AIACCIUPLU

1. RAPPORT DE PRESENTATION

Volume 4 :

Résumé non technique

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	XX/XX/XXXX XX/XX/XXXX

Sommaire Général

VOLUME I : PREAMBULE & DIAGNOSTIC TERRITORIAL

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

VOLUME III : EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

VOLUME IV : RESUME NON TECHNIQUE

Sommaire du résumé non technique

1. CONTEXTE ET MANIERE DONT L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE A ETE MENEE 6

2. DU DIAGNOSTIC AU PROJET 9

2.1. Synthèse des enjeux environnementaux 9

2.2. Organisation du territoire et mode d'occupation 12
2.2.1. Centralité 12
2.2.2. Infrastructures, trame publique et déplacement 12
2.2.3. Entités géographique 14
2.2.4. Histoire de la ville : évolution du paysage bâti 16
2.2.5. Occupation du sol et consommation foncière 17

2.3. Approche socio-économique et fonctionnelle du territoire 18
2.3.1. Démographie 18
2.3.2. Caractéristiques et évolutions du parc de logement 18
2.3.3. Le système économique local 19
2.3.4. Les équipements et déplacements 19

2.4. Analyse du PLU et étude de densification 20
2.4.1. Historique des documents d'urbanisme et caractéristique du PLU en vigueur 20
2.4.2. Les capacités d'accueil du PLU en vigueur 23
2.4.3. Etude de densification 24

3. LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET ET LES MOTIFS DE LA DELIMITATION DES ZONES 26

3.1. Les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et développement durables (PADD) 26

3.2. Les choix retenus pour établir le projet les orientations d'aménagement et de programmation 29

3.3. Les choix retenus pour établir le projet et la délimitation des zones 32
3.3.1. Réponse aux besoins d'habitat 33
3.3.2. Réponse aux besoins d'équipement et de services 33
3.3.3. La préservation de l'environnement et du cadre de vie 33

3.4. Les évolutions du règlement 35
3.4.1. Tableau synthétique des évolutions du zonage 35
3.4.2. La capacité d'accueil du PLU 36

4. ARTICULATION DU PLU AVEC LES DOCUMENTS, PLANS ET PROGRAMMES DE PORTEE SUPERIEURE 39

5. ANALYSE DES INCIDENCES DU PLU SUR LES THEMATIQUES ENVIRONNEMENTALES ET MESURES DE TRAITEMENT 39

6. INCIDENCES DU PLU SUR LES ZONES A ENJEUX 48

7. INCIDENCES DU PLU SUR LE RESEAU NATURA 2000 50

8. INDICATEURS DE RESULTATS 51

Rappel juridique :

L'article R.151-3 du code de l'urbanisme stipule au point 7 que le rapport de présentation « *comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée* ».

1. Contexte et manière dont l'évaluation environnementale a été menée

La démarche d'évaluation environnementale permet de s'assurer que l'environnement est pris en compte le plus en amont possible afin de garantir un développement équilibré du territoire. Elle identifie les enjeux environnementaux et vérifie que les orientations envisagées dans le PLU ne leur portent pas atteinte.

La commune d'Ajaccio, concernée à la fois par la Loi Littoral et par le réseau Natura 2000, voit la révision de son PLU soumise à la procédure d'évaluation environnementale systématique.

L'article R.151.3 du code de l'urbanisme expose le contenu de l'évaluation environnementale dans le rapport de présentation du PLU.

L'évaluation environnementale du PLU d'Ajaccio s'est attachée à vérifier, à toutes les étapes de la construction du projet, que l'ensemble des enjeux environnementaux a bien été pris en compte. Les choix opérés ont été dans le sens de la préservation et la valorisation des grandes entités naturelles, des corridors écologiques, dans un souci de qualité paysagère et architecturale, de la prise en compte de l'agriculture et des risques naturels particulièrement prégnants sur la commune.

Les incidences prévisibles du PLU sur l'environnement ont été analysées pour chacune des thématiques identifiées dans l'état initial de l'environnement et sur le réseau Natura 2000.

Une équipe de quatre chargés d'études recoupant des compétences en écologie et paysage est intervenue afin, d'une part,de qualifier les enjeux en présence et, d'autre part, d'apprécier les incidences du PLU sur ces grandes thématiques.

Pour supprimer ou réduire les impacts négatifs, le PLU a apporté des solutions internes à travers son zonage, son règlement et ses Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Ces mesures ont été définies avec le concours de la collectivité et du cabinet d'urbanisme.

Enfin, des indicateurs de suivi ont été proposés, destinés à évaluer l'avancée de la mise en œuvre du PLU et de rendre compte de nouvelles incidences négatives ou positives éventuelles.

L'évaluation environnementale a également été l'occasion de démontrer comment le PLU est compatible et prend en compte les documents de portée supérieure en vigueur sur la commune (PADDUC, SDAGE du bassin Corse, ...)

L'analyse de l'état initial de l'environnement, la définition des enjeux puis l'analyse des incidences du PLU sur l'environnement

- se sont appuyées sur l'étude de plusieurs documents :

- Document d'urbanisme : PLU approuvé en 2013
- Porter à connaissance des services de l'Etat sur le PLU, juin 2015
- PADDUC, approuvé le 24 novembre 2015 par la Collectivité Territoriale de Corse
- SDAGE du bassin Corse 2016-2021
- PGRI du bassin Corse 2016-2021
- Schéma Régional de Développement de l'Aquaculture marine approuvé le 27 novembre 2015
- Schéma Régional Climat Air Energie Corse approuvé le 20 décembre 2013
- Plan Climat Energie Territorial du pays Ajaccien approuvé le 06 novembre 2012

- Données sur la ressource en eau, les milieux aquatiques et humides et la gestion de l'assainissement :

- Le schéma directeur d'eau potable du pays Ajaccien, CAPA, 2010
- Rapport annuel sur le prix et la qualité du service public d'eau potable, 2016 (CAPA)
- Rapport annuel sur le prix et la qualité du service public d'assainissement, 2016 (CAPA)

- Données sur la biodiversité, les paysages et le patrimoine :

- Fiches descriptives de l'Inventaire National du Patrimoine Naturel (INPN)
- Cahiers d'habitats et d'espèces d'intérêt communautaire
- Documents d'objectifs des sites Natura 2000
- Atlas des paysages de Corse

- Données sur la faune, la flore et les habitats naturels :

- Etude d'impact relative à la requalification urbaine des quartiers des Cannes et des Salines, Artelia, octobre 2015

- Données sur les risques naturels et technologiques :

- La Stratégie Locale de Gestion du Risque Inondation du TRI d'Ajaccio approuvé le 15 décembre 2017
- le PPRI de la Gravona approuvé en 2002
- le PPRI San Remedio approuvé en 2011
- le PPR Mouvement de terrain approuvé en 2019

- le PPR Feux de Forêt prescrit en 2007
- le PPRT GDF de Loretto approuvé en 2016
- le PPRT Antargaz du Ricanto prescrit en 2011
- l'Atlas des zones inondables (version 2003 et 2010)
- l'Atlas des zones submersibles de la Corse du Sud (CEREMA, mars 2015)
- les cartes d'aléas retrait et gonflement des argiles du BRGM
- Le Programme d'Actions de Prévention des Inondations (PAPI) adopté en 2012
- Les Plans Particuliers d'Intervention
- Le DICRIM adopté en 2017
- Les cartes d'aléas inondation réalisées sur le bassin versant du Vazzio et du Cavallu Mortu
- Le Porté à connaissance complémentaire de l'Etat sur le site SEVESO DPLC (Dépôt Pétrolier de La Corse au Vazzio - novembre 2018
- Les fiches d'information relatives au transport des matières dangereuses

- Données sur la qualité de l'air, le bruit, les déchets :
- Plan de Protection de l'Atmosphère de la région Ajaccienne
- Cartographie de la pollution atmosphérique de la ville d'Ajaccio, Qualitair Corse, octobre 2013
- Rapport annuel sur le prix et la qualité du service public d'élimination des déchets, 2016

- se sont appuyées sur des entretiens avec des personnes ressources

- Etienne Py, Directeur de l'eau et de l'assainissement à la CAPA
- Valérie Bosc et Fabien Arrighi du CEN Corse

- se sont appuyées sur plusieurs visites de terrain

- Le 30 mai 2018 : visite des zones de projet par Roxane Palluel, expert écologue, spécialiste des Habitats, Faune et Flore à l'Agence VISU.
- Plusieurs visites de terrain réalisées par plusieurs écologues de l'Agence VISU au printemps/été 2014/2015 : Raoul Marichy, Vincent Romera - Experts écologues, spécialiste Faune.
- Le 05 juin 2018 : visites des zones de projet par Thomas CASALTA, Ingénieur Paysagiste et Gérant de l'Agence VISU.

2. Du diagnostic au projet

2.1. Synthèse des enjeux environnementaux

Principaux constats animant le territoire d'Ajaccio :

- Ajaccio bénéficie d'une situation géographique idéale et d'une climatologie clémente favorables à l'activité touristique
- Ajaccio possède de nombreuses et importantes zones naturelles remarquables, composantes du paysage autant que de l'environnement socio-économique, (faune, flore terrestre et marine protégées), bénéficiant de classements prestigieux qui valorisent fortement son image
- des risques d'inondation forts, dont le milieu urbanisé est l'un des principaux réceptacles, et des risques d'incendie parfois dévastateurs vis à vis duquel la topographie accidentée et l'importante couverture naturelle peuvent figurer un facteur aggravant
- des sites à risques industriels majeurs en milieu périurbain (Ricanto-Vazzio, faubourg Ouest de la Ville) dont les périmètres de sécurité pénalisent une densification des espaces urbains
- Une périurbanisation croissante dans le sens d'un étalement urbain qui « mite » les coteaux les plus accessibles
- Un paysage d'entrée de ville monotone et sans structure apparente

Enjeux	Hiérarchisation
Relief, Géologie, Climat et changement climatique	
1 ➦ La prise en compte du climat et des effets du changement climatique dans l'aménagement (exposition au soleil, au vent, minéralisation des sols, potentiel de développement des énergies renouvelables)	Enjeu fort
2 ➦ La définition d'un projet urbain, conciliant développement et respect des spécificités géographiques (relief accidenté, rapport d'inter visibilité fort entre littoral et piémonts versants, terres fertiles…)	Enjeu fort
3 ➦ La valorisation des vues sur le grand paysage (littoral, reliefs environnants)	Enjeu modéré
Ressource en eau	
4 ➦Assurer la distribution d'une eau potable pour tous dans un contexte d'augmentation des pressions sous l'effet de la croissance démographique et du changement climatique	Enjeu fort Du fait de ressources disponibles mais fragiles dans le contexte de changement climatique
5 ➦ Concilier croissance démographique et traitement des eaux usées dans le respect de l'environnement	Enjeu faible Du fait de STEP conformes

	et ne présentant pas de dysfonctionnement majeur
Energie	
6 ➦ Répondre à la demande énergétique d'une population et d'activités nouvelles (dont une population touristique) tout en limitant les émissions de gaz à effet de serre	Enjeu fort
7 ➦ Améliorer la performance énergétique des bâtiments existants et futurs	Enjeu fort
Paysage et patrimoine	
8 ➦La requalification des séquences d'entrée de ville	Enjeu fort
9 ➦Le maintien d'une agriculture au contact direct de l'urbanisation	Enjeu fort Du fait des enjeux urbains qui entraînent un mitage des terres agricoles.
10 ➦La question de la valorisation de la silhouette du centre ancien dans le contexte de poursuite de l'urbanisation sur les versants.	Enjeu fort
11 ➦La structuration du développement urbain par la création de nouvelles polarités et l'affirmation de certaines destinées entre autres à réunir la ville haute et basse	Enjeu fort
12 ➦ Une meilleure acceptation de la densité	Enjeu modéré
Biodiversité et trame verte et bleue	
13➦ Le ménagement des habitats naturels des espèces faunistiques patrimoniales (Tortue d'Hermann)	Enjeu fort dans un contexte de pression anthropique
14➦Le maintien d'espaces naturels ou agricoles au contact de l'urbanisation de Saint-Antoine à Acqualonga et dans les secteurs de Mezzavia, Sant'Angelo (corridor à restaurer)	Enjeu fort
15➦ Concilier valorisation des sites touristiques et protection	Enjeu modéré
16➦La protection de corridors écologiques représentés par les cours d'eau	Enjeu modéré car soumis à de faibles pressions

17➦La préservation d'une certaine perméabilité écologique au sein de la trame urbaine	Enjeu modéré au regard du faible intérêt joué par ces espaces pour le maintien d'une biodiversité remarquable
Risques naturels et technologiques	
18 ➦ La prise en compte du risque inondation et submersion marine	Enjeu fort
19 ➦La question de la gestion des eaux pluviales pour lutter contre le ruissellement	Enjeu fort du fait la forte vulnérabilité du territoire, de l'importance de la population exposée
20 ➦ La prise en compte des risques feux de forêt et mouvements de terrain	Enjeu modéré du fait que ce soit surtout le secteur Ouest de la commune qui soit concerné et dont l'urbanisation est limitée à une bande côtière et qui n'a pas vocation à être étendu
21 ➦La prise en compte du risque SEVESO par anticipation des installations futures (nouvelle centrale thermique sur le Vazzio et déplacement des cuves de gaz du site de Loretto)	Enjeu faible
22 ➦ La prise en compte du risque TMD par canalisations	Enjeu faible
Pollutions et nuisances	
23➦Participer à la réduction des émissions de NO2	Enjeu fortdu fait du risque de dépassement de la valeur limite annuelle de ce polluant particulièrement nocif
24➦Ne pas aggraver davantage l'environnement sonore dont la principale source est le trafic routier	Enjeu modéré
25➦Concilier croissance démographique et traitement des déchets dans le respect de l'environnement	Enjeu faible

2.2. Organisation du territoire et mode d'occupation

2.2.1. Centralité

CENTRALITES	Centre-ville	Périphéries
Atouts	.Mixité programmatique des activités .Qualité de la trame urbaine et du vocabulaire architectural .Densité .Attractivité touristique patrimoniale et de proximité au quotidien	.Attractivité commerciale et centre d'emplois qualifiés .Naissance d'une offre culturelle et d'équipement .Foncier disponible, espaces mutables .Accessibilité et stationnement .Fort potentiel de développement en lien avec le territoire intercommunal
Faiblesses	.Rapport de la ville à son front maritime .Lien entre la ville et ses espaces naturels .Traitement des espaces publics vétustes .Raréfaction du foncier, spéculation foncière .Accessibilité et stationnement	.Absence d'attractivité touristique .Sectorisation de l'urbanisation .Absence de qualité architecturale et de trame urbaine .Accessibilité axée sur le règne automobile .Territoire contraint aux risques naturels et technologique
Au fil de l'eau	.perte d'attractivité du centre et de sa dynamique commerciale .Aggravation des congestion et de l'accès au centre	.Urbanisme d'opportunité générant à terme des dysfonctionnements urbain (déplacements) .Aggravation des risques naturels (inondations et mouvements de terrain) .Disparition de l'entrée de ville ajaccienne
Enjeux	.Affirmer la spécificité patrimoniale, moteur de développement .Redynamiser le commerce et les services de proximité .Valoriser le foncier des dents creuses et des espaces mutables .Améliorer les accès et l'offre en stationnement .Requalifier les espaces publics majeurs	.Encourager les projets d'ensembles valorisant la mixité fonctionnelle et programmatique .Proposer une trame d'espaces publics continue .Faire émerger une identité propre à chacune des périphéries en intégrant les risques majeurs .Marquer l'entrée de ville .Favoriser les échanges entre la ville et l'intercommunalité
Enjeux généraux	.Mettre en valeur la complémentarité entre les trois pôles principaux d'activités : centre, périphérie Nord et périphérie Sud .Favoriser les liens et les échanges entre ces pôles	

2.2.2. Infrastructures, trame publique et déplacement

Réseaux principaux

L'ensemble des principales « portes d'entrées » d'Ajaccio confère à la commune une importance régionale de première importance.

Ce rayonnement extra-communal contraint la ville à articuler plusieurs échelles de déplacements au sein d'un seul et même espace urbain, fabriquant de fait, des conflits d'usages.

L'objectif du projet sera donc de conforter le rayonnement régional ajaccien tout en minimisant les impacts négatifs des grandes infrastructures sur la commune.

Plusieurs réseaux articulent le territoire d'Ajaccio :

- **l'eau et les entrées maritimes** avec le port de commerce dont les perspectives d'évolution répondront à :

  - à la nécessité de faire évoluer la nature des déplacements fret et voyageurs vers des alternatives au « tout routier » afin de libérer les voies de communications principales
  - à faciliter le développement économiques et les communications entre le port et son hinterland
  - à établir de nouvelle relation entre la ville et le port, dans son interface urbaine

- **la route** avec les 3 pénétrantes majeures (RN196, RN 193 et RD81), 2 pôle multimodaux réalisés ou en devenir (pôle de déplacement de Mezzavia en devenir et le parking relais du Ricanto) et des transport en commun sur le réseau routier sans véritable partage de la voirie et de fait très peu concurrentiels. Le projet de la ville tendra à :

- Proposer un remaillage pour l'ensemble Nord de la commune afin de désenclaver l'arrière-pays ajaccien
- améliorer l'interface entre la ville et son environnement immédiat en favorisant les traversées de l'infrastructure routière et en pacifiant le rapport de la ville avec ses voies de transit
- proposer des solutions alternatives au transport routier pour les flux provenant de l'Ouest Corse
- enrichir l'offre en report modal pour l'entrée Sud ajaccienne
- développer une offre de voies réservées en transport en commun et une offre itinéraire cyclable « longue distance ».

- **le fer :** une ligne ferroviaire d'échelle régionale liant l'agglomération ajaccienne au centre Corse et au grand Bastia par la ligne principale Ajaccio-Bastia. Ajaccio compte également des départs vers la Balagne, via la ligne antenne entre Ponte Leccia et Calvi. L'infrastructure bénéficie d'une voie métrique unique, obligeant des aménagements spécifiques de croisements des véhicules roulants. Le transport ferroviaire insulaire répond à une fonction exclusive de transport de voyageurs. Le projet de ville tendra à améliorer les liens entre la ville et les infrastructures ferroviaires en :

- améliorant l'interface entre la ville et son environnement immédiat en favorisant les traversées de l'infrastructure ferroviaires et en encourageant l'émergence de véritables « quartiers de la gare »
- favorisant l'intermodalité au droit des arrêts ferroviaires en lien avec le port de commerce, l'aéroport de Campo dell'Oro mais également avec l'ensemble du réseau de transport collectif routier vers l'arrière-pays ajaccien non desservis par la voie ferrée (Villanova/Alata) et avec la périphérie Ouest ajaccienne (Sanguinaires/Capo di Feno)
- développant une offre en location et en stationnement relais automobile et vélos en lien avec les arrêts et gares
- inscrivant les arrêts et les gares en lien avec les itinéraires pédestres de découverte de la ville et du pays ajacciens.

- **l'air :** la ville d'Ajaccio bénéficie d'un aéroport qui lui assure des liaisons régulières sur le continent français et européen. L'infrastructure aéroportuaire s'est implantée dans le delta de la Gravona et du Prunelli en dehors de l'agglomération urbaine à l'entrée Sud de la ville, en lien avec les pénétrantes routières desservant le Grand Sud et le Centre Corse.

- **les sentiers :** si la trame des sentiers est encore relativement dense sur l'ensemble de l'agglomération ajaccien, il n'en demeure pas moins que les itinéraires pédestres balisés sont très

peu nombreux et discontinus. Ajoutons que les sentiers existants ne valorisent que les accès pédestre. De fait, le projet de ville s'engagera à donner une réponse à ces faiblesses en :

- proposant un bouclage entre les itinéraires existants sur le périmètre communal
- favorisant l'émergence d'une trame de sentiers traversant l'ensemble du territoire communal
- favorisant une diversité de l'offre dans l'accès aux sentiers (pédestres/équestre/cycles…)
- ouvrant de nouveaux parcours en direction des autres communes de la communauté d'agglomération en cohérence avec les sentiers existants en dehors du périmètre communal (le cas échéant)
- en tirant bénéfice de la proximité de Porticcio pour mettre en lien la commune d'Ajaccio avec les grands parcours de randonnées



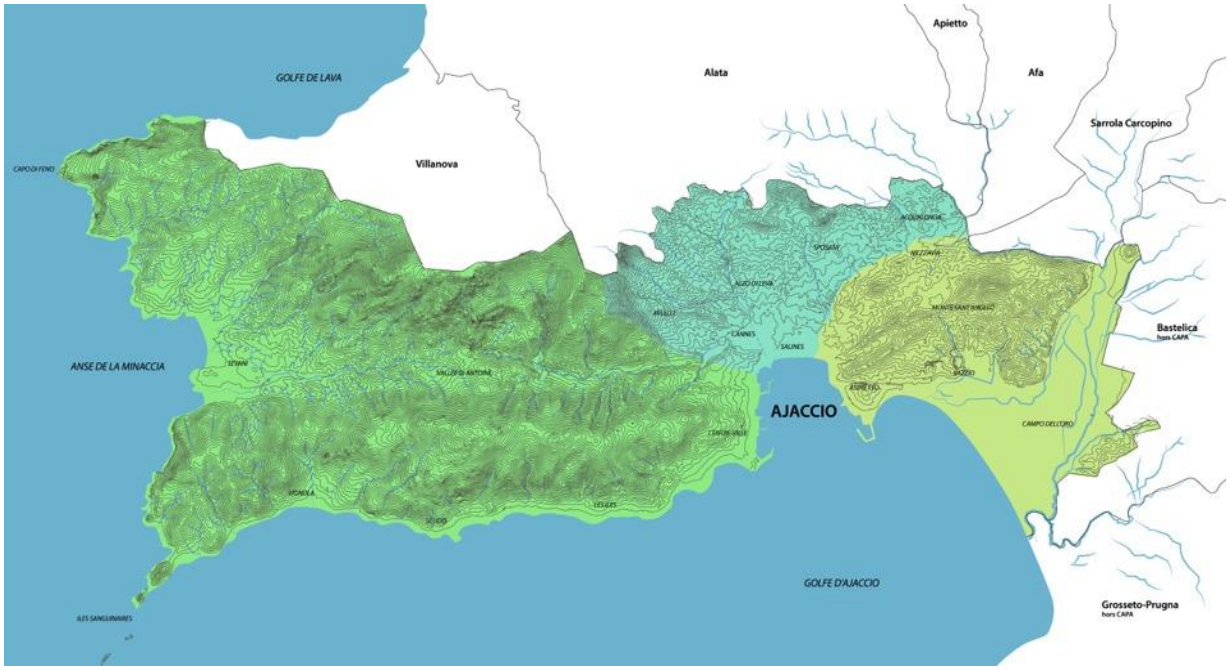
Ensemble des réseaux de déplacements existants sur la commune ajaccienne.

2.2.3. Entités géographiques

Trois ensembles géographiques se profilent sur la commune d'Ajaccio, souvent constitués autour d'une vraie « figure » géographique remarquable et étant, pour chacun, porteur des trois temps historiques du paysage bâti.

- L'Ouest Ajaccien constitué de la Vallée Saint-Antoine et du littoral
- Le centre ajaccien, confluence des vallées de Saint-Antoine, d'Alata et de la Gravona
- L'Est ajaccien où le Monte Sant-Angelo, partage les eaux de la gravona et s'ouvre sur le territoire de plaine de Campo dell'Oro.

Les trois entités géographiques d'Ajaccio



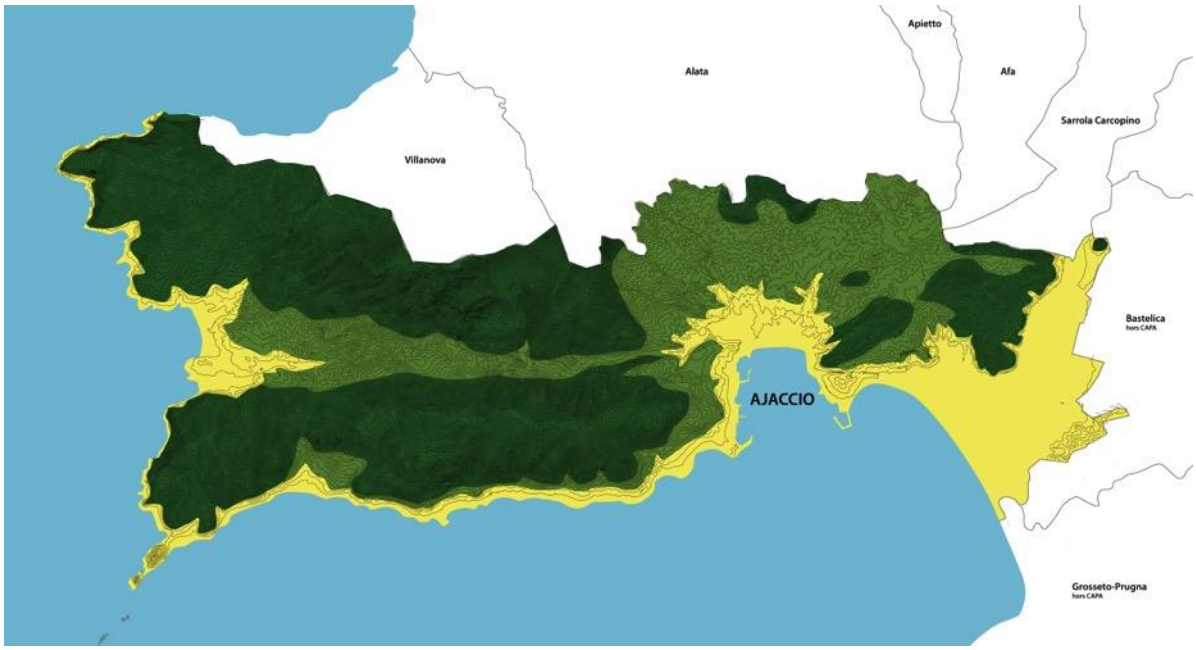
S'ajoute à ces trois grands ensembles géographiques, une particularité relative à la déclivité des reliefs qui conditionnera l'ensemble des implantations humaines : tracés et habitat. Trois degrés de déclivité :

- faible ou inexistante (en jaune sur la carte ci-dessous) : ce sont les territoires de plaines et l'étroit cordon littoral ajaccien. La courbe de niveau de 30 mètres constitue à ce titre une ligne de référence en ce qui concernera l'urbanisme, puisque le secteur historique et moderne se situe dans cette zone, ainsi que les grandes opérations d'urbanisme des années modernes et les grandes infrastructures de transports (aérienne, notamment). Secteur contraint actuellement par les risques d'inondation, ce fut jadis le grenier à blé ajaccien.

- déclivité existante (en vert pomme) mais toujours acceptable en terme d'urbanisation : ce sont les territoires ajaccien vallonés. Entre la vallée de la Gravona et la vallée Saint-Antoine. Au cours de l'histoire, cet ensemble profita d'une agriculture périurbaine qui a aujourd'hui disparu face à l'expansion de l'urbanisation.

- déclivité importante (en vert sombre) constituant les émergences géographiques majeures et caractéristiques du territoire ajaccien. Ces territoires sont également des milieux riches en diversité floristique et faunistique. Ils sont généralement protégés à ce titre. Si l'urbanisme insulaire aurait pu profiter jadis des lignes de crêtes comme fondation d'un village ou d'un hameau, l'urbanisme actuel ne s'y risque pas.

Les trois degré de déclivité entités d'Ajaccio



2.2.4. Histoire de la ville : évolution du paysage bâti

Si l'histoire de la ville a connu des extensions successives au cours des siècles qui se sont affranchies des contraintes naturelles et topographiques sur l'ensemble du périmètre communal, il n'en demeure pas moins que les identités historiques de la ville peuvent se lire en lien étroit avec les ensembles géographique précités.

A l'Ouest, un cœur de ville historique (cf.périmètre ZPPAUP) période génoise, 1er et 2e Empires, jusqu'aux années 50. Architectures remarquables, ville dense, trame viaire planifiée, logique linéaire suivant le trait de côte

Au centre, une première périphérie de grands ensembles, des années 45 aux années 70. Architecture moderne caractérisée par une industrialisation du bâtiment, logiques urbaines fonctionnelle (chemin de grue, investissement des secteurs de plaines les plus planes…), parcellaire lâche, logique de desserte des résidences en impasses

A l'Est, seconde logique périphérique d'un urbanisme postmoderniste diffus depuis les années 70. Logique linéaire le long des voies de communication en entrée de ville Nord et Sud, desserte en impasses, architecture pavillonnaire de type lotissement ou maison individuelle, entrepôts/ZA, petits collectifs.

Un développement ascendant de l'urbanisation, sur l'ensemble des reliefs est également à prendre en comptesur l'ensemble du périmètre communal. C'est ainsi que les croissances successives se stratifient également en lien avec ledénivelé, formant de véritables « plateaux » de densification. Cette stratification historiques est particulièrement lisible sur le périmètre Ouest communal, qui concentre un « échantillonnage » de toutes les typologies urbaines et architecturales.



2.2.5. Occupation du sol et consommation foncière

- Un territoire fortement dominé par les espaces naturels et agricole qui représente 80% du territoire et 6 526 ha et 2014
- Un espace urbanisé représentant 16,4% du territoire et 1337,7 ha en 2014.
- Celui-ci a progressé de près de 116 ha depuis 1999 soit une augmentation de 9,5%.
- Des espaces naturels sous pression de l'urbanisation (-62,8 ha), plus que les espaces agricoles et en friche (-51,1 ha). Mais ces derniers proportionnellement plus touché (-12% depuis 1999 contre -1% pour les espaces naturels.
- Une forte urbanisation de part et d'autre de la route de Mezzavia.
- Une consommation foncière fortement orienté vers l'habitat 70% contre 30% pour l'activité et les équipements. En moyenne 7,7 ha par an depuis 1999
- Une part importante d'opération de logements collectifs ces quinze dernières années qui permette une bonne rentabilisation de la surface consommée avec en moyenne 30 logements/ ha et 330 m^2 par logement.

Enjeux

Limiter l'étalement urbain sur les zones naturelles et agricoles tout en :

- Répondant au besoin de la commune en matière de logements et de développement économique
- Améliorant encore la rentabilisation de la future consommation foncière

2.3. Approche socio-économique et fonctionnelle du territoire

2.3.1. Démographie

L'analyse démographique de la commune d'Ajaccio met en évidence :

- Un fort ralentissement de la croissance démographique au cours de la dernière période intercensitaire. Une légère reprise de la croissance qui se profile sur les années les plus récentes ;
- Un solde migratoire en forte baisse, mais qui demeure le principal moteur de la croissance ;
- Une structure de population qui évolue en faveur des tranches d'âge plus âgées (60 ans et plus) ;
- Des petits ménages (1 et 2 personnes) nombreux et qui augmentent ;
- Un taux d'activité en hausse, mais un nombre de chômeurs qui s'accroit également.

Enjeux

- organiser l'accueil des nouveaux habitants tout en maitrisant la croissance de la commune sur les quinze prochaines années
- Favoriser la mixité générationnelle et anticiper les effets du vieillissement : émergence de besoins spécifiques liés aux personnes dépendantes (aide médicale, volonté de se rapprocher des centres de vie)
- Offrir aux jeunes les moyens de rester et/ou de venir habiter à Ajaccio
- Une baisse de la taille moyenne des ménages qui accroit les besoins supplémentaires en logements

2.3.2. Caractéristiques et évolutions du parc de logement

- Des évolutions démographiques et sociales qui pèsent sur la demande en logement : diminution de la taille des ménages, vieillissement.
- Une faible adéquation entre l'offre en logements et la typologie des ménages : il existe un déficit en petits logements au regard du nombre de petits ménages.
- Une prédominance des résidences principales (86%) et une augmentation de 20% des logements vacants sur la période récente.
- Une majorité de locataires (54% parc privé et public confondu) malgré une augmentation de 6% des propriétaires occupants.
- Une OPAH sur le centre ancien d'Ajaccio qui a permis la remise sur le marché de 200 logements.
- Des prix immobiliers élevés et un ralentissement de la construction ces dernières années.
- Un objectif pluriannuel de 516 logements annuels, dont 205 logements locatifs sociaux, fixé dans le cadre du PLH2.

Enjeux

- Répondre aux besoins en matière d'habitat liés notamment à l'évolution récente de la structure démographique : vieillissement de la population, baisse continue de la taille des ménages.
- Proposer une offre diversifiée de logements en corrélation avec les évolutions démographiques selon une consommation économe de l'espace dans une situation de rareté

2.3.3. Le système économique local

- Un pôle d'emploi attractif pour les habitants des communes périphériques
- Une augmentation du nombre d'emplois, mais à un rythme moins soutenu sur la période récente
- Une hausse du nombre de chômeurs en raison notamment de l'économie touristique qui favorise un chômage saisonnier
- Un secteur tertiaire prédominant en raison de la vocation touristique de la commune
- Un véritable potentiel agricole, mais une baisse de l'activité
- Une vocation touristique affirmée qui constitue une base forte de l'économie, mais qui est marquée par une forte saisonnalité

Enjeux

- Dynamiser l'attractivité économique et l'emploi
- Maintenir les exploitants agricoles sur la commune et créer une frange urbaine nette entre l'agriculture et l'urbanisme ajaccien afin de protéger les sites d'exploitations existants
- Favoriser le développement économique d'activités non soumises à la saisonnalité

2.3.4. Les équipements et déplacements

Équipements et services

- Un pôle urbain supérieur disposant d'un niveau d'équipements important
- Une concentration des équipements dans l'hyper centre
- Un rayonnement qui génère des problèmes de stationnement et de congestions routières dans l'hyper centre

Réseaux techniques

- Un réseau d'eau potable qui couvre une grande majorité des quartiers urbains de la commune et des travaux d'extension en cours
- Un réseau d'assainissement et des ouvrages en cours de réhabilitation et d'extension
  Une capacité de 100 000 Équivalents/habitants

- Un réseau d'eaux pluviales insuffisant
  Pas de schéma directeur pluvial
- Une bonne couverture numérique en cours de développement pour la fibre optique

Déplacements

- Un réseau viaire contraint par la topographie et souvent congestionné
- Des aménagements existants qui favorisent la mobilité douce
- Un réseau de transport collectif développé
- Un réseau ferré disposant d'une situation privilégiée, mais offrant des rotations insuffisantes
- Un trafic aérien et maritime important
- Une vocation touristique affirmée qui constitue une base forte de l'économie, mais qui est marquée par une forte saisonnalité

Enjeux

- Permettre l'adaptation des équipements aux besoins
- Disposer d'un zonage d'assainissement cohérent avec les projets d'urbanisation à venir
- Donner une alternative aux transports individuels
- Organiser et optimiser les modes de déplacements

2.4. Analyse du PLU approuvé en 2013 et étude de densification

2.4.1. Historique des documents d'urbanisme et caractéristique du PLU en vigueur

Le POS approuvé le 28 octobre 1999

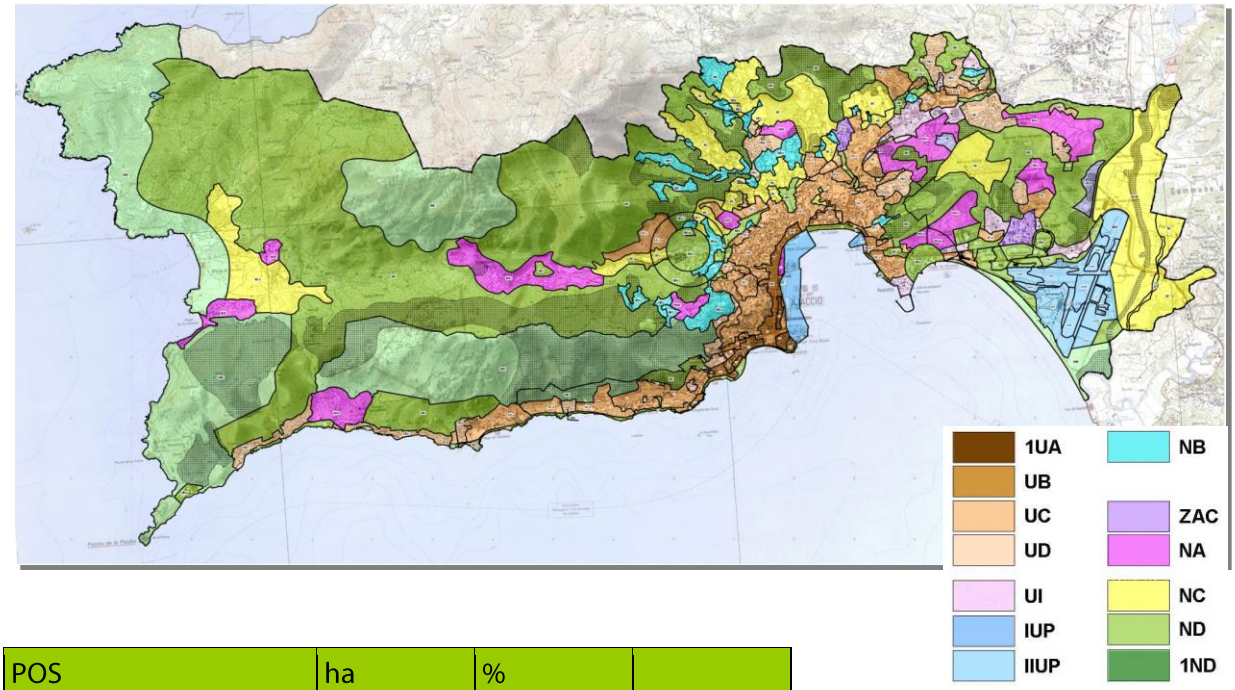
Une révision totale du POS en PLU a alors été prescrite par délibération du CM n°2003/ 121 du 21 juillet 2003.

Entre temps afin de permettre l'aboutissement des projets les plus « pressants » de la commune, plusieurs procédures ont été menées.

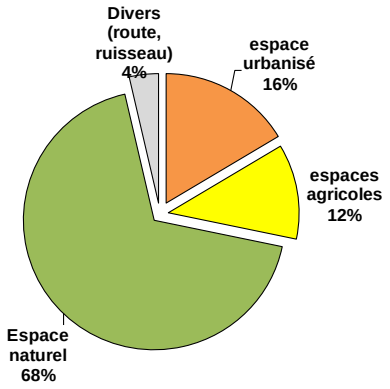
Cette révision était inscrite dans le contexte réglementaire de la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000 qui substitue le Plan Local d'Urbanisme au Plan d'Occupation des Sols.

Cette révision a permis de fixer les règles pour permettre la réalisation de certains équipements publics ainsi que des équipements collectifs structurants nécessaires à leur développement ; d'harmoniser le contenu réglementaire du POS avec les textes en vigueur (impératif au regard des lois Grenelles de l'Environnement) ; de relancer l'essor économique, démographique et urbanistique de la capitale régionale tout en maitrisant son développement.

Cette révision a permis également d'initier une politique concertée de renouvellement urbain et de reconquête patrimoniale par la mise en place d'une zone de protection du patrimoine architectural urbain et paysager (ZPPAUP) et la mise en œuvre d'un plan de gestion patrimonial.



POS	ha	%	
Zones urbaines U	1 364,0	16,5%	24%
Zone à urbaniser NA	418,3	5%	
Zones NB	193,6	2%	
Zone agricole (NC)	889,9	11%	12%
Zone naturelle (ND)	3 362,0	41%	65%
Zone naturelle (1ND)	2 036,1	25%	
Total	8 264	100%	



Occupation du sol en 2014

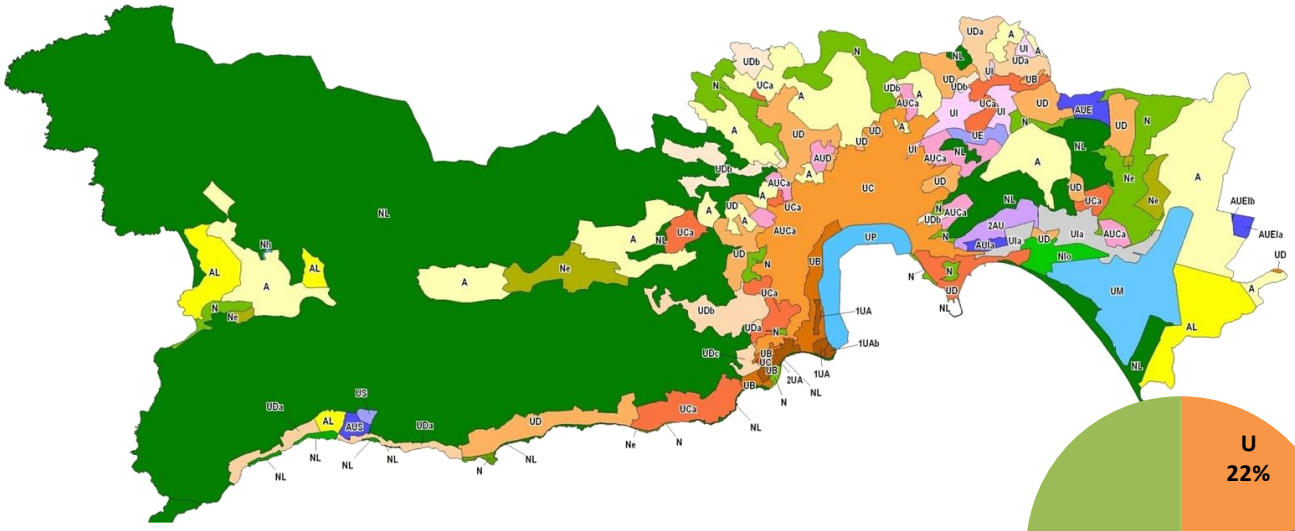
Le PLU approuvé en 2013

Le PLU d'Ajaccio a été approuvé le 12/07/2013, il a fait l'objet depuis d'un certain nombre de procédures qui ont amené quelques modifications au document initial.

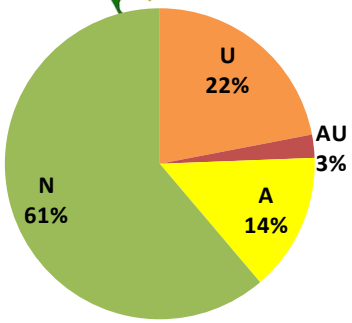
Les évolutions par rapport au POS de 1999 :

- ►suppression des zones NB,
- ►confortement des zones urbaines (+15%),
- ►réduction des zones à urbaniser (-52%)
- ►confortement de la zone agricole (+ 38%) et un léger recul des zones naturelles (-6%)

Répartition des zones du PLU en vigueur



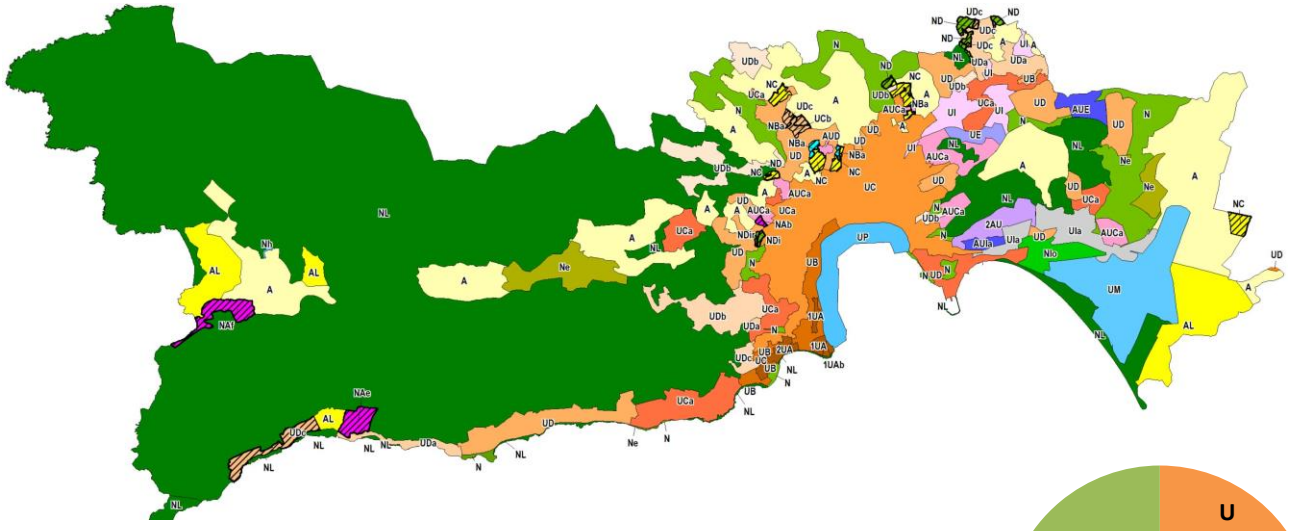
	ha	%
Zones urbaines U	1821,3	22%
Zones à urbaniser AU	199,7	2%
Zone agricole A	1192,1	14%
Zone naturelle N	5071,5	61%
	8284,7	100%



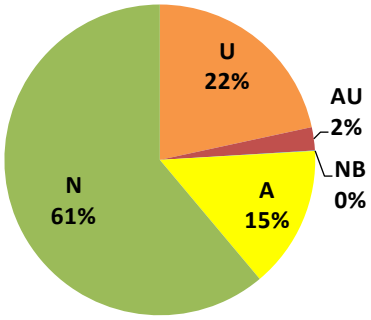
PLU approuvé en 2013

A la suite de différents jugements un certain nombre de secteurs ont été annulés et sont retombés sous la règle du POS. Cela représente **près de 137,4 ha répartis en 12 sites dont 56,3 ha de zone AU ou U qui sont retournés a un zonage agricole ou naturel.**

Répartition des zones du PLU 2013 après annulation



	ha	%	Evolution Ha Avant et après jugement
Zones urbaines U/NB	1790,9	22%	-30,4
Zones à urbaniser AU	199,9	2%	0,2
NB	4.5	0%	4,5
Zone agricole A	1226,7	15%	34,6
Zone naturelle N	5062,6	61%	-8,9
	8284,7	100%	



PLU en vigueur suite jugements

En conclusion, les différents jugements ont remis en question la définition de certaines zones urbaines et à urbaniser gagnées sur l'espace agricole.

Un des enjeux du futur PLU sera de trouver un meilleur équilibre entre besoins en logement/consommation foncière et préservation des espaces agricoles et naturels.

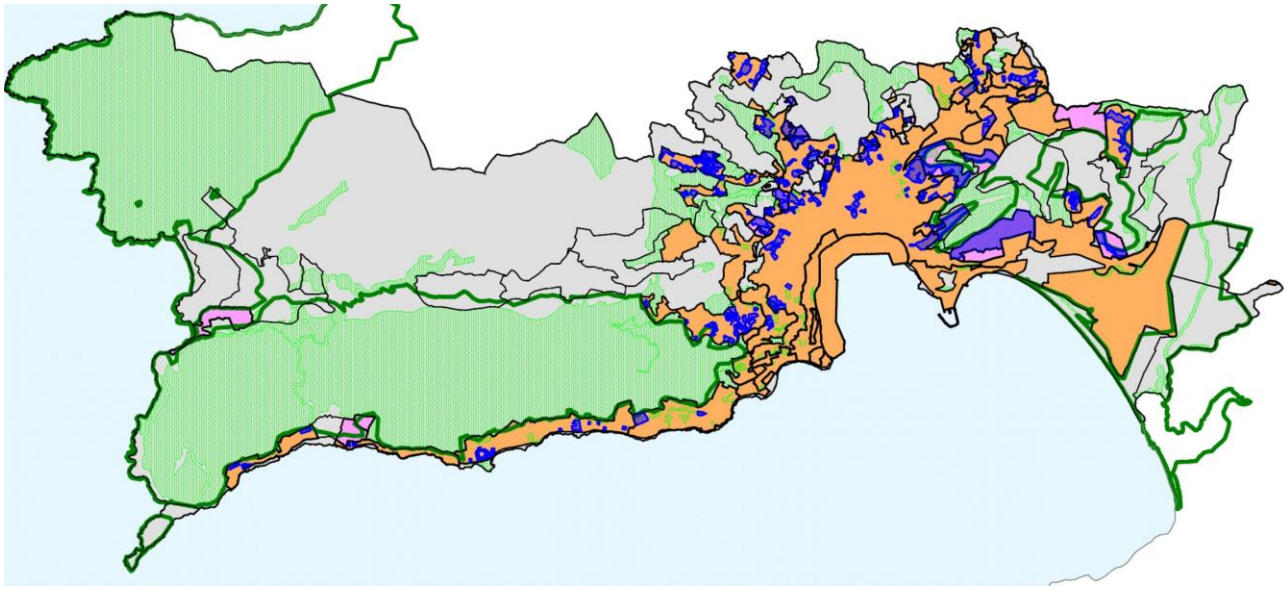
2.4.2. Les capacités d'accueil du PLU 2013

La confrontation entre l'espace urbanisé et l'espace urbanisable permet d'approcher la capacité d'accueil résiduelle du PLU.

Si l'on ne prend pas en compte les grands équipements que sont le port et l'aéroport, les zones constructibles du PLU en vigueur (U, NB, AU) sont urbanisées en moyenne à 60%. Les zones U sont les plus « remplies », mais certaines zones, UD notamment, issues des zones NB du POS, plus compliquées à urbaniser du fait des pentes, des accès, et des risques, sont moins occupées.

Les zones AU sont encore très préservées de l'urbanisation et l'élaboration du nouveau PLU va permettre de les redéfinir au mieux en fonction des enjeux de développement, les enjeux paysagers et environnementaux définis dans le PADDUC notamment.

Localisation du foncier disponible dans le PLU 2013



On estime à environ 216 ha, la surface des terrains encore disponibles, hors risques (PPRIn, mvt, SEVESO) et contraintes environnementales (ERC 2014, ESE, EBC du PLU).

En 2018, la capacité d'accueil du PLU 2013 est estimée à plus de 6 050 logements.

2.4.3. Etude de densification

Le foncier disponible

Une estimation des terrains libres hors risques et contraintes environnementales, comme précédemment pour le PLU 2013, est faite. Elle montre que le foncier disponible dans cette approche de pré-projet se répartit comme suit :

Typologies urbaines	**Ha disponible** hors secteur de renouvellement urbain	
En zone agglomérée	18 ha	44 ha
Poches agglomérées détachées densifiables	26ha	
Zones d'extension possible pour du logement faisant l'objet d'une zone de projet à moyen ou long terme	60 ha	
Zones d'extension possible pour des activités et/ou des équipements à moyen ou long terme	21,8	
Poches d'habitat problématiques au regard du PADDUC et de la loi Littoral et dont la densification n'est pas souhaitable	-	
Total	125,8 ha	
Dont pour habitat	104 ha	

La surface « disponible » serait d'environ 104ha, dont 60 ha pour des zones de projet largement définit dont des OAP viendront préciser la part utile pour l'habitat.
Les 44 ha de foncier retenus au sein des zones agglomérées viennent soit en comblement de dents creuses au sein des zones urbanisées soit en extension de la tache urbaine existante.
Au sein des zones d'habitat dont la densification n'est pas souhaitable, les constructions existantes pourront évoluer dans une certaine limite, mais la construction de nouvelles habitations ne sera pas autorisée.

Les nouvelles règles de constructibilité

La nomenclature des zones urbaines du PLU 2013, cohérente avec les tissus urbains existants n'est pas remise en question, mais une réflexion sur la densification possible de celle-ci est menée suite à la mise en place de la loi ALUR.
Pour les zones gardées comme urbanisables pour l'habitat, des règles de constructibilité sont proposées pour :

- Maintenir une densité forte pour les zones urbaines denses. La zone UC et le secteur UCa, par rapport au PLU en vigueur, voient leurs possibilités constructives renforcées.
- Gérer la zone UD et ses secteurs en fixant un CES et un CEV alors qu'il n'y en avait pas auparavant. Le CES choisi permet de renforcer les possibilités constructives de la zone UD et de ses secteurs UDa, UDb et UDc.

Règles proposées :

Zones et secteurs	Coefficient d'emprise au sol	Hauteur	Coefficient d'espace vert	Commentaire
1UA	NR	19 m	NR	Règles inchangées, mais renforcement de fait de possibilité constructive pour la zone UC et le secteur UCa
2UA	50%	16 m	NR	
UB	50%	19 m	NR	
UC	35%	22 m et 7 niveaux	30% pour les opérations de 10 logements et plus	
UCa		16 m et 5 niveaux		
UD	0,15	9 m et 3 niveaux	15%	Mise en place d'un CES et d'un CEV. Maintien des hauteurs
UDa	0,20	7 m et 2 niveaux	20%	
UDb	0,10		10%	
UDc	0,20		20%	

Estimation du potentiel foncier

Le potentiel constructif serait dans les zones urbaines du PLU 2013 - avec l'application de ces règles sur les 44 ha disponibles – serait de l'ordre de 3900 logements, sans prendre en compte les phénomènes de rétention foncière.

Pour les zones de projet « habitat », le potentiel sera déterminé finement par des OAP. Cependant, une première estimation évalue le potentiel de ces zones de projet de l'ordre de 3600 logements pour 24 ha utile réellement consommé par l'urbanisation.

La répartition des capacités résiduelles issue de la densification est plus équilibrée entre zones urbaines constituées et zones de projet, du centre vers la périphérie de l'urbanisation existante.

Cette première approche de la densification permet :

- Une consommation foncière beaucoup plus maitrisée que pour le PLU actuel (68 contre 215ha)
- Une augmentation du nombre de logements potentiels hors rétention foncière (7500contre 6053)
- Une meilleure rentabilisation des terrains libres avec une rentabilité pour les zones de projet et les zones « U » de l'ordre respectivement de150 et 89 logements/ha.

A cette première approche pourra s'ajouter des secteurs de renouvellement urbain qui permettront d'augmenter le potentiel en logements. La commune estime à 300 logements le potentiel de renouvellement urbain. Il est concentré sur la friche de l'ancien hôpital de la miséricorde et le secteur des Cannes et des Salines.

D'ores et déjà l'étude de densification permet de préfigurer un projet urbain :

→ Qui permettra un développement de la commune proche de l'hypothèse intermédiaire

- Entre 6300 et 7 300 logements selon la rétention soit un potentiel de croissance entre 16 et19% (par rapport à 2018)
- Soit une population supplémentaire à terme de 14 000 personnes

→ et donc répond à minima aux obligations de production de logement au regard du PLH (516 logements par an) à l'horizon 2018.

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

3.1. Les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et développement durables (PADD)

Le présent Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) va orienter le développement de la commune pour les 15 prochaines années. Il s'inscrit dans un projet global de territoire qui croise les enjeux locaux avec différentes contraintes supra-communales (périmètres à statuts environnementaux, Plan de Prévention des Risques…).Il doit également être compatible avec les orientations du Plan d'Aménagement et de Développement Durable de la Corse (PADDUC), du Programme Local de l'Habitat 2013-2018 (PLH) et du Plan Global de Déplacement (PGD) en révision. Le diagnostic établi dans le cadre de l'élaboration du PLU, a permis à la commune de dégager les éléments qui lui permettent d'exprimer le projet communal. Le PADD d'Ajaccio se veut respectueux des principes fondamentaux du Grenelle de l'environnement, en permettant une gestion équilibrée du territoire.

Ajaccio 2030, un projet d'avenir pour une attractivité renouvelée et une identité préservée
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 deson 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-Promouvoir un développement urbain équilibré et répondre aux besoins en logements
- 2-Protéger et mettre en valeur les espaces naturels et agricoles
- 3-Améliorer le rayonnement et le fonctionnement de la ville

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.

Orientation 1 : Améliorer le rayonnement et le fonctionnement de la ville

Le projet a pour objectif de garantir une attractivité et une image renouvelées de la ville d'Ajaccio. Pour y parvenir, il convient d'améliorer le rayonnement et le fonctionnement de la ville d'Ajaccio.

L'identité et le rayonnement ajacciens se sont forgés sur une histoire et une économie inhérentes aux caractéristiques littorales de la commune, raison pour laquelle, il conviendra en premier lieu de valoriser et soutenir toutes les spécificités de ce territoire tourné vers la Méditerranée.

Pour respecter le souhait de la ville de mettre en valeur ses caractéristiques méditerranéennes et réinventer son rapport à son interface maritime, il est nécessaire que le projet de ville réinterroge également les conditions d'accès à l'ensemble des quartiers de la ville et plus largement à « l'arrière-pays » Ajaccien, de la CAPA au Grand Ajaccio, qui constitue le bassin de vie du Sud-Ouest insulaire.

L'enjeu est également de préserver et mettre en valeur les patrimoines ajacciens, du plus modeste qui ponctue discrètement le parcours quotidien des habitants et la construction culturelle des ajacciens, au plus prestigieux qui reçoit régulièrement la visite de nombreux croisiéristes et dont le rayonnement est international.

Enfin, le projet de ville est construit sur des souhaits qui sont chers aux ajacciens et qui s'inscrivent en continuité avec une identité aujourd'hui oubliée de la commune : la ville-jardin. Le projet de ville s'engagera à promouvoir la présence de la nature dans toutes les parties de la ville.

Orientation 2 : Promouvoir un développement urbain équilibré et répondre aux besoins en logements

Œuvrer pour Ajaccio demain, implique de construire un cadre urbain en cohérence avec les attentes des habitants en matière de logements, mais également de s'engager dans un développement urbain équilibré.

Comme de nombreuses communes, Ajaccio révèle deux typologies urbaines :

- la première est le centre-ville qui concentre un grand nombre de services et d'équipements et accueille le centre historique et la polarité touristique d'Ajaccio, mais qui souffre aujourd'hui d'un manque d'accessibilité.

- la seconde s'étend sur la « frange urbaine », en périphérie du centre, qui concentre la plus grande partie du développement économique de la commune mais dans un urbanisme non planifié qui se fait au dépend de la qualité urbaine.

Il convient de s'inscrire dans un projet qui aborde ces deux parties de ville de manière différenciée afin de répondre aux difficultés rencontrées d'elle et de mettre en valeur leurs qualités intrinsèques. L'enjeu vise à dépasser la concurrence actuelle entre centre et périphérie, pour les voir se réunifier demain en insistant sur leurs complémentarités pour rééquilibrer la ville.

Ainsi, il s'agira de :

- réinvestir le centre-ville

- renouveler les franges urbaines

L'équilibre du projet repose également sur une planification de la construction de la ville, sur les court, moyen et long termes.

La démarche d'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme et le projet de ville qui est inhérent à cette démarche se doivent de répondre aux objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, dans le but de répondre aux enjeux en termes de développement durable, propre à la construction de la ville du 21es.

Orientation 3 : Protéger et mettre en valeur les espaces naturels et agricoles

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

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 santépublique 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. Ilsse 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'axesde transport dédiés au transport de matières dangereuses.

3.2. Les choix retenus pour établir le projet les orientations d'aménagement 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 des 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

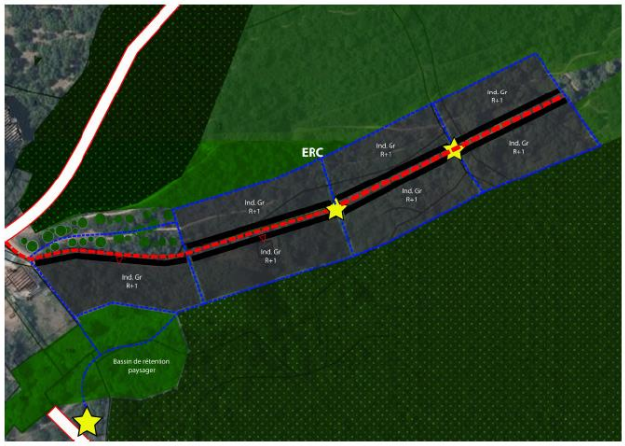
La commune a fait le choix de positionner des OAP sur les secteurs pour lesquels elle dispose d'une vision précise d'aménagement. Les OAP portent majoritairement sur des zones mixtes d'habitats. Elles concernent 6 secteurs :

- **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.

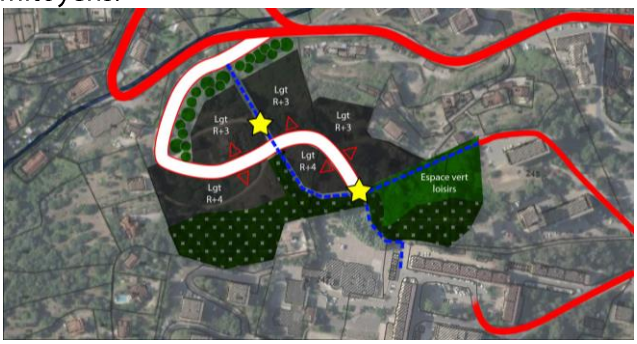


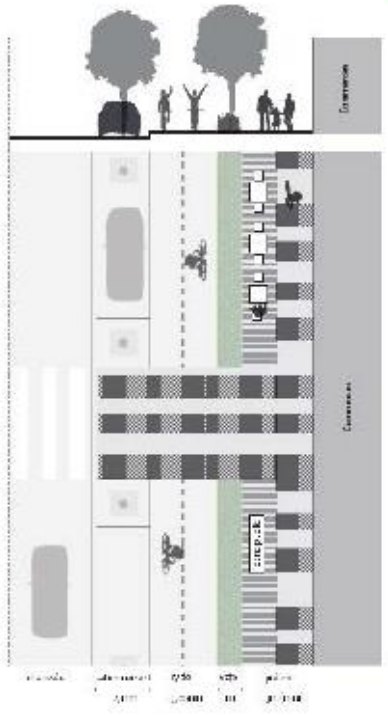






- **2AUC de Vittulo/Empereur** : Inscrit en marge d'une future liaison Vittulo – Empereur, cette OAP se positionne sur une dent creuse. Elle se fixe comme objectif d'aménager la ente de façon équilibrée et harmonieuse par le recours à de l'habitat à taille humaine en opposition aux grands ensembles mitoyens.





- **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







3.3. Les choix retenus pour établir le projet et la délimitation des zones

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).

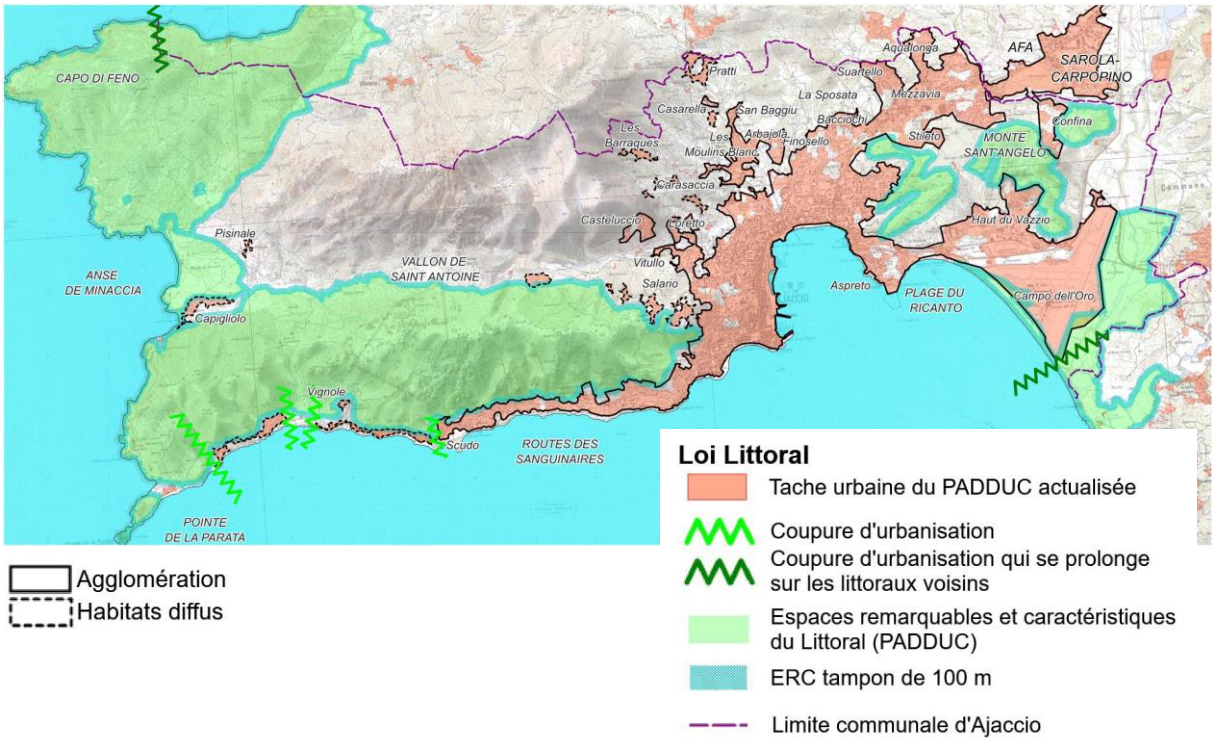
Ainsi, la justification passe par plusieurs étapes :

- 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.

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 se substitue à la Loi Littoral :

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



3.3.1. Réponse aux besoins d'habitat

Pour répondre aux besoins d'habitat, 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'encadrer la production de logements.

Le coefficient d'emprise au sol varie de 15% à 100% selon les secteurs, et ce afin de favoriser la production de logements dense (habitat collectif, et individuel groupé).

De plus, une servitude de mixité sociale est mise en œuvre sur certains périmètres localisés permettant de renforcer les règles relatives à la mixité social imposée pour les opérations de logements.

3.3.2. Réponse aux besoins d'équipement et de services

Des zones spécifiques permettent de répondre aux besoins en équipement et en service de la commune ont été définit dans le PLU pour prendre en compte les projets d'équipement et de services de la commune nécessaires pour répondre aux besoins comme les zones dédiées pour l'aéroport, le Port de plaisance et de commerce, les pôles multimodaux, etc.

Au-delà du zonage, des emplacements réservés ont été définis pour la réalisation des projets d'équipements, tels que les infrastructures viaires (pénétrante Caldaniccia notamment), les équipements publics ou d'intérêt général, …

3.3.3. 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. »

Pour répondre à ces orientations du PADD, les zones agricoles et naturelles ont été redéfinies en limitant l'étalement urbain avec une baisse importante de la surface des zones urbaines et à urbaniser par rapport au précédent PLU (-372 ha et – 19%).

Le zonage agricole 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. Ainsi, la redéfinition des zones agricoles, en compatibilité avec les espaces stratégiques agricoles du PADDUC, permet :

- De renforcer la zone agricole (+108 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.

La zone naturelle 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. Ainsi, cette zone permet de :

- 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).

Au-delà du zonage spécifique aux zones naturelles et agricoles, le PLU permet également de répondre à la préservation de l'environnement et du cadre de vie en :

- Classant les espaces boisés à protéger en raison de leur fonction écologique indispensable au maintien des écosystèmes, de leur fonction sociale en offrant aux habitants des lieux de détente et d'observation de la nature et de leur fonction paysagère de certains boisements qui ponctuent le paysage, animent le tissu d'habitat diffus ou en maîtrisent l'impact visuel.
- Protégeant et valorisant le patrimoine paysager par une identification précise des éléments paysagers (arbres isolés, alignement, boisements) dans le règlement graphique et l'instauration de prescriptions règlementaires sur ces éléments
- Réalisant un inventaire du patrimoine écologique qui est protégé par le règlement du PLU
- Prenant pleinement en compte l'ensemble des risques naturels et technologique présents sur le territoire d'Ajaccio.

3.4. Les évolutions du règlement

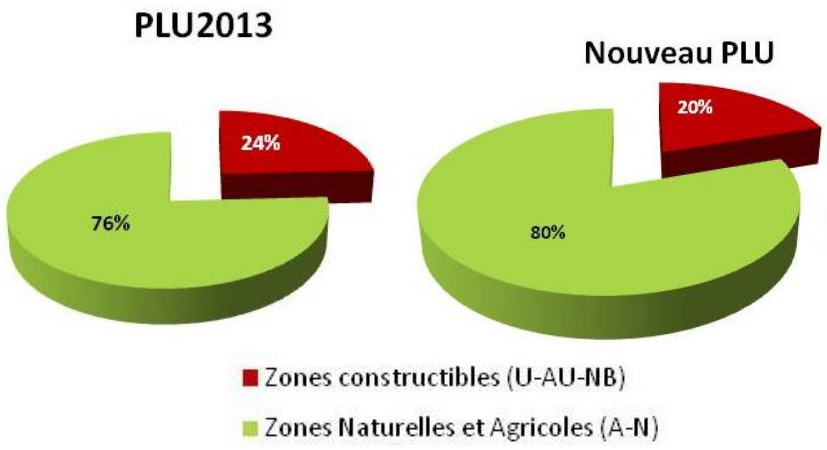
3.4.1. Tableau synthétique des évolutions du zonage

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

3.4.2. La capacité d'accueil du PLU

Bien que le PLU révisé a très nettement revu à la baisse les zones constructibles pour l'habitat (-24% pour les zones U et – 69% pour les zones AU), elles représentent 13% du territoire communal.

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 (p336 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 :

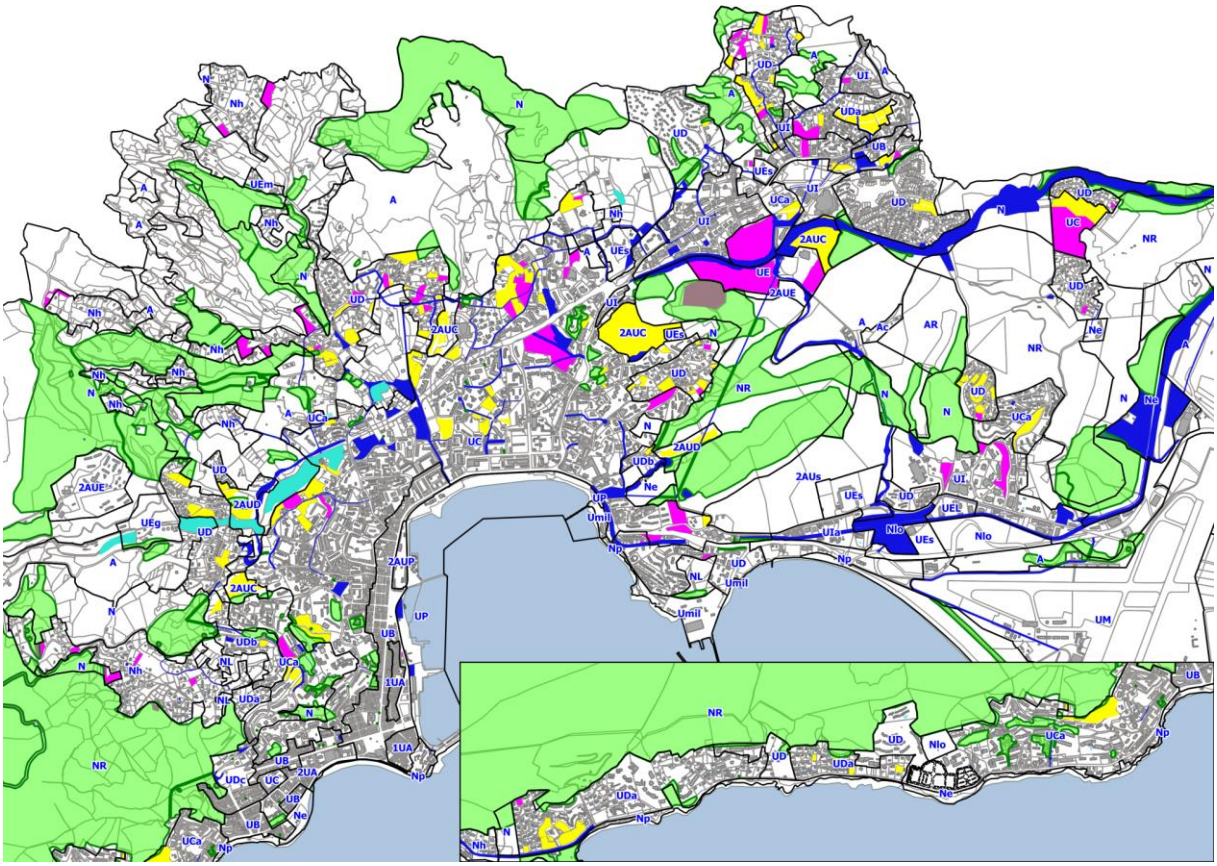
		Surface libre (ha)
Densification des dents creuses des zones urbaines	**Zone U** avec 30% de rétention foncière	28,4
	Zone de PAPAG	7,8
	Zone U avec OAP	2,7
	U pour activité et équipement	18
	Total	57

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



- Zonage PLU révisé
- Emplacements réservés
- Servitude zone d'extention de crue
- EBC
- PC accordés en cours de réalisation
- Terrains libre PLU révisé (zones U habitat et AU)

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

En l'absence de SCOT et conformément à l'article L.131-1 et L.131-4 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation du PLU a démontré la compatibilité du projet avec :

- Les modalités d'application de la loi Littoral définies dans le PADDUC,
- Le Plan d'Aménagement et de Développement Durable de la Corse (PADDUC)
- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin de Corse 2016-2021
- Le SAGE "Prunelli Gravone Golfe d'Ajaccio" (en cours d'élaboration)
- Le Plan de Gestion des risques inondations du bassin de Corse 2016-2021
- Les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes
- Le Plan de Déplacements Urbains de la Communauté d'Agglomération du Pays Ajaccien approuvé en mars 2019
- Le Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération du Pays Ajaccien

Conformément à l'article L.131-2 et L.131-5 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation du PLU a également démontré la prise en compte des documents suivants :

- Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) : dans l'attente de la réalisation d'un SRCE, l'annexe 5 du PADDUC « Trame verte et bleue » vaut SRCE
- Le Schéma Régional de développement de l'aquaculture marine
- Le programme d'équipements de l'Etat, des collectivités territoriales et des établissements et services publics
- Le Plan Climat Energie Territorial (PCET) du pays Ajaccien

5. Analyse des incidences du PLU sur l'environnement et mesures de traitement

Impacts	Nature et niveau de l'impact	Mesures de traitement prises dans le PLU	Impacts résiduels	Mesures
Ressource en eau et milieux aquatiques				
Une augmentation des consommations d'eau potable qui risque de fragiliser le système de distribution d'eau potable	Négatif faible au regard de réservoirs présentant une autonomie suffisante et d'une usine de traitement de l'eau potable suffisamment calibrée pour répondre aux besoins futurs	- 13 réservoirs d'eau potable inscrits comme ER (possibilités de réhabilitation et/ou d'extension de ces réservoirs en cas de besoin)	Oui	Etude en cours, par la CAPA, d'une solution alternative à la ressource en eau retenue de compensation d'Ocana (Prunelli)

Impacts	Nature et niveau de l'impact	Mesures de traitement prises dans le PLU	Impacts résiduels	Mesures
				Interventions de la CAPA sur le réseau (renouvellement des conduites ...)
Une augmentation des rejets d'eaux usées qui risque d'exercer une pression sur le réseau et in fine sur le milieu naturel et aquatique	Négatif faible, au regard des stations d'épuration suffisamment dimensionnées	- STEP de Campo Dell'oro inscrit comme ER (possibilité d'extension de cet équipement) - Desserte par le réseau public rendu obligatoire dans les zones U, N et A (règlement du PLU). A défaut de réseau public, dispositif autonome autorisé sous conditions pour les zones UD, A et N.	Oui	Extensions du réseau public sur plusieurs secteurs de la ville prévues par la CAPA
L'utilisation de produits phytosanitaires et la stabulation à proximité des zones d'écoulement peuvent entraîner une pollution des milieux aquatiques	Nul à négligeable, en l'absence de cultures intensives et de terres peu perméables	/	/	/
Un risque d'aggravation du ruissellement urbain	Négatif modéré au regard des nouvelles zones à urbaniser positionnées en amont d'un bassin versant sujet au ruissellement	-Règles prises dans le PLU (obligation de gestion des eaux pluviales à la parcelle pour les zones U + protection des boisements en EBC en pourtour de la ville, place laissée aux jardins, espaces verts dans les zones 2AU, coefficient d'espaces verts majoré à 30% de la surface du terrain dans les zones UC et UD favoriseront	Oui	La réalisation de bassins de rétention inscrits en ER au PLU Poursuite des travaux d'amélioration du réseau par la CAPA

Impacts	Nature et niveau de l'impact	Mesures de traitement prises dans le PLU	Impacts résiduels	Mesures
		une rétention des eaux et une réduction de la vitesse d'écoulement		
Consommations énergétiques et émissions de gaz à effet de serre				
Augmentation des émissions de gaz à effet de serre lié aux déplacements	Négatif fort Au regard d'un réseau de liaisons douces encore trop faible à ce jour et des capacités d'accueil importantes dans le PLU	Effort important de la collectivité pour favoriser les déplacements piétons au travers des sentes piétonnes programmées dans les OAP, aménagement du Canal de la Gravona, des nombreux ER sur voirie qui d'un côté favoriseront l'automobile mais d'un autre par la requalification de la voirie en voirie partagée permettra de faciliter les déplacements piétons. Normes de stationnement pour les vélos dans le règlement .Et aussi, le projet d'un téléporté entre Saint-Joseph et Stiletto, les parkings relais en entrée de ville (Mezzana, Mezzavia, Cavone, Saint-Joseph)	Oui	La mise en œuvre des actions définies à l'échelle de l'agglomération, dans le PDU (approuvé en mars 2019)
Augmentation des émissions de gaz à effet de serre lié à l'habitat	Négatif fort au regard des capacités d'accueil importantes dans le PLU	- règles édictées à l'article 15 des zones U et en matière de performances énergétiques et environnementales - règles édictées à l'article 11 des zones U et AU	Négligeable	
Aggravation du phénomène "ilots de chaleur	Négatif modéré	- préservation d'une trame végétale en milieu urbain grâce aux EBC, L.151-23 du CU, CEV majoré à 30% dans	Négligeable	La mise en œuvre des actions définies à l'échelle de

Impacts	Nature et niveau de l'impact	Mesures de traitement prises dans le PLU	Impacts résiduels	Mesures
		les zones UC et UD - OAP prescrivant des matériaux bio-sourcés et perméables - politique en faveur des modes doux (OAP, ER sur voirie)		l'agglomération, dans le PDU (approuvé en mars 2019)
Paysage				
La préservation de l'intégrité des ensembles naturels par un classement en zone N	Positif fort	/	/	/
Remise en cause du caractère naturel du massif de Monte Sant'Angelo	Négatif faible à modéré selon les secteurs	- OAP venant fixer les conditions d'implantation du bâti de sorte à ne pas bouleverser la lecture du paysage ajaccien [R] - redéfinition du contour des zones AU sur Confinapuis finalement suppression de la zone AU de la Confina [R] - L'ouverture de toutes les zones 2AU est conditionnée à la réalisation d'une étude urbaine globale destinée à préciser les critères de cohérence et d'urbanité pour garantir une parfaite intégration des nouveaux quartiers. Sur le secteur du Stiletto, cette étude vaudra étude d'entrée de ville. [R]	Non	/
La conservation d'une identité rurale grâce au maintien d'une zone agricole en pourtour de la ville	Positiffort	/	/	/
Une prégnance plus	Négatif faible à	- Délimitation fine des	/	/

Impacts	Nature et niveau de l'impact	Mesures de traitement prises dans le PLU	Impacts résiduels	Mesures
forte du motif bâti en périphérie, appréciable depuis les versants Nord de la ville	modéré selon les secteurs	zones AU et du contour de la zone U au contact de l'urbanisation existante [R] - Protection des microreliefs grâce aux EBC [R] - Protection d'une trame végétale au travers des EBC, L.151-23, OAP, CEV majoré à 30% dans les zones UC et UD. [R]		
Créer des nouveaux quartiers refermés sur eux-mêmes, aggravation de la rupture ville-centre et ville périphérique	Négatif faible à modéré selon les secteurs	- Délimitation fine des zones AU et du contour de la zone U au contact de l'urbanisation existante [R] - place importante laissée aux piétons au travers des sentes piétonnes et des espaces publics dans les OAP [R]	Non	/
Biodiversité et Trame Vert et Bleue				
La destruction d'habitats d'espèces, d'espèces protégées du fait de l'urbanisation et de la création de voiries	Négatif faible à fort	- réduction des surfaces urbanisables par rapport au PLU 2013 sur le secteur du Monte Sant'Angelo [E] - réduction puis finalement suppressionde la zone 2AUE de Confina au cours de la procédure d'élaboration du nouveau PLU [E] - reclassement de plusieurs zones 2AU au PLU 2013 en zone A ou N au nouveau PLU [E] - pour la zone Ne, construction	Les mesures de traitement prise dans le PLU sont jugées suffisantes d'un point de vue général sur la commune d'Ajaccio et des milieux qui y sont représentés. Cependant, elles sont insuffisantes concernant les espèces	La mise en place de mesures de compensation pour la Tortue d'Hermann. Dans le cadre d'un partenariat avec le CEN de Corse et la mise en œuvre d'un fond de compensation qui sera abondé par les pétitionnaires .

Impacts	Nature et niveau de l'impact	Mesures de traitement prises dans le PLU	Impacts résiduels	Mesures
		conditionnée à *une évaluation préalable de l'incidence sur les habitats naturels et les espèces* [E] - autorisation d'une construction conditionnée à une évaluation préalable de l'incidence sur les espèces protégées (art. 2 des zones UD) et dérogation d'espèces protégées [R] - protection des boisements grâce aux EBC [R] - place laissée aux jardins, espaces verts dans les zones 2AU au travers des OAP [R] - clôtures perméables dans les zones UD, N et A [R]	dont les milieux impactés sont favorables : notamment le cas pour la Tortue d'Hermann	
Le renforcement de l'effet barrière écologique du fait de l'urbanisation et risque de fragilisation des corridors écologiques	Négatif faible à modéré	- Classement en zone N ou A du Monte Sant'Angelo [R] - protection des boisements grâce aux EBC et L.151-23 [R] - place laissée aux jardins, espaces verts dans les zones 2AU au travers des OAP [R]	Oui	Pour la zone 2AU de Stiletto, non règlementée dans le PLU, il est recommandé, au moment de l'ouverture de la zone à l'urbanisation de définir un projet urbain favorisant une continuité végétale/arborée à même de rétablir ce corridor
La préservation des zones à statuts	Positif modéré	/	/	/

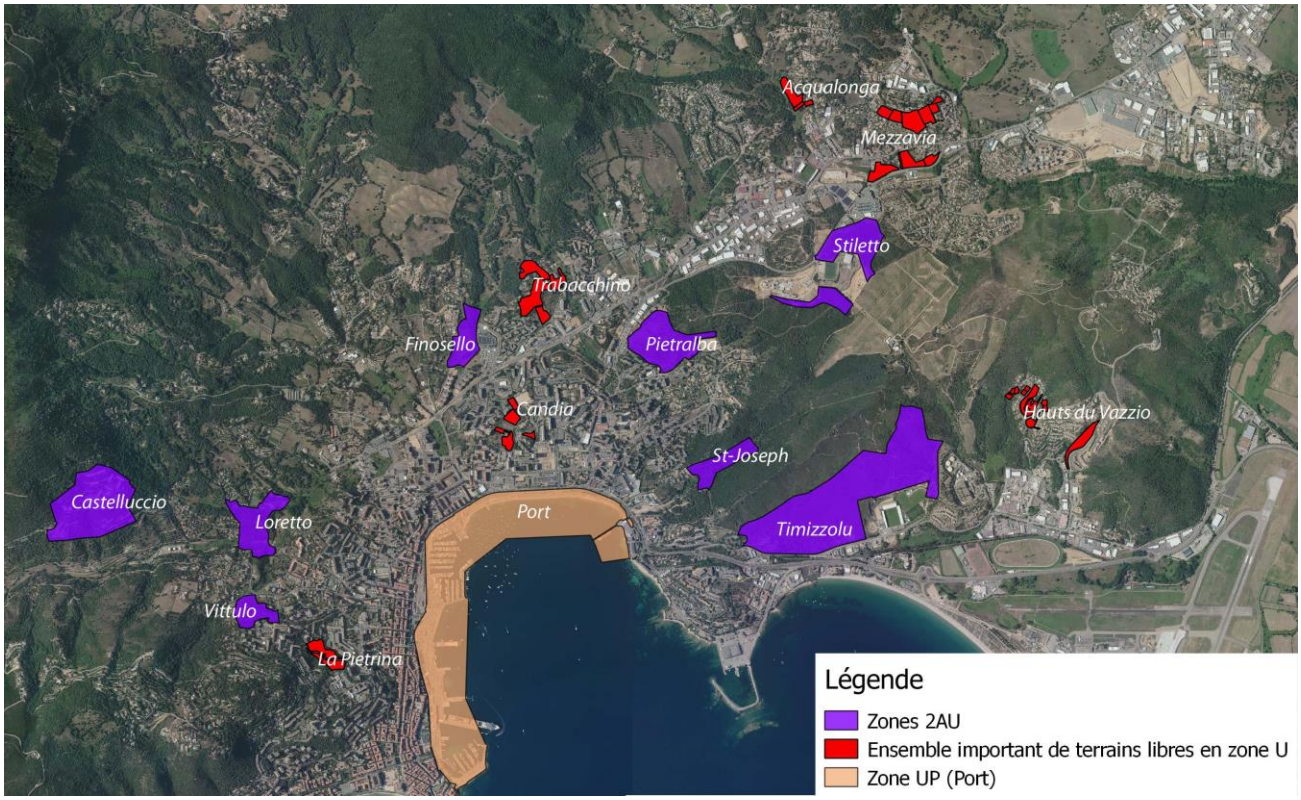
Impacts	Nature et niveau de l'impact	Mesures de traitement prises dans le PLU	Impacts résiduels	Mesures
environnementaux (=zone de richesse écologique)				
La préservation des milieux littoraux	Positif modéré	/	/	/
Risque de dégradation des cours d'eau et des boisements rivulaires qui pour certains se situent à proximité d'espaces urbanisés (Stiletto, Confina, Mezzavia, Trabacchino)	Négatif faible à modéré	- Protection des ruisseaux et de leur ripisylve inscrits en OAP (Loretto) [E] - protection ripisylve du CavalluMortu au titre de l'article L.151-23 [E] - bande inconstructible de 10 m depuis l'axe des ruisseaux [E]	Non	/
Risques naturels et technologiques				
Un risque d'exposition d'une population au risque inondation du fait de leur proximité avec un cours d'eau recensé à l'Atlas des Zones inondables	Négatif modéré	Inconstructibilité dans les zones d'emprises de lit majeur des cours d'eau [E] Ou bien si construction autorisée : faible emprise au sol, recul minimal de 10 m de part et d'autre des talwegs, surélévation du premier niveau …	Non	/
Un risque d'aggravation du ruissellement urbain	Négatif modéré au regard des nouvelles zones à urbaniser positionnées en amont d'un bassin versant sujet au ruissellement	- règles prises dans le PLU (obligation de gestion des eaux pluviales à la parcelle pour les zones U) + protection des boisements en EBC en pourtour de la ville, place laissée aux jardins, espaces verts dans les zones 2AU, coefficient d'espace vert majoré à 30% de la surface du terrain dans les zones UC et UD favoriseront une rétention des eaux et une réduction de la	Oui	La réalisation de bassins de rétention inscrits en ER au PLU Poursuite des travaux d'amélioration du réseau par la CAPA

Impacts	Nature et niveau de l'impact	Mesures de traitement prises dans le PLU	Impacts résiduels	Mesures
		vitesse d'écoulement [R]		
L'augmentation de la population exposée aux incendies de forêt	Négatif faible	Maintien et confortement de la zone agricole au contact des massifs boisés [R]	Oui	la réalisation de travaux de mise en conformité de la défense incendie
Un risque d'exposition d'une population au risque mouvement de terrain	Négatif faible	-règles édictées dans les zones d'aléas modéré et fort reportées à l'article 20 du chapitre des dispositions générales [R]	Non	/
La prise en compte du risque SEVESO	Positif faible	/	/	/
Qualité de l'air, bruit et déchets				
Une augmentation du trafic routier, source de bruit et de pollution atmosphérique	Négatif fort en lien avec la qualité de l'air Négatif faible en lien avec l'environnement sonore	Effort important de la collectivité pour favoriser les déplacements piétons au travers des sentes piétonnes programmées dans les OAP, aménagement du Canal de la Gravona, des nombreux ER sur voirie qui d'un côté favoriseront l'automobile mais d'un autre par la requalification de la voirie en voirie partagée permettra de faciliter les déplacements piétons. Normes de stationnement pour les vélos dans le règlement .Et aussi, le projet d'un téléporté entre Saint-Joseph et Stiletto et les parkings relais en entrée de ville (Mezzana, Mezzavia, Cavone, Saint-Joseph)[R]	Oui	La mise en œuvre des actions validées dans le PDU (approuvé en mars 2019)
Une augmentation du		Article 4 du règlement	Oui	La poursuite

Impacts	Nature et niveau de l'impact	Mesures de traitement prises dans le PLU	Impacts résiduels	Mesures
volume de déchets à traiter et risque de pollution du milieu naturel	Négatif faible	des zones UA, UB, UC, UD, UI		de la politique de gestion durable des déchets par la CAPA

6. Incidences du PLU sur les zones à enjeux

Les zones, localisées sur la carte suivante, ont fait l'objet d'une évaluation plus spécifique sur l'environnement parce que positionnant des projets sur des espaces naturels ou agricoles.



On retrouve :

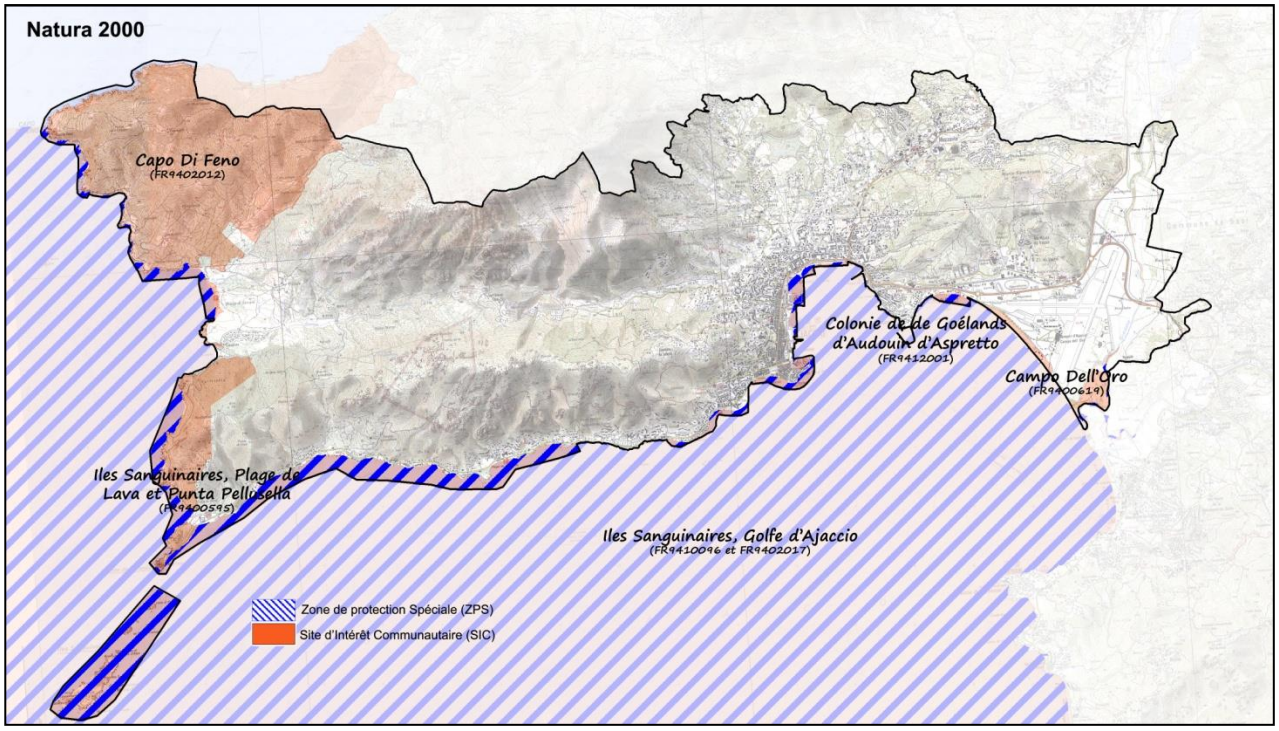
- les zones inscrites au cœur ou au contact des espaces déjà urbanisés, amenées à s'urbaniser à court/moyen terme afin de répondre aux besoins de développement de la ville sont : les zones 2AU de Vittulo, Loretto, Finosello, Saint-Joseph. Et les grandes poches de terrains libres contigus classés en zone U : secteur La Pietrina-Laetitia, Trabacchino, Candia, Vazzio, Acqualonga, Mezzavia.
- le projet d'extension du port, classé en zone UP au PLU - support du projet de fond de baie.

Les zones au sein desquelles des intentions de projet ont été définies mais dont l'urbanisation ou la mise en œuvre du projet est prévue à long terme : Castelluccio, Stiletto, Pietralba et Timizzolu. Il s'agit des zones 2AU. Les zones 2AU sont par définition des zones dont l'ouverture à l'urbanisation est soumise à une modification ou une révision du PLU approuvé. Elles témoignent au stade actuel du PLU "d'intentions de projet" et sont très peu règlementées. Des mesures et recommandations ont été prises et émises pour éviter, réduire les impacts négatifs potentiels.

	Loretto/ Vittulo (2AU)	Finosello (2AU)	Saint-Joseph (2AU)	La Pietrina - Laetitia (U)	Mezzavia (U)	Acqualonga (U)	Pietralba (2AU)	Stiletto (2AU)	Casteluccio (2AU)	Timizzolu (2AU)
AOC/INAO	Oui en partie pour Loretto	non	non	non	non	oui	_	oui	non	Oui, en partie
RPG 2016	non	Oui en partie	non	non	oui	non	_	non	non	non
Activité agricole passée	non	Oui, compensation en 2016	Non	non	Oui	Non	oui	non	oui	non
Risque inondation	Oui pourLoretto	oui	non	non	Oui, en partie	oui	oui	non	non	non
Risque Mouvement de terrain	Oui pour Vittulo	non	non	Oui, en partie	non	non	non	non	oui	non
Risque industriel	oui	non	non	non	non	non	non	non	non	oui
Enjeu Tortue d'Hermann	Faible pour Vittulo et Modéré pour Loretto	Modéré	Faible	faible	Modéré	faible	fort	fort	faible	fort
Enjeu Milan Royal	Faible pour Vittulo et Modéré pour Loretto	Très faible	faible	Très faible à faible	Très faible à faible	Très faible à faible	Modéré	Modéré	nul	nul
Zonage règlementaire	non	non	non	non	non	non	non	non	500 m autour d'un MH	non

7. Incidences du PLU sur le réseau Natura 2000

La présence de 6 sites Natura 2000 sur la commune a nécessité une approche détaillée des incidences du projet de PLU sur le réseau Natura 2000. Parmi, ces 6 sites, 2 s'étendent en mer au titre des Diectives "Habitats, faune, flore" et "Oiseaux".



Les sites Natura 2000 sont classés principalement en zone naturelle au PLU, quelques portions en zone agricole. Seul le projet d'extension du port sur la mer (zone UP) s'étend dans la zone de protection du SIC *FR9402017 Golfe d'Ajaccio* et de la ZPS *FR9410096 Iles Sanguinaires.*

La Notice d'incidences Natura 2000 constitue une pièce à part entière annexée au rapport de présentation du PLU.

Le projet d'extension du port de plaisance est le seul projet de nature à porter atteinte aux espèces et habitats d'intérêt communautaire. Cette atteinte est liée à la dégradation de la qualité des eaux par la mise en suspension de sédiments et par un risque de pollution lié à un incident. Ceci affecterait notamment l'herbier de Posidonie, bien que celui-ci s'établisse plutôt en dehors de la zone UP, ainsi qu'au Grand Dauphin et à la Tortue Caouanne et indirectement les oiseaux marins du fait d'une dégradation de leur habitat de chasse. Des mesures à préciser au regard des enjeux qui seront identifiés lors des études nécessaires devront être prises de manière à éviter, réduire ou compenser les impacts de ce projet.

En dehors de ce projet d'extension du port de plaisance - qui fera l'objet d'une étude d'impact précise sur la base d'étude appropriées et d'analyse des impacts - le projet de PLU n'est pas de nature à porter atteinte aux habitats et espèces d'intérêt communautaire présents sur les sites Natura 2000 terrestres et marins, ni à remettre en cause les objectifs de conservation de ces sites Natura 2000.

8. Indicateurs de résultats

Conformément aux dispositions de l'article R.151-3 du code de l'urbanisme, le PLU définit les critères, indicateurs et modalités retenues pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27.

C'est ainsi que 26 indicateurs ont été retenus pour permettre d'évaluer les effets de la mise en œuvre du PLU. Ces indicateurs portent sur toutes les thématiques environnementales abordées dans l'état initial de l'environnement.