ville d'Ajaccio sur la parcelle AP n°261 lieu-dit « a Renasca », chemin d'Acqualonga

Pour résumer, la redéfinition du zonage s'explique principalement par :

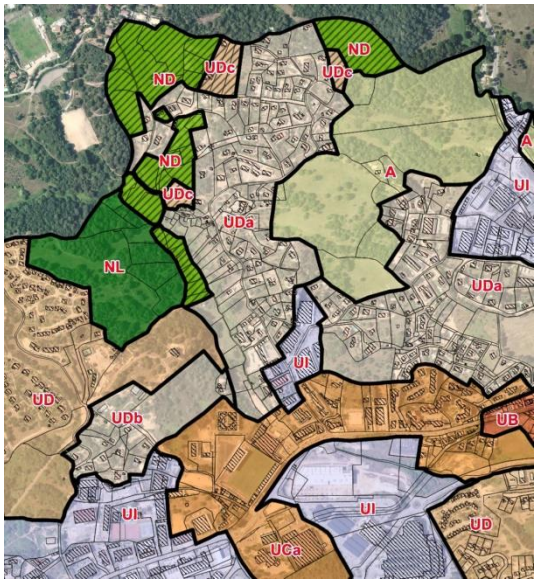
- La prise en compte des ESA du PLU sur a base des critères du PADDUC : classement en A (Agricole) des terrains correspondant aux critères d'un ESA : terrains agricoles ou potentiellement agricoles avec pente favorable ;

- La prise en compte des jugements sur le caractère agricole des terrains a donné lieu à un reclassement en zone A. Cependant, les parcelles bâties ou en voie de l'être, annulées dans un premier temps mais ayant gagné en appel, sont maintenues en UD, la continuité urbaine ayant également été prise en compte pour la délimitation de la zone.

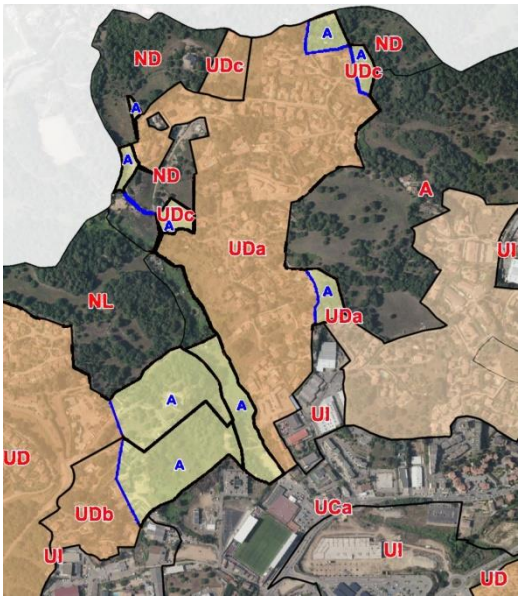
Localisation



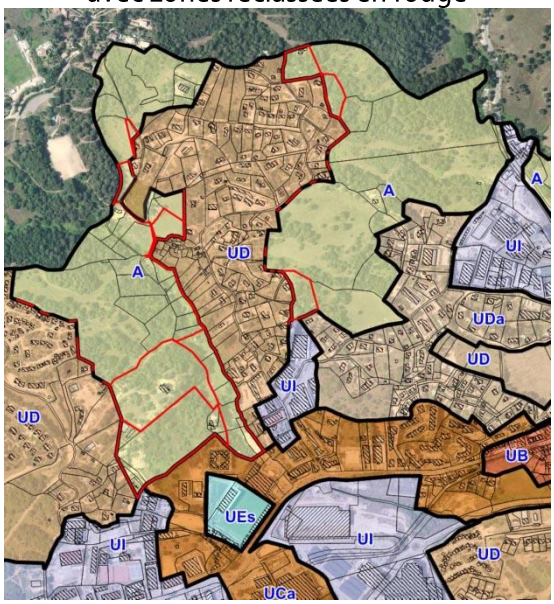
PLU 2013 avec zones annulées (zone rayée noire) Réintégration zonage POS sur PLU 2013



Mutations zone UD du PLU 2013



Nouveau PLU
avec zones reclassées en rouge

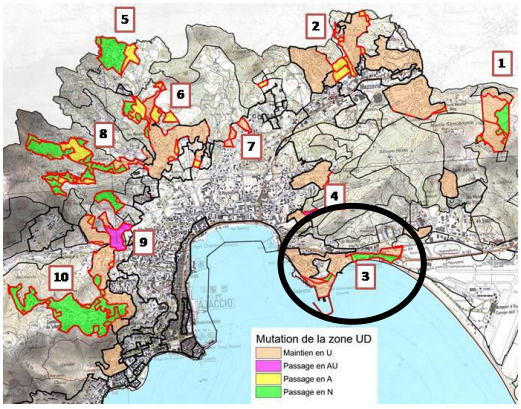


3. Quartier d'Aspretto – Plage du Ricanto

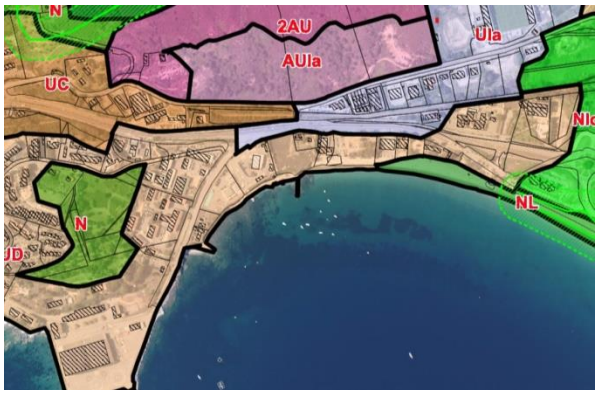
Justification : Ce quartier est touché par plusieurs risques : le risque Seveso, dû aux installations de stockage de gaz sur le Ricanto, le risque d'inondation de la Gravona et enfin le risque submersion marine, ce qui justifie son classement en N. La zone UD est donc reclassée pour les parties peu construites en bord de plage et en secteur Np, afin de bien gérer les possibilités d'aménagement en bord d'eau. Les parties construites et occupées par un hôtel et un équipement sont reclassées en UI.

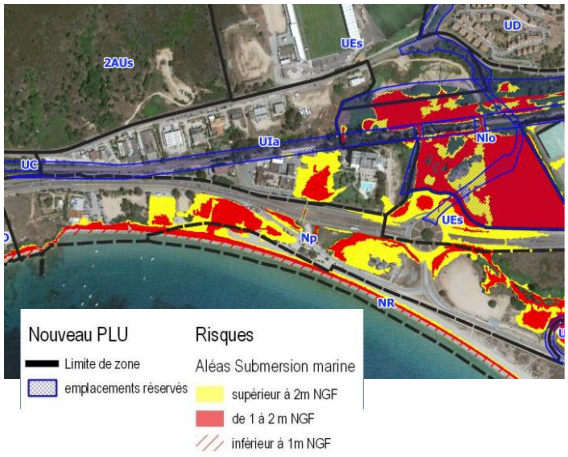
De plus, la coupure d'urbanisation le long de la route du Ricanto est matérialisée par la prolongation du zonage NL

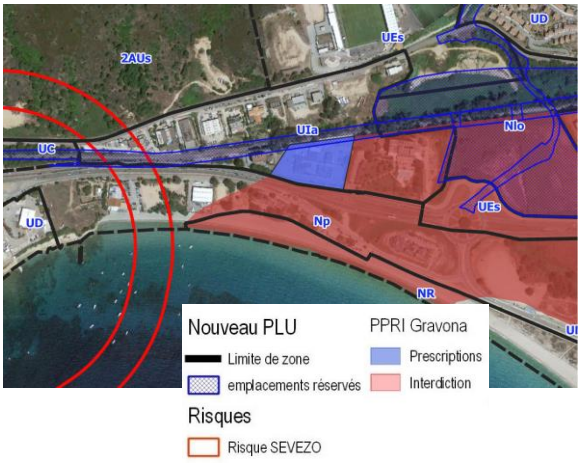
Localisation



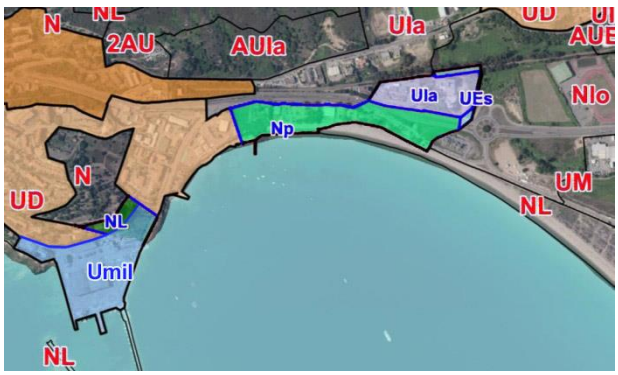
PLU 2013



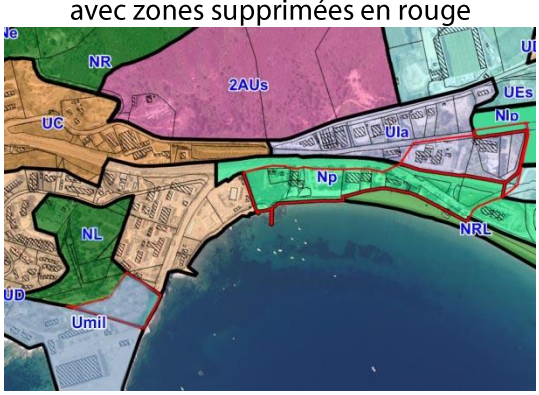




Mutation de la zone UD du PLU 2013



Nouveau PLU
avec zones supprimées en rouge



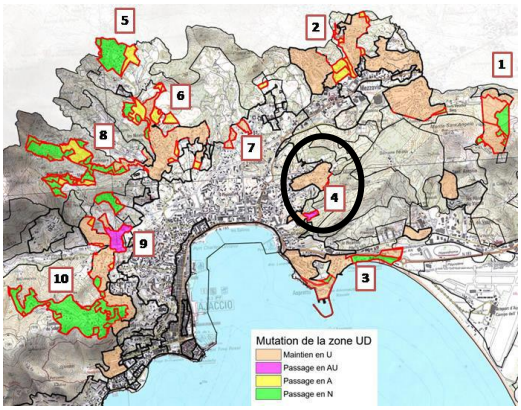
4. Quartier de Saint Joseph et de la Vallée major :

Justification : Positionné hors des espaces proches du rivage, ce secteur faisait l'objet d'une importante zone AU au PLU 2013. L'approbation du PADDUC a toutefois localisé, sur les contours de cette zone AU, un ERC.

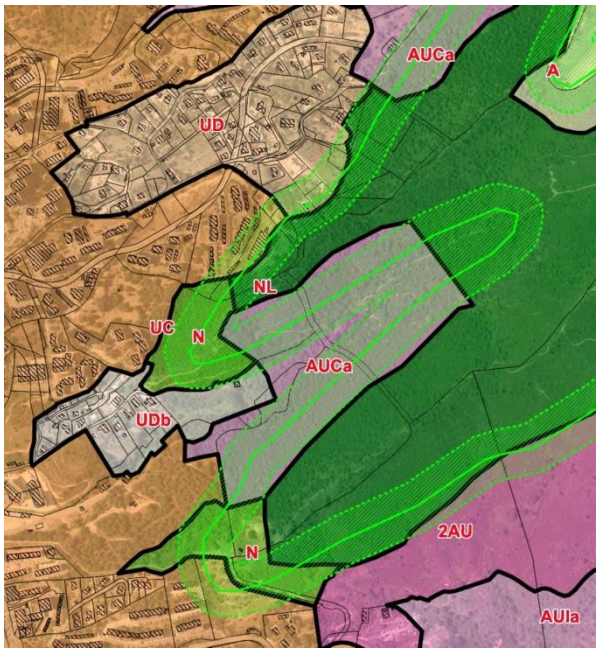
Au travers de son nouveau PLU, la commune se met en compatibilité avec le PADDUC et revoit son zonage pour prendre en compte le contour de l'ERC sur la base de critères paysagers et environnementaux. La zone AU se voit dès lors circonscrire en fond de vallon et incorporer les parties non aménagées de la zone UD qui lui était mitoyenne au PLU 2013, pour permettre l'émergence d'un projet d'ensemble.

Les parcelles impactées par l'espace remarquable du littoral sont reclassées en zone NR.

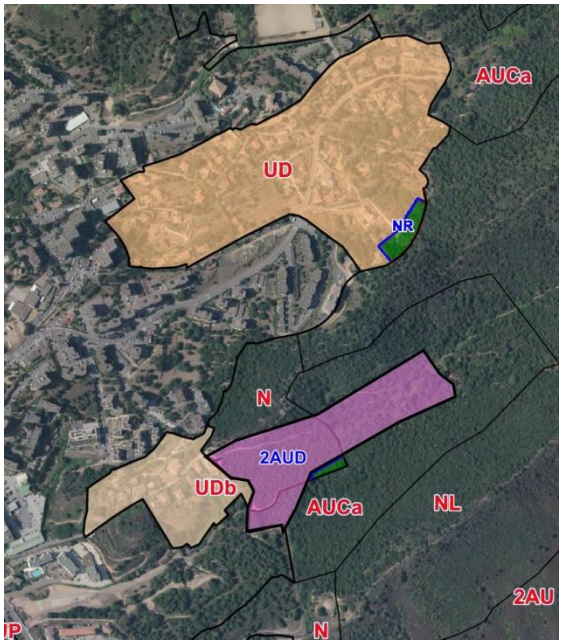
Localisation



PLU 2013 avec ERC du PADDUC

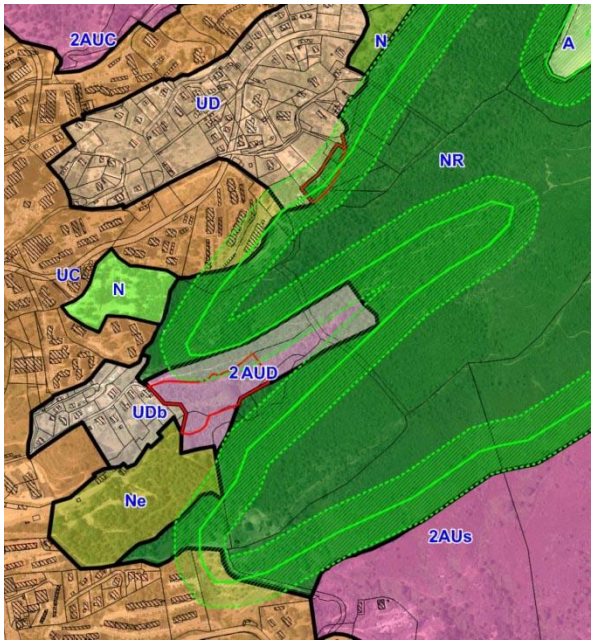


Mutation de la zone UD du PLU 2013



Nouveau PLU

avec zones supprimées en rouge

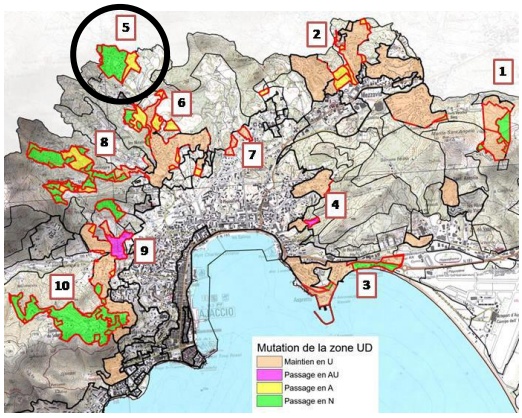


5. Quartier de Pratti

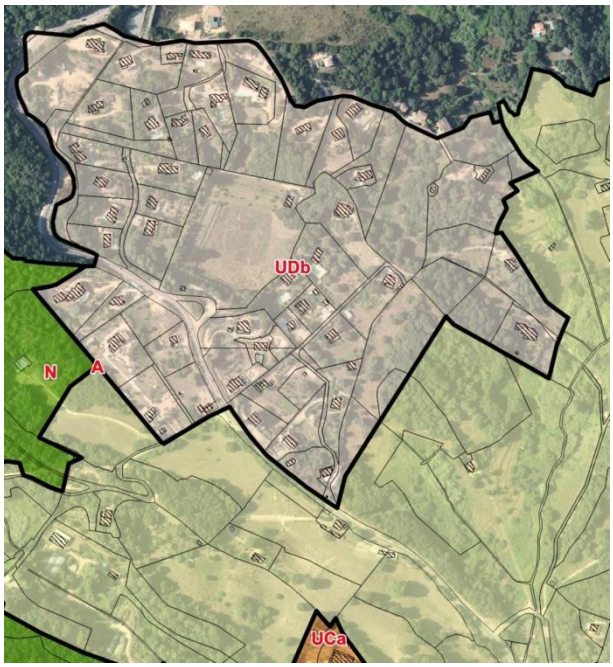
Justification :

A l'instar de plusieurs quartiers des hauteurs d'Ajaccio, fruits de la constructibilité offerte par les zones Nb des POS, le quartier de Pratti n'entre pas dans les critères du PADDUC en tant que ville agglomérée, zone urbanisée dense pouvant accueillir une densification, ou village traditionnel. S'agissant de secteur non inscrit en continuité de la ville agglomeré, son classement en zone Nh, permettant l'extension limitée et le renouvellement urbain du bâti existant, quand il concerne des espaces construits, et en zone N ou en Zone A, selon que les terrains relèvent des ESA identifiés par le PLU sur la base des critères du PADDUC.

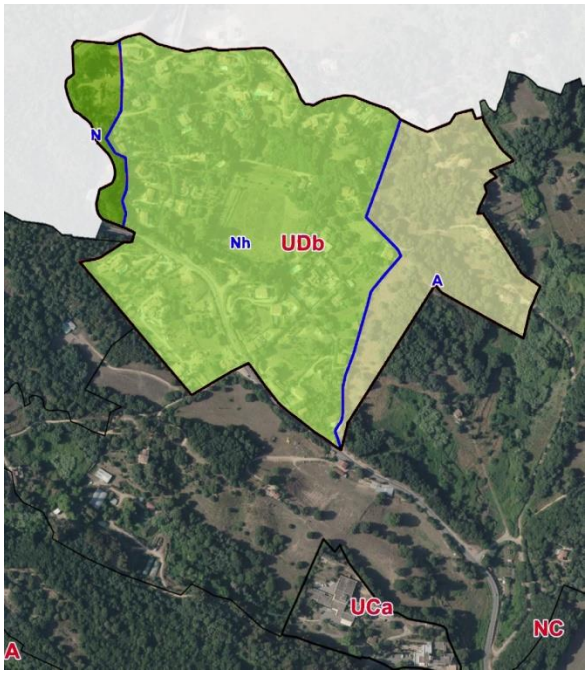
Localisation



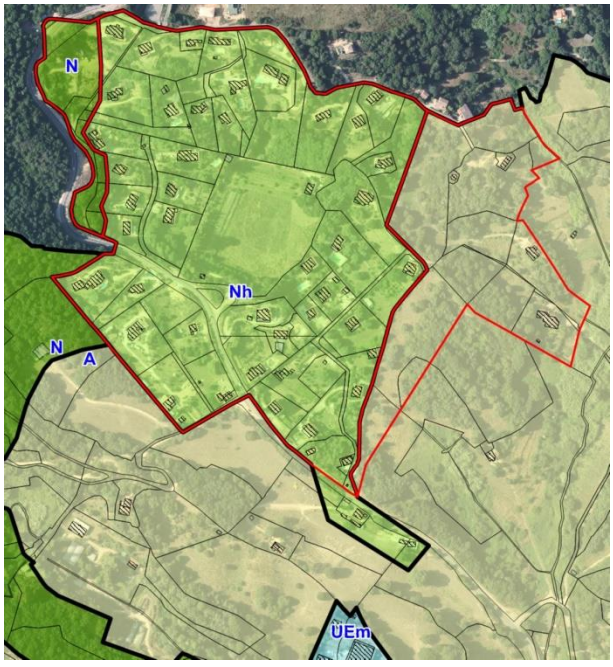
PLU 2013



Mutation de la zone UD du PLU 2013



Nouveau PLU
avec zones supprimées en rouge



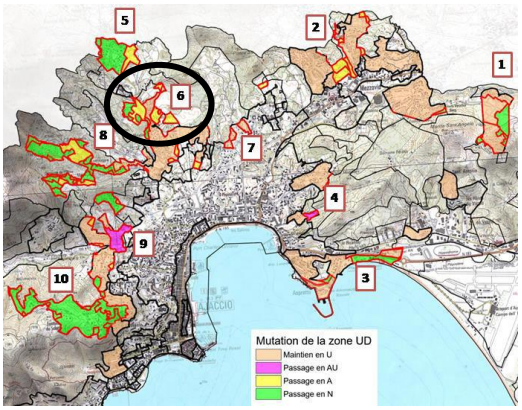
6. Quartier San Biaggiu – Moulin blanc et Croix d'Alexandre

Justification :

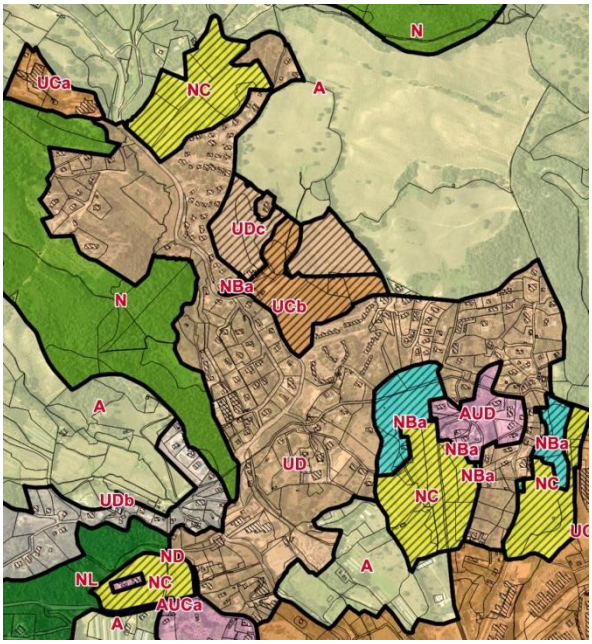
Dans le cadre des jugements rendus par le Tribunal Administratif sur le PLU 2013, ce quartier a fait l'objet d'annulations partielles [3] au regard du caractère agricole de certaines parcelles non bâties que le PLU 2013 permettait d'ouvrir à l'urbanisation.

Partant de cet état de fait et considérant les ESA du PLU délimités sur la base des critères du PADDUC, la commune a fait le choix de se conformer aux jugements du tribunal et de ne pas y maintenir la zone UC, pour ne conserver qu'un zonage UD au droit des espaces bâtis et leur proche proximité qui ne relève pas de terrains agricoles ou à potentialité agricole.

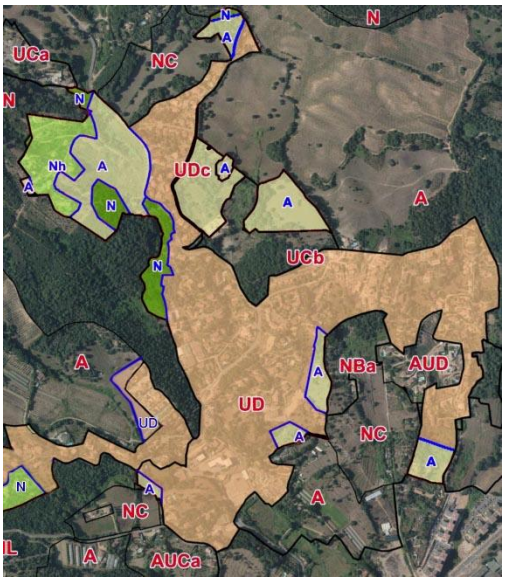
Localisation



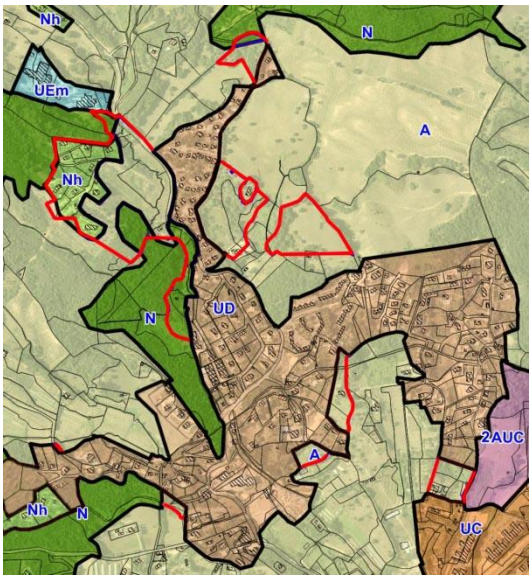
PLU 2013 avec zones annulées



Mutation de la zone UD du PLU 2013



Nouveau PLU avec zones supprimées en rouge

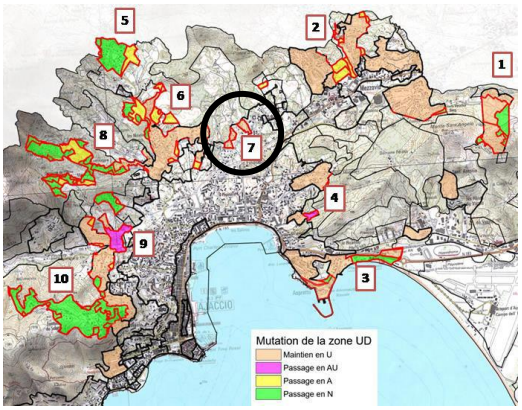


[3] Jugements rendus suite aux recours de l'association U Levante et de la Chambre d'Agriculture de Corse-du-Sud

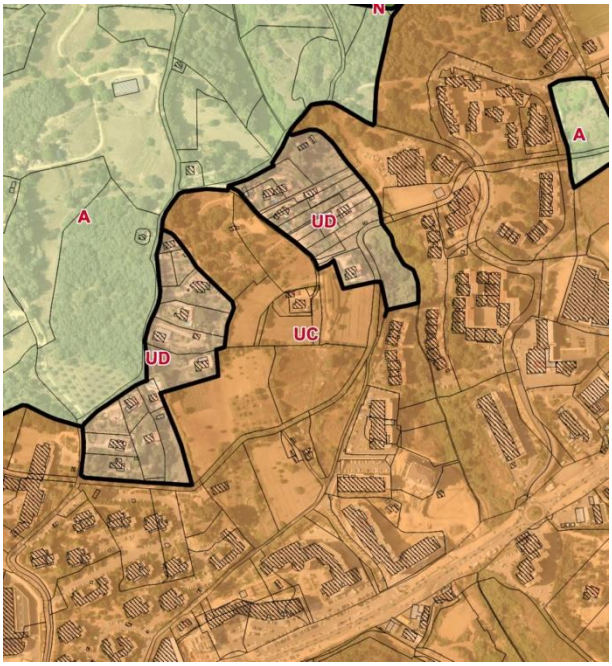
7. Quartier du Finosello

Justification : Quartier situé au nord du Boulevard Louis Campi, déjà largement classé en zone UC et ayant vocation à se densifier (voir justification ajout zone UC (Cf paragraphe 4.14 ajout UC n°1)

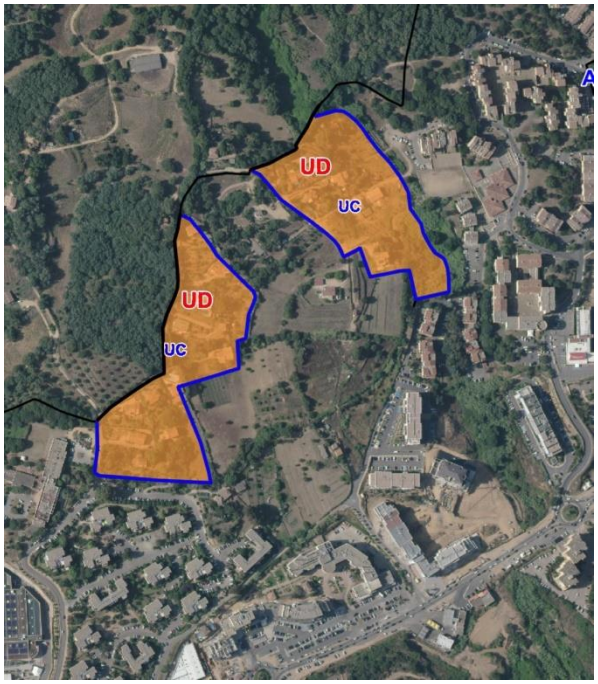
Localisation



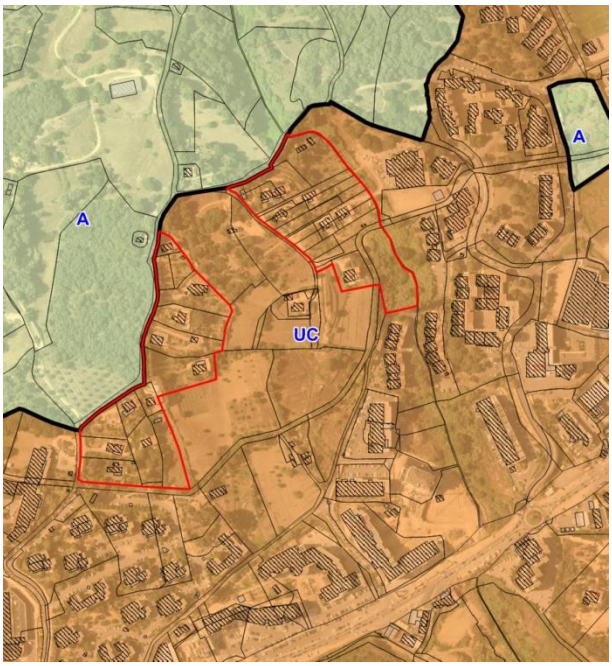
PLU 2013



Mutation de la zone UD du PLU 2013



Nouveau PLU
partie supprimée cernée de rouge



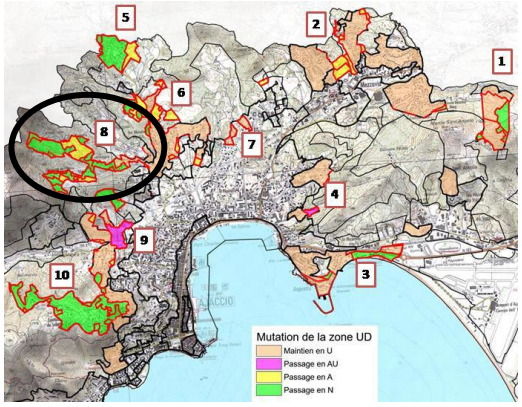
8. Quartier Les Baraques / Luminaggia / Olmo / Carosaccia

Justification :

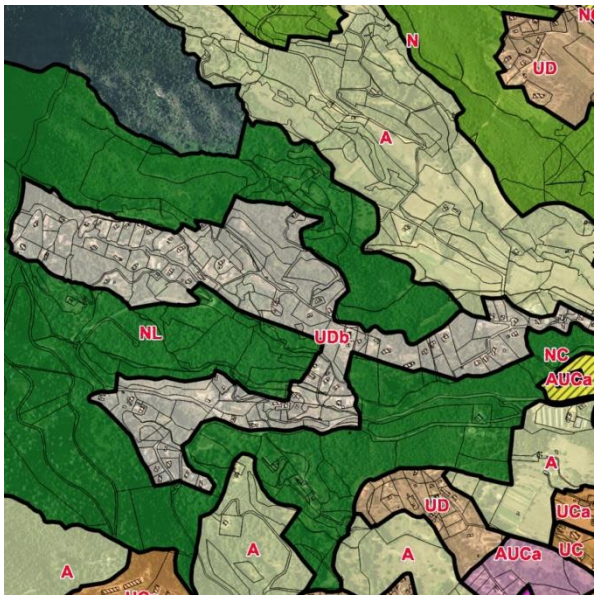
Tout comme le quartier de Pratti, ces quartiers des hauteurs d'Ajaccio sont le fruit de la constructibilité offerte par les zones NB des POS. Tout comme le quartier de Pratti, ils n'entrent pas dans les critères du PADDUC en tant que ville agglomérée, zone urbanisée dense pouvant accueillir une densification, ou village traditionnel.

S'agissant d'habitat diffus non inscrit en continuité de la ville agglomérée, qui plus est non desservi par les transports en commun, leur zonage ne peut être inscrit qu'en zone Nh pour les zones bâties, permettant l'extension limitée et le renouvellement urbain du bâti existant, et en zone A ou en zone N, selon que les terrains relèvent ou pas des ESA identifiés par le PLU sur la base des critères du PADDUC.

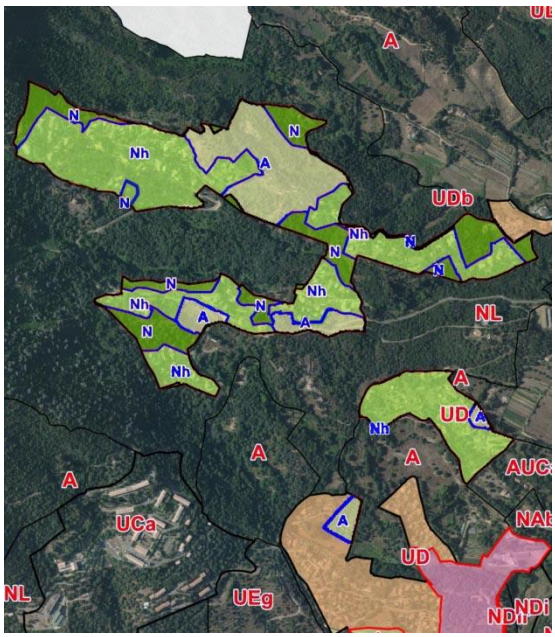
Localisation



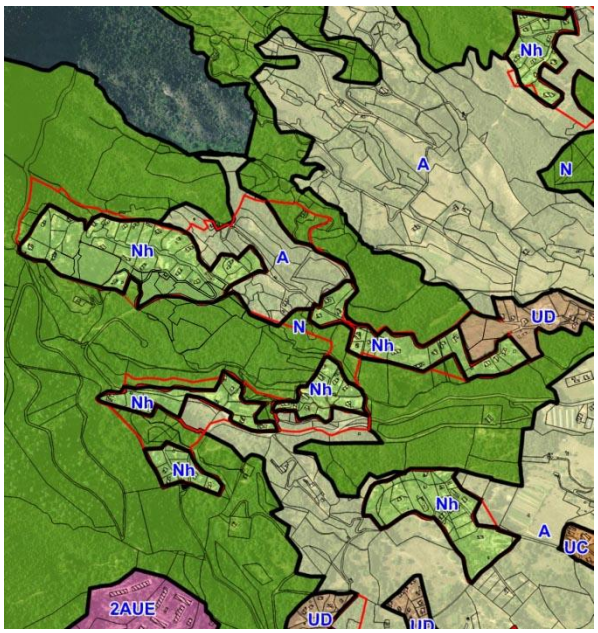
PLU 2013



Mutation de la zone UD du PLU 2013



Nouveau PLU



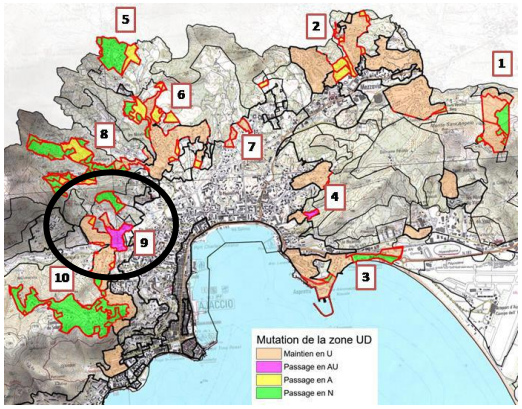
9. Quartier du Loretto

Justification : De par sa proximité au centre urbain et sa desserte par les réseaux (eau, électricité, gaz, assainissement, transport en commun, …), ce quartier figure un secteur d'extension privilégié de la ville. Aujourd'hui la présence des cuves de stockage gaz en empêche tout développement. Néanmoins, avec la mise en œuvre des nouvelles installations – en cours de réalisation au moment où la commune porte la révision de son nouveau PLU – les périmètres de risque SEVESO auront été rétrécis autorisant un renforcement de l'urbanisation.

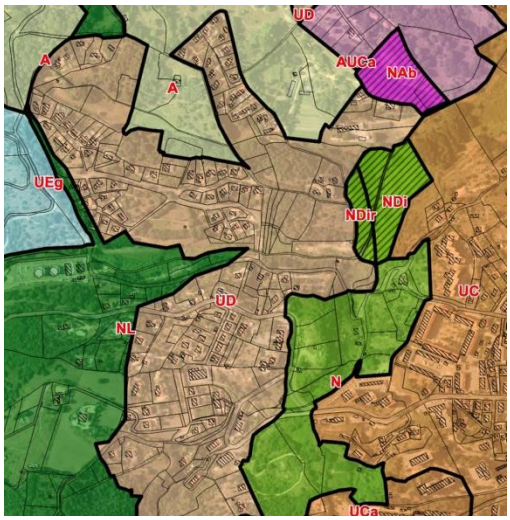
C'est dans cette optique qu'une nouvelle zone à urbaniser AUD est créée au sein d'un ensemble de terrains libres de la zone UD du PLU 2013. La création de cette zone AUD s'accompagne de la mise en place d'une OAP, qui précise les contours de l'urbanisation, notamment au regard des risques et des potentialités agricoles de fond de vallon. Ce développement est d'autant plus prégnant qu'à moyen terme la rocade d'Ajaccio sera prolongée à proximité, favorisant d'autant la desserte du secteur.

En frange de la zone urbaine des ajustements sont réalisés au profit de la zone agricole en conformité avec les ESA délimités par le PLU sur la base des critères du PADDUC.

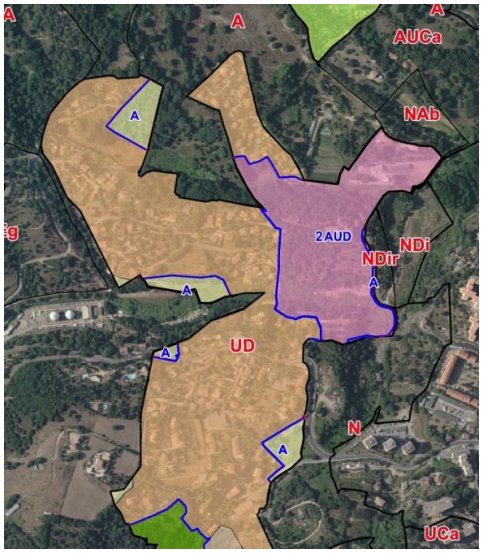
Localisation



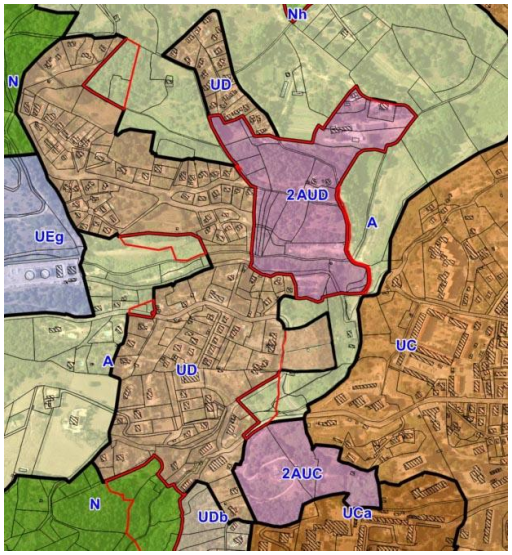
PLU 2013



Mutation de la zone UD du PLU 2013



Nouveau PLU



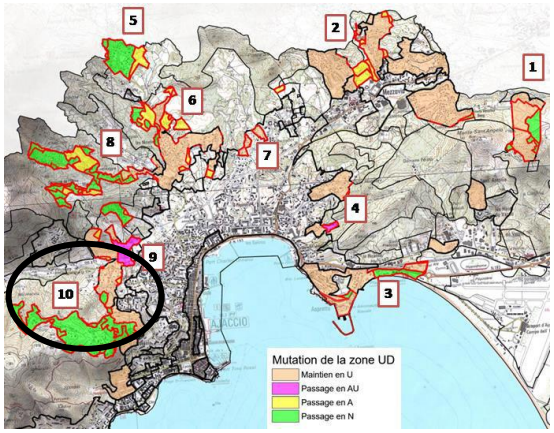
10. Quartier du Salario

Justification :

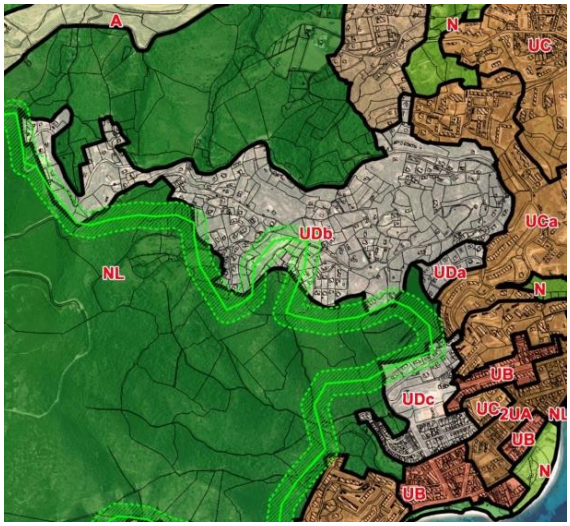
A l'instar des autres quartiers des hauteurs d'Ajaccio évoqués précédemment, le quartier du Salario est le fruit de la constructibilité offerte par les zones NB des POS. Tous comme les autres quartiers, le quartier du Salario n'entre pas dans les critères du PADDUC en tant que ville agglomérée, zone urbanisée dense pouvant accueillir une densification, ou village traditionnel. L'habitat y est diffus et pour grande partie situé en Espace Proche du Rivage, donc soumis à la règle de l'extension limitée de l'urbanisation. Le quartier est, en outre, en discontinuité de la ville agglomérée au regard de la présence d'une bande de végétation naturelle identifiée en NL au nouveau PLU. Partant de ce constat, le zonage des parties bâties est inscrit en zone Nh, permettant l'extension limitée et le renouvellement urbain du bâti existant,. Les zones Naturelles sont inscrites en zone NL lorsqu'elles appartiennent aux EPR et en zone N quand elles n'y sont pas.

A noter, une partie de la zone N du PLU 2013 fait l'objet d'un reclassement en zone A. Cette intervention correspond à la relocalisation de l'activité de l'agriculteur qui exploitait les terrains recoupés par la zone AUC du Finosello au nouveau PLU (cf.4.2.1 Mutation des AU, zone AUC du Finosello).

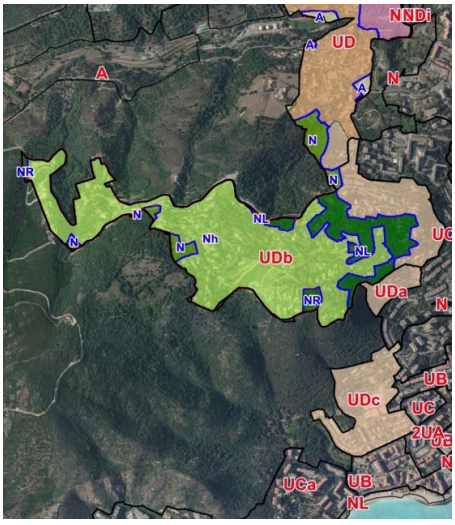
Localisation



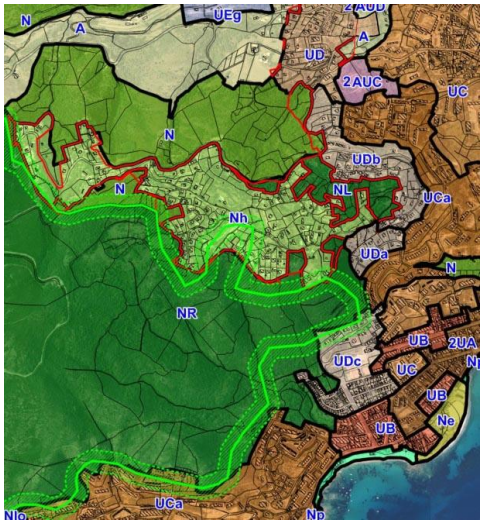
PLU 2013



Mutation de la zone UD du PLU 2013



Nouveau PLU



11. Quartier du Scudo et de Barbicaja:

Justification :

Du cimetière de la mer jusqu'au lotissement accolé à la centralité du Scudo, s'étire une bande densément bâtie, qui voient cohabiter, logements collectifs, maisons individuelles et résidences de tourisme. Très bien desservie en transports en communs (terrestre et maritime) et en équipements (eau, électricité, assainissement, …), cette zone figure l'extension urbaine de la ville à l'Ouest. Elle est interrompue au droit de l'ancien site de France 3 récemment démoli pour en faire un espace de loisir qui marque une coupure d'urbanisation.

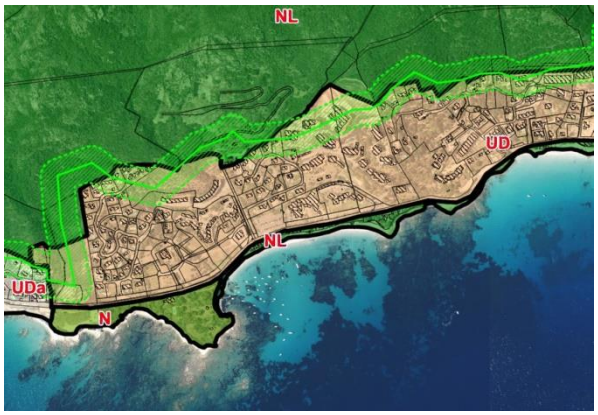
S'inscrivant dans la continuité d'une urbanisation qui voit la hauteur du bâti diminuer à mesure que l'on s'éloigne de la Chapelle des Grecs, le zonage UD du PLU 2013 évolue en un zonage Uda n'autorisant que le bâti de faible élévation (7m et 2 niveaux). L'objectif est, au regard du caractère emblématique de cet espace à l'échelle d'Ajaccio, de préserver l'ambiance paysagère en proposant moins de densité et de hauteur pour le bâti à construire.

A noter, la bande des 100m trouve une transcription en zone Np (voir par la suite) pour les espaces situés entre la route et le littoral. Au-dessus de la zone UD, l'ERC localisé par le PADDUC est transcrit en zone NR en se calant sur le contour des zones bâties. Par ailleurs, les contours de la zone UD et de la zone UDa ont été optimisés pour éviter la ZNIEFF de type I du Salario au droit des espaces non artificialisés.

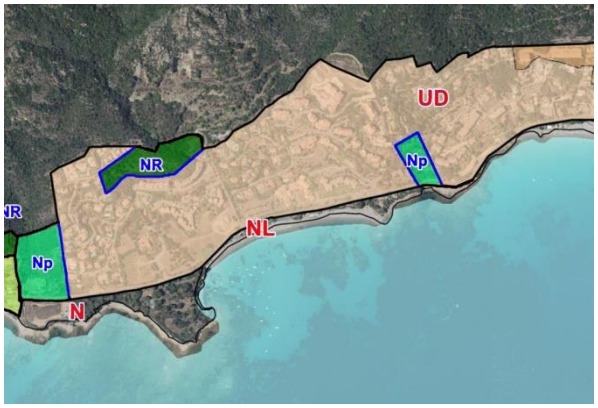
Localisation



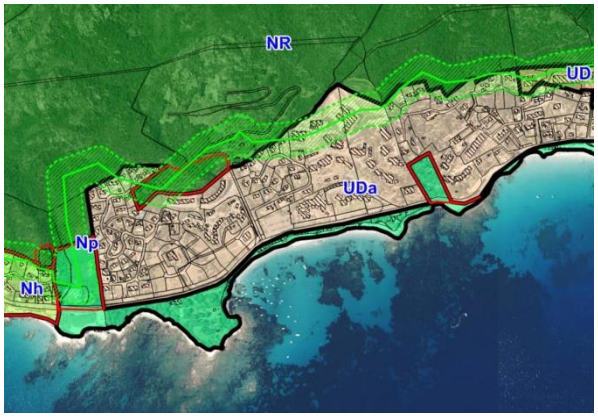
PLU 2013



Mutation de la zone UD du PLU 2013
avec bande des 100 m



Nouveau PLU



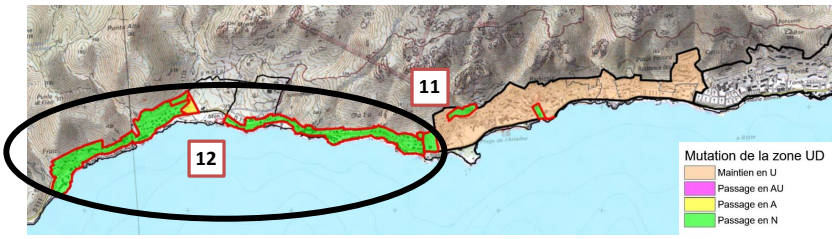
12. Cala-di-Sole, Vignola, Punta-di-Frati, Frati :

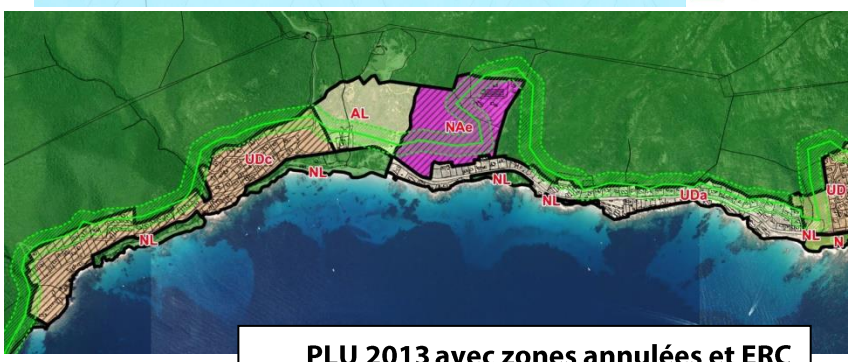
Justification :
Positionné au-delà de la coupure d'urbanisation du Scudo évoquée précédemment (ancien site de France 3 aujourd'hui démoli), ce secteur qui accueille quelques établissements hôteliers sur le rivage de Cala-di-Sole à Frati et, surtout, un important nombre de résidences individuelles, formant un ensemble bâti dénué de toute centralité.

Cette absence de centralité ne permet pas de motiver, en cet endroit, une qualification d'agglomération au regard de la Loi Littoral. En appui à cette considération, il convient de rappeler que le tribunal administratif a prononcé une annulation partielle du PLU 2013 sur les secteurs de Frati et de Punta-di-Frati après avoir considéré qu'ils ne relevaient pas d'une agglomération au titre de la Loi Littoral.

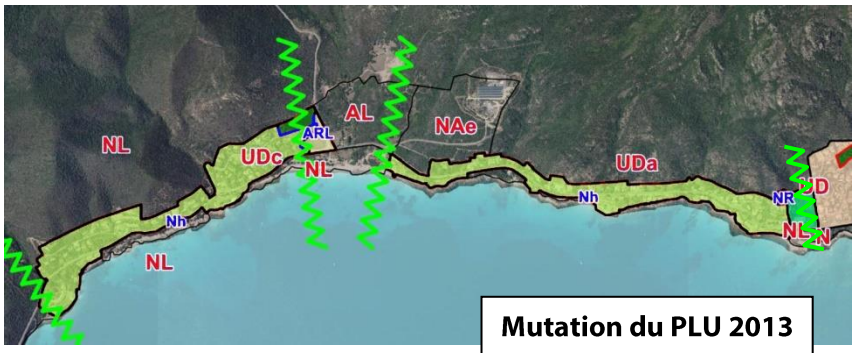
Partant du principe de l'existence d'une coupure d'urbanisation à l'Est et de l'inscription de l'ensemble de ce secteur en Espace Proche du Rivage, le choix a été fait de reclasser les zones UDa du PLU 2013 en zone Nh, zone qui autorise l'extension limitée du bâti avec, toutefois, des restrictions quand le bâti est situé dans la bande littorale des 100m.

Localisation

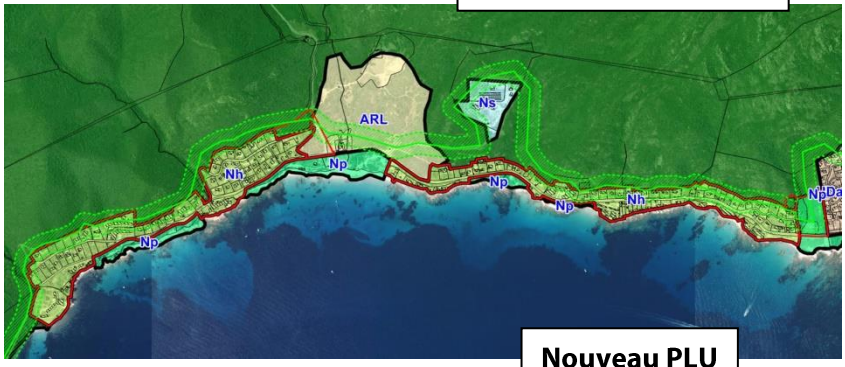




PLU 2013 avec zones annulées et ERC

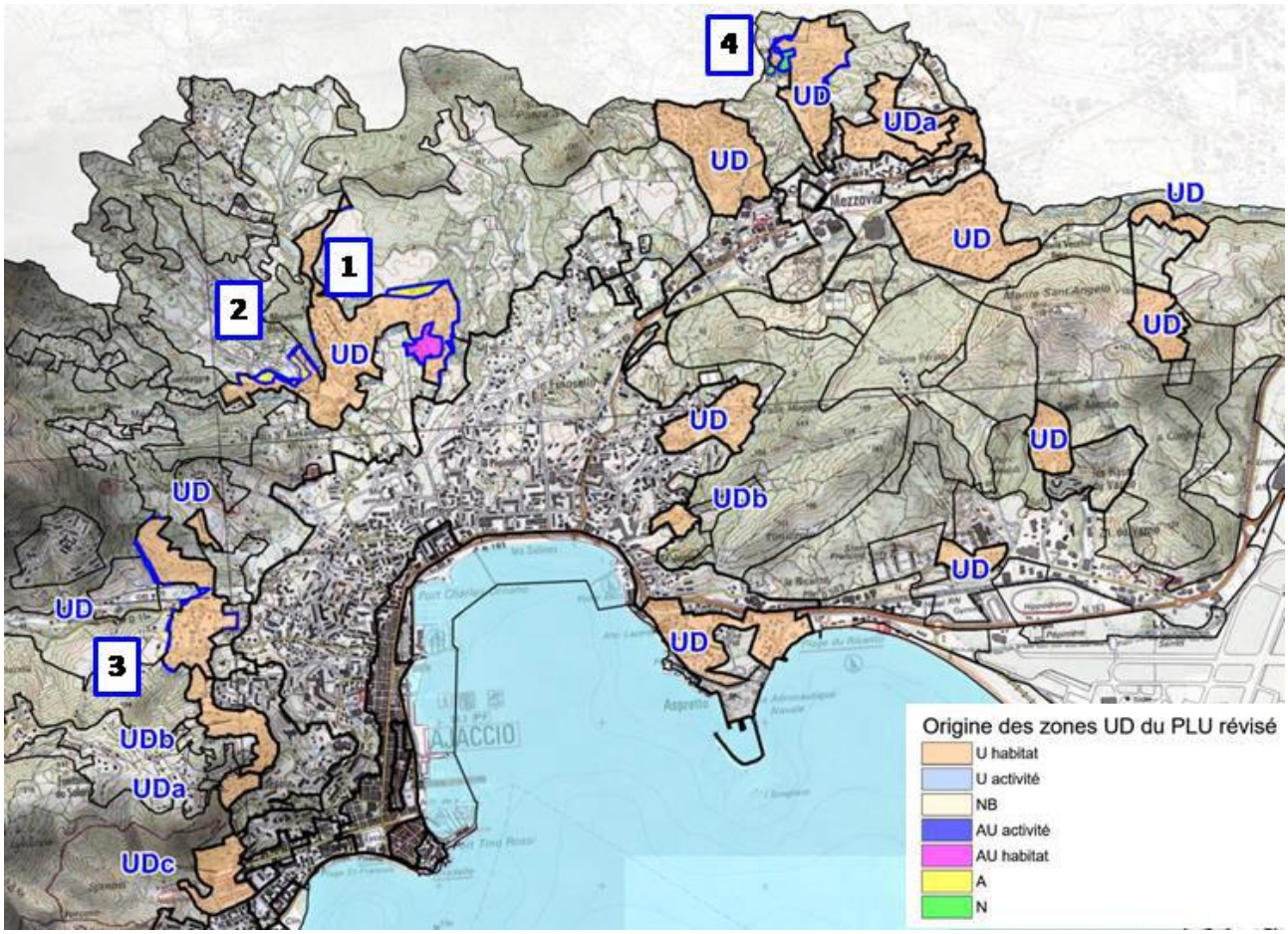


Mutation du PLU 2013



Nouveau PLU

- ***Les augmentations de la zone UD totalisent 10,8 ha et ne touchent que quatre secteurs***

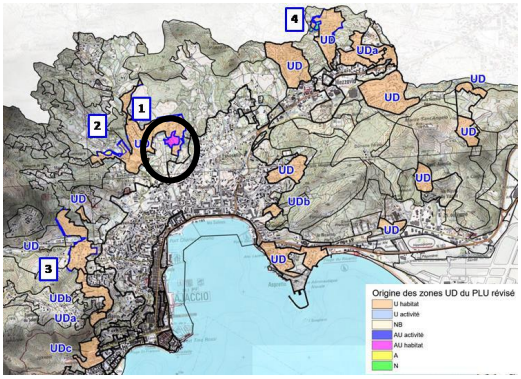


1. Quartiers d'Arbajola et d'Alzo di Leva

Justification : Ce secteur est marqué par une forte densité de constructions individuelles. Le PLU 2013 y prévoyait une zone AUD, très construite, que le nouveau PLU intègre à la zone UD.

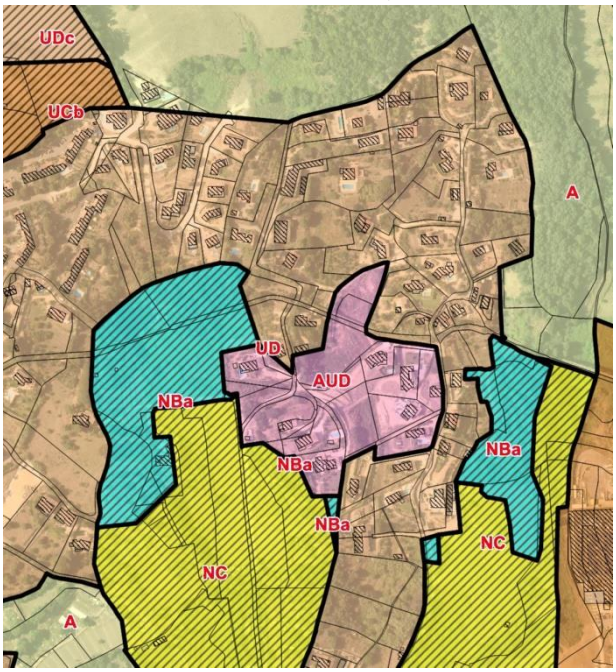
Dans la logique de favoriser l'extension de l'urbanisation dans la profondeur, de façon perpendiculaire au rivage, le nouveau PLU lisse le contour de la zone UD au Nord, sur des espaces classés en zone agricole au PLU 2013 mais qui n'ont pas l'objet d'utilisation agricole, déclarée ou non, dans les 15 précédentes années.

Localisation

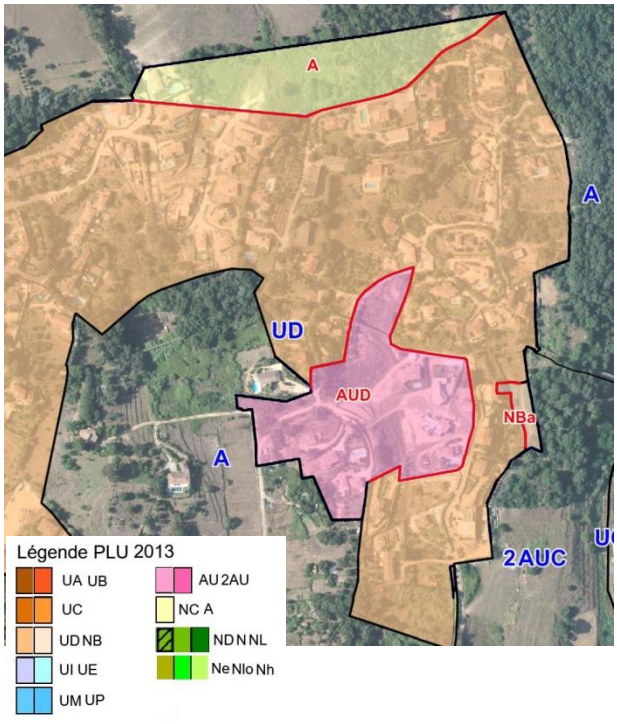


PLU 2013

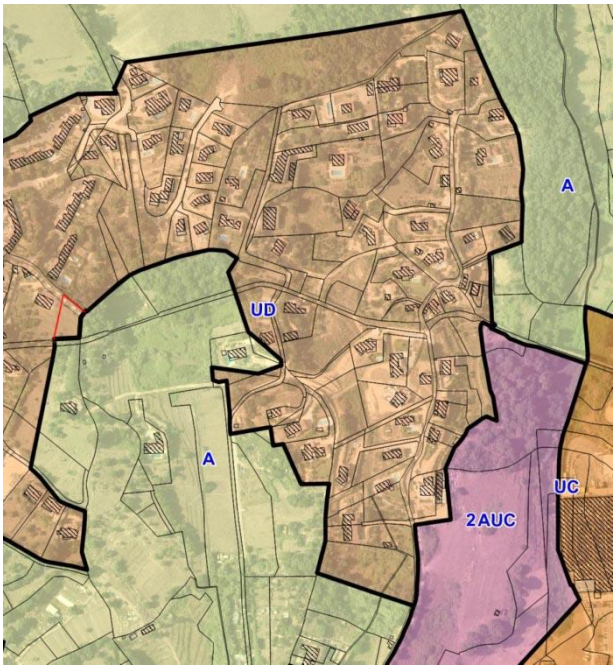
(zones annulées en rayé noir)



Origine des parties ajoutées à la zone UD du PLU 2018



Nouveau PLU



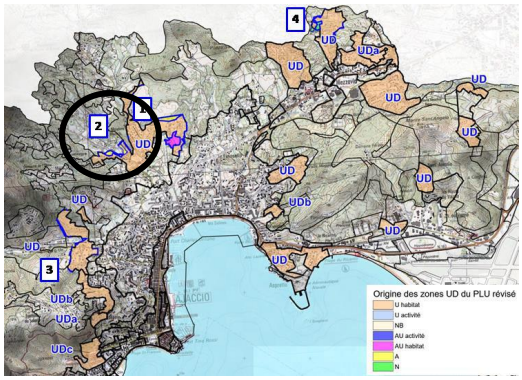
2. Quartier Moulin Blanc

Justification :

Au lieu-dit Pratale, les terrains bâtis dans la continuité de la centralité des 7 ponts passent d'un zonage UDb au PLU 2013 vers un zonage UD au nouveau PLU.

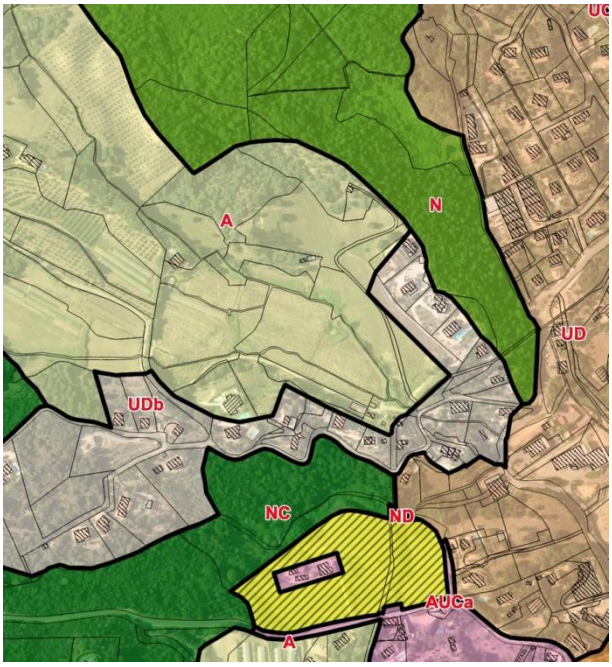
Par ailleurs, les parcelles construites récemment qui étaient en zone A au PLU 2013 mais qui sont inscrites hors des ESA du PLU, car positionnés sur des pentes de plus de 15% et qui n'ont pas fait l'objet d'activité agricole déclarée ou non dans les 15 précédentes années, sont reclassées dans le nouveau PLU en zone UD.

Localisation

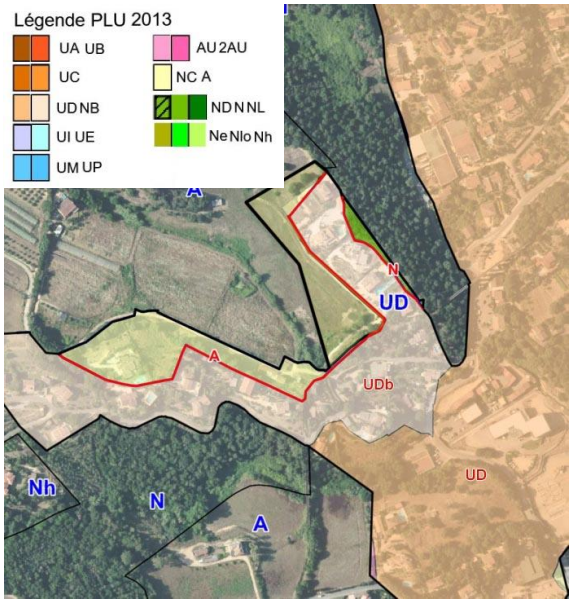


PLU 2013

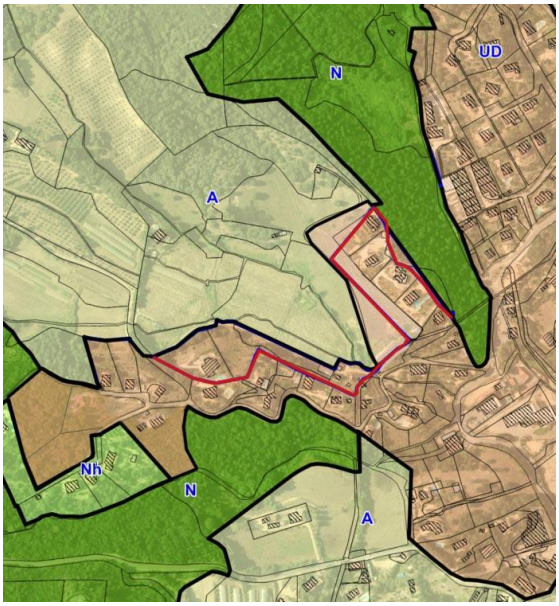
(zones annulées en rayé noir)



Origine des parties ajoutées à la zone UD du PLU 2018



nouveau PLU

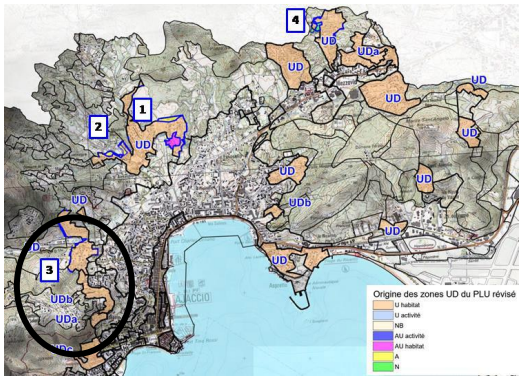


3. Quartier du Loretto

Justification : Au sud, quelques parcelles non construites classées en UD au PLU 2013 et présentant quelques difficultés de desserte, sont maintenues urbanisables mais sont reclassées en UDb (moins dense dans le nouveau PLU).

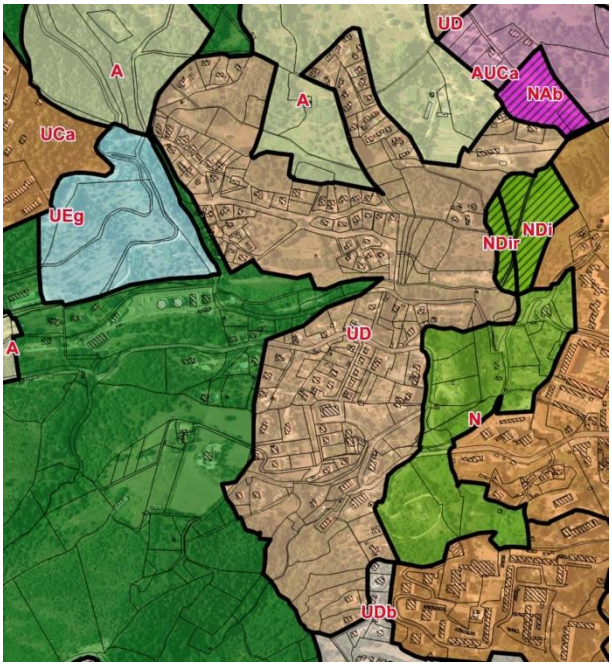
Par ailleurs des ajustements de la limite des zones construites en frontière avec la zone NL sont opérés pour correspondre mieux aux parcelles construites.

Localisation

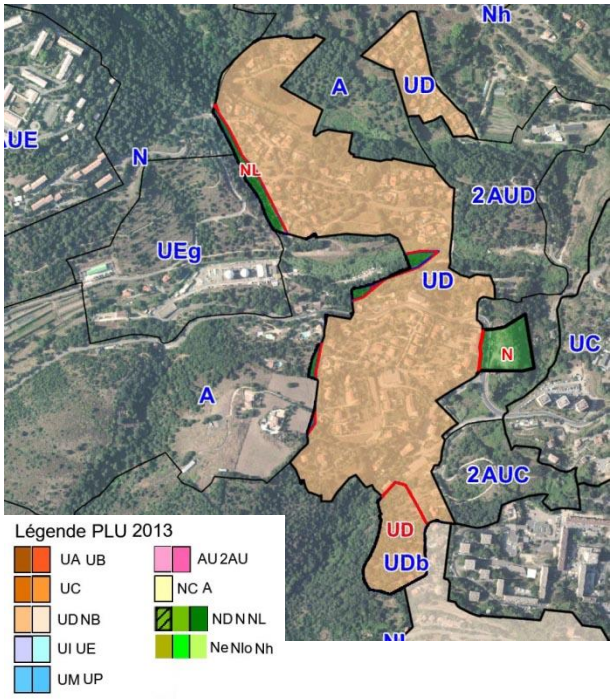


PLU 2013

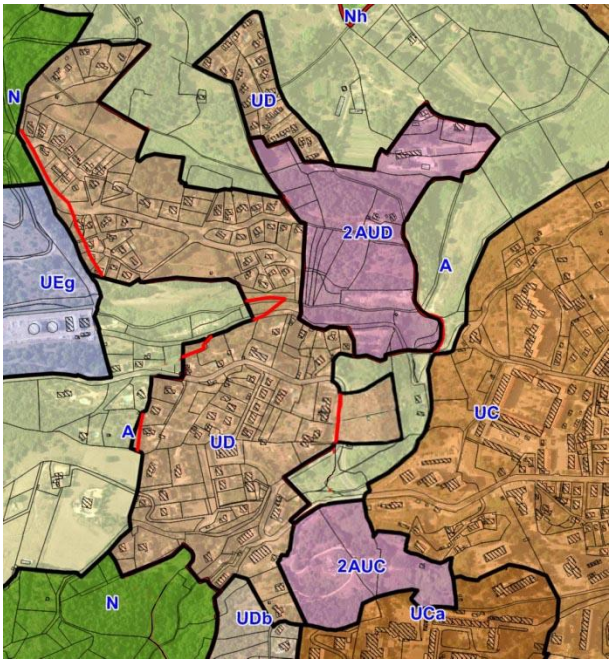
(zones annulées en rayé noir)



Origine des parties ajoutées à la zone UD du PLU 2018

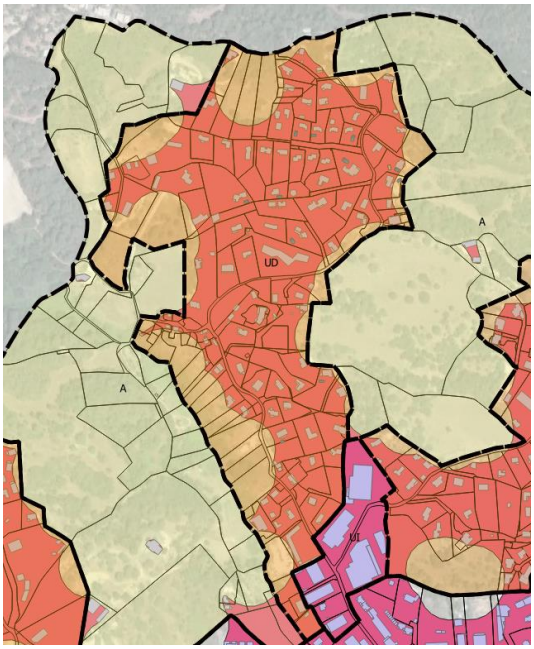


Nouveau PLU



4. Quartier d'Acqualonga

Justification : Comme évoqué précédemment (cf. réduction de la zone UD 2. Acqualonga), la commune a fait le choix de se conformer au jugement du tribunal administratif sauf dans des cas précis où elle estimait qu'en raison des dernières évolutions de la forme bâtie et de la pratique agricole sur le secteur, un zonage UD pouvait tout à fait être conservé.



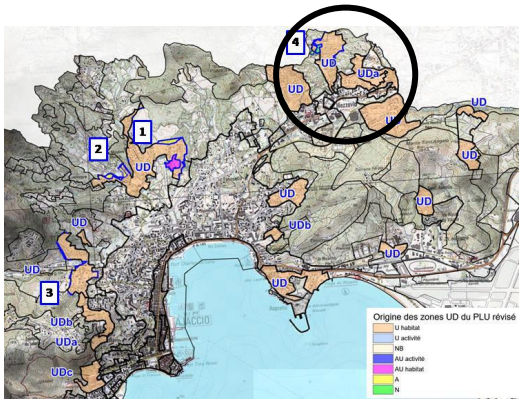
Au niveau de la Renasca, c'est le cas des parcelles AP 427,428 et 429 qui sont enchâssées dans les parcelles bâties AP 152, 430, 170 et 153 et sont donc inscrites en continuité de l'urbanisation existante, partant du principe que le quartier d'Acqualonga forme une longue continuité urbaine connectée au cœur de Mezzavia, dans une logique d'urbanisation en profondeur perpendiculaire au littoral, comme en témoigne la carte des Parties Actuellement Urbanisées (voir ci-contre, rayon de 50m, fond de plan PLU 2019) qui montre une parfaite connexion au cœur urbain de Mezzavia. Ces parcelles ne font pas l'objet d'une activité agricole et n'ont pas fait l'objet d'activités agricoles dans les 15 précédentes années (source RPG et Orthophoto IGN 2002). Dès lors les parcelles 427, 428 et 429 étant équipées, rien ne s'oppose à leur classement en zone UD. Il en va de même de la parcelle AP 372 qui est déjà bâtie.

A l'Est, entre les lieux-dits Mozza et Carra, sur le chemin de Valle, la zone Uda est modifiée pour intégrer une zone UD assortie d'une OAP au droit de terrains non bâtis mais totalement enclavés dans la trame bâtie.

Ces terrains tels que positionnés offrent une belle capacité de densification au travers de logements individuels groupés ou en petit collectif, forme d'habitat peu représentée sur Ajaccio et économe en surface. Ces terrains bénéficient de tous les raccordements nécessaires, ce qui justifie leur inscription en zone UD. Par contre, face au risque de voir cette dent creuse découpée en grandes parcelles pour du bâti individuel, la commune a fait le choix d'y positionner une OAP pour imposer un mode d'habiter équilibré.

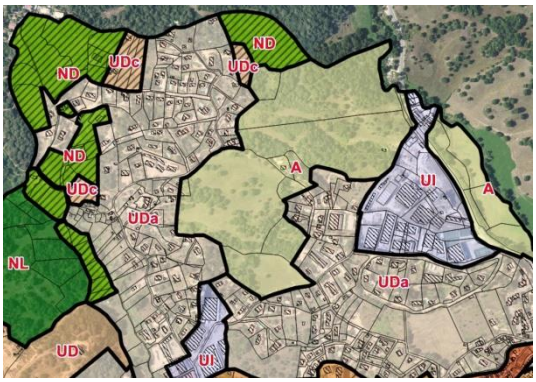
Les parcelles visées n'ont fait l'objet d'aucun jugement et sont en parfaite continuité de l'existant. Elles n'ont pas été le siège d'une exploitation agricole dans les 15 dernières années, exception faite de la parcelle AO372 qui est déclarée en prairie permanent au RPG 2016. Face à l'enjeu représenté par l'aménagement de cette dent creuse au regard du besoin de logements de la ville dans un contexte d'extension de l'agglomération difficile et d'une capacité de densification des zones urbanisées qui ne peut satisfaire tous les besoins, une compensation sera proposée à l'Agriculteur pour faire paître ses bovins ailleurs.

Localisation

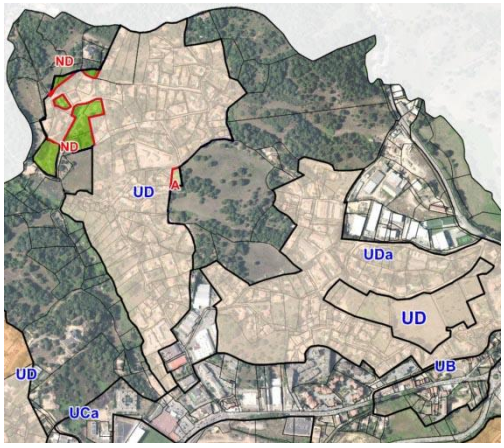


PLU 2013

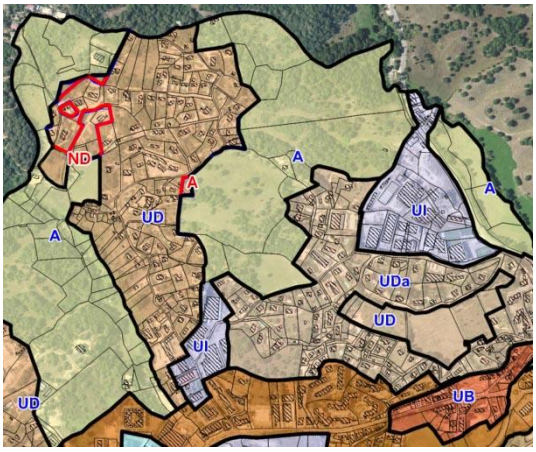
(zones annulées en rayé noir)



Origine des parties ajoutées à la zone UD du PLU 2018



Nouveau PLU



► Les principales modifications des dispositions réglementaires de la zone ***UD***

C'est la zone la plus impactée par la loi ALUR qui a supprimé le COS de 0,30 pour la zone UD, le secteur UDa et UDc et de 0,15 pour le secteur UDb avec une taille minimale de parcelle de 1000 m^2.

Le CES fixé permet une certaine augmentation de la constructibilité : + 25% pour la zone UD et + 13% pour les secteurs UDa, UDb et UDc.

Celui-ci est calculé en fonction de la hauteur autorisée, il est de :

- 0,15 pour la zone UD,
- 0,20 pour les secteurs UDa et UDc
- 0,10 pour le secteur UDb

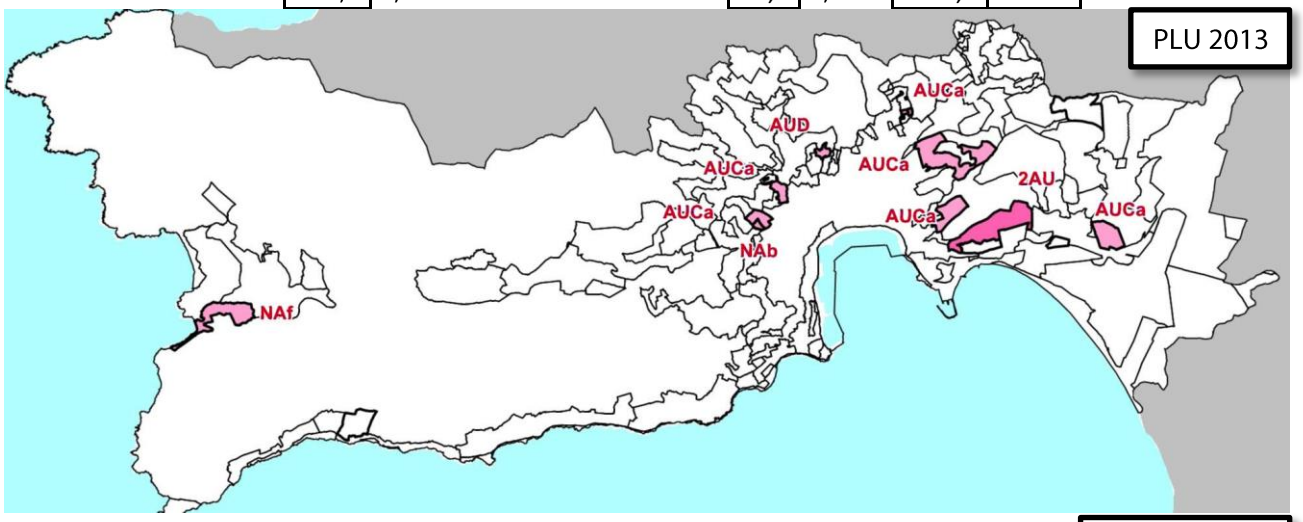
Les hauteurs prévues initialement dans le PLU de 2013 sont maintenues soit 9 m en zone UD et 7 m dans les trois secteurs.

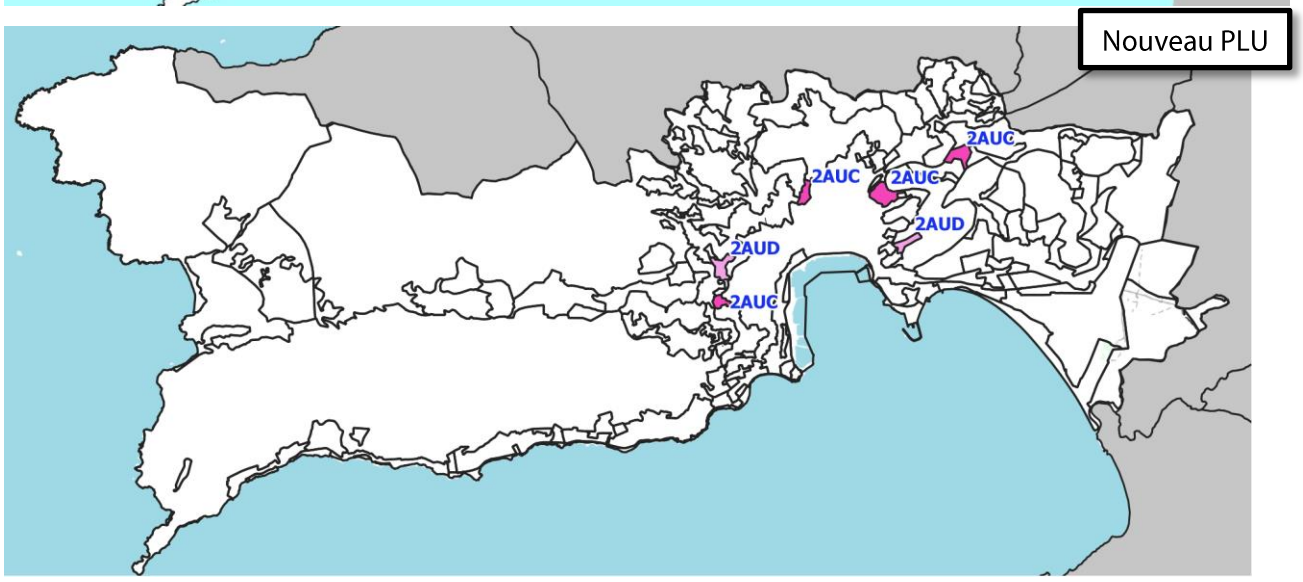
Comme pour l'ensemble des zones urbaines du PLU, des prescriptions sont mises en place pour favoriser les performances énergétiques et environnementales (limitation des matériaux imperméabilisant les sols et mise en place de dispositifs de production d'énergie renouvelable).

Pour les opérations d'ensemble sont à prévoir également les infrastructures et les réseaux de communications numériques.

4.2. Les zones à urbaniser en réponse aux besoins d'habitat

PLU 2013 en vigueur					Nouveau PLU					Evolution	
zones	secteurs	ha	ha	%	zones	secteurs	ha	ha	%	ha	%
AU	AUCa	80	108,5	1,3%	AU			0	0%	-108,5	-100%
	AUD	3,13									
	NAb	1,6									
	NAf	23,8									
2AU	2AU	38,0	38,0	0,5%	2AU	2AUC	28,5	41,7	0,50%	3,7	10%
						2AUD	13,2				
			146,5	1,8%				41,7	0,50%	-104,8	-72%





Outre la suppression des zones AU « ouvertes » au profit de zones AU exclusivement fermées, la révision du PLU a été l'occasion de redéfinir en profondeur les zones à urbaniser à moyen et long terme en réduisant leur surface globale de 105 ha soit une baisse de 72%. Cette baisse résulte d'une meilleure prise en compte des ERC, des terres agricoles et de la Loi Littoral, notamment au niveau des espaces proches du rivage.

Malgré la fermeture des zones AU, la classification de ces zones a peu changé, les zones 2AUC sont prévues pour des opérations a majorité d'habitat collectif alors que les zones 2AUD sont prévues pour des opérations d'habitat individuel groupé.

Autre nouveauté par rapport au PLU 2013, plusieurs zones à urbaniser fermées se voient associer une orientation d'aménagement et de programmation qui encadre très fortement les futurs projets dans

ces secteurs. Obligatoire pour les zones AU ouvertes, l'association d'OAP aux zones 2AU n'est obligatoire qu'au moment de les rendre constructibles par modification ou révision du PLU. Proposer des OAP pour les zones dès maintenant traduit la vision précise que la ville a de l'aménagement de ses périphéries. Cela garantit, d'ores et déjà, une implantation des constructions en lien avec le contexte urbain environnant et précise les attentes en termes d'espace public, d'espace vert de respiration et d'agriculture. Ces OAP fixent également les contraintes paysagères à respecter pour une bonne intégration.

Comme évoqué précédemment leur ouverture à l'urbanisation s'opère suite à une révision ou modification du nouveau PLU.

► Evolution globale des zones à urbaniser pour habitat :

	PLU 2013	Réduction	Maintien	Ajout	Nouveau PLU
Zones à urbaniser AU « habitat »	146,9 ha	142,0	4,8	40,2	445,0ha

Que sont devenues les zones AU « habitat » du PLU 2013 ?

	U habitat	U activité	AU hab	AU act	A	N	
AU « habitat »	8,9		4,8	38,7	20,3	74,1	146,9
	6%		3%	26%	14%	50%	100%

Les zones à urbaniser pour habitat on presque toutes été redéfinies et relocalisées :

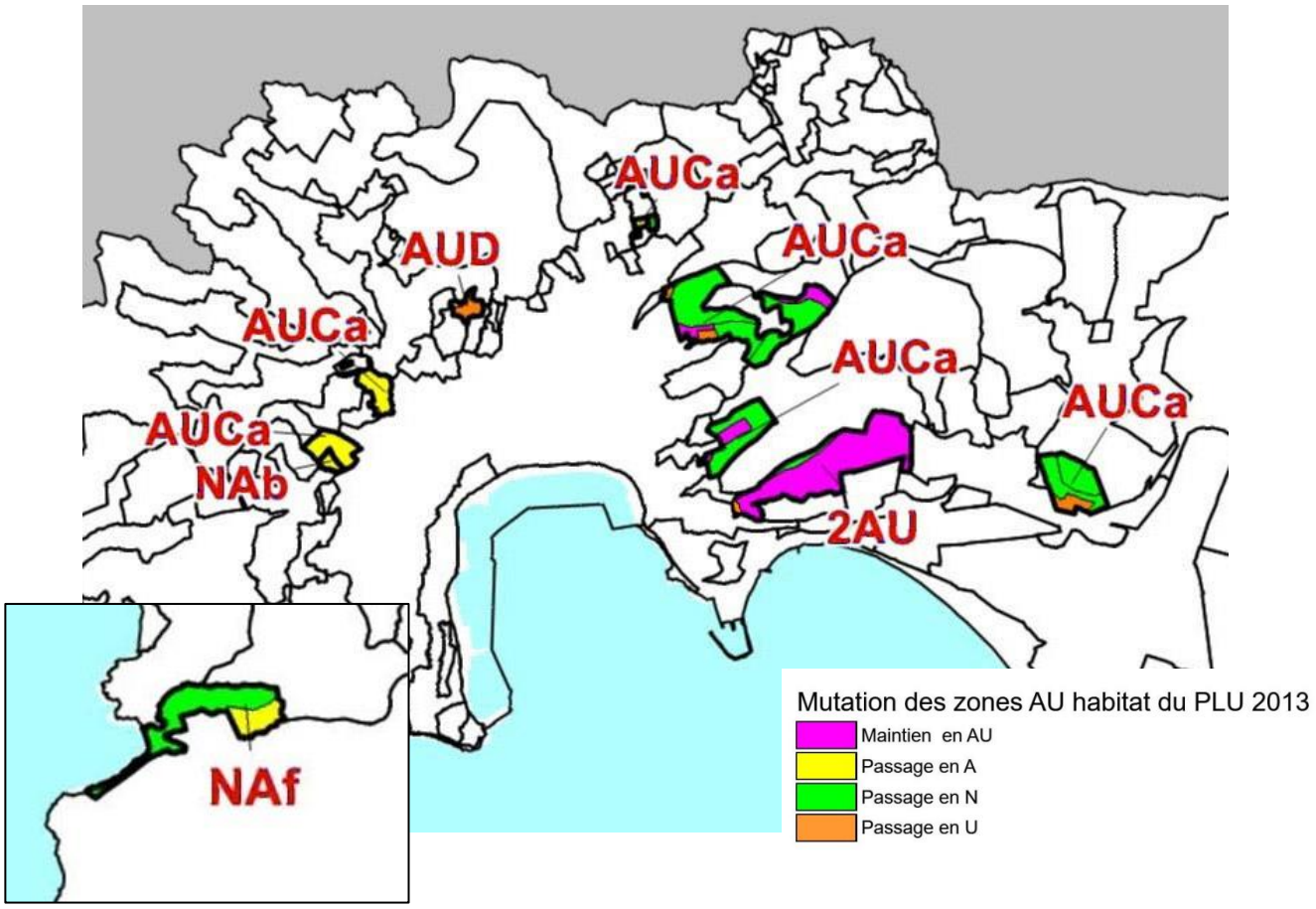
- ► Seuls 4,8 ha de zone AU habitat sont reconduits au PLU révisé (zones 2AU de Saint Joseph et de Pietralba) ;
- ► 8,9 ha ont été intégrés aux zones urbaines et 94 ha, soit 64%, ont été reclassées en zones agricoles ou naturelles ;
- ► La zone 2AU de Timizzolo a été reconduite intégralement et augmentée, toutefois dans le cadre d'un projet très différent de celui prévu au PLU 2013 (tournée vers une activité sportive et de loisirs).

Qu'étaient les zones AU « habitat » du nouveau PLU ?

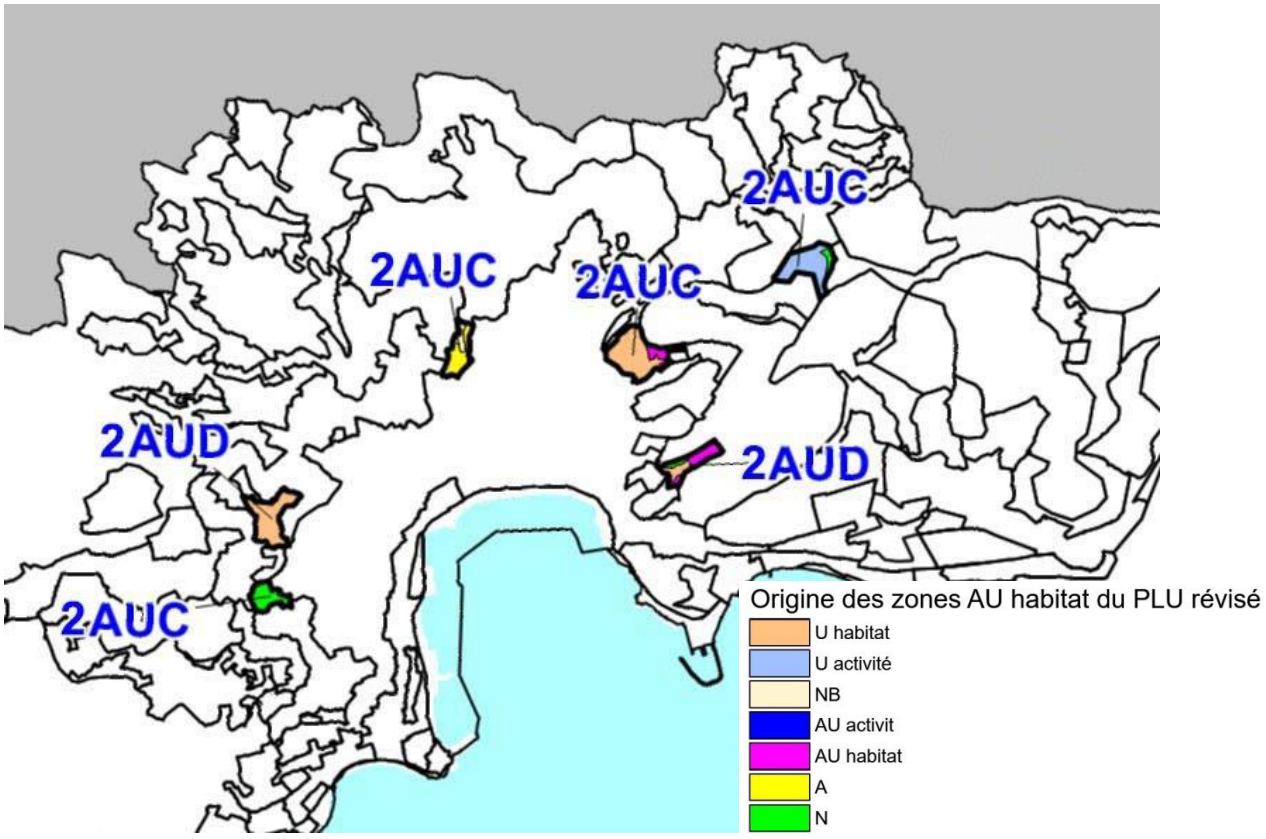
	AU habitat	
U habitat	29,7	66%
U activité		
NB	1,2	3%
AU hab.	4,8	11%
AU act.	0	0%
A	3,6	8%
N	5,7	13%
	45	100%

- ► Les nouvelles zones 2AU « habitat » ont été gagnées principalement sur des espaces urbains pour environ 29,7 ha (66%) non encore urbanisés. Ainsi, c'est assez vaste pour développer des projets cohérents et importants.
- ► 21% (soit 9,3 ha) des surfaces classées en zone 2AU proviennent de zones agricoles et naturelles.

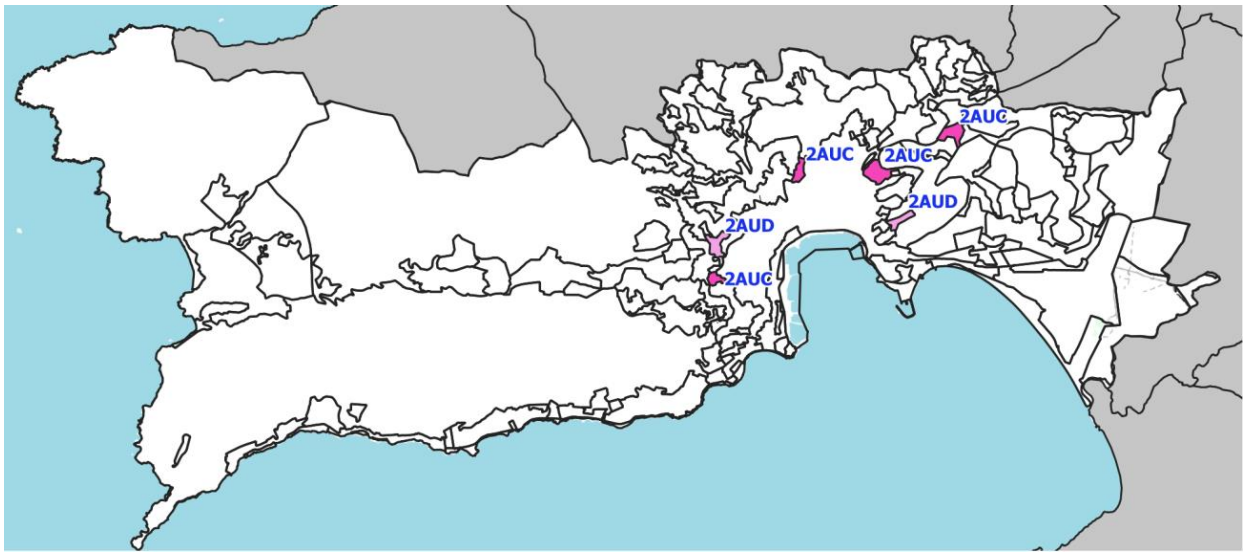
Mutation des zones AU du PLU 2013



Origine des zones AU du nouveau PLU



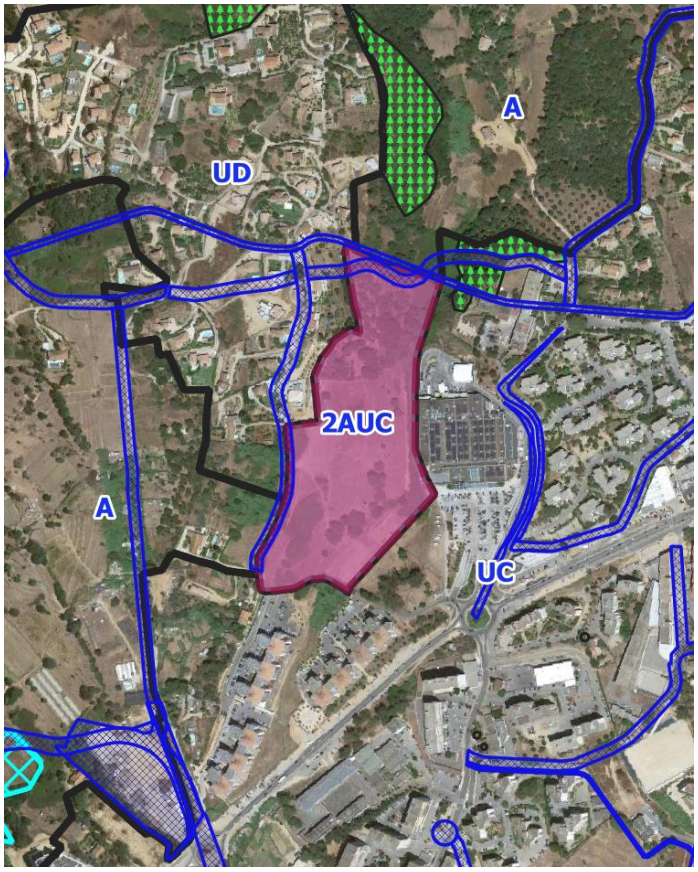
4.2.1. Zone 2AU ; secteurs 2AUC et 2AUD



► **Justification du zonage et caractère des secteurs 2AUC et 2AUD :**

Ils sont au nombre de sept situés en périphérie de l'urbanisation dense existante, et constitueront un prolongement naturel de celle-ci.

- **Cinq secteurs 2AUC : ils sont à vocation mixte de densité forte, encadrés par des OAP :**



2AUC du Finosello :

Inscrite, en dent creuse, dans un quartier qui a profondément évolué depuis 2008, et la livraison des premières tranches de la promotion Erilia sises juste en dessous, la zone 2AUC du Finosello figure un enjeu majeur d'articulation du quartier.

La juxtaposition de plots d'habitat collectif, refermés sur eux même, dessine une trame bâtie décousue et, malgré la présence du pôle commercial du supermarché Carrefour, dénuée de centralité. Témoignage de cet état de fait, la voiture est quasi systématiquement employée pour se déplacer.

Partant de ce constat, la commune a fait le choix de positionner sur ce secteur à enjeux un zonage 2AUC avec OAP. Un tel dispositif n'autorisera qu'un projet d'ensemble apportant des solutions en termes de centralité : via un travail :
- sur les circulations piétonnes et la mise en œuvre de jardins ouvrant un partage de l'espace public ;
- de cohérence bâtie : en organisant le bâti dans sa répartition et ses hauteurs en fonction de la topographie et des formes bâties avoisinantes.

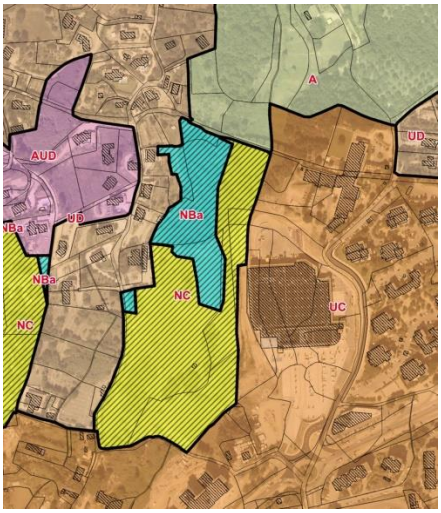


Parce que, dans le cadre du PLU 2013, le tribunal administratif a annulé un zonage UC sur cette emprise, au titre de la méconnaissance de son caractère agricole[4], en 2015, la commune a engagé une action de relocalisation et de compensation de l'activité de l'agriculteur qui exploitait ces terres, sur des terrains communaux entre le quartier du Vittulo et St Antoine, à l'Ouest de la ville.

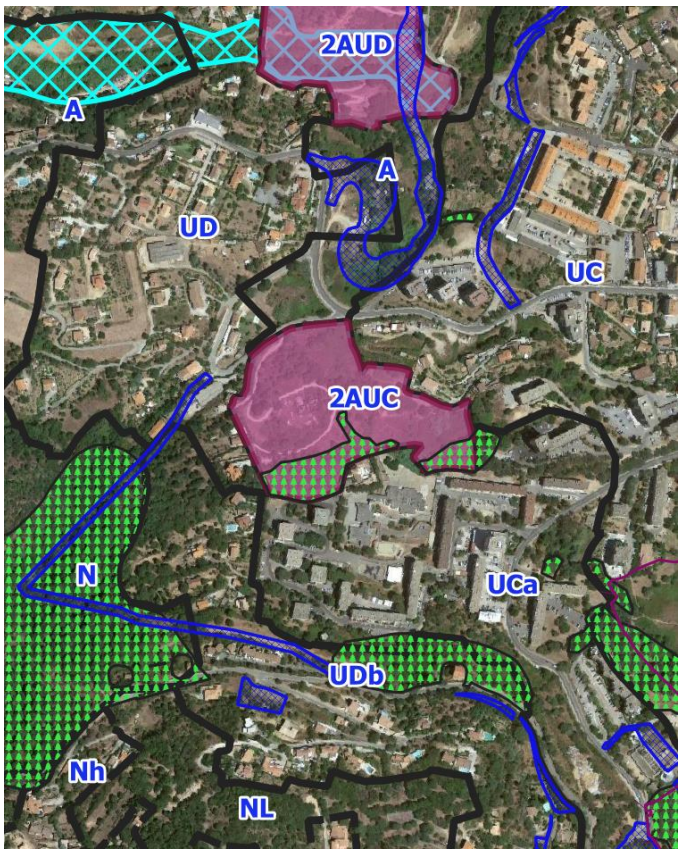
Par ailleurs, on relèvera que l'OAP prévoit la préservation des terres de fond de vallon pour y positionner des jardins familiaux dans une logique d'agriculture urbaine et de centralité verte. Cet engagement de l'OAP permet de maintenir une continuité agricole sur la parcelle, compatible avec le caractère urbain du secteur.

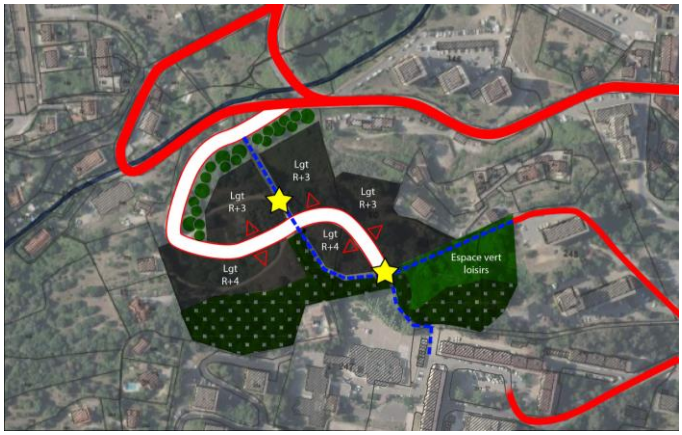
Les ESA du PLU, délimités sur la base des critères du PADDUC, ne recoupent pas le périmètre de la zone.

Rappel de la situation au PLU 2013 : UC annulé



[4] Jugements du 20/11/2014 rendus suite au recours de l'association U Levante



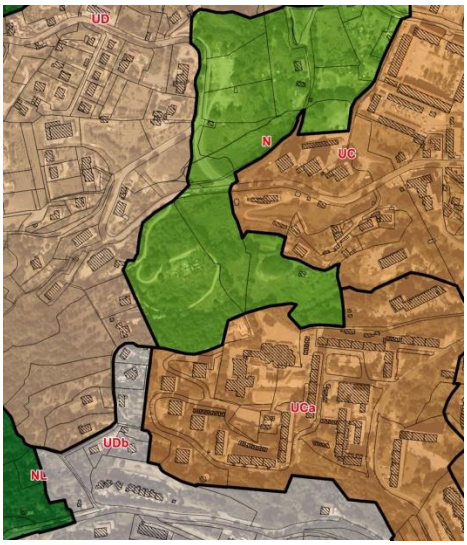


2AUC du Vitulo / Empereur :

Cette zone 2AUC s'inscrit, en dent creuse, dans une logique de continuité urbaine autour d'un axe de liaison à tracer entre les quartiers du Loretto, du Vittulo et de l'Empereur.

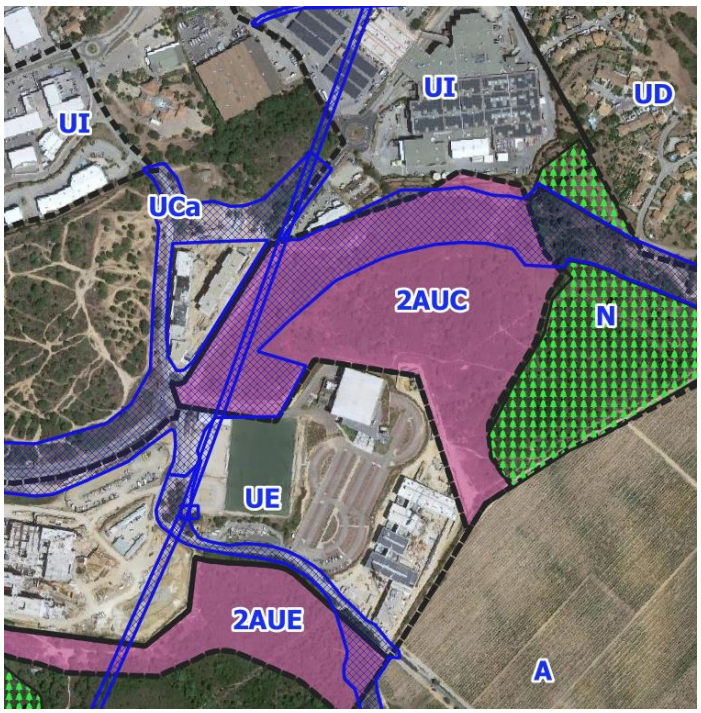
Le choix de positionner une zone 2AU assortie d'une OAP marque la volonté de la commune de maîtriser le développement de cette zone en faveur d'une cohérence d'ensemble et d'une économie de la consommation de surface, ainsi que de promouvoir les liaisons douces malgré la pente.

Rappel de la situation au PLU 2013 : N

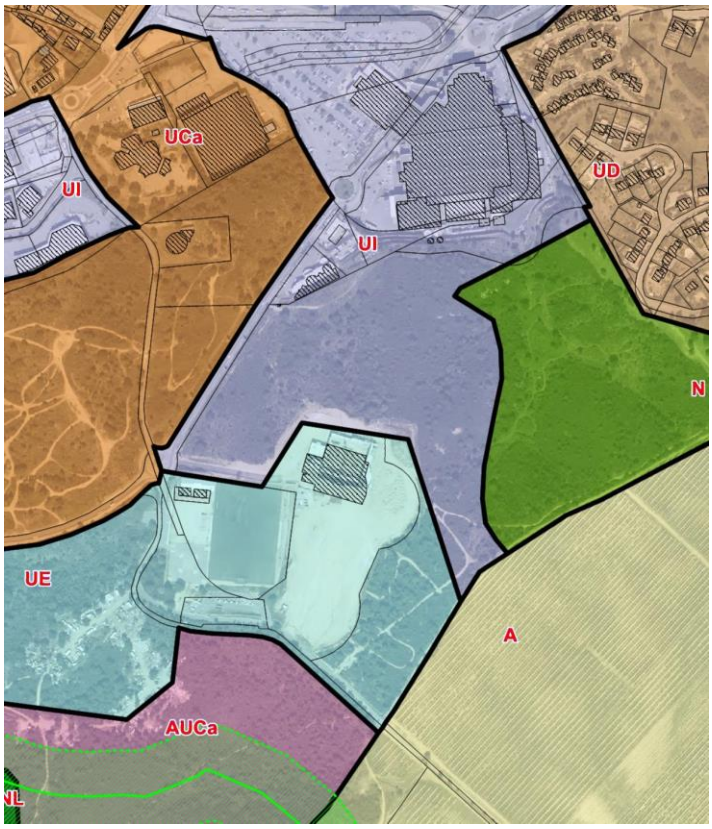




2AUC de Stiletto Nord : Projet de



Rappel de la situation au PLU 2013 : UI



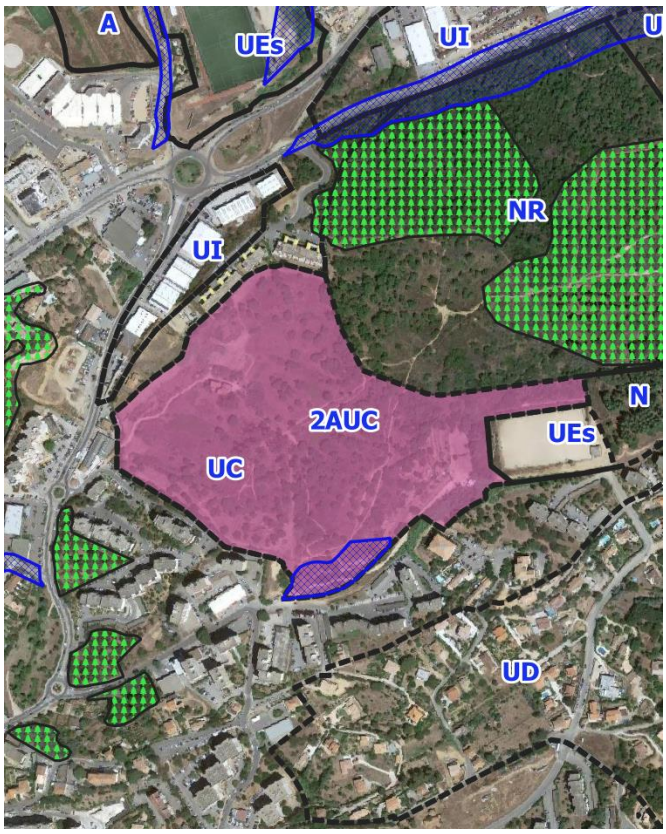
logements constitué autour du pôle commercial de Mezzavia et du pôle de services formé par l'Hôpital, le stade du Stiletto, le Palatinu et le collège.

Entre la pénétrante, le futur hôpital, le collège, le Palatinu, les logements construits et autorisés, Le Stiletto constitue un nœud d'entrée de la ville d'Ajaccio. A ce titre, c'est un secteur qui est appelé à se développer, aussi, les deux parties proposées en 2AUe et 2AUC figurent-elles des enjeux conséquents, notamment la zone 2AUe qui doit permettre la réalisation d'équipements en lien direct avec l'hôpital. Partant du principe que les surfaces en contacts de ces deux zones 2AU sont finalement peu significatives par rapport à la surface de contact entre le collège et le domaine Peraldi. De fait, elles n'imposeront pas réellement de contraintes supplémentaires à l'exploitation du domaine, au regard de ce qu'impose déjà le collège.

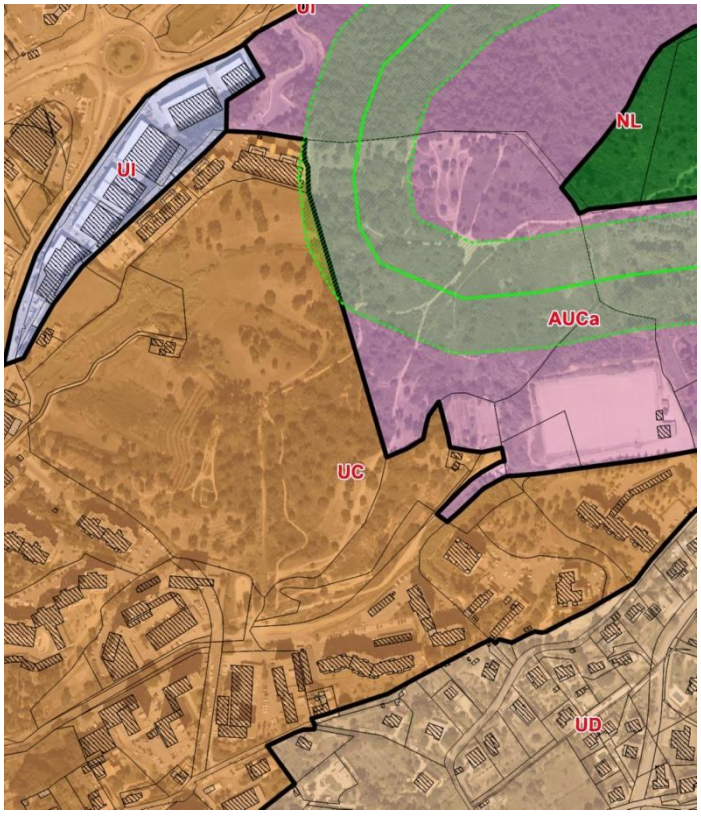
Considérant l'enjeu de l'aménagement de la zone et les contraintes déjà imposées par le collège à l'exploitant, ce zonage 2AUC et 2AUe figure un enjeu prépondérant d'Ajaccio dans 5 à 10 ans.

De fait, le choix de basculer ces deux entités en zone fermée procède de la volonté de la commune de reprendre la main sur le développement du Stiletto qui aura vu sortir pour près de 1000 logements en quelques années seulement.

Ces zones 2AU feront appel à un projet d'ensemble et à une révision allégée du PLU. Elles sont hors des Espaces Stratégiques Agricoles du PLU.



Rappel de la situation au PLU 2013 : UC



2AUC de Pietralba : Projet de logements qui ne pourra émerger que lorsque les solutions de désenclavement et d'équipement auront été trouvées.

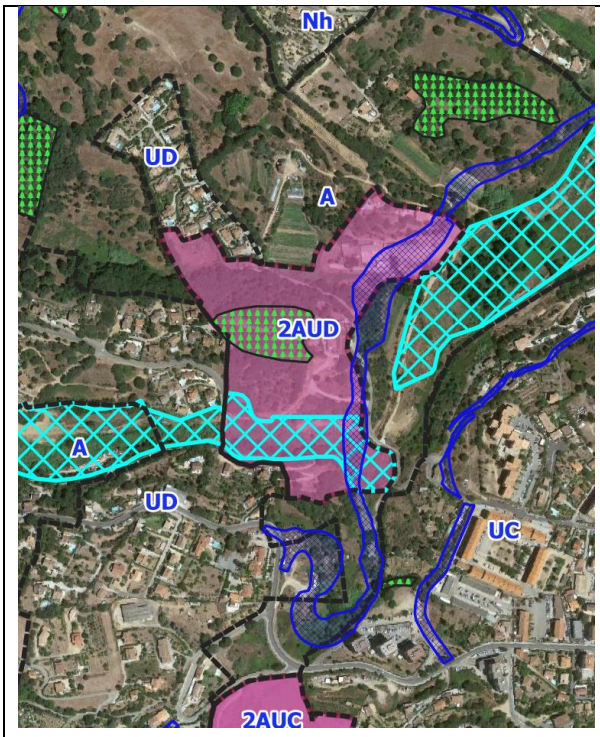
Aujourd'hui inscrite en zone U au PLU, cette emprise interroge au regard de son enclavement.

Dans l'attente d'une solution passant par un travail de maîtrise foncière et un travail d'harmonisation du front bâti pour un projet d'ensemble partagé, il est proposé de basculer la zone UC en 2AU.

On relèvera que cette zone s'inscrit dans la profondeur de la tâche urbaine de la ville, à proximité de service et qu'elle ne recoupe pas e périmètre d'un Espace Stratégique Agricole du PLU.



- **Deux secteurs AUD : résidentiels de densité moyenne, encadré par des OAP :**







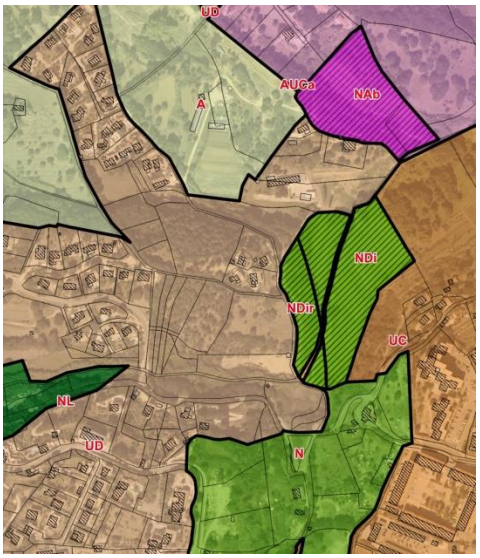
2AUD de Loretto :

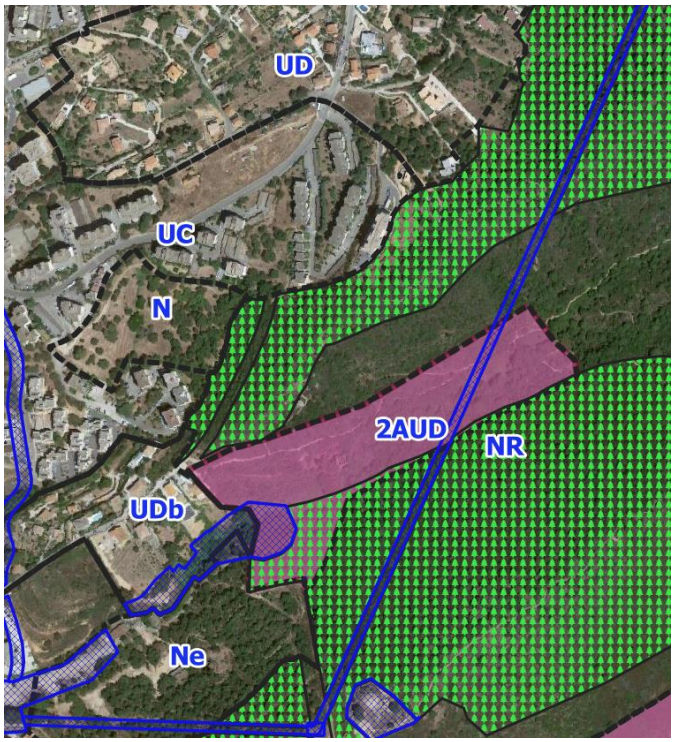
Le quartier du Loretto est empêché dans son développement par l'application des restrictions du premier cercle du périmètre SEVESO des cuves de gaz, qui interdisent tout aménagement. La mise en œuvre prochaine d'une nouvelle solution de stockage va libérer les droits à bâtir. Afin de maîtriser le développement urbain sur ce secteur d'enjeu de la périphérie Ouest ajaccienne, la commune fait le choix d'y positionner une zone 2AUD assortie d'une OAP.

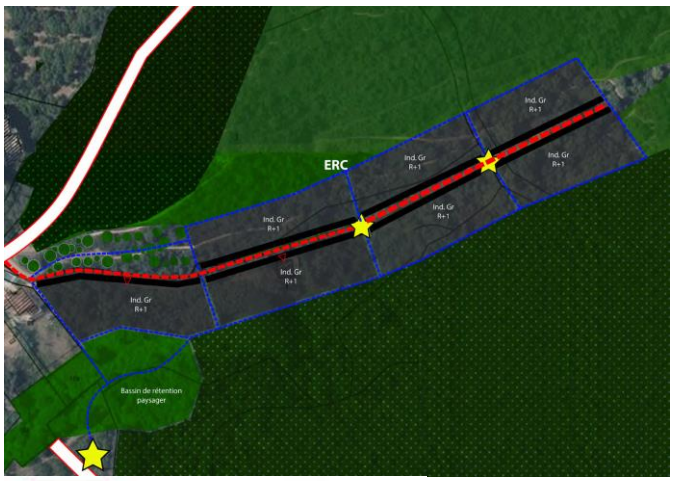
A la clé, est recherchée une maîtrise tant de la forme bâtie, que des circulations. A cet effet et pour favoriser une économie de la consommation foncière, le projet d'aménagement s'organise autour d'ilots d'habitat individuel groupé.

Parallèlement, les espaces non bâtis sont traités en espaces publics qui voient proposer, en fond de vallon sur des terres aux potentialités maraîchères, des jardins familiaux et des espaces partagés pour créer des centralités vertes. Ces centralités sont innervées par un réseau de sentes piétonnes qui garantissent une place importante aux mobilités douces.

Rappel de la situation au PLU 2013 : UD







Axe routier en projet (ER)

Axe routier structurant existant

Desserte routière interne à prévoir

Sentes piétonnes

Accès aux espaces urbanisés

Alignement du bâti sur la voie

Espace public à créer comprenant une aire de stationnement

Epaisseur boisée

Espace à densifier

Espace libre de construction

Espace Boisé Classé

2AUD de Saint Joseph :

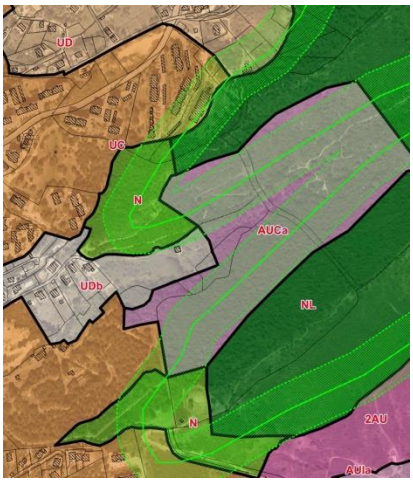
Inscrite dans la profondeur de l'urbanisation littorale mais hors des EPR, la zone 2AUD de St Joseph participe d'un projet d'ensemble autour du projet de parc urbain mitoyen et, surtout, de la mise en œuvre du téléporté jusqu'à Mezzavia.

La zone profite, à la fois, d'un bandeau littoral bâti dans la largeur et dans la hauteur et d'un relief particulier qui offre retrait et encaissement, pour bénéficier d'une discrétion optimale sans pour autant entrer dans du confinement.

Afin que cette situation soit préservée et parce que la commune souhaite privilégier en cet endroit des projets à taille humaine, l'OAP qui a été assortie à la zone 2AUD a privilégié l'habitat individuel groupé en maintenant les hauteurs au R+1 pour ne pas créer d'impact depuis le rivage, dans un esprit de respect de l'ERC qui lui est mitoyen.

Au passage on relèvera que la zone empiète sur l'épaisseur de trait d'ERC proposé par le PADDUC. Cela s'explique par le travail fait sur l'implantation qui, comme évoqué précédemment, ne perturbe pas le paysage de la séquence littorale, ainsi que par la considération d'absence d'enjeux naturalistes de premier plan au regard des boisements en présence.

Rappel de la situation au PLU 2013 : AUCa



5. Réponse aux besoins d'équipements et de services

5.1. Les zones urbaines en réponse aux besoins d'équipements et de services

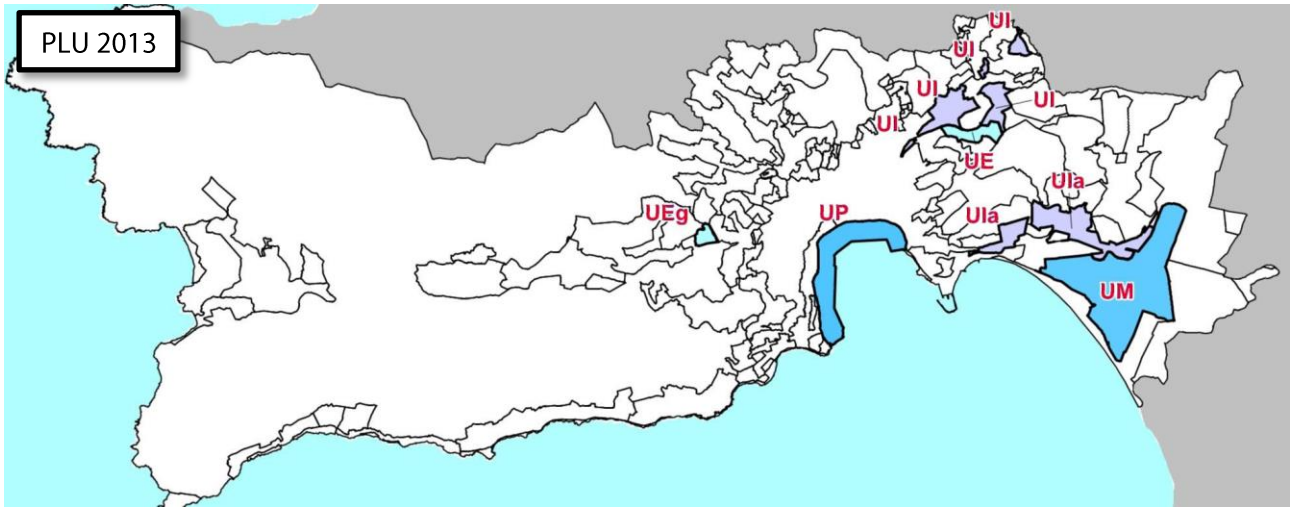
Le PLU 2013 avait définit des zones spécialisées qui compte tenu de leur nature ou importance sont incompatibles avec les zones résidentielles. Les zones d'activités totalisent 219 ha soit 6% du territoire communal. Elles permettent de répondre aux besoins en équipement et en service de la commune comme l'aéroport et le Port de plaisance et de commerce. Les zones industrielles et commerciales sont également concernées.

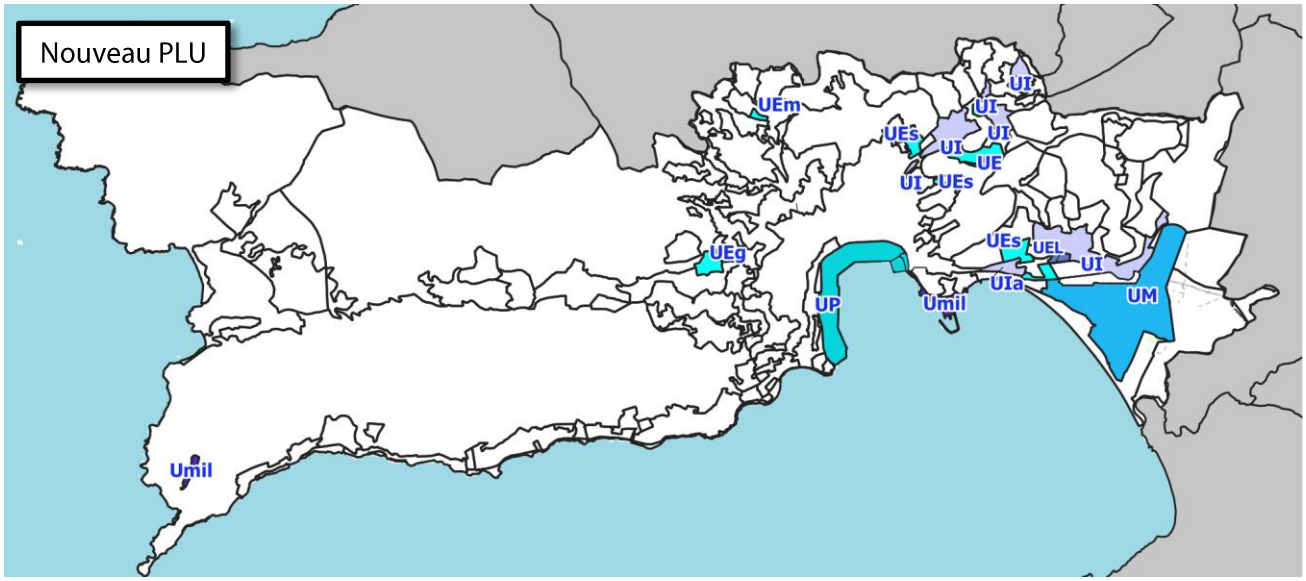
Ces zones se déclinent en six zones différentes :

- **La zone UE** dédiée à la réalisation des équipements publics structurants d'importance. Elle se décline également en secteurs plus spécialisés (UEg, UEs, UEm).
- **La zone UEL** spécifique au site d'implantation de la centrale électrique.
- **La zone UI** à vocation d'accueil de constructions et d'installations à usage d'activités économiques, de services. Elle comprend un secteur UIa de moindre hauteur.
- **La zone UM** recouvrant les constructions et installations aéroportuaires de Campo dell'Oro.
- **La zone UP** dédiée aux fonctions et activités d'un port de commerce et de plaisance comprenant les équipements, bureaux, services, activités liées au fonctionnement de la zone.
- **La zone Umil** dédiée aux sites relevant de la Défense Nationale.

Evolution des zones urbaines d'équipements et de services :

PLU 2013 en vigueur					Nouveau PLU					Evolution	
zones	secteurs	ha	ha	%	zones	secteurs	ha	ha	%	ha	%
UE	UE	17,7	25,2		UE	UE	17,7	60,4		+35,1	+139%
	UEg	7,5				UEg	11,4				
						UEm	2,3				
						UEs	28,9				
					UEL	UEL	4,1	4,1		+4,1	-
UI	UI	63,3	142,4		UI	UI	122,6	132,2		-9,9	-7%
	UIa	79,2				UIa	9,6				
UM	UM	210,4	210,4		UM	UM	196,9	196,9		-13,5	-6%
UP	UP	85,7	85,7		UP	UP	85,7	85,7		0,0	+0%
					Umil	Umil	8,6	8,6		+8,6	-
			463,7	6%				487,8	6%	+24,1	+5%





La surface de ces zones s'accroit globalement de près de 24 ha elles sont très peu réduites (-26) mais augmentent par contre de 51 ha du fait de la prise en compte d'équipement ou d'activité par le biais d'un zonage spécifique (UEs, UEm, UEr).

	PLU 2013	Réduction	Maintien	Ajout	Nouveau PLU
Zone urbaine pour activité et équipement	463,7 ha	26,5	437,2	50,6	488ha

Que sont devenues les zones U activité/équipement du PLU 2013 ?

	U habitat	U activité	AU	A	N	
U activité/ équipement	0,0	437,2	7,3	15,3	3,9	463,7
	0%	94%	2%	3%	1%	100%

► La diminution des zones urbaines pour activité et équipement vient d'une part de l'évolutions de la zone UI avec la création d'une zone AU fermé à Stiletto, de la la redéfinition du secteur UEg et enfin de La création

Qu'étaient les zones U activité équipement du nouveau PLU ?

	U activité /équipement	
15,6	3%	15,6
437,2	90%	437,2
7,9	2%	7,9
3,5	1%	3,5
23,6	5%	23,6
487,8	100%	487,8

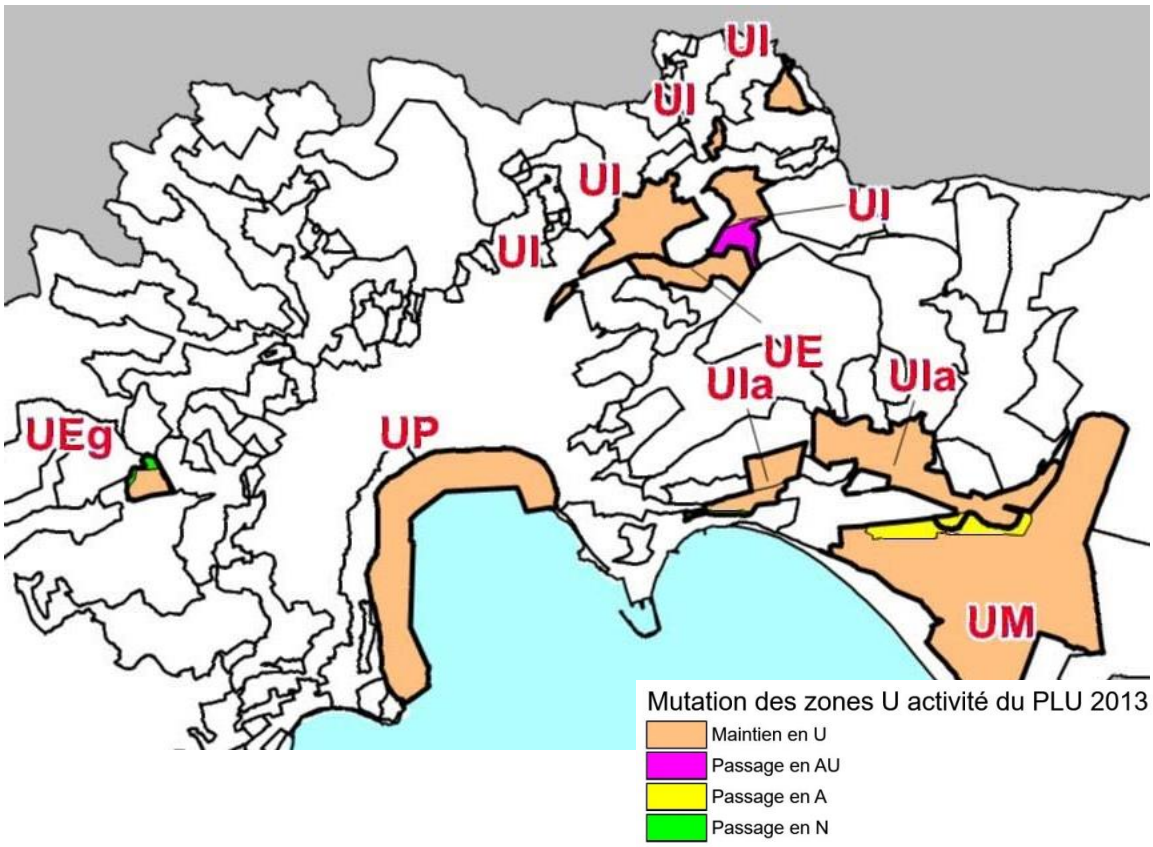
d'une zone agricole en bordure de la zone UM.

- La zone UP n'a pas évolué
- La zone UE et n'ont quant à elles pas diminué mais augmenter légèrement

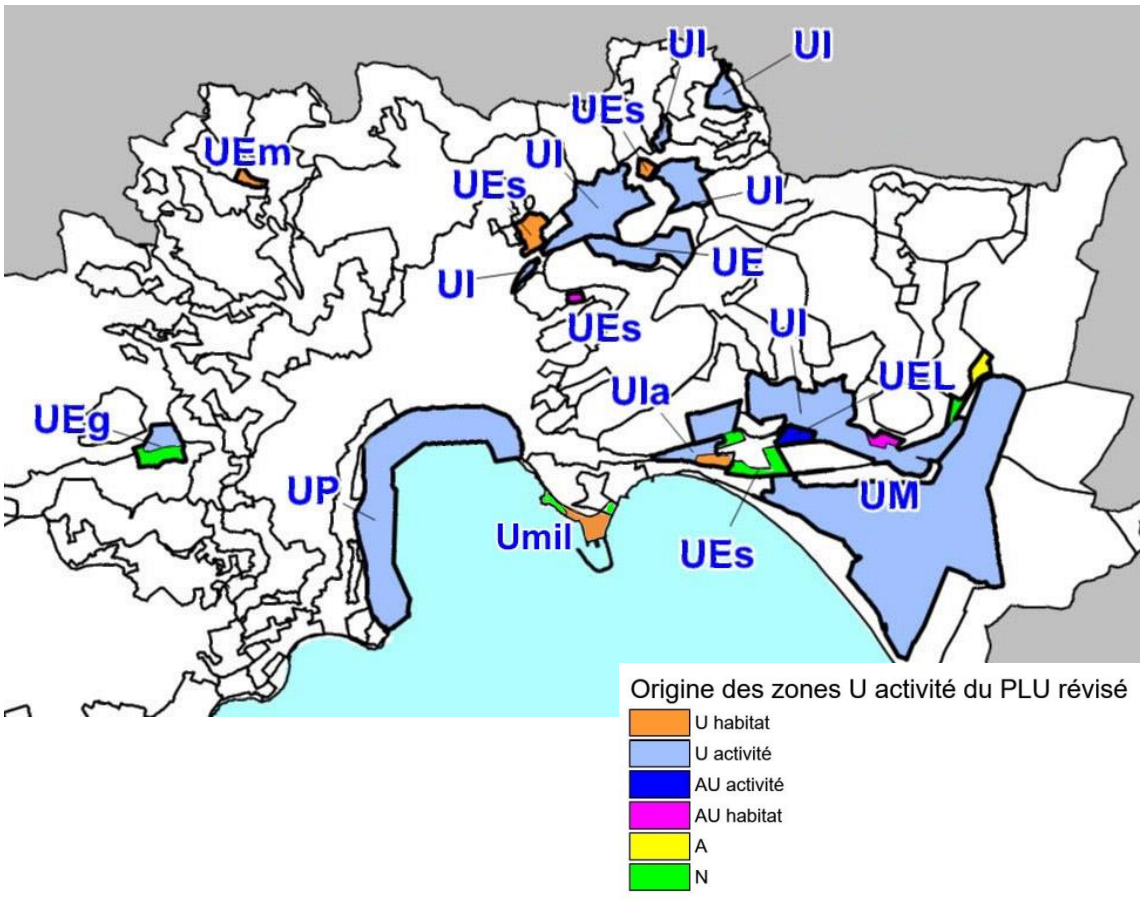
Les zones urbaines pour activité et équipement étaient à 90% déjà classé en zone U activité. Seul 51,5 ha proviennent d'un autre type de zones.

- 15,6ha vient de la zone urbaine UC→UEs
- 23,6 ha provient des zones agricoles et naturelles (secteur UEs et agrandissement du secteur UEg à Loretto)
- 7,9 proviennent de zone a urbanisé (AUCa du vazzio et AUEL)

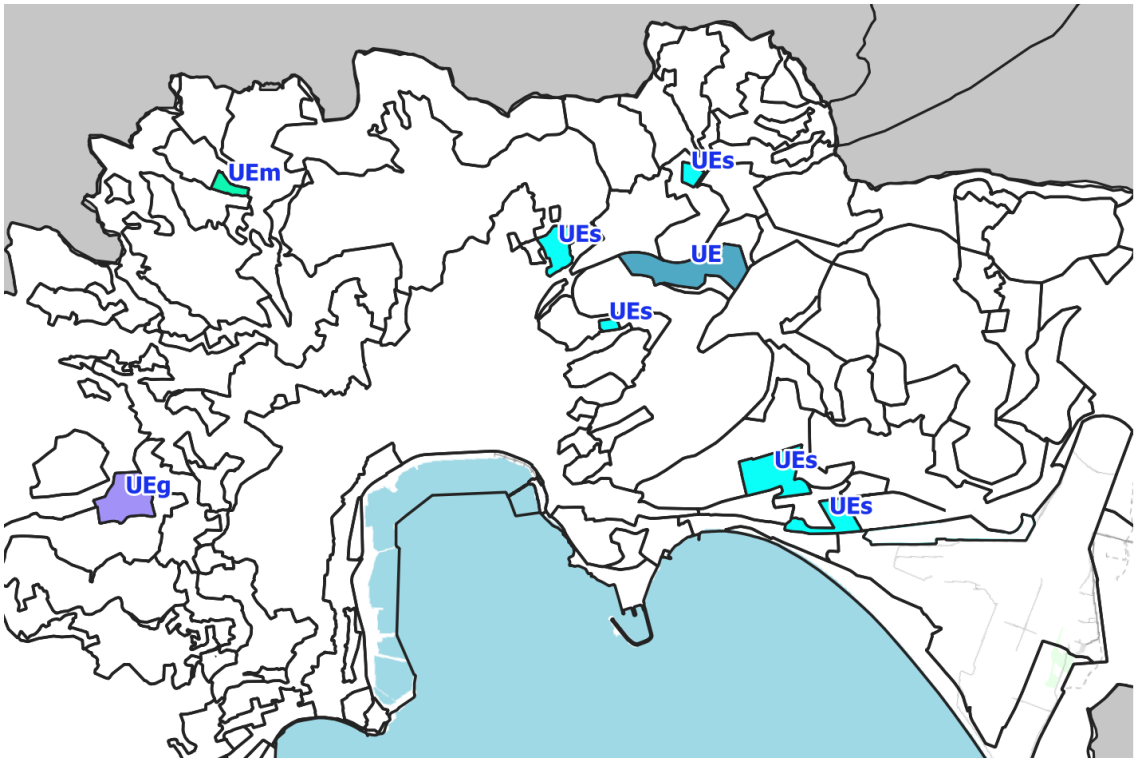
Mutation des zones U activité et équipement



Origine des zones U activité et équipement



5.1.1. Zone UE



► **Justification du zonage et caractère de la zone UE :**

La zone UE est une zone dédiée à la réalisation des équipements publics structurants d'importance comme le nouvel Hôpital Régional, la construction d'une halle des sports et d'un collège regroupé sur le site de Stiletto.

Tous ces équipements sont en cours de construction ou ont déjà été réalisés.

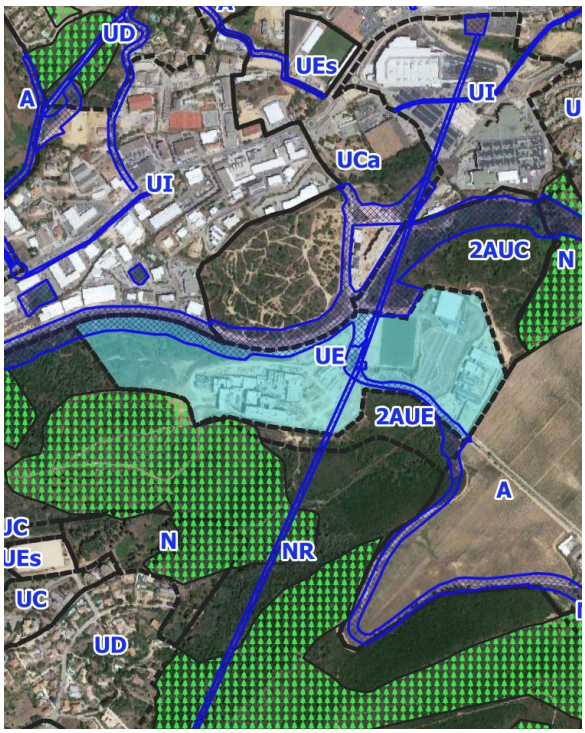
La zone UE comprend également trois secteurs :

- un secteur UEg, le PLU révisé reprend le secteur UEg créé lors de la révision simplifié n°2 pour permettre la construction des nouvelles cuves de gaz enterrées à Loretto.
- un secteur UEm correspondant à 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 (stades, centre sportif). Ces équipements nécessitent des structures particulières (gradin, vestiaire…) qui justifie leur classement en zone urbaine.

► **Evolution de la zone UE et justification des changements :**

	PLU 2013	Réduction	Maintien	Ajout	Nouveau PLU
Zone UE	25,2	1,8	23,4	37,0	60,4

Le secteur UE de Stiletto n'a pas évolué mais la zone UE s'est renforcée par la création de plusieurs secteurs spécifique : les secteurs UEs pour activité sportive et d'enseignement, de formation liée au sport (CREPS…), UEm pour des activités médicales et sociales. Comme vu précédemment le secteur UEg a également été redéfinit.



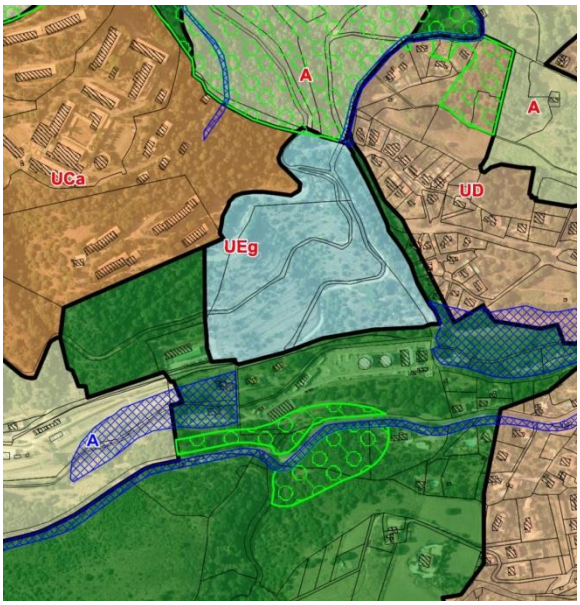


1. Quartier de Loretto : agrandissement du secteur UEg

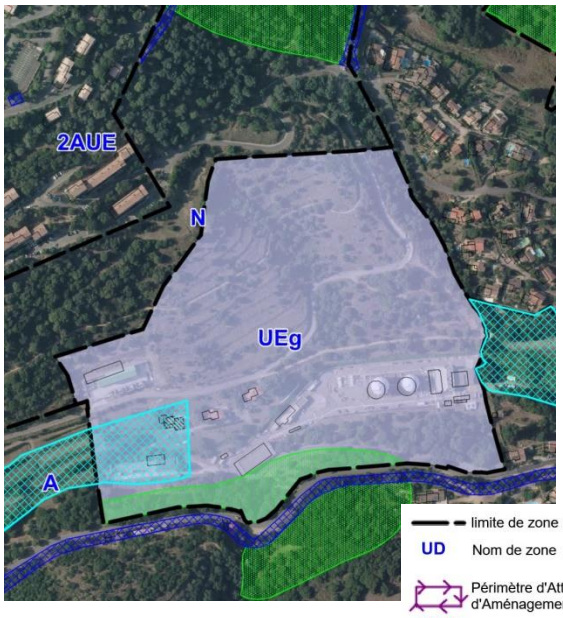
Créé lors de la révision simplifié n°2 pour permettre la construction des nouvelles cuves de gaz enterrées à Loretto, ce secteur est cependant agrandi pour prendre en compte le site de l'usine de Loretto dans sa globalité (ancienne installation et nouvelle).

Cet agrandissement de 5.6 ha se fait sur la zone NL du PLU 2013.

Situation au PLU 2013



Nouveau PLU

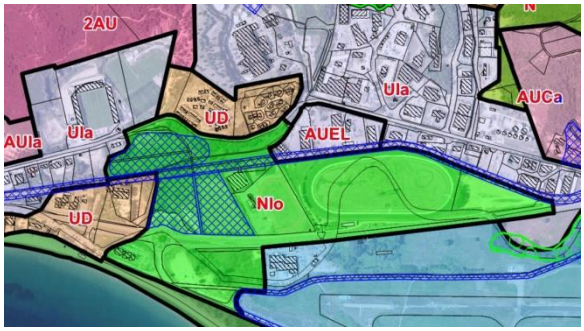




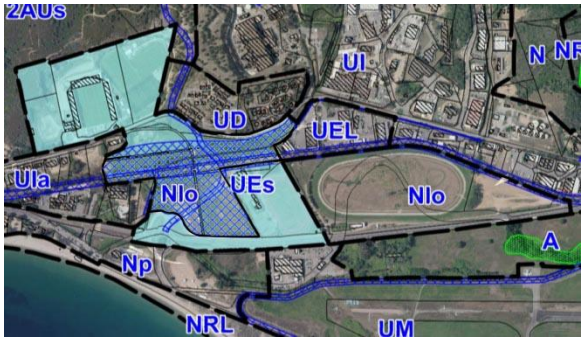
2. Quartier de Timizzolo : création d'un secteur UEs

Provenant du zonage Ula et Nlo, le stade François Coty, ses terrains d'entraînement et le stade de Vignetta sont classés en UEs, en vue de permettre un développement technique et commercial du secteur en lien avec les activités sportives et de détente. Les emplacements réservés au sein du secteur sont prévus pour des bassins de rétention.

Situation au PLU 2013



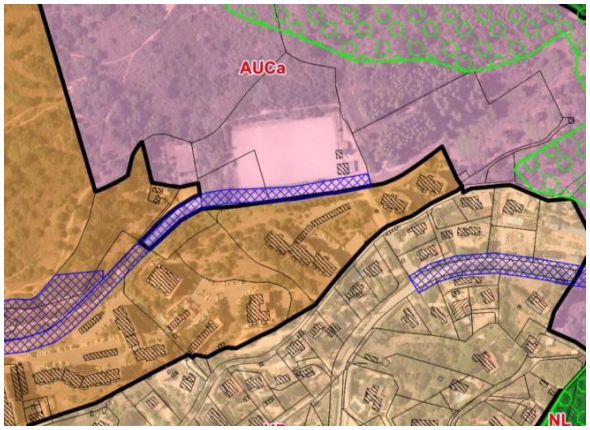
Nouveau PLU



3. Quartier de Piétralba : création d'un secteur UEs

Le stade Pierre Cahuzac classé en AUCa dans le PLU de 2013 est reclassé en UEs pour plus d'1 ha

Situation au PLU 2013



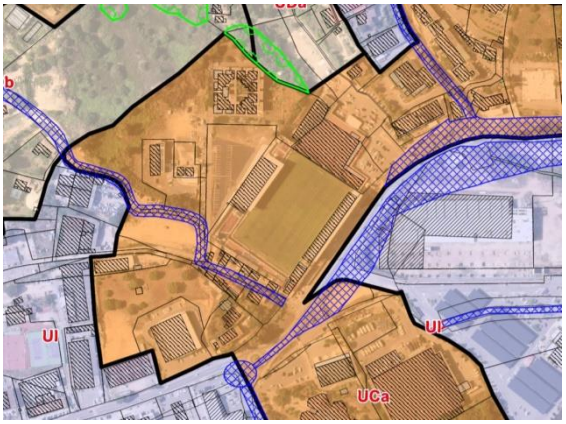
Nouveau PLU



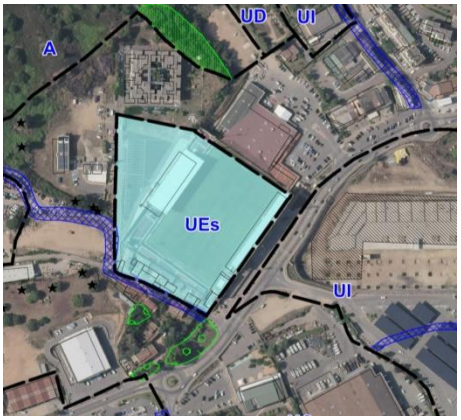
4. Quartier de Mezzavia : Création d'un secteur UEs

Le Stade Ange Casanova anciennement classé en UCa est reclassé en UEs pour 1,9 ha

Situation au PLU 2013



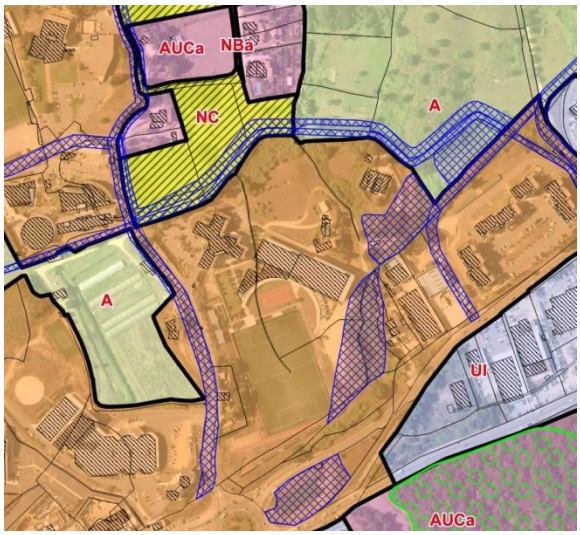
Nouveau PLU



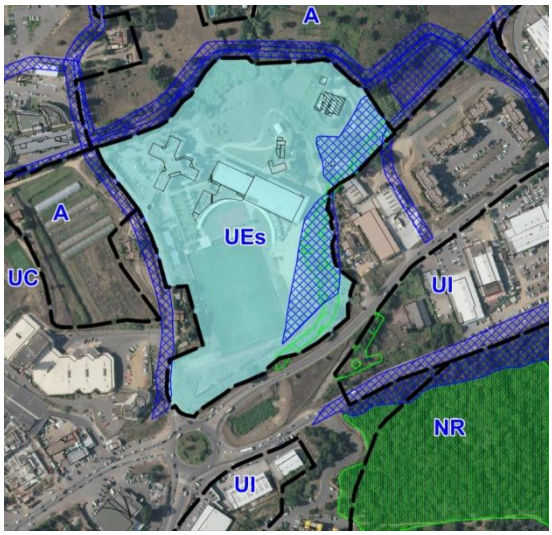
5. Le centre du Sport et de la jeunesse Corse, route de Mezzavia : création d'un secteur UEs

Anciennement classé en UC le complexe sportif est reclassé en UEs pour 6,3 ha. Les emplacements réservés présents sont à vocation de bassin de rétention.

Situation au PLU 2013



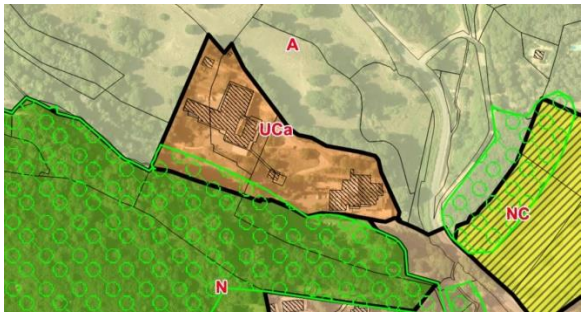
Nouveau PLU



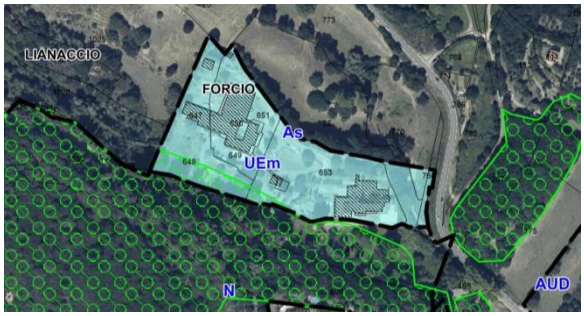
6. Institut médico éducatif (IME) de Casarella : création d'un secteur UEm

Situé sur les hauteurs d'Ajaccio le long de la route d'Alata, après le quartier de San Baggiu, cet établissement, anciennement classé en UCa et en A, est reclassé en secteur UEm (+ 2.1 ha).

Situation au PLU 2013



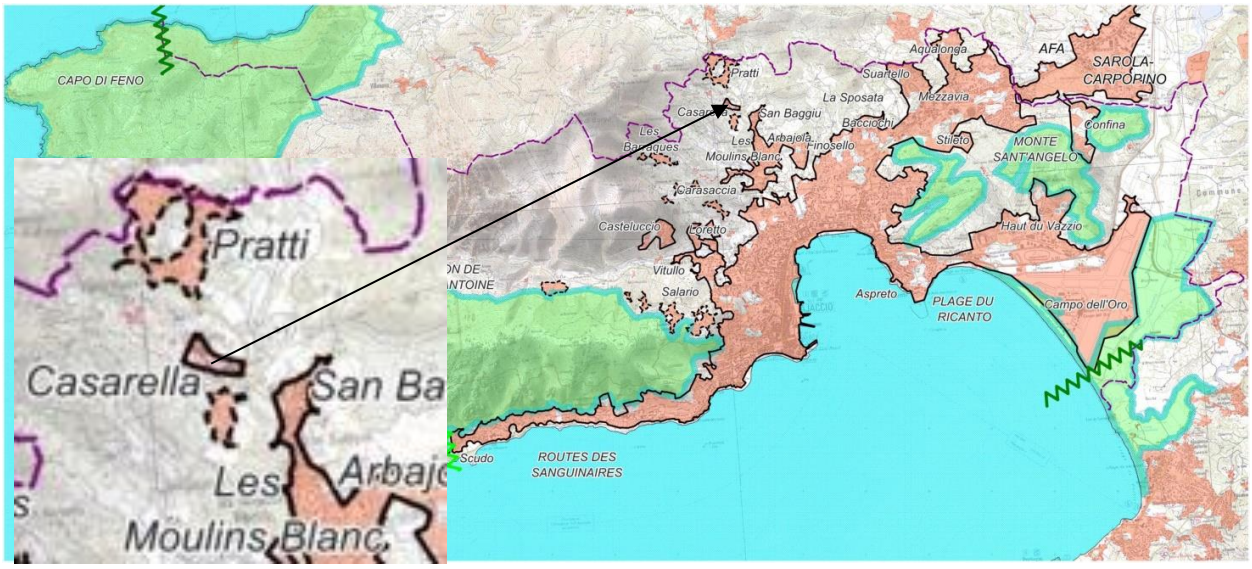
Nouveau PLU



Cet établissement, géré par une association déclarée d'utilité publique, relève d'un service public. Il est parfaitement desservi en réseau : eau, électricité assainissement, transport en commun, … Structuré autour d'un réseau de voies de circulation et d'espaces collectifs : jardin, kiosque, parking ; il totalise plus de 3600m^2 d'emprise au sol. Enfin, il est composé de plusieurs bâtiments positionnés entre 20 et 50m les uns des autres.

Aussi, en conformité avec l'article L.121-8 du Code de l'urbanisme modifié par la Loi Elan, l'entité foncière constituée par cet établissement – positionnée hors des Espaces Proches du Rivage – peut être considérée comme relevant d'un Secteur Déjà Urbanisé. Partant du principe que le zonage UEm est bien calé sur l'enveloppe bâtie, celui-ci permettra à l'établissement de réaliser des aménagements futurs en comblant les interstices.

EXTRAIT DE LA TACHE URBAINE DU PADDUC



► Les principales dispositions réglementaires de la zone UE

Le règlement du secteur UE n'a pas été modifié, cependant il a été complété par les règles applicables dans les secteurs créés. Ainsi les vocations sont plus spécifiques à chaque secteur.

Les règles qui s'appliquent dans cette zone confirment sa vocation d'espace d'équipements publics et ou d'intérêt collectif.

A l'instar des zones urbaines résidentielles, sont rappelés les principes généraux relatifs aux accès et voiries, l'obligation de raccordement aux réseaux d'eau potable et d'assainissement et les marges de recul par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives.

En zone UE, l'emprise au sol n'est pas réglementée. La hauteur maximale des constructions autorisée est de 25 mètres.

Les grandes règles des secteurs de la zone UE

	UE	UEm	UEs	UEg
Vocation		Équipements à vocation sanitaire et sociale	Équipements à vocation sportives	ouvrages de stockage de GPL et de production de gaz à destination de la distribution publique
Emprise au sol	NR	NR	NR	NR
Hauteur	25m	16 m	25 m	25m Les ouvrages techniques, cheminées autres que superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

Un ajout a également été fait des prescriptions pour favoriser les performances énergétiques et environnementales (limitation des matériaux imperméabilisant les sols et mise en place de dispositifs de production d'énergie renouvelable).

Pour les opérations d'ensemble, les infrastructures, les réseaux de communications numériques sont à prévoir.

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 .En conséquence les règles édictées dans cette zone sont applicables sous réserve des restrictions d'occupation et d'utilisation du sol inhérentes à la prise en compte de ces risques.

5.1.2. Zone UEL



► **Justification du zonage et caractère de la zone UEL :**

La zone UEL délimite, pour partie, le site d'implantation de la future centrale électrique fonctionnant, à terme, au gaz naturel en remplacement de l'actuelle centrale du Vazzio, dont l'activité devra pouvoir s'achever à l'horizon 2020.

Cette zone est affectée 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.

Elle est concernée pour partie par les dispositions du plan d'exposition au bruit (PEB) de l'aérodrome d'Ajaccio - Napoléon Bonaparte.

Une étude d'évaluation des aléas hydrauliques, type PPRi, réalisée par EDF PEI a permis d'affiner la connaissance du risque et a conclu que les niveaux d'aléas très fort et fort étaient limités au lit mineur du cours d'eau longeant le dit-terrain. En dehors de ces zones, une constructibilité pourra être admise sur le terrain d'assiette du projet, assortie des prescriptions minimales applicables aux zones d'aléas concernées (lit majeur et zone d'aléa modéré).

► **Evolution de la zone UEL et justification des changements :**

Cette zone initialement classée en AUEL par la modification n°1 du PLU 2013 a été finalement classée en zone urbaine dans le nouveau PLU.

Cette zone mise en place pour permettre la réalisation de la centrale électrique est maintenue dans le nouveau PLU ainsi que ses dispositions règlementaires.

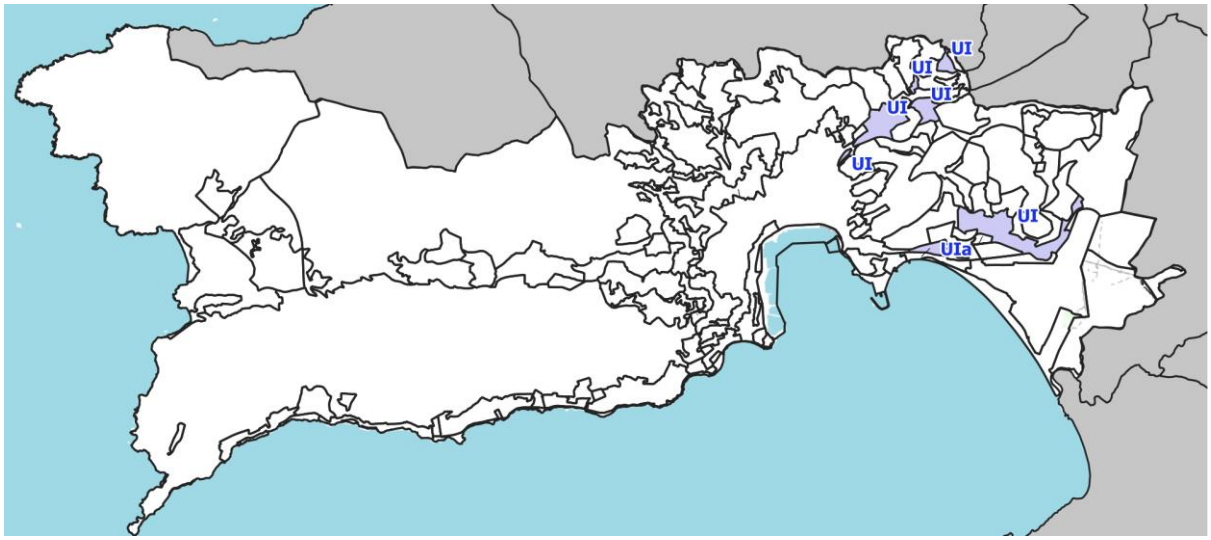
Seuls les articles 15 et 16 ont été ajoutés comme pour les autres zones

► **Les principales dispositions réglementaires de la zone UEL**

En zone UEL, l'emprise au sol n'est pas réglementée. La hauteur maximale des constructions autorisée est de 25 mètres à l'égout ou à l'acrotère.

Les équipements techniques d'infrastructures ou de superstructures et autres ouvrages de génie civil généralement hauts ne doivent pas dépasser la côte NGF 50.

5.1.3. Zone UI



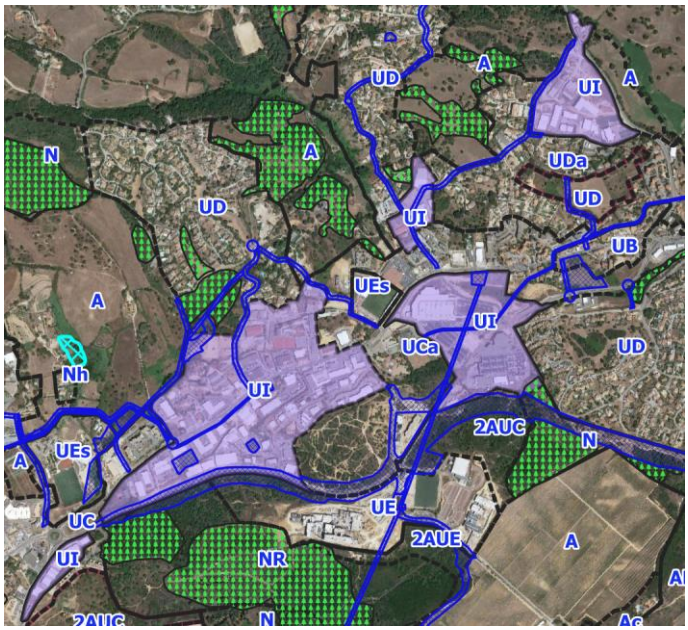
► **Justification du zonage et caractère de la zone UI :**

Elle recouvre les zones d'équipements commercial et industriel de la commune le long de la route de Mezzavia, de la route de Stiletto et de la RD 503.

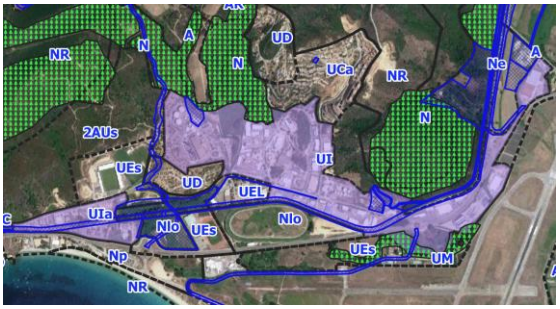
Elle comprend un secteur UIa, de moindre hauteur, qui existait déjà au PLU 2013 mais qui n'a été maintenu que pour le quartier d'activités du Ricanto. La zone industrielle du Vazzio qui était en UIa est reclassée en zone UI dont la hauteur autorisée est de 16 m.

Elle comporte déjà une zone d'activité économique importante qui a connu un développement linéaire le long de la Route du Vazzio. Il s'agit de renforcer cette dynamique et de l'organiser afin de lui donner une meilleure lisibilité. La proximité de l'aéroport mais aussi du quai roulier qui devrait être transféré sur Saint Joseph par la CCI permettra de répondre à une demande croissante en emprise foncière pour les activités économiques, dans le quartier du Ricanto Vazzio.

Zone UI route de Mezzavia



Zone UI Quartier du Ricanto Vazzio



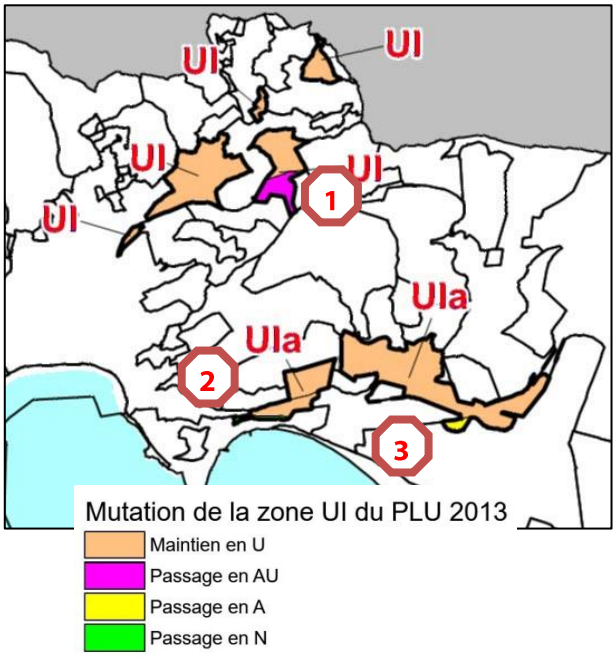


► Evolution de la zone UI et justification des changements :

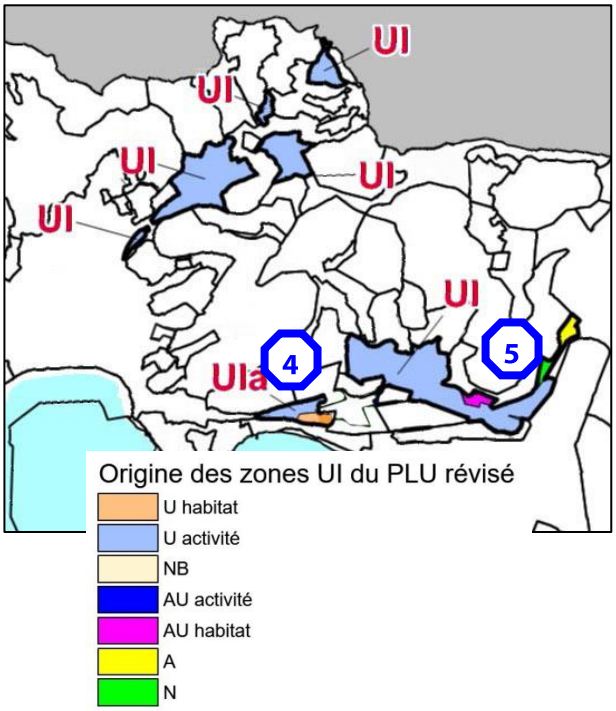
Cette zone est en grand partie maintenue entre le PLU de 2013 et celui de 2018, elle diminue globalement de près de 10 ha et fait l'objet de quelques ajustements

	PLU 2013	Réduction	Maintien	Ajout	Nouveau PLU
Zone UI	142,4	21,9	120,6	11,7	132,2

Les mutations de la zone UI du PLU 2013 :

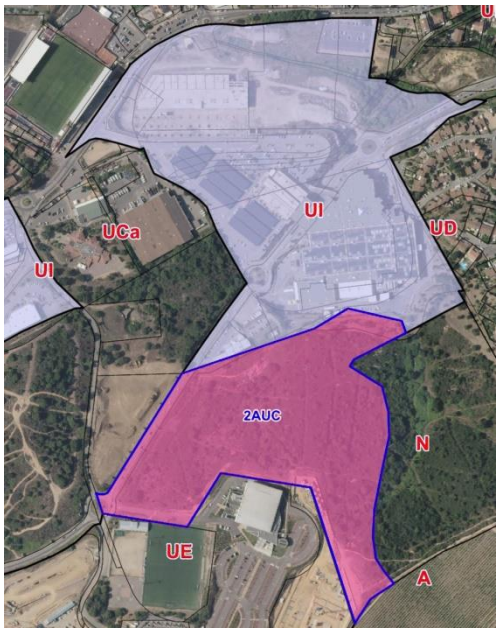


Origine de la zone UI du nouveau PLU :



Les évolutions la zone UI du PLU 2013 sont essentiellement dû à :

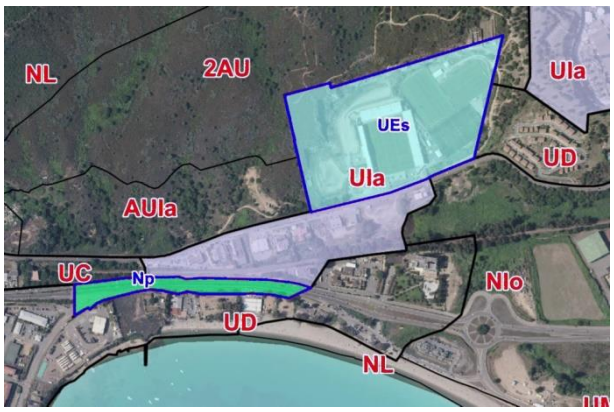
Mutation de la zone UI du PLU 2013



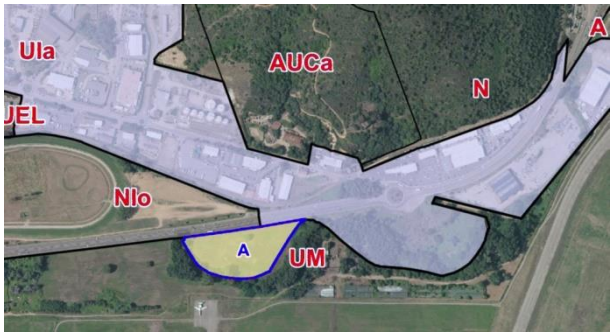
1 – Suppression de 7,3 ha de zone UI pour la création de la zone 2AUC de Stilleto

A l'arrière de la zone de la Grande Surface Géant la parcelle disponible est retenue pour un projet de logements à long terme (2AUC), constitué autour du pôle commercial de Mezzavia et du pôle de services formés par le stade du Stiletto, le Palatinu et le collège.

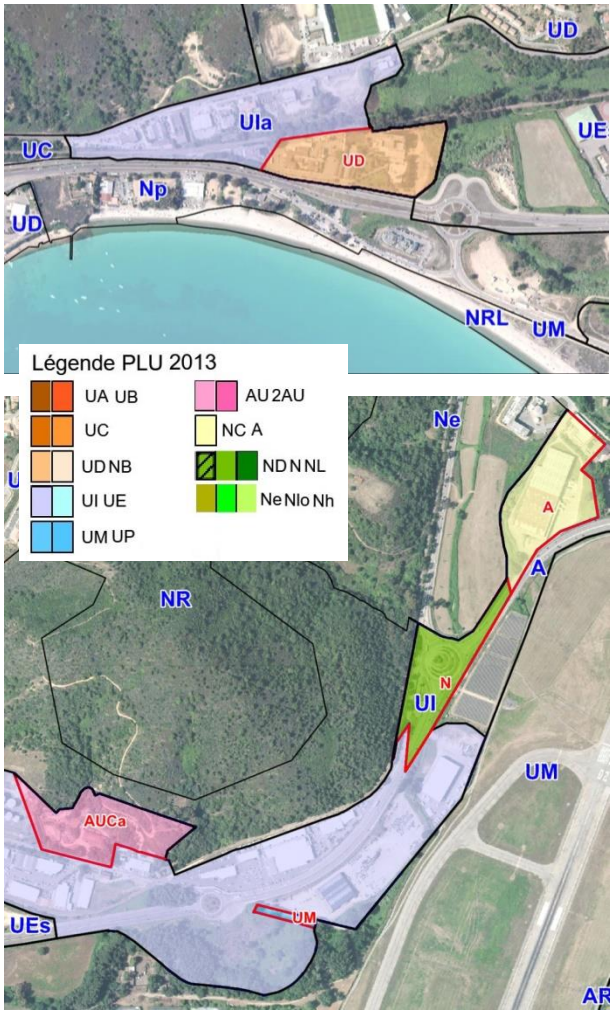




3 - Mutation de la zone UI du PLU 2013

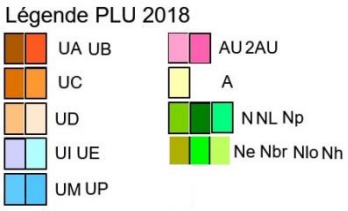


4- Origine de la zone UI du nouveau PLU



2 – Suppression de plus de 12 ha pour la création du secteur UEs pour le stade François Coty (voir zone UE) et ajustement de la zone Ula du Ricanto : la route territoriale 21 est incluse dans le nouveau secteur Np créer pour la plage du Ricanto et non plus dans la zone UI.

3 - Suppression de près d'1,9 ha : création d'une zone Agricole en partie sur la zone UI et sur la zone UM de l'aéroport : Le terrain fait l'objet d'une exploitation agricole déclarée au RPG 2016 et se trouve enclavé entre la route territoriale 21 et l'ancien lit de la Gravona.



4 – Ajout de 3.3 ha Quartier du Ricanto

Les bâtiments de l'Office de l'Environnement ainsi que l'hôtel existant, auparavant classés en zone UD sont intégrés à la zone UI en cohérence avec la vocation de la zone.

5 – Ajout a la zone UI ancienne Route de Sartène et campo d'el oro

- Intégration au sein de la zone UI des locaux d'activité existant et à rénover. Ces bâtiments appartenaient à une zone AUCa non reconduite au nouveau PLU car fortement impactée par les ERC localisés par PADDUC. (+ 2,7ha UI)
- Petit ajustement entre la zone UI et UM de l'aéroport pour lisser le tracé de la zone UI.
- Prolongation de la zone UI sur des terrains couverts de bâtiments industriels, anciennement classés en zones Naturelle et Agricole, dont l'occupation relève de la vocation de la zone UI : Bâtiment d'activité artisanal et commerciale. Le centre équestre et les terrains cultivés sont par contre maintenus en zone agricole (+5,3ha UI)

► Les principales dispositions réglementaires de la zone UI

Les constructions à usages autres que les activités économiques et de services y sont interdites, à l'exception des constructions à usage d'habitation pour les personnes assurant la surveillance, la maintenance ou le gardiennage des établissements.

Le recul par rapport à l'emprise des voies a été fixé à 10 mètres au minimum. Il est d'au moins 20 mètres par rapport à l'axe du boulevard extérieur, 25 m des routes nationales et 15 m départementales.

L'emprise au sol ne pourra excéder 50 % de la superficie de la parcelle. Elle n'est cependant pas réglementée pour les installations d'une hauteur inférieure à 0,60 mètres et les aires de stationnement.

Les hauteurs maximales autorisées sont de 16 mètres en zone UI et 12 mètres dans le secteur UIa.

L'article 11 sur les aspects extérieurs définit les principes généraux garantissant une certaine qualité architecturale et une harmonisation du bâti. Les dispositions portent plus particulièrement sur les dépôts (obligatoirement masqués à la vue), les façades, les toitures et les clôtures.

En matière de stationnement l'article 12 impose que 50 % des places de stationnement doivent être réalisées en sous-sol ou en rez-de-chaussée des constructions.

La seule règle qui a changé est le renforcement de 10 à 20% de la surface qui ne doit pas être imperméabilisé.

Par ailleurs les articles 15 et 16 sont complétés comme pour les autres zones urbaines.

Certaines parties du territoire de la zone UI sont concernées par le risque « inondation » (PPRin San Remedio et Gravona). En conséquence les règles édictées par le présent chapitre sont applicables sous réserve des restrictions d'occupation et d'utilisation du sol inhérentes à la prise en compte de ces risques.

Par ailleurs, la zone est soumise à des risques technologiques en raison de la présence d'installations dite « SEVESO II » :

- Centre emplisseur ANTARGAZ Ricanto
- Dépôt Pétrolier de la Corse du Vazzio

5.1.4. Zone UM :



► Justification du zonage et caractère de la zone UM :

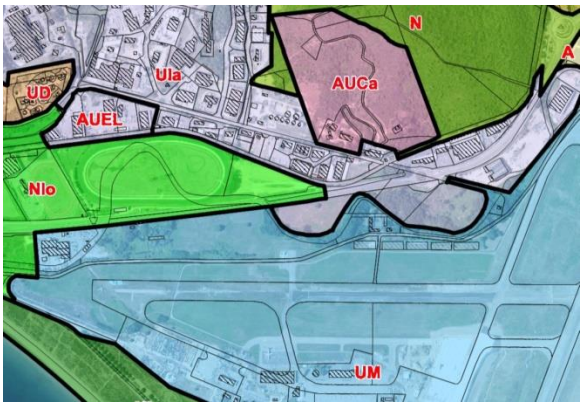
Cette zone recouvre les constructions et installations aéroportuaires de Campo dell'Oro. Certaines parties du territoire de la zone UM sont concernées par le risque « inondation », l'aléa submersion marine, des risques « technologiques » (voir titre I et zones d'aléas portées au document graphique du PLU) et par le Plan d'Exposition au Bruit des Aéronefs de l'Aéroport d'Ajaccio Napoléon Bonaparte.

► Evolution de la zone UM et justification des changements :

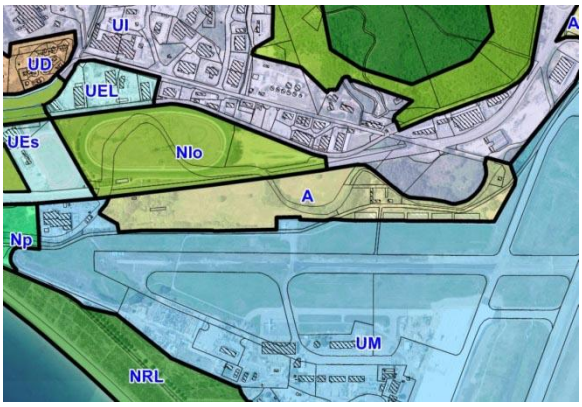
	PLU 2013	Réduction	Maintien	Ajout	Nouveau PLU
Zone UM	210,4	13,5	196,9	0	196,9

La surface de la zone UM diminue de 13,5 ha suite à la création d'une zone agricole en bordure de la zone UM et de la zone UI (voir description des évolutions de la zone UI). Les parcelles enclavées, utilisées en tant que prés et pépinière, soumise par ailleurs au risque inondation du PPRI de la Gravona ainsi qu'au aléa submersion marine sont reclassés en zone A.

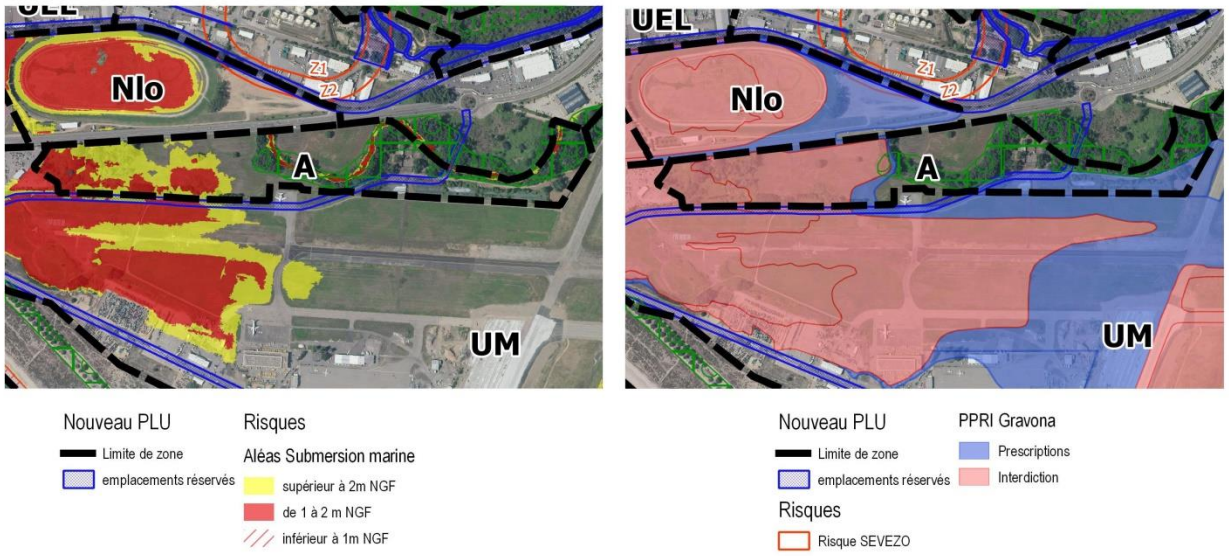
Situation au PLU 2013



Nouveau PLU



Situation par rapport au risque au Nouveau PLU



► Les dispositions réglementaires de la zone UM

Les règles édictées en zone UM sont applicables sous réserve des restrictions d'occupation et d'utilisation du sol inhérentes à la prise en compte de ces risques.

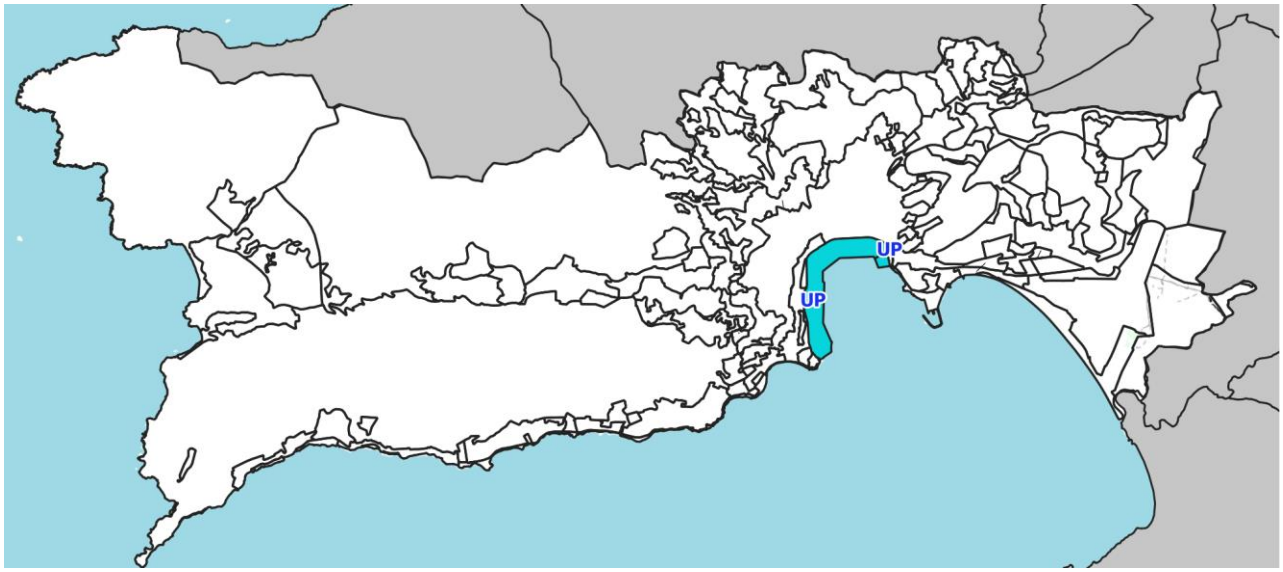
Les constructions à usages autres que d'activités aéroportuaires, économiques et de services, sont interdites à l'exception :

- des installations classées pour la protection de l'environnement
- des dépôts d'hydrocarbures liés aux besoins de chauffage ou d'une activité autorisée
- des travaux de confortation et de réhabilitation des constructions existantes à usages autres que d'activités aéroportuaires, économiques et de services, sans augmentation de la surface de plancher existante avant travaux, et sans augmentation du nombre de logements existants

Comme dans la zone UI, le recul par rapport à l'emprise des voies a été fixé à 10 mètres au minimum. Il est d'au moins 25 mètres par rapport à l'axe des routes nationales et 15 m des routes départementales.

L'emprise au sol n'est pas règlementée et la hauteur maximale au sein de cette zone ne pourra excéder celle définie au plan des servitudes aéronautiques soit 15 mètres et sous réserve de son application.

5.1.5. Zone UP :



► Justification du zonage et caractère de la zone UP :

Nouveau PLU



Cette zone est dédiée 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 peut également accueillir des bureaux, des services, des commerces, de l'artisanat, des activités industrielles ou d'entrepôt.

Elle englobe les ports de plaisance Charles Ornano et Tino Rossi ainsi que le port de commerce

► Evolution de la zone UP et justification des changements :

Elle n'a pas évolué entre le PLU 2013 et le nouveau PLU

► Les dispositions réglementaires de la zone UP

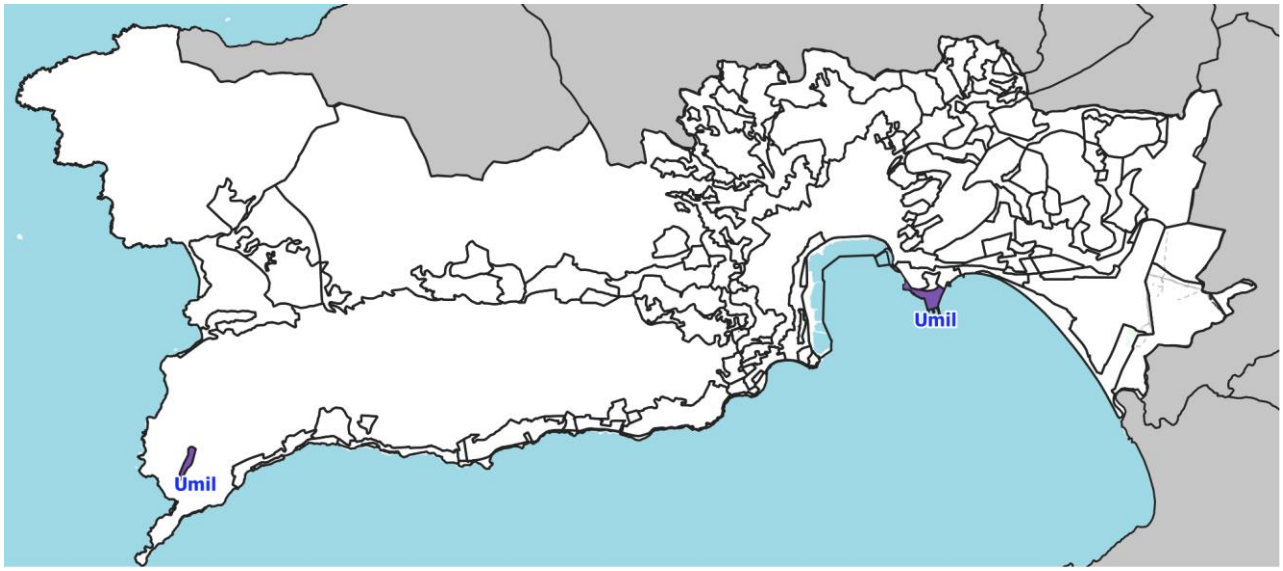
Les dispositions réglementaires de la zone UP n'ont pas évolué entre le PLU 2013 et le nouveau PLU

Seules sont autorisées les activités liées directement ou indirectement aux ports, aux activités nautiques ainsi qu'aux infrastructures de déplacements (navettes maritimes, pontons, pistes cyclables et piétons).

Le règlement fixe un recul par rapport à l'emprise des voies de 5 mètres minimum. L'emprise au sol n'est pas règlementée et la hauteur des constructions autorisées ne peut excéder les 12 mètres.

L'article 11 sur les aspects extérieurs définit des principes généraux garantissant une bonne insertion et une certaine harmonisation du bâti et des espaces publics.

5.1.6. Zone Umil :



► **Justification du zonage et caractère de la zone Umil :**

Nouveau PLU

Ajoutée après enquête publique à la demande des services de l'Etat, cette zone est dédiée aux sites relevant de la Défense Nationale.



Elle englobe les installations de la base militaire de l'Aspretto et les installations du Sémaphore de la Parata.

► **Evolution de la zone Umil et justification des changements :**

Sur la base militaire de l'Aspretto, le zonage était partagé entre zone Ud et zone Np qui ne correspondaient aux besoins liés au fonctionnement de cette installation militaire.



terrain du Sémaphore de la en vigueur au PLU 2013 ne besoins nécessaires à la défense sécurité maritime.

Ces changements s'expliquent spécifiques liées aux missions de de régulation et sécurisation des

De même, sur le Parata, le zonage Nr correspondait pas aux nationale et à la

par les besoins Défense Nationale et flux navals.

5.2. Les zones à urbaniser en réponse aux besoins d'équipements et de services

A l'instar des zones à urbaniser en faveur l'habitat, ce sont des zones à urbaniser fermées à l'urbanisation.

Ces zones fermées traduisent la volonté de la commune de prendre le temps de réfléchir à ses projets d'avenir. Leur développement devra s'opérer suite à une révision ou modification ouvrant à l'urbanisation.

La vocation de ces zones est cependant anticipée. Elles posent les prémices de plusieurs projets qui seront importants pour la commune à moyen long terme. Elles se déclinent en plusieurs secteurs :

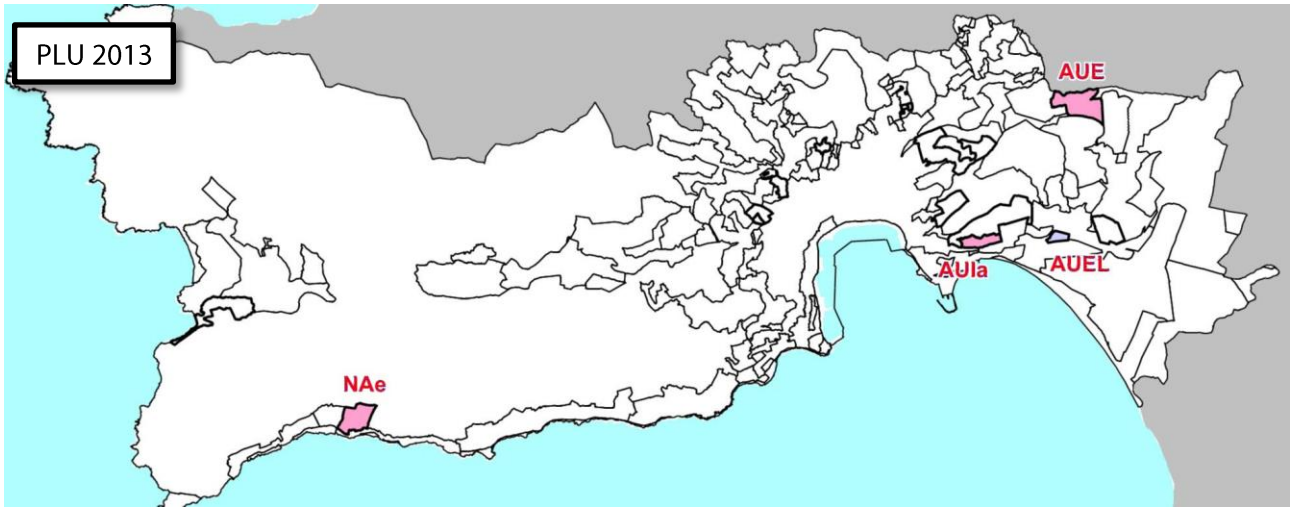
- 2AUP le port : projet économique et commercial autour d'un pôle multimodal rail, plaisance, portuaire, réseau de bus et parking d'entrée de ville. Sa vocation : services et commerces
- 2AUE Castelluccio : projet à constituer autour du pôle hospitalier pour autoriser la modernisation et l'amélioration du fonctionnement, ainsi que la mise en œuvre d'un pôle de formation autour des métiers de l'hôtellerie et de la restauration
- 2AUE Stiletto Sud : Projet d'équipements en lien avec l'activité hospitalière
- 2AUs de Timizzolu : Projet de développement technique et commercial autour des activités sportives

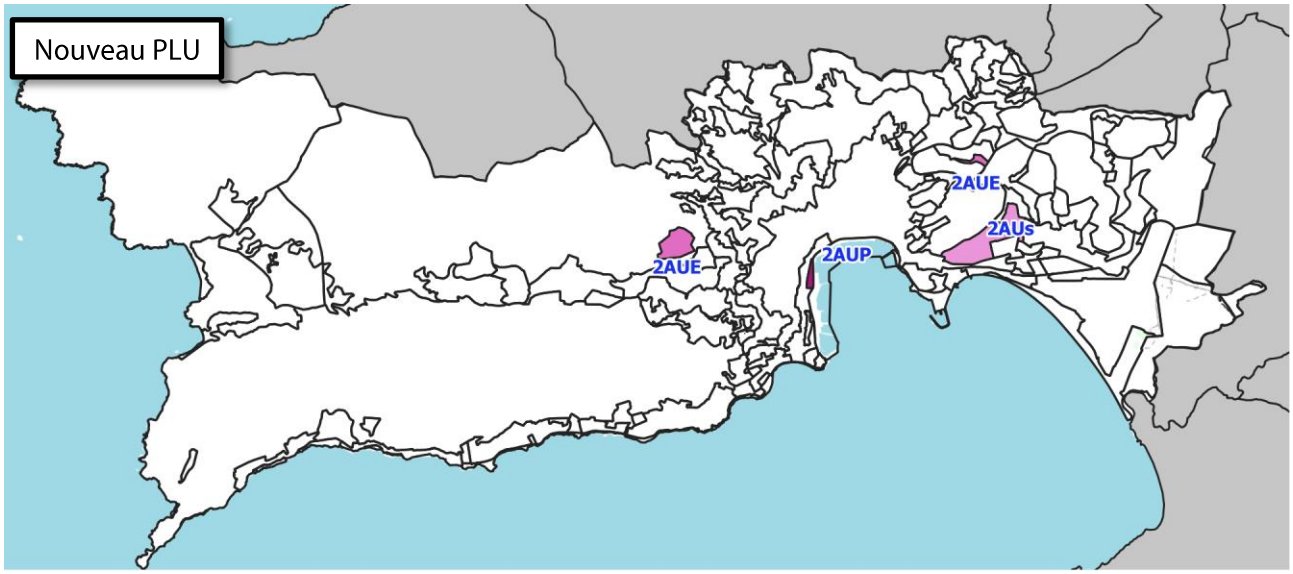
La grande nouveauté par rapport au PLU 2013 est la définition pour le secteur de confina d'une orientation d'aménagement qui encadre très fortement le futur projet porter par la collectivité en lien avec la pénétrante de Caldaniccia.

- **Evolution des zones AU pour activité et équipement :**

PLU 2013 en vigueur					Nouveau PLU					Evolution	
zone	secteurs	ha	ha		zone	secteurs	ha	ha		ha	%
1AU	AUE	25,9	57,0							-57	-100%
	AUEL	4,1									
	AUIa	9,6									
	NAe	17,5									
2AU					2AU	2AUE	22,9	74,1		74,1	-
						2AUP	3,3				
						2AUs	48,0				
Total			57,0	0,7%				74,1	1%	+ 17,1	30%

La révision du PLU a été l'occasion de redéfinir en profondeur les zones à urbaniser à vocation d'activité, d'équipement et de loisir. Leur surface globale augmente (+17 ha). Elles représentent dans le PLU révisé 1% de la surface de la commune et couvrent près de 71 ha.





	PLU 2013	Réduction	Maintien	Ajout	Nouveau PLU
Zones à urbaniser AU activité	57,0	47,4	9,6	61,3	70,9

Que sont devenues les zones AU « activité » du PLU2013 ?

- ► les zones à urbaniser NAe et AUEL pour activité ont été reclassées respectivement en zones Naturelle et Agricole et en zone Urbaine.
- ► La zone AUia a été fusionnée avec la nouvelle zone 2AUs de Timizzolo pour un projet très différent de celui prévu au PLU 2013.
- ► Au total 43,4 ha soit 580 % de la surface des zones AU pour activité a été reclassé en zones Naturelle ou Agricole.

Qu'étaient les zones 2AU « activité » du nouveau PLU ?

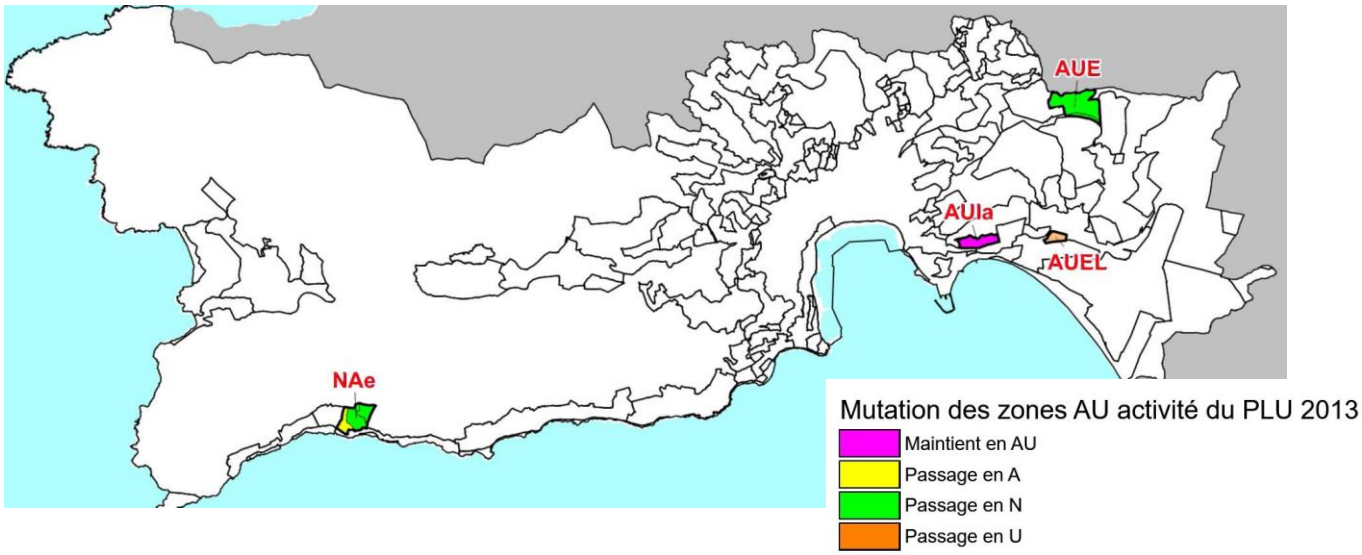
- ► Les nouvelles zones 2AU pour activité ont été définies principalement sur une ancienne zone 2AU pour de l'habitat (2AUs de Timizzolo) ainsi que sur des espaces urbains pour environ 23 ha (2AUE de Casteluccio et 2AUP du Port).
- ► 4% (soit 3 ha) des surfaces classées en zone 2AU proviennent de zones

	U	AU habitat	AU activité	A	N	
AU activité	4,1	0,0	9,6	4,8	38,5	57,0
	7%	5%	37%	8%	42%	100%

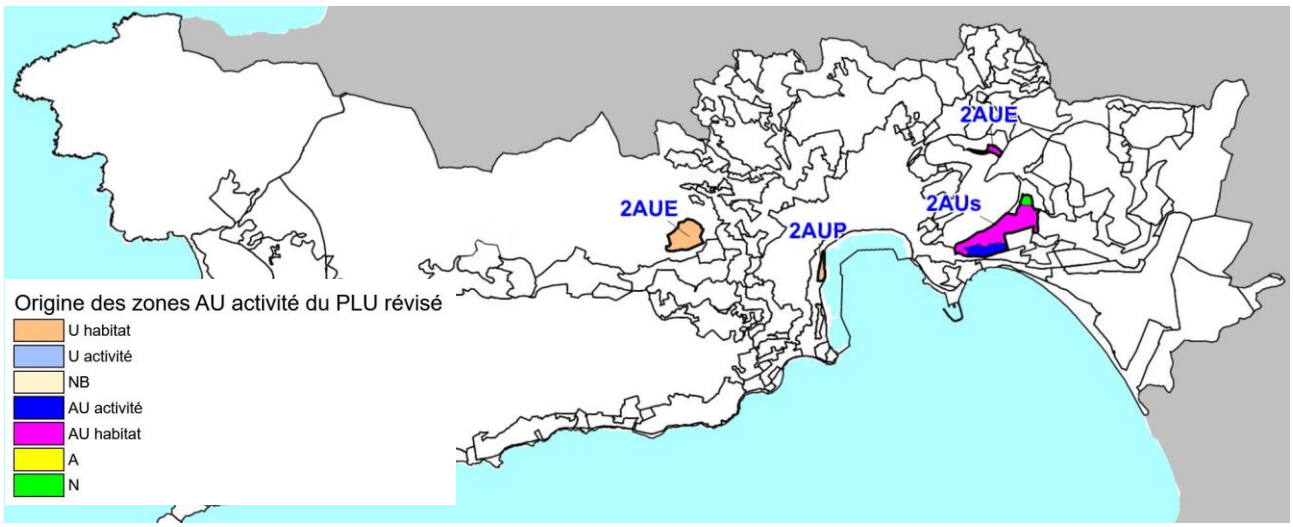
Naturelles.

	AU	
U habitat	19,5	28%
AU habitat	38,7	55%
AU activité	9,6	24%
A	0,0	0%
N	3,0	4%
	85,8	100%

Mutation des zones AU pour activité et équipement du PLU 2013



Origine des zones AU pour activité et équipement du nouveau PLU



5.2.1. Zone AU, secteur 2AUE pour équipements

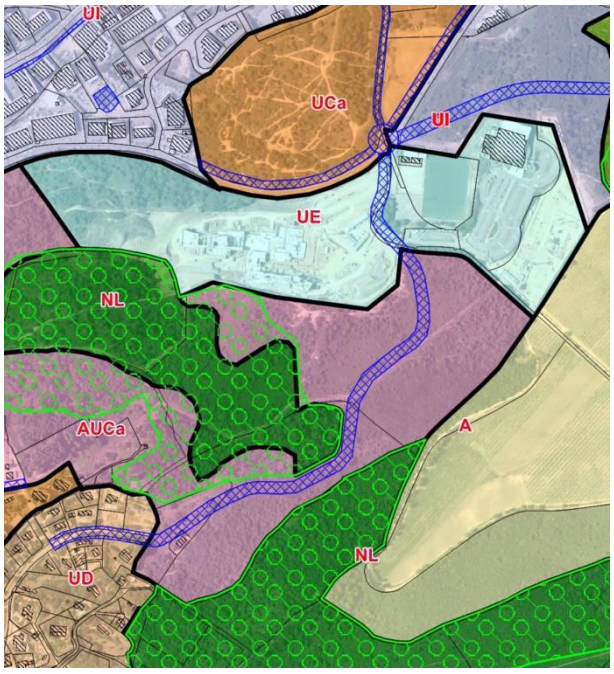
► 2AUE Stiletto Sud : Projet d'équipements en lien avec l'activité hospitalière.

Cette zone, nouvellement délimitée au nouveau PLU, vient en appui, à long terme, du pôle d'équipements nouvellement constitué par l'hôpital, le stade du Stiletto, le Palatinu et le collège.

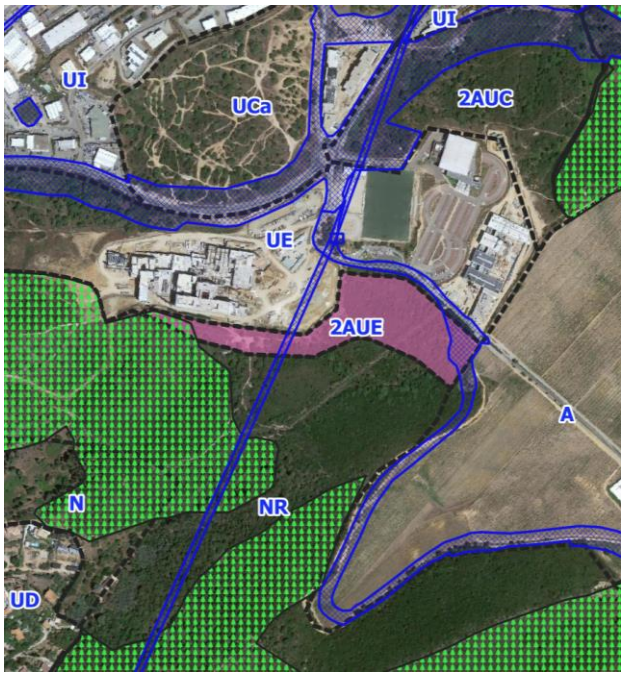
Elle se trouve également au contact de la zone agricole exploitée par le domaine viticole de Peraldi. Considérant l'enjeu capital représenté par l'aménagement de cet espace, on notera que, au regard de la surface de contact entre la zone 2AUE et la zone A et des faibles surfaces en jeu, l'impact de cette zone sur le domaine est très limité par rapport aux contraintes déjà imposées par le collège à l'exploitant.

Elle a été positionnée en lieu et place de la zone AUCa complètement remise en question par la prise en compte des espaces remarquables et caractéristiques du littoral.

PLU 2013



Nouveau PLU



► 2AUE Castelluccio : projet à constituer autour du pôle hospitalier pour autoriser la modernisation et l'amélioration du fonctionnement

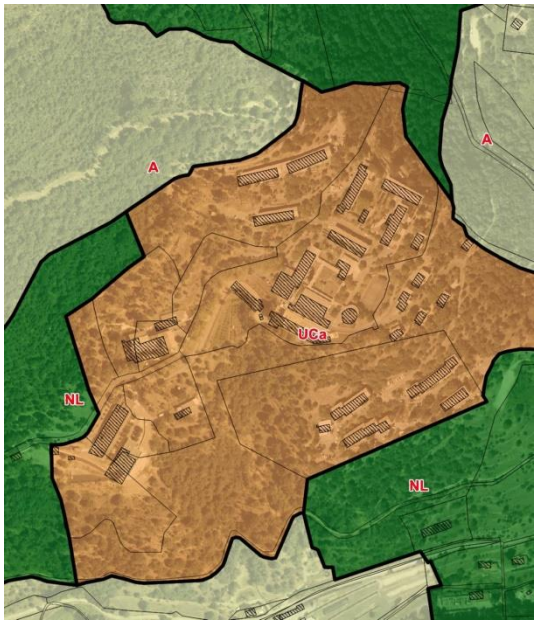
Très dense, le site de Castelluccio constitue une petite ville à lui tout seul, au regard de la multiplicité de services qu'il propose : école, église, cuisine pour la restauration collective, établissement de soins psychiatriques, unité de soins cancérologiques, unité de radiothérapie et d'imagerie nucléaire, transports en commun régulier ; en complément d'une offre en logements collectifs conséquente.

A ce titre, et maintenant que le traitement du stockage de gaz est de nature à libérer son potentiel de développement, jusque-là annihilé par les périmètres SEVESO, la commune a positionné une zone urbaine fermée pour se donner le temps de produire un projet – notamment tourné autour d'un projet d'établissement de formation aux métiers de l'hôtellerie et de la restauration – à la hauteur du

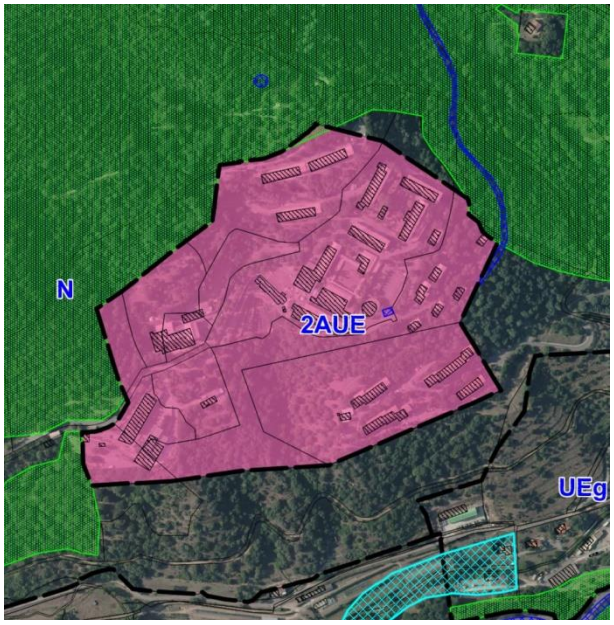
site, dont la situation géographique de premier plan et les équipements fondent un futur pôle de service de la ville.

Cette zone est issue d'une zone UCa du PLU 2013 qui permettait de faire du logement. Sa délimitation a été revue pour cerner au plus près l'occupation actuelle par l'hôpital, les logements et l'école au sud. Ainsi cette zone qui faisait un peu plus de 26 ha est réduite à 19,5 ha. Pour le devenir de cette zone la commune souhaite se laisser le temps de la réflexion.

PLU 2013

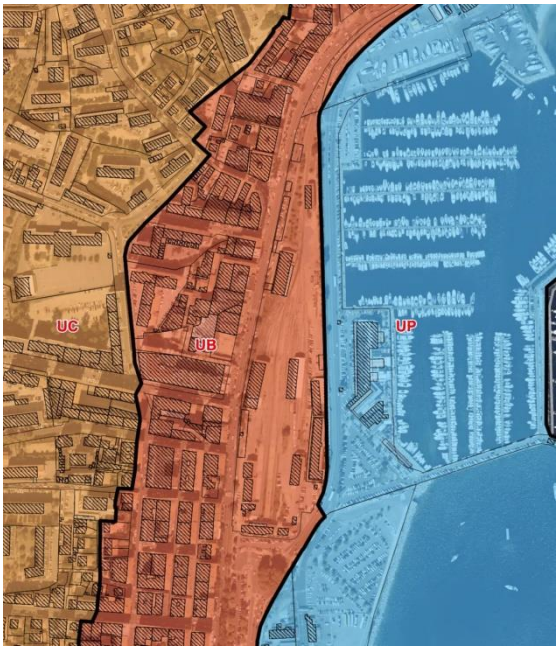


Nouveau PLU

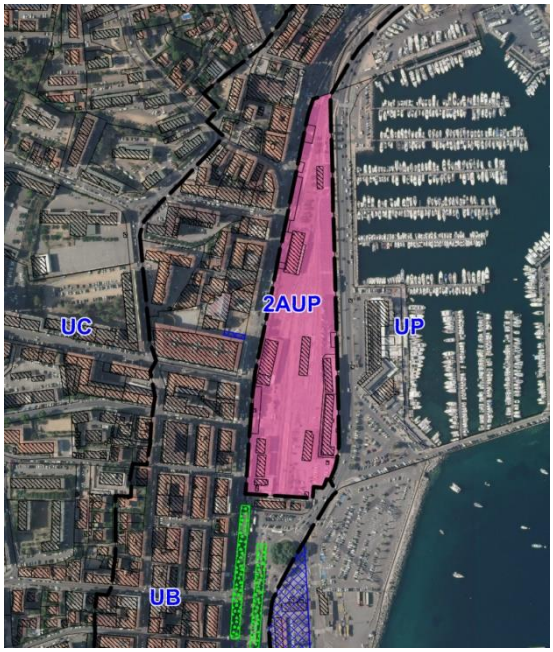


► **2AUP le port : projet économique et commercial autour d'un pôle multimodal rail, plaisance, portuaire, réseau de bus et parking d'entrée de ville. Vocation majoritaire, services et commerces**

PLU 2013



Nouveau PLU



Cette zone a été créé à partir de terrains classés auparavant en zone UB. Elle se situe sur une position stratégique en interface entre l'espace portuaire (plaisance, commerce) et la ville. Elle est occupée en

partie par les voies ferrée aboutissant à la gare et porte des enjeux évidents de développement économique important dont la commune souhaite maitriser le devenir sur le long terme.

Cette zone forme une seule unité foncière appartenant à la CTC. Dans le cadre de l'évolution de l'aménagement de la plateforme de la Gare, la commune souhaite voir émerger à termes un projet d'ensemble mixte qui s'accorde avec son projet cœur de ville dans le cadre de sa démarche Ajaccio 2030.

On notera que le bâtiment de la gare n'a pas été englobé dans le périmètre de la zone pour permettre la réalisation à court terme des actions programmées dans le Plan de déplacement urbain (notamment le pôle multimodale).

► 2AUS de Timizzolu : Projet de développement technique et commercial autour des activités sportives

Le site de Timizzolu offre l'opportunité d'apporter, par son aménagement, une réponse à la volonté de rayonnement affichée par la ville dans le PADD de son PLU.

Par la proposition d'aménagements sportifs de premier plan, accessibles à tous, l'idée est de créer un espace à même de générer une émulation autour de la venue d'athlètes de haut niveau à l'entrainement ou en stage hivernal.

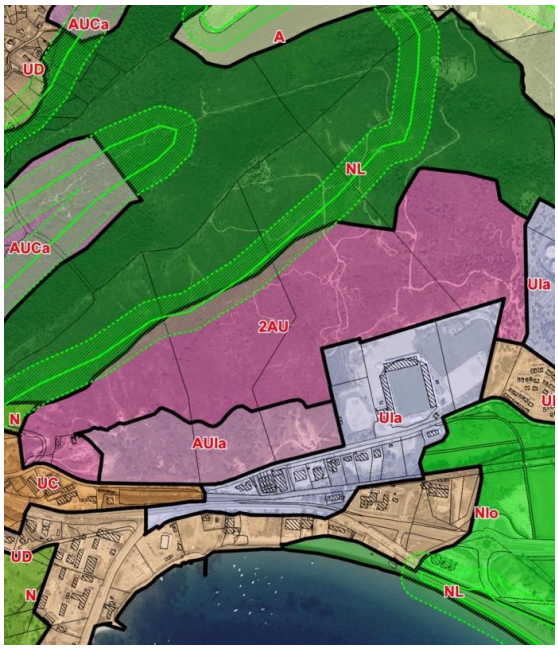
La proximité su stade de Timizzolu, du complexe sportif de Vignetta, de la mer et de l'aéroport figure un ensemble parfait de base arrière de camp d'entrainement sur le modèle de ce que proposent les Canaries avec un plateau de soins largement supérieur.

L'objectif n'est ainsi pas la création exclusive de logements pour sportifs mais, en réalisant des aménagements de qualité, implanter un plateau sportif de rayonnement national, voire européen.

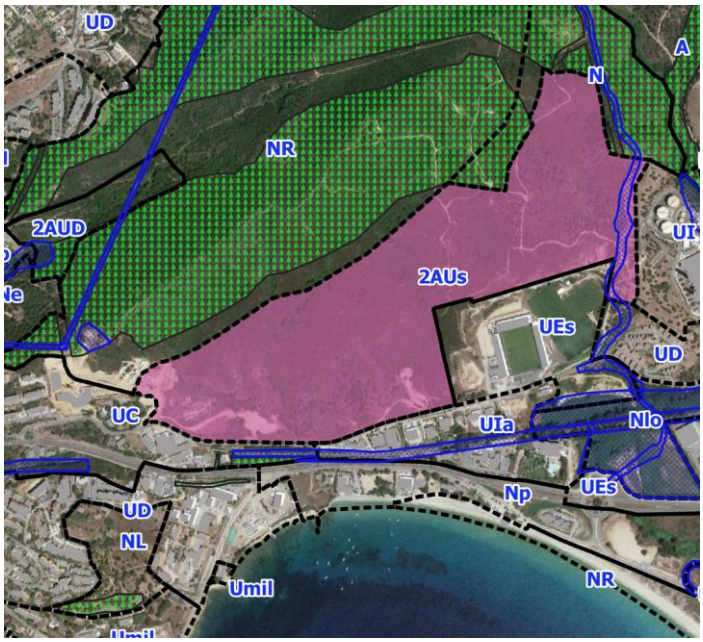
Dès lors, ce site appelle un projet d'ensemble, qui tiennent compte des règles d'extension limitées en EPR et de la problématique espèces protégées.

La commune a fait le choix de positionner une zone fermée pour laisser le temps au projet de mûrir et de valoriser au mieux les atouts qui lui permettront d'asseoir le rayonnement de la ville.

PLU 2013



Nouveau PLU



► Les principales dispositions réglementaires de ces secteurs de la zone 2AU

Ces zones 2AU feront appel à un projet d'ensemble compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation y afférentes, lorsqu'elles existent, par la mise en œuvre de procédures de modification ou de révision suivant l'importance du projet.

Ces zones ne sont pas règlementées. Actuellement seules sont autorisées la rénovation et l'extension de 20% de l'emprise au sol de l'existant en continuité de celui-ci, avec pour règle de hauteur : la hauteur maximale doit se limiter à celle des bâtiments objet d'extensions.

6. La préservation de l'environnement et du cadre de vie

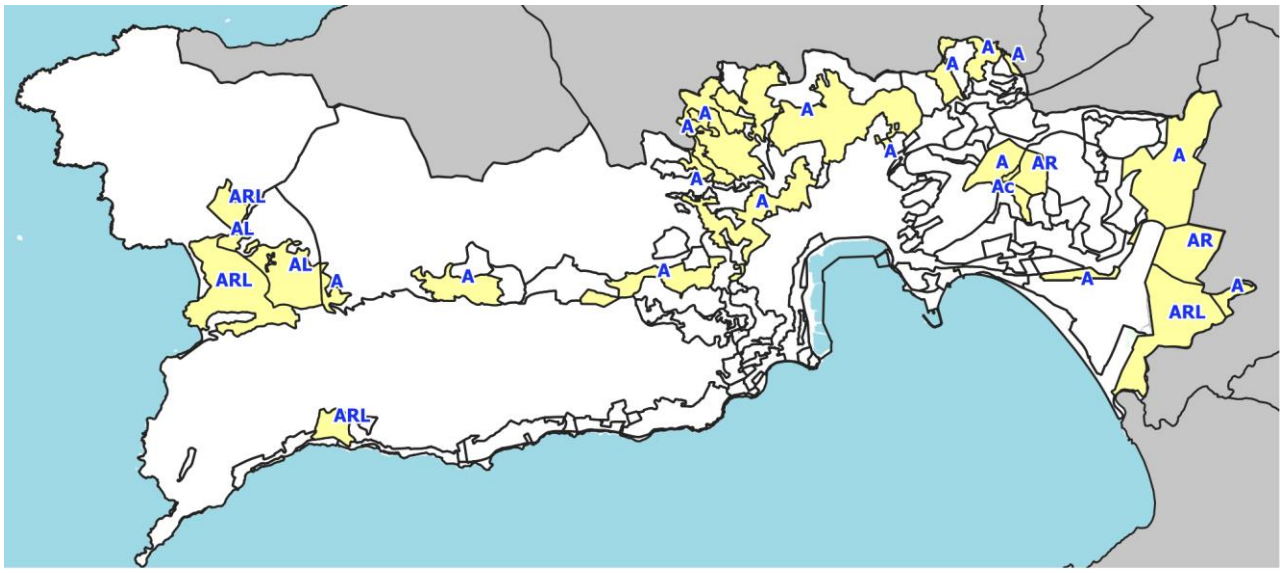
Le Plan Local d'Urbanisme se doit de répondre à plusieurs objectifs dont protéger et mettre en valeur ce qui forme l'écrin naturel et agricole d'Ajaccio. C'est la dernière des grandes orientations du projet de ville.

Le PADD a défini les grands principes de cette orientation :

- *« 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.*
- *Cette revitalisation de la périphérie agricole doit s'accompagner de la préservation des espaces naturels et de la biodiversité. Ville, agriculture et nature fonctionnent ensemble. Les préoccupations de santé publique sont étroitement liées à l'importance et à l'investissement que l'on accorde à la qualité des espaces naturels et à la biodiversité. Ces espaces non bâtis ne sont pas de simples « négatifs » de l'espace urbain. Ils se positionnent comme des garants du fonctionnement de l'agriculture -grenier de la ville- parce que les espaces de nature et les corridors écologiques sont les ressources fondamentales de la reproduction et du maintien du vivant.*
- *Ajaccio est un territoire très contraint par les risques naturels et technologiques. A ce titre, le projet de ville assurera à l'ensemble de ces espaces urbains, agricoles et naturels, une prévention des risques naturels (inondation, feu, mouvement de terrain, submersion) et technologiques par la présence d'équipements de protection et d'axes de transport dédiés au transport de matières dangereuses. »*

6.1. La préservation de la zone agricole

Carte de la zone agricole et ses secteurs dans le nouveau PLU



6.1.1. Justification du zonage et caractère de la zone A :

La zone agricole dans le PLU révisé a été redéfinie pour répondre aux orientations du PADD. En effet le projet de PLU, en limitant l'étalement urbain avec une baisse importante de la surface des zones urbaines et à urbaniser (-384 ha), permet :

- De renforcer la zone agricole (+111,8 ha),
- De confirmer et pérenniser une périphérie agricole,
- De préserver l'agriculture du mitage,
- De développer l'économie agricole et valoriser la production locale
- De valoriser le patrimoine et le paysage agricole, notamment au travers de l'agro-tourisme.

Le nouveau zonage agricole correspond au croisement de plusieurs critères qui ont permis de refonder la zone A. Ces critères sont :

- Le caractère cultivé effectif visible bien souvent par l'examen de la photo aérienne,
- Le caractère cultivé potentiel obtenue par l'examen de la carte SODETEG et les critères de définition des ESA du PADDUC,
- La prédominance de caractéristiques d'espace naturel pour des territoires ayant également une fonction agro-sylvo-pastorale,
- Les besoins et les enjeux de développement de la commune.

La zone agricole, obtenue par le croisement de ces critères, recouvre les espaces à vocation agricole en activité et ceux présentant un potentiel agronomique et/ou une sensibilité paysagère. Elle fait l'objet, dans son règlement, d'une protection particulière en raison de la valeur agronomique des sols. Elle représente dans le nouveau projet de PLU 16% du territoire, soit près de 1348,5 ha et 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.

La zone A est concernée par le PPRI urbain, le PPRI de la Gravona, l'AZI St-Antoine, Cavallu mortu et Vazzio, le risque de submersion marine, le risque mouvements de terrain et le risque technologique (établissements classés Seveso) ; (voir titre I et zones d'aléas portées au document graphique du PLU).

Une sectorisation de la zone Agricole est établie en fonction de la localisation au sein des espaces remarquables et des espaces proches du rivage. On relèvera par contre que, transversaux aux zones agricoles et naturelles, les Espaces Stratégiques Agricoles figurent sur le zonage au travers d'une trame particulière, conformément à ce que demande la PADDUC.

La zone agricole comporte 4 secteurs :

- **Secteur Ac :** STECAL pour l'exploitation agricole du domaine Peraldi ;
- **Secteur AR** : secteur agricole aux seins des espaces remarquables ;
- **Secteur AL** : secteur agricole dans les espaces proches du rivage ;
- **Secteur ARL** : secteur agricole aux seins des espaces remarquables et situé dans les espaces proches du rivage ;

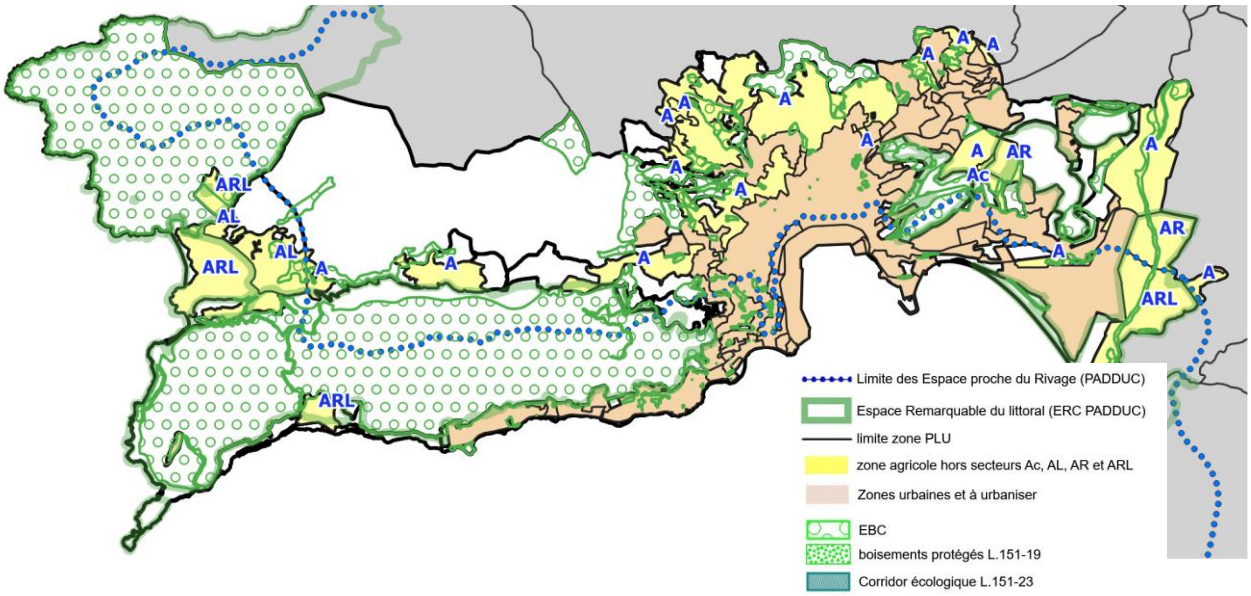
► Les principales dispositions réglementaires de la zone A et de ses secteurs

Zone A : sans spécificité

Elle est présente essentiellement en périphérie de la ville où elle forme une ceinture agricole qui protège les piémonts de l'urbanisation.

Elle est également présente à l'Est de la commune dans la plaine de la Gravona, au Nord des installations de l'Aéroport et sur le Monte Sant'Angelo (domaine viticole).

A l'ouest de la commune, au sein du vallon de Saint Antoine, les exploitations et élevages présents sont également zonés en agricole. Enfin, les prairies de Pisinale, hors espaces proches du rivage et espaces remarquables, sont également reconnues.



Au sein de ces espaces, seules les installations ou constructions liées à l'activité agricole y sont admises. Le règlement de la zone A ne permet aucune construction nouvelle à usage d'habitation sauf si celle-ci est nécessaire à l'exploitation agricole.

Par ailleurs, les mesures adoptées ont pour objet :

- De permettre la pluri-activité en autorisant les activités complémentaires à l'agriculture, à la condition qu'elles soient aménagées dans des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et sous réserve que les constructions ne soient plus utiles au bon fonctionnement de l'exploitation. Cela permet, d'une part, la diversification des emplois et, d'autre part, la reconversion du patrimoine rural non occupé ou abandonné.

- La conservation d'un paysage et d'un bâti rural traditionnel : les articles 11 (aspects extérieurs) et 13 (espaces libres) définissent les principes garantissant une certaine qualité architecturale et une harmonisation des constructions avec le paysage agraire. Les constructions techniques, de par les matériaux employés, et la végétalisation des abords des dépôts liés à l'activité agricole et des campings à la ferme doivent faciliter leur insertion paysagère. Ces mesures participent à la préservation du paysage rural, de même que le fait d'avoir fixé une hauteur maximale à 7 mètres (R+1), sauf pour les constructions agricoles techniques dont les équipements spécifiques requièrent une hauteur différente.

- Une gestion des constructions non agricoles, incluses dans la zone A, en permettant leur extension limitée à 30% de la surface du bâti existant dans la limite d'une surface maximale de 200 m^2 de surface de plancher, dès lors que le projet ne compromet pas l'activité agricole ou l'environnement naturel.

- Une occupation de l'espace agricole limitée. En effet, les installations et constructions annexes tels que les piscines non couvertes et leurs annexes sont autorisées mais limitées en nombre et à condition que la piscine soit à moins de 20 m de l'habitation et que le pool house ou local technique

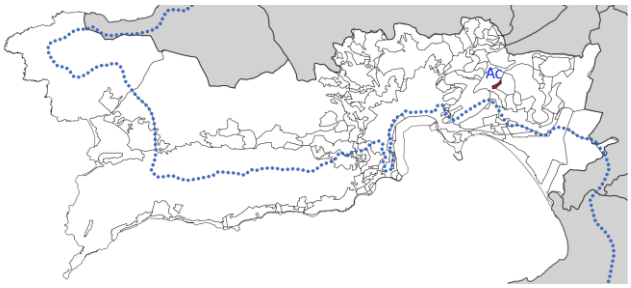
ne dépasse pas 20m² de surface de plancher et soit implanté à une distance inférieure a 4 m du plan d'eau.

- L'emprise au sol n'est pas réglementée mais les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'activité de l'exploitation ne peuvent dépasser 200 m² de surface de plancher. La hauteur, hormis lorsque la spécificité technique des bâtiments agricoles le nécessite est limité à 7 m.

Ces dispositions répondent aux objectifs de maintien de l'activité agricole.

Secteur Ac : STECAL pour conforter l'exploitation agricole du domaine Peraldi ;

► *L'usage du STECAL de manière exceptionnelle :*



La commune a fait le choix de ne délimiter qu'un seul STECAL sur son territoire. L'usage du STECAL de manière exceptionnelle permettra au domaine agricole de Peraldi de conforter son activité dans un cadre strictement règlementé.

► *Contexte et choix de la délimitation :*





Le STECAL représente une surface de près de 2,7 ha, il est situé au sein du domaine viticole de Peraldi, en AOC vin de corse mais sur des terrains non plantés de vigne. Il est localisé en dehors des espaces proches du littoral, en limite de l'espace remarquable n° 25.

L'espace concerné par le STECAL est aujourd'hui occupé par deux habitations et ne présente pas d'enjeux environnementaux.

L'implantation du STECAL sur des terres à moindres enjeux agricoles a permis d'éviter au maximum la perturbation de l'exploitation agricole actuelle et l'empiètement sur l'espace remarquable. L'accès pour les habitations existantes permet également de faciliter le raccordement aux différents réseaux. Cependant, en choisissant une localisation à proximité des caves actuelles, cela favorise la visibilité des nouvelles installations envisagées.

Un projet agricole qui répond aux objectifs du PADD :

Le Domaine Peraldi peut être considéré comme un élément à caractère du terroir ajaccien. C'est un domaine familial qui existe depuis 1965 environ. Il est actuellement géré par une nouvelle génération

de jeunes vignerons, héritiers du domaine, qui veulent le développer dans le respect d'une viticulture respectueuse de son terroir.

Pour consolider l'exploitation, le projet consiste, comme le permettent les articles L151-13 et L121-10, en la possibilité de créer des installations pour des activités liées à la commercialisation et la valorisation de la production, indispensables pour assurer la continuité de l'exploitation sur le long terme.

Le domaine comprend aujourd'hui 50 ha de vignes et produit des vins rouges, blancs et rosés en appellations Ajaccio et Vin de Corse obtenus en 1971, avec un rendement inférieur à 40 hl/ha.

Ce projet agricole répond à deux des objectifs de la révision inscrits dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable : renforcement de l'agriculture et diversification de l'économie.

Le projet s'inscrit dans le cadre de la définition des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées.

Sa dimension est limitée et en cohérence avec celle du domaine agricole à exploiter : avec une surface **de 26 664 m², ** la taille du STECAL est bien en rapport avec :

- La surface agricole de l'exploitation : 5% des 50 ha de vignes du Domaine,
- La surface de la zone Agricole du PLU : 0,2% de l'ensemble de la zone A,
- La surface du territoire Ajaccien : 0,0003% du territoire communale.

Sa capacité d'accueil limitée, avec une emprise au sol d'environ 667 m², est en relation avec les emprises bâties agricoles du territoire. Son implantation est parfaitement intégrée à l'environnement, sur le modèle des hameaux traditionnels. Les meilleures terres sont maintenues à l'état de culture, et le bâti regroupé sur les terres où les sols sont les moins fertiles, incultes de longue date et occupés par du maquis. Des espaces communs relient les emprises à bâtir.

La définition des polygones d'implantation permet également d'assurer que les constructions soient positionnées sur des terres de moindres enjeux agricoles.

► Les règles d'urbanisme spécifiques au secteur Ac

Peuvent être autorisées dans le secteur Ac, correspondant à un Secteur de Taille et de Capacité limitée à caractère dérogatoire, les constructions suivantes :

- Les constructions et occupations du sol **nécessaires à l'activité agricole** visées au 1 de l'article A2 ;
- Toutes constructions et occupations l**iées directement à l'activité agricole ou qui en est complémentaire** comme des activités d'œnotourisme, à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ni porter atteinte à la sauvegarde des sites, des milieux naturels et des paysages.

Dans ce secteur pourra être autorisée, à titre exceptionnel, la construction de sièges d'exploitation ainsi que des activités non indispensables à l'agriculture mais contribuant fortement à l'économie des domaines agricoles les plus dynamiques.

Selon le code de l'urbanisme, le règlement précise dans les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, "*les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.*"

Ainsi, le règlement du PLU révisé instaure une emprise au sol restreinte de 2,5% du terrain constructible spécifiquement au secteur Ac, soit environ une emprise au sol de 667 m² repartie selon

des polygones d'implantation définis par le schéma d'aménagement. Quant aux règles de hauteur et d'implantation de ce secteur, elles obéissent à celles de la zone A classique où la hauteur est limitée au R+1 pour les habitations et à 7m pour les bâtiments agricoles non techniques, correspondant aux gabarits des hameaux agricoles traditionnels de la Corse.

Afin de respecter l'organisation d'hameau et de s'assurer de l'intégration architecturale et paysagère, les constructions en secteur Ac, doivent répondre à certaines règles :

- Organiser et regrouper les constructions autour d'espaces communs,
- Aménager des haies arborées formant des interfaces suffisantes entre les champs cultivés aux alentours et les parties des constructions susceptibles d'accueillir du public,
- Respecter l'architecture rurale traditionnelle avec des volumes et des formes simples,
- Insérer au mieux dans l'environnement les constructions techniques, de par les matériaux employés,
- Végétaliser les abords des dépôts liés à l'activité agricole pour faciliter leur insertion paysagère,
- Limiter à 7 mètres la hauteur maximale des constructions, exception faite des constructions agricoles techniques nécessitant une hauteur différente.

Il est noté que le projet de STECAL du secteur Ac n'est pas considéré comme une extension de l'urbanisation au sens de la Loi Littoral. En effet, le PADDUC, qui précise les modalités d'application de la loi littoral, précise « *qu'une extension de l'urbanisation ne peut se réduire à la délivrance d'autorisations d'occupation et d'utilisation du sol et de fait à l'édification de constructions. Elle doit donner lieu à la réalisation d'un véritable quartier de vie, organisé et structuré* ». Le projet agricole du domaine Peraldi, consistant uniquement à la réalisation de constructions nécessaires ou complémentaires à l'activité agricole ne présente donc pas les caractéristiques d'un véritable quartier de vie. Ainsi, au regard de la définition du PADDUC, il ne s'agit pas d'une extension de l'urbanisation et donc la continuité avec l'agglomération n'est pas exigée.

Secteur AR, ARL et AL : secteur agricole aux seins des espaces remarquables et des espaces proches du rivage

Ils représentent près de 520 ha, soit 6% du territoire et ont été délimités en prenant en compte d'une part, les ERC et, d'autre part, la limite des espaces proches du rivage délimités par le PADDUC.

La loi Littoral impose de les identifier mais au niveau règlementaire ils ne diffèrent pas.

On retrouve pour les secteurs AR, ARL et AL :

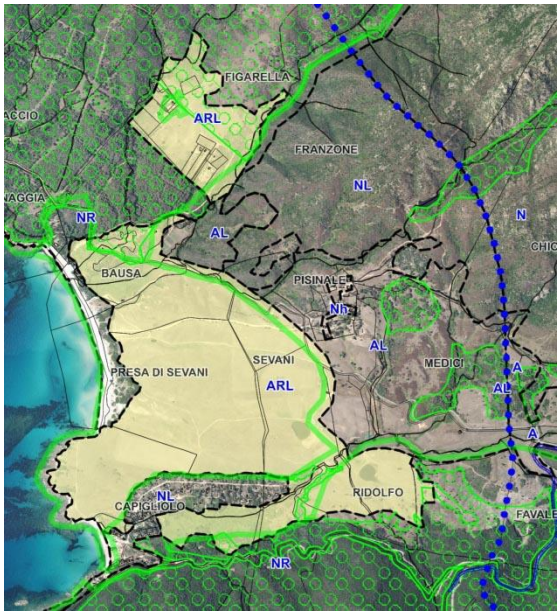
- les vignes du domaine de Peraldi, situées au sein de l'espace remarquable n°25 ;



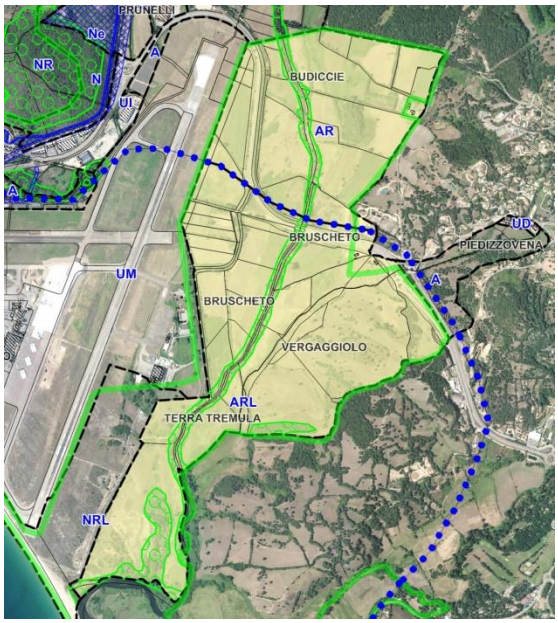
- Le secteur ARL de Vignola, situé au sein de l'espace remarquable n°23 et dans les espaces proches du rivage ;



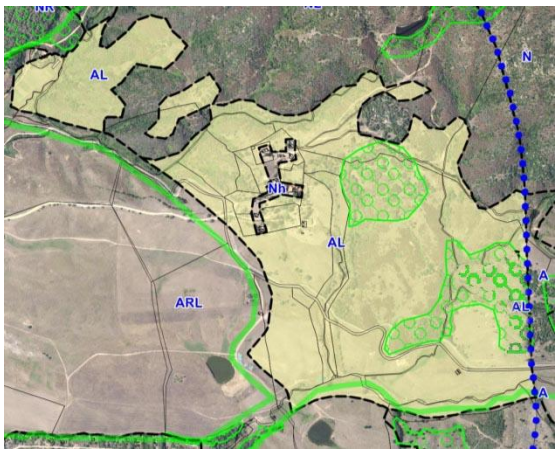
- Les secteurs ARL de Sevani et Figarella, situés aux seins des espaces remarquables n°21 et 22 et dans les espaces proches du rivage ;



- Les secteurs AR et ARL de la plaine de la Gravona, situés au sein de l'espace remarquable n°26 et départagé par la limite des espaces proches du rivage ;



- Enfin le secteur AL de Pisinale, situé dans les espaces proches.



► Les règles d'urbanisme spécifiques aux secteurs AR, ARL et AL

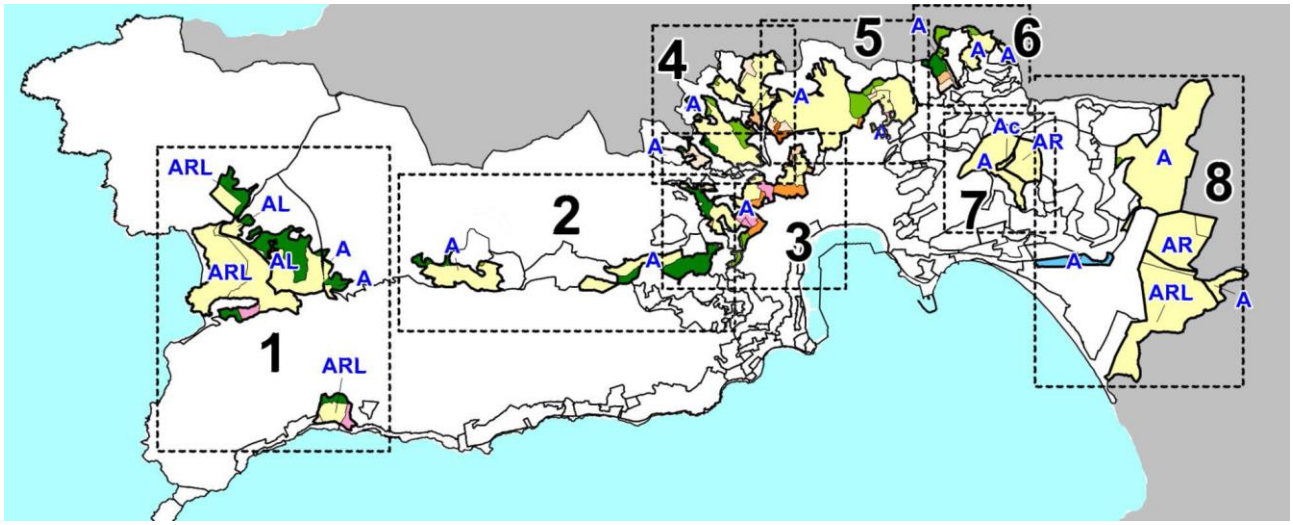
Ils sont protégés de toute urbanisation :

- y sont uniquement autorisés les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières, dont la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R. 420-1 n'excèdent pas cinquante mètres carrés. La hauteur autorisée est celle de la zone A.

6.1.2. Evolution selon 8 secteurs géographiques

Les évolutions de la zone agricole seront décrites selon huit secteurs géographiques :

1 – Capigliolo – Pisinale– Vignola
2 - Vallon de Saint Antoine –Vitullo
3 – Loretto – Moulins Blancs - Finosello
4 – Les Baraques- Pratti-San Biaggiu
5 – Sposata-Suartello
6 – Acqualonga
7 – Sant'Angelo
8 - Vallée de la Gravona



Le nouveau PLU sera comparé au PLU 2013, avec une vision des origines de la zone agricole délimitée par le nouveau PLU ainsi que les ESA délimités par le nouveau PLU conformément aux critères établis par le PADDUC.

► **Evolution de la zone agricole zones urbaines d'équipements et de services :**

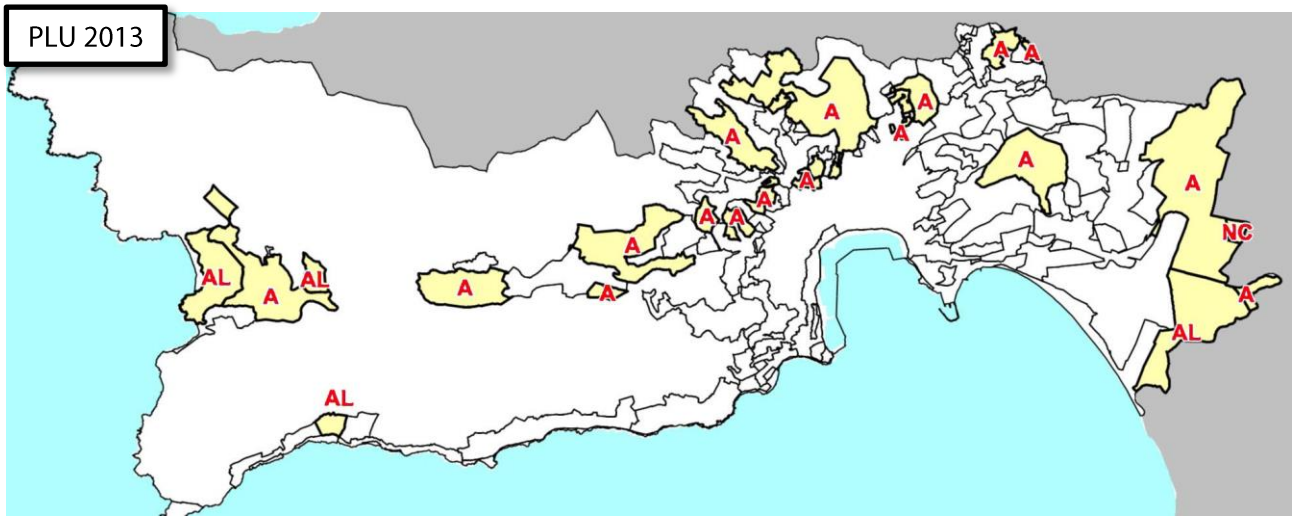
85% de la zone agricole du PLU 2013 est maintenu en zone agricole au nouveau PLU.

Globalement la zone augmente de 111,8 ha, ce qui marque des évolutions importantes puisque 187,2 ha sont reclassés et 299 ha sont ajoutés. Ces évolutions s'expliquent par une prise en compte des Espaces Stratégiques Agricoles dont les critères de pentes et d'irrigation ont permis de redéfinir globalement la zone agricole.

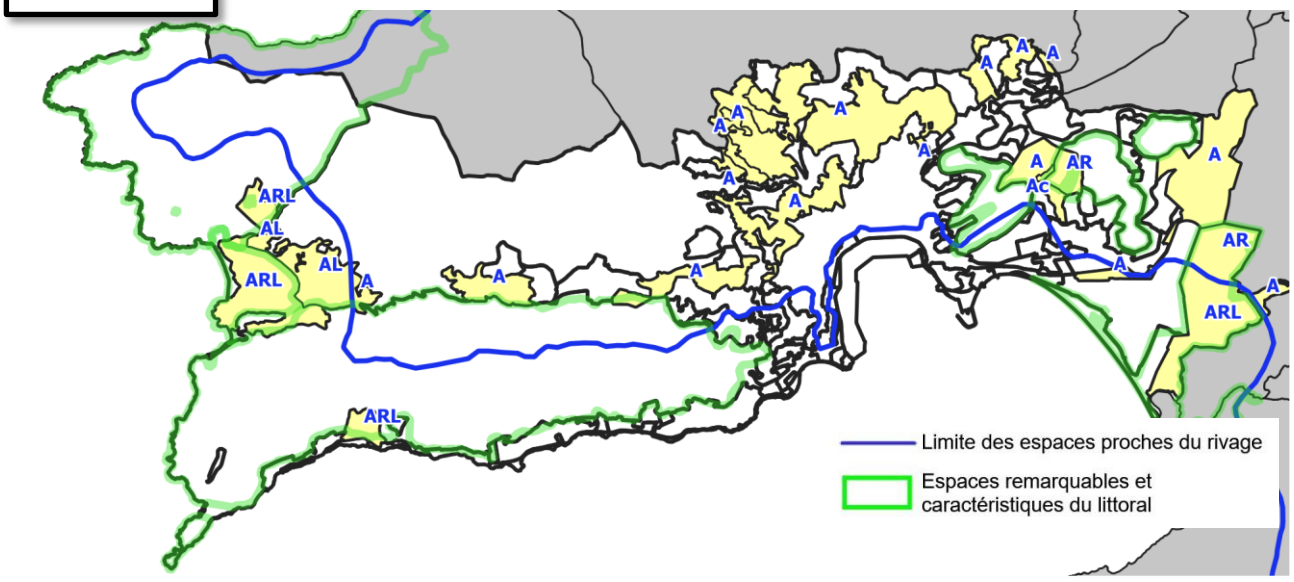
PLU 2013 en vigueur					Nouveau PLU					Evolution	
zones	secteurs	ha	ha		zones	secteurs	ha	ha		ha	%
A	A	970,8	1007,5		A	A	823,0	825,6		-181,9	-18%
	NC	36,8				Ac	2,7				
	AL	229,2	229,2			AL	94,3	522,9		+293,7	+128%
						AR	100,0				
						ARL	328,6				
			1 236,7	15%				1 348,5	16%	111,8	9%

	PLU 2013	Réduction	Maintien	Ajout	Nouveau PLU
Zone agricole	1236,7 ha	187,2	1049,6	299,0	1348,5 ha

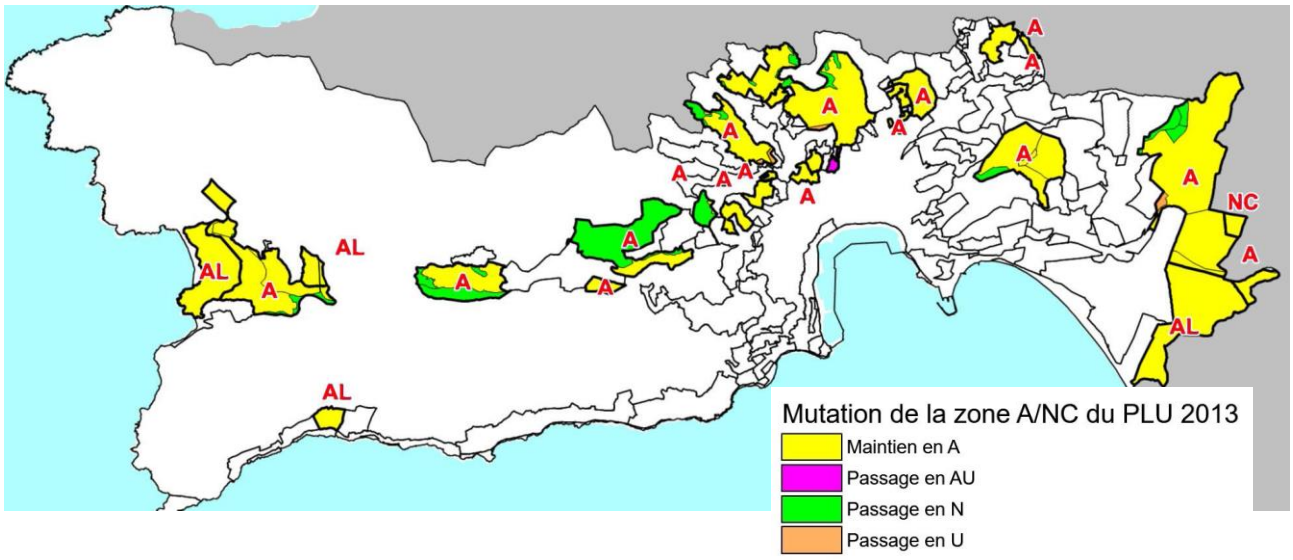
PLU 2013



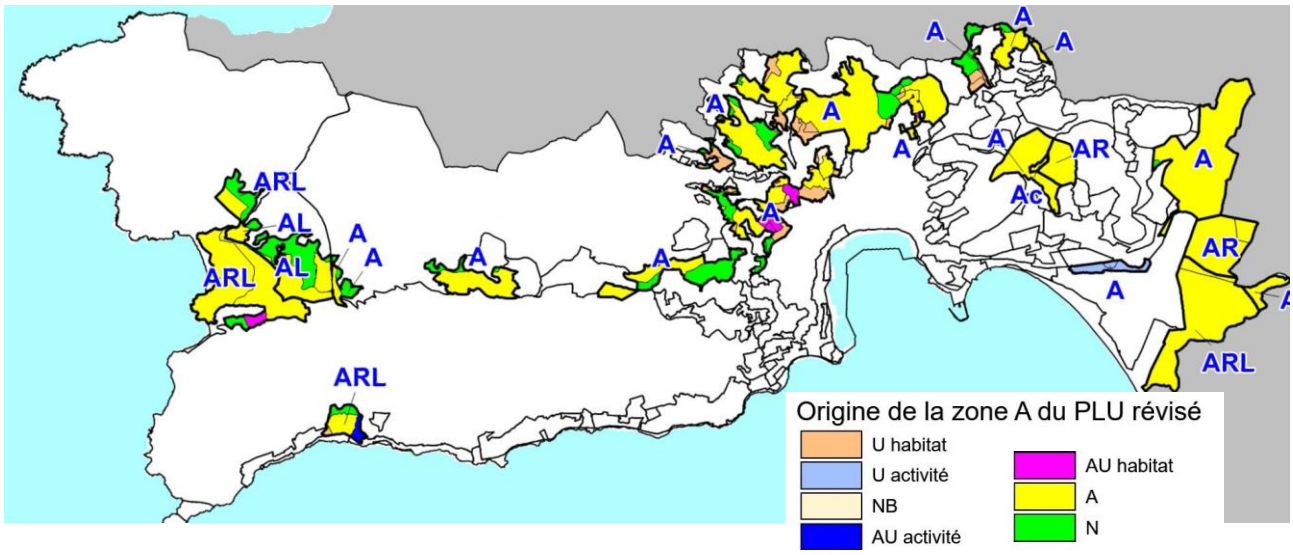
Nouveau PLU



Mutation des zones agricoles du PLU 2013



Origine des zones agricoles du nouveau PLU



Que sont devenues les zones agricoles du PLU 2013 ?

	U habitat	U activité	AU	A	N	
A	4,2	3,5	3,6	1049,6	175,9	1236,1
	0,3%	0%	0,3%	85%	14%	100%

- Les évolutions de la zone agricole se font principalement vers la zone naturelle, qui regagne près de 176 ha de maquis, dont le caractère agricole n'est pas prépondérant, notamment dans le vallon de Saint Antoine ;
- 7,6 ha de zone agricole sont intégrés aux zones urbaines dans le secteur de Moulin blanc et de Vazzio ;
- 3,6 ha sont également intégrés à la zone à urbaniser du Finosello, ces 3,6ha ayant déjà fait l'objet d'une compensation dans le cadre de la première révision allégée du PLU 2013 en 2016.

Qu'étaient les zones agricoles du nouveau PLU ?

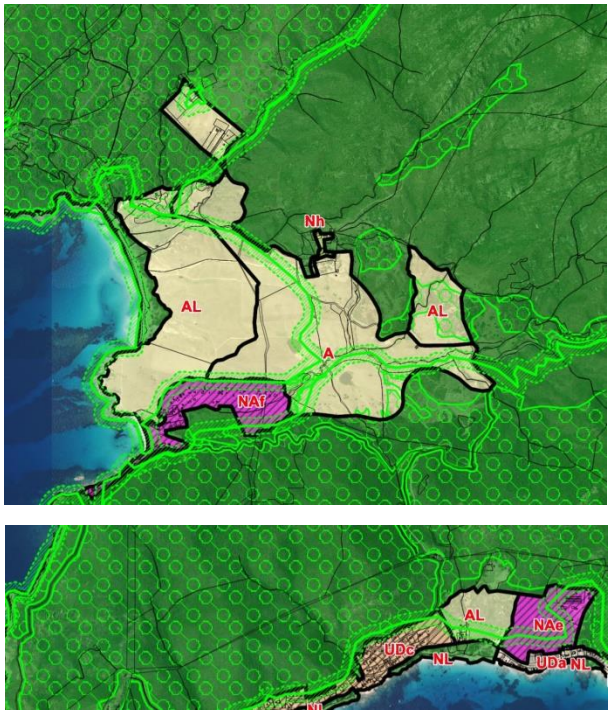
	A	
U habitat	71,9	5%
U activité	15,3	1%
AU	25,5	2%
A	1049,6	78%
N	186,6	14%
	1348,5	100%

- Les ajouts de la zone agricole proviennent principalement de la zone naturelle où 186,6 ha de pré pâturé et d'espaces à fort potentiel agricole sont intégrés dans la zone A ;
- Ils proviennent également pour 71,9 ha de zones U et 25,5 ha de zones à urbaniser non reconduites ou redéfinies, notamment pour la mise en place d'une ceinture agricole dans les quartiers de Loretto et Croix d'Alexandre ;
- Par ailleurs une nouvelle zone agricole est créée accolée à l'emprise actuelle de l'aéroport (15,3 ha), le long de la RT21.

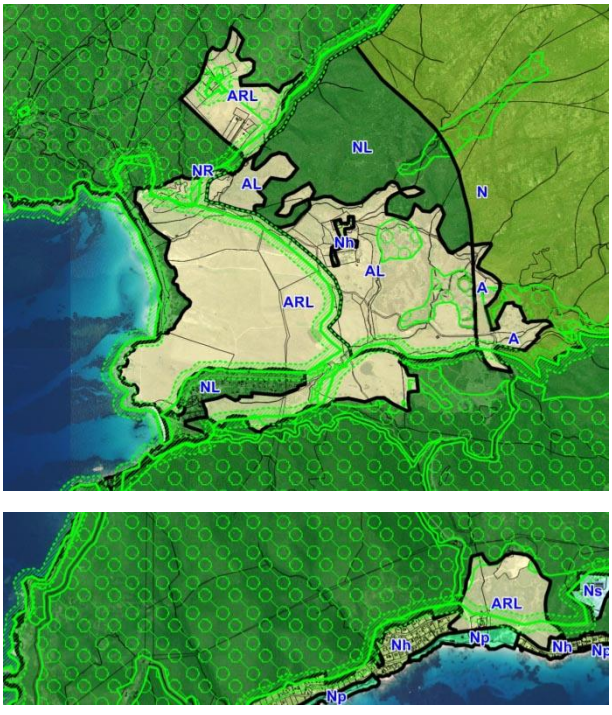
1 – Capigliolo – Pisinale– Vignola

Pour ce secteur, la zone agricole a été agrandie en fonction de l'occupation actuelle des sols et de la délimitation des ESA, sectorisée en fonction des ERC et de la limite des espaces proches du rivage. La zone agricole est augmentée en majorité depuis la zone naturelle (+ 77ha). Les zones NAe et Naf sont également en partie reclassées en zone Agricole (+10 ha). Par ailleurs 11 ha de zone agricole ont été reclassés en zone naturelle. **Les zones agricoles de ce secteur ont progressé de plus de 80 ha.**

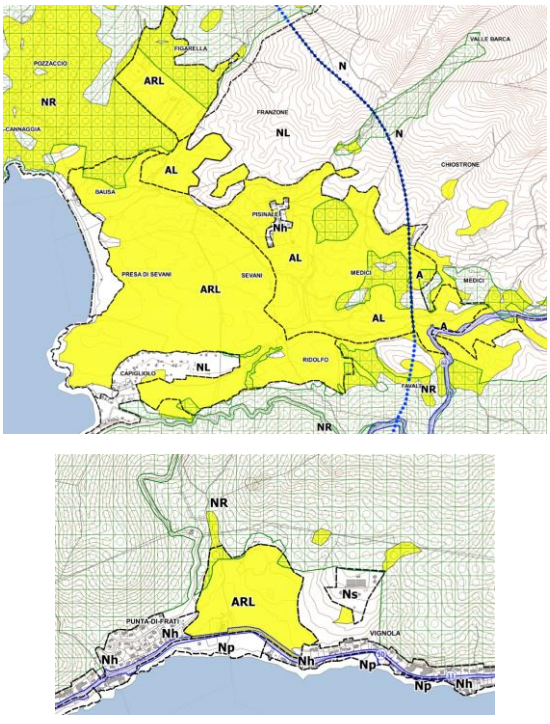
PLU 2013



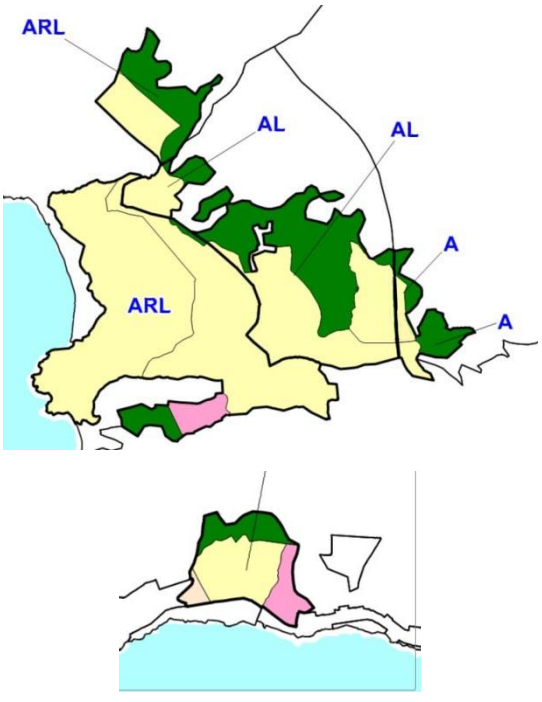
nouveau PLU



nouveau PLU et ESA

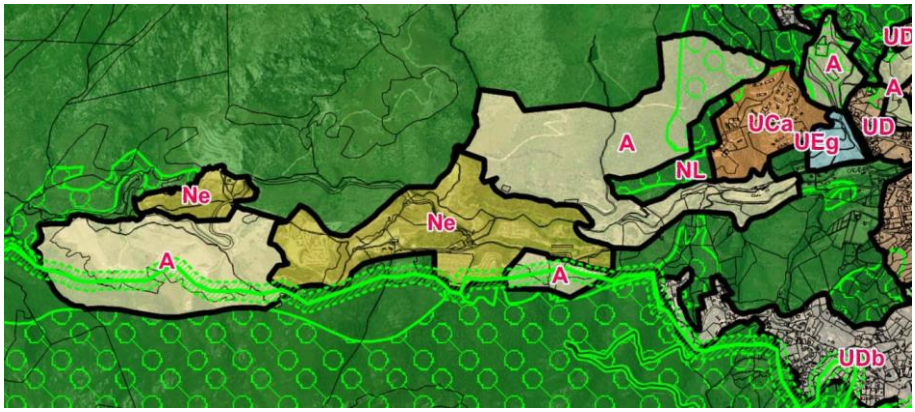


Origine de la zone A du nouveau PLU

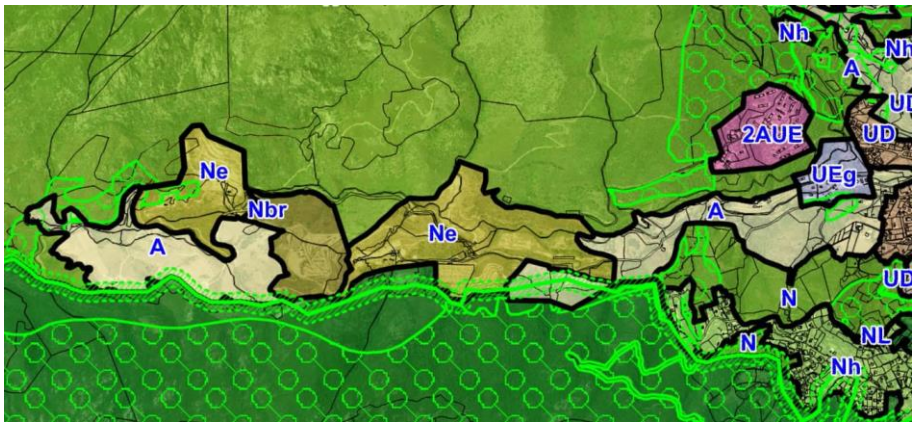


2 - Vallon de Saint Antoine –Vittulo

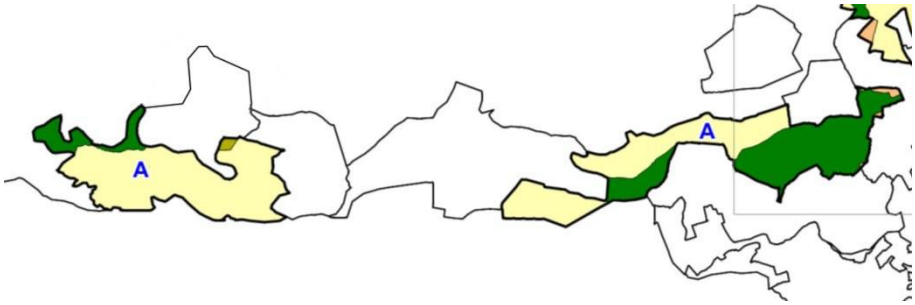
PLU 2013



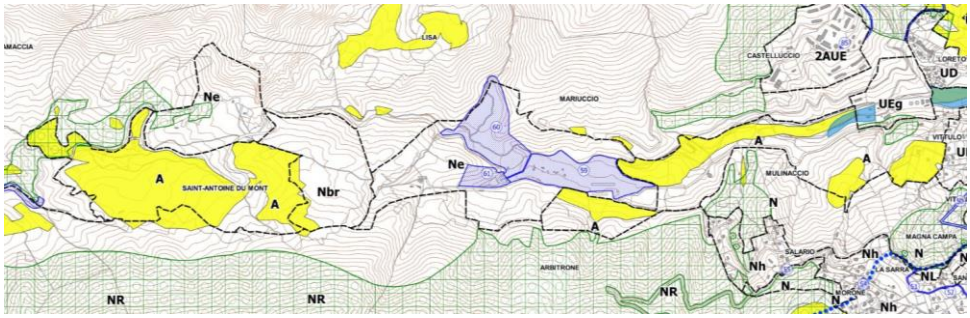
nouveau PLU



Origine de la zone A du nouveau PLU



nouveau PLU et ESA



Pour ce secteur, la zone agricole a été diminuée puis augmentée en fonction de l'occupation actuelle des sols et de la délimitation des ESA.

En effet, les secteurs trop pentus et formés de maquis ont été reclassés en zone naturelle (-122 ha), mais 35,1ha de la zone naturelle du PLU 2013 ont été reclassés en zone Agricole dans le nouveau PLU (Cf. carte des origines de la zone A du nouveau PLU).

Les zones agricoles de ce secteur ont diminué de plus de 87 ha.

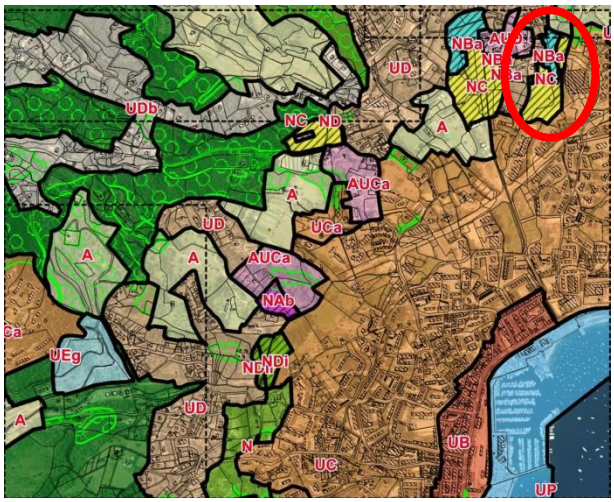
3 – Loretto – Moulins Blancs - Finosello

C'est le secteur qui a la plus évolué en faveur de la zone agricole. Plus de 27 ha de zone urbaine, 14 ha de zone à urbaniser, et plus de 15,6 ha de zone naturelle ont été reclassés en zone A, soit plus de 57 ha ajoutés à la zone agricole pour reconstituer une ceinture agricole.

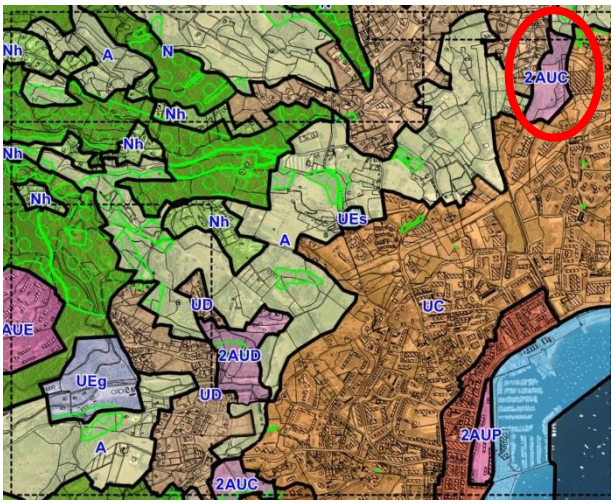
Seul le secteur de Finosello (-3.6 ha), annulé et reclassé en NC au PLU 2013, n'a pas été reconduit en zone agricole (cf. cercle rouge). La commune avait déjà mis en place une compensation agricole dans le vallon de Saint Antoine lors de la première révision allégée du PLU 2013, afin de réaliser un projet dans la zone à urbaniser du Finosello.

Les zones agricoles de ce secteur ont progressé de plus de 57 ha

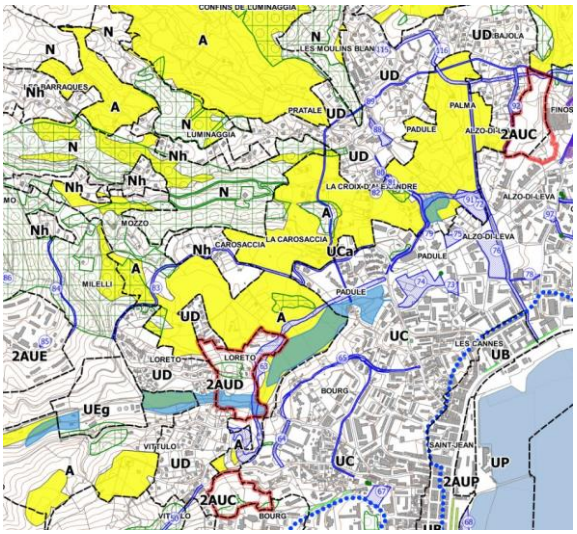
PLU 2013



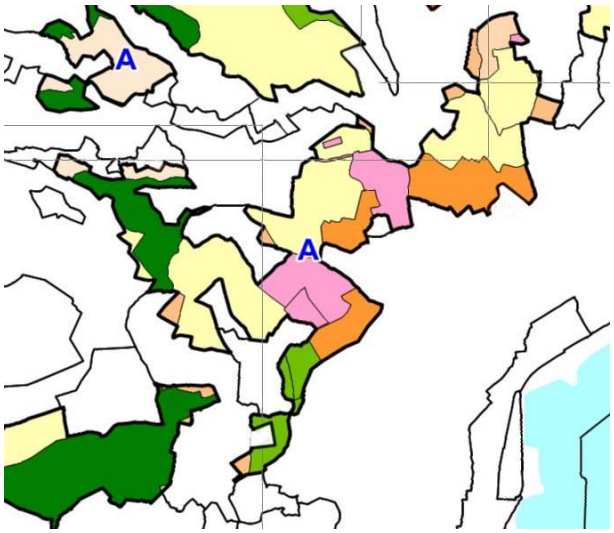
nouveau PLU



nouveau PLU et ESA



Origine de la zone A du nouveau PLU

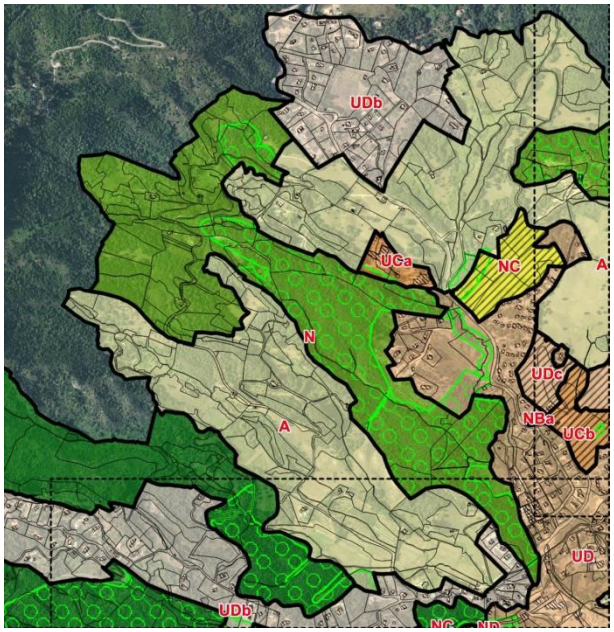


4 – Les Baraques – Pratti - San Biaggiu

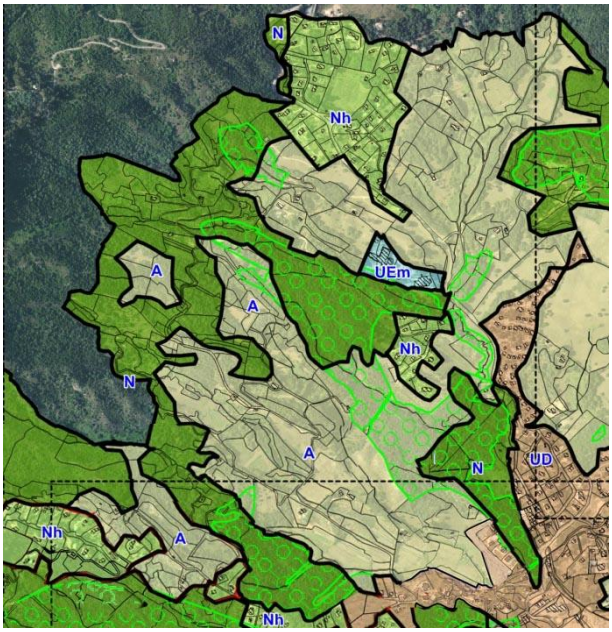
Dans ce secteur, seuls 10 ha de zone agricole ont été reclassés en zone naturelle du fait de l'occupation effective des sols et, notamment, de la pente (terrain de plus de 15% de pente). Par ailleurs, près de 21 ha de zone urbaine non construite et 24 ha de zone naturelle favorable à l'agriculture ont été reclassés en zone Agricole (cf. carte d'origine de la zone A du nouveau PLU).

Les zones agricoles de ce secteur ont progressé de plus de 34 ha

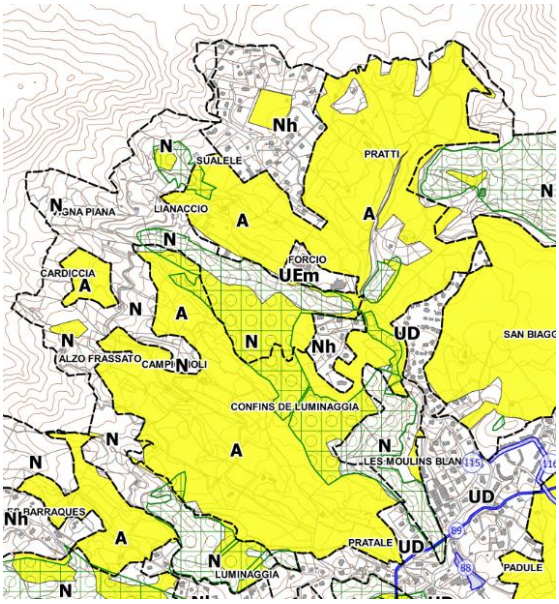
PLU 2013



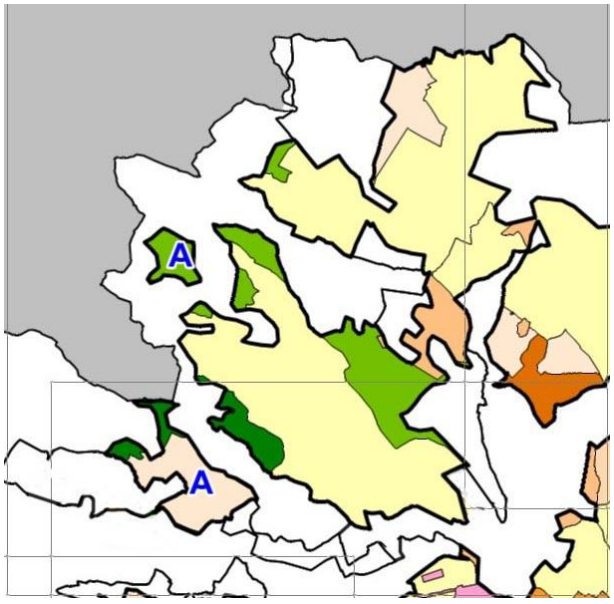
nouveau PLU



nouveau PLU et ESA



Origine de la zone A du nouveau PLU



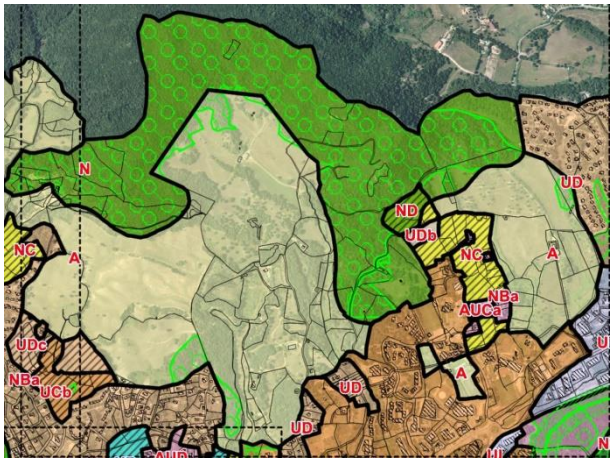
5 – Sposata - Suartello

Dans ce secteur, la zone agricole a également progressé. Propice à l'élevage, la zone Agricole a été confortée afin de former une couronne agricole en frontière avec l'urbanisation.

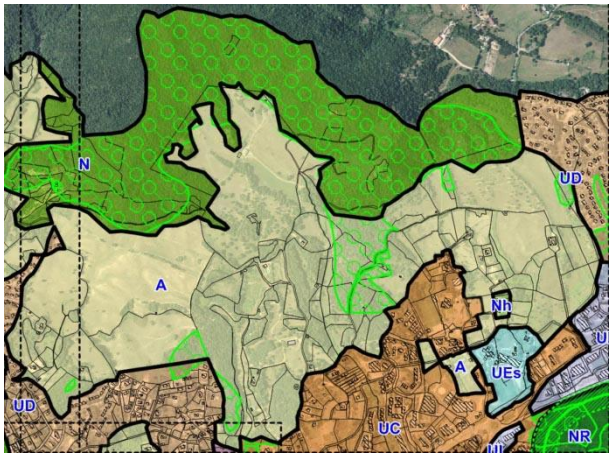
En effet, seul 14,5 ha de zone agricole du PLU 2013 ont été reclassés en zone naturelle, du fait de l'occupation effective des sols et notamment de la pente (terrain de plus de 15% de pente), et près de 1,8 ha ont été intégrés à la zone UD de Moulin blanc. Par ailleurs plus de 13 ha de zone urbaine et de zone à urbaniser non construite du PLU et près de 17 ha de zone naturelle favorable à l'agriculture et ayant fait l'objet d'une annulation partielle ont été reclassés en zone Agricole (cf. carte origine de la zone A du nouveau PLU).

La zone agricole de ce secteur a progressé de plus de 13 ha.

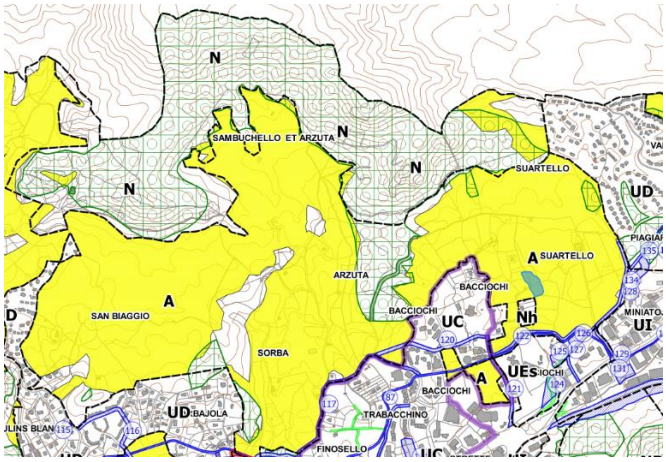
PLU 2013



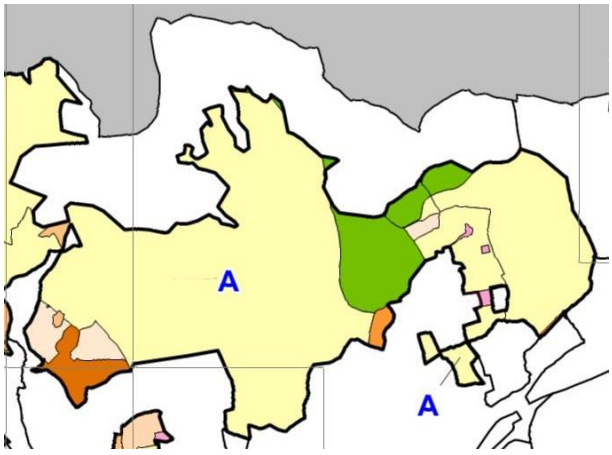
nouveau PLU



nouveau PLU et ESA



Origine de la zone A du nouveau PLU



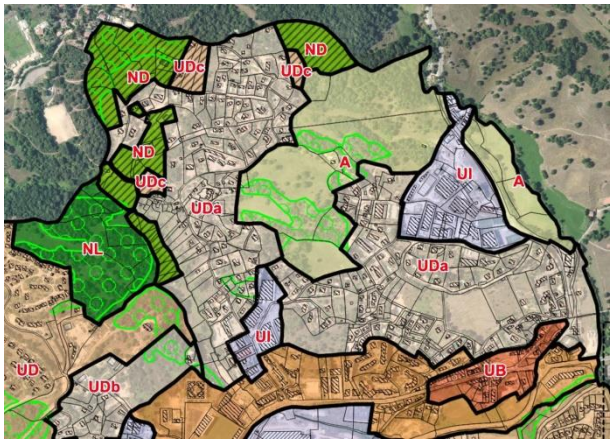
6 – Acqualonga

Ce secteur propice à l'élevage et au marécage a été conforté.

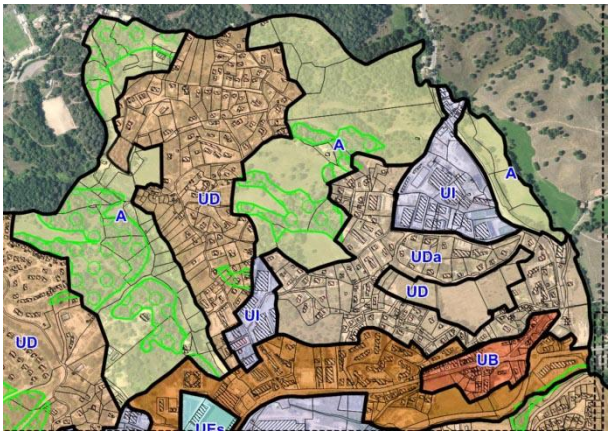
Plus de 10 ha de zone urbaine non construite et plus de 17 ha de zone naturelle favorable à l'agriculture et ayant fait l'objet d'une annulation partielle du PLU ont été ont été reclassés en zone Agricole (cf. carte origine de la zone A du nouveau PLU).

La zone agricole de ce secteur a progressé de plus de plus de 27ha

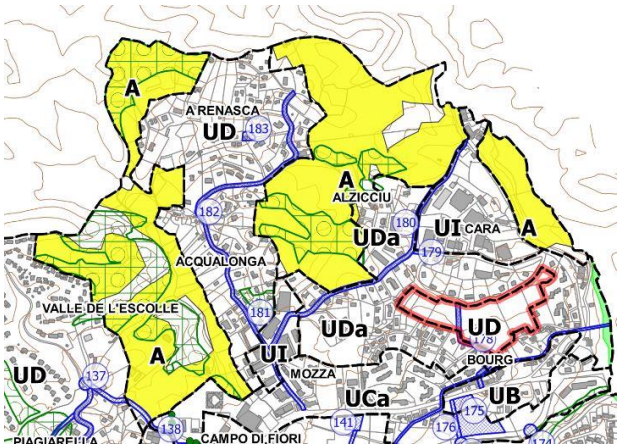
PLU 2013



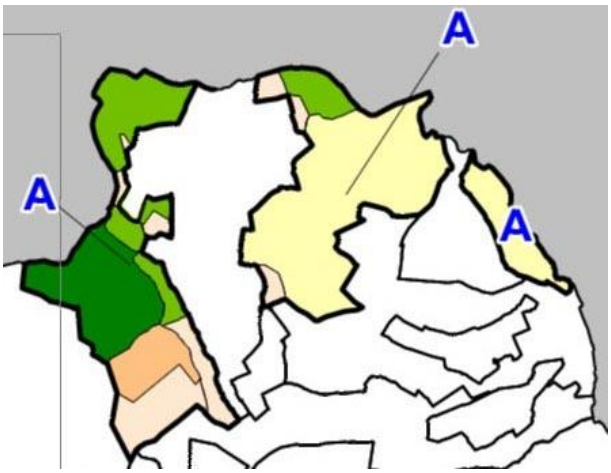
nouveau PLU



nouveau PLU et ESA



Origine de la zone A du nouveau PLU



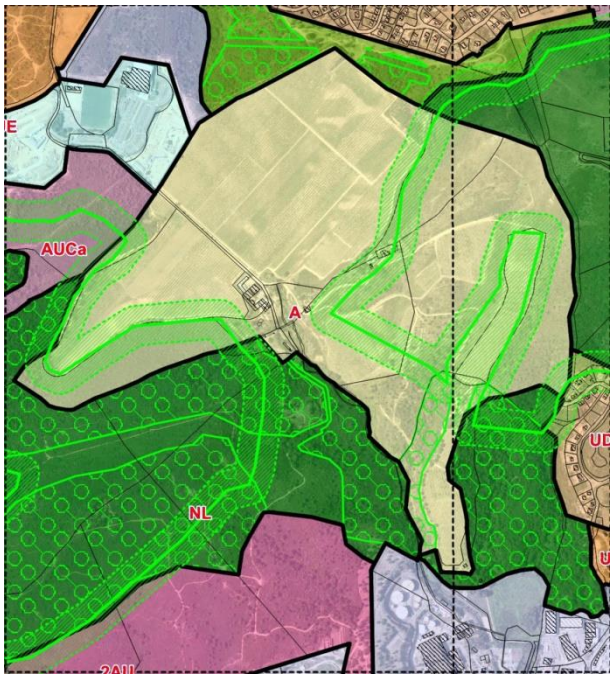
7 – Sant Angelo

La prise en compte des Espaces Remarquables et Caractéristiques du littoral ont amené à une réduction et une sectorisation de la zone agricole avec la création du secteur AR (cf. cartes PLU 2013 et nouveau PLU).

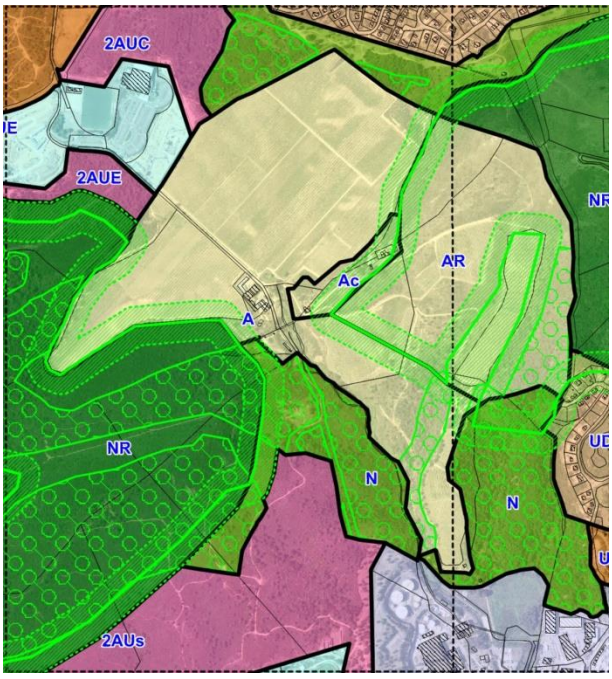
Le STECAL Ac a également été créé pour permettre le projet de développement d'activité lié à l'œnotourisme sur le domaine viticole Peraldi.

La zone agricole de ce secteur ont diminué de plus de 6 ha.

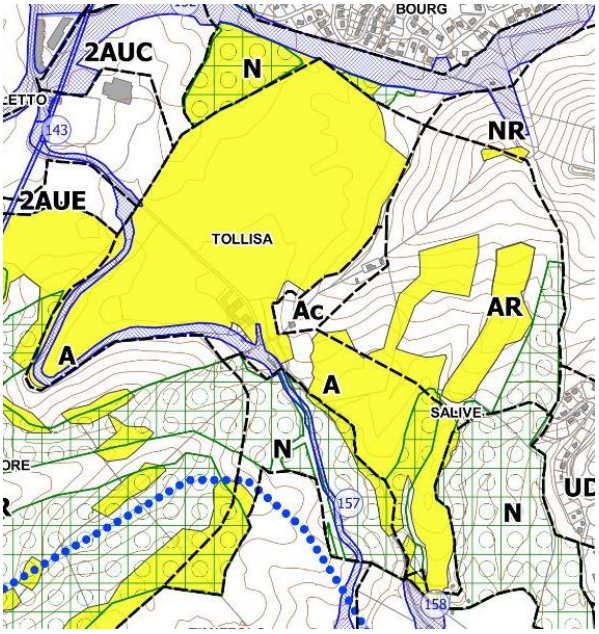
PLU 2013



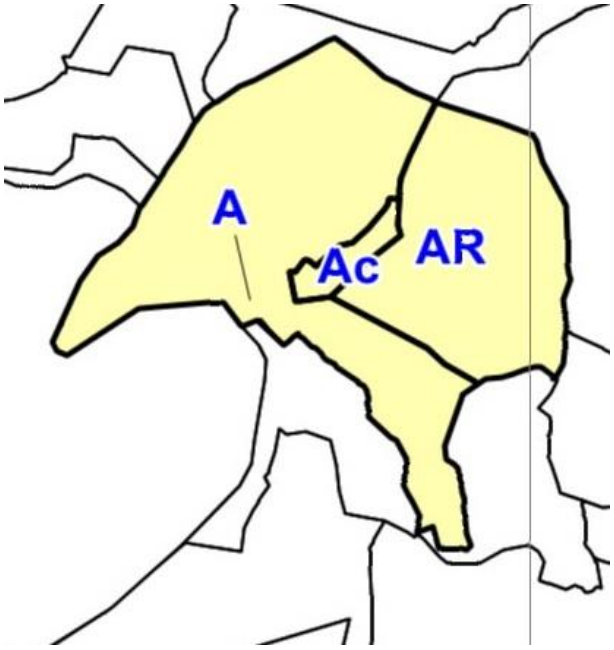
nouveau PLU



nouveau PLU et ESA



Origine de la zone A du nouveau PLU



8 - Vallée de la Gravona

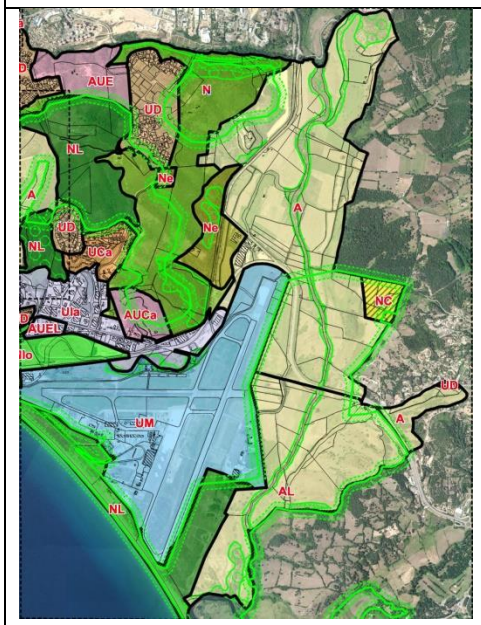
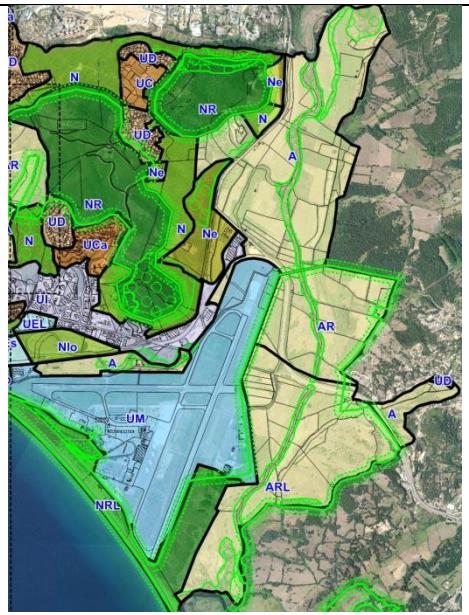
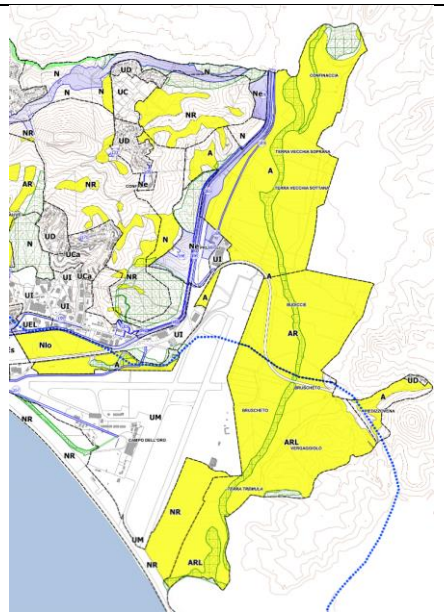
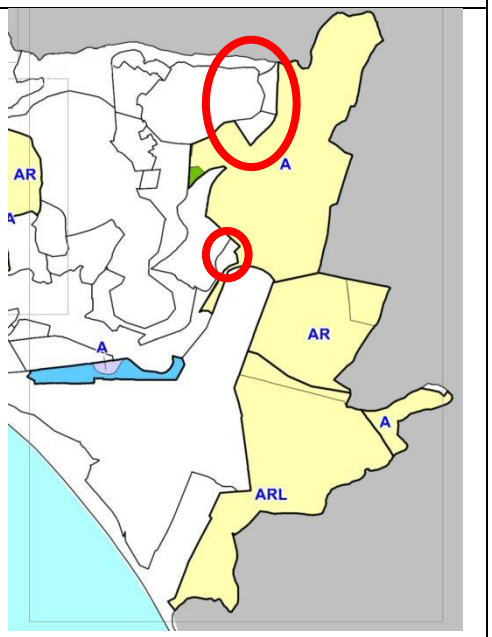
Plaine alluviale, fortement soumise au risque inondation de la Gravona et très propice à l'agriculture fourragère, ce secteur agricole à peu changé. Par rapport au PLU de 2013, la prise en compte de l'ERC n°26 et de la limite des espaces proches du rivage ont amené une sectorisation en ARL et AR.

Il a cependant diminué de 4 ha. En effet, les 17 ha ajoutés à la suite de la création d'une zone agricole au sein de la zone de l'aéroport ne compense pas la diminution de la zone agricole due :

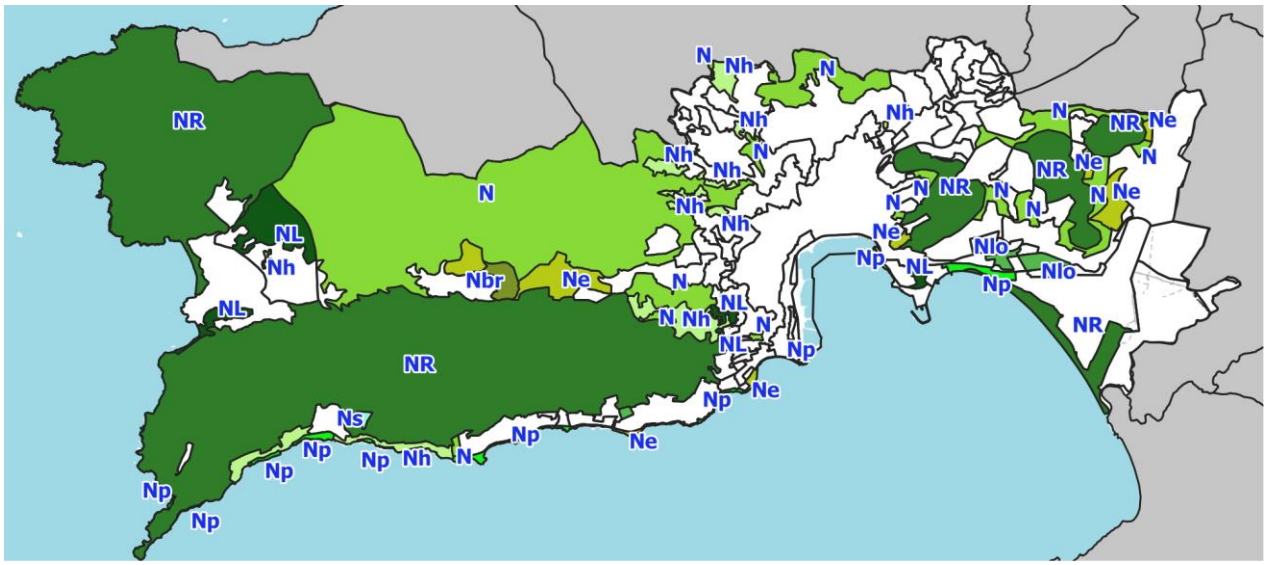
- au reclassement de la partie de la colline appartenant à l'ERC n°25 et également dont les pentes sont supérieures à 15% (-13 ha) ;

- au reclassement en zone Ne de plus de 4 ha pour permettre un projet de site de compostage des déchets verts ;

- au reclassement en zone UI à proximité de l'aéroport d'un bâtiment dont l'activité n'a aucun rapport avec la zone agricole.

PLU 2013	nouveau PLU	nouveau PLU et ESA	Origine de la zone A du nouveau PLU
			

6.2. La préservation des espaces naturels



► **Justification du zonage et caractère de la zone N :**

Cette zone représente 5320 ha soit 64 % du territoire communal. Elle concerne les parties du territoire communal qui font l'objet d'une protection particulière, en raison notamment de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, de l'existence d'une exploitation forestière, ou de leur caractère d'espaces naturels.

Elle constitue 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 P.L.U. :

- Préserver les vastes espaces naturels ;
- Permettre les aménagements nécessaires liés aux activités sportives et de loisirs ;
- Interdire les constructions nouvelles afin d'une part, enrayer le mitage et, d'autre part, de garantir la protection des biens et personnes vis-à-vis des risques naturels (aléa incendie et aléa inondation).

Elle est inconstructible sauf pour les bâtiments d'activité Agro-sylvo-pastorale. Toutefois, elle comporte 9 secteurs, dont 6 offrant quelques possibilités particulières :

- Secteur **Nh** : partie du territoire habité dont les possibilités d'extension sont limitées ;
- Secteur **Nbr** : Equipements de sport de plein air relativement bruyant tel que le Bal-Trap et les activités de motocross dans le vallon de Saint Antoine ;
- Secteur **Ne** : Equipements publics et/ou d'intérêt général dans le secteur de Capo di Feno, du vallon de Saint-Antoine, Confina et Prunelli, de la Route des Sanguinaires, du Parc urbain de stationnement à Saint-Joseph en vue de la liaison par câble **;**
- **Secteur Nlo** : il recouvre les équipements sportifs et de loisirs du Vazzio notamment l'hippodrome ;
- **Secteur Np** : secteur correspondant aux plages ;
- **Secteur Ns** : Site de Vignola pour des activités sociales, d'enseignement, de formation et de recherche liés au développement des énergies renouvelables.

Enfin, 2 secteurs particuliers, où la protection de l'espace naturel est renforcé car ils sont localisés au sein des Espaces Remarquables et Caractéristiques du littoral et des Espaces Proches du Rivage définis par le PADDUC.

Il s'agit du :

- 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 notamment de la qualité des sites, de l'environnement et des paysages (L.121-1, R.121-4 et R.121-5 du code de l'urbanisme) dont une partie se situe en dehors des espaces proches du rivage.

Justification des secteurs Nh et Ns, identifiés comme « secteurs déjà urbanisés au titre de l'article L121-8 du code de l'urbanisme » :

► **Justification du secteur « déjà urbanisé » Nh :**

Au regard de leur caractère détaché de l'agglomération et, souvent, de leur absence de réseaux d'assainissement, plusieurs lotissements de la commune, classés en zone UD au PLU 2013, ont fait l'objet d'un reclassement en zone Nh.

Fort d'une certaine densité : proximité des habitations à moins de 50m les unes des autres ; ces secteurs sont structurés par des voies de circulation internes et sont raccordés au réseau d'eau, d'électricité et de téléphonie/internet. A ce titre, ils rentrent dans les critères de secteurs déjà urbanisés tel que prévu par l'article L121-8 du Code de l'urbanisme et peuvent faire l'objet d'un renforcement. Celui-ci est prévu par le règlement qui autorise l'agrandissement en une fois des constructions légalement édifiées.

La carte en page suivante montre le niveau de densité de quelques-uns d'entre eux à l'aide de la carte de la tâche urbaine du PADDUC.

► **Justification du secteur « déjà urbanisé »Ns**

Zone située à Vignola, à vocation principale d'activités sociales, d'enseignement, de formation et de recherche liés au développement des énergies renouvelables. Son urbanisation est limitée à l'extension en lien direct avec l'activité existante.

Cet établissement, relève d'un service d'intérêt collectif. Il est parfaitement desservi en réseau : eau, électricité, transport en commun, … Structuré autour d'un réseau de voies de circulation et d'espaces collectifs ; il totalise plus de 4700m^2 d'emprise au sol. Enfin, il est composé de plusieurs bâtiments positionnés entre 20 et 50m les uns des autres.

Aussi, en conformité avec l'article L.121-8 du Code de l'urbanisme modifié par la Loi Elan, l'entité foncière constituée par ce pôle d'enseignement – positionnée hors des Espaces Proches du Rivage – peut être considérée comme relevant d'un Secteur Déjà Urbanisé au titre de l'article précité.

Le choix du secteur Ns pour le secteur de Vignola s'est imposé afin de permettre une possibilité limitée d'extension de ce complexe industriel et universitaire à caractère d'intérêt général. Il est fait usage des dispositions de l'article L 121-8 §2 pour permettre de conforter une activité de mission publique existante.

La vocation du secteur de Vignola, propriété communale, est effectivement la recherche et l'enseignement universitaires associés à un développement industriel adapté à la qualité du site : le projet Myrte, soutenu par l'ensemble des collectivités, l'Etat, l'Université et de grandes entreprises de

niveau international, présente pour Ajaccio un intérêt primordial. Mais ce projet, qui bénéficie actuellement d'une emprise foncière bien délimitée, peut avoir besoin, pour son fonctionnement, de bâtiments supplémentaires. Le règlement du PLU prévoit cette possibilité, étant précisé que ces projets de développement ne peuvent être conduits que par des institutions publiques dans une perspective d'intérêt général.

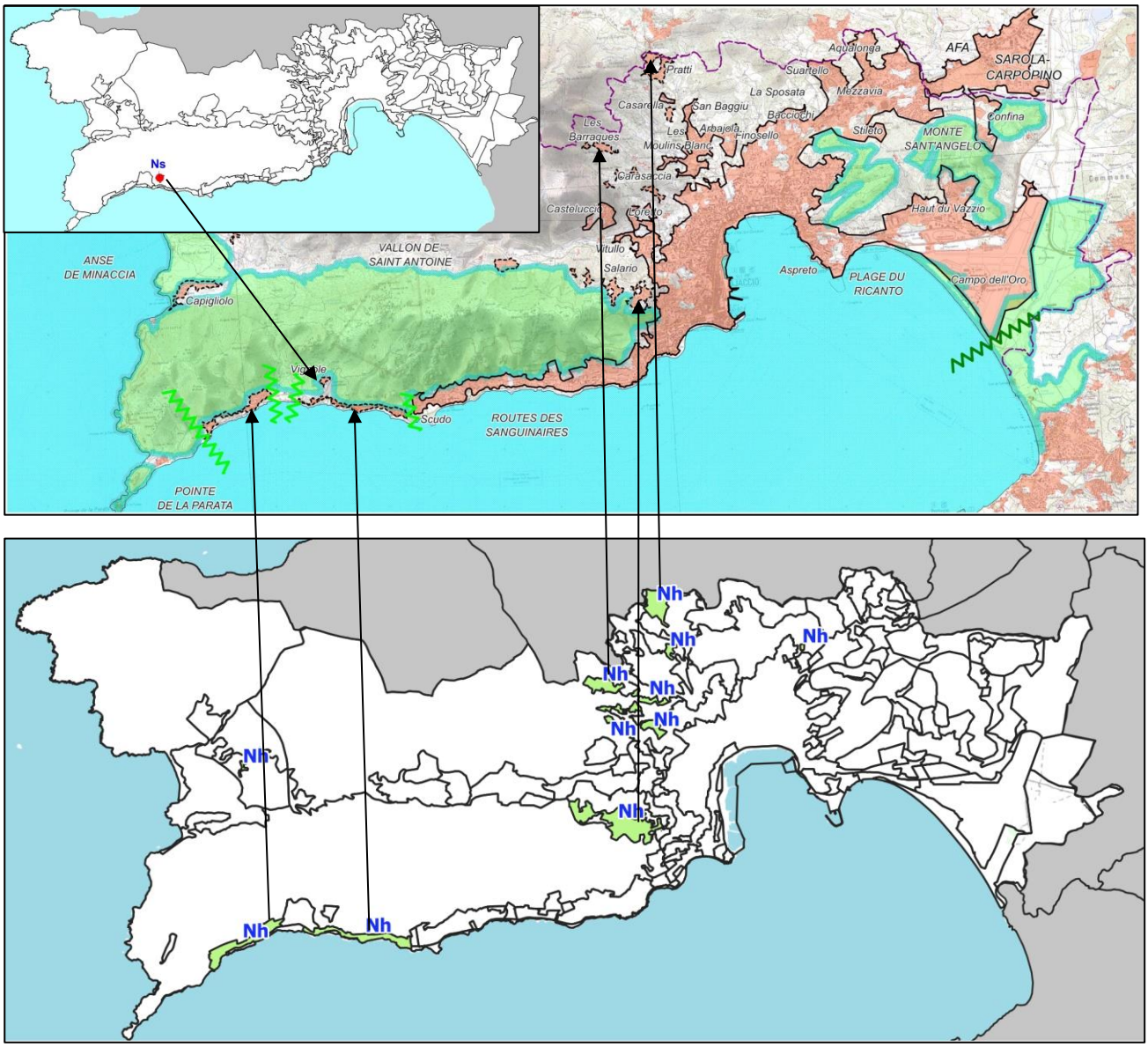
Ainsi, le périmètre du secteur Ns est défini suivant les contours du bâti existant et en fonction de l'Espace Remarquable à préserver.

Un secteur à conforter sans extension du périmètre de L'enveloppe urbaine existante

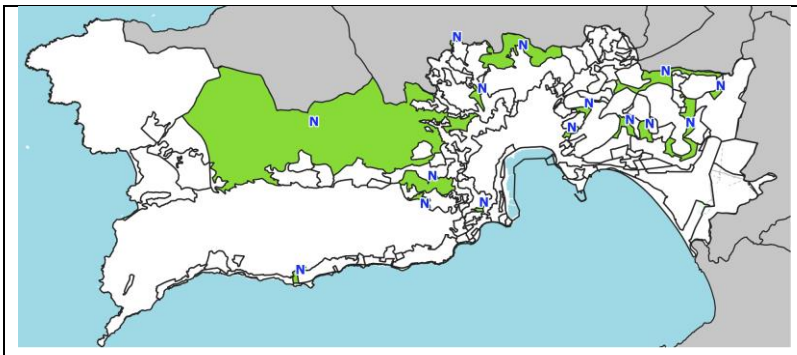
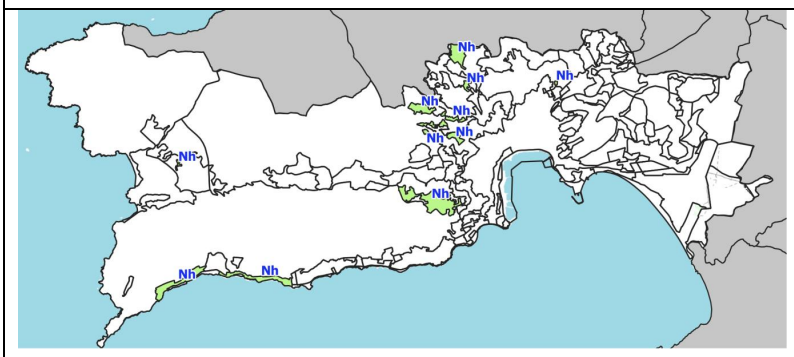
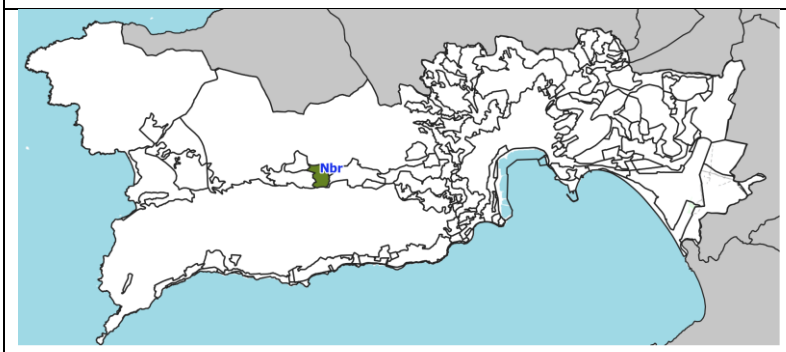
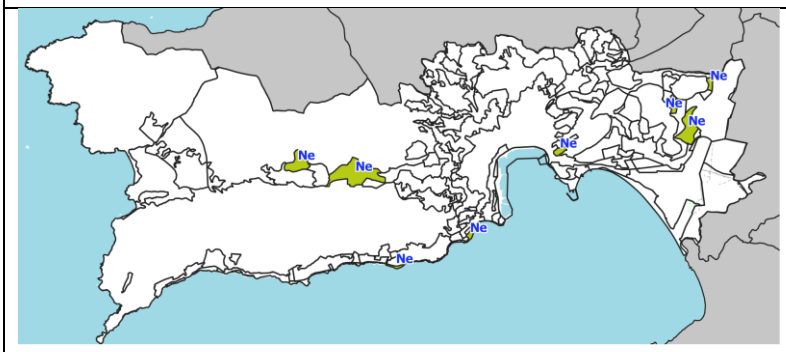
La taille et la capacité du secteur Ns sont limités : le périmètre du secteur se limite aux contours du site représentant 4.7 hectares mais occupé à hauteur d'environ 30%. Ainsi les possibilités maximales nouvelles d'urbanisation seront limitées à environ 20% du site.

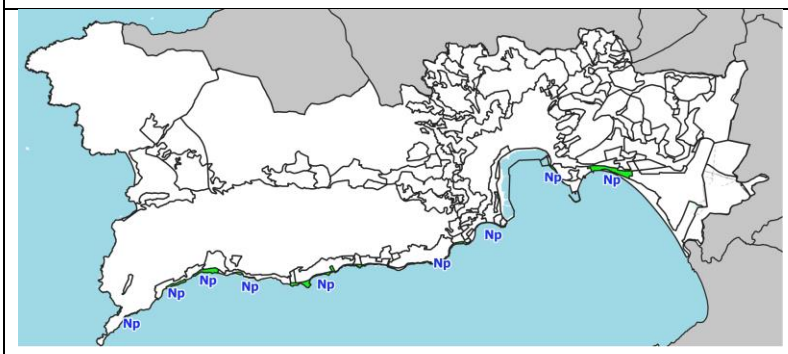
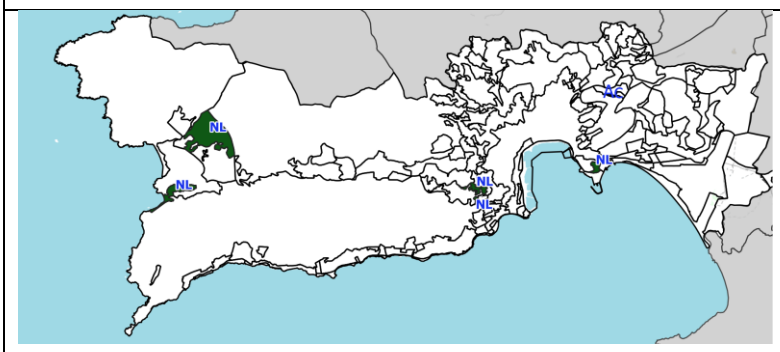
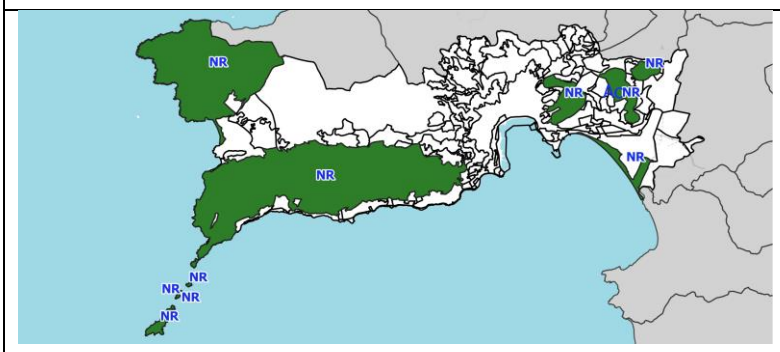
Ces espaces déjà urbanisés sont tous identifiés sur l'enveloppe urbaine du PADDUC.

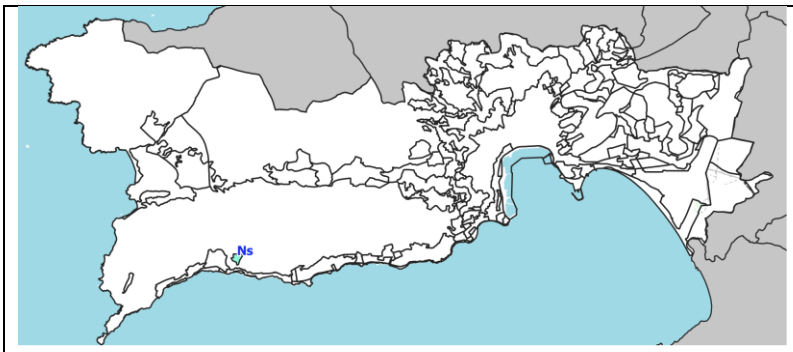
EXTRAIT CARTE TACHE URBAINE DU PADDUC



► Les principales dispositions réglementaires de la zone N et de ses secteurs

	**Dispositions réglementaires de la zone N sans spécificité** **CES** non réglementé **CEV** non réglementé **Hauteur :** 7 mètres et 2 niveaux pour les constructions à usage d'habitation.
	**Dispositions réglementaires du secteur Nh** **CES** non réglementé **CEV** non réglementé **Hauteur :** 7 mètres et 2 niveaux pour les constructions à usage d'habitation.
	**Dispositions réglementaires du secteur Nbr** **CES** non réglementé **CEV** non réglementé **Hauteur :** 7 mètres et 2 niveaux pour les constructions à usage d'habitation.
	**Dispositions réglementaires du secteur Ne** **CES** non réglementé **CEV** non réglementé **Hauteur :** 7 mètres et 2 niveaux pour les constructions à usage d'habitation.

	**Dispositions réglementaires du secteur Nlo** **CES** non réglementé **CEV** non réglementé **Hauteur :** 7 mètres et 2 niveaux pour les constructions à usage d'habitation. 12 mètres sinon.
	**Dispositions réglementaires du secteur Np** **CES** non réglementé **CEV** non réglementé **Hauteur :** 7 mètres et 2 niveaux pour les constructions à usage d'habitation.
	**Dispositions réglementaires du secteur NL** **CES** non réglementé **CEV** non réglementé **Hauteur :** 3,50 mètres
	**Dispositions réglementaires du secteur NR** **CES** non réglementé **CEV** non réglementé **Hauteur :** 7 mètres et 2 niveaux pour les constructions à usage d'habitation.





Dispositions réglementaires du secteur Ns

CES : 50% maximum

CEV non réglementé

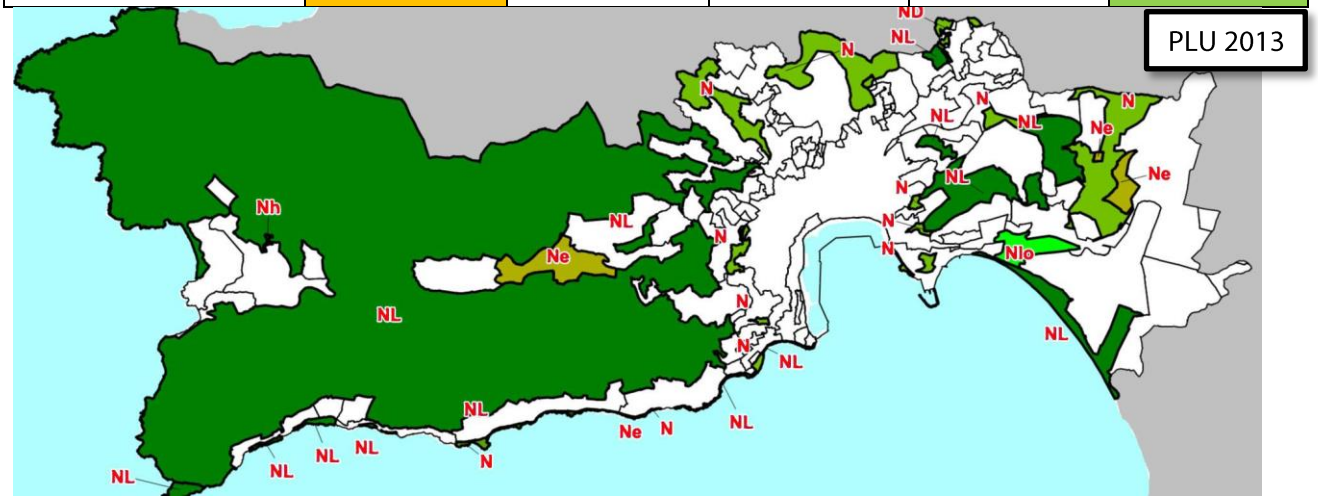
Hauteur : 9mètres et 3 niveaux

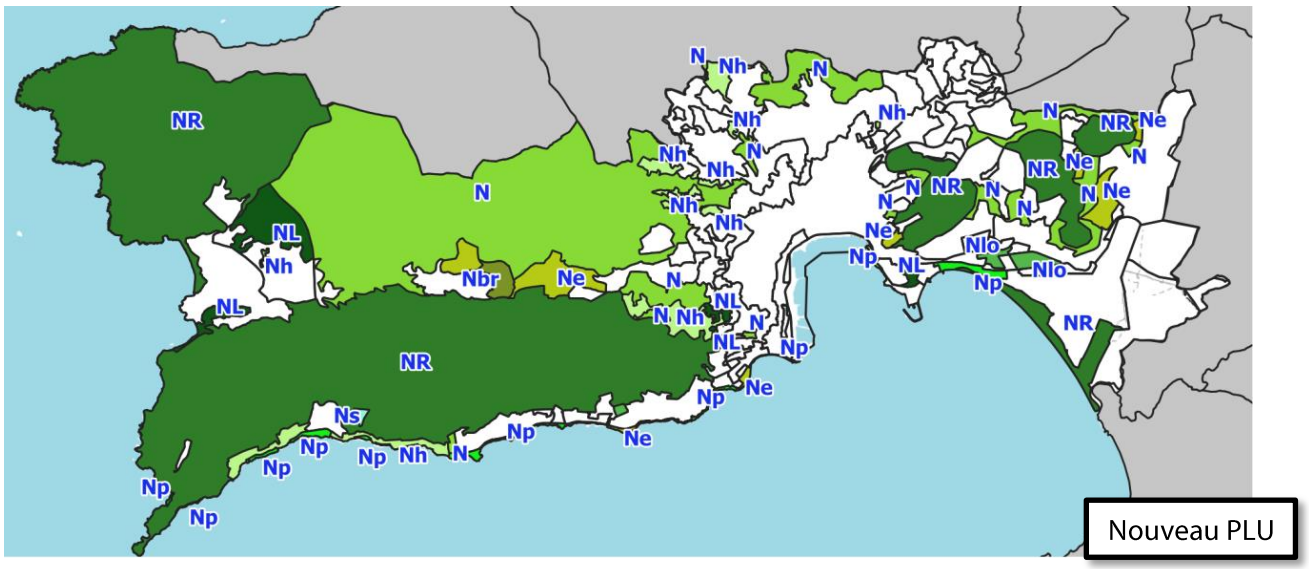
► Grandes évolutions de la zone naturelle entre le PLU de 2013 et le PLU de 2018 :

91% des surfaces classées en zone naturelle au PLU 2013 sont maintenues. La surface des zones naturelles augmentent globalement de plus de 270 ha.

PLU 2013 en vigueur					Nouveau PLU					Evolution	
zones	secteurs	ha	ha		zones	secteurs	ha	ha		ha	%
N	N	332,5	347,1		N	N	1605,9	1605,9			
	ND	12,0									
	NDi	2,0									
	NDir	0,7									
	Ne	112,1	112,1			Ne	153,2	153,2			
	Nh	1,4	1,4			Nh	141,1	141,1			
	Nlo	38,4	38,4			Nlo	26,7	26,7			
						Np	24,0	24,0			
						Ns	4,7	4,7			
						Nbr	23,8	23,8			
	NL	4548,4	4548,4			NR	3198,8	3310,8		-1237,6	-27%
						NL	121,9				
			5 047,5	61%				5 320,20	64%	+ 272,7	5%

	PLU 2013	Réduction	Maintien	Ajout	Nouveau PLU
Zone naturelle	5047,5 ha	226,6	4820,9	499,3	5320,2 ha





Que sont devenues les zones naturelles du PLU 2013 ?

	U habitat	U activité	AU	A	N	
N	7,7	23,6	8,7	186,6	4820,9	5047,5 ha
	0%	0%	0%	4%	96%	100%

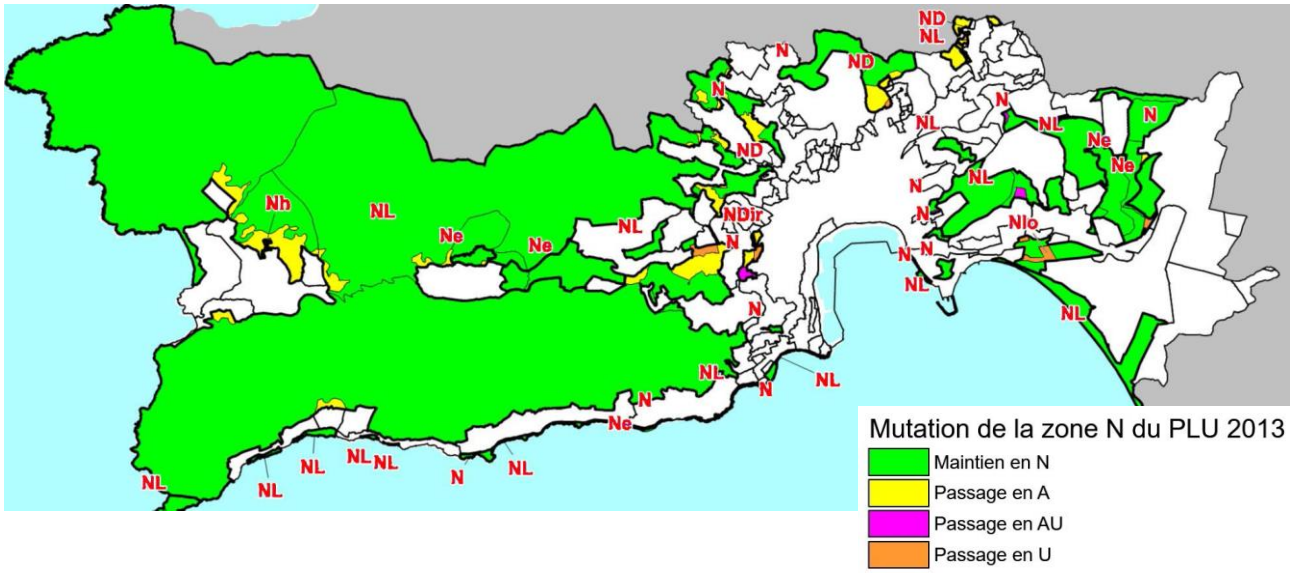
- Les principales modifications se font en corrélation avec les zones agricoles : 186,6 ha de la zone naturelle sont reclassés en A ;
- 31,3 ha reclassés en zone U : il s'agit principalement du reclassement de 17 ha d'une partie du secteur Nlo de l'hippodrome en UEs, et de 5,6 ha de l'usine du Salario classés en UEg ;
- 8,7 ha reclassés en zone AU (2AU de Stiletto , AUC de Vitullo).

Qu'étaient les zones naturelles du nouveau PLU ?

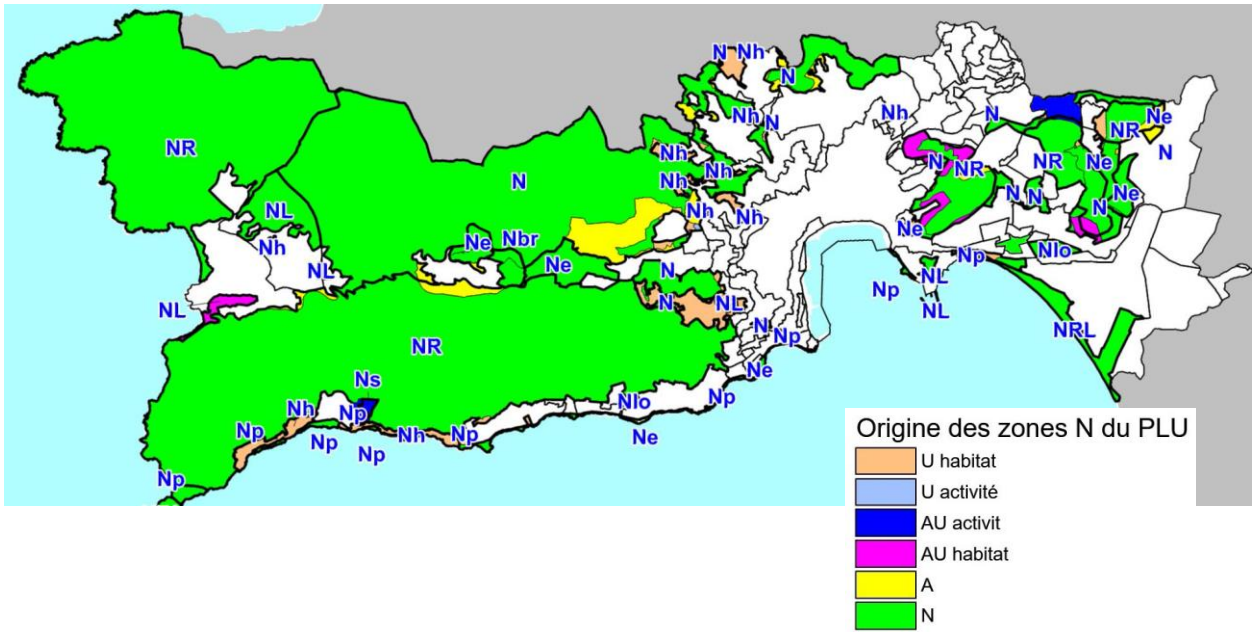
	N	
U habitat	206,9	4%
U activité	3,9	0%
AU	112,6	2%
A	175,9	3%
N	4820,9	91%
	5320,2 ha	100%

- Les ajouts de la zone naturelle sont en premier lieu du au reclassement des zone UDb en Nh

Mutation des zones naturelles du PLU 2013



Origine des zones naturelles du nouveau PLU



6.3. Les Espaces Stratégiques Agricoles dans le PLU

Le PLU d'Ajaccio a délimité 1621ha d'ESA sur la base des critères du PADDUC. Comme préconisé par le PADDUC, ces ESA font l'objet d'un zonage A ou N dans le cadre du PLU révisé.

On notera que les ESA ne sont pas recoupés par des sous-zonages Ne, Nbr, Ns du PLU qui pourraient remettre en cause leur caractère mobilisable pour l'agriculture. Seul, l'hippodrome de Vignetta voit un ESA coïncider avec une zone Nlo. Cela ne pose, toutefois, pas de problème car les emprises de l'hippodrome sont valorisables tant dans la culture fourragère, que dans le pastoralisme. De même quelques ESA recoupent des secteurs non urbanisés de la zone Nh, correspondant à des dents creuses de certains quartiers de la ville (Pratti notamment) qui ne peuvent pas faire l'objet d'extension ou de densification.

La partie 2 du Volume II du Rapport de présentation précise les moyens engagés pour délimiter les ESA.

7. Les prescriptions complémentaires au zonage et au règlement

7.1. La mixité sociale

La diversité urbaine et la mixité sociale sont des principes majeurs de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain, complétée par la loi Urbanisme et Habitat et récemment la loi ALUR en 2013, qui est venue renforcer les obligations de production de logement social en augmentant le taux obligatoire de logements sociaux de 20% à 25% dans les communes de plus de 3 500 habitants d'ici 2025.

Au 1er janvier 2017 la commune compte 4363 logements sociaux (LLS) soit 284 logements sociaux supplémentaire par rapport à 2013, (Source : SDES, RPLS au 1er janvier 2017), soit un taux entre 15 et 16% de LLS

Les constructions de logements sociaux en cours de livraison amèneraient ce chiffre à 5 092 LLS en 2019 (soit +729 LLS en chantier), soit près de 17% de LLS pour 30 754 résidences principales en 2019[5]

Le déficit actuel de la commune est donc d'environ 2600 logements sociaux. L'augmentation de population annoncée par le scénario de croissance choisie par la commune montre que la commune aurait encore un rattrapage important à réaliser d'ici 2025, en lien avec l'accroissement de son parc de logements.

Le nombre de logements sociaux dans les permis récents (2017-2018, autorisés mais pas encore commencé) est estimé à 383 après application des règles actuelles de mixité sociale du PLU.

Face à ce tableau, on relèvera, toutefois, que la commune dispose d'un nombre important de « logement social de fait », c'est-à-dire des logements qui ne sont pas labellisés mais qui en respectent les critères. Adossé aux logements sociaux labélisés, cela porterait le taux de logement social à environ 25% du parc de logements de la commune. La commune a entamé un travail de mobilisation d'outils avec la CAPA, afin de les faire reconnaitre en tant que logements sociaux.

Une fois ces logements reconnus comme sociaux, en conformité avec la loi, il sera possible d'envisager une programmation du logement social sur la commune conforme à la loi, avec un simple renforcement sur les secteurs d'OAP et une bonification de deux niveaux pour les programmes qui atteindrait un taux de 35% de logements sociaux.

Le Programme Local d'Habitat de la CAPA (2013-2018), avec lequel le PLU doit être compatible, prévoit, pour la commune d'Ajaccio, un objectif total en construction neuve de 516 logements annuels dont 205 logements sociaux par an.

Les mesures mises en place dans le PLU

Afin de favoriser cette production de logement, le PLU d'Ajaccio à recours à des outils réglementaires et notamment la mise en œuvre de périmètre de mixité sociale **(L. 151-15)**

Dans ces périmètres localisés, le PLU met en place des règles générales de mixité sociale différentes selon les types de zones urbaines ou à urbaniser à vocation d'habitat.

Les zones UD, favorisant la production de logements beaucoup moins denses (logement individuel, et petit collectif) ne sont pas incluses dans les périmètres de mixité sociale.

La règle inscrite dans les dispositions générales du règlement s'énonce ainsi :

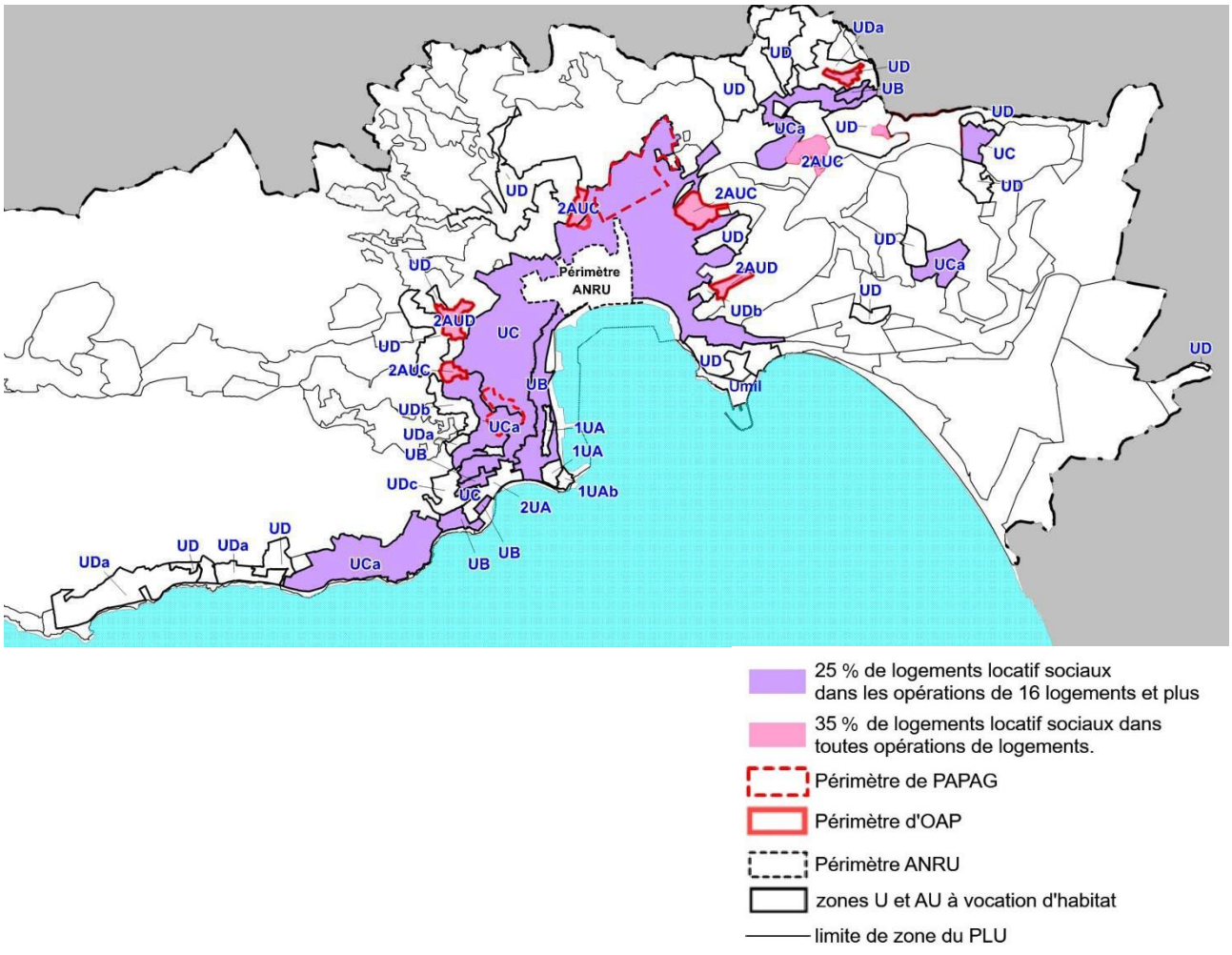
[5] Le nombre de résidences principales en 2019 est estimé en ajoutant 2092 logements en chantier aux 28 662 RP en 2014

- *« Dans les zones UB et UC (hors périmètre ANRU) : il sera imposé la réalisation de 25% de logements sociaux pour les opérations de 16 logements et plus*
- *Une bonification de 2 niveaux supplémentaires est autorisée pour tout opérateur qui construit au moins 35% de logements sociaux.*
- *Il est imposé 35% de logements sociaux dans les périmètres d'OAP, sans bonification de niveaux.*

Le nombre de logements sociaux résultant du calcul de pourcentage est arrondi à l'unité supérieure). »

Remarque : Pour les PAPAG, la formalisation des études de projets engagés sur les secteurs PAPAG donnera lieu à la formalisation d'orientation d'aménagement. Dès lors il leur sera appliqué la règle des 35% des périmètres d'OAP. Si au bout de 5 ans, aucune OAP n'aura été formalisée, c'est la règle des zones urbaines denses qui s'appliquera (25% pour les opérations de plus de 16 logements et plus).

Carte des périmètres de mixité sociale



Estimation de la production de logements locatifs sociaux

1er janvier 2017 la commune compte 4 363 LLS et une estimation au 1er janvier 2019 de : 5 092 logements sociaux.

Bilan actuel :	**Nb de LLS**
Projets de logements sociaux en cours de réalisation	729
Projets de logements sociaux en cours de réalisation dans permis autorisés non encore commencés	470
Total	**1 200**

Calcul théorique de la production de LLS dans le PLU selon les règles des servitudes de mixité sociales	**Nb de LLS**	**Avec bonification**
LLS issus des périmètres de mixité sociale dans les zones UB, UC	516	965
LLS issus des PAPAG	600	*600 (pas de Bonif)*
LLS issus des OAP	860	*860 (pas de Bonif)*
Total	**1976**	**2425**

Soit en prenant en compte la production des logements sociaux en cours et inscrits dans les permis de construire, le nombre de LLS à venir sur la commune serait compris entre **3176 à 3625** (avec bonification de niveaux) **LLS à l'horizon 2034 soit en moyenne 210 à 240 LLS par an.**

Le PLU permettra donc, par ces mesures incitatives, de réduire le déficit en logements sociaux de la commune et de répondre aux exigences du PLH sans augmenter la paupérisation des quartiers ANRU.

7.2. Le droit de préemption urbain

En vertu des articles L. 211-1 et suivants et R. 211-1 et suivants du code de l'urbanisme :

« Les communes dotées d'un plan d'occupation des sols rendu public ou d'un plan local d'urbanisme approuvé peuvent, par délibération, instituer un droit de préemption urbain sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future délimitées par ce plan, dans les périmètres de protection rapprochée de prélèvement d'eau destinée à l'alimentation des collectivités humaines définis en application de l'article L. 1321-2 du code de la santé publique, dans les zones et secteurs définis par un plan de prévention des risques technologiques en application de l'article L. 515-16 du code de l'environnement, dans les zones soumises aux servitudes prévues au II de l'article L. 211-12 du même code, ainsi que sur tout ou partie de leur territoire couvert par un plan de sauvegarde et de mise en valeur rendu public ou approuvé en application de l'article L. 313-1 lorsqu'il n'a pas été créé de zone d'aménagement différé ou de périmètre provisoire de zone d'aménagement différé sur ces territoires. (…) »

L'exercice du Droit de Préemption Urbain (DPU) a pour objet de permettre la réalisation, dans l'intérêt général, d'actions ou d'opérations d'aménagement urbain tendant à mettre en œuvre :

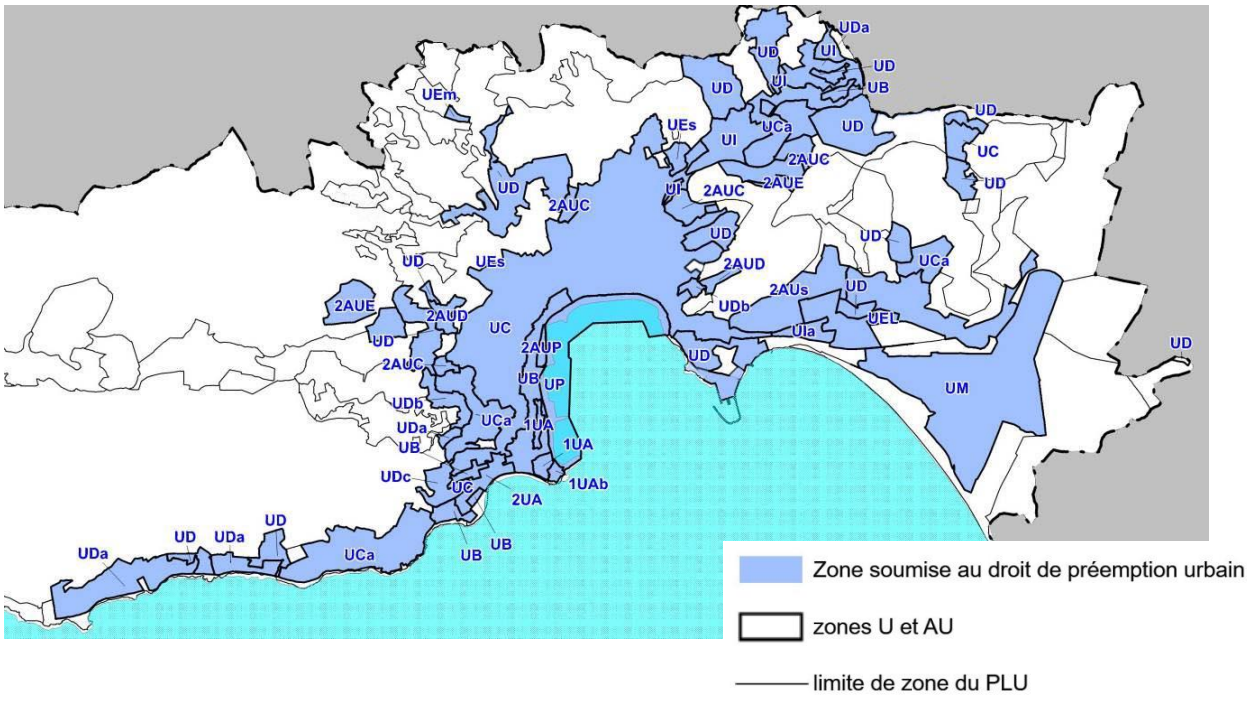
- un projet urbain,
- une politique de l'habitat,
- organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques,
- favoriser le développement des loisirs et du tourisme,
- réaliser des équipements collectifs,
- lutter contre l'insalubrité,
- permettre le renouvellement urbain,
- sauvegarder ou mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti,
- la création ou l'aménagement de jardins familiaux.

Cette liste a un caractère limitatif.

Il a également pour objet la constitution de réserves foncières en vue de permettre la réalisation de ces mêmes actions ou opérations. La sauvegarde et la mise en valeur des espaces naturels relève de la préemption dans les espaces naturels sensibles »

Le droit de préemption urbain (DPU) actuellement en vigueur qui couvre les zones U et AU du PLU, sera reconduit sur les nouvelles zones U et 2AU à l'approbation du nouveau PLU.

Zone du PLU soumise au droit de préemption urbain



7.3. Les périmètres d'attente de projet d'aménagement global en zone U et AU des PLU (art L151-41 Code de l'Urbanisme) - PAPAG

Des périmètres d'attente de projet d'aménagement global (P.A.P.A.G.) sont inscrits au plan de zonage du PLU conformément à l'article L.151-41-5° du code de l'urbanisme : « *le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués dans les zones urbaines et 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. Les documents graphiques du règlement devront faire apparaître les secteurs délimités en application du 5° de l'article L.151-41 en précisant à partir de quelle surface les constructions ou installations sont interdites et la date à laquelle la servitude sera levée* ».

La prise d'effet de cette servitude se fait à la date d'approbation du PLU. Cette disposition permet dans les quartiers à enjeux d'aménagement, pour lesquels les conditions d'évolution sont à l'étude, d'établir des mesures conservatoires afin de ne pas compromettre les actions d'aménagement à venir dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement pouvant conduire si besoin était à une modification ou révision du PLU.

Cet outil est utilisé dans le PLU d'Ajaccio pour un espace concerné par le renouvellement urbain : secteur de l'ancien hôpital et de la Pietrina et un autre espace concerné par de la densification : secteur de Trabacchino. Ils sont repérés sur les documents graphiques du règlement et sont accompagnés d'indications telle que la date limite de levée de la servitude dans un délai maximum de 5 ans à compter de la date d'approbation du PLU. Ces périmètres d'attente répondent aux orientations du PADD. liées à l'habitat (Réinvestir la ville, Planifier le développement dans le temps, maîtriser l'urbanisation sur la périphérie).

La mise en place de cet outil de maîtrise foncière a plusieurs conséquences :

- les terrains concernés sont soumis à une constructibilité très limitée : seuls sont autorisés le changement de destination, la confortation et l'extension limitée des constructions existantes. L'extension ne pouvant excéder 15% de la surface de plancher et emprise au sol existante.
- Une mise en demeure d'acquérir (M.D.A), dite aussi droit de délaissement, peut être exercée par le propriétaire.

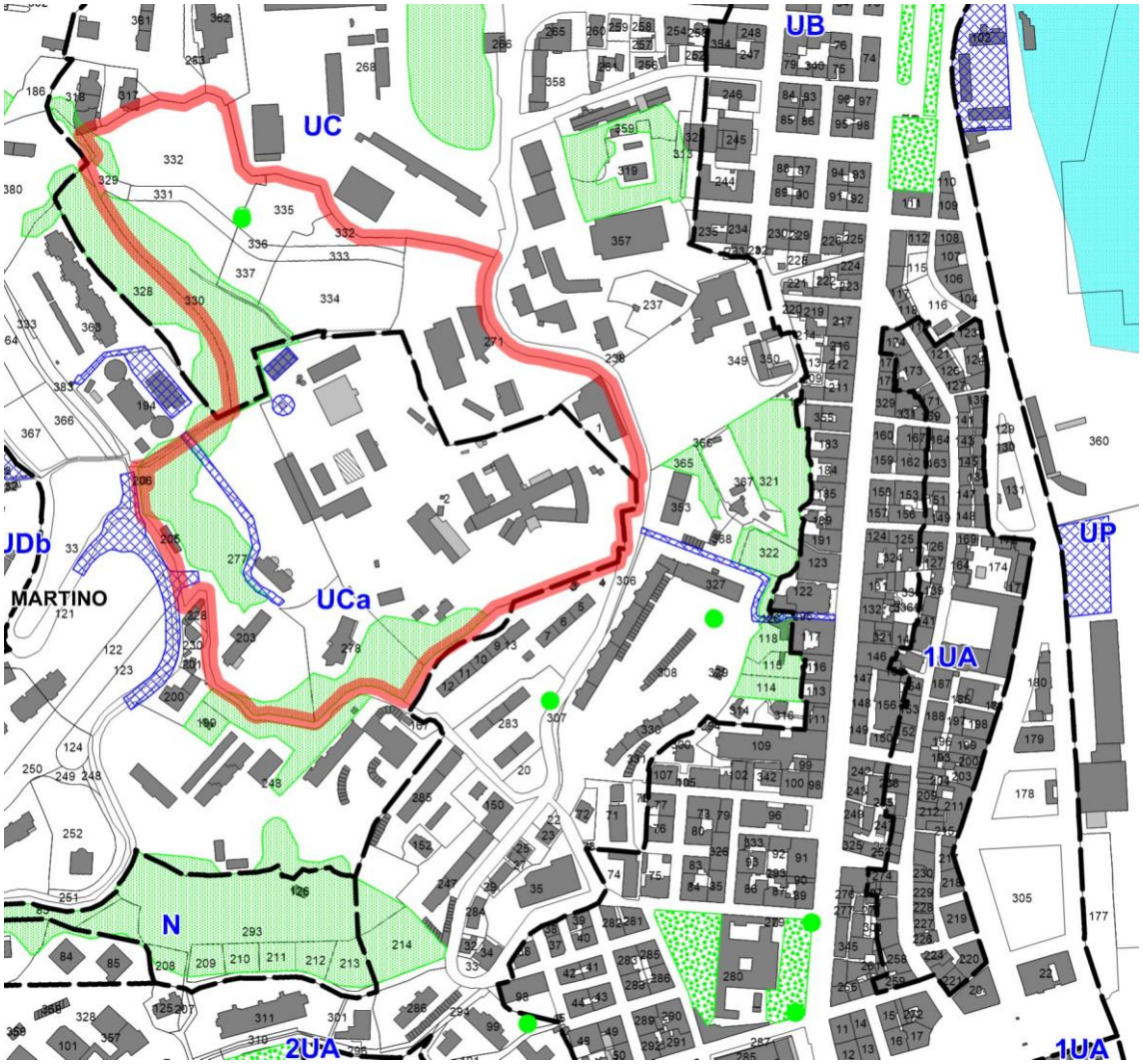
Les enjeux du site de la miséricorde

Ce secteur fait partie du périmètre de la convention Action cœur de ville, la commune, par le biais de la SPL AMETARRA, en aura bientôt la maîtrise foncière.

Il permet à la commune, par le biais de la SPL, de mener une réflexion sur un projet global en adéquation avec le potentiel du site et les besoins de la commune. Ce périmètre permet, également, la mise en place d'une large concertation sur les orientations d'aménagement sur ce périmètre.

Ce PAPAG est délimité au plan de zonage (pièces 4 du PLU) et l'article 13 des dispositions générales du règlement (pièce 3 du PLU) fixe les dispositions s'appliquant à l'intérieur de ce périmètre.

Le site du PAPAG



Les terrains délimités par le PAPAG représentent un enjeu considérable pour la ville d'Ajaccio car il s'agit des derniers terrains du centre-ville qui permettent de :

- Offrir de nouveaux espaces publics de qualité et notamment un parc urbain végétalisé
- Accueillir des services publics d'importance
- Offrir une large gamme de logements (mixité sociale, générationnelle…)
- Relier les quartiers existants entre eux
- Offrir du stationnement et une offre en transport qui permettra de relier ces secteurs au cœur de ville
- Innover en termes de manière d'habiter (mobilités, aménités, traitement des espaces publics et du pluvial…)
- Redynamiser le centre-ville en offrant des opportunités à des familles pour revenir en centre-ville
- Répondre aux préoccupations du développement durable en rapprochant l'habitat, l'emploi, les services et les activités. De plus, l'offre culturelle et sociale du centre-ville permettra d'offrir des conditions optimales de vie à tous les ajacciens et ajacciennes.

L'objectif est de réaménager qualitativement une future friche hospitalière et de proposer un aménagement d'ensemble d'une vaste dent creuse, dernière opportunité du centre-ville pour relier les quartiers entre eux et au centre-ville et de redynamiser le cœur de ville.

Sur ce secteur de **12,6 ha** partiellement construit et qui bénéficie d'une très grande qualité paysagère, les orientations retenues sont :

- Réaliser une opération d'ensemble innovante inscrite dans le paysage urbain et arboré actuel et tenant compte de la topographie des lieux. L'innovation portera sur de nouvelles manières d'habiter (réduction de la voiture, utilisation des espaces publics à proximité, nouvelle configuration de logements…), de nouvelles formes urbaines, des espaces végétalisés permettant de participer à la réduction du réchauffement urbain, l'utilisation de nouveaux matériaux pour les voiries et les espaces publics, des bâtiments économes en énergie…
- Accueillir dans le bâtiment central de l'hôpital, le centre administratif des services de l'Etat soit entre 865 et 1000 agents, autour de 600 stationnements, un restaurant d'entreprise…
- Accueillir le commissariat de police (sur le terrain communal de l'ancienne usine de l'eau).
- Réaliser entre 600 et 1000 logements avec de la mixité sociale et générationnelle (nouveaux concepts de logements pour famille et personnes âgées, réalisation de résidence foyer pour les personnes âgées et les personnes en difficulté, logements étudiants…)
- Réaliser des services et commerces de proximité
- Relier les quartiers du Salario, des jardins de l'Empereur, de l'avenue Napoléon III, de l'avenue Impératrice Eugénie en créant de nouvelles voies
- Accueillir un pôle d'échanges multi modal avec un parking relais (1100 places) et créer une offre nouvelle en transport en commun
- Offrir de nouvelles aménités en aménageant les espaces boisés classés (version juillet 2018) dont le site a la chance de bénéficier
- Créer de nouveaux espaces publics
- Relier le périmètre au cours Napoléon par un ascenseur urbain
- Aménager de nouvelles voies de liaison et de maillage en y incluant les modes actifs (piétons, vélos…)
- Limiter le stationnement de la voiture sur les voies publiques

Les études de concession d'aménagement et de future ZAC et/ou PUP définiront les principes et règles d'aménagement et de construction précis. Cette opération fera l'objet d'une labellisation éco quartier dont la charte présente 20 engagements :

1- Réaliser les projets correspondant aux besoins de tous en s'appuyant sur les contraintes te ressources du territoire

2- Formaliser et mettre en œuvre un processus participatif de pilotage et une gouvernance élargie créant les conditions d'une mobilisation citoyenne

3- Intégrer la dimension financière tout au long du projet dans une approche en coût global

4- Prendre en compte les pratiques des usagers et les contraintes des gestionnaires tout au long du projet

5- Mettre en œuvre, à toutes les étapes du projet et à l'usage, des démarches d'évaluation et d'amélioration continue

6- Travailler en priorité sur la ville existante et proposer des formes urbaines adaptées pour lutter contre l'étalement urbain

7- Mettre en œuvre les conditions du vivre ensemble et de la solidarité

8- Assurer un cadre de vie sûr et qui intègre les grands enjeux de santé notamment la qualité de l'air

9- Mettre en œuvre une qualité urbaine, paysagère et architecturale

10- Valoriser le patrimoine (naturel et bâti), l'histoire et l'identité

11- Contribuer à un développement économique local, équilibré et solidaire

12- Favoriser la diversité des fonctions et leur proximité

13- Optimiser l'utilisation des ressources et développer les filières locales et les circuits courts

14- Favoriser les modes actifs, les transports collectifs et les offres alternatives de déplacement

15- Favoriser la transition numérique vers la ville intelligente

16- Produire un urbanisme permettant d'anticiper et de s'adapter aux risques et changements climatiques

17- Viser la sobriété énergétique et la diversification des ressources au profit des énergies renouvelables et de récupération

18- Limiter la production des déchets, développer et consolider des filières de valorisation et de recyclage dans une logique d'économie circulaire

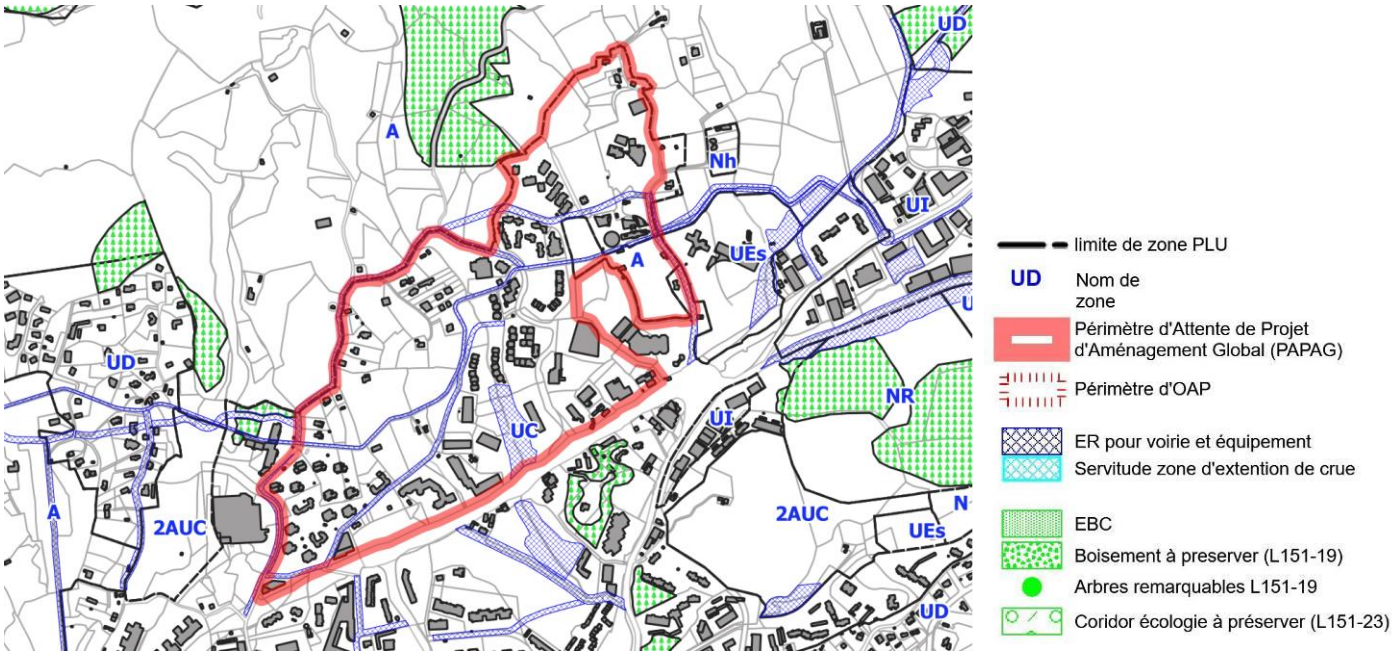
19- Préserver la ressource en eau et en assurer une gestion qualitative et économe

20- Préserver et valoriser la biodiversité, les sols et les milieux naturels

Les enjeux du site de Trabacchino

Le triangle formé par les quartiers du Finosello, de Bodiccione et du Stiletto fait l'objet, depuis 2014, d'une dynamique de construction que la ville n'avait pas connue depuis les années 60-70. Avec plus de 2000 logements construits ou à livrer, ce vaste secteur subit de profonds changements dont les conséquences sur les circulations et la qualité de vie interrogent au regard de l'absence de schéma d'ensemble.

Inscrit au milieu de cette dynamique, le quartier de Trabacchino dispose, en retrait de la Maison de Retraite Ste Cécile et de la Promotion Vivaldi, de près de 6 ha de terrains non bâtis en zone UC. Parce qu'ils occupent une position stratégique, à même de permettre de dessiner une nouvelle centralité entre le Finosello et la Sposata, ces terrains doivent faire l'objet d'un plan d'aménagement global. Afin de se donner le temps de constituer ce projet, la commune fait le choix d'y poser un PAPAG et se réserve le droit de missionner la SPL AMATERRA pour en programmer les contours et piloter la mise en œuvre.



Les terrains délimités par le PAPAG représentent un enjeu prépondérant pour le secteur de la rocade car, mal aménagés, ils sont susceptibles de désorganiser davantage un linéaire qui doit déjà absorber les promotions de Bodiccione puis celle de Stiletto. A l'inverse, avec un aménagement équilibré et bien raccroché aux autres formes urbaines, ils sont susceptibles :

- D'offrir de nouvelles circulations parallèles à la rocade qui, traitées en liaison douces, permettront de redessiner une trame de quartiers apaisée entre Finosello et Sposata
- D'émanciper de la rocade, les quartiers du Finosello, de Trabacchino et de la Sposata, au profit d'un fonctionnement de quartier en circuit court
- Accueillir des nouvelles centralités
- Offrir une large gamme de logements (mixité sociale, générationnelle…)
- Innover en termes de manière d'habiter (mobilités, aménités, traitement des espaces publics et du pluvial…)
- Faire sortir ces quartiers d'une fonction « dortoir »
- Répondre aux préoccupations du développement durable en rapprochant l'habitat, les services et les activités.

L'objectif est d'aménager qualitativement la dent creuse formée par les terrains du PAPAG dans le cadre d'une ZAC et/ou d'un PUP. Sur ce secteur d'environ **6 ha** encerclé de constructions, les orientations retenues sont :

- Réaliser une opération d'ensemble innovante inscrite dans une logique de couture urbaine avec les quartiers périphérique en tenant compte de la topographie particulière des lieux. L'innovation portera sur de nouvelles manières d'habiter (réduction de la voiture, utilisation des espaces publics à proximité, nouvelle configuration de logements…), de nouvelles formes urbaines, des espaces végétalisés permettant de participer à la réduction du réchauffement urbain, l'utilisation de nouveaux matériaux pour les voiries et les espaces publics, des bâtiments économes en énergie…

- Réaliser aux alentours de 975 logements avec de la mixité sociale et générationnelle (nouveaux concepts de logements pour famille et personnes âgées, réalisation de résidence foyer pour les personnes âgées et les personnes en difficulté, logements étudiants…)
- Réaliser des services et commerces de proximité
- Relier les quartiers du Finosello, de la Sposata et de Trabacchino
- Disposer d'un service de transports en commun de proximité
- Offrir de nouvelles aménités en aménageant les espaces de liaison
- Créer de nouveaux espaces publics
- Aménager de nouvelles voies de liaison et de maillage en y incluant les modes actifs (piétons, vélos…)

7.4. Les espaces boisés classés

Conformément à l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme, les espaces boisés classés peuvent correspondre aux bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ils peuvent englober également des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignement. Un espace boisé peut être qualifié de "significatif" au regard de son importance, de sa qualité, de son rôle écologique ou paysagé. Conformément à l'article L.113-2, ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Il autorise par contre l'exploitation normale de ces bois. Seule une procédure de révision et non de modification peut supprimer ou réduire un tel classement. A ce titre, un permis de construire peut être refusé dans un espace boisé classé bien que la construction projetée ne requiert aucune coupe d'arbre (CAA Nantes, 28 octobre 1998, n° 96NT02124, Société les Haras du Val de Loire). Le défrichement est interdit. Le choix et l'organisation des espaces boisés à protéger retenus remplissent trois fonctions principales :

- une fonction écologique indispensable au maintien des écosystèmes,
- une fonction sociale en 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.

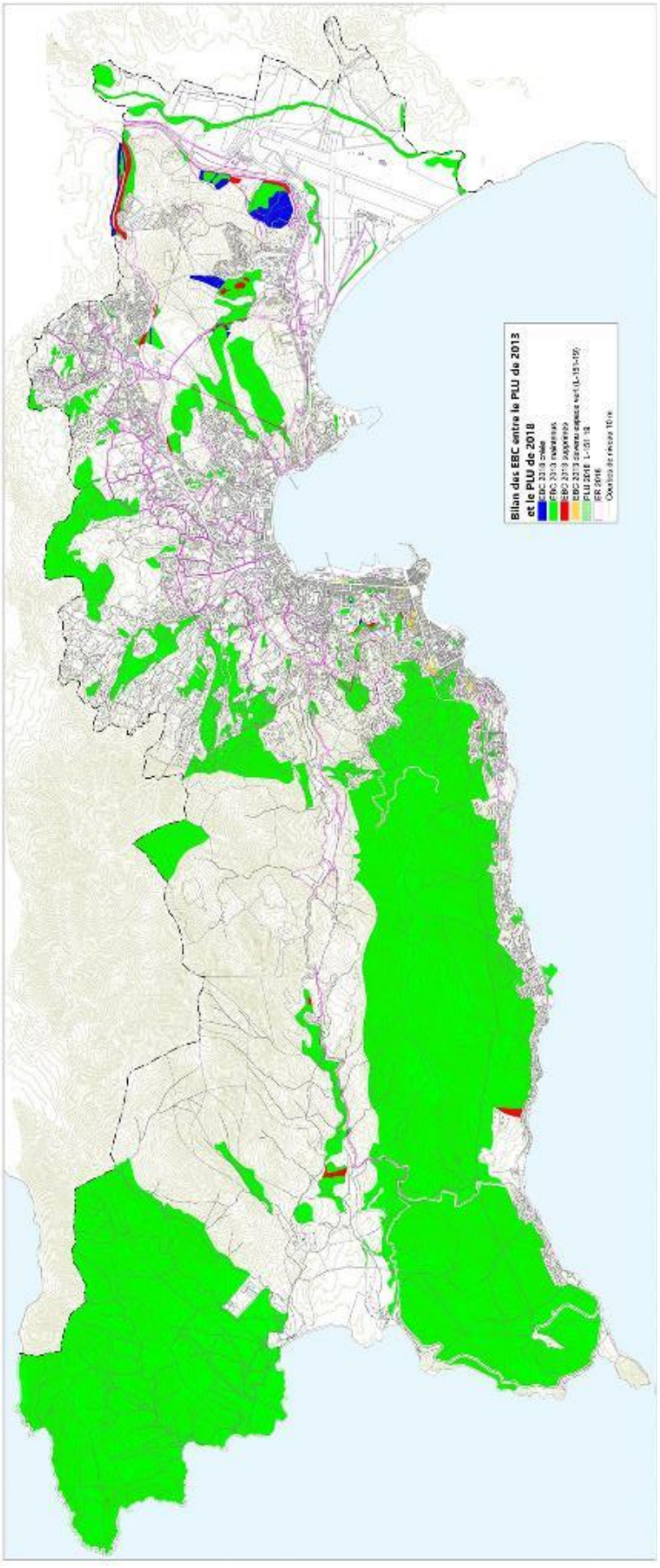
Le zonage des EBC du PLU approuvé en 2013, avec 3194,3ha de classement sur 8000ha de foncier communal, était de fait extrêmement vertueux.

Plus de 99% du contour des EBC du PLU approuvé en 2013 sont conservés. Les 1% restant concernent des ajustements nécessaires pour :

- - être en cohérence avec l'occupation réelle du sol :
    - des suppressions correspondant aux modifications de tracé de certains emplacements des réseaux routiers,
    - plus de 27 ha d'EBC créés,
- - permettre l'agriculture : des suppressions minimes.

	EBC	Bilan total
2013	3194,3	**+0,6 ha** dont 4,4 qui seront inscrits en L.151-19
Supprimés	26,4	
Maintenus	3167,9	
Créés	27,13	
2016	3194,9	

Carte de synthèse du traitement des EBC sur le PLU d'Ajaccio



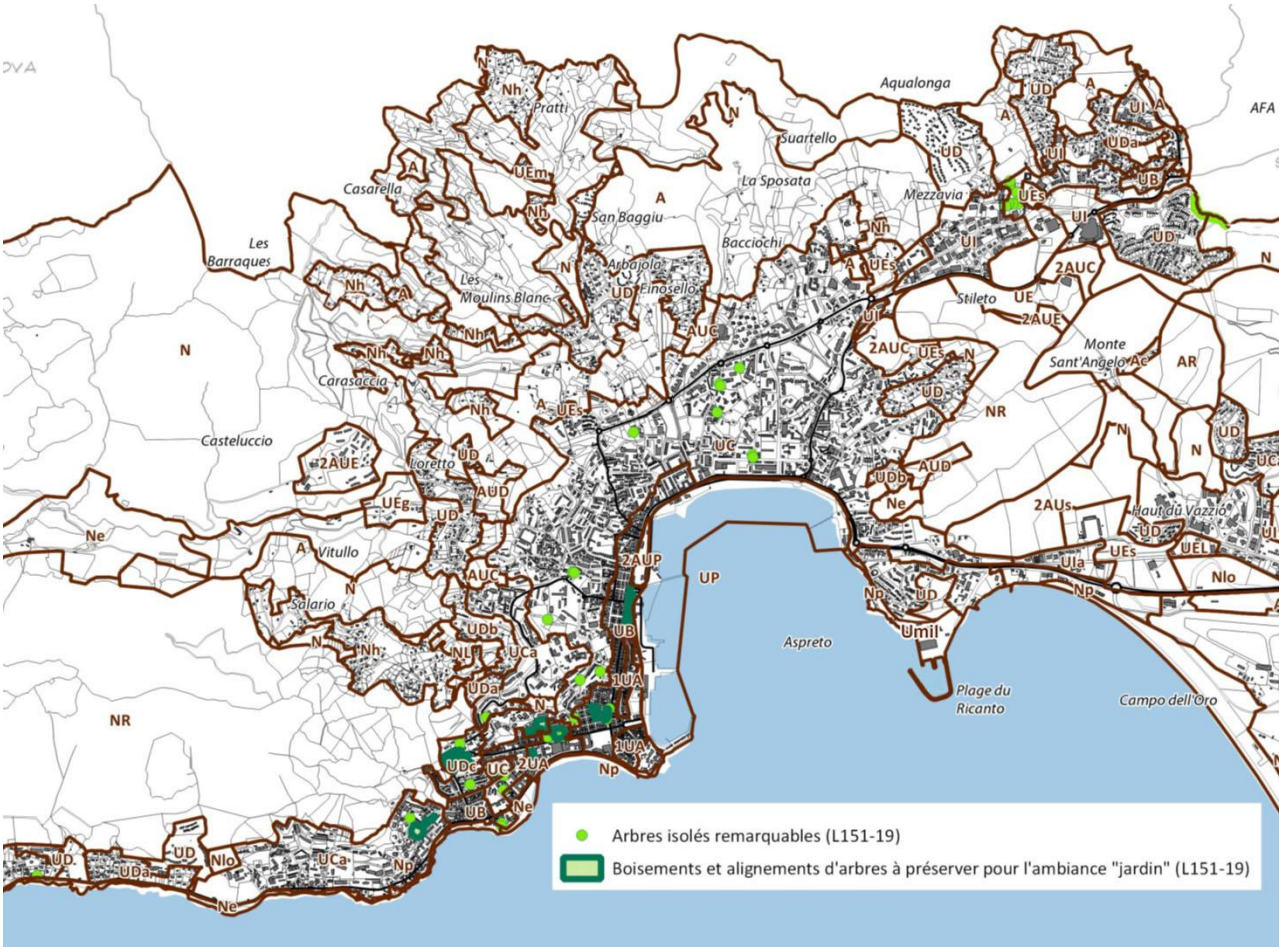
7.5. La protection et la valorisation du patrimoine bâti et paysager

Depuis la loi Grenelle II, le règlement peut "*identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection*" au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme.

Le PLU en révision n'identifiait pas d'élément du patrimoine paysager à préserver malgré la richesse du paysage urbain d'Ajaccio. Ainsi, la révision du PLU a permis d'identifier les arbres isolés, les boisements et les alignements d'arbres remarquables participant à la nature en ville et apportant une ambiance « jardin » qu'il est impératif de conserver sur Ajaccio.

Le règlement graphique identifie donc précisément ces éléments du paysage et les dispositions générales du règlement écrit précise 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.* »

Arbres, alignements et boisements à préserver au titre L151-19 du CU identifiés par le PLU



7.5.1. La prise en compte du patrimoine : la ZPPAUP

Le projet de PLU prend en compte la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager établi sur le centre historique d'Ajaccio, du bas du cours Napoléon au quartier des Etrangers et qui englobe la Citadelle. Le projet de PLU y fait clairement référence dans les dispositions générales de son règlement.

De plus, le projet de PLU intègre le projet de valorisation du patrimoine de la Citadelle en instaurant deux emplacements réservés dédiés aux accès de la Citadelle et cela en parfaite compatibilité avec la ZPPAUP.

7.6. La préservation de la biodiversité et de la trame verte et bleue

Le projet de PLU prend en compte les continuités écologiques et la biodiversité par plusieurs actions concrètes.

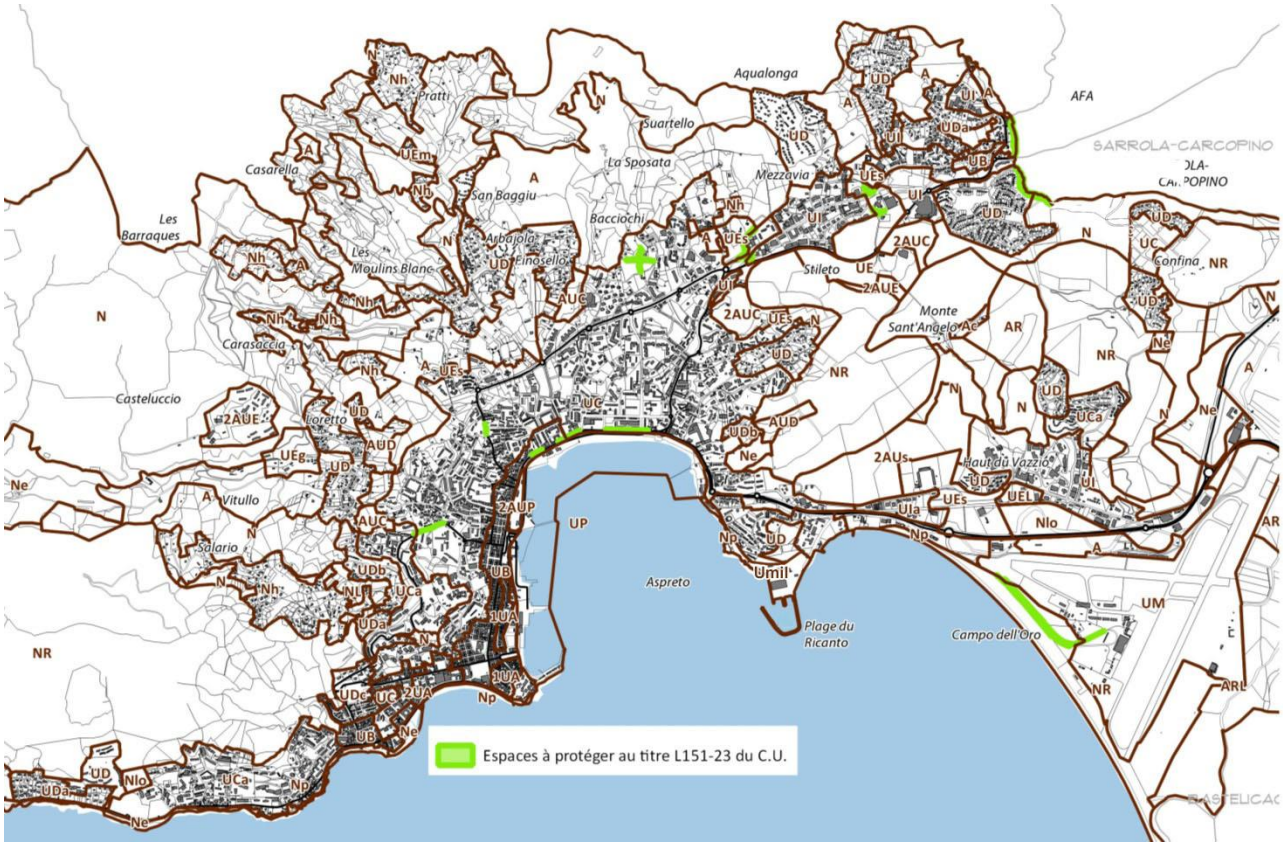
7.6.1. L'inventaire du patrimoine écologique à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

La loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite Grenelle 2, a introduit dans le code de l'urbanisme les objectifs de préservation et de remise en bon état des continuités écologiques. Les continuités écologiques sont à la fois les réservoirs de biodiversités et les corridors écologiques qui les relient. L'article L151-23 du code de l'urbanisme permet donc au règlement « *d'identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.*

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles, quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »

Dans cet état d'esprit, le projet de PLU a identifié sur le règlement graphique des espaces à protéger car nécessaires au maintien des continuités écologiques. Des dispositions règlementaires complémentaires sont précisées dans le règlement écrit du PLU afin de protéger davantage ces espaces : « *Ces espaces n'ont pas vocation à accueillir des constructions nouvelles. Seuls sont autorisés les aménagements strictement nécessaires à la gestion ou à la mise en valeur de ces espaces dans le respect du fonctionnement des milieux naturels présents* ».

Arbres, alignements et boisements à préserver au titre L151-23 du CU identifiés par le PLU



7.6.2. Les zones protégées du PLU

Le zonage du PLU classe en zones naturelles et agricoles protégées les espaces proches du rivage (AL, ALR, NL) et les espaces remarquables du littoral (AR, ALR, NR) hors des zones urbanisées. Dans les espaces proches du rivage, les installations et occupations du sol autorisées doivent être obligatoirement limitées et situées en continuité de l'urbanisation existante.

De la même façon, les possibilités offertes dans les espaces remarquables du littoral sont très limitées par le Code de l'Urbanisme et la Loi Littoral. Y sont principalement admis les travaux confortatifs des constructions existants ; la construction à l'identique, les aménagements légers.

7.6.3. Les règles applicables aux zones constructibles

Le règlement du PLU prévoit plusieurs dispositions visant à préserver la perméabilité des sols et des espaces pour le maintien de la biodiversité dans les zones constructibles.

Le règlement du PLU prévoit un pourcentage d'espaces verts plantés de pleine terre de 20%en zone UI.

Le règlement impose également la plantation d'arbres pour les parcs de stationnement de plus de 500m^2, à raison d'un arbre pour 4 emplacements de stationnement.

Les ripisylves et les haies de limite de parcelles doivent également être maintenues.

7.7. La prise en compte du risque

La commune est soumise à plusieurs risques sur son territoire : le risque mouvement de terrain, inondation, incendie et le risque technologique avec 3 sites SEVESO. Ces risques avaient déjà été intégrés dans le précédent document d'urbanisme.

Le nouveau PLU a cependant permis de préciser le règlement sur le traitement des risques. Les dispositions générales du règlement ont ainsi été clarifiées et chaque zone présente, en préambule, un rappel des risques présents.

7.8. Les outils fonciers

155 emplacements réservés sont inscrits au nouveau PLU.

Les emplacements réservés sont mis en place pour faciliter la faisabilité des opérations projetées (besoins actuels ou futurs) et l'acquisition des terrains correspondants. Peuvent être distingués les emplacements pour :

- Équipements d'infrastructure (voies routières et piétonnières, parcs de stationnement, station d'épuration, etc.)
- Équipements de superstructure (culturels, sportifs, scolaires, sociaux, cimetière, etc.).

Ils permettent la mise œuvre de l'organisation et du fonctionnement de la ville de demain, inscrite dans le PADD, et de répondre à l'orientation de développement des équipements et services à la personne.

L'inscription d'un terrain en emplacement réservé :

- entraîne une interdiction de construire sur le terrain pour toute destination autre que l'équipement prévu. Il existe toutefois une exception en cas de constructions à caractère précaire.

- n'entraîne pas de transfert de propriété. Le propriétaire en conserve la jouissance et la disposition. Il peut jouir de son bien, le vendre ou mettre la commune en demeure de l'acheter.

Leur emprise est définie sur le plan de zonage et la liste des emplacements réservés précise leur destination prévue, ainsi que la collectivité, le service ou organisme public bénéficiaire.

Dans le cadre du PLU d'Ajaccio les emplacements réservés d'infrastructure liés au déplacement sont particulièrement importants. Ils visent à développer le réseau viaire ou piéton afin d'assurer la continuité de la trame urbaine, désenclaver certains quartiers et favoriser des modes de déplacements moins polluants conformément aux orientations du PADD. L'objectif est de faciliter la circulation et les transports par des extensions de voirie, création de voies nouvelles, l'amélioration de voiries existantes.

Les plus importants sont :

- La création de liaisons routières pour désenclaver certains quartiers et désengorger le centre-ville et accompagnées de nombreux carrefours giratoires fluidifiant la circulation : extension de la Rocade, la création d'une liaison Stiletto Vazzio, contournement par le nord de la Rocade, le nouveau tracé voie de contournement Mezzavia …
- des élargissements sur l'ensemble de la voirie communale : réservations nécessaires à l'obtention d'une emprise de plate-forme suffisante pour l'exercice et la sécurisation des fonctions affectées à

la voie et permettre sur certaines voies la mise en place de bandes cyclables (schéma des liaisons douces)

- Les chemins piétons dit « chemin des écoliers » sur le secteur de Cannes- Salines , l'axe constitué par le canal de Gravona ; dans la bande littorale la matérialisation de 23 accès à la mer ; la création d'une voie de liaison mode doux Chemin Candia - Rue Marechal Juin et enfin la création d'un passerelle de liaison entre le square Paoli et le bâtiment de la manutention et la création d'un tunnel entre la citadelle et le port Tino Rossi.

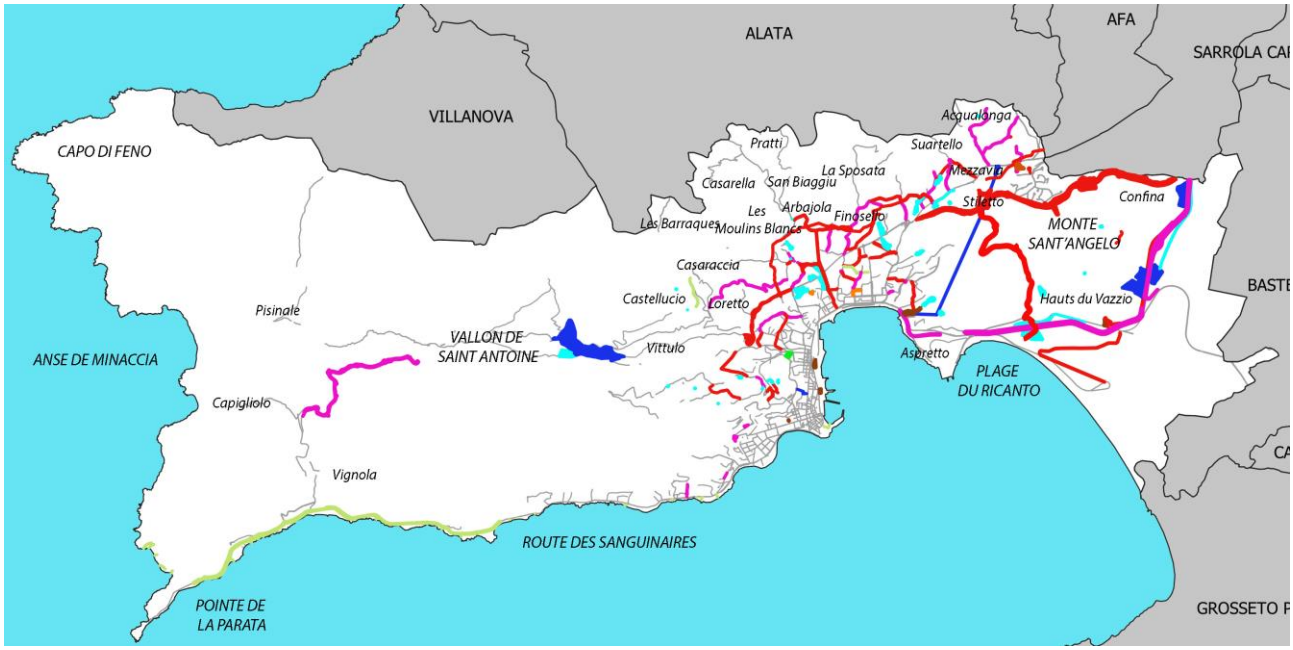
La réservation d'emplacements pour les équipements concerne plusieurs types d'équipements publics.

Les 155 emplacements réservés en quelques chiffres :	
- 22 pour équipement	- Création de nombreux parking (12) pour gérer la problématique du stationnement dans le centre-ville avec notamment le parking relais de Saint-Joseph. - Espaces publics (place, marché des Cannes, square, jardin familiaux) - Jardins solidaires - Aire d'accueil des gens du voyage au vallon de Saint-Antoine - Unité de tri et équipements afférents - L'extension de la STEP de Campo dell'Oro - La déchèterie - Groupe scolaire - Zone de compostage (CAPA) - Equipements de mobilité mécanique (4 m) entre la miséricorde et cours Napoléon - Le projet de téléporté et ses 3 gares (Saint-Joseph, hôpital et Mezzavia)
- 39 pour équipement hydraulique	- 17 créations de bassins de rétention - Régularisation et création pour le réseau d'eau potable (réservoir, station de pompage
- 94 pour aménagement de voiries existante ou création de voirie	- L'élargissement de la voie ferrée - Créations de liaisons piétonnes - Créations de liaisons routières - Elargissement de routes - Création de giratoires

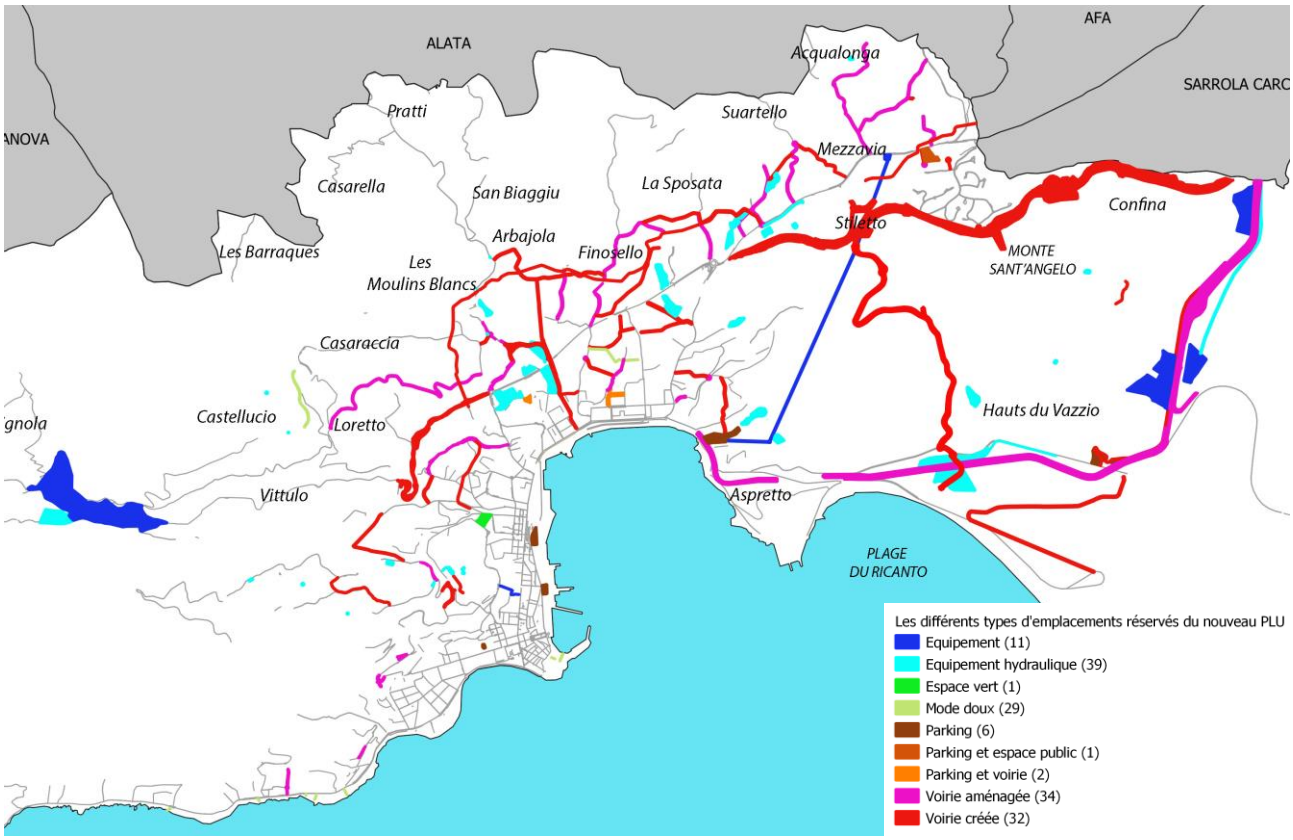
Dans le souci d'optimiser et de développer l'offre de transports en commun et les modes de déplacements alternatifs à la voiture individuelle, tels que préconisés par le Plan de Déplacements Urbains (approuvé en mars 2019) et par le Schéma Directeur des Liaisons Douces (adopté en décembre 2010), il importe que les différents gestionnaires de voirie intègrent des largeurs réservées aux bus et aux circulations douces (piétons/cycles) lors de la création ou de la requalification des voiries primaires et secondaires.

Ainsi, la largeur des voiries nécessaires est la suivante : 3,10 à 3,50 mètres pour les bus, 3 mètres pour les pistes cyclables bidirectionnelles, 1,5 mètre pour les trottoirs.

Carte des emplacements réservés par type



Zoom sur le centre-ville



Une estimation du coût des travaux des emplacements réservés a été effectué par **les services de la ville à hauteur de** 43,4 M€ repartie dans le temps jusqu'en 2030. Les travaux financés par la CAPA ne sont pas inclus dans cette estimation.

Soit en fonction de la date de fin des travaux

Date de fin des travaux	Couts estimatifs des projets
2019	1,6 **M€**
2021	2,5 **M€**
2022	1,7 **M€**
2025	**22,4 M€**
2028	0, 8 **M€**
2030	14,4 **M€**
Total général	**43,4 M€**

Tableau de synthèse des principaux équipements chiffrés par la commune avec le calendrier de réalisation

ER	DESCRIPTION	BENEFICIAIRE	Estimation du projet M€	Date de début	Date de fin
10	RD111 Voie verte	Ville			
22	Élargissement de la rue des Sept Chapelles et liaison avec la Route des Sanguinaires	Ville	0,6	2025	2030
23	Giratoire Rue des 7 Chapelles - Rue Jules Mondoloni	Ville	0,4	2025	2030
27	Élargissement de la rue des Lilas et stationnement	Ville	0,2	2020	2022
45	Aménagement d'un chemin de desserte quartier de Toretta	Ville	1,2	2022	2025
55	Liaison Avenue de la DFL - Chemin du Loretto	Ville	0,2	2025	2030
56	Élargissement du Chemin de Biancarello et contournement Chapelle Loretto	Ville	0,8	2022	2028
59	Liaison Alzo di Leva Moulins Blancs	Ville	0,8	2022	2025
60	Création d'un parking et liaison -moulins blanc	Ville - ANRU	0,2	2018	2019
64	Liaison Piétonne Rue Mal Lyautey	Ville	0,1	2025	2030
65	Élargissement Route d'Alata	Ville	0,6	2020	2025
67	Giratoire route d'Alata - liaison des milelli	Ville	0,4	2025	2030
68	Liaison Chemin d'Ajaccio au col du Linstincone - Route des Milelli	Ville	0,4	2025	2030
70	Voie de liaison piétonne Castelluccio - Milelli	Ville	0,2	2020	2025
77	Liaison avenue Maréchal Juin-avenue Noel Franchini	Ville	0,6	2022	2025
80	Liaison Mandarina Logirem	Ville	0,6	2022	2025
81	Liaison Rue Mal Lyautey Ave Mal Juin	Ville	0,4	2025	2030
83	Giratoire rue Marechal Lyautey - Chemin de Candia	Ville - ANRU	0,4	2025	2030
84	Création de la voie de liaison Marechal Lyautey - Chemin Candia	Ville - ANRU	1,5	2025	2030
86	Aménagement route et stationnement Rue JACQUES GAVINI	Ville	1,4	2018	2019

87	Création d'une voie de liaison mode doux Chemin Candia - Rue Marechal Juin	Ville - ANRU	2,5	2019	2021
89	Liaison Avenue Noel Franchini-Chemin de Pietralba	Ville	0,1	2020	2025
90	Giratoire Chemin de Pietralba - rue Mont Thabor	Ville	0,6	2020	2025
91	Liaison avenue Maréchal Juin-avenue Noel Franchini	Ville	0,6	2022	2025
92	Liaison Boulevard Louis Campi - Dr.Noel Franchini	Ville	0,6	2022	2025
96	Création de la liaison partie haute route d'Alata - Chemin du Finosello	Ville	1	2025	2030
98	Voie de liaison avec le chemin de la Sposata	Ville	0,2	2025	2030
99	Élargissement du chemin de la sposata	Ville	0,3	2020	2022
100	Liaison Suartello Sposata	Ville	1	2025	2030
104	Sortie de Suartello	Ville	0,4	2025	2030
105	Élargissement du chemin de suartello et voie de liaison au nord de la rocade	Ville	3	2025	2030
106	Giratoire d'accès RN 194 - chemin de Suartello	Ville	0,6	2025	2030
113	Élargissement Chemin Ranocchietto	Ville	1	2025	2030
114	Giratoire Chemin de Ranochietto - liaison chemin du Stade de Stiletto	Ville	0,3	2025	2030
115	Liaison chemin de Nochietta - route Nationale no193	Ville	0,2	2019	2025
123	Liaison RN 196 Quartier St Joseph Pietralba	Ville	0,3	2020	2025
127	Création d'une voie de liaison Stiletto Ricanto	Ville	14,4	2020	2025
146	Voie de liaison secteur de la Confina - RD de Stilton	Ville	1,2	2019	2022
147	Place et parking Mezzavia	Ville	0,6	2020	2025
148	Liaison du giratoire Confina / la RN 194	Ville	0,4	2022	2025
149	Giratoire Confina RD 31	Ville	0,6	2022	2025
152	Élargissement du Chemin d'Appietto	Ville	1,2	2025	2030
153	Élargissement du chemin d'Aqualongua	Ville	1,2	2025	2030
154	Giratoire du chemin Acqualonga	Ville	0,1	2025	2030
	Total		**43,4**		

7.9. Les performances énergétiques et environnementales

Le projet de révision du PLU met en place, sur son territoire, une réflexion novatrice sur les performances énergétiques et environnementales des constructions ayant pour but de réduire la consommation d'énergie et d'améliorer le bilan carbone des constructions. La commune souhaite, au travers du projet de PLU, encourager le recours à des dispositifs techniques ou architecturaux participant à une meilleure performance énergétique et environnementale des constructions et permettant de réduire les gaz à effet de serre.

Ainsi, le projet de PLU complète le règlement écrit par l'article 15 imposant de nouvelles obligations en matière de performances énergétiques et environnementales :

« *L'orientation et la conception des constructions visant à limiter la consommation d'énergie sont à rechercher.*

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompe à chaleur, photovoltaïque, géothermie…) doit être recherchée à condition d'être intégrée de façon harmonieuse à la construction.

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements végétalisés, afin de réduire les espaces imperméabilisés ».

LES EVOLUTIONS DU REGLEMENT

1. Evolution du zonage

PLU 2013 en vigueur					Nouveau PLU					Evolution	
zones	secteurs	ha	ha		zones	secteurs	ha	ha		ha	%
UA	1UA	8,5	24,3		UA	1UA	8,5	24,3		0,0	0%
	1UAb	2,8				1UAb	2,8				
	2UA	13,0				2UA	13,0				
UB	UB	60,3	60,3		UB	UB	57,1	57,1		-3,2	-5%
UC	UC	410,5	606,0		UC	UC	393,6	547,7		-58,3	-10%
	UCa	190,7				UCa	154,1				
	UCb	4,7									
UD	UD	365,4	639,3		UD	UD	270,8	384,8		-254,5	-40%
	UDa	73,4				UDa	84,1				
	UDb	154,4				UDb	17,4				
	UDc	46,1				UDc	12,5				
NB	NBa	4,5	4,5								
			1334,4	16%				**1013,8**	12%	-320,5	-24%
UE	UE	17,7	25,2		UE	UE	17,7	60,4		+35,1	+139%
	UEg	7,5				UEg	11,4				
						UEm	2,3				
						UEs	28,9				
					UEL	UEL	4,1	4,1		+4,1	-
UI	UI	63,3	142,4		UI	UI	122,6	132,2		-10,2	-7%
	UIa	79,2				UIa	9,6				
UM	UM	210,4	210,4		UM	UM	196,9	196,9		-13,5	-6%
UP	UP	85,7	85,7		UP	UP	85,7	85,7		0,0	+0%
					Umil	Umil	8,6	8,6		+8 ,6	-
			463,7	6%				**487,8**	6%	**+24,1**	**+5%**
AU	AUCa	80,0	108,5	1,3%	AU				0%	-108,5	-100%
	AUD	3,13									
	NAb	1,6									
	NAf	23,8									
2AU	2AU	38,0	38,0	0,5%	2AU	2AUC	28,5	41,7	0,5%	3,7	+10%
						2AUD	13,2				
			146,5	**1,8%**				**41,7**	**0,5%**	**-104,8**	**-72%**
1AU	AUE	25,9	57,0		1AU					-57	-100%
	AUEL	4,1									
	AUIa	9,6									
	NAe	17,5									
2AU					2AU	2AUE	22,9	74,1	1%	+74,1	-
						2AUP	3,3				
						2AUs	48,0				
Total			**57,0**	**0,7%**				**74,1**	**1%**	**+ 17,1**	**30%**

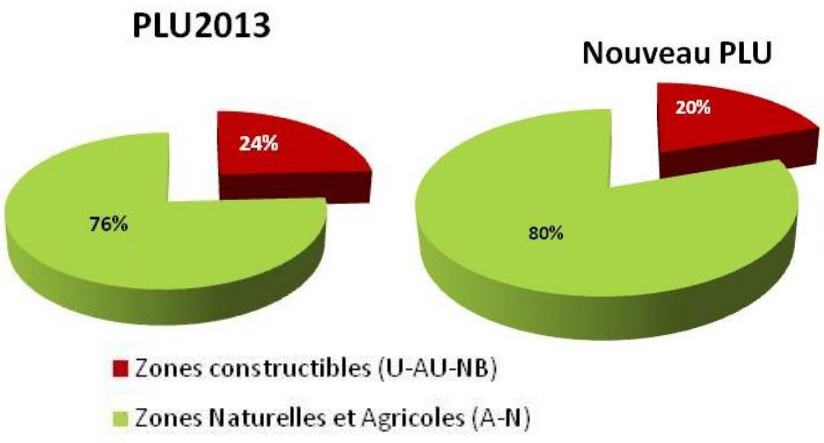
PLU 2013 en vigueur					Nouveau PLU					Evolution	
zones	secteurs	ha	ha		zones	secteurs	ha	ha		ha	%
A	A	970,8	1007,5		A	A	823,0	825,6		-181,9	-18%
	NC	36,8				Ac	2,7				
	AL	229,2	229,2			AL	94,3	522,9		+293,7	+128%
						AR	100,0				
						ARL	328,6				
			1 236,7	**15%**				**1 348,5**	**16%**	**111,8**	**9%**
N	N	332,5	347,1		N	N	1605,9	1605,9			
	ND	12,0									
	NDi	2,0									
	NDir	0,7									
	Ne	112,1	112,1			Ne	153,2	153.2			
	Nh	1,4	1,4			Nh	141,1	141,1			
	Nlo	38,4	38,4			Nlo	26,7	26,7			
						Np	24,0	54,0			
						Ns	4,7	4,7			
						Nbr	23,8	23,8			
	NL	4548,4	4548,4			NR	3072,5	3310,8		-1237,6	-27%
						NL	115,5				
						NRL	122,8				
			5 047,5	**61%**				**5 320,2**	**64%**	**+ 272,7**	**5%**

PLU 2013 en vigueur		
zones	**ha**	**%**
U-NB	1798,0	22%
AU hab	146,5	1,8%
AU éco	57	0,7%
A	1236,7	15%
N	5047,5	61%

Nouveau PLU		
zones	**ha**	**%**
U	1501,7	18%
AU hab	41,7	0,5%
AU éco	74,1	1%
A	1348,5	16%
N	5320,2	64%

Evolution	
ha	**%**
-296,3	**-20%**
-104,8	**-141%**
17,1	**+23%**
+111,8	**+8%**
+272,7	**+ 5%**

Un travail conséquent de zonage a été réalisé afin de correspondre au mieux à la réalité des vocations du territoire et d'intégrer les caractéristiques de la loi « Littoral ». Cette refonte du zonage (détaillée dans les tableaux suivants) à permis de réduire considérablement les zones constructibles (U et AU) au profit des zones Naturelles et Agricoles.



Bilan des Mutations

	PLU1	Réduction	Maintien	Ajout	PLU2
Zones urbaines U	1793,6	344,1	1449,5	52,1	1501,6
Zone NB	4,5	4,5	0	0	0
AU habitat	146,9	142,0	4,8	40,2	45,0
AU activité	57,0	47,4	9,6	61,3	70,9
Zones agricoles NC/A	1236,7	187,2	1049,6	298,9	1348,5
Zones naturelles ND/N	5047,5	226,6	4820,9	499,3	5320,2
	8286				8286

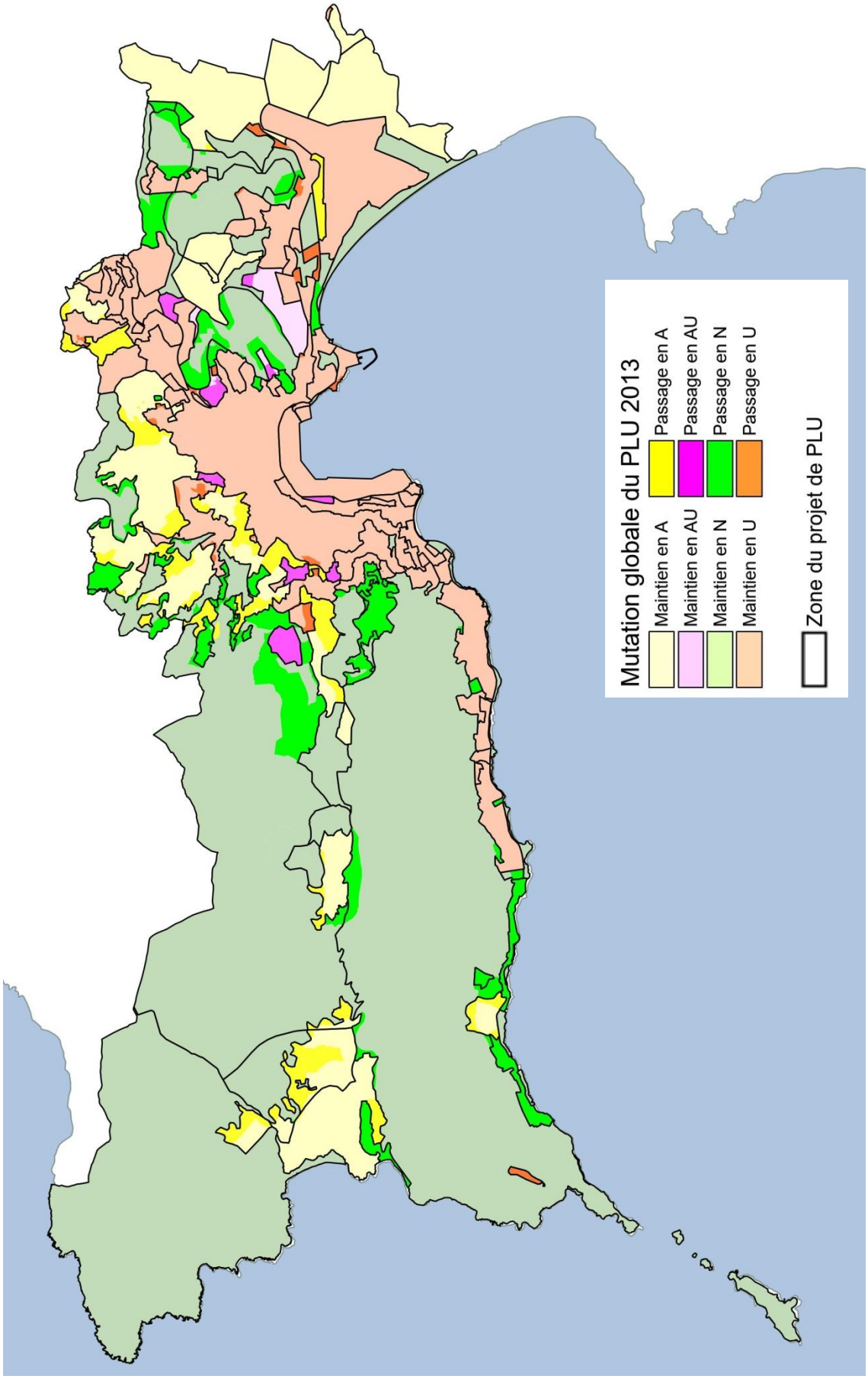
	Nouveau PLU					
PLU 2013	U Habitat	U Activité	AU	A	N	Total PLU 2013
U Habitat	996,8	15,6	43,1	71,9	206,2	1334,3
U Activité	0,0	437,2	7,3	15,3	3,9	463,47
AU	5,1	7,9	53,1	25,2	112,6	203,9
A	4,2	3,5	3,6	1049,6	175,9	1236,7
N	7,7	23,6	8,7	186,6	4820,9	5047,5
Total nouveau PLU	1013,8	487,8	115,9	1348,5	5320,2	8286,1

Que sont devenues les zones du PLU de 2013

	U Habitat	U Activité	AU	A	N	
U Habitat	75%	1%	3%	5%	16%	100%
U Activité	0%	94%	2%	3%	1%	100%
AU	2%	4%	26%	12%	55%	100%
A	0%	0%	0%	85%	14%	100%
N	0%	0%	0%	4%	96%	100%

Qu'étaient les zones du nouveau PLU

	U Habitat	U Activité	AU	A	N
U Habitat	98%	3%	37%	5%	4%
U Activité	0%	90%	6%	1%	0%
AU	0,5%	2%	46%	2%	2%
A	0,4%	1%	3%	78%	3%
N	0,8%	5%	7%	14%	91%
Total PLU2	100%	100%	100%	100%	100%


Mutation globale du PLU 2013
Passage en A
Passage en AU
Passage en N
Passage en U
Maintien en A
Maintien en AU
Maintien en N
Maintien en U
Zone du projet de PLU

2. Capacité d'accueil théorique détaillé du PLU révisé

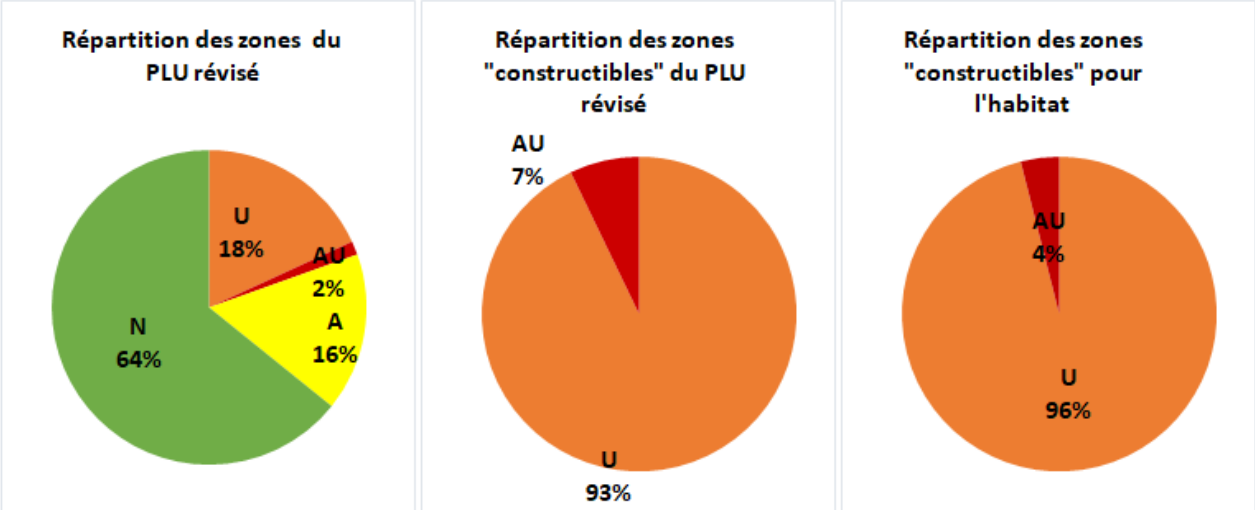
2.1. Capacité d'accueil théorique détaillé du PLU

***Méthodologie** : les terrains encore libres des zones constructibles du PLU sont inventoriés. Les terrains soumis à des contraintes de risques (PPRIF et PPRI inondation, aléas mouvement de terrain, risque technologique…) ou fortement touchés par les EBC du PLU ne sont pas pris en compte. Les règles de constructibilité révisée du PLU leur sont appliquées pour déterminer la capacité d'accueil résiduelle. D'autre part, les permis de construire récents non encore réalisés sont identifiés et localisés permettant d'en apprécier la part dans le potentiel de construction à venir.*

Rappel de la répartition par type de zone du PLU révisé d'Ajaccio

	Surface des zones ha	**% du territoire communal**	% Des zones constructibles	Surface des zones dédiées à l'habitat	**%**
Zones U	1501,6	18 %	93%	1013,9	96 %
Zones AU	115,9	1,4%	7%	41,7	4 %
Total	**1617,5**	**20%**	**100%**	**1055,6**	**100%**

Zone A	1348,5	16 %
Zone N	5320,2	64 %
	8286,2	100 %



Bien que le PLU révisé a très nettement revu à la baisse les zones constructibles pour l'habitat (-20% pour les zones U et -76% pour les zones AU), elles représentent 20% du territoire communal.

La capacité d'accueil du projet de PLU a été obtenue en simulant la constructibilité des parcelles libres au sein des zones urbaines, des zones de projet avec OAP (zones à urbaniser fermées et zones urbaines), au sein du PAPAG et des zones 2AU.

Cependant Ajaccio a eu ces dernières années, du fait de l'histoire mouvementée de son document d'urbanisme, une inflation de permis de construite. Ceux de 2015 non abandonnés sont majoritairement encore en cours de construction, ceux de 2017/2018 sont pour la plupart toujours à réaliser.

2.1.1. Capacité en cours de réalisation dans les zones urbaines : plus de 2400 logements

Ces projets mobilisent une partie du foncier et programment, pour les années, à venir un grand nombre de logements qui viennent combler une partie des besoins en logement de la commune.

D'après les données SITADEL, le nombre de logements déjà réalisés ou en cours de réalisation entre 2014 et 2019 a été évalué sur le territoire d'Ajaccio (*cf. diagnostic*). Autorisés sous le régime de l'ancien PLU, le total de ces logements en cours actuellement sur Ajaccio serait donc d'environ 2 417 logements.

Près de **2417 logements supplémentaires** sur la commune d'Ajaccio sont donc prévisibles à court terme (2021), soit **environ 2 092 résidences principales (87% de Résidence Principale).**

2.1.2. Capacité résiduelle théorique des zones urbaines : entre 2200 et 3140 logements selon la prise en compte de la rétention foncière.

Méthodologie des simulations sur les zones urbaines : *Sur l'ensemble des terrains libres identifiés, seules les zones UC, UCa, UD, UDa et UDb ont été retenues. La capacité en logement est calculée en application des prescriptions du règlement pour l'emprise au sol et de la hauteur autorisée. Pour les zones UC et UCa une déduction de 15% de la SP est faite pour des parties communes pour obtenir le surface « habitable ». L'estimation du nombre de logements est obtenue en divisant la surface nette habitable par la surface moyenne d'un logement (80 m² en UCa et UC, 100 m² en UD, UDa et UDb).*

Zones et secteurs	Surface de la zone	Surface libre ha	Nombre logements potentiels[1]	nb log avec rétention foncière à 30%	Densité de la production logts/ha
UA	24,3	0	-		
UB	57,1	0	-		
UC	393,6	13,3[2]	1970	1379	148
UCa	154,1	6,7	622	435	92
UD	270,8	16,2	465	326	29
UDa	84,1	3,6	75	53	21
UDb	17,4	0,8	12	8	15
UDc	12,5	0	-		
Total	**1013,8**	**40,6**	**3 144**	**2201**	**77**

[1] Nombres de logements potentiels en construction neuve sur terrain libre

[2] La surface libre de la zone UC est donnée sans la surface libre des périmètres de PAPAG

La surface encore libre au sein des zones urbaines est de plus de 40 ha, dont la capacité résiduelle (hors PAPAG) est de 3 140 logements. La densité moyenne de la production nouvelle est d'environ 77 logements/ha avec une forte différence entre les types de zones : la production théorique dans la zone UC est presque 10 fois plus dense que celle dans la zone UDb. De ce fait la zone UC avec le secteur UCa regroupe 82% du potentiel théorique de production, alors qu'ils ne représentent que 49% du foncier disponible.

La prise en compte de la rétention foncière qui existe au sein des zones urbaines ramènerait ce chiffre à 2200 logements.

Concernant la rétention foncière, la connaissance du territoire couplée à l'analyse des permis de construire délivrés depuis 15 ans nous a permis d'évaluer la rétention foncière à 30%.

L'abondance de permis délivrés ces 4 dernières années semble contredire cette approche. Reste que celle-ci était due au contexte exceptionnel entourant le suspens de l'annulation totale ou partielle du PLU, ainsi qu'à la menace de voir la ville faire l'objet d'un arrêté de carence en logements sociaux. Face au risque de voir la ville basculer au RNU et la menace de l'arrêté, les porteurs de projet étaient incités à déposer en urgence des demandes de permis de construire - pour bénéficier des règles du PLU avant la décision du tribunal – demande que la ville était, dans une certaine mesure, obligée d'accepter sous la pression de la menace d'arrêté de carence.

Une fois le jugement de la cour d'appel prononcé et la menace d'arrêté écartée, la situation s'est détendue. Cela se retrouve sur le terrain au regard du nombre important de permis 2015 en cours de réalisation et du fait que les permis de 2017-2018 correspondent davantage à l'évolution de permis déposés en 2015 qu'à de nouvelles demandes *ex nihilo*.

2.1.3. Capacité théorique des zones de projet en PAPAG, en zone 2AU et avec OAP : plus de 4 100 logements à moyen long terme

Dans les ilots définis d'après les schémas d'OAP, la capacité en logement est calculée en appliquant une emprise au sol pour les logements de 35 % en 2AUC et de 20 % en 2AUD et la hauteur indiquée par l'OAP pour chacun des ilots. Une déduction de 15% de la SP est faite pour des parties communes pour obtenir la surface « habitable ». L'estimation du nombre de logements est obtenue en divisant la surface nette habitable par la surface moyenne d'un logement (60m² pour un logement collectif et 70m² à 80 m² pour un logement individuel groupé).

La densité des zones de projet est calculée de deux manières :

- **La densité brute** : nombre de logements ramenés à la surface de chaque zone d'OAP telle que dessinée sur le plan du PLU.
- **La densité nette** : nombre de logements potentiels ramenés à la surface dévolue au logement par chaque OAP au sein des zones AU du PLU

PAPAG	Zone	Surface de la zone	Surface pour habitat	Nb de logements	*Densité brute* *Lgts/ha*	*Densité nette* *Logt/ha*
PAPAG Hôpital de la miséricorde	UC	12,6	1,6	740	*52*	*-*[3]
PAPAG Trabacchino	UC	48,5	6,2	975	*20*	*156*
Total		**61,1**	**7,8**	**1 715**	***28***	**-**

Rappelons que les zones de PAPAG sont des zones dont la mobilisation pour la construction neuve est suspendue pour une période de 5 ans au maximum à partir de l'approbation du PLU. Pour ces deux PAPAG, il s'agit de penser les projets de manière globale et d'en maîtriser la réalisation en recourant éventuellement à la SPL Ametarra (Société locale d'aménagement du territoire ajaccien). Une fois missionnée, cette dernière pourrait mener les études nécessaires à l'élaboration des projets en concertation avec la ville et les habitants, assurerait une partie du portage foncier et réaliserait les aménagements primaires. Il s'agit d'une nouvelle manière de travailler avec les promoteurs immobiliers qui sont des partenaires à part entière mais dans le cadre de cahiers des charges de réalisation arrêtés par la ville par le biais de la SPL, qui se verrait alors confier des concessions d'aménagements pour chacune de ces opérations.

La capacité de ces deux sites de PAPAG est estimée en première approche à 1 715 logements. Ceux -ci seront réalisés à moyen long terme.

[3] Pas de densité nette car une partie des logements sont aménagés au sein de bâtiments déjà existants en renouvellement urbain.

	Zone	Surface de la zone	Surface pour habitat	Nb de logements	*Densité brute Lgts/ha*	*Densité nette Logt/ha*
2AU avec OAP						
OAP Loretto	2AUD	8,1	1,9	103	*10*	*43*
OAP Finosello	2AUC/UC	5,2	2,5	464	*85*	*176*
OAP Empereur/Vittulo	2AUC	3,9	2,1	309	*80*	*149*
OAP Saint Joseph	2AUD	2,1	0,9	79	*30*	*68*
OAP de Pietralba	2AUC	11,2	4,1	850	*76*	*209*
UD avec OAP						
OAP Mezzavia	UD	4,0	2,7	154	*28*	*41*
2AU sans OAP						
Stiletto	2AUC	8,4	4,7	498	*59*	*105*
Total		42,9	18,9	**2 457**	***57***	***130***

Au sein des secteurs OAP et des zones 2AU habitat, la surface mobilisée réellement pour l'habitat est de l'ordre de 18,9 ha et la densité nette moyenne de production est de 130 logements/ha allant dans le sens d'une moindre consommation foncière.

La capacité d'accueil résiduelle des zones 2AU pour habitat est estimée à 2 457 logements selon les schémas des OAP à long terme. Ces zones ne seront ouvertes à l'urbanisation qu'au fur et à mesure des besoins de la commune.

2.2. Synthèse de la capacité d'accueil théorique du projet de PLU révisé :

Le cumul des différentes capacités en prenant en compte la production en cours et à venir donne ce que la commune pourra théoriquement produire dans les années à venir

	Surfaces libres pour habitat	Nombre de logements potentiels	*Densité nette de production logts/ha*	Nbre de logts avec rétention foncière de 30% pour les zones U hors OAP
Zone U	40,6	3144	*77*	2201
Zone de PAPAG	7,8	1715	-	*Pas de rét. 1715*
Zone U avec OAP	2,7	154	*41*	*Pas de rét. 154*
Total sans 2AU	51,2	**5013**		**4070**
Zone 2AU Habitat	16,2	2303	*131*	*Pas de rét. 2303*
Total avec 2AU	67,4	**7316**		**6373**

La capacité d'accueil résiduelle du nouveau PLU permettra à terme la construction à minima de 6373 logements, soit **environ 5 544 résidences principales (87% de RP).**

Rappel du diagnostic *:*

Population à l'horizon 15 ans *(selon le scénario +0,9 % par an)* → ***81 819*** *habitants, soit une augmentation potentielle de 10 927 habitants.*

→ ***Besoin en logements*** *(incluant le desserrement des ménages et sur la base de 2,21 personnes par logements et* ***en prenant en compte les logements en cours de réalisation : 2 417****) environ* ***4 420*** *logements à satisfaire.*

Rattrapage du déficit des logements sociaux *(cf. chapitre mixité sociale) environ* ***2 600*** *logements à satisfaire.*

BESOIN EN LOGEMENT TOTAL : environ 7000 logements

Avec une capacité d'accueil, selon la rétention foncière comprise entre 6 373 et 7316 logements, le projet de PLU répond ainsi au besoin en logements, à savoir 7 000 logements nécessaires pour répondre à une croissance démographique de 0,9% sur les 15 prochaines années.

La consommation foncière pour l'habitat, hors projet déjà commencé, sera environ :

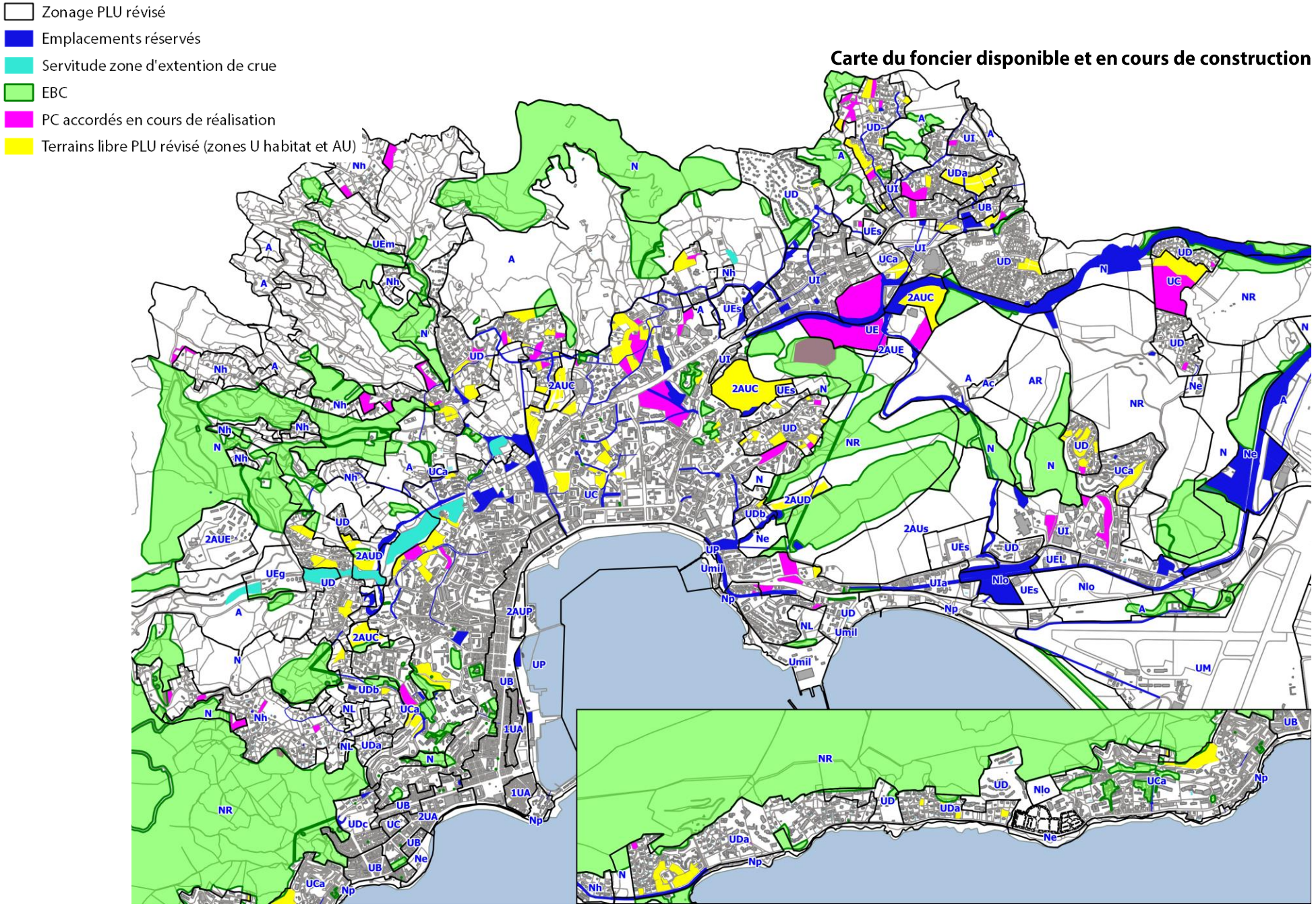
		Surface libre (ha)
Densification des dents creuses des zones urbaines	**Zone U** avec 30% de rétention foncière	28,4
	Zone de PAPAG	7,8
	Zone U avec OAP	2,7
	U pour activité et équipement	18
	Total	57

Urbanisation par extension	Zone 2AU habitat avec OAP	16,2
	Zone 2AU pour activité et équipement	11
	Total 2AU	27,2

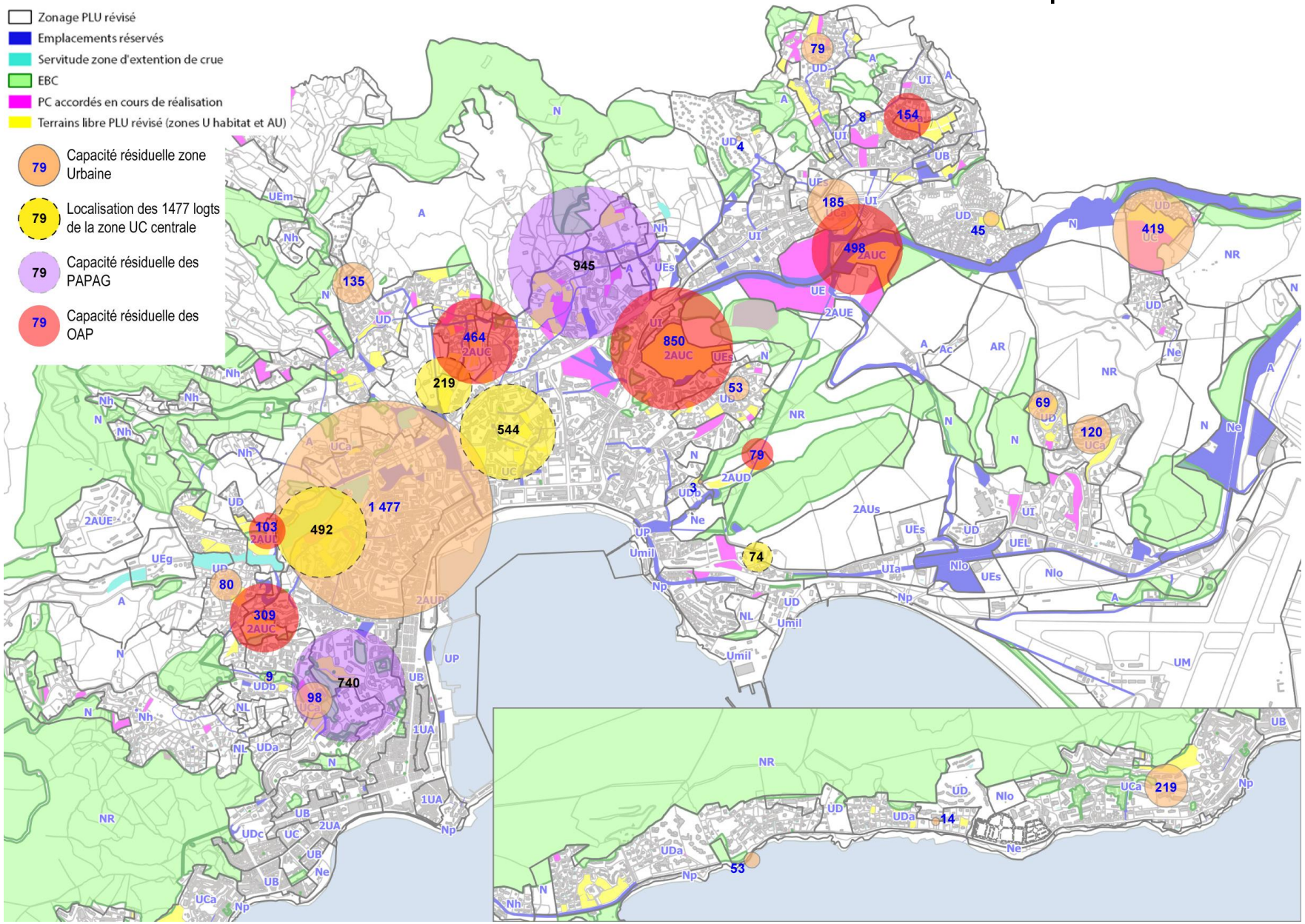
→ Soit au maximum 85 ha à l'horizon 15 ans soit 5,6 ha/an.

Cette consommation est plus faible que celle observée entre 1990 et 2014 qui avait été estimée à 115 ha et 7,7 ha/an, et de plus elle présente une bien meilleure rentabilisation de la surface consommée soit 110 logements/ha en moyenne contre 30 entre 1999 et 2014.

Carte du foncier disponible et en cours de construction



Capacités résiduelles du PLU



Partie II :
Articulation du PLU avec les documents, plans et programmes de portée supérieure

Sommaire de la partie II

1. Les documents avec lesquels le PLU doit être compatible 6

1.1. Les dispositions de la Loi Littoral 6
1.1.1. Identification des formes urbaines distinguées par le régime d'urbanisation de la loi « Littoral » 7
1.1.2. La bande des 100 mètres 15
1.1.3. Les coupures d'urbanisation 16
1.1.4. Les espaces remarquables ou caractéristiques du littoral (ERC) 18
1.1.5. Les espaces proches du rivage 20
1.1.6. Les ensembles boisés significatifs 22
1.1.7. Carte de synthèse de la traduction de la loi « Littoral » sur le territoire d'Ajaccio 24

1.2. Le Schéma Régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) 25
1.3. Le PADDUC 25
1.3.1. Les secteurs d'enjeu régional (SER) 27
1.3.2. La Trame verte et bleue 29
1.3.3. Les espaces stratégiques environnementaux (ESE) 32
1.3.4. Les espaces stratégiques agricoles (ESA) et les espaces ressources pour la pastoralisme et l'arboriculture traditionnelle (ERPAT) 33
1.3.5. Le Schéma de Mise en Valeur de la Mer (SMVM) 41
1.3.6. Le Schéma d'Orientation pour le Développement Touristique (SODT) 43
1.3.7. Le Schéma d'Organisation Territorial des Outil et Equipements Culturels Structurants 44
1.3.8. Le Schéma des Infrastructures et des Services de Transport (SRIT) 45

1.4. Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin de Corse 2016-2021 45
1.5. Le SAGE "Prunelli Gravone Golfe d'Ajaccio" 48
1.6. Le Plan de Gestion des risques inondations du bassin de Corse 2016-2021 50
1.7. Les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes 51
1.8. Le Plan de Déplacements Urbains de la Communauté d'Agglomération du Pays Ajaccien 51
1.9. Le Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération du Pays Ajaccien 54

2. Les documents que le PLU doit prendre en compte 56

2.1. Le Schéma Régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) 56
2.2. Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique 56
2.3. Le Schéma Régional de développement de l'aquaculture marine 57
2.4. Le Programme d'équipements de l'Etat, des collectivités territoriales et des établissements et services publics 58
2.5. Le Schéma Régional des Carrières 58
2.6. Le Schéma Départemental d'accès à la ressource forestière 59
2.7. Le Plan Climat Energie Territorial (PCET) du pays Ajaccien 59

1. Les documents avec lesquels le PLU doit être compatible

1.1. Les dispositions de la Loi Littoral

Au titre de la loi n°86-2 du 3 janvier 1986 (et notamment le décret n°2004-310 du 29 Mars 2004 relatif aux espaces remarquables du littoral et modifiant le code de l'urbanisme) relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral, communément appelée "Loi Littoral", il est fait obligation de préserver les espaces littoraux sensibles "dès qu'ils constituent un site ou un paysage remarquable ou caractéristique du patrimoine naturel et culturel du littoral, s'ils sont nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou présentent un intérêt écologique". (Article L.121-21 et s. du Code de l'Urbanisme). Il en va de même pour les espaces qui constituent des "coupures d'urbanisation" (article L.121.22).

Ainsi, différents dispositifs de la loi participent à la protection du patrimoine et des paysages par :

- la maîtrise de l'urbanisme : extension en continuité ou en hameau nouveau intégré à l'environnement, mais limitée par la création de coupures d'urbanisation et dans les espaces proches du rivage ; inconstructibilité dans la bande littorale des 100 mètres (calculée à compter de la limite haute du rivage) en dehors des espaces urbanisés.

- la protection stricte des espaces et des milieux naturels les plus caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral.

Sur le territoire d'Ajaccio, les modalités d'application de la loi Littoral sont définies dans le PADDUC. Celui-ci apporte des précisions concernant :

- en premier lieu, **l'identification des espaces** distingués par la loi Littoral (la bande littorale de 100m, les espaces proches du rivage (EPR), les espaces remarquables ou caractéristiques du littoral (ERC), les coupures d'urbanisation), ainsi que **les régimes de protection qui leur sont associés**, car il s'agit du préalable indispensable à la bonne application de l'ensemble des dispositions de la loi « Littoral » ;

- ensuite **l'identification des formes urbaines** afin d'être en mesure de déterminer le régime d'urbanisation s'y appliquant ;

- puis, **les règles relatives à la maîtrise de l'urbanisation**, règles qui sont intimement liées à la définition et la délimitation des espaces et formes urbaines qui interviennent en amont.

- Enfin, l'articulation de législations de nature et d'objet différents avec la loi Littoral, en particulier, l'implantation des **installations et constructions nécessaires aux activités agricoles** (se référer aux orientations réglementaires propres aux zones agricoles, Livret V).

Ainsi pour être compatible avec les dispositions de la loi Littoral, le PLU d'Ajaccio doit justifier sa compatibilité avec les modalités d'application de la loi littoral précisées dans le PADDUC. Le PLU prendra en compte également les nouvelles dispositions de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique ELAN.

1.1.1. Identification des formes urbaines distinguées par le régime d'urbanisation de la loi « Littoral »

La loi « Littoral » admet différentes modalités d'urbanisation dans les communes littorales :

- Elle dispose que l'extension de l'urbanisation doit se réaliser en continuité avec les agglomérations et villages.

La loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (loi dite ELAN) a introduits de nouvelles dispositions relative à la possibilité de construire au sein des "secteurs déjà urbanisés" ainsi que la possibilité de réaliser des constructions à usage agricole et forestier en dehors des espaces proches du rivage en zones agricoles et forestières.

- Elle permet aux secteurs urbanisés qui ne présentent pas les caractères d'un village ou d'une agglomération et qui ne peuvent donc pas être étendus, d'être confortés, ou en d'autres termes, densifiés. En outre, l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes y sont permis (article L 121-10 code de l'urbanisme).

Ces dispositions sont un principe d'ordre général, qui s'applique à l'ensemble du territoire communal et qui interdit à la fois, les constructions isolées, quel qu'en soit l'usage, et la création en site vierge d'agglomérations nouvelles importantes.

Il résulte de ses dispositions **que seuls les espaces urbanisés présentant le caractère d'un village ou d'une agglomération peuvent être étendus**, les espaces urbanisés de nature différente ne pouvant donner lieu qu'à un renforcement de l'urbanisation à l'intérieur de l'enveloppe urbanisée existante.

Ainsi pour être compatible avec le PADDUC, le PLU doit identifier les agglomérations et villages au sens de la loi Littoral et identifier les espaces urbanisés n'admettant pas d'extension mais nécessitant un renforcement urbain (OFUP). Le PLU doit également justifier cette identification ainsi que la délimitation de ces formes urbaines au regard des critères et indicateurs définis par le PADDUC.

► Identification et délimitation des agglomérations et villages autorisant les extensions de l'urbanisation

L'agglomération a été définie à partir de la tâche urbaine du PADDUC réactualisée au regard de l'occupation du sol en 2018 et définie à partir d'une continuité de bâtiments situés à moins de 50 mètres les uns des autres.

Cette analyse a permis de définir l'enveloppe de la ville agglomérée comprenant les quartiers d'Acqualonga, de Suartello, de Bacciochi, du Finosello, du Loretto, du Vittulo, et de la route des Sanguinaires (jusqu'au Scudo).

Au regard des particularités géographiques locales spécifiques à Ajaccio, d'autres agglomérations détachées de la ville ont été identifiées. Ils correspondent aux quartiers périphériques de la ville. Il s'agit des quartiers d'Arbajola/Moulin blanc et de San Biaggiu, du centre de recherche de Vignola. Le site du centre hospitalier de Castelluccio est également retenu. Ces quartiers répondent

pleinement aux critères et indicateurs définis par le PADDUC permettant d'identifier l'agglomération (*cf. tableau ci-après*).

Au regard des critères identifiés par le PADDUC, **aucun village au sens de la loi littoral** n'a été identifié par le PLU.

Tableau justifiant l'identification des agglomération Scudo/Barbicaja

GRILLE DE LECTURE : FAISCEAU D'INDICES AU SERVICE DE L'IDENTIFICATION DES AGGLOMERATIONS SCUDO/BARBICAJA				
Critères	**Indicateurs**	*indices*	**Oui/ Non**	**NOTE (de A à E)**
① Lieu de vie à caractère permanent	Lieu d'habitat à caractère permanent : nombre significatif de résidences principales		Oui, même si présence de résidences secondaires individuelles et collectives	B
	Croissance démographique		Secteur très attractif, croissance démographique stable	B
	Croissance du parc de logements permanents		Quelques poches de constructibilité encore dispoibles, croissances du parc de logement allant en se ralentissant	C
	Concentration d'emplois		Emploi concentré autour de la centralité	A
② Fonction structurante pour la microrégion ou pour l'armature urbaine insulaire	Fonction polarisante – Constitue un pôle du maillage territorial	*Constitue une centralité*	Présence d'une place centrale et de commerces au fonctionnement annuel. Dernière centralité de la Route des Sanguinaires	A
		Dispose d'une aire d'influence : flux entrant puis sortant quotidien de biens et de personnes	Capte les flux d'une partie de la Route des Sanguinaires et draine des flux depuis Ajaccio	A
		Pôle de services et/ou pôle d'emplois	Services de débit de boisson, d'hôtellerie et de restauration. Quelques services de ventes de biens à la consommation. Ouverture d'une bonne partie à l'année	B
		Anime un territoire	Participe au rayonnement de l'attractivité de la rive Nord du Golfe d'Ajaccio	A
	Grande mixité des usages et des fonctions et forte multiplicité	*Équipements et services*	Pôle commercial limité dans la diversité de son offre	C
		Emplois	Important bassin d'emploi mêlant permanents et saisonniers	B
		Activités et commerces	Importante concentration	A
		Habitat	Importante concentration	A
	Bon niveau de desserte par les infrastructures de transports et les transports publics		Desserte très régulière par bus et bateau bus	A
	Présente une centralité		Place, parking et jardin du Scudo	A
③ Taille et densité importantes	Population importante	*Nombre supérieur au village*	Environ 1000 habitants sur le quartier	B
		Densité de population élevée	Oui	A
	Ensemble continu de bâti de taille supérieure au village	*Ensemble continu de bâti*	Oui, concentration le long de la route et en retrait de la route. Ensemble formant un quartier	A
		Densité de bâtis significative	Oui	A
		Surface de l'espace urbanisé supérieure au village	Plus de 350 bâtiments construits à usage de logements, densité moyenne basse de 10 logements à l'hectare, densité moyenne haute de 30 à 40 logements l'hectare	B

Tableau justifiant l'identification des agglomération Moulins Blancs/San Biaggiu/Erbajolo

GRILLE DE LECTURE : FAISCEAU D'INDICES AU SERVICE DE L'IDENTIFICATION DES AGGLOMERATIONS MOULINS BLANCS/SAN BIAGGIU/ERBAJOLO				
Critères	**Indicateurs**	*indices*	**Oui/ Non**	**NOTE (de A à E)**
① Lieu de vie à caractère permanent	Lieu d'habitat à caractère permanent : nombre significatif de résidences principales		Oui, plus de 300 résidences principales	A
	Croissance démographique		Secteur attractif, croissance démographique continue, parmi les secteurs où la construction a été les plus dynamiques de la commune ces cinq dernières années	A
	Croissance du parc de logements permanents		Oui, logements collectifs en individuel groupé, une trentaine en cours de production	A
	Concentration d'emplois		Oui, plusieurs entreprises et commerces aux abords des Sept ponts (les Glacières de corse, et Santunione emploient chacune sur le quartier entre 20 et 50 personnes)	A
② Fonction structurante pour la microrégion ou pour l'armature urbaine insulaire	Fonction polarisante – Constitue un pôle du maillage territorial	*Constitue une centralité*	Oui, présence à l'année de commerces de proximité, de restaurations, d'entreprises et de services de santé qui desserve environ 500 logements entre Ajaccio et Alata	B
		Dispose d'une aire d'influence : flux entrant puis sortant quotidien de biens et de personnes	Capte les flux depuis le centre ville et le secteur Nord de la Rocade vers les villages d'Alata, de Villanova et d'Appietto	A
		Pôle de services et/ou pôle d'emplois	Services de proximité : restauration, boulangerie, épicerie, coiffeur, bar. Commerces et entreprises : carrosserie, garage, climatisation, commerces de produits frais et surgelés, transport de fonds, vente de matériaux, etc. Services à la personne : dentiste, Institut médico-éducatif	A
		Anime un territoire	Anime toute la route d'Alata de la Croix d'Alexandre au Col de Prunu	A
	Grande mixité des usages et des fonctions et forte multiplicité	*Équipements et services*	Pôle commercial aux Sept ponts	A
		Emplois	Bassin d'emploi permanent dépassant les 100 plein temps	A
		Activités et commerces	Concentration significative	A
		Habitat	Forte concentration	A
	Bon niveau de desserte par les infrastructures de transports et les transports publics		Desserte régulière par une "ligne village"	B
	Présente une centralité		Parkings , commerces	A
③ Taille et densité importantes	Population importante	*Nombre supérieur au village*	Entre 800 et 1000 résidents permanents	A
		Densité de population élevée	Oui	A
	Ensemble continu de bâti de taille supérieure au village	*Ensemble continu de bâti*	Oui, concentration en retrait de la route. Ensemble formant plusieurs quartiers avec rues internes et trottoirs	B
		Densité de bâtis significative	Oui	A
		Surface de l'espace urbanisé supérieure au village	La zone UD totalise 50ha où la densité bâtie maximale approche les 25 logements à l'hectare. Des zones moins densément bâties sont présentes sur la partie Sud de la zone avec 4 à 5 logements l'hectare	C

Tableau justifiant l'identification de l'agglomération Castellucio

GRILLE DE LECTURE : FAISCEAU D'INDICES AU SERVICE DE L'IDENTIFICATION DES AGGLOMERATIONS CASTELLUCIO				
Critères	**Indicateurs**	*indices*	**Oui/ Non**	**NOTE (de A à E)**
① Lieu de vie à caractère permanent	Lieu d'habitat à caractère permanent : nombre significatif de résidences principales		Oui	A
	Croissance démographique		Secteur attractif empêché dans son développement par la présence des cuves de gaz. Risque rattaché aux cuves de gaz en cours de traitement et qui ne fera plus obstacle à l'urbanisation.	A
	Croissance du parc de logements permanents		Le quartier dispose de 130 logements collectifs. Si, à ce jour, la construction de nouveaux logements est impossible en raison du risque cuve de gaz, les travaux menés par Gdf léveront tout obstacle au développement du quartier dans un futur immédiat.	A
	Concentration d'emplois		Oui, hôpital psychiatrique, unité de traitement cancérologique, unité de radiothérapie, école, cuisine centrale.	A
② Fonction structurante pour la microrégion ou pour l'armature urbaine insulaire	Fonction polarisante – Constitue un pôle du maillage territorial	*Constitue une centralité*	Oui, présence en fonctionnement à l'année de services de santé, de services publics (école), Eglise, bar et restaurant.	A
		Dispose d'une aire d'influence : flux entrant puis sortant quotidien de biens et de personnes	Flux de personnes : soins ambulatoirs et radiothérapie; flux domicile-travail entrant et sortant. Flux de biens : exports des repas depuis la cuisine centrale.	A
		Pôle de services et/ou pôle d'emplois	Services publics, services de santé (école, hôpital)	A
		Anime un territoire	oui, hôpital psychiatrique et traitement en cancérologie et imagerie nucléaire	A
	Grande mixité des usages et des fonctions et forte multiplicité	*Équipements et services*	services publics et de santé	A
		Emplois	Bassin d'emploi permanent	A
		Activités et commerces	Importante concentration d'activités	A
		Habitat	Importante concentration : environ 130 logements collectifs et quelques villas individuelles	A
	Bon niveau de desserte par les infrastructures de transports et les transports publics		Desserte quotidienne plusieurs fois par heure par bus du réseau de la ville.	A
	Présente une centralité		Parkings, école, église	A
③ Taille et densité importantes	Population importante	*Nombre supérieur au village*	Entre 260 et 300 habitants permanents, sans compter les patients de l'hôpital	B
		Densité de population élevée	Oui	A
	Ensemble continu de bâti de taille supérieure au village	*Ensemble continu de bâti*	Oui, présence de rues et de voiries continues avec trottoirs	A
		Densité de bâtis significative	Oui, 34 bâtiments sur site, forme deux poches bâties compactes dans la tâche urbaine du PADDUC	A
		Surface de l'espace urbanisé supérieure au village	18 000m² d'emprises au sol bâties sur un ensemble de 12ha aménagés en voirie, parking, jardins potagers, espaces verts, plus de 45 000m² de surfaces au plancher	A

► Identification et délimitation des espaces urbanisés n'admettant pas d'extension de l'urbanisation mais nécessitant d'un renforcement urbain (OFUP)

Les agglomérations et villages tels que définis ci-avant constituent, malgré leurs caractéristiques différentes, des espaces urbanisés dans lesquels sont autorisés les extensions de l'urbanisation et où des projets de renforcement urbain sont bien évidemment possible.

Au-delà des agglomérations et villages, le PADDUC permet de définir des espaces urbanisés n'admettant pas d'extension de l'urbanisation mais uniquement un renforcement de l'urbanisation à l'intérieur du périmètre de l'espace urbanisé existant par densification, restructuration de tissu urbain, amélioration de la mixité urbaine, etc.

Le PLU a établi deux espaces urbanisés nécessitant un renforcement urbain (OFUP) pour les quartiers de la Confina II et des Hauts du Vazzio. Le quartier de la Confina est rattaché aux espaces urbanisés par la zone d'activité sur la commune de Sarrola-Carcopino. De plus, sa forme urbaine, tout comme celle du quartier des Hauts du Vazzio, répond aux critères et indicateurs définis par le PADDUC pour l'identification des espaces urbanisés (*cf. tableaux ci-après*).

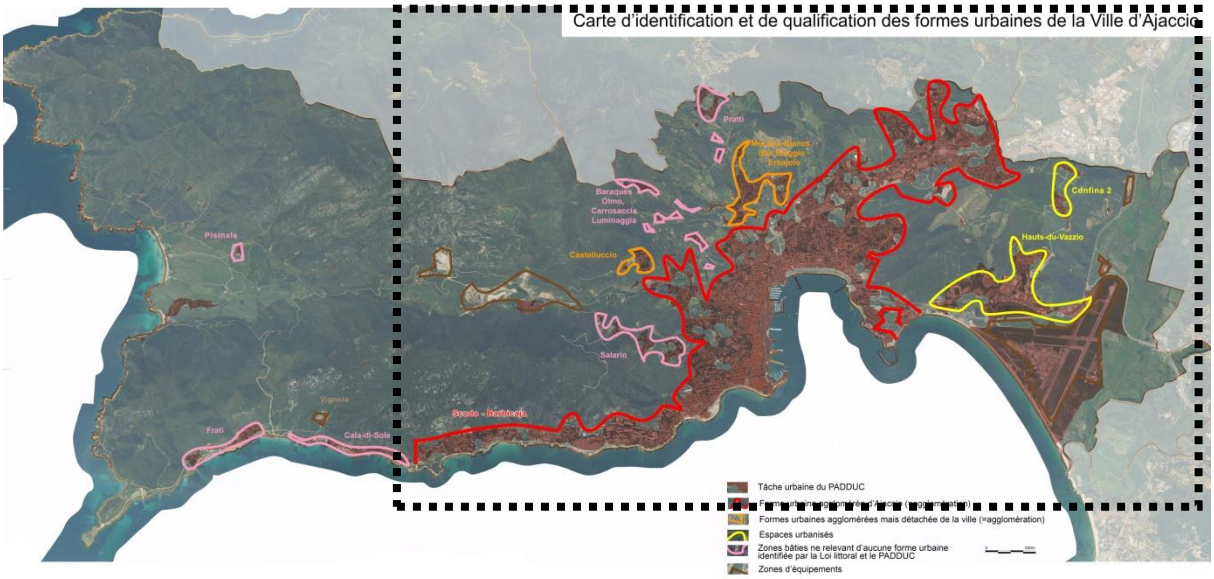
Tableaux justifiant l'identification de l'espace urbanisé de la Confina et des Hauts du Vazzio

GRILLE DE LECTURE : FAISCEAU D'INDICES AU SERVICE DE L'IDENTIFICATION DES ESPACES URBANISES - Confina II			
Critères	**Indicateurs**		**Oui/ Non**
La strcuture bâtie: nombre et densité des constructions	Un nombre significatif de construction à apprécier en fonction du		Oui, environ 330 habitations
	Une densité significative du bâti, à apprécier en fonction des traditions constructives locales, de la densité des autres espaces urbanisés et bâtis du territoire, ainsi que de la configuration des lieux		Oui, habitations individuelles regroupées, sur le même principe que la Confina I, développées en marge des voies d'accès, et en cours de renforcement dans le cadre d'un projet immobilier
	Une certaine compacité et continuité du bâti à apprécier en fonction de la configuration des lieux, des traditions constructives locales et/ou au regard des caractéristiques des espaces urbanisés		Oui, les nouvelles constructions constituent une couture urbaine entre les deux zones denses d'habitations
	L'orientation de l'urbanisation		En fonction de la voirie
	Les limites du secteur aggloméré, la cohérence de l'espace bâti		Oui, limites imposées par la trame viaire. La cohérence du bâti s'exprime par de l'habitat individuel sur l'ectérieur de la zone, et de l'habitat collectif en R+3 sur sa partie centrale.
	La continuité urbaine		Oui, continuité urbaine avec le secteur urbain de Baleone
Le voisinage immédiat : contexte paysager naturel et bâti	La localisation des constructions existantes		Constructions existantes à moins de 200m
	L'absence de ruptures naturelles et artificielles		Oui, nouvelles constructions en cours, pas de ruptures naturelles (accès existants)
La nature et fonction de l'urbanisation : vocation de l'espace et caractéristiques	Urbanisation résidentielle (pavillonnaire et/ou collective)		Oui, habitations pavillonaires et logements collectifs
	Urbanisation industrielle et/ou agricole		Non
L'accès	Un secteur non enclavé disposant de voies d'accès		Secteur en lien avec le pôle commercial de l'Atrium, un accès vers les habitations
L'équipement du secteur	Les secteurs desservis par les réseaux, à minima d'eau et d'électricité	Capacité des réseaux	Oui, secteur rattaché aux réseaux de la ville
		Qualité des réseaux	Bonne

GRILLE DE LECTURE : FAISCEAU D'INDICES AU SERVICE DE L'IDENTIFICATION DES ESPACES URBANISES - Hauts du Vazzio			
Critères	**Indicateurs**		**Oui/ Non**
La strcuture bâtie: nombre et densité des constructions	Un nombre significatif de construction à apprécier en fonction du contexte local		Oui, plusieurs immeubles, petits collectifs et maisons individuelles
	Une densité significative du bâti, à apprécier en fonction des traditions constructives locales, de la densité des autres espaces		Oui, bâti dense mêlant plusieurs types d'habitations
	Une certaine compacité et continuité du bâti à apprécier en fonction de la configuration des lieux, des traditions constructives locales et/ou au regard des caractéristiques des espaces urbanisés		Oui, continuité du bâti, petit collectif compact le long des voies d'accès, maisons individuelles dans la continuité
	L'orientation de l'urbanisation		En fcontion de la voirie
	Les limites du secteur aggloméré, la cohérence de l'espace bâti		Oui, limites imposées par la trame viaire. La cohérence du bâti s'exprime par de l'habitat individuel, de l'habitat collectif
	La continuité urbaine		Oui, continuité urbaine avec la zone industrielle du Vazzio
Le voisinage immédiat : contexte paysager naturel et bâti	La localisation des constructions existantes		Continuité immédiate
	L'absence de ruptures naturelles et artificielles		Oui, pas de ruptures naturelles
La nature et fonction de l'urbanisation : vocation de l'espace et caractéristiques du bâti	Urbanisation résidentielle (pavillonnaire et/ou collective)		Oui, habitations pavillonaires et collectives
	Urbanisation industrielle et/ou agricole		Non mais urbanisation industrielle au contact de la zone
L'accès	Un secteur non enclavé disposant de voies d'accès		Secteur en lien avec la zone industrielle du Vazzio, disposant de plusieurs accès depuis la ZI
L'équipement du secteur	Les secteurs desservis par les réseaux, à minima d'eau et d'électricité	Capacité des réseaux	Oui, secteur rattaché aux réseaux de la ville (eau, assainissement, électricité et transport en commun)
		Qualité des réseaux	Bonne

D'autres zones bâties correspondant à des lotissements isolés sont identifiées mais ne relèvent pas des formes urbaines identifiées par le PADDUC. Ainsi, du fait de leur localisation, des difficultés d'accès, d'équipement, et des risques incendie, la commune ne souhaite pas étendre ces quartiers. Ces derniers ne sont pas reconduits en tant que zone urbaine mais sont inscrits en zone naturelle. Il s'agit des quartiers de Pratti, de Sualele, des Baraques, de l'Olmo, de Luminaggia, de la Carosaccia, du Salario, de la route des Sanguinaires (après le Scudo), de Campiccioli et enfin du hameau de Pisinale. Malgré le classement en zone naturelle de ces quartiers, l'extension limitée des constructions existantes sera possible. On notera que le quartier de Capigliolo dit « petit Capo », constitué de constructions illégales, sera inscrit en zone Naturelle Littorale et aucune possibilité d'extension même limitée n'y sera admise.

► Carte de synthèse des formes urbaines



Tâche urbaine du PADDUC

Forme urbaine agglomérée d'Ajaccio (=agglomération)

Formes urbaines agglomérées mais détachée de la ville (=agglomération)

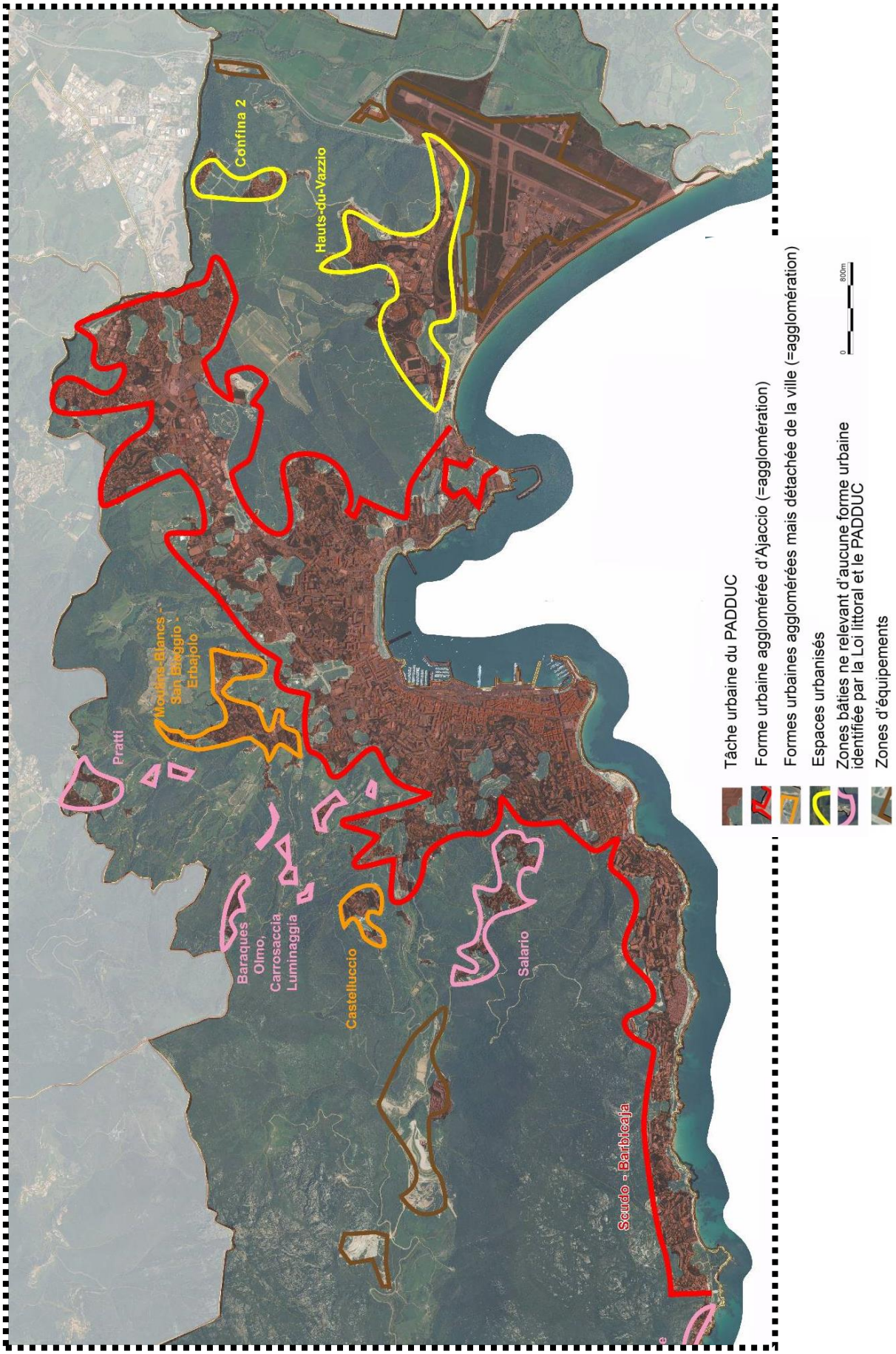
Espaces urbanisés

Zones bâties ne relevant d'aucune forme urbaine identifiée par la Loi littoral et le PADDUC

0 800m

Zones d'équipements

Zoom sur l'agglomération d'Ajaccio



1.1.2. La bande des 100 mètres

La préservation d'une bande littorale est fondamentale, puisque c'est la zone la plus soumise aux pressions liées à de multiples usages : baignade, nautisme, activités portuaires et de pêche, urbanisation. L'inconstructibilité de ces espaces les plus fragiles permet de préserver les ressources naturelles et culturelles, facteurs d'équilibre écologique et d'attrait touristique, mais aussi de préserver la valeur d'usage et économique de ces milieux.

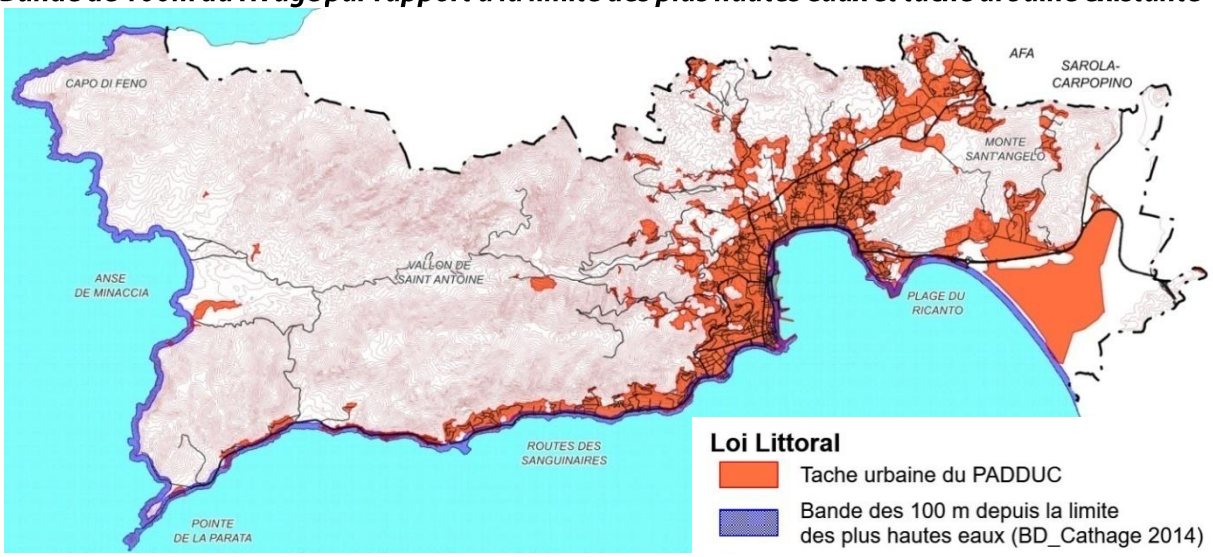
Sur une bande littorale de 100 mètres à compter de la limite haute du rivage et sur le pourtour des plans d'eau permanents de plus de 1 000 ha, en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites à l'exception des constructions ou installations nécessaires aux services publics et aux activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau (L121-16 et suivant).

Le PADDUC précise que les documents d'urbanisme locaux doivent « *délimiter les espaces urbanisés de la bande littorale des cent mètres, ces espaces urbanisés devant notamment être inclus dans l'enveloppe urbaine d'un village ou d'une agglomération* ». Le PADDUC précise également que pour « *préserver davantage les fronts de mer, lorsque des motifs liés à la sensibilité des milieux ou à l'érosion des côtes le justifient, le PLU peut porter la largeur de la bande littorale inconstructible à plus de 100 mètres* ».

► Identification et délimitation de la bande littorale des 100m

Dans un premier temps, la délimitation de la bande littorale de 100m s'est appliquée par rapport au rivage de la mer et par rapport à la **limite des plus hautes eaux**. Le PLU n'a pas porté la largeur de la bande littorale inconstructible à plus de 100m.

Bande de 100m du rivage par rapport à la limite des plus hautes eaux et tâche urbaine existante

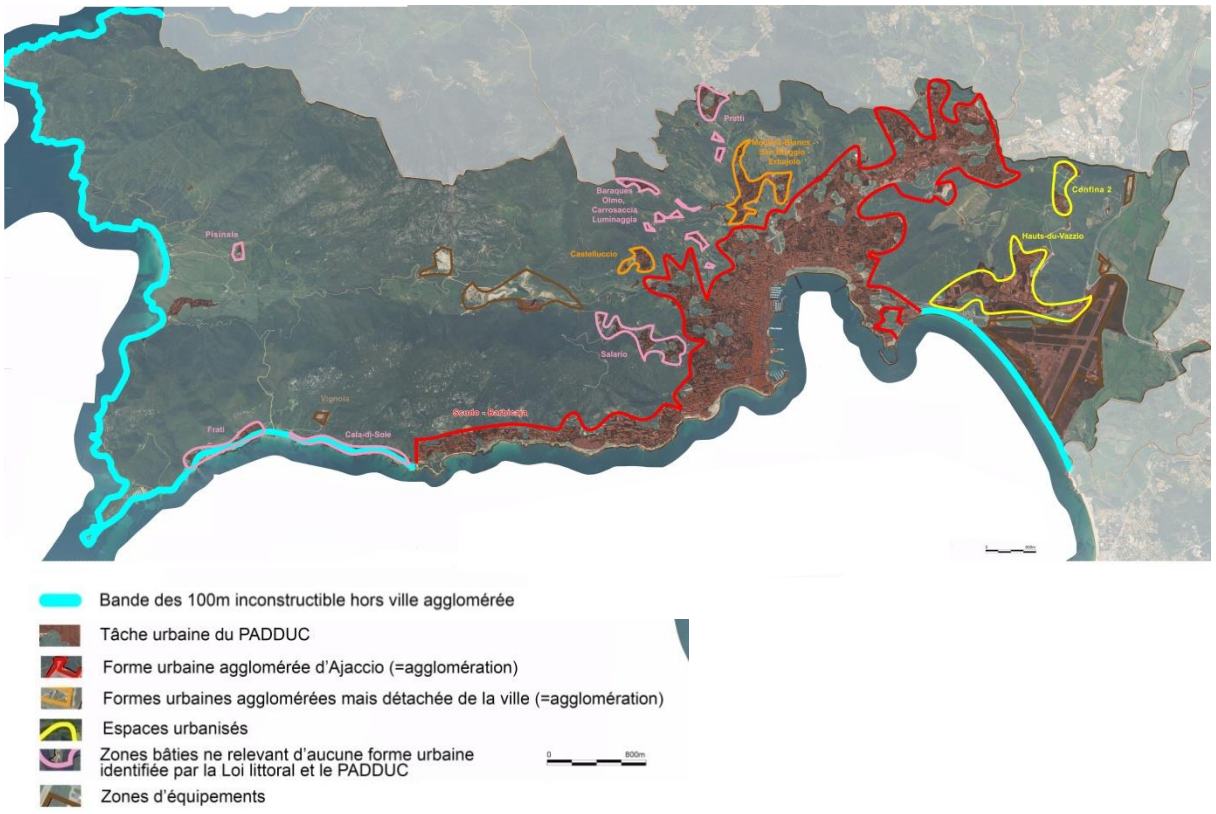


La loi « Littoral » protège **la bande des 100 mètres hors des espaces urbanisés** en posant le principe de son inconstructibilité : aucune construction, ni installation n'y est autorisée en dehors des espaces urbanisés. Ainsi, dans un second temps, le PLU a identifié les espaces urbanisés à exclure de la bande littoral de 100m inconstructible (*cf. justification des espaces urbanisés dans le chapitre 1.1.1.Identification des formes urbaines distinguées par le régime d'urbanisation de la loi Littoral »).*

Sur la commune d'Ajaccio, à partir de l'époque génoise, l'urbanisation s'est développée autour du port et de la citadelle. Elle s'est, par la suite, développée au Nord jusqu'à l'Octroi, puis, au début du XXème siècle, jusqu'au quai des torpilleurs au Nord et au Boulevard Mme Mère à L'Ouest. A partir des années 50-60, l'urbanisation s'est faite le long du fond de baie avant de gagner en profondeur dans les années 70-80 le long des grands axes de communication et du linéaire côtier.

Les parties actuellement urbanisées au sein de la bande des 100 m sont donc relativement importantes. Elles se trouvent sur une grande partie du littoral sud de la commune, le long de la route des Sanguinaire jusqu'à la plage du Ricanto. Par contre au droit de l'aéroport le littoral est préservé, ainsi que de la pointe de Parata au Capo di Feno.

Bande de 100m de littorale d'Ajaccio



1.1.3. Les coupures d'urbanisation

En application de l'article L 121-22 du code de l'urbanisme : « les schémas de cohérence territoriale et les plans locaux d'urbanisme doivent prévoir des espaces naturels présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation ». Leur rôle est d'opposer un obstacle à une urbanisation linéaire continue par mitage successif du littoral.

Une coupure d'urbanisation sépare des zones d'urbanisation présentant une homogénéité physique et une certaine autonomie de fonctionnement. L'étendue de ces coupures doit être suffisante pour permettre leur gestion et assurer leur pérennité (circulaire interministérielle du 24 octobre 1991). Ceci a été confirmé par le Conseil d'État dans sa décision du 21 septembre 1992 (association de Juan-les-Pins et de ses pinèdes, recueil Tables p. 1372).

Dans ces coupures, seuls des aménagements, constructions ou installations ne compromettant pas le caractère de la coupure d'urbanisation peuvent être admis, notamment les équipements légers (loisirs, sports…) et les aménagements de voirie. Ces coupures sont également des composantes

de la trame verte et bleue du territoire, elles participent aux équilibres écologiques et permettent la structuration du tissu urbain et le maintien d'un paysage naturel caractéristique.

Le PADDUC précise que le document d'urbanisme local, à savoir le PLU, doit délimiter les coupures d'urbanisation qui doivent être classées en zone N ou en zone A. Celle-ci doivent avoir une taille significative, respecter la vocation agricole ou naturel de la zone, être pérenne dans le temps et faire l'objet d'une gestion adaptée.

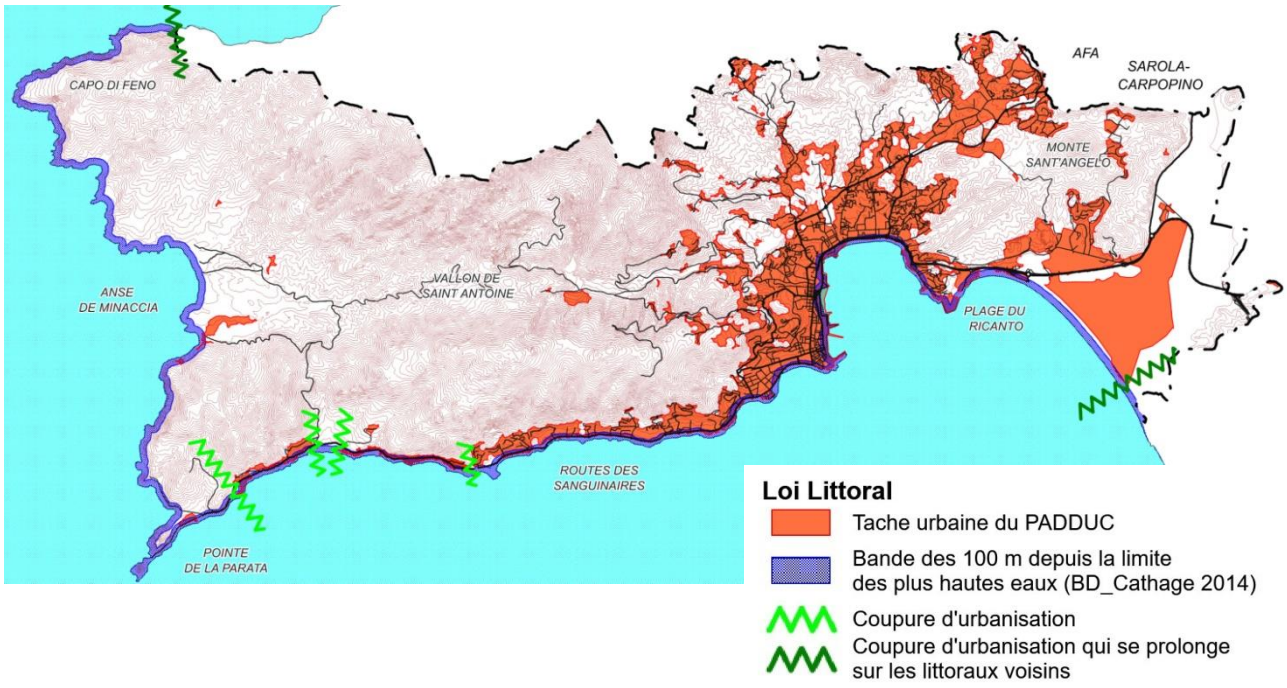
► Identification des coupures d'urbanisation d'Ajaccio

Le projet de PLU identifie quatre coupures d'urbanisation :

- À l'ouest, après l'extrémité de l'urbanisation existante le long de la route des Sanguinaire et jusqu'à l'extrémité Nord de la commune.
- Le long de la route des Sanguinaires, entre les constructions du quartier de Vignola et celle de Punta di Frati.
- Le long de la route des Sanguinaires, entre les constructions du quartier de Vignola et celle du Scudo.
- À l'Est en limite communale.

Les coupures situées de part et d'autre de la zone littorale urbanisée se prolongent sur les communes voisines de Villanova au Nord et Porticcio à l'Est.

Les coupures d'urbanisation de la commune d'Ajaccio



1.1.4. Les espaces remarquables ou caractéristiques du littoral (ERC)

La loi « Littoral » reconnaît et protège, au titre de l'article L. 146-6 du code de l'urbanisme, « les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral et préserve les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques ».

Le décret n°89-694 du 20 septembre 1989 fixe, en application de l'article L.121-23 du code de l'urbanisme, la liste des espaces et milieux susceptibles de répondre à la dénomination "espaces remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral et milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques" et d'être préservés à ce titre. Ce sont notamment, en fonction de l'intérêt écologique qu'ils présentent :

- les dunes et les landes côtières, les plages et lidos,
- les forêts et zones boisées côtières,
- les îlots inhabités,
- les parties naturelles des estuaires, des rias ou abers et des caps,
- Les marais, les vasières, les zones humides et milieux temporairement immergés ainsi que les zones de repos, de nidification et de gagnage de l'avifaune désignée par la directive 79/409 CEE du 2 avril 1979 concernant la conservation des oiseaux sauvages.

Comme permis par l'article L.4424-12 du Code Général des Collectivités Territoriales, le PADDUC a localisé ces espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral et des milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques à préserver, communément appelés ERC. Cette localisation donne lieu à une représentation cartographique au 1/50 000, représentant les espaces avec un contour de 2mm qui traduit l'imprécision des limites de la localisation régionale.

Sur Ajaccio, les ERC recoupent bien souvent des périmètres à statuts environnementaux (ZNIEFF, Natura 2000, Acquisitions foncières du Conservatoire du littoral, APPB) excepté celui au droit du Mont Sant'Angelo (2A25) recouvert par aucune de ces zones. Outre son intérêt géologique et paysager, ce vaste espace de nature aux portes d'Ajaccio abrite des populations de Tortues d'Hermann et constitue une zone de refuge pour l'avifaune (le Milan Royal notamment).

La commune d'Ajaccio compte 6 ERC, dont les motivations à l'origine du classement sont détaillées ci-dessous :

- 2A21 : *classement prononcé au regard de l'intérêt paysager : élément structurant de deux golfes emblématiques de Corse ; et écologique : diversité des milieux en présence, abritant de nombreuses espèces protégées et zone de nature remarquable en marge du bassin de vie ajaccie*n. Classé Espace Remarquable du Littoral.
- 2A22 : *classement prononcé au regard de la qualité paysagère du site : dune remarquable tapissant le fond de l'anse de Minaccia, plaine agricole créant une respiration paysagère ; et de l'intérêt écologique : habitats dunaires remarquables et zone de nature remarquable en marge du bassin de vie ajaccien*. Classé Espace Remarquable du Littoral.
- 2A23 : *Encadrant l'un des golfes les plus emblématiques de Corse, le site présente un très fort intérêt paysager justifiant sa protection. Aux portes d'Ajaccio, le site affiche par ailleurs une très*

forte naturalité, qui lui permet de figurer une zone refuge pour de nombreuses espèces. Classé Espace Remarquable du Littoral.

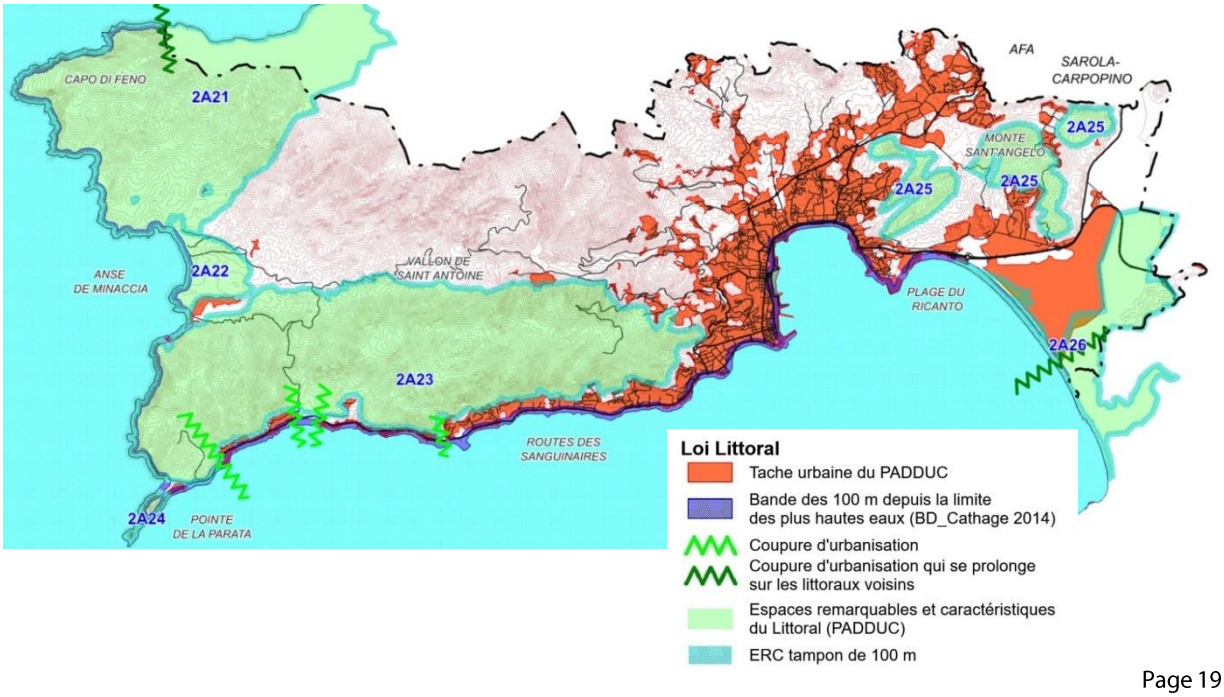
- 2A24 : *classement prononcé tout autant au regard de la qualité paysagère du site, que de sa richesse écologique et de son importance pour les équilibres biologiques, ainsi que de la qualité du patrimoine qu'elle abrite.* Classé Espace Remarquable du Littoral.
- 2A25 : *Outre le très fort intérêt géologique d'une portion du site, le classement est prononcé au regard du rôle stratégique joué par l'espace au sein de la grande fresque paysagère ajaccienne, ce, sur un plan tout autant esthétique qu'écologique et patrimonial. Au regard de l'absence d'éléments emblématiques, mais face à la présence d'éléments structurels qui en font, à la fois, un élément fort du paysage ajaccien et l'un des points de découverte d'Aiaccio depuis la mer, mais aussi une zone refuge pour des espèces à la sensibilité avérée et le siège de vestiges datant de la Préhistoire au Moyen-âge.* Classé Espace Caractéristique du Littoral.
- 2A26 : *classement prononcé tout autant au regard de la qualité paysagère du site, que de sa richesse écologique et de son importance pour les équilibres biologiques, ainsi que de la qualité du patrimoine qu'il abrite.* Classé Espace Remarquable du Littoral.

Le PADDUC précise qu'il appartient aux documents d'urbanisme de compléter, s'il y a lieu, cette protection, en identifiant, chacun à son échelle, les espaces remarquables ou caractéristiques du littoral en fonction des critères énoncés aux articles L. 146-6 et R. 146-1 du code de l'urbanisme et le cas échéant de ceux mis en œuvre par le PADDUC au titre de l'article L.4424-12-I du CGCT.

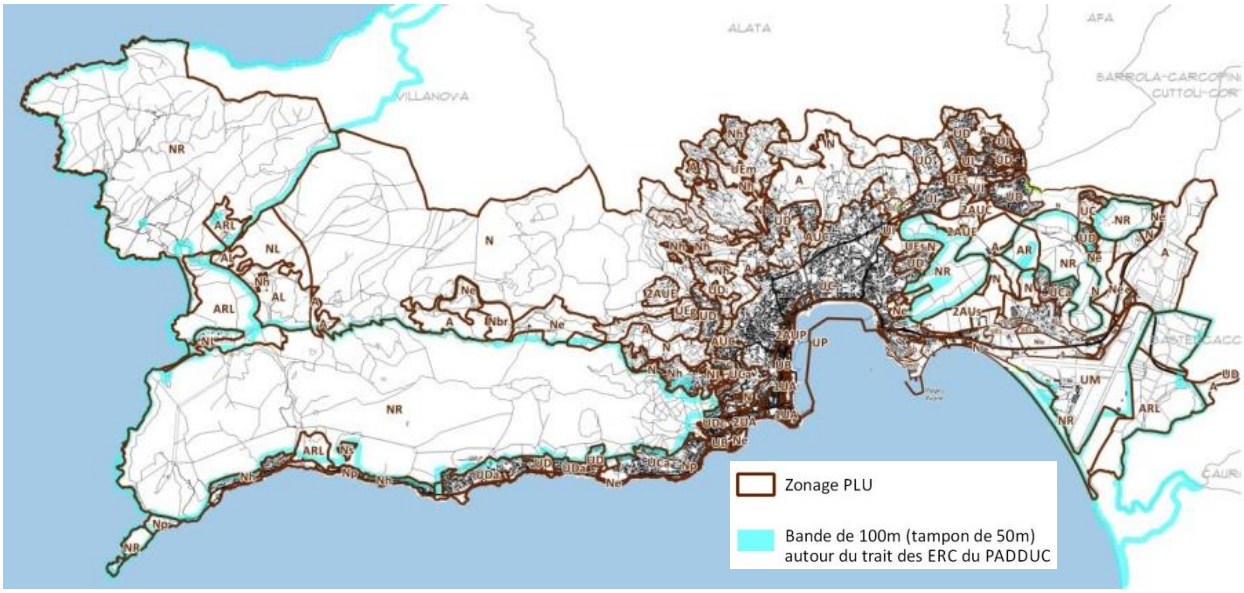
► Identification et délimitation des Espaces Remarquables ou Caractéristiques du Littoral sur la commune d'Ajaccio

Dans le cadre de la procédure d'élaboration du PLU, la délimitation des ERC a été précisée pour répondre à l'imprécision de 2mm du trait de contour de la carte du PADDUC réalisée au 1/50000. Pour prendre en compte ce trait, un tampon de 50m de part et d'autre du trait a été réalisé. Dans cette largeur de 100m, une analyse fine de l'occupation du sol a été opérée pour définir la limite précise des ERC : intégrer les espaces naturels et agricoles aux ERC et exclure les espaces urbanisés construits ou n'ayant pas d'intérêt.

Les espaces remarquables ou caractéristiques du PADDUC et leur bande de 100m sur le trait



Traduction du tampon de 100m des ERC du PADDUC sur le PLU d'Ajaccio -



Traduction dans le PLU :

Les ERC sont classés en zone inconstructible naturelle ou agricole au PLU. Ils font l'objet d'un sous-zonage indicé "R" comme "remarquable" au regard de la qualité des sites, de l'environnement et des paysages (NR, AR, ARs, ALRs)

En conformité avec les articles L.121-24 à 26 et R.121-5 à 6, seuls des aménagements légers et quelques opérations d'intérêt collectif peuvent être autorisés sur ces secteurs.

1.1.5. Les espaces proches du rivage

Le PADDUC souligne que la délimitation des Espaces Proches du Rivage s'avère plus complexe que celle des espaces abordés précédemment, puisque la loi « Littoral » n'en donne pas de définition et ne fixe aucune limite maximale de distance par rapport au rivage, à partir de laquelle les dispositions de l'article L.146-4-II du code de l'urbanisme ne s'appliqueraient plus. Or cette limite n'est pas sans conséquences. En effet, si la loi « Littoral » s'applique à l'ensemble du territoire communal, elle comporte cependant des dispositions spécifiques aux espaces proches du rivage, où l'urbanisation est limitée et soumise à des règles de procédure strictes, afin de protéger les fronts de mer et de favoriser le développement de l'urbanisation en profondeur, à l'arrière des espaces déjà urbanisés.

Ainsi, dans les espaces proches du rivage, l'extension de l'urbanisation doit, outre l'obligation de se réaliser en continuité avec les villages ou agglomérations existants, présenter un caractère limité.

Le PADDUC a déterminé une délimitation indicative, après un long travail d'expertise et un croisement de critères qui caractérisent les espaces proches du rivage. La limite de ces espaces est déterminée notamment en fonction de la distance au rivage, de la notion de covisibilité et de la nature de l'espace (ambiance marine). La définition et le tracé des espaces proches du rivage doivent être cohérents entre les communes littorales.

Le PADDUC précise que le PLU doit, à partir de la carte régionale indicative intégrée au PADDUC et de la pondération des critères et indicateurs figurant dans le schéma de mise en valeur de la mer, délimiter, à leur échelle, des espaces proches du rivage.

► Identification et délimitation des Espaces Proches du Rivage (EPR)

La jurisprudence sur le sujet estime qu'au-delà de 2000 mètres du rivage, la protection des espaces littoraux nécessite moins de sévérité, et que ces espaces sont moins sensibles que ceux situés à proximité immédiate de l'eau. Cette limite maximale est souvent retravaillée en fonction du contexte local.

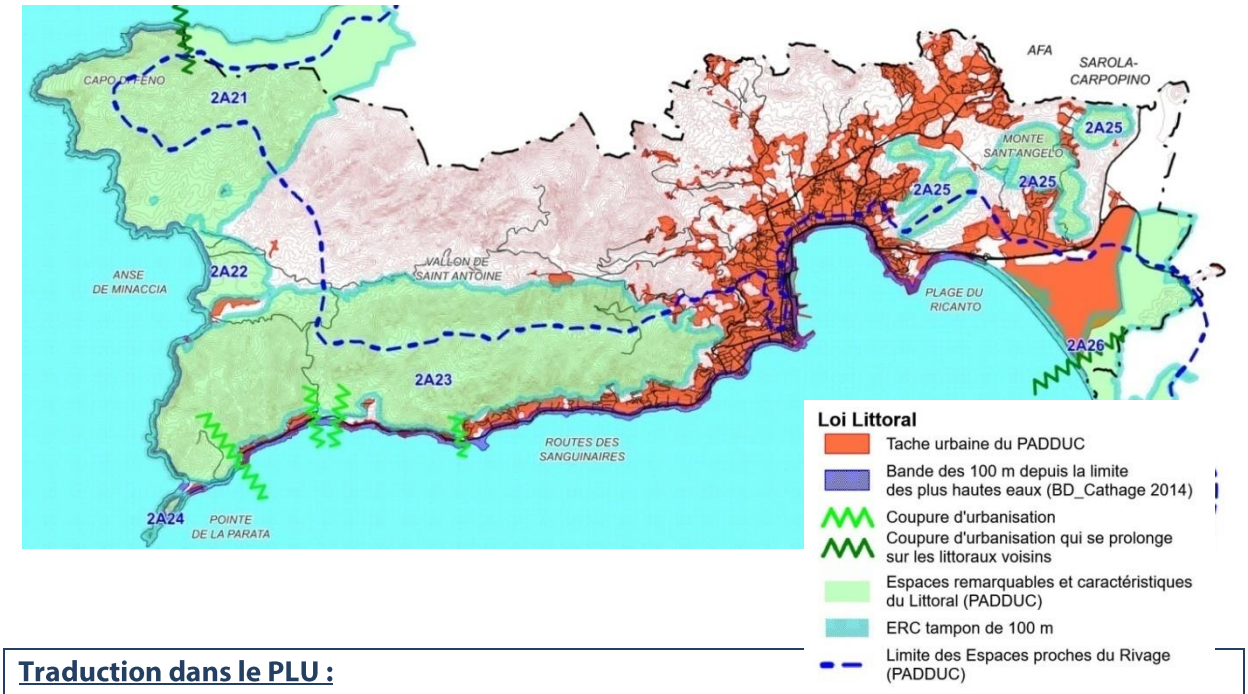
La délimitation des espaces proches du rivage s'appuie souvent sur les éléments naturels (les lignes de crête principales nettement en arrière de la frange littorale) encadrant fortement le grand paysage perçu depuis la mer et depuis la côte : la profondeur des espaces proches varie selon ces critères.

Dans le cas de la commune d'Ajaccio, le relief joue un rôle déterminant dans la délimitation des espaces proches. En effet, le relief marqué du Salario et du Monte Sant'Angelo, rend facile de tracer une limite des espaces proches le long des crêtes des relief marquant le littoral en excluant certaines parties du territoire, notamment à l'ouest et à l'Est de la commune.

La présence de fronts bâtis a été également un critère qui a permis de délimiter la limite des espaces proche dans la partie urbanisé de la ville dense constituée en bord de mer. Ils créent une rupture d'ambiance et arrête le regard, limitant les covisibilités avec le rivage.

Le projet de PLU est en accord avec la délimitation faite par le PADDUC. La délimitation des EPR reprend celle délimitée par le PADDUC sans modification.

Limite des EPR du PADDUC reprise par le PLU d'Ajaccio



Traduction dans le PLU :

Les espaces proches du rivage font l'objet d'un classement indicé "R" au PLU.

► Les extensions de l'urbanisation limitée dans les espaces proches du rivage

En dehors de la zone agglomérée et de sa continuité, le PLU d'Ajaccio ne prévoit **pas d'extension de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage**.

En effet, dans ces zones urbaines de l'agglomération, le projet de PLU prévoit de respecter les mêmes morphologies urbaines et la même typologie de bâti (hauteurs et densité) que celles édictées par le précédent document d'urbanisme : il n'y a pas de densification ou d'extension verticale puisque les règles d'emprise au sol et de hauteur sont conservées dans le projet de PLU.

1.1.6. Les ensembles boisés significatifs

L'article L. 121-27 du code de l'urbanisme impose au plan local d'urbanisme des communes littorales de classer en espaces boisés, au titre de l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme, les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune, après consultation de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites.

Contrairement à l'article L. 113-1 qui n'ouvre qu'une faculté ("Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations."), l'article L. 121-27 place l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme (PLU) en situation de compétence liée pour classer en espaces boisés les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune.

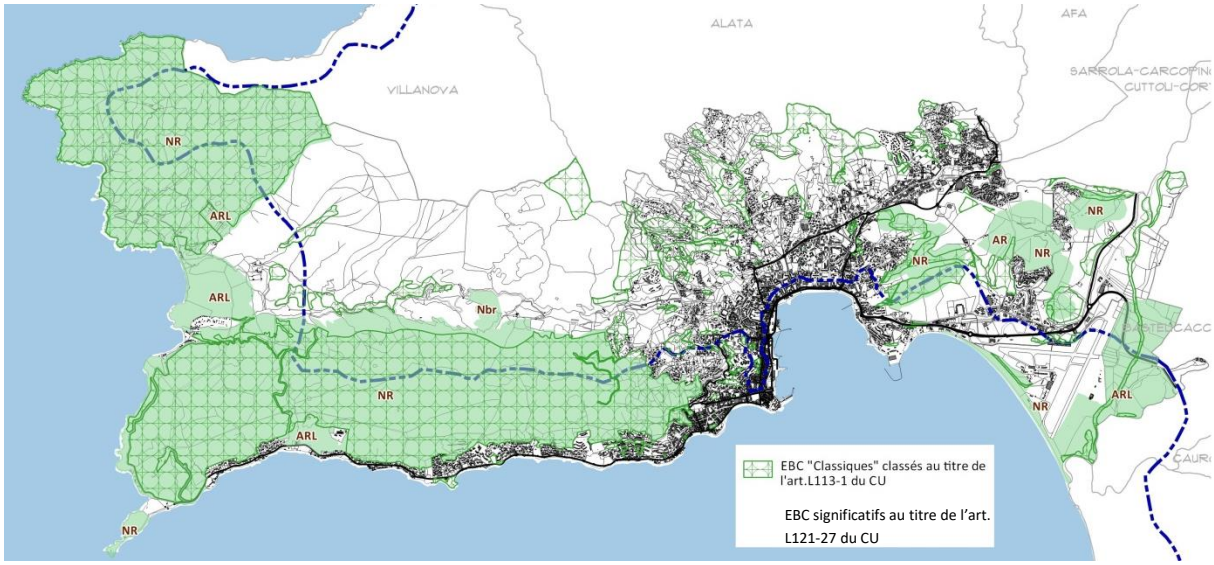
En raison de cette différence entre les deux régimes, il convient de distinguer dans le plan local d'urbanisme les espaces boisés classés en application de l'article L. 121-27 des espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme après consultation de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS).

Le PLU d'Ajaccio distingue donc deux types d'Espaces Boisés Classés (EBC) :

- les Espaces Boisés Significatifs classés au titre de l'article L.121-27 du CU qui correspondent aux espaces boisés inclus dans les espaces remarquables caractéristique du littoral définis dans le chapitre précédent et situés en zone Naturelle Littorale (NR) au PLU et justifiés au titre de l'article L.121-23 du Code de l'urbanisme

- les Espaces Boisés « classiques » classés au titre du L.113-1 du Code de l'Urbanisme.

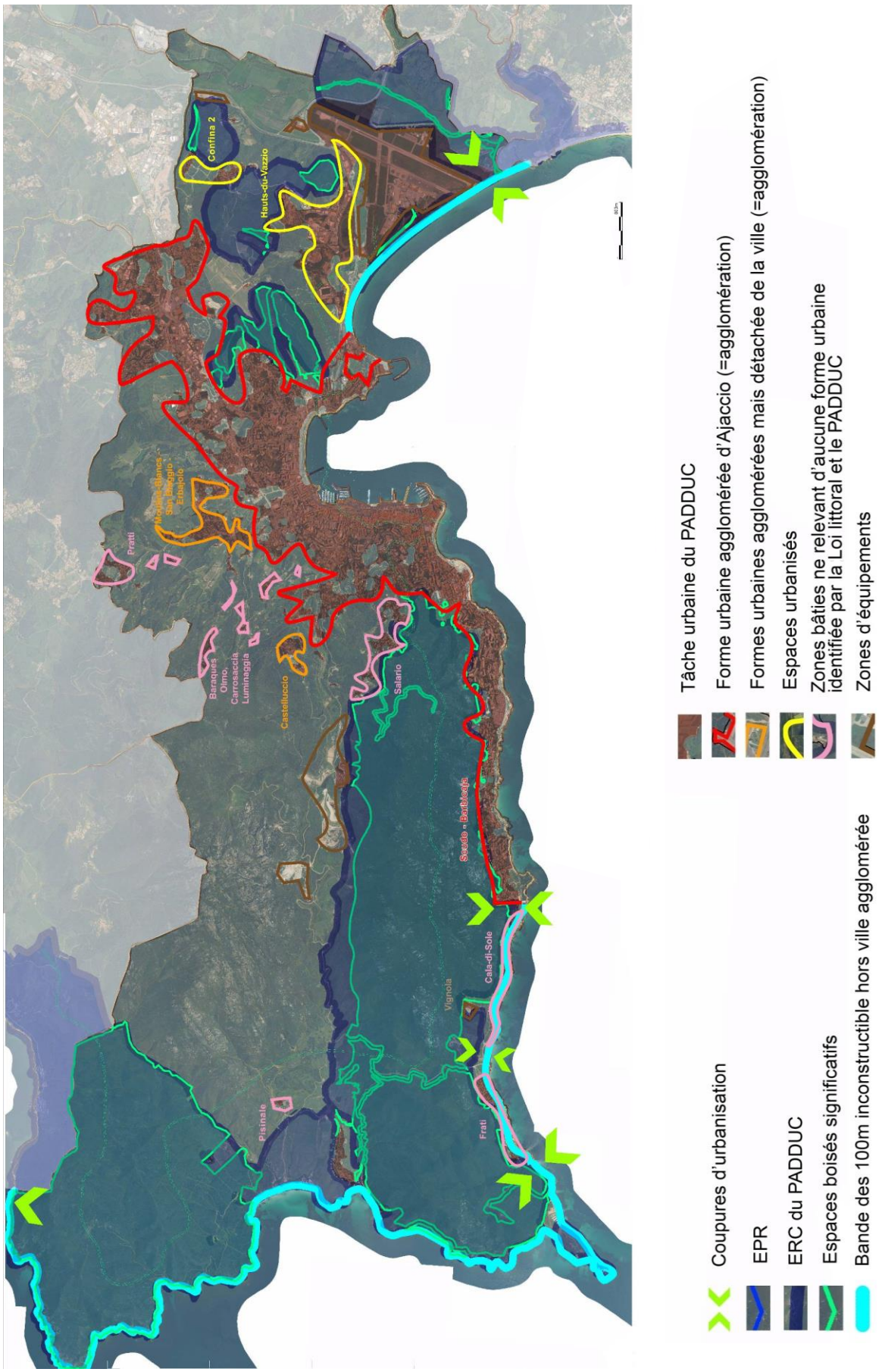
Ensemble boisés existants les plus significatifs de la commune



<u>Traduction dans le PLU</u> :

La révision du PLU d'Ajaccio a été l'occasion de classer 3195 ha environ de boisements soit 39% du territoire communal. Environ 85% de ces espaces boisés classés sont des espaces boisés significatifs du littoral.

1.1.7. Carte de synthèse de la traduction de la loi « Littoral » sur le territoire d'Ajaccio



1.2. Le Schéma Régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET)

Selon l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales « La région, à l'exception de la région d'Ile-de-France, des régions d'outre-mer et des collectivités territoriales à statut particulier exerçant les compétences d'une région, élabore un schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires. » Ainsi, la région de Corse n'est pas concernée par le SRADDET, puisqu'elle a une collectivité territoriale à statut particulier, au sens de l'article 72 al. 1er de la Constitution.

La Corse n'étant pas concernée par le SRADDET, la compatibilité avec le PLU d'Ajaccio ne peut être démontrée.

1.3. Le PADDUC

Le Plan d'Aménagement et de Développement Durable de la Corse (PADDUC) a été approuvé le 02 octobre 2015 par l'Assemblée de Corse et est exécutoire depuis le 24 novembre 2015. Il est codifié en l'article L4424-9 du Code Général des Collectivités Territoriales, qui précise à la fois ses objectifs et son champ d'intervention.

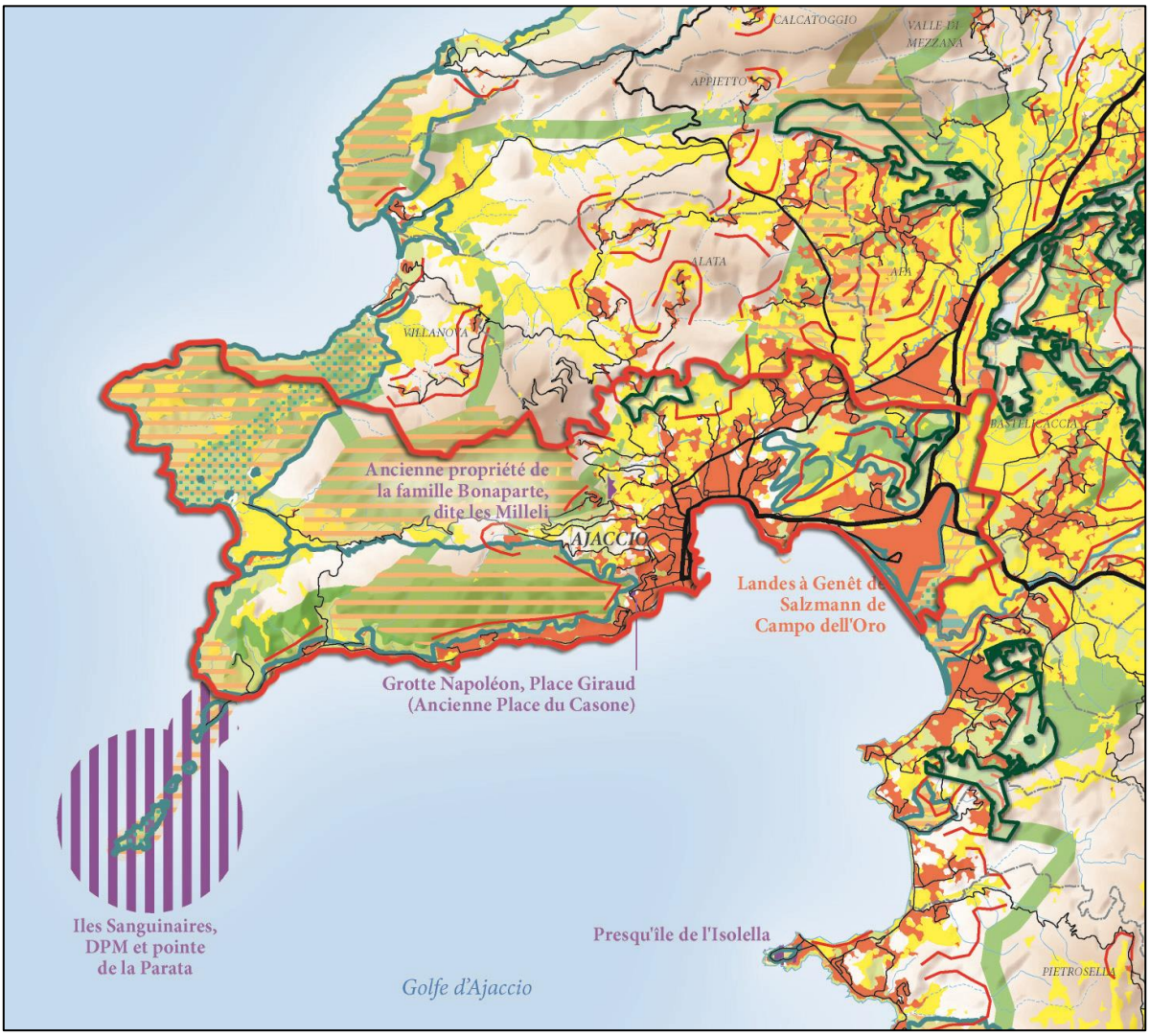
C'est un document de planification régionale et de développement encadré par la loi du 5 décembre 2011 : « Le plan définit une stratégie de développement durable du territoire en fixant les objectifs de la préservation de l'environnement de l'île et de son développement économique, social, culturel et touristique, qui garantit l'équilibre territorial et respecte les principes énoncés aux articles L.110 et L. 121-1 du Code de l'urbanisme ».

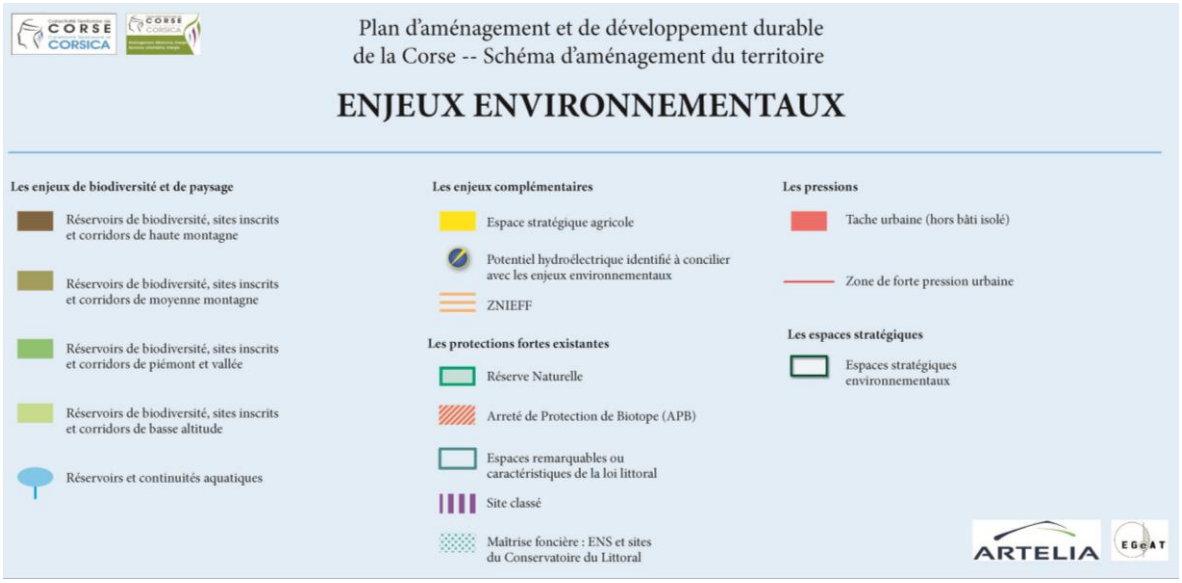
Le PADDUC établit des préconisations sur :

- les activités à développer
- les types d'emplois à créer
- les endroits où il est possible de développer l'urbanisation
- les équipements dont le territoire a besoin
- la valorisation et la gestion des ressources naturelles

Le PADDUC a également identifié plusieurs espaces en faveur des paysages, de la biodiversité et de l'agriculture. Il s'agit notamment des espaces remarquables ou caractéristiques du littoral (ERC), des espaces stratégiques agricoles (ESA), des espaces ressources pour la pastoralisme et l'arboriculture traditionnelle (ERPAT) et des espaces stratégiques environnementaux (ESE).

Extrait de la carte des enjeux environnementaux du PADDUC sur la commune d'Ajaccio





1.3.1. Les secteurs d'enjeu régional (SER)

Les secteurs d'enjeux régionaux sont des espaces d'intérêt régional qui nécessitent une approche globale spécifique en raison :

- de la complexité des enjeux urbains et/ou économiques et de leur caractère régional :
- zones de développement majeures (notamment autour de Bastia et d'Ajaccio) ;
- nécessité d'une réflexion autour des ports et aéroports structurants ;
- renforcement de pôles de l'armature urbaine, appuyés notamment sur des sites de gare ou de port, existants ou à créer ;
- d'une interpénétration de la trame urbaine existante et de ses besoins de développement présumés avec des enjeux majeurs agricoles ou environnementaux, qui interdit une délimitation a priori de la « frontière » entre espace urbain et espaces stratégiques agricoles et/ou environnementaux.

Ces secteurs, limités géographiquement, présentent un caractère stratégique au regard des enjeux de développement et d'organisation ou de requalification du territoire.

Les SER sont des secteurs nécessitant une approche d'ensemble spécifique lors de la réalisation du document d'urbanisme.

Bien qu'ils ne soient pas définis comme des secteurs privilégiés d'extension de l'urbanisation, les SER sont considérés au titre du PADDUC comme les secteurs prioritaires pour l'élaboration et la mise en œuvre de projets d'aménagement d'ensemble.

Traduction dans le PLU :

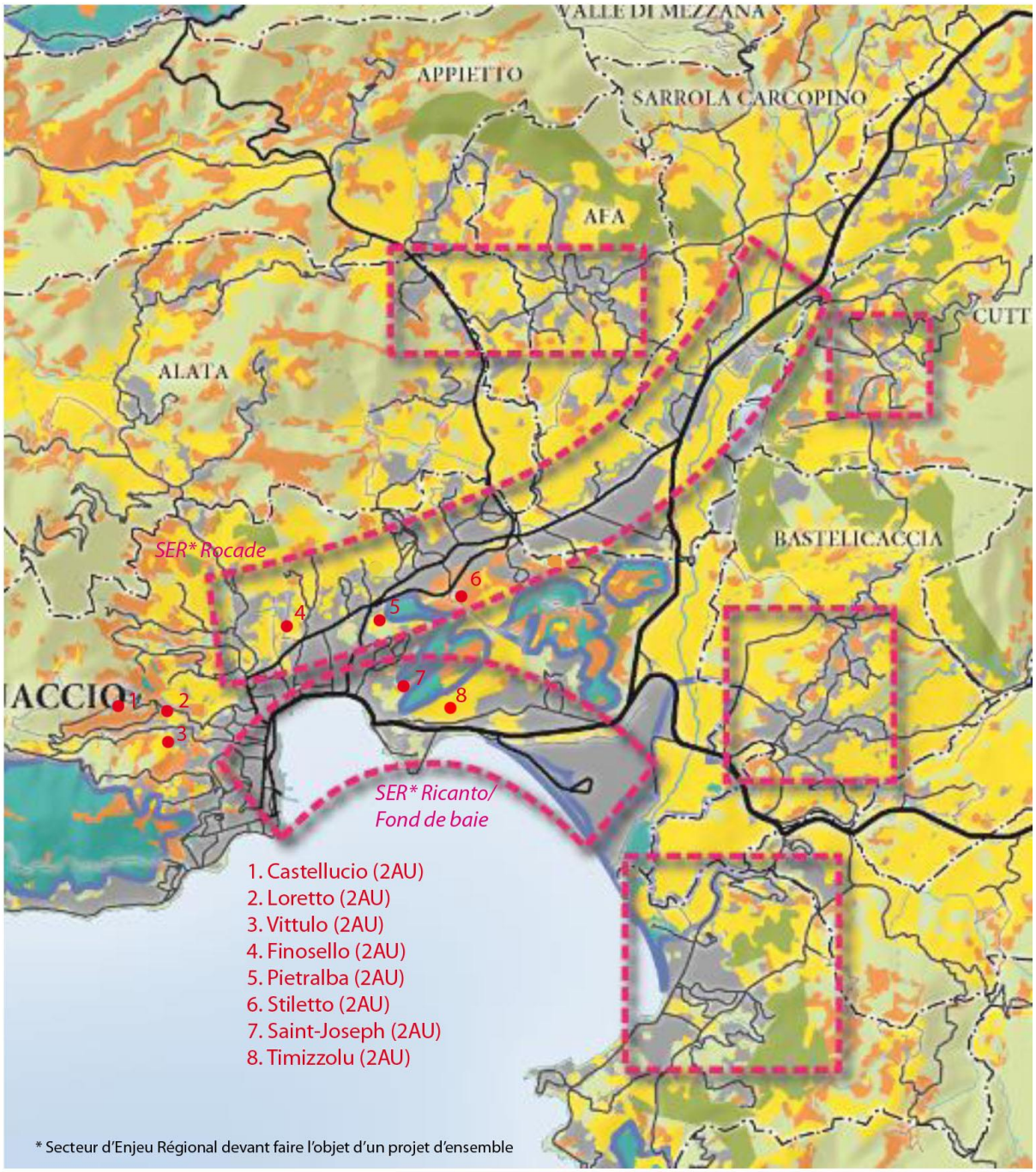
Les zones de développement urbain, définis à moyen et long terme (zones 2AU) voit leur urbanisation conditionnée à la réalisation d'une opération d'ensemble et, pour certaines, au respect des OAP.

Ces zones se situent pour la plupart dans un Secteur d'enjeu régional (excepté Loretto, Vittulo et Castelluccio qui se positionnent dans le prolongement vers la ville du SER Nord de l'agglomération ajacienne) :

- définies autour de la Rocade ; cela concerne les projets de Finosello, Pietralba, Stiletto

- définies autour de Ricanto/Fond de baie : cela concerne les projets de Saint-Joseph et Timizzolu

Extrait de la carte des secteurs à enjeux régional sur l'agglomération d'Ajaccio



A noter que cette carte a fait l'objet d'une annulation par le Tribunal administratif dans le sens où elle offre une représentation des ESA entachée d'illégalité.

1.3.2. La Trame verte et bleue

Au regard de la problématique Trame verte et bleue, le PADDUC, au travers de son annexe 5 a identifié les objectifs suivants :

- préserver les réservoirs dits "zonages"
- remettre en état des réservoirs dits "espèces"
- remettre en état des réservoirs de biodiversité lié aux zones humides
- préserver les corridors écologiques potentiels liés aux sous-trames "Haute-Montagne" et "Moyenne Montagne"
- remettre en état des corridors écologiques potentiels liés aux sous-trames "Piémonts et vallées", "Basse altitude" et "Milieux aquatiques et humides"

L'annexe 5 du PADDUC n'est qu'une partie du SRCE à venir (actuellement en cours d'élaboration).

La région d'Ajaccio est identifiée comme un secteur prioritaire d'intervention. En effet, la forte urbanisation entre les différentes agglomérations, le développement d'infrastructures de transport, ainsi que la déprise agricole marquée contribuent à fragmenter et à détruire les espaces « naturels » et « semi-naturels », habitats de nombreuses espèces. L'isolement de certaines populations de Tortue d'Hermann en sont une bonne illustration avec l'effet cumulé des routes, de la voie ferrée et de l'urbanisation.

Les prescriptions du PADDUC au regard de la TVB :

Lors de leur réalisation ou de leur révision, les documents locaux d'urbanisme devront prendre en compte la Trame Verte et Bleue de Corse (Se référer à l'Annexe 5). La prise en compte implique une obligation de compatibilité avec dérogation possible pour des motifs justifiés.

Le PADDUC identifie à son échelle les réservoirs et les corridors de la Trame Verte et Bleue de Corse. Il appartient aux documents locaux d'urbanisme de les délimiter chacun à son échelle, en justifiant de la bonne cohérence de ces continuités écologiques face à celles identifiées à l'échelle régionale.

Les documents locaux d'urbanisme devront préciser les mesures de préservation (notamment au moyen de zonages), et, en tant que de besoin, de remise en bon état de la fonctionnalité et des continuités écologiques.

Les Zones naturelles d'intérêt écologique faunistiques et floristiques de type 1 sont considérées comme des espaces naturels exceptionnels. Des paramètres comme la rareté, l'intérêt esthétique manifesté par le public, une valeur scientifique reconnue à des biocénoses ou à des biotopes exigent d'étendre le nombre et de diversifier la nature des espaces réglementaires protégés qui peuvent être aussi bien des « merveilles de la nature » que des habitats d'espèces endémiques, rares ou menacées de disparition (ZNIEFF de type 1 et zones humides). Il paraît nécessaire que dans les zones qui ne font pas déjà l'objet d'une protection particulière, les autorités responsables usent de leur pouvoir de préservation spécifique pour les garantir notamment contre les constructions susceptibles de les dénaturer, et ce, conformément à la loi « Littoral », qui impose la préservation des milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques et des espaces présentant un intérêt écologique. Toute dérogation devra être motivée.

Traduction dans le PLU :

Les réservoirs de biodiversité "Piémonts et Vallée" sont classés en zone N au PLU. Excepté le secteur de Castellucio qui est déjà bâti et qui est classé en zone 2AU dans le PLU pour pouvoir maintenir et conforter l'équipement médico-sanitaire existant et positionner un établissement de formation aux métiers de l'hôtellerie et de la restauration.

Les réservoirs de biodiversité "Moyenne montagne", correspondent aux hauteurs du Pozzo di Borgo, classés en zone N au PLU.

Ajaccio ne présente pas de réservoir de biodiversité de "Haute Montagne".

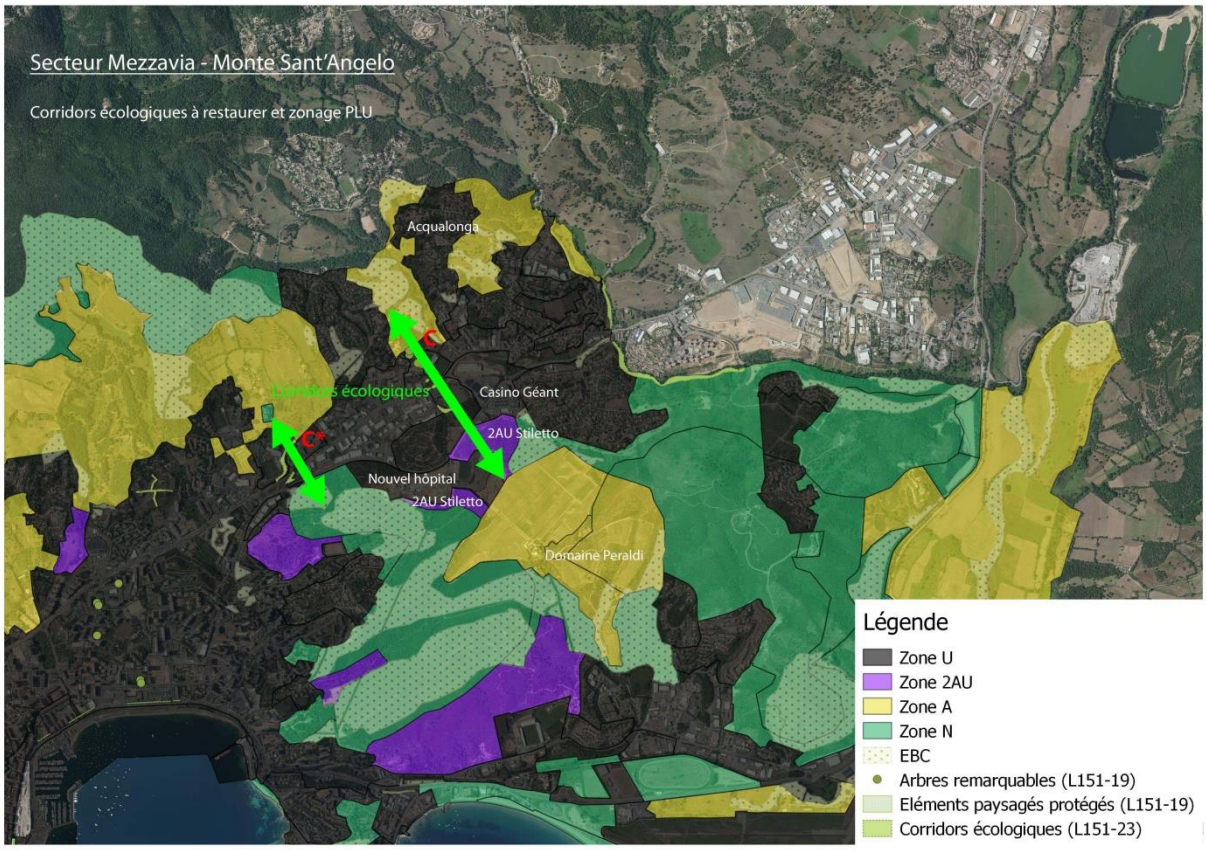
Le PADD du PLU identifie les corridors écologiques à préserver et à restaurer tels qu'identifiés dans la phase de diagnostic où la Trame verte et bleue a été définie à l'échelle communale. Le projet de développement urbain du PLU ne vient pas remettre en cause ces corridors.

Le corridor écologique identifié du piémont du Monte Sant'Angelo vers la Gravona est préservé grâce un classement en zone N ou A. La zone 2AU de Pietralba qui s'inscrit en continuité de l'urbanisation ne vient pas altérer ce corridor qui reste préservé grâce à une ceinture verte.

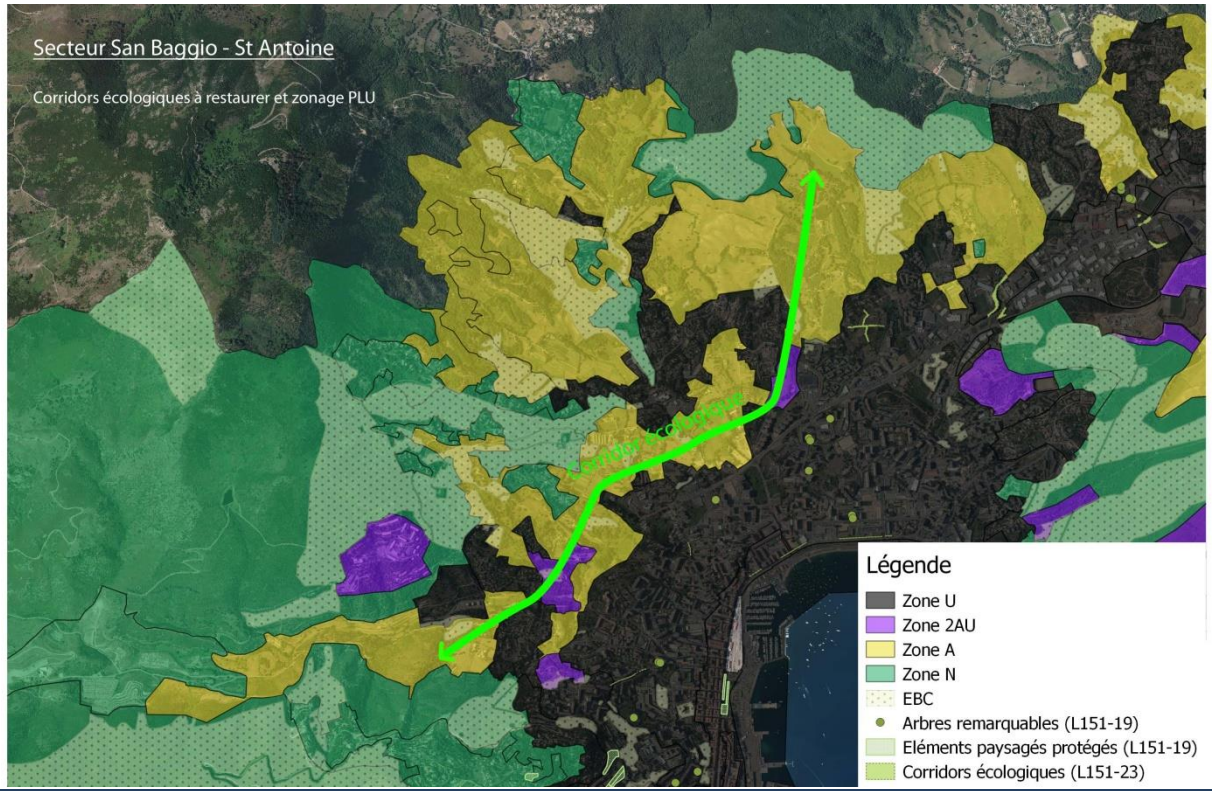
Les liaisons écologiques de part et d'autre de Mezzavia (entre Acqualonga et Monte Sant'Angelo) sont fragilisées du fait de l'urbanisation existante et du boulevard routier. Un enjeu de restauration de ces corridors est affirmé dans le PADD. L'urbanisation du secteur de Mezzavia est confortée dans le PLU, autour de l'hôpital notamment.

Le maintien de milieux naturels grâce au classement en zone naturelle au-dessus de Pietralba, couplé à des EBC sont de nature à assurer la préservation d'un corridor écologique (corridor A sur la carte).

Dans le nouveau PLU, le confortement de l'urbanisation dans le secteur de Mezzavia/Stiletto ne va pas permettre une restauration de la continuité écologique. C'est pourquoi, les résiduels de boisements ont été préservés par un classement au titre de l'article L.151-23. Il est recommandé au moment de l'ouverture de la zone 2AU de Stiletto à l'urbanisation (actuellement non réglementée dans le PLU) de définir un projet urbain favorisant une continuité végétale/arborée à même de rétablir ce corridor.



En marge de l'urbanisation, sur les hauteurs d'Ajaccio, de Saint-Antoine à AcquaLonga, un autre corridor écologique est identifié comme à restaurer. Le classement de plusieurs terrains en zone agricole et naturelle, couplée à des EBC, viennent maintenir une trame verte favorable à la restauration de ce corridor. La zone d'urbanisation future du Loretto qui s'inscrit au cœur d'espaces déjà urbanisés ne vient pas étendre, outre mesure, l'effet de barrière déjà existant. Au sein de cette zone, l'OAP a identifié des espaces de nature valorisés autour d'espaces verts de loisirs ou de jardins partagés qui sont de nature à entrer pleinement dans cette trame verte et participer au rétablissement de ce corridor écologique.



1.3.3. Les espaces stratégiques environnementaux (ESE)

Le PADDUC a identifié des espaces stratégiques environnementaux (ESE) qui ont pour but de préserver les corridors écologiques. Le PADDUC précise que ces terres « ne sont pas strictement inconstructible » (livret3 page 89) et qu'il est possible d'utiliser ces terres à des fins agricoles, si cela est compatible avec le but premier de ces parcelles, c'est-à-dire la préservation de la biodiversité.

Les prescriptions du PADDUC au regard des ESE :

Il appartient aux documents locaux d'urbanisme de délimiter les ESE, chacun à son échelle, dans un rapport de compatibilité avec le PADDUC, à l'issue des études prévues pour la prise en compte des continuités écologiques à l'échelle locale (cf. Annexe n°5 – TVB – partie 3 « appui à la mise en œuvre de la TVB de Corse»).

Les Espaces Stratégiques Environnementaux sont voués prioritairement au maintien ou à la restauration des fonctionnalités et continuités écologiques.

Les documents locaux d'urbanisme devront démontrer la compatibilité des projets d'aménagement au sein de ces espaces avec le maintien des continuités écologiques et plus largement la préservation des enjeux de biodiversité identifiés dans la trame verte et bleue sur ces secteurs.

Les documents locaux d'urbanisme devront préciser les mesures de préservation (notamment au moyen de zonages), et, en tant que de besoin, de remise en bon état de la fonctionnalité des continuités écologiques. Ces dispositions devront être appliquées de manière particulièrement rigoureuse en ce qui concerne les ZNIEFF de type I, pour lesquelles il paraît nécessaire que, dans les zones qui ne font pas déjà l'objet d'une protection particulière, les autorités responsables usent de leur pouvoir de préservation spécifique pour les garantir, notamment contre les constructions susceptibles de les dénaturer.

En l'absence d'un document local d'urbanisme compatible, toute extension de l'urbanisation est interdite au sein de ces espaces.

Traduction dans le PLU :

Ajaccio compte 3 espaces stratégiques environnementaux au PADDUC. Ces espaces sont classés dans le PLU en zone agricole ou naturelle, à l'exception de la zone Uem (aCasarella) qui est déjà bâtie.



1.3.4. Les espaces stratégiques agricoles (ESA) et les espaces ressources pour la pastoralisme et l'arboriculture traditionnelle (ERPAT)

► Les Espaces Stratégiques Agricoles

Définition des Espaces Stratégiques Agricoles

Inscrite parmi les éléments centraux de son Projet d'Aménagement et de Développement Durable, le PADDUC place la préservation des ressources agricoles comme une priorité de premier plan.

A ce titre, et comme le permet le II. de l'Article L.4424-11 du Code Général des Collectivités Territoriales, il a délimité des espaces stratégiques pour l'agriculture (ESA) afin de doubler la production agricole en Corse d'ici 30 ans et de protéger les espaces agricoles de la pression urbaine. Les ESA sont à préserver et le principe général d'inconstructibilité s'impose (excepté les constructions et installations en lien avec l'activité agricole).

Le PADDUC précise que c'est au PLU de déterminer les espaces stratégiques agricoles, en tenant compte des besoins justifiés d'urbanisation et d'équipements, en s'appuyant sur un document produit pour aider les communes dans cette démarche. Il s'agit du « mode d'emploi du processus de transcription des espaces agricoles du PADDUC »

Dans ce document, la détermination des Espaces Stratégiques Agricoles (ESA) répond aux critères suivants :

- Identification du besoin agricole à l'aide des statistiques annuelles agricoles (SAA) et/ou le registre parcellaire agricole (RPG) ;
- Le caractère cultivable (pente inférieure ou égale à 15%) et le potentiel agronomique des espaces. Ce dernier est analysé à partir des bases de données SODETEG qui permettent d'identifier la potentialité agro-pastorale des sols et/ou la base de données Géodarc sur la qualité pédologique des sols. Il est à noter que cette dernière base de données n'est que très partielle sur le territoire de la commune.
- Le caractère cultivable (pente inférieure ou égale à 15%) et l'équipement par les infrastructures d'irrigation ou leur projet d'équipement structurant d'irrigation des espaces à l'aide de la base de données de l'OEHC qui permet d'identifier ces infrastructures.

Délimitation des ESA du PLU

Le PADDUC identifie 1621 ha d'ESA sur la commune d'Ajaccio, soit 19.7% de la superficie communale. Comme le stipule le PADDUC, il appartient au PLU de délimiter les ESA à son échelle et de les inclure dans les zones naturelles ou agricoles.

Dans le cadre du PLU, ce travail de délimitation des ESA s'est appuyé sur un diagnostic agricole, réalisé en 2016, qui a permis de localiser les modes de faire valoir sur le territoire. Partagée entre l'élevage et le maraîchage, l'agriculture, telle que pratiquée sur la commune, s'étend sur 1573 ha au RPG 2016.

Outre qu'elles ne couvrent pas les 1621ha renseignés par le PADDUC, ces surfaces exploitées et déclarées au RPG ne correspondent pas systématiquement aux critères de pentes du PADDUC. Il en va ainsi de nombreuses surfaces utilisées en pastoralisme caprin et ovin sur les versants du Salario et de Punta di Lisa et en cultures maraîchères en terrasses à la Carosaccia, à la Croix d'Alexandre ou à Luminaggia.

Partant de ce constat, pour délimiter ses ESA, le PLU a 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 représentent la potentialité agricole non exploitée du territoire ajaccien

Concernant cette dernière catégorie ont été retenus les terrains :

- non urbanisés
- présentant une pente inférieure à 15% ou présentant des terrasses de cultures dont l'exploitation a été arrêtée depuis peu et qui offrent des surfaces planes facilement valorisables
- Appartenant aux espaces favorables de la carte de la SODETEG :
    - Améliorables pour le pastoralisme,
    - Espaces actuellement cultivés
    - Espaces de réserve
    - Quelques espaces périurbains cultivés
    - Quelques espaces forestiers peu dense et visiblement pâturé

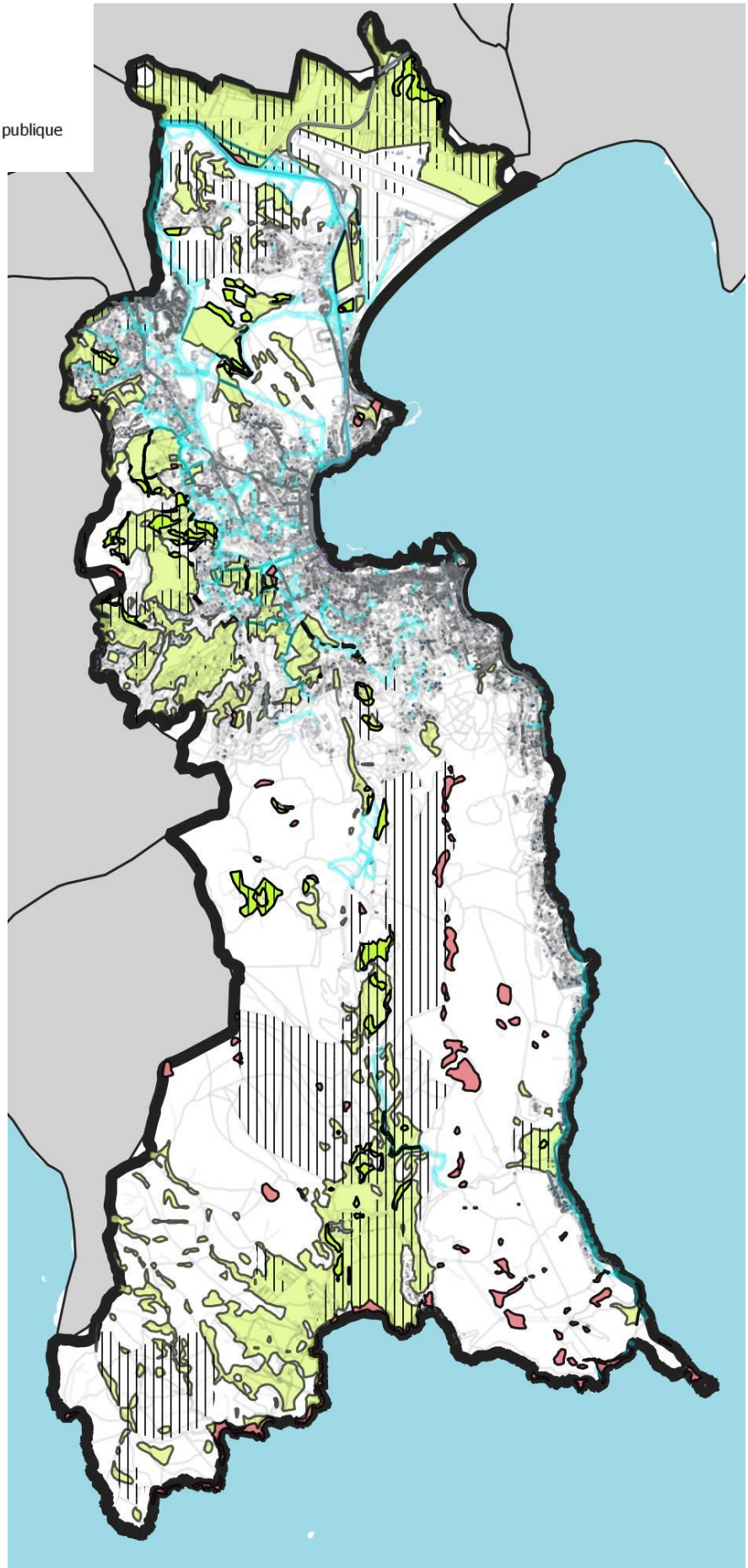
Enfin, certains terrains viticoles à haute valeur ajoutée, qui dépassaient très nettement le critère de pente, ont été retenus au regard de leur caractère emblématique et représentatif de l'agriculture de qualité du pays ajaccien

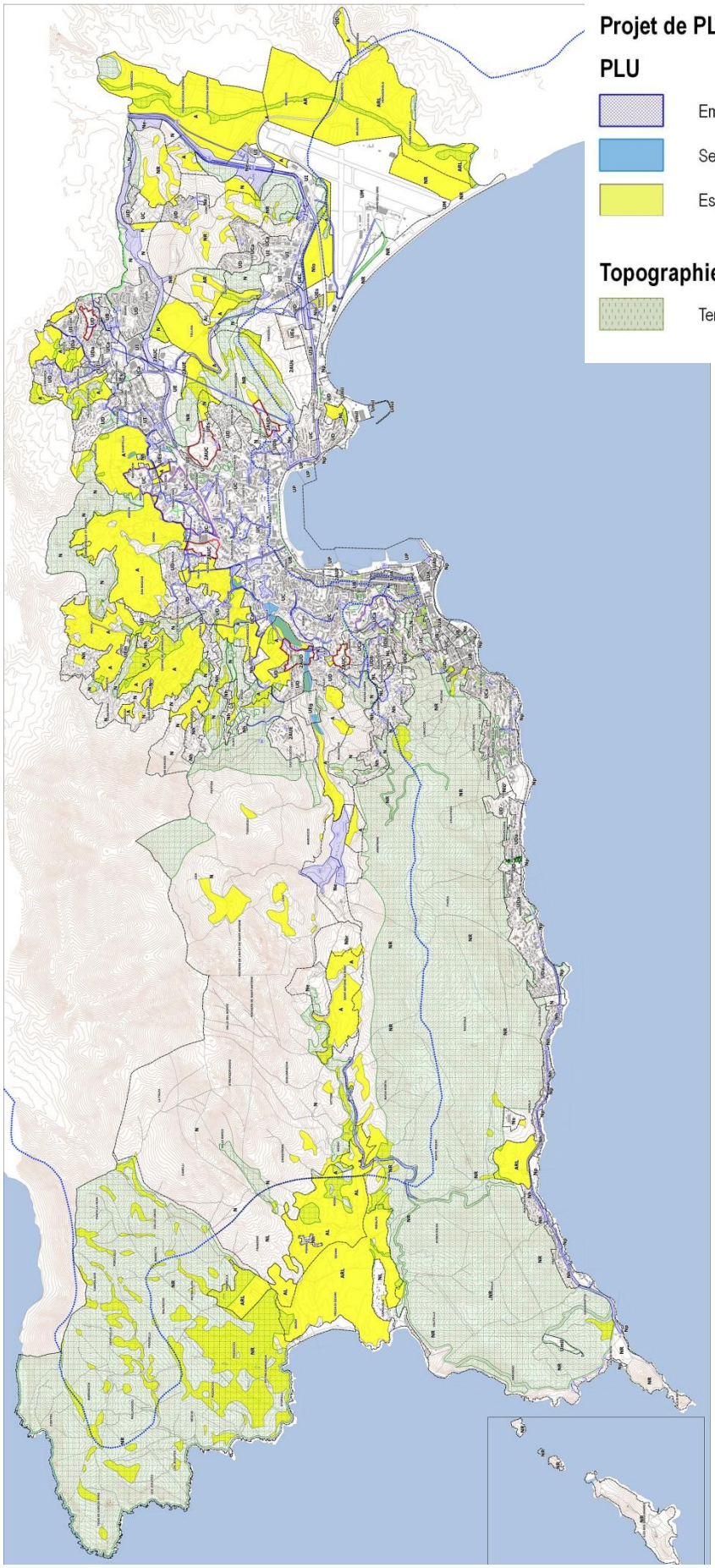
On relèvera que l'ensemble des ESA retenus par le PLU présentent une surface d'un seul tenant de 2500 m^2 et plus. Pour près de 95% d'entre eux, les ESA respectent strictement les critères de pente à moins de 15%, tandis que la majeure partie des surfaces dépassant ce seuil se positionne sur des pentes proches de 15%, dans une logique de non interruption de continuité de surface quand celles-ci font l'objet d'une exploitation agricole apparaissant au Recensement Parcellaire Graphique (Base de donnée RPG 2017). Le choix a, en effet, été opéré de privilégier l'homogénéité en privilégiant les ESA de grandes tailles. Dans cette optique, les documents transmis par l'AUE – dans le cadre de l'élaboration de la nouvelle carte des ESA du PADDUC – ont notamment servi à confirmer la bonne direction prise par la sélection de certains ESA qui étaient aux limites des seuils de pentes.
Comme le préconise le PADDUC, les ESA sont zonés en zone A ou N du PLU révisé et sont identifiés à l'aide d'une trame spécifique. On notera que les ESA ne sont pas recoupés par des sous-zonages Ne, Nbr, Ns du PLU qui pourraient remettre en cause leur caractère mobilisable pour l'agriculture. Seuls, l'hippodrome de Vignetta et une parcelle fourragère à proximité, voient un ESA coïncider avec une zone Nlo. Cela ne pose, toutefois, pas de problème car ces deux emprises sont valorisables sans difficulté en culture fourragère ou en pastoralisme, voire, leur localisation dans l'ancien lit de la Gravone aidant, pour du maraîchage. De même un seul ESA recoupent un secteur non urbanisés de la zone Nh de Pratti, correspondant à une dent creuse de ce quartier de la ville.

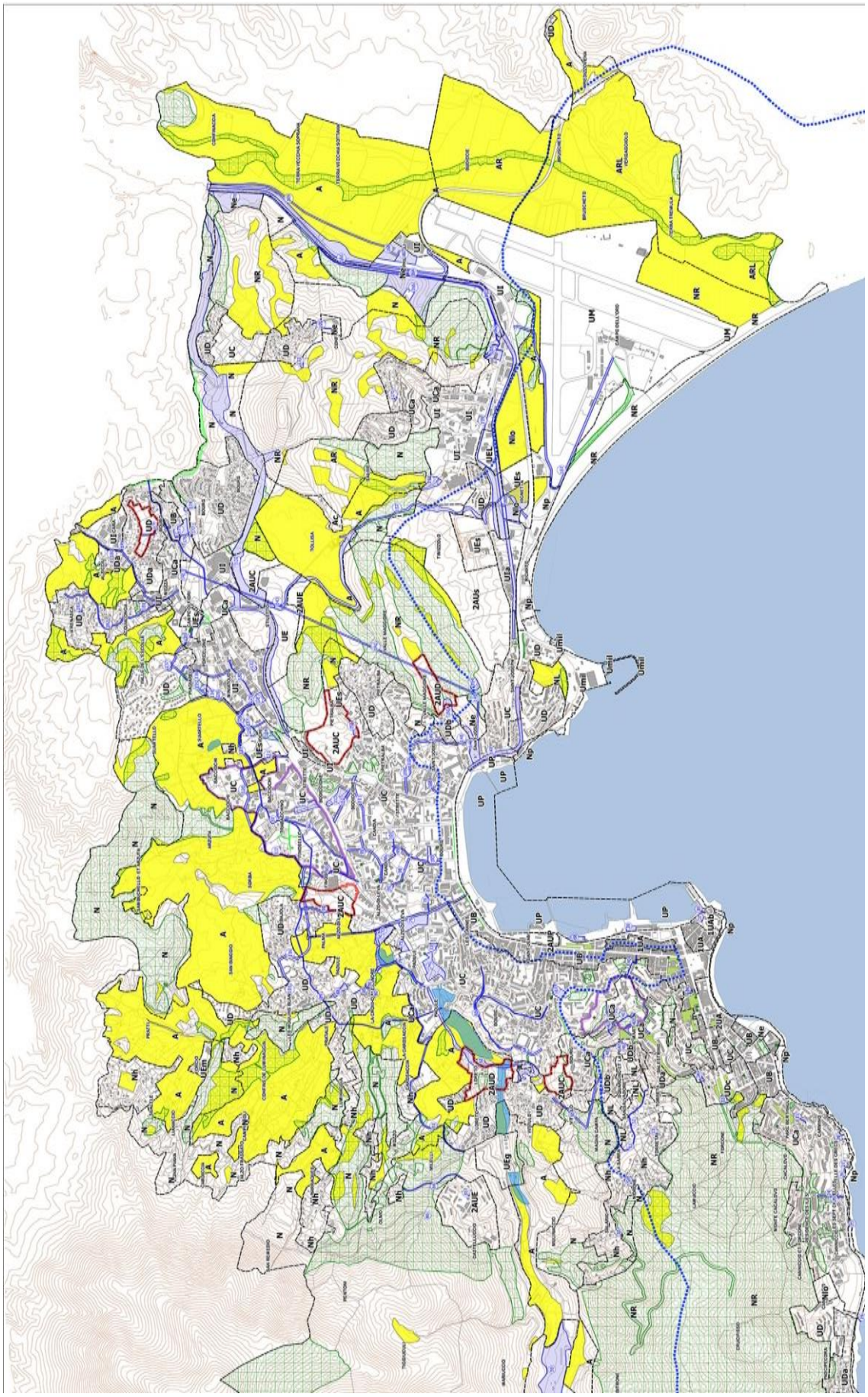
Après application de ces critères, le PLU délimite un peu plus de 1621ha soit la surface requise. Les objectifs de protection des espaces stratégiques agricoles au PADDUC sont atteints dans le PLU.

Comparaison des ESA du PLU et des terres déclarées
RPG 2017

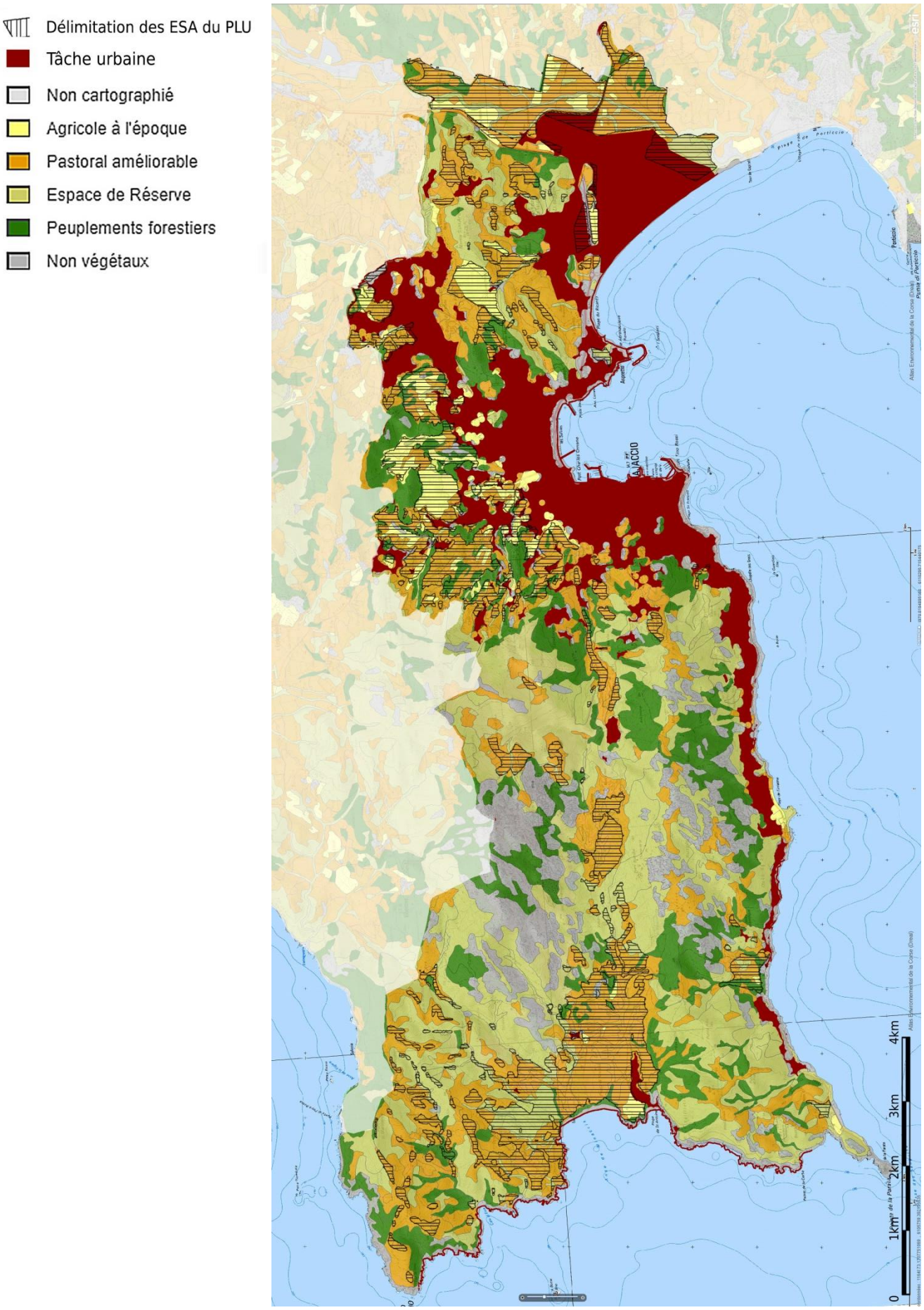
- ESA du PLU avant enquête publique
- ESA ajoutés après enquête publique
- ESA supprimés après enquête publique
- RPG Ajaccio
- Emplacements Réservés du PLU après enquête publique

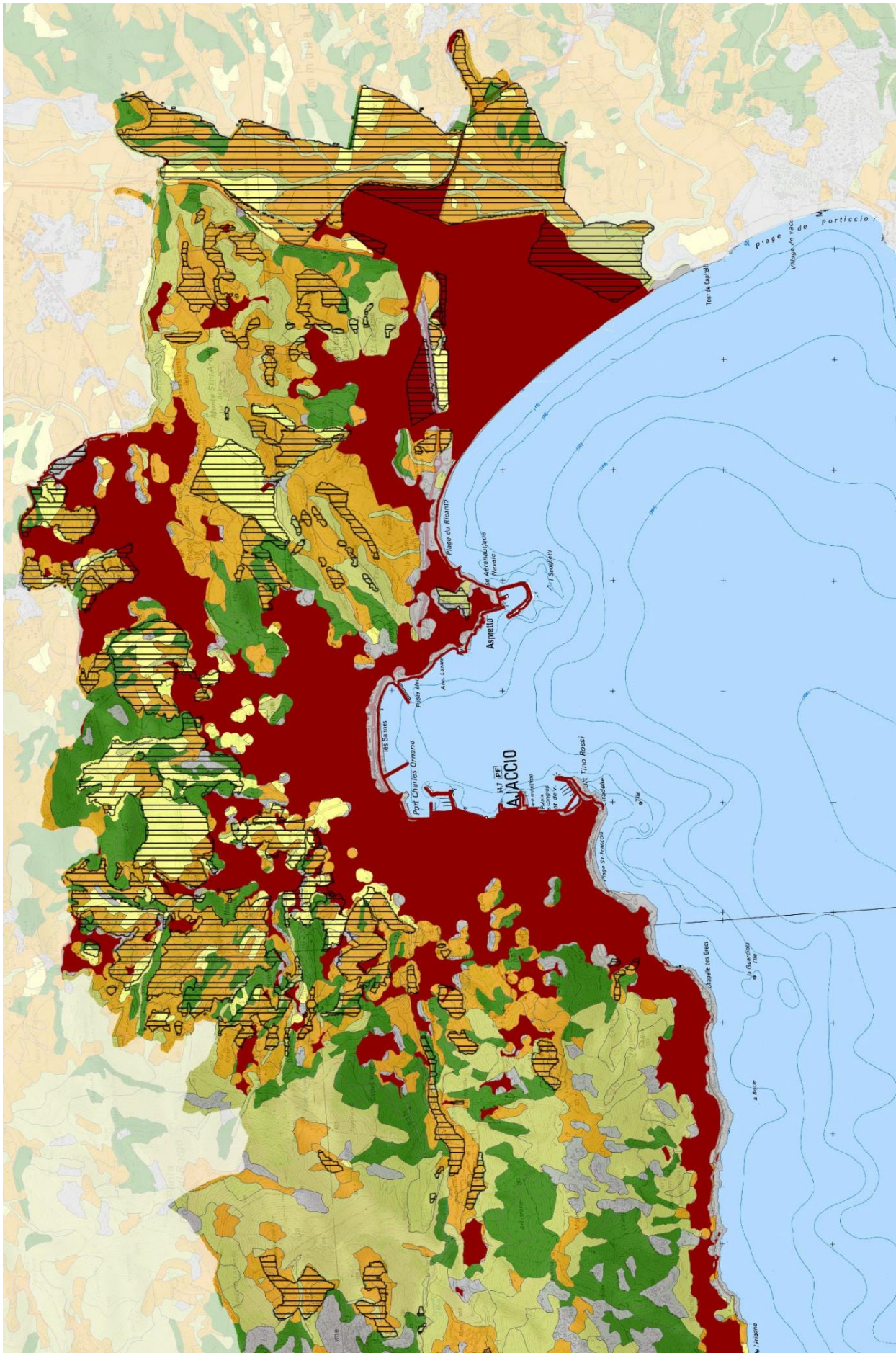



Projet de PLU et ESA
PLU
Emplacement Réservé pour voirie et équipement 2018
Servitude zone d'extention de crue
Espace Stratégique Agricole (ESA) délimité par le PLU
Topographie
Territoire dont la pente est supérieure à 15%



ESA et SODETEG




AJACCIO
Aspretto
Port Charles Ornano
Iles Sanguinaires
Plage St François
Plage du Ricanto
Tour de Capitello
Porticcio

► Les Espaces Ressources pour le Pastoralisme et l'Arboriculture Traditionnelle

Le PADDUC a également défini des espaces ressources pour le pastoralisme et l'arboriculture traditionnelle (ERPAT) à protéger. Ils sont constitués par les espaces à vocation pastorale reconnus d'intérêt agronomique pour les systèmes de production traditionnels.

Ils peuvent être urbanisés uniquement à la condition qu'il n'y ait plus aucune terre disponible à l'urbanisation.

Ajaccio compte 1408 ha d'espaces ressources pour le pastoralisme et l'arboriculture traditionnelle inscrit au PADDUC (soit 17% de la superficie communale). Parmi ces ERPAT, 319 ha ont été redéfinis en ESA dans le PLU soit 22% des ERPAT du PADDUC.

Le PLU classe majoritairement les ERPAT en zone naturelle (en vert sur la carte suivante).

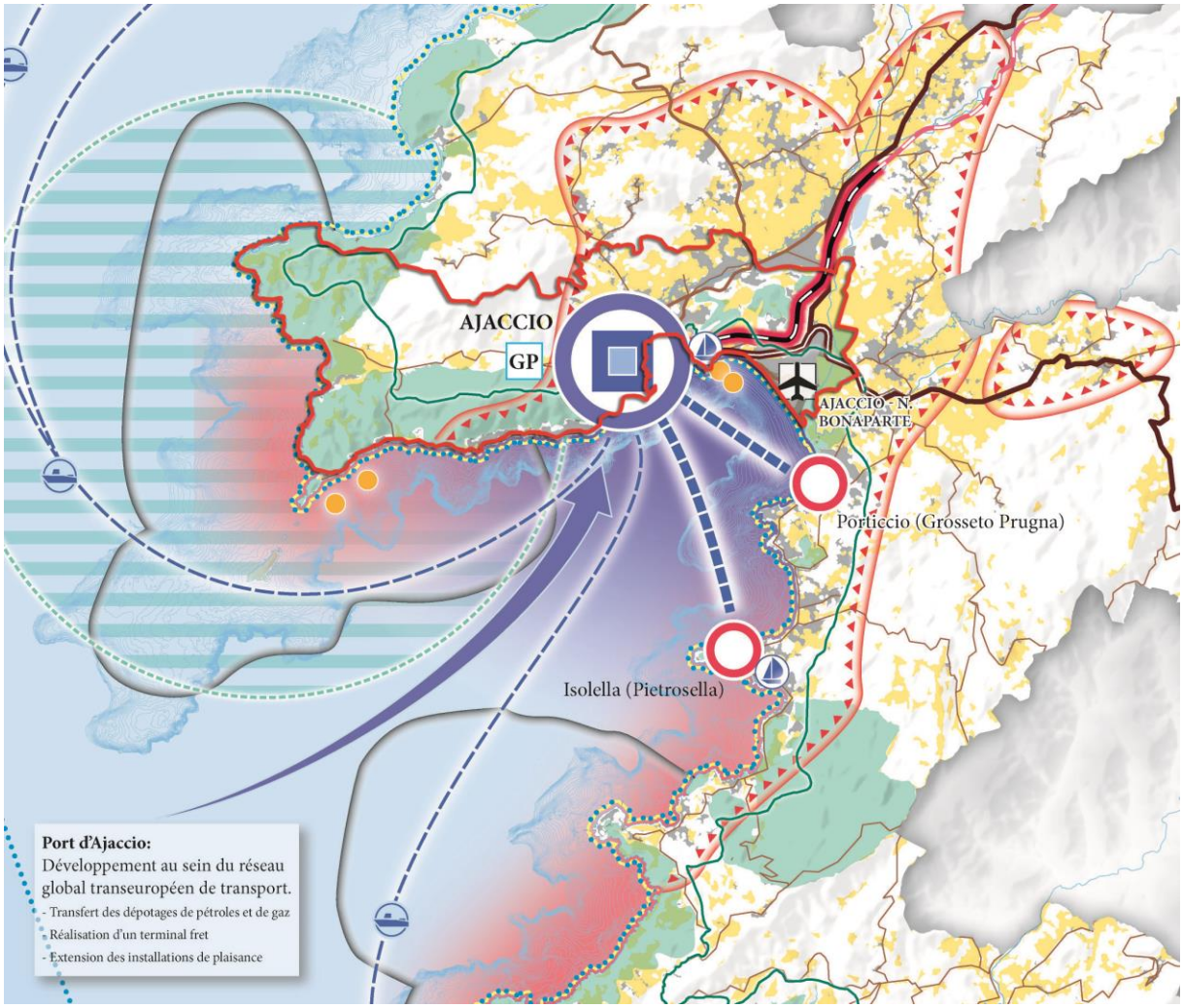
Notons que le ERPAT qui croisent des zones U relève d'une erreur d'appréciation, ces secteurs étant déjà urbanisés ou équipés pour l'urbanisation et ne peuvent dès lors faire l'objet d'une quelconque réserve foncière pour l'agriculture.

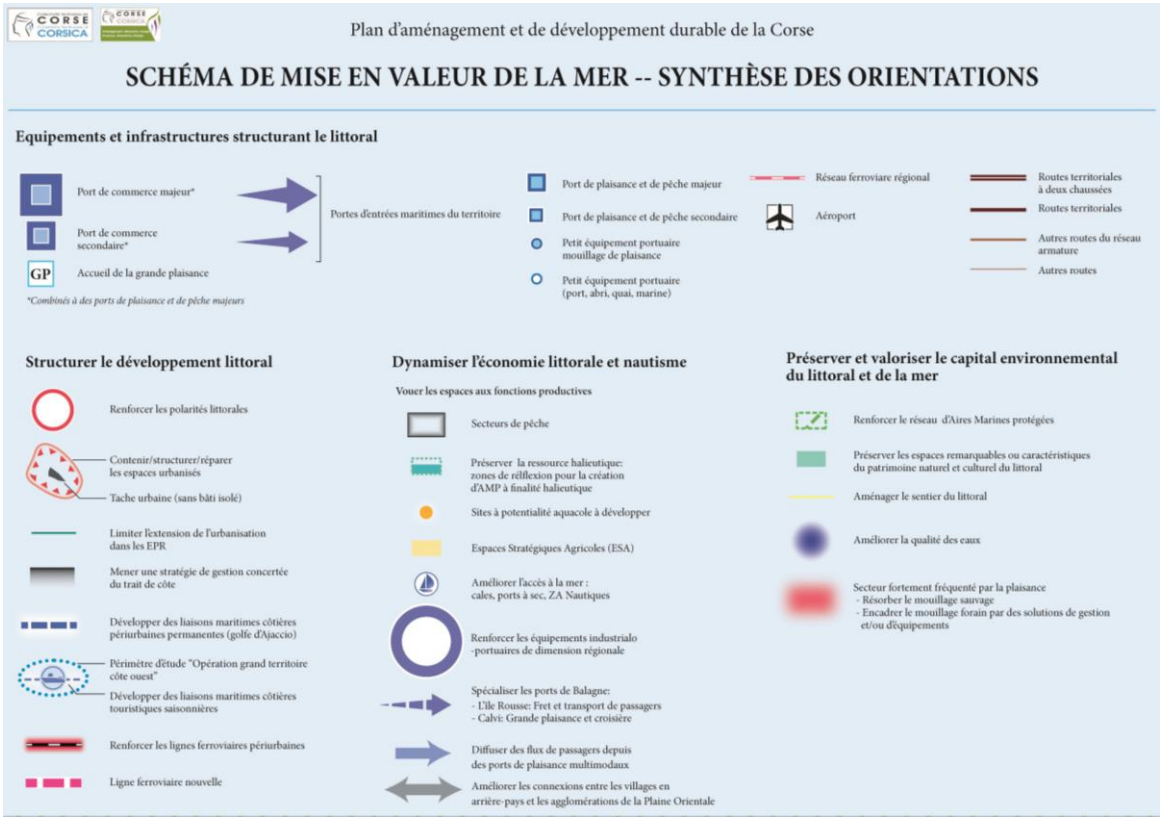
1.3.5. Le Schéma de Mise en Valeur de la Mer (SMVM)

Les SMVM ont été créés par la loi Littoral du 07 janvier 1983. Ils visent à une **meilleure intégration et valorisation du littoral** dans une démarche globale d'aménagement durable du territoire

Les ambitions du SMVM sont :

- Structurer le développement littoral et servir le projet d'aménagement littoral
- Dynamiser l'économie littorale et maritime
- Préserver et valoriser le socle environnemental et patrimonial du littoral et de la mer





Objectifs du SMVM sur la commune d'Ajaccio	Traduction dans le PLU
Développer les 4 sites à potentialité aquacole situés dans le Golfe d'Ajaccio et près des Iles Sanguinaires	Le PLU permet la localisation sur le littoral des équipements nécessaires au fonctionnement de ces installations
Résorber le mouillage sauvage et encadrer le mouillage forain particulièrement sur la façade maritime Ouest (secteur Capo Di Feno, Anse de Minaccia) qui très fréquentée par la plaisance. Améliorer la qualité des eaux du Golfe	Cet objectif ne trouve pas de traduction dans le PLU (hors champ d'intervention du PLU)
Aménager le sentier du littoral.	Plusieurs emplacements réservés sont positionnés le long du littoral (route des Sanguinaires) afin d'accéder aux plages.
Préserver les Espaces Remarquables ou Caractéristiques du Littoral	Les ERC sont classés en zone naturelle ou agricole au PLU. Ils font l'objet d'un sous-zonage indicé "l" comme "littoral" au regard de la qualité des sites, de l'environnement et des paysages.
Renforcer les équipements industrialo-portuaires de dimension régionale.	Le PADD fait état dans son volet "Soutenir une économie locale tournée vers la Méditerranée" du projet d'extension du port de plaisance de Charles Ornano et le souci d'inscrire ces projets structurants dans le cadre d'un projet urbain d'ensemble.
Renforcer les lignes ferroviaires périurbaines.	Le PADD fait état dans son volet "Fluidifier la ville, désenclaver le Pays Ajaccien" du projet tram-train.

1.3.6. Le Schéma d'Orientation pour le Développement Touristique (SODT)

Le SODT traite des enjeux de spatialisation de l'activité touristique et plus spécifiquement les questions de construction et d'aménagement qui y sont liées. Il vise donc à définir des orientations spatialisées en matière de développement et d'intégration de l'activité touristique, et à préciser les conditions de compatibilité des projets touristiques avec les objectifs du PADD du PADDUC.

Objectifs du SODT sur la commune d'Ajaccio	Traduction dans le PLU
Accessibilité aux sites touristiques :	
Principe directeurs de la gestion et de la valorisation des potentiels touristiques	Dans son PADD, le PLU inscrit la préservation du patrimoine bâti et paysager au cœur de ses enjeux, avec notamment les orientations suivantes : « *-Développer un réseau de promenade à l'échelle de la ville et du Pays ajaccien,* *- Améliorer l'accessibilité aux plages, encourager le développement des activités nautiques et piscicole* *- Développer un tourisme durable autour des pôles de nature remarquable* *- Préserver et mettre en valeur le patrimoine* *- Valoriser la qualité du patrimoine de l'architecture et de l'urbanisme dans le secteur du centre* », etc.
Gestion et valorisation des sites touristiques	Prise en compte de l'AVAP, Zone NP du PLU en lien avec le Grand Site Sanguinaires
Création d'itinéraires de découvertes du patrimoine bâti, naturel et culturel	Emplacement Réservé pour le Canal de la Gravona, pour accéder au littoral
Encadrement des activités motorisées	Non concerné
Mise en œuvre du sentier du littoral	Non concerné
Schéma d'aménagement des plages et arrières-plages	Création d'une zone Np spécifique aux plages et arrières-plages
Aménagement d'aires d'accueil et de stationnement pour les véhicules de tourisme	Création d'un parking en entrée de ville connecté à un système de transport à haut niveau de service
Principes pour un tourisme social et solidaire	Non concerné
Equipements touristiques structurants	
le parcours de golf	Non concerné
les ports et mouillages	Maintien de la zone UP spécifique au port de commerces et de plaisance.
le domaine skiable	Non Concerné
l'Etablissement de Formation Internationale des Métiers du Tourisme	Non Concerné
les structures d'accueil de séminaires et de congrès	Le PLU permet la réalisation de tels équipements, comme la zone 1AU par exemple
les équipements scéniques dans le domaine du spectacle vivant	Projet Finosello
les refuges et gîtes d'étapes	Non Concerné
les centres de bien-être (thalassothérapie, thermalisme	Non Concerné

1.3.7. Le Schéma d'Organisation Territorial des Outil et Equipements Culturels Structurants

Le schéma d'organisation territorial des outils et équipements culturels, est un schéma de cohérence qui permet d'établir une vision partagée et d'assurer la prise en compte des enjeux culturels identifiés aux différentes échelles de planification et d'aménagement. Le schéma a pour principal objectif de concourir au développement culturel et patrimonial de la Corse, et de pallier les effets des fractures territoriales. Le schéma est un moyen d'envisager le développement culturel à travers une approche territoriale. L'analyse de l'armature urbaine de la culture permet d'identifier les bassins de vie où les manques sont les plus criants et d'envisager l'implantation ou le renforcement d'équipements en fonction des contextes et des niveaux de pôles.

Pour mieux prendre en compte la dimension culturelle dans le développement des territoires sur l'agglomération ajaccienne, le SODT définit des enjeux et propose un certain nombre de préconisations avec lesquels le projet du PLU doit être compatible :

ENJEUX DU SODT	PRECONISATIONS DU SODT	COMPATIBILITE DU PLU
- Concentration des équipements dans la ville-centre avec une forte dépendance des communes limitrophes et de l'agglomération - Faiblesse voire absence d'équipements dans les communes de l'agglomération - Equipements présents trop peu nombreux et sous dimensionnés au regard de la population - Faiblesse des équipements de formation et de pratique artistique et culturelle - Spécialisation dans les secteurs de l'audiovisuel et du patrimoine - Manque de complémentarité avec la rive sud - Manque de visibilité à l'extérieur de l'île	Renforcer l'offre culturelle	Projet du Finosello (pôle de danse-musique autour du conservatoire) en zone UC avec déplafonnement des règles pour laisser libre cours au projet d'architecture
	Encourager le partenariat entre les collectivités des centres urbains et périphériques dans la mesure où la ville-centre supporte des dépenses de centralité et où les résidents des communes périphériques bénéficient de ces équipements plus directement que le reste de l'île	- Hors PLU -
	Renforcer l'attractivité de la zone urbaine	- Projet cœur de ville Ajaccio 2030 pris en compte par le PLU - PAPAG Miséricorde pour conserver et redynamiser l'emploi en ville - Multiplication de l'offre en individuel groupé pour offrir des prestations d'habitat proposer le plus souvent hors agglomération (Loretto, Fino, Mezzavia, St Joseph) - Requalification des quartiers par l'aménagement de nouvelles centralités (Fino, Candia)
	Prévoir une accessibilité des équipements culturels (axes routiers structurants, desserte en transports en commun)	Projet finosello en lien avec l'ouverture de la liaison entre rue Nicolas Peraldi et Bd Mal Liautey
	Renforcer l'offre de formation et de pratique artistiques	Projet du Fino (pôle de danse-musique autour du conservatoire)
	Promouvoir la filière audiovisuelle à travers la mise en place d'un cluster8	-Hors PLU-

	Fédérer la zone autour d'un ou plusieurs évènements culturels majeurs	- Hors PLU -
	Prévoir des sites d'implantation des entreprises culturelles, artistiques, artisanales etc… dans le cadre notamment des opérations d'aménagement d'ensemble en milieu urbain ou périurbain	Le PLU prévoit des zones AUE et 2AUE spédifiquement dédiées aux équipements publics ou d'intérêt collectifs dans lesquels ces projets peuvent prendre place.
	Promouvoir les liaisons et synergies avec la rive sud	- Hors PLU -
	Promouvoir un rayonnement extérieur en favorisant les échanges et les programmes européens et internationaux	- Hors PLU -

1.3.8. Le Schéma des Infrastructures et des Services de Transport (SRIT)

Le Schéma Régional des Infrastructures et des Services de Transport constitue le volet infrastructures de transports du PADDUC. Il concerne à la fois le transport public de personnes et le transport de marchandises, ainsi que les infrastructures correspondantes : terrestres, maritimes et aériennes. Il joue le rôle de cadre de référence pour la politique des infrastructures et des transports menée à l'échelle régionale.

Le Plan de Déplacement Urbain de la Communauté d'Agglomération du Pays Ajaccien, arrêté le 5 juin 2018, est compatible avec le SRIT.

La justification de la compatibilité du PLU avec le PDU (*cf. chapitre 1.8 suivant*) permet également de justifier de la compatibilité avec le SRIT.

1.4. Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin de Corse 2016-2021

Document de planification pour l'eau et les milieux aquatiques à l'échelle du bassin, le SDAGE Bassin de Corse 2016-2021 est entré en vigueur le 21 décembre 2015. Il fixe pour une durée de 6 ans les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et intègre les obligations définies par la directive européenne sur l'eau, ainsi que les orientations du Grenelle de l'environnement pour un bon état des eaux d'ici 2021.

Les 5 orientations fondamentales du SDAGE du bassin de Corse 2016-2021 :

- Assurer l'équilibre quantitatif de la ressource en eau en anticipant les conséquences des évolutions climatiques, les besoins de développement et d'équipement
- Lutter contre les pollutions en renforçant la maîtrise des risques pour la santé
  - Poursuivre la lutte contre la pollution
  - Evaluer, prévenir et maîtriser les risques pour la santé humaine

- Préserver et restaurer les milieux aquatiques, humides et littoraux en respectant leur fonctionnement
    - Préserver et restaurer le fonctionnement des milieux aquatiques et littoraux
    - Intégrer la gestion des espèces de la faune et de la flore dans les politiques de gestion de l'eau
    - Préserver, restaurer et gérer les zones humides
    - Préserver et restaurer les écosystèmes marins et lagunaires
- Conforter la gouvernance pour assurer la cohérence entre aménagement du territoire et gestion concertée de l'eau
- Réduire les risques d'inondation en s'appuyant sur le fonctionnement naturel des milieux aquatiques

Le SDAGE s'accompagne d'un programme de mesures qui propose les actions à engager sur le terrain pour atteindre les objectifs d'état des milieux aquatiques.

Le PLU doit être compatible avec les orientations fondamentales et avec les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par le SDAGE.

La commune d'Ajaccio est concernée par :

- **Eaux superficielles**

«La Gravona» :

Etat écologique moyen en 2012 et 2013 puis en bon état de 2014 à 2018 à la station d'Ajaccio (station n°062161000).

« Ruisseau d'Arbitrone » :

Bon état écologique des eaux depuis 2015 à la station d'Ajaccio (station n° station 06216155).

- **Eaux souterraines**

La commune d'Ajaccio est concernée par 2 masses d'eau souterraines :

- Alluvions des fleuves côtiers du nord-ouest de la Corse (Ostriconi, Régino, Algajola, Fiume Secco et Figarella, Fango, Girolata, Tuara, Bussaglia, Chiuni, Sagone, Liamone, Liscia, Gravone et Prunelli) (FREG402)

- Socle granitique du nord-ouest de la Corse (FREG619)

En 2009, ces deux masses d'eau affichent un bon état quantitatif et chimique selon le SDAGE. La confiance dans le maintien de cet état à l'horizon 2021 est jugé "Elevé" excepté pour le paramètre quantitatif de la masse d'eau FREG402 dont le niveau de confiance est jugé moyen.

Orientations du SDAGE du bassin de Corse	Traduction dans le PLU
Assurer l'équilibre quantitatif de la ressource en eau en anticipant les conséquences des évolutions climatiques, les besoins de développement et d'équipement	Les ressources en eau disponibles sur la commune sont suffisantes en quantité pour répondre aux besoins futurs à l'horizon 2032 ainsi que les capacités de stockage des réservoirs. Privilégiant un développement urbain au cœur ou à proximité d'espaces bâtis déjà raccordés, l'impact de l'augmentation des besoins en eau sur les ouvrages d'adduction restera faible.
Lutter contre les pollutions en renforçant la maîtrise des risques pour la santé	Le règlement du PLU à son article 19 du chapitre des dispositions générales précise les interdictions s'appliquant dans le périmètre rapproché de protection du captage. Les rejets d'eaux usées sont rigoureusement encadrés dans le PLU, règlementés à l'article 4 "Desserte par les réseaux". Le raccordement au réseau public est obligatoire en zone UA, UB, et UC, UD, UE, UL, N et A. Pour les zones UD, N et A en l'absence de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome pourra être autorisé dans les secteurs délimités dans la carte d'aptitude des sols du schéma d'assainissement annexé au PLU, sous réserve que soient respectés les types de dispositifs prescrits dans le schéma en fonction de la zone dans laquelle se trouve le terrain constructible. Les rejets industriels font l'objet d'une autorisation de la Commune pour un déversement dans les réseaux sanitaires.
Préserver et restaurer les milieux aquatiques, humides et littoraux en respectant leur fonctionnement	Ajaccio compte des zones humides selon le plan de gestion stratégique des zones humides qui a identifié des zones potentiellement humides. Ce plan n'a pas de portée réglementaire. L'emprise des zones potentiellement humides recouvrent en grande partie l'emprise des zones règlementaires des PPRi inondation, l'emprise de l'AZI ou des zones d'aléas identifiées dans les études hydrauliques réalisées sur les bassins versants du Cavalu Mortu et du Vazzio. Ces zones humides recouvrent en très grande partie les emprises des PPRIs inondation ou de l'Atlas des zones inondables. Ainsi la constructibilité et les aménagements y sont restreints. Les règles des PPRi, de l'AZI et des études hydrauliques réalisées sur les bassins versants du Vazzio et du Cavallu Mortu sont reportées dans le règlement du PLU. Au travers des dispositions règlementaires liées à l'assainissement (raccordement obligatoire au réseau public, possibilité d'assainissement autonome sous conditions dans les zones UD, A et N), le PLU assure l'intégrité des milieux aquatiques et littoraux. Les deux STEP des Sanguinaires et de Campo Dell'Oro avec une capacité de 100 000 à 125 000 équivalents habitants sont suffisamment calibrées pour répondre aux besoins actuels et futurs.
Conforter la gouvernance pour assurer la cohérence entre aménagement du territoire et gestion concertée de l'eau	Les projections démographiques et le développement urbain projeté au travers du PLU sont en adéquation avec la capacité épuratoire des STEP.
Réduire les risques d'inondation en s'appuyant sur le fonctionnement naturel des milieux aquatiques	Le PLU, en privilégiant un développement urbain à l'extérieur des zones les plus fortement exposées, ne participe pas à accroître l'exposition des populations et des biens face au risque inondation. Dans les zones urbaines impactées par les PPRI tout comme dans les zones naturelle et agricole, le règlement des PPRI prévaut sur le

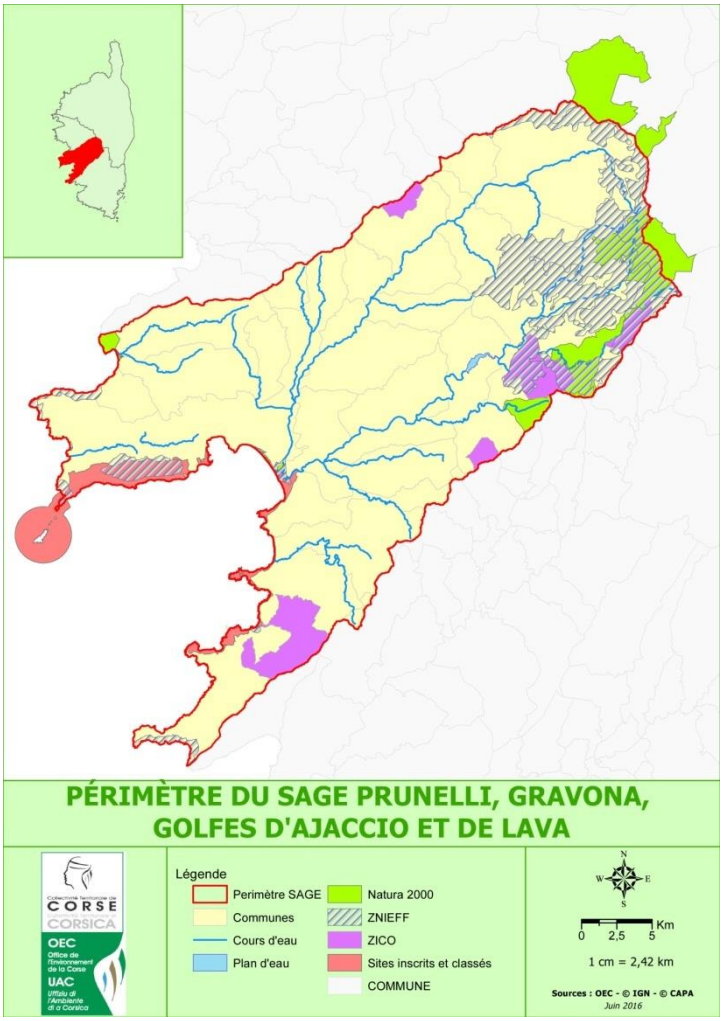
	règlement du PLU en tant que servitude d'utilité publique tel qu'il est rappelé dans le règlement. Par ailleurs, d'autres dispositions sont prises dans le PLU pour lutter contre les inondations : bande inconstructible de 10 m à partir de l'axe des ruisseaux, emplacements réservés destinés à créer des bassins de rétention., majoration du coefficient d'espaces verts dans les zones UC et UD, préservation des boisements au titre des EBC ou des OAP destinés à ralentir les eaux de ruissellement.

1.5. Le SAGE "Prunelli Gravone Golfe d'Ajaccio"

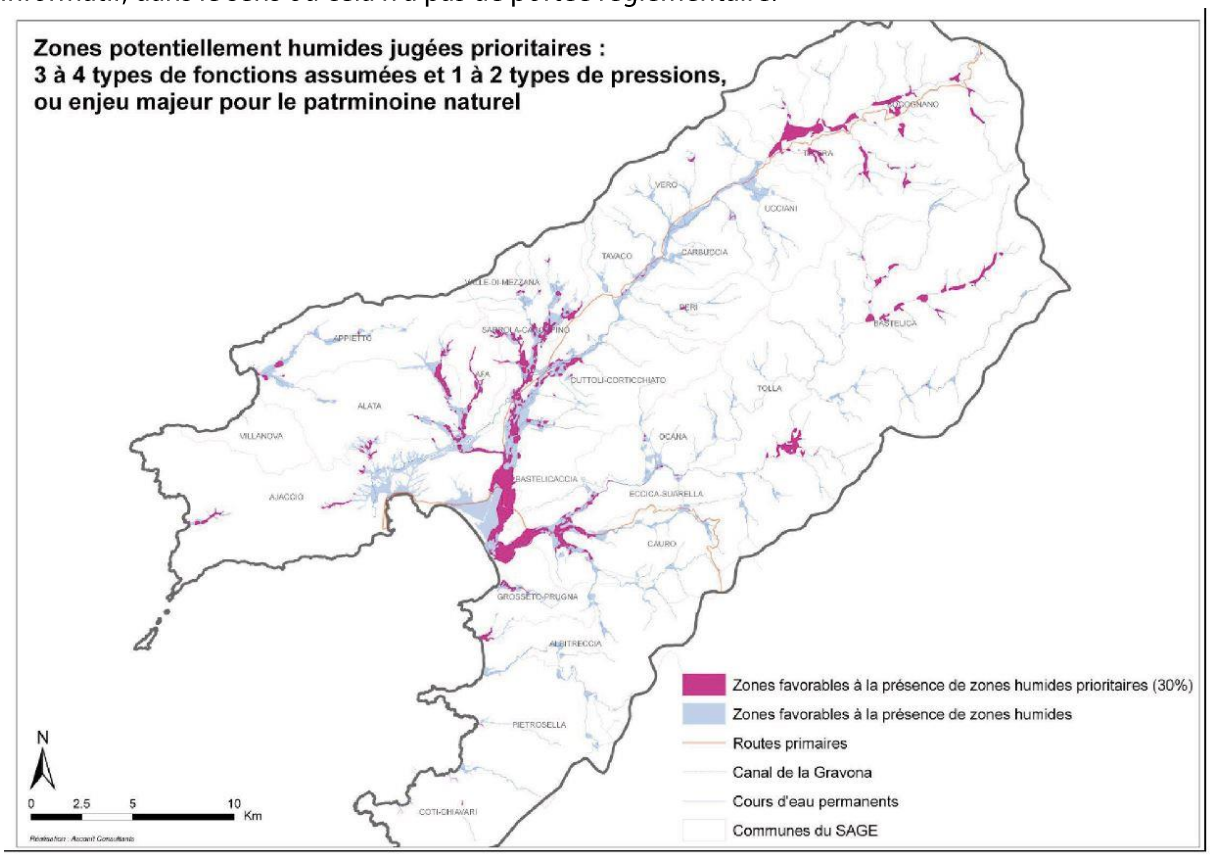
Le SAGE constitue la déclinaison locale du SDAGE et définit les actions nécessaires dans son plan d'aménagement et de gestion durable de la ressource en eau et des milieux aquatiques. La Corse compte 2 SAGE : « Prunelli Gravone Golfe d'Ajaccio » en cours d'élaboration et « Etang de Biguglia » (mis en œuvre le 24 avril 2014).

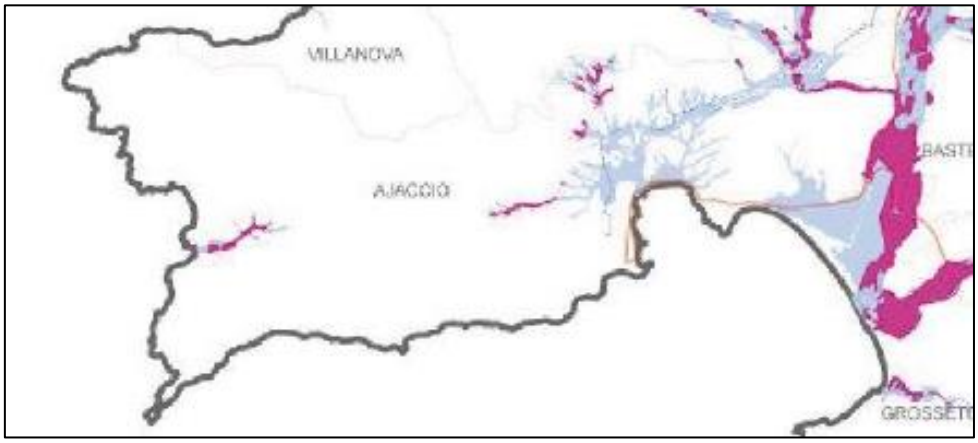
La ville d'Ajaccio est concernée par le SAGE Prunelli Gravone Golfe d'Ajaccio porté par la Communauté d'Agglomération du Pays Ajaccien (CAPA).

Le SAGE est actuellement en cours d'élaboration.



Dans le cadre de la procédure d'élaboration du SAGE, un plan de gestion stratégique des zones humides a été validé en comité de pilotage le 15 novembre 2018. Sur la base d'une analyse géomatique et d'une analyse terrain (non exhaustive), une cartographie des zones potentiellement humides ainsi que celles jugées prioritaires a été produite. L'inscription des zones humides potentielles est faite à titre informatif, dans le sens où cela n'a pas de portée règlementaire.





Traduction dans le PLU :

Ces zones humides recouvrent en très grande partie les emprises des PPRIs inondation ou de l'Atlas des zones inondables. Ainsi la constructibilité et les aménagements y sont restreints. Les règles des PPRi, de l'AZI et des études hydrauliques réalisées sur les bassins versants du Vazzio et du Cavallu Mortu sont reportées dans le règlement du PLU.

1.6. Le Plan de Gestion des risques inondations du bassin de Corse 2016-2021

Le PGRI du bassin de Corse a été approuvé le 22 décembre 2015. Ce plan à l'échelle du bassin de Corse vise la structuration de toutes les composantes de la gestion des risques d'inondation en mettant l'accent sur la prévention (non dégradation de la situation existante notamment par la maîtrise de l'urbanisme), la protection (action sur l'existant : réduction de l'aléa ou réduction de la vulnérabilité des enjeux), la préparation (gestion de crise, résilience, prévision et alerte).

C'est l'outil de mise en œuvre de la directive inondation qui vise à :

1. Encadrer l'utilisation des outils de la prévention des inondations à l'échelle du bassin de Corse ;

2. Définir des objectifs priorisés pour réduire les conséquences négatives des inondations des Territoires à Risques Important d'inondation du bassin de Corse

La directive prévoit l'actualisation du PGRI tous les 6 ans, suivant le même calendrier que le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE).

Les objectifs du PGRI :

- Mieux connaître pour agir
- Prévenir et ne pas accroître le risque
- Réduire la vulnérabilité
- Mieux préparer la gestion de crise
- Réduire les risques d'inondation à l'échelle du bassin versant en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques

La commune d'Ajaccio a été désignée comme un Territoire à risque important d'inondation au sens de l'article L.566-5 du code de l'environnement. Elle est concernée par le TRI d'Ajaccio dont les objectifs visent :

- d'une part, à intégrer la problématique des risques inondations dans l'aménagement afin de ne pas créer d'enjeux nouveaux dans les zones exposées.
Sur la commune d'Ajaccio, les PPRI approuvés et les cartographies géomorphologiques réalisées sur les différents cours d'eau et ruisseaux décrits ci-avant, constituent des documents de référence utiles à la maîtrise de l'urbanisation dans les zones inondables.
Le développement de la connaissance en matière de risque lié au phénomène de submersion marine contribuera à maîtriser le développement de l'urbanisation sur le littoral en prévision de l'élévation du niveau de la mer due au changement climatique.

- d'autre part, à favoriser la mise en œuvre de mesures de réduction de la vulnérabilité des personnes et des biens dans ces zones.
A travers le PAPI validé par la commission mixte inondation en décembre 2012, la commune d'Ajaccio réalise d'importants travaux et ouvrages destinés à réduire la vulnérabilité des personnes et des biens dans les zones fortement urbanisées où les risques d'inondation sont avérés.

Orientations du PGRI du bassin de Corse	Traduction dans le PLU
Gérer les risques inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des cours d'eau	Le PLU, en privilégiant un développement urbain à l'extérieur des zones les plus fortement exposées, ne participe pas à accroître l'exposition des populations et des biens face au risque inondation. Dans les zones urbaines impactées par les PPRI tout comme dans les zones naturelle et agricole, le règlement des PPRI prévaut sur le règlement du PLU en tant que servitude d'utilité publique tel qu'il est rappelé dans le règlement. Par ailleurs, d'autres dispositions sont prises dans le PLU pour lutter contre les inondations : bande inconstructible de 10 m à partir de l'axe des ruisseaux, emplacements réservés destinés à créer des bassins de rétention, majoration du coefficient d'espaces verts dans les zones UC et UD, préservation des boisements au titre des EBC ou des OAP destinés à ralentir les eaux de ruissellement.

1.7. Les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes

La loi n° 85-696 du 11 juillet 1985 relative à l'urbanisme au voisinage des aérodromes, codifiée aux articles L. 112-3 et suivants du code de l'urbanisme, a confirmé l'objectif d'intérêt national de maîtriser l'urbanisation autour des aérodromes.

Le PEB est un document d'urbanisme d'échelle extra-communale, opposable aux tiers, qui instaure des servitudes d'urbanisme limitant l'utilisation des sols au voisinage des aérodromes concernés. Il vise à éviter que de nouvelles populations soient soumises aux nuisances sonores aériennes et réciproquement que l'installation de nouvelles populations entraîne une limitation de l'exploitation des aérodromes

L'aéroport Napoléon Bonaparte est situé à l'Est de la commune, à environ 5 km du centre-ville. Selon le Plan d'Exposition au Bruit dont la révision a été approuvé le 23 avril 2010, les principaux espaces urbanisés de la ville se situent en dehors des zones de bruit et se trouvent à ce titre préservés des nuisances sonores liées au trafic aérien. Le PLU ne prévoit pas de développement urbain à l'intérieur de ces zones de bruit.

1.8. Le Plan de Déplacements Urbains de la Communauté d'Agglomération du Pays Ajaccien

Le Plan de Déplacement Urbain (PDU) est un document de planification des déplacements qui programme les décisions des autorités publiques et les actions à mener en matière de déplacement et d'urbanisation. Le PDU de la CAPA a été approuvé le 27 mars 2019.

Actions du PDU	Traduction dans le PLU
Objectif 1 : Développer les modes actifs	
Action 1.1 : Création d'une véritable continuité piétonne en coeur de ville Engager des procédures pouvant permettre la réalisation d'un réseau de cheminements piétons au sein des opérations d'urbanisation nouvelles ou deréhabilitation et en continuité avec le tissu urbain existant	Plusieurs ER destinés à requalifier la voirie Emplacements réservés pour la création d'ascenseur urbain, de passerelles et de tunnels avec la Citadelle Sentiers piétons dans les OAP
Action 1.2 : Création d'une boucle vélo dans le centre-ville et d'un maillage doux	Règlement prévoyant stationnement vélo Plusieurs ER destinés à requalifier la voirie
Action 1.3 : Aménagement de 3 liaisons douces structurantes de moyenne distance 1/ Liaison cyclable du centre-ville d'Ajaccio 2/ Liaison cyclable Caldaniccia - Baléone - Effrico 3/Canal de la Gravona 4/ Voie verte Scudo-Saint-Joseph	1/ Liaison cyclable du centre-ville d'Ajaccio Reprendre ce qui est inscrit ci-dessus 2/ Liaison cyclable Caldaniccia - Baléone - Effrico 3/Canal de la Gravona : inscrit en ER destiné à accueillir piéton et vélos. Facilitera la liaison entre le centre-ville d'Ajaccio et le Nord-Est de la CAPA. Voir comment les autres ER du PLU se connectent à cet ER. 4/ Voie verte Scudo-Saint-Joseph
Action 1.4 : Offre de service pour les modes actifs Réaliser des locaux collectifs aménagés dans les espaces privés, au travers de la définition de normes dans les PLU	Le règlement du PLU impose des espaces affectés au stationnement des vélos calibrés par rapport aux nombres de places exigées pour les voitures dans les zones UA, UB, UC, UI, UM et AU.
Objectif 2 : Déployer un réseau de transports collectifs adaptés aux besoins, dans une perspective d'équilibre territorial	
Action 2.1 : Restructuration du réseau urbain articulé autour de 2 lignes urbaines fortes	Hors champ d'action du PLU
Action 2.2 : Création d'un service adapté de desserte des vallées	Hors champ d'action du PLU
Action 2.3 : Renforcement de l'offre interurbaine pour attirer les actifs et les touristes	Hors champ d'action du PLU
Action 2.4 : Création de 3 nouvelles haltes ferroviaires à Caldaniccia, Saint-Joseph et aux Cannes, et augmentation de la fréquence des trains	ER dans le secteur de Sait-Joseph destiné à aménager un parking relais proche de la halte ferroviaire, de la station du téléporté et de la gare maritime à Saint-Joseph.
Action 2.5 : Consolidation d'un réseau de navettes maritimes	
Objectif 3 : Optimiser l'intermodalité	
Action 3.1 : Création ou confortement de pôles intermodaux permettant des correspondances de qualité	- Tous les ER destinés à conforter ou créer des parkings dont des parkings relais - Tous les ER destinés à requalifier la voirie : place laissée aux modes doux - Les sentiers piétons tels qu'édictés dans les OAP des zones 2AU (zone d'urbanisation future) - Les normes de stationnement vélo telles qu'édictées dans le règlement du PLU - La densification et la diversité des fonctions urbaines recherchées dans le PLU concourront à rendre plus efficace le service de transports collectifs
Action 3.2 : Création ou renforcement des parcs relais (P+R)	- ER parc relais de Saint-Joseph (création de 250 places) en lien avec la création de la halte ferroviaire, à proximité du futur téléporté et de la future liaison maritime - ER parking sur Mezzana (aujourd'hui 50 places, 250 places à terme) - ER création d'un parking sur Cavone/Vazzio (entrée de ville Est)

	- ER création d'un parking sur Mezzavia
Action 3.3 : Amélioration des conditions de voyage	Hors champ d'action du PLU
Objectif 4 : Offrir de nouveaux services innovants à la mobilité	
Action 4.1 : Création d'une liaison téléportée	La liaison téléportée est traduite dans le PU au travers des emplacements réservés : ER pour le tracé du téléporté et ER pour le parc relais aux abords du téléporté et la station Saint-Joseph
Action 4.2 : Etude sur les liaisons ville haute – ville basse	Emplacements réservés pour ascenseur urbain et parking relais urbain Sentiers piétons dans les OAP
Action 4.3 : Mise en place d'un ELU (Espace Logistique Urbain) et de services de livraisons aux particuliers	Hors champ d'action du PLU
Action 4.4 : Déploiement des solutions Smart City – Territoire Intelligent	Hors champ d'action du PLU
Action 4.5 : Développement d'actions de communication et d'information, centralisées et personnalisées	Hors champ d'action du PLU
Action 4.6 : Développement du covoiturage	Le confortement et la création de parkings relais en entrée de ville sont inscrits en tant qu'ER (Cavone, Saint-Joseph, Mezzana, Mezzavia). Ils faciliteront le développement du covoiturage.
Action 4.7 : Etude d'opportunité d'un service d'autopartage	Hors champ d'action du PLU
Objectif 5 : Définir une politique de stationnement	
Action 5.1: Optimisation de la gestion du stationnement en centre-ville d'Ajaccio	ER pour la création ou le confortement de parking relais, normes de stationnements dans le règlement
Action 5.2: Création de places et amélioration de la lisibilité dans les villages	Hors champ d'action du PLU
Action 5.3: Création de stationnement résident dans les zones urbanisées denses	Plusieurs ER destinés à l'aménagement de parkings, aussi le règlement du PLU édicte des normes de stationnement pour les voitures et le vélo
Objectif 6 : Programmer de façon coordonnée des aménagements de voirie et adapter le plan de mobilité de la ville d'Ajaccio, mettant en cohérence urbanisme et mobilités	
Action 6.1 : Réalisation des infrastructures prioritaires et d'aménagements adaptés au rôle de chaque voie Hiérarchisation de la voirie et création de nouvelles voies : il est question de la nouvelle pénétrante routière entre la RT20 et la D31, de la prolongation de la rocade jusqu'à la D11, de la réalisation d'une nouvelle voie entre la RT22 et la RT21 (3 variantes sont proposées),	Ces projets qui concernent directement la commune d'Ajaccio sont traduites dans le PLU au travers d'emplacements réservés. Le tracé de l'ER validé entre la RT22 et la RT21 a été intégré dans le PLU avant approbation du PLU.
Action 6.2 : Réalisation d'un plan de circulation sur la Ville d'Ajaccio, coordonné avec les schémas de transport collectif et modes actifs	Plusieurs ER destinés à requalifier la voirie et créer des parkings relais. Des OAP prévoyant l'aménagement de sentiers piétons.
Objectif 7 : Réduction de l'impact environnemental	
Action 7.1 : Déploiement d'une flotte de véhicules « propres » adaptée aux besoins et de bornes de recharge électrique	Hors champ d'action du PLU
Action 7.2: Aménagements durables, qualitatifs, paysagers et veille technologique	Article 13 du règlement du PLU imposant un Coefficient d'espaces verts (CEV)

1.9. Le Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération du Pays Ajaccien

Le Programme Local de l'Habitat (PLH), adopté par le Conseil Communautaire le 8 janvier 2014, constitue le socle de la politique communautaire de l'habitat. Il définit pour une durée de six ans les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Le PLH2013-2018 a défini un scénario d'estimation des besoins en logements à l'échelle de la Communauté d'Agglomération sur la base de plusieurs critères dont l'évolution de la croissance démographique, le renouvellement urbain de l'offre de logements anciens non adaptés, le rattrapage des besoins en logements vacants ainsi que les premiers choix programmatiques des communes, les projets immobiliers ou d'aménagement engagés sur les communes.

Ainsi, au total, la production du parc de logements serait de **981 logements par an soit un total de près de 5885 logements sur 6 ans**. Ce scénario propose ainsi une production proche d'un régime développement qui nécessite plus d'un doublement de la production de logements (+ 159 %) par rapport à la production de 379 logements par an réalisés sur la période récente.

La répartition de la production s'effectue de la manière suivante :

- 57 % sur la ville centre contre 62 % sur la dernière période,
- 43 % sur les communes périurbaines contre 38 % sur le dernière période.

Sur la commune d'Ajaccio, le Programme Local d'Habitat de la CAPA (2013-2018), prévoit un objectif total en construction neuve de **516 logements annuels dont 205 logements sociaux par an**.

Aussi en vue d'atteindre un objectif moyen de 20 à 25 logements par hectare sur les opérations de logements à produire pour la période 2013-2018, il est proposé de fixer sur les opérations publiques (foncier maitrisé) ou encadrés par la collectivité (secteur à plan masse ou d'orientations d'aménagement CU article R.123-3-1) :

- une densité moyenne de 35 à 40 logements à l'hectare sur les communes périurbaines mixant maisons individuelles groupées, maisons individuelles superposées, petits collectifs (R+2),
- Une densité moyenne de 80 à 100 logements à l'hectare sur la commune d'Ajaccio

► Traduction dans le PLU

Pour répondre aux prescriptions du PLH, le PADD fixe comme orientations phare de « *Promouvoir un développement urbain équilibré et répondre aux besoins en logements* » en réinvestissant le centre-ville et en planifiant le développement dans le temps.

Pour répondre aux orientations du PADD, le PLU définit plusieurs secteurs à projet soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation afin d'organiser l'urbanisation et planifier la mixité. Le coefficient d'emprise au sol varie de 15% à 100% selon les secteurs, et ce afin de prendre en compte les spécificités de chaque secteur et de favoriser la mixité urbaine et sociale.

Pour cela, des servitudes de mixité sociale sont mises en œuvre sur certains périmètres localisés, permettant de renforcer l'obligation de production de logement social des lois SRU et ALUR :

- Dans les zones UB et UC (hors périmètre ANRU) est imposé la réalisation de 25% de logements sociaux pour les opérations de 16 logements et plus.
- Une bonification de 2 niveaux supplémentaires est autorisée pour tout opérateur qui construit au moins 35% de logements sociaux.
- Il est imposé 35% de logements sociaux dans les périmètres d'OAP, sans bonification de niveaux.

L'instauration de ces règles et des OAP permet ainsi d'estimer une production de logements par le PLU révisé d'environ 5000 logements à l'horizon 15 ans (capacité d'accueil théorique du PLU, prenant en compte la rétention foncière), dont un minimum de 1510 LLS (hors bonification). Le PLU répond ainsi aux besoins exprimés par le PLH.

2. Les documents que le PLU doit prendre en compte

Il s'agit des documents énumérés à l'article L. 131-2 du code de l'urbanisme.

1° Les objectifs du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires prévu à l'article L. 4251-3 du code général des collectivités territoriales ;
2° Les schémas régionaux de cohérence écologique prévus à l'article L. 371-3 du code de l'environnement ;
3° Les schémas régionaux de développement de l'aquaculture marine prévus à l'article L. 923-1-1 du code rural et de la pêche maritime ;
4° Les programmes d'équipement de l'Etat, des collectivités territoriales et des établissements et services publics
5° Les schémas régionaux des carrières prévus à l'article L. 515-3 du code de l'environnement ;
6° Les schémas départementaux d'accès à la ressource forestière.

Et du Plan Climat Air Energie territorial (PCAET) - L131-5 du code de l'urbanisme.

2.1. Le Schéma Régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET)

Selon l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales « La région, à l'exception de la région d'Ile-de-France, des régions d'outre-mer et des collectivités territoriales à statut particulier exerçant les compétences d'une région, élabore un schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires. » Ainsi, la région de Corse n'est pas concernée par le SRADDET, puisqu'elle a une collectivité territoriale à statut particulier, au sens de l'article 72 al. 1er de la Constitution.

La Corse n'étant pas concernée par le SRADDET, la compatibilité avec le PLU d'Ajaccio ne peut être démontrée.

2.2. Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique

La loi du Grenelle de l'Environnement 2 portant « Engagement National pour l'Environnement » du 12 juillet 2012 prévoit une prise en compte de la trame verte et bleue dans les documents d'urbanisme, à partir des Schémas Régionaux de Cohérence Écologique, qu'ils devront prendre en compte. L'objectif de cette mesure est de préserver et de remettre en bon état les continuités écologiques afin de favoriser le maintien de la biodiversité.

En Corse, comme précisé par l'article L.4424-10 du Code Général des Collectivités Territoriales, dans l'attente de la réalisation d'un SRCE, l'annexe 5 du PADDUC "Trame verte et bleue" vaut SRCE. L'annexe 5 du PADDUC n'est qu'une partie du SRCE à venir (en cours d'élaboration).

Traduction dans le PLU :

La prise en compte du PADDUC valant SRCE dans le PLU est détaillée précédemment dans le chapitre PADDUC.

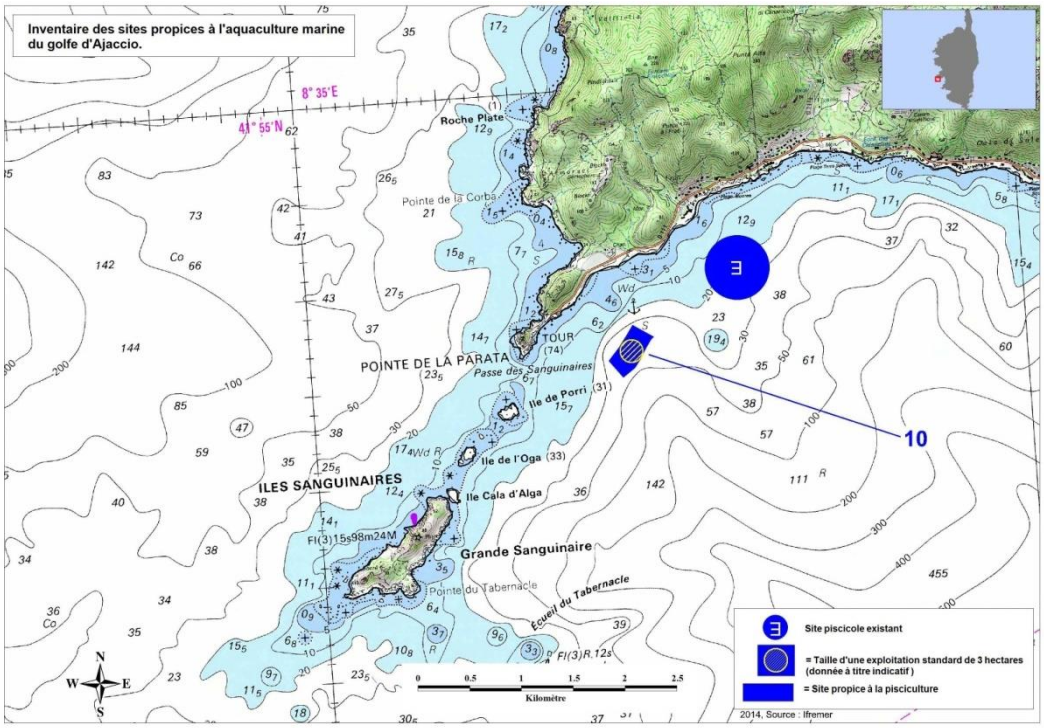
2.3. Le Schéma Régional de développement de l'aquaculture marine

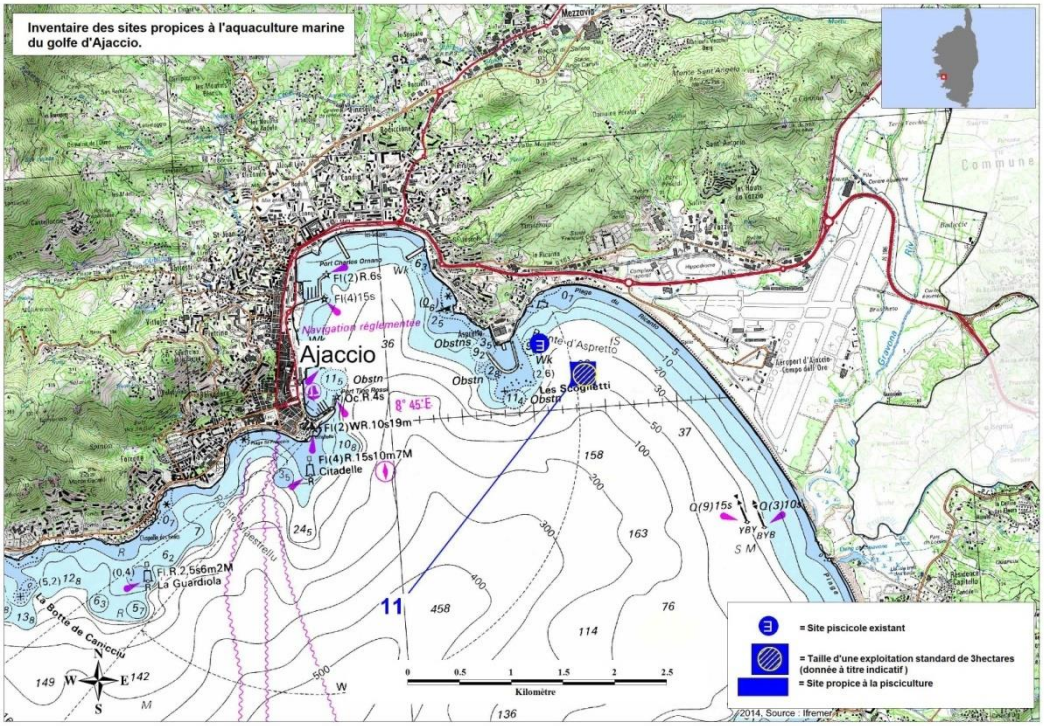
Le Schéma Régional de Développement de l'Aquaculture Marine (SDRAM) identifie les zones propices au développement de l'aquaculture marine (pisciculture, conchyliculture et autres cultures marines). Ce schéma a été approuvé le 27 novembre 2015.

Dans le Golfe d'Ajaccio, deux sites piscicoles existent et deux sites sont propices à l'aquaculture marine.

Traduction dans le PLU :

Le PLU n'a pas d'impact direct en mer. Néanmoins, au travers des règles prises pour lutter contre la pollution du milieu naturel et aquatique (raccordement obligatoire au réseau public, possibilité d'assainissement autonome sous conditions, prise en compte particulière des rejets industriels), le PLU participe au maintien d'une bonne qualité des eaux maritimes.





2.4. Le Programme d'équipements de l'Etat, des collectivités territoriales et des établissements et services publics

La construction en cours de l'hôpital sur le secteur du Stiletto, le projet de tram-train, l'extension du Port Charles d'Ornano, la réalisation d'un pôle d'activités tertiaires sur le site de la base aéronautique d'Aspretto, l'aménagement de la Miséricorde et du Finosello figurent comme les grands projets d'équipements structurants l'aménagement du territoire.

Traduction dans le PLU :

Autour de l'hôpital en construction, le PLU affiche la volonté de développer ce secteur stratégique de la ville. Aussi, afin de faciliter la desserte de l'hôpital une voie de liaison à créer entre Stiletto et Vazzio est inscrite comme emplacement réservé dans le PLU.

Les projets de tram-train et d'extension du port sont mentionnés dans le PADD.

2.5. Le Schéma Régional des Carrières

Le schéma départemental des carrières définit les conditions générales d'implantation des carrières dans le département. Il apprécie l'impact de l'activité des carrières sur l'environnement et sur la politique des matériaux dans le département. Il se place dans le cadre d'une stratégie environnementale durable. Il doit conduire à assurer une gestion rationnelle et optimale des ressources et une meilleure protection de l'environnement.

Le schéma analyse les thèmes suivants :

- les ressources,
- les besoins,
- les modes d'approvisionnements,
- les modalités de transport,
- la protection du milieu environnant.

Un Schéma interdépartemental des carrières est en cours de réalisation sur la Corse.

La commune d'Ajaccio ne compte plus de carrière en activité depuis 2013.

2.6. Le Schéma Départemental d'accès à la ressource forestière

Ce schéma n'a pas encore été initié en Corse. La compatibilité avec le PLU d'Ajaccio ne peut être démontrée.

2.7. Le Plan Climat Energie Territorial (PCET) du pays Ajaccien

Le Plan Climat Energie Territorial du pays Ajaccien a été approuvé en décembre 2012. Depuis le mois d'octobre 2017, la CAPA s'est engagée dans une démarche de labellisation Cit'ergie. Cette démarche s'inscrit dans la ligne politique de l'Agenda 21 et du PCET. La CAPA travaille actuellement à la mise à jour de son Plan Climat Energie Territorial afin d'inclure le volet Air (PCAET).

Le PCAET vise à mener des actions en faveur d'une réduction des Gaz à effet de Serre et à réduire la vulnérabilité du territoire face aux enjeux climatiques. Pour cela, un plan d'actions a été mis en place portant principalement sur les transports et l'habitat.

Le PCET comporte trois volets :

- un volet « Atténuation » qui vise à limiter l'impact du territoire sur le climat en réduisant les émissions de gaz à effet de serre, dans la perspective du facteur 4 (diviser par 4 les émissions de gaz à effet de serre d'ici 2050), par la réduction des consommations d'énergies et l'utilisation des énergies renouvelables essentiellement ;
- un volet « Adaptation » qui cherche à réduire la vulnérabilité du territoire face aux impacts du changement climatique ;
- un volet « Mobilisation et Sensibilisation » qui mène à sensibiliser, mobiliser et former aux comportements éco-responsables.

Quelques exemples d'actions réalisées ou à venir sur l'intercommunalité :

<u>En matière de transports</u>

- Utiliser l'énergie solaire pour l'éclairage des parcs relais et abri bus du réseau de transport public urbain

- Etendre la convention d'inter modalité en tous points du territoire communautaire et pour tous les usagers

En matière d'habitat

- Incitation pour l'installation de dispositifs permettant la réduction de la consommation énergétique des ménages locataires de logements sociaux

- Etude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables dans les ZAC et autres opérations d'aménagement de la CAPA

- Accroître les aides aux propriétaires pour lutter contre la précarité énergétique

Traduction dans le PLU :

Le développement urbain en faveur de la densification et de la requalification va dans le sens d'une meilleur efficacité et rentabilité des transports en commun.

L'article 15 du règlement des zones U émet des prescriptions en matière de performances énergétiques et environnementales pour les bâtiments et les espaces publics et privés.