AIACCIUPLU

Modification simplifiée n°1

Ecoquartier Finosello

Notice explicative

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
02A-212000046-20260625-099-2026-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 22/07/2026
Publication : 22/07/2026
Pour l'autorité compétente par délégation

Approuvée le :	25/06/2026

Table des matières

I. Cadre législatif _____ *3*

A. Le recours à la modification simplifiée _____ 4

B. Déroulement de la procédure _____ 6

II. Contexte territorial _____ *7*

A. La ville d'Ajaccio en tant que commune littorale _____ 8

B. Le Plan d'aménagement et de développement durable (PADDUC) de la Corse _____ 12

III. Objet de la procédure : création d'un secteur adapté et de règles assorties au projet de la zone du Finosello _____ *17*

A. Enjeux et objectifs de la modification _____ 18

B. L'évolution du plan de zonage _____ 21

C. L'évolution du règlement écrit _____ 23

IV. Absence d'atteinte aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables _____ *29*

V. Compatibilité avec le PADDUC _____ *31*

VI. Impact environnemental des modifications _____ *32*

VII. Conclusion _____ *34*

I. Cadre législatif

A. Le recours à la modification simplifiée

Il existe cinq procédures d'évolution du Plan Local d'Urbanisme (PLU) : la révision générale, la déclaration de projet emportant mise en compatibilité, la révision allégée, la modification de droit commun (avec enquête publique) et la modification simplifiée (sans enquête publique).

Le code de l'urbanisme prévoit le recours à la procédure de modification à l'article **L. 151-36 et suivants du Code de l'urbanisme** dans le contexte suivant : « *Sous réserve des cas où une révision s'impose en application du I de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.* ».

Selon l'article L.153-41, le projet de modification sera soumis à enquête publique dans l'un de ces cas :

- Une majoration de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- Une diminution des possibilités de construire ;
- Une réduction de la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

L'article **L.153-45** distingue une procédure simplifiée en énonçant :

« *La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :*

1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;

2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;

3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle ;

4° Dans les cas prévus au II de l'article L. 153-31.

Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas. ».

Au regard de ces dispositions, la procédure de modification simplifiée est juridiquement la plus adaptée à cette évolution du PLU.

En effet, le projet concerné n'a pas pour ambition de majorer les possibilités de constructions de plus de 20% dans une zone, ni de diminuer les possibilités de construire mentionnées ci avant, ou encore de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

La démarche a pour but de permettre la réalisation d'un projet d'écoquartier présentant du logement, du commerce et de l'équipement en zone urbaine. Cette modification intervient en tant qu'adaptation du règlement écrit et du zonage et s'inscrit parfaitement dans la continuité de la vocation de la zone urbaine à laquelle elle appartient. Ainsi, l'objet du projet de territoire ne rentre pas dans le champ d'application de la procédure de droit commun mais bien dans le cas de la procédure de modification simplifiée.

En effet, la commune souhaite assouplir les possibilités de construction sur l'emprise du site de projet, actuellement classé en zone UC. Ce sont particulièrement les règles de volumétrie et d'implantation qui

nécessitent d'être ajustées pour ne pas empêcher la réalisation de l'opération. Afin de ne pas augmenter les possibilités de construction de manière significative pour l'ensemble des zones UC du document d'urbanisme en vigueur, un secteur spécifique est créé pour le site du projet, permettant ainsi aux évolutions proposées de rester dans le cadre de la modification simplifiée.

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	

Tableau des surfaces des zones U, extrait du rapport de présentation

Au regard de la superficie du site de projet (environ 1,4Ha), celui-ci représente une part résiduelle de l'ensemble de la zone UC (547,7 Ha).

Les évolutions portent ainsi sur :

- **La création d'un secteur UCb en zone UC, reprenant le périmètre du projet en conservant la même vocation que la zone UC ;**
- **La suppression de l'emplacement réservé n°64 ;**
- **L'assouplissement des règles relatives à la volumétrie, aux implantations, traitement des abords bâtis et stationnement.**

B. Déroulement de la procédure

Conformément aux articles du Code de l'urbanisme la procédure a été engagée par le maire par arrêté n°20252667 le 14/10/2025.

Le dossier a été envoyé à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) qui a rendu un avis conforme concluant à l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale.
En effet, la ville d'Ajaccio n'est pas concernée par une soumission à l'évaluation environnementale automatique dès lors que :

- Les modifications du document n'entrainent pas la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 (site du projet hors des espaces à enjeu et classé en zone urbaine mixte),
- Les modifications n'entrainent pas les mêmes effets qu'une révision (cf. article R.104-12 du code de l'Urbanisme – version en vigueur depuis le 16 octobre 2021)

Le projet a également été notifié pour avis aux personnes publiques associées (PPA). Aucune observation n'a été émise dans ce cadre.

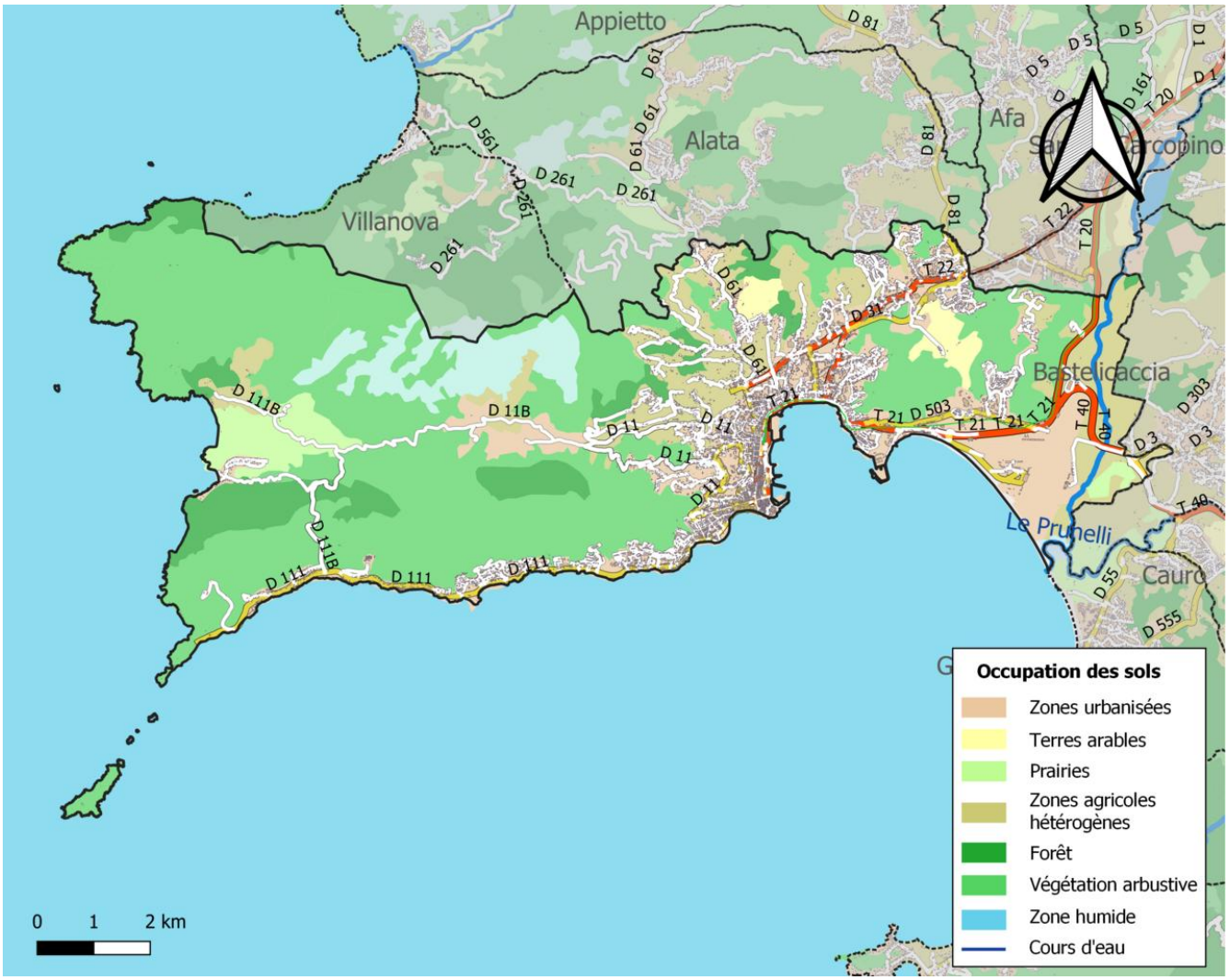
Le 11/12/2025, le conseil municipal a délibéré sur la décision de ne pas réaliser d'évaluation environnementale conformément à l'avis de la MRAE et sur les modalités de la mise à disposition du public du dossier.

Cette mise à disposition s'est déroulée du 05/01/2026 au 04/02/2026 inclus. Aucune contribution n'a été déposée sur le registre papier et aucune n'a été reçue par courrier ou courriel. Le bilan de cette mise à disposition est tiré par le conseil municipal lors de l'approbation de cette procédure.

Le projet de modification qui n'a pas fait l'objet d'évolution depuis sa transmission au PPA est approuvé par le conseil municipal par délibération.

Ⅱ. Contexte territorial

La ville d'Ajaccio se situe en Corse, dans la circonscription départementale de Corse-du-Sud et compte 75 343 habitants selon les données INSEE de 2022. La ville fait partie de la Communauté d'Agglomération du Pays Ajaccien (CAPA), créée au 15 décembre 2001, dont elle est le siège et par ailleurs la commune la plus peuplée. Ajaccio représente en outre la ville la plus peuplée de Corse et en constitue le centre économique, commercial et administratif, avec la ville de Bastia.



Carte des infrastructures et de l'occupation des sols de la commune (2018) – Corine Land Cover

De vaste superficie (82,03 km²), le territoire est largement dominé par les espaces de végétation arbustive et zones agricoles (terres arables, prairies, zones agricoles hétérogènes), lesquels couvrent environ 70% de la surface communale.

La commune est couverte par un PLU approuvé le 25 novembre 2019. Le territoire communal, tout comme celui de la Corse, est couvert par le Plan d'Aménagement et de Développement Durable de la Corse (PADDUC), approuvé le 2 octobre 2015 et modifié le 5 novembre 2020.

A. La ville d'Ajaccio en tant que commune littorale

La ville d'Ajaccio dispose d'une façade maritime sur la mer Méditerranée et est, à ce titre, soumise aux dispositions de la loi n°86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral, dite loi Littoral. Le caractère littoral est défini à la lecture de l'article L. 321-2 du Code de l'Environnement, qui précise la notion :

« *Sont considérées comme communes littorales, au sens du présent chapitre, les communes de métropole et des départements d'outre-mer :*

1° Riveraines des mers et océans, des étangs salés, des plans d'eau intérieurs d'une superficie supérieure à 1 000 hectares ;

2° Riveraines des estuaires et des deltas lorsqu'elles sont situées en aval de la limite de salure des eaux et participent aux équilibres économiques et écologiques littoraux. La liste de ces communes est fixée par décret en Conseil d'Etat, après consultation des conseils municipaux intéressés ».

La loi Littoral occupe une place prééminente dans la hiérarchie des normes d'urbanisme : elle s'impose aux documents de planification supra-communaux et locaux ainsi qu'aux autorisations d'urbanisme, sans possible de documents « écran ». Il s'agit d'une jurisprudence constante des juridictions administratives : *Conseil d'Etat, 31/03/2017 n°392186 – Conseil d'Etat 03/04/2017 – Cour Administrative d'Appel de Marseille, 26/07/2016 n°15MA03849*.

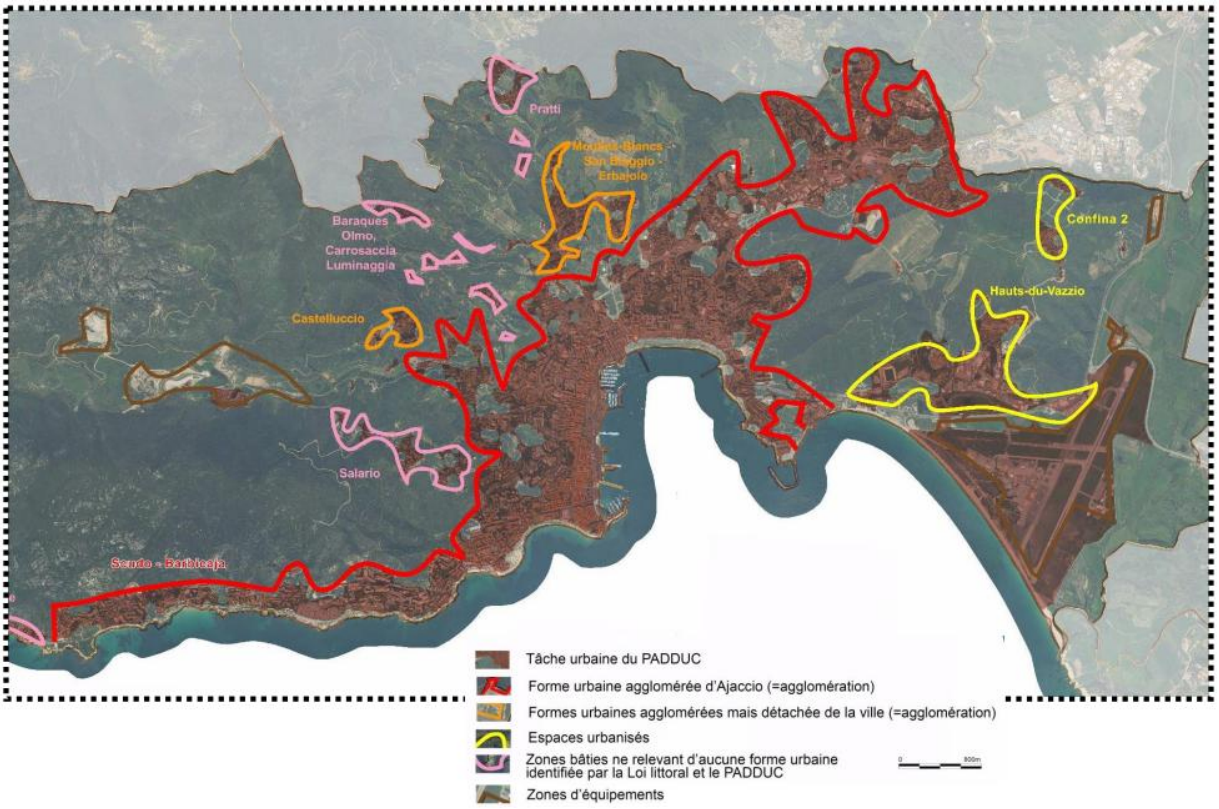
Les objectifs poursuivis par la loi Littoral reposent sur un équilibre entre, d'une part, la protection des espaces remarquables et caractéristiques du littoral et, d'autre part, un développement urbain maîtrisé et justifié.

A ce titre elle pose deux principes :

- La protection des espaces au travers de capacités d'aménagement limités :
    - L'interdiction des constructions et installations dans la bande littorale de cent mètres en dehors des espaces urbanisés ;
    - La préservation des espaces littoraux remarquables ;
    - Le classement des espaces boisées classés littoraux ;
    - L'identification et la production des coupures d'urbanisation ;
    - L'adaptation de l'évolution urbaine considérant l'exposition des territoires littoraux face au recul du trait de côte.
- Le développement et l'aménagement justifiés reposant sur :
    - Le développement justifié au regard des capacités d'accueil ;
    - L'urbanisation en continuité des agglomérations, villages existants et des secteurs déjà urbanisés ;
    - L'extension de l'urbanisation limitée dans les espaces proches du rivage.

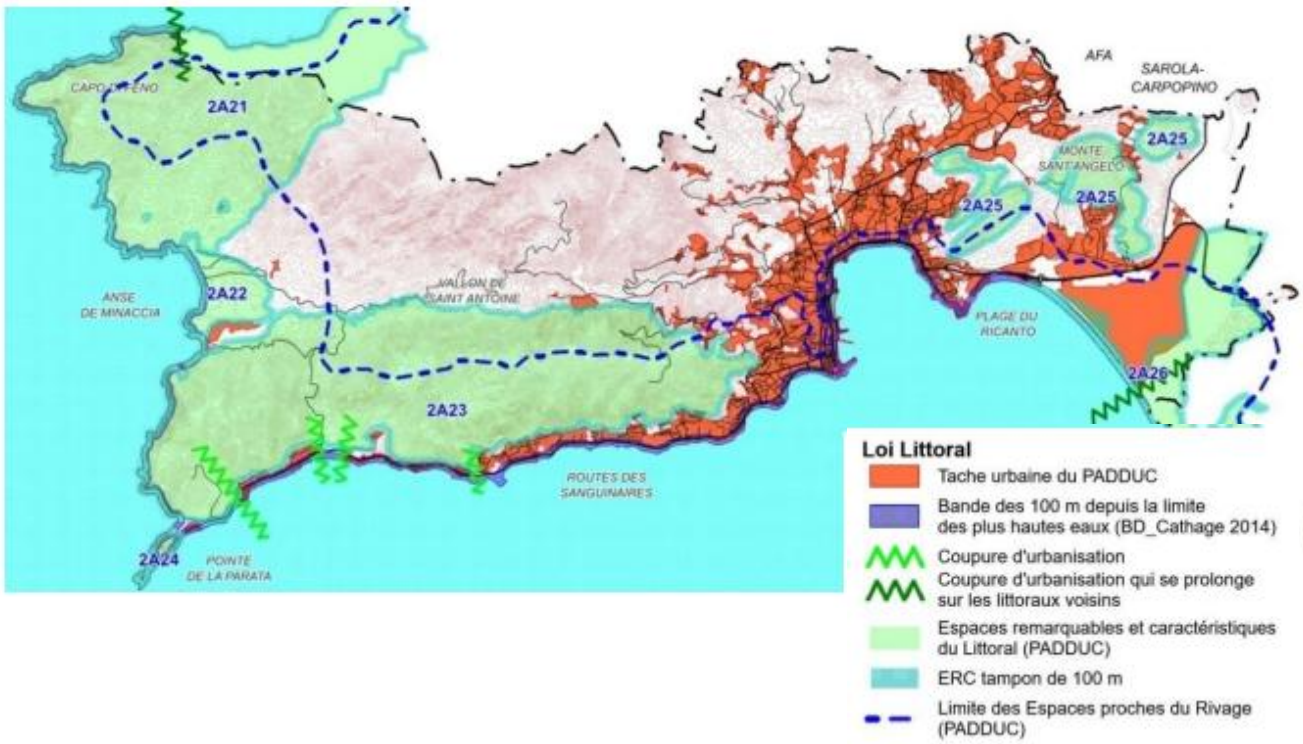
Le PLU de la ville d'Ajaccio traduit ces dispositions de la loi Littorale, notamment à travers l'identification des formes urbaines, la délimitation des espaces proches du rivage et la protection des espaces à enjeux.

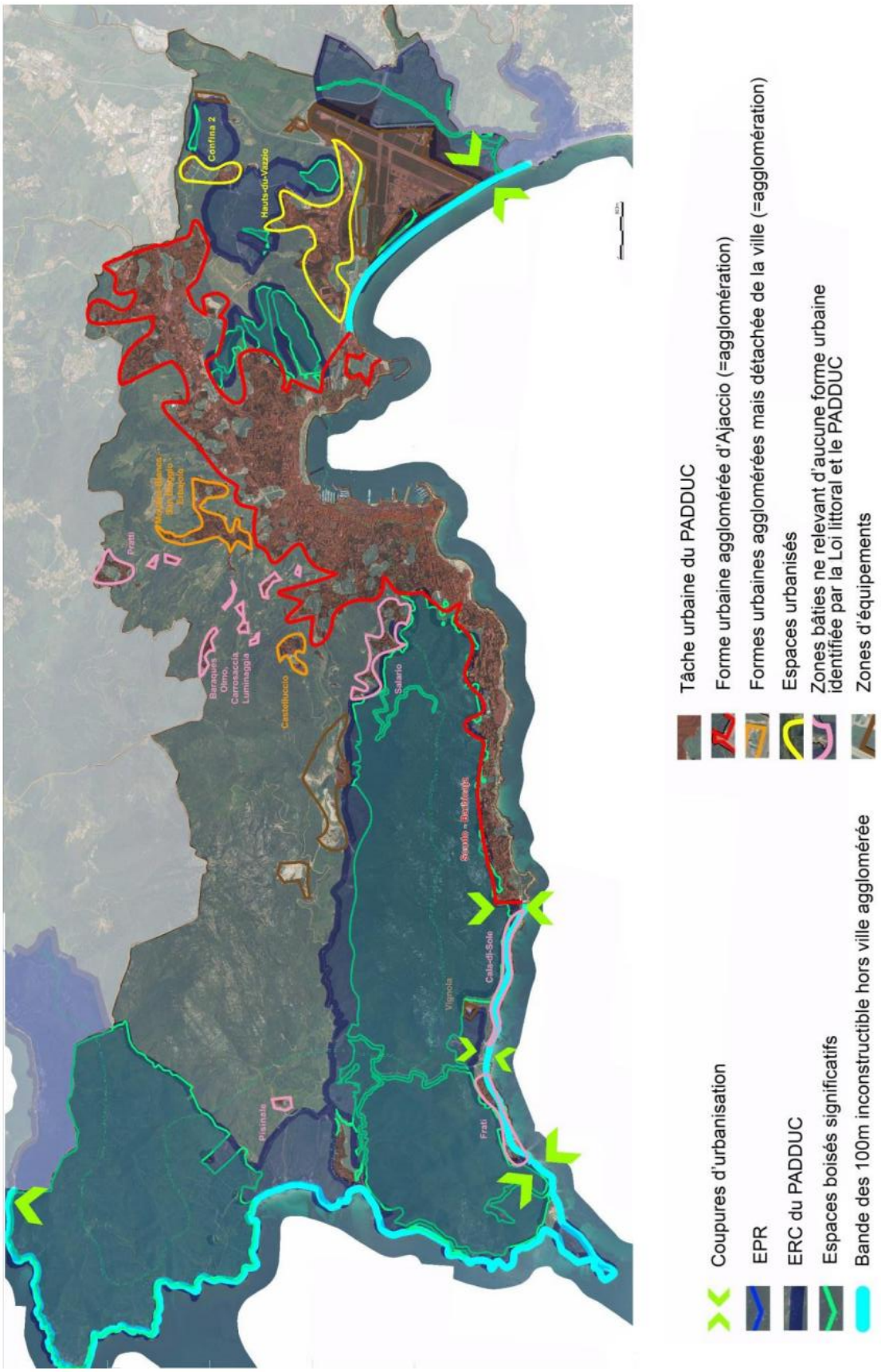
Identification et délimitation des formes urbaines distinguées par le régime d'urbanisation prévu aux articles L. 121-8 et suivants du Code de l'urbanisme



Extrait du rapport de présentation Volume 2 du PLU – Cartographie identifiant les formes urbaines identifiées par la loi Littoral

Délimitation des espaces proches du rivage par application de l'article L. 121-13 et suivants du Code de l'urbanisme





Extrait du rapport de présentation Volume 2 du PLU – Cartographie identifiant les formes urbaines identifiées par la loi Littoral

La présente procédure ne génère pas de modification susceptible de contrevenir aux dispositions de la loi Littoral.

Le site concerné par le projet est situé au sein d'un secteur déjà urbanisé de la commune, en continuité du tissu urbain existant, et hors de tout espace identifié au titre de la loi Littoral comme présentant un enjeu particulier (espaces proches du rivage, espaces remarquables ou caractéristiques, coupures d'urbanisation ou espaces naturels à protéger).



Extrait de photographie aérienne Géoportail – identification du site du projet en encadré rouge

B. Le Plan d'aménagement et de développement durable (PADDUC) de la Corse

Le territoire de Corse est couvert par le PADDUC, approuvé le 2 octobre 2015 et modifié le 5 novembre 2020. Au sens de la loi du 5 décembre 2011, ce document supérieur 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, en garantissant l'équilibre territorial et en respectant les principes énoncés à l'article L101-2 du code de l'urbanisme.

Le PADDUC vaut schéma de mise en valeur de la mer (SMVM).

Le livret IV relatif aux orientations réglementaires aborde les règles spécifiques aux communes soumises à la loi Littoral, ces dernières étant notamment détaillées dans les documents de diagnostic et enjeux du schéma de mise en valeur de la mer via la définition de typologie d'espaces, d'orientations et de prescriptions spécifiques.

Plus particulièrement, dans le cadre de la caractérisation et de la délimitation des espaces proches du rivage, des critères et indicateurs constitutifs de faisceau d'indices sont mis en place. Ceux-ci sont inspirés de la jurisprudence et sont repris dans la circulaire ministérielle du 14 mars 2006. Une typologie du littoral a été dressée dans le diagnostic du SMVM.

CRITÈRES	INDICATEURS
Distance par rapport au rivage de la mer	
Configuration des lieux	Typologie des littoraux telle qu'approchée au 1.2.1 et précisé dans le diagnostic du SMVM (séquences et sous-séquences, cf. annexe III.A) du présent livret)[55]
	Géomorphologie : topographie, nature du sol, altitude…
	Existence d'une co-visibilité entre les secteurs concernés et la mer
	Existence d'une coupure physique forte : artificielle (voie de chemin de fer, autoroute, route…) ou bien naturelle (ligne de crête.. .)
	Usage de l'espace séparant les terrains considérés de la mer (naturel, agricole, urbain)
Ambiance et paysage maritime ou littoral	Paysage maritime et littoral – cohésion architecturale et paysagère
	Écosystème littoral : végétation, faune
	Microclimat
	Usage de l'espace, bassin de vie en lien avec la mer (Dynamiques socio-économiques- activités en lien avec la mer)

Extrait du livret IV du PADDUC – tableau des critères et indicateur pour la délimitation des espaces proches du rivage

Critères		Indices déterminants
L'importance du projet par rapport aux caractéristiques physiques du village ou de l'agglomération		La surface au sol du projet (taille et densité)
		La surface en volume du projet
L'implantation	**Par rapport aux espaces urbanisés du village ou de l'agglomération**	L'implantation du projet d'extension doit se faire en profondeur à l'arrière des villages et agglomérations existants. Elle peut être parallèle au rivage si la configuration des lieux empêche une urbanisation en profondeur.
	Par rapport au rivage	L'extension doit se faire en profondeur, en priorité de façon perpendiculaire au rivage. Elle ne doit pas dénaturer le site et les vues notamment la co-visibilité du village ou de l'agglomération avec la mer.
Les caractéristiques et fonctions du bâti		Le caractère architectural des constructions doit être en lien avec la configuration des lieux de façon à assurer une bonne intégration paysagère.
		La destination des bâtiments doit favoriser la mixité des formes bâties, des fonctions ainsi que la mixité sociale, à l'exclusion d'occupations uniquement saisonnières.

Extrait du livret IV du PADDUC – tableau des critères d'appréciation du caractère limité de l'extension

De la même manière, le régime d'extension au sein des formes urbaines distinguées par la loi Littoral fait l'objet d'une grille de lecture précise énumérant les critères et indicateurs constitutifs de faisceau d'indice pour l'identification des agglomérations, des villages existants.

GRILLE DE LECTURE : FAISCEAU D'INDICES AU SERVICE DE L'IDENTIFICATION DES AGGLOMÉRATIONS				
Critères	**Indicateurs/***indices*		**NOTE (de A à E)**	**Oui/ Non**
① **Lieu de vie à caractère permanent**	Lieu d'habitat à caractère permanent : nombre significatif de résidences principales			
	Croissance démographique			
	Croissance du parc de logements permanents			
	Concentration d'emplois			
② **Fonction structurante pour la microrégion ou pour l'armature urbaine insulaire**	Fonction polarisante – Constitue un pôle du maillage territorial	*Constitue une centralité*		
		Dispose d'une aire d'influence : flux entrant puis sortant quotidien de biens et de personnes		
		Pôle de services et/ou pôle d'emplois		
		Anime un territoire		
	Grande mixité des usages et des fonctions et forte multiplicité	*Équipements et services*		
		Emplois		
		Activités et commerces		
		Habitat		
	Bon niveau de desserte par les infrastructures de transports et les transports publics			
	Présente une centralité			
③ **Taille et densité importantes**	Population importante	*Nombre supérieur au village*		
		Densité de population élevée		
	Ensemble continu de bâti de taille supérieure au village	*Ensemble continu de bâti*		
		Densité de bâtis significative		
		Surface de l'espace urbanisé supérieure au village		

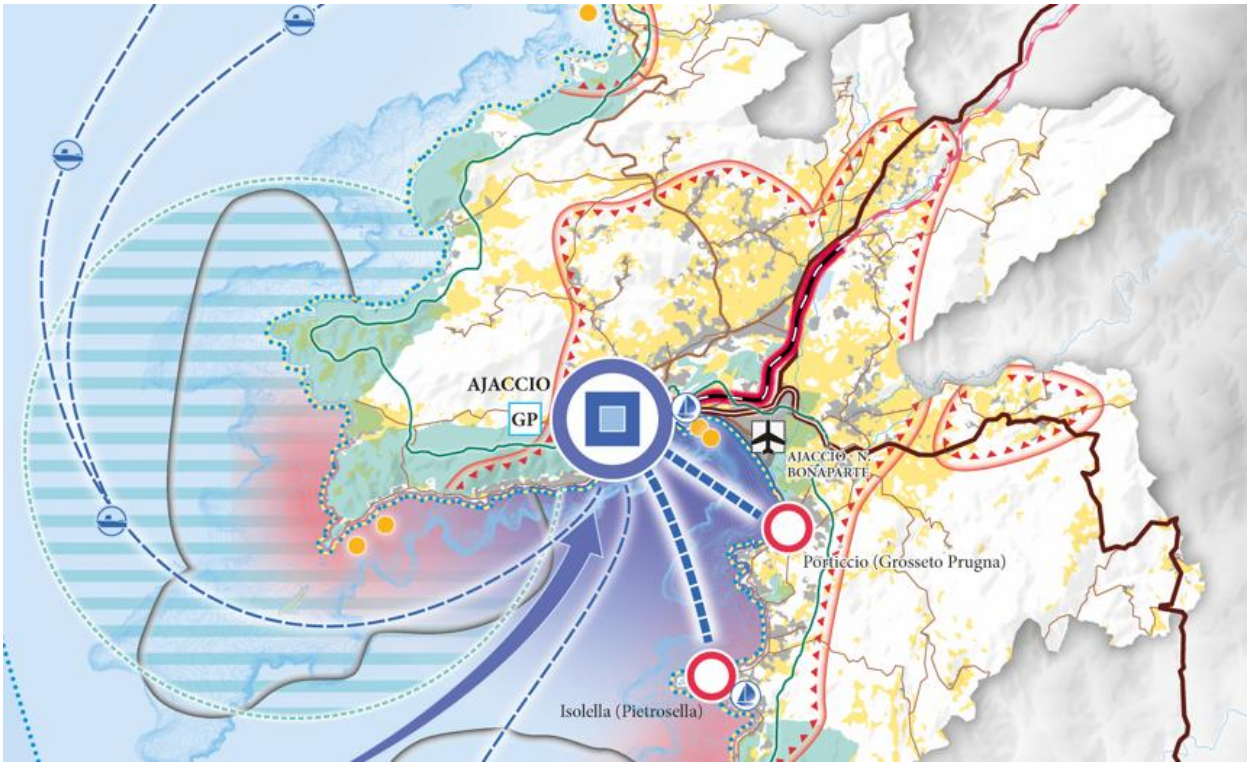
Extrait du livret IV du PADDUC – Grille de lecture de l'identification des agglomérations.

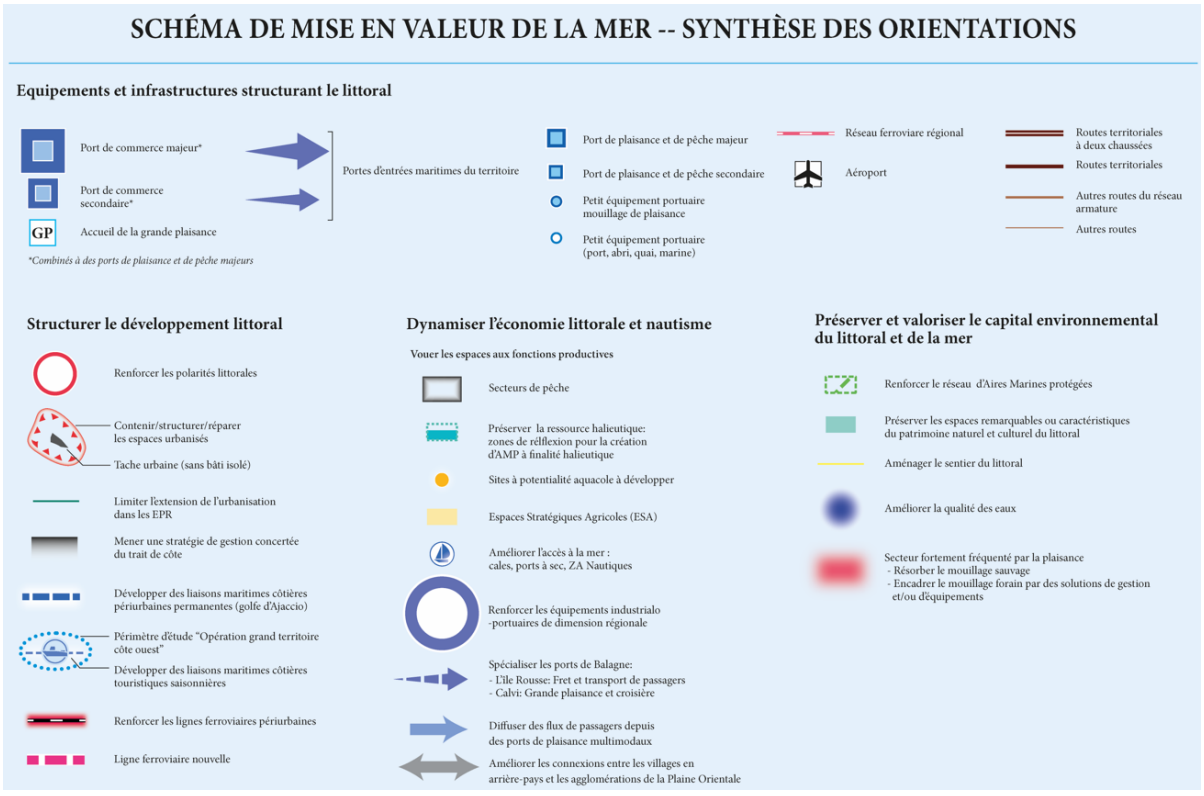
Les espaces proches du rivage établis au document d'urbanisme d'Ajaccio ont été délimités en cohérence avec ceux préfigurés au PADDUC, en reprenant la méthodologie susmentionnée. En effet, la cartographie de synthèse des orientations du PADDUC, dans le volet relatif au SMVM, pré-localise les espaces proches du rivage pour lesquels l'objectif est de limiter l'extension de l'urbanisation en leur sein.

En outre, le PADDUC encadre les enjeux et orientations relatifs aux espaces remarquables ou caractéristiques du littoral et aux coupures d'urbanisation. Il est précisé les concernant que la délimitation de ceux-ci devra être faite ou complétée dans le cadre des documents d'urbanisme locaux, en cohérence avec les critères présentés et éléments d'études retenus.

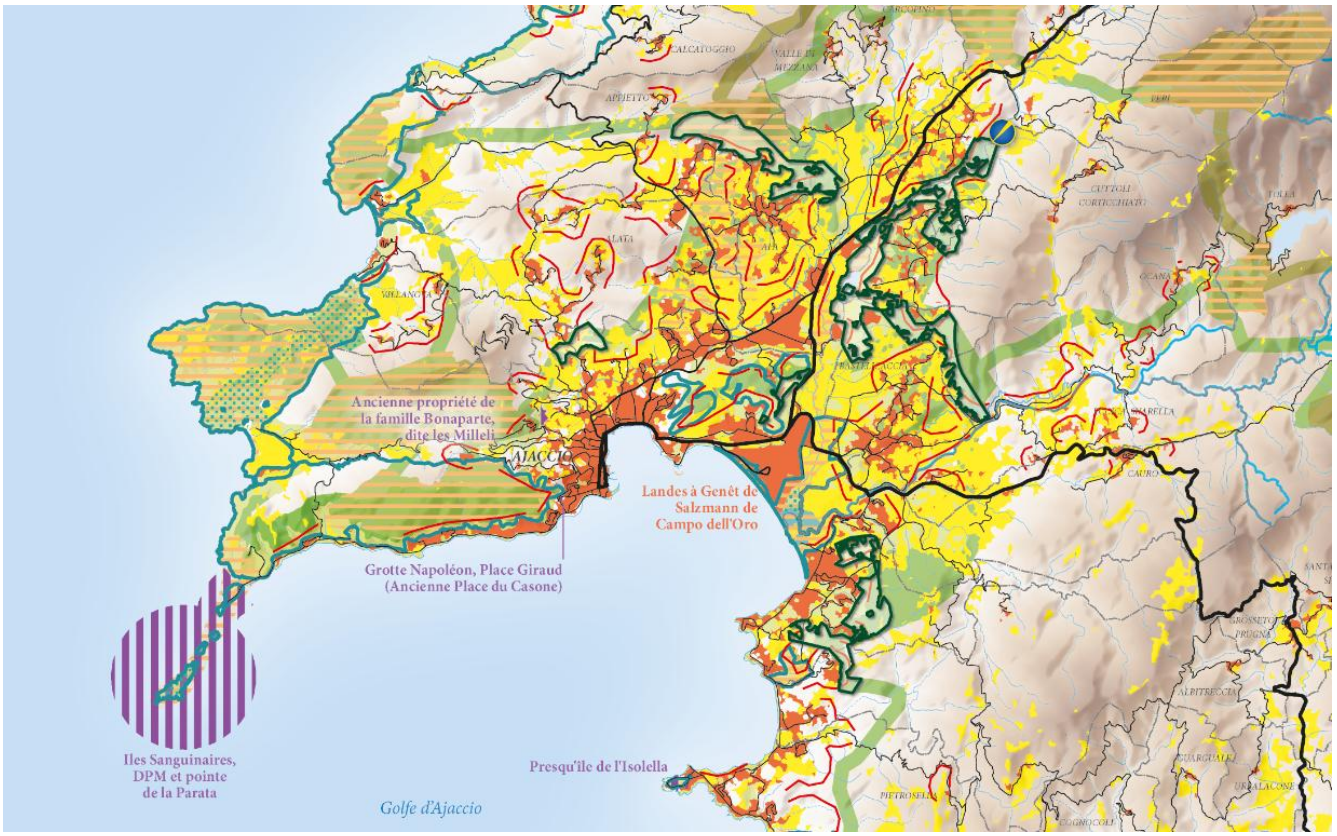
Le PADDUC identifie aussi les enjeux et orientations relatifs aux espaces stratégiques agricoles et espaces stratégiques environnementaux.

En cohérence avec le PADDUC valant SMVM, le projet concerné par la présente procédure s'inscrit en continuité des orientations. Le site du projet s'intègre bien en continuité de l'agglomération, hors des espaces de la loi Littoral et autres espaces à enjeu (espaces proches du rivage, espaces naturels remarquables ou caractéristiques du littoral, coupure d'urbanisation, espaces stratégiques agricoles ou environnementaux).





Cartographie du SMVM – Synthèse des orientations



Plan d'aménagement et de développement durable de la Corse -- Schéma d'aménagement du territoire

ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

Les enjeux de biodiversité et de paysage

- Réservoirs de biodiversité, sites inscrits et corridors de haute montagne
- Réservoirs de biodiversité, sites inscrits et corridors de moyenne montagne
- Réservoirs de biodiversité, sites inscrits et corridors de piémont et vallée
- Réservoirs de biodiversité, sites inscrits et corridors de basse altitude
- Réservoirs et continuités aquatiques

Les enjeux complémentaires

- Espace stratégique agricole
- Potentiel hydroélectrique identifié à concilier avec les enjeux environnementaux
- ZNIEFF

Les protections fortes existantes

- Réserve Naturelle
- Arreté de Protection de Biotope (APB)
- Espaces remarquables ou caractéristiques de la loi littoral
- Site classé
- Maîtrise foncière : ENS et sites du Conservatoire du Littoral

Les pressions

- Tache urbaine (hors bâti isolé)
- Zone de forte pression urbaine

Les espaces stratégiques

- Espaces stratégiques environnementaux

ARTELIA EGIAT

Cartographie du PADDUC – Enjeux environnementaux

III. Objet de la procédure : création d'un secteur adapté et de règles assorties au projet de la zone du Finosello

Pour rappel, la présente procédure vise à apporter des adaptations ciblées au règlement écrit et au plan de zonage. L'objectif est de permettre la réalisation d'un écoquartier sur le secteur du Finosello, projet porté par la Société Publique Locale d'Aménagement (SPLA) Ametarra.

Le site concerné est aujourd'hui classé en zone UC du PLU à vocation mixte qui admet notamment l'habitat, des équipements publics et des activités économiques. Le projet s'inscrit pleinement dans cette vocation.

Toutefois, les règles actuellement applicables sont inadaptées à la réalisation de ce nouveau projet urbain qui intègre de façon cohérente l'habitat, les équipements publics, les commerces et les espaces publics paysagers.

Afin de répondre à ces contraintes, la procédure de modification simplifiée à pour objectifs la création d'un sous-secteur UCb et de l'assortir de dispositions réglementaires distinctes pour permettre l'implantation du projet d'écoquartier. Les évolutions du règlement sont les suivantes :

- Modification du préambule de zone UC
- Création du sous-secteur UCb correspondant exclusivement au périmètre du projet
- L'adaptation des articles UC6, UC7 et UC8 quant aux règles d'implantation
- L'adaptation des articles UC9 et UC10 relatifs aux règles de volumétrie
- L'adaptation de l'article UC12 relatif au stationnement
- L'adaptation de l'article UC13 relatif aux espaces libres et plantations
- La suppression de l'emplacement réservé (ER) n°64 qui traverse partiellement le site.

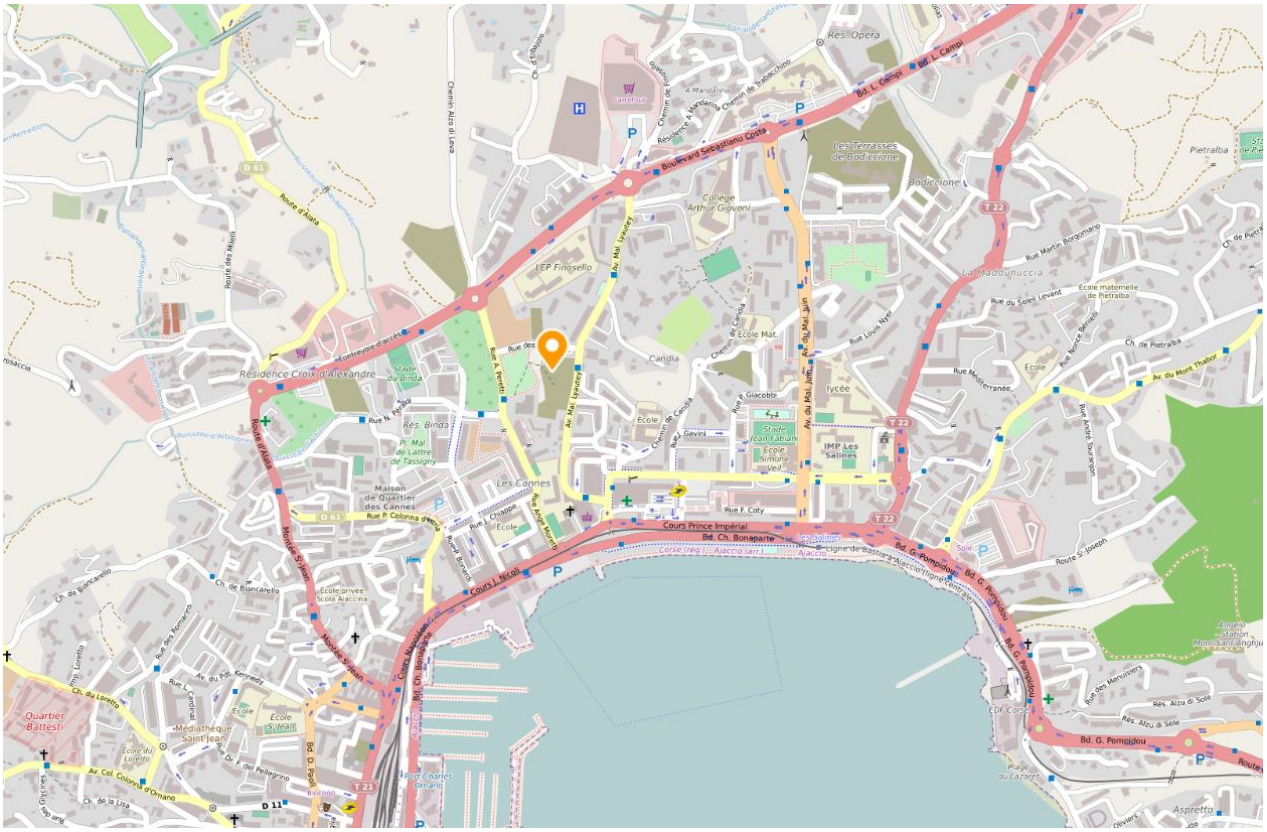
A. *Enjeux et objectifs de la modification*

La modification du PLU vise à accompagner la mise en œuvre d'un projet d'aménagement urbain d'ensemble sur le secteur du Finosello, dans un contexte de renouvellement urbain et de valorisation d'un foncier déjà urbanisé. L'ambition est de recréer un lien entre les quartiers des Cannes et Les Salines en proposant un écoquartier mêlant habitat, équipement public et travail des espaces publics.

Le site concerné est un terrain d'une emprise d'environ 1,4 ha, regroupant les parcelles BK181, BK182 et BK183.

Il dispose d'une très bonne desserte directe du fait d'un maillage viaire très développé.

Le site est localisé entre le chemin des Ecoliers, l'avenue Achille Peretti et l'avenue Maréchal Lyautey, au sein de la partie densément urbanisée de la ville. Le site dispose d'une localisation très intéressante, à moins de 500 mètres du front de mer urbanisé, à proximité d'équipements publics et de nombreux commerces de typologie variée.



Géoportail – OpenStreetMap monde

Le site correspond à un terrain aujourd'hui en situation de friche urbaine, ancienne occupé par des équipements. Aujourd'hui l'espace est sommairement aménagé avec une végétation anarchique mais limitée.

Adossé au site du projet, le Jardin d'Alzo di Leva sera utilisé pour la réalisation d'un bassin de rétention afin d'assurer la gestion hydraulique du quartier. Le pourtour du site est largement occupé par des espaces urbains mixtes, à dominante habitat et notamment du collectif pouvant aller jusqu'à 9 niveaux sur rez-de-chaussée.

En outre, le secteur alentour du site présente une diversité de commerces et services de proximité (restauration, artisanat, soins, surface de vente, santé…) ainsi que des équipements publics et d'intérêt général (sport, loisirs, éducation, justice…).

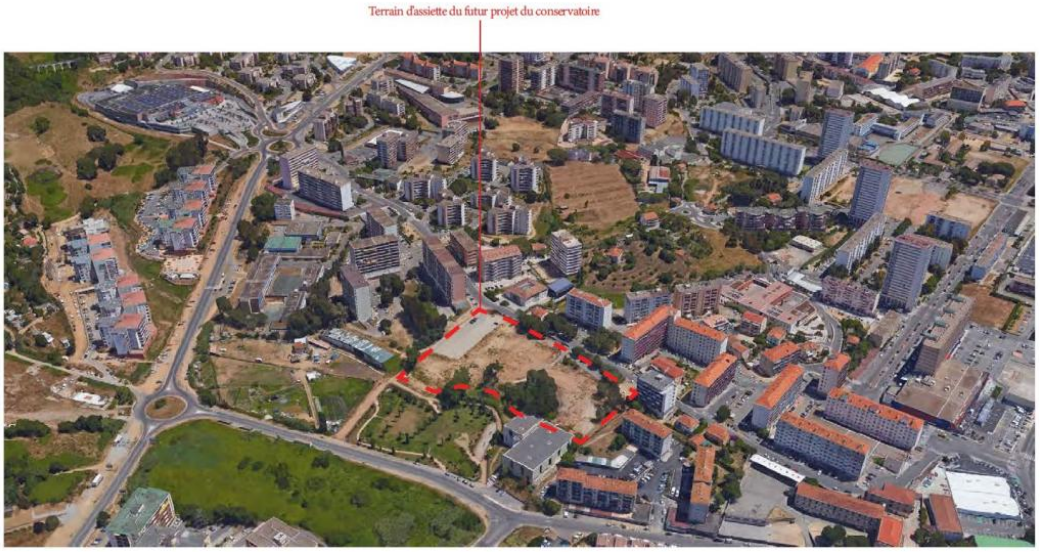


Photo aérienne localisant le site du projet – Extrait de l'étude prédiagnostic environnemental Endemys



Photo aérienne localisant le site du projet – Extrait de l'étude prédiagnostic environnemental Endemys

Sa localisation stratégique, à proximité immédiate d'équipements publics structurants, de commerces, de services et d'axes de mobilité, en fait un secteur particulièrement adapté à l'accueil d'un projet urbain mixte.

Le projet d'écoquartier prévoit une programmation mixte habitat, commerce et équipement. L'aménagement du futur quartier s'organise autour du conservatoire régional de musique, de danse et d'art dramatique, qui sera la pierre angulaire de l'opération. L'ambition du projet est motivée par la valorisation d'une friche urbaine en un quartier durable, la volonté de connecter les quartiers les Cannes et les Salines aujourd'hui isolés l'un de l'autre puis promouvoir la culture au cœur via le conservatoire. Le conservatoire est en cours de réalisation, le permis de construire a été délivré le 27 octobre 2020.

Le porteur de projet, la SPLA Ametarra, avait réalisé un dossier d'examen au cas par cas relatif à un projet de défrichement dans le cadre de l'opération de l'écoquartier. Par arrêté préfectoral en date du 8 octobre 2021 portant décision d'examen au cas par cas, le préfet a exempté d'étude d'impact le projet de défrichement.

En outre, le projet poursuit des objectifs environnementaux et architecturaux d'intérêt, tels que :

- Améliorer le fonctionnement hydraulique du quartier
- Maximiser l'utilisation piétonne des espaces publics
- Intégrer la végétalisation au sein du quartier comme gage de qualité paysagère et dispositif de lutte contre les îlots de chaleur urbain
- Mise en place d'un réseau de chaleur, promouvant les énergies propres, durables et collectives

La programmation projette la construction de 240 logements et réserve une emprise mesurée de 500 à 600 m² de surfaces commerciales. Le projet en réflexion répartirait les surfaces de la manière suivante :

- Environ 4500 m² d'emprise au sol dédiés aux logements (lots 1 à 4)
- Environ 1700 m² d'emprise au sol dédiés au conservatoire
- Environ 7700 m² d'espaces publics et paysagers dont 4 000m² d'espaces verts.

Le terrain d'assiette du projet est aujourd'hui classé en zone UC du plan local d'urbanisme, laquelle est décrite comme suit : « *Zone urbaine dense dont l'édification des constructions en ordre discontinu est le principe. Elle correspond à la première couronne d'extension XXème du centre-ville et les quartiers des années soixante des Salines, Cannes et abords de la RT 22.* ».

Cette zone est composée actuellement d'un sous-secteur UCa de moindre densité et/ou hauteurs. Ce sous-secteur concerne la route des sanguinaires, quartier du Belvédère, Aspretto et Hauts du Vazzio où les constructions sont plus aérées.

La zone UC est largement représentée sur le territoire d'Ajaccio puisqu'elle représente environ 547 ha, soit plus de la moitié de l'ensemble des zones urbaines mixtes d'habitat

Ainsi, les objectifs portés par la procédure de modification simplifiée sont doubles :

- **Créer un sous-secteur UCb sur la stricte emprise du projet, à savoir les parcelles BK181, BK182 et BK183. A titre subsidiaire, l'emplacement réservé n°64 est supprimé étant donné qu'il traverse le site du projet.**
- **Mettre en cohérence le règlement écrit de la zone UC en assortissant le nouveau secteur UCb de dispositions adaptées permettant la réalisation du projet.**

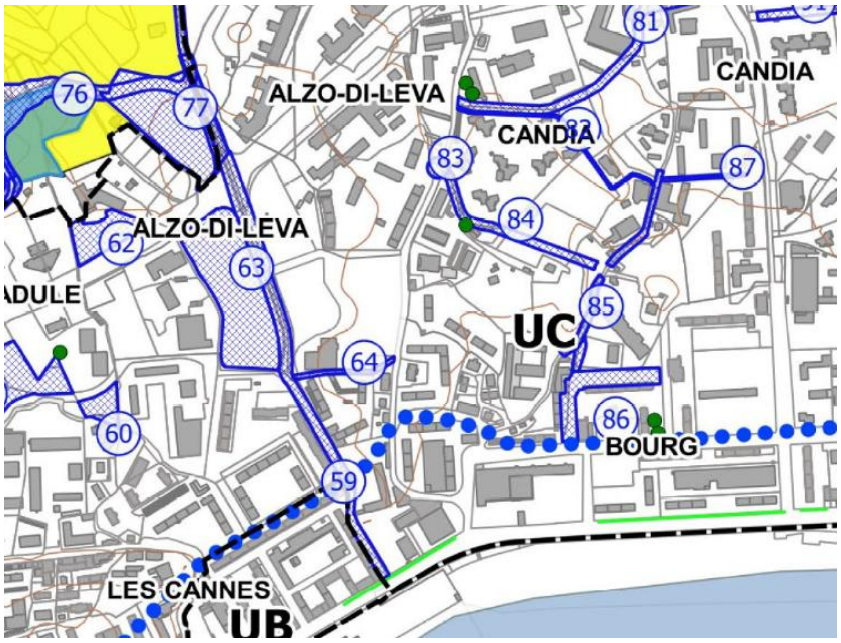
B. L'évolution du plan de zonage

Le plan de zonage est concerné par deux évolutions.

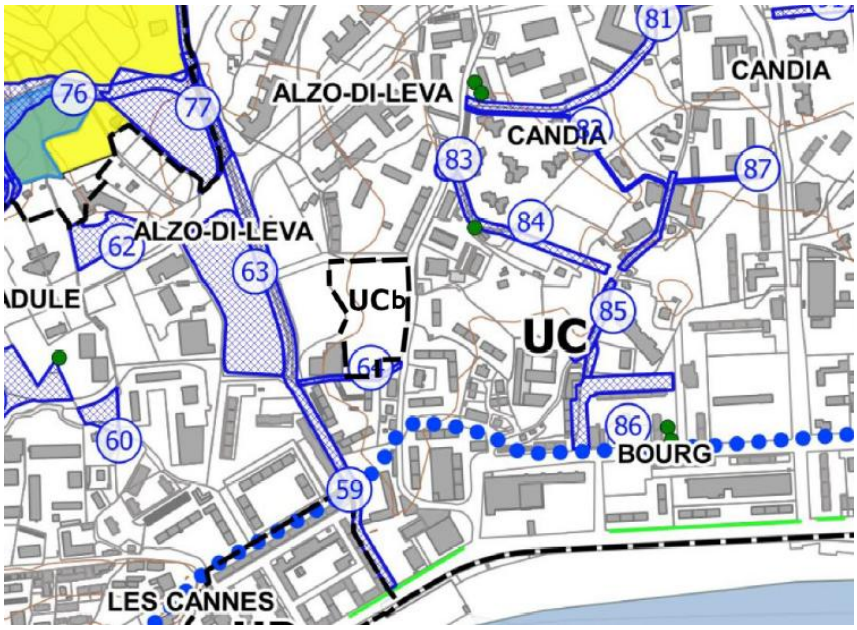
Principalement, la création du sous-secteur UCb délimitant uniquement le site du projet d'écoquartier. Le sous-secteur UCb figurera ainsi au plan de zonage en tant que zone urbaine mixte de forte densité correspondant à l'écoquartier du Finosello. Comme mentionné plus haut, ce secteur aura ainsi une emprise d'environ 1,4 ha.

A titre subsidiaire, l'emplacement réservé n°64 traversant en partie le site du projet est supprimé. Cet emplacement réservé, d'une surface de 869m², correspond à une liaison piétonne entre l'avenue du Maréchal Lyautey et la rue Achille Peretti. Son tracé intersecte partiellement le site et dont l'objet est désormais intégré de manière plus globale dans le projet d'aménagement (liaisons douces et espaces publics internes).

PLAN DE ZONAGE AVANT MODIFICATION



PLAN DE ZONAGE APRES MODIFICATION


81
CANDIA
76
77
ALZO-DI-LEVA
CANDIA
83
87
84
ALZO-DI-LEVA
62
63
UCb
ADULE
85
UC
61
86
60
BOURG
59
LES CANNES

C. L'évolution du règlement écrit

La procédure emporte également des évolutions ciblées du règlement écrit de la zone UC.

Ces évolutions portent uniquement sur le sous-secteur UCb et concerne les points suivants (en rouge les ajouts).

1. Chapeau de la zone

Chapeau de la zone UC	
CHAPITRE IV – ZONE UC	**CHAPITRE IV – ZONE UC**
Zone urbaine dense dont l'édification des constructions en ordre discontinu est le principe. Elle correspond à la première couronne d'extension XXème du centre-ville et les quartiers des années soixante des Salines, Cannes et abords de la RT 22. 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.	Zone urbaine dense dont l'édification des constructions en ordre discontinu est le principe. Elle correspond à la première couronne d'extension XX^{ème} du centre-ville et les quartiers des années soixante des Salines, Cannes et abords de la RT 22. Elle comprend deux sous-secteurs : - UCa de moindre densité et/ou hauteurs : route des sanguinaires, quartier du Belvédère, Aspretto et Hauts du Vazzio où les constructions sont plus aérées. - UCb de forte densité, correspondant au projet d'écoquartier du Finosello. Le sous-secteur UCb n'est pas concerné par les objectifs de mixité sociale.

Le préambule de la zone UC est complété afin d'identifier ce nouveau sous-secteur et d'en préciser la vocation. Une précision est faite quant à l'absence d'application d'objectif de mixité sociale sur le secteur en question, au regard de sa faible emprise et de la programmation arrêtée.

2. *Implantation*

Article UC6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
[…] Dans le sous-secteur UCb : En limites des voiries publiques, les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement, soit avec un retrait minimum de 5 mètres.

Article UC7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
[..] Dans le sous-secteur UCb : En limites séparatives, les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative, soit avec un retrait dont la distance (L) mesurée horizontalement de tout point de ladite construction au point le plus proche de la limite concernée soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction à édifier, soit L >ou= H/2, sans pouvoir être inférieure à 4m.

Article UC8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
[…] Dans le sous-secteur UCb : Entre deux bâtiments d'une même unité foncière non contigus doit toujours être aménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

L'objectif de ces évolutions est de permettre une plus grande souplesse d'implantation, indispensable à la conception d'un projet urbain cohérent, intégrant à la fois des bâtiments d'habitat collectif, des équipements publics et des espaces publics structurants.

Les règles générales de la zone UC, conçues pour des opérations ponctuelles, apparaissent en effet inadaptées à la réalisation d'un projet global de type écoquartier. Les adaptations proposées garantissent le respect des exigences de sécurité, de salubrité, d'accessibilité et de lutte contre l'incendie.

3. *Emprise au sol*

Article UC9 – Emprise au sol
1. L'emprise au sol des constructions, à l'exception de l'emprise au sol des constructions à usage de parking et piscines qui ne sont pas comptabilisée dans le calcul des emprises au sol, ne pourra excéder : 35 % de la superficie de la parcelle. 2. Le front bâti devra présenter un séquençage de l'alignement de façade tous les 30m 3. Non réglementée pour les constructions à usage scolaire, sanitaire ou hospitalier 4. Non réglementé pour le sous-secteur UCb

Le règlement de la zone UC prévoit un seuil maximal de 35% de la superficie de la parcelle et impose en outre un séquençage du front bâti tous les 30m de façade. Une exception est accordée uniquement pour certaines destinations de constructions (scolaire, sanitaire ou hospitalier).

Compte tenu du caractère global du projet, intégrant d'importants espaces publics paysagers appelés à être rétrocédés à la collectivité, l'application stricte d'un taux maximal d'emprise au sol à l'échelle du secteur s'avère peu pertinente.

L'adaptation proposée permet ainsi de ne pas entraver la conception du projet, tout en maintenant un équilibre entre espaces bâtis et espaces non bâtis à l'échelle de l'opération.

4. Hauteur

Article UC10 – Hauteur maximum des constructions
La hauteur des constructions, définie et mesurée comme il est indiqué à l'annexe 2 du présent règlement, ne peut excéder : - 22 mètres et 7 niveaux dans la zone UC. - 16 mètres et 5 niveaux dans le secteur UCa. - 35 mètres et 9 niveaux dans le secteur UCb. Une bonification de deux niveaux supplémentaires sera accordée pour les constructions destinées au logement social et/ou pour les constructions dont le besoin énergétique (Bbio) est inférieur de20% par rapport aux exigences de la réglementation thermique en vigueur (Bbiomax), en respectant une emprise maximum de 75% pour le dernier niveau par rapport au niveau inférieur Les structures techniques des derniers niveaux des immeubles peuvent être transformées en habitation, sous réserve de ne pas modifier la hauteur du bâtiment.

Les règles de hauteur maximale des constructions prévues à l'article UC10 sont ajustées pour le sous-secteur UCb.

Cette évolution vise à autoriser des gabarits ponctuellement plus élevés que ceux prévus dans la zone UC générale, afin de permettre la réalisation d'un projet urbain conforme aux objectifs de densification maîtrisée et cohérent avec le contexte bâti environnant, caractérisé par la présence de constructions de hauteur équivalente. L'environnement bâti alentours présente de nombreux collectifs en R+6, voire certains allant jusqu'à R+9. C'est notamment le cas à proximité immédiate du site, avenue Maréchal Lyautey, immédiatement au nord du site, avec une construction en R+8 et deux constructions en R+9.

Ces adaptations demeurent strictement limitées au périmètre du sous-secteur UCb et ne s'appliquent pas aux autres secteurs de la zone UC.

5. Stationnement

Article UC12 – Stationnement des véhicules
[…] 4. –Non réglementée en secteur UCb pour les constructions à usage scolaire et d'enseignement, sanitaire ou hospitalier.

Le règlement est complété afin de clarifier et d'adapter les règles relatives au stationnement, en particulier pour les constructions à usage d'équipements publics et d'enseignement.

Ces précisions permettent de tenir compte des spécificités du projet d'écoquartier, comprenant notamment un équipement culturel structurant, tout en garantissant une approche globale et cohérente du stationnement à l'échelle du quartier.

6. *Traitement des espaces libres*

Article UC13 – Espaces boisés existants – espaces libres et plantation
[…] Dans le sous-secteur UCb : non réglementé

L'article 13 prévoit des dispositions spécifiques relatives aux espaces libres et plantations en zone UC, notamment en ce qui concerne le traitement des espaces libres collectifs, le traitement des voies, les opérations comportant plus de 10 logements.

Le projet d'écoquartier intègre déjà des espaces publics paysagers, des cheminements doux et des espaces de nature en ville, connus dans une approche globale de l'opération d'ensemble. En effet, la future opération intègre un volet environnemental et paysager qualitatif et ambitieux avec l'aménagement d'environ 8 000 m² d'espaces publics et paysagers. L'évolution de cet article permet ainsi de laisser une plus grande liberté de conception, sans remettre en cause la qualité paysagère et environnementale de la zone.

Ⅳ. Absence d'atteinte aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

La présente modification simplifiée a pour objet d'adapter ponctuellement le règlement écrit et graphique, et n'a ni pour effet de remettre en cause les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ni de porte atteinte à l'économie générale du PLU.

Conformément aux dispositions du Code et à la jurisprudence administrative, l'appréciation de la cohérence avec le PADD doit être recherchée : « *[…] dans le cadre d'une* ***analyse globale*** *le conduisant à se placer à l'échelle du territoire couvert par le document d'urbanisme, si le règlement ne contrarie pas les orientations générales et objectifs que les auteurs du document ont définis dans le projet d'aménagement et de développement durables, compte tenu de leur degré de précision. Par suite,* ***l'inadéquation d'une disposition du règlement du plan local d'urbanisme à une orientation ou un objectif du projet d'aménagement et de développement durables ne suffit pas nécessairement, compte tenu de l'existence d'autres orientations ou objectifs au sein de ce projet, à caractériser une incohérence entre ce règlement et ce projet.*** »[1]

Si le terme de « cohérence » vient ici s'ajouter aux rapports de compatibilité et de conformité connus jusque-là, le renvoi aux orientations du PADD est également une nouveauté. Le juge doit là encore faire une analyse d'ensemble : « ***En exerçant ainsi son contrôle au regard d'un objectif particulier du projet d'aménagement et développement durables, sans prendre en compte l'ensemble des orientations et des objectifs de ce projet dans les conditions énoncées au point précédent, la cour a commis une erreur de droit.*** ».

Il s'agit donc de démontrer la cohérence globale des modifications vis-à-vis des orientations concernées du PADDUC.

Le projet s'inscrit pleinement dans les objectifs du PADD de la ville d'Ajaccio. Il constitue au contraire une déclinaison opérationnelle de ces objectifs, au service d'un projet structurant pour la ville, sans remise en cause des choix fondamentaux du projet de territoire.

[1] Conseil d'État, 6ème et 5ème chambres réunies, 30/05/2018, 408068

Axe / orientation	Traduction dans la procédure
Améliorer le rayonnement et le fonctionnement de la ville <u>Promouvoir la nature en ville</u> : - Végétaliser ou revégétaliser les espaces urbains sur l'ensemble de la commune (espaces publics et coeur d'îlots). - Améliorer l'accès aux parcs, jardins et espaces naturels à proximité immédiate de la ville.	Le projet d'écoquartier s'inscrit dans cette ambition d'intégrer la nature en ville, en proposant un habitat innovant et résilient. Ce projet pourra mettre en place la végétalisation du bâti, des abords des constructions et des espaces publics. L'objectif est de valoriser le cadre de vie par un projet de qualité, en intégrant la nature comme composante.
Promouvoir un développement urbain équilibré et répondre aux besoins en logements <u>Réinvestir le centre-ville</u> : - Répondre aux besoins en logements pour tous au plus proche du centre-ville passe par la réhabilitation du parc ancien et du renouvellement urbain - Œuvrer en faveur de la résurgence d'espaces de nature en ville et de la création de nouveaux espaces de rencontre. - Garantir le maintien d'une économie marchande et de services en centre-ville <u>Planifier le développement dans le temps</u> : - Répondre aux besoins en logements.	Le projet d'écoquartier répond pleinement à l'enjeu en question étant donné que l'opération porte sur le renouvellement d'un site en friche à proximité du cœur de ville, au sein du périmètre des projets structurants pour l'avenir du centre ajaccien. Ce projet mixte propose une offre dominante d'habitat, organisée autour d'un équipement culturel structurant qui est le conservatoire. En outre, des surfaces sont allouées aux commerces et services de proximité. L'opération mettra l'accent sur le traitement paysager des constructions, de leurs abords, ainsi que le traitement des espaces publics en favorisant la végétalisation. La programmation prévoit, a priori, environ 240 logements. Cette offre concourt à l'objectif de production de logements.
Protéger et mettre en valeur les espaces naturels et agricoles <u>Prévenir les risques et réduire les nuisances</u> : - Prendre en compte les risques naturels et les nuisances dans le développement de la ville. - Eviter le développement de la ville dans les territoires les plus contraints. - Intégrer le facteur de risque dans la planification et le renouvellement urbains. - Ne pas aggraver la vulnérabilité des personnes et des biens situés dans une zone exposée aux risques naturels.	Par essence, le projet d'écoquartier porte sur le renouvellement urbain d'un terrain en friche, situé au sein des parties urbanisées. A cet effet, le projet n'est pas générateur de consommation d'espace agricole ou naturel. Comme une grande partie du territoire, le projet est situé dans un secteur exposé à certains aléas (PPRI). Afin d'intégrer les impératifs de prévention et de précaution, les risques sont pris en compte proportionnellement dans la logique d'aménagement. Afin de prévenir des risques d'inondation aval induits par l'imperméabilisation des sols, la rétention et le traitement des eaux pluviales sont prévus. Le bassin de rétention à l'arrière du site fera l'objet d'un redimensionnement.

V. Compatibilité avec le PADDUC

La ville d'Ajaccio est couverte par le PADDUC qui tant que document de planification stratégique s'impose aux documents d'urbanisme locaux qui doivent être compatibles avec ses orientations.

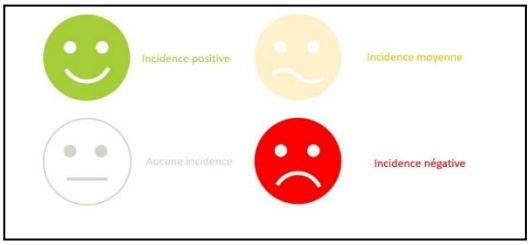
La procédure de modification simplifiée du PLU d'Ajaccio s'insère en cohérence avec les orientations du PADDUC. Les modifications portées au document d'urbanisme ne transparaissent pas directement dans les orientations de celui-ci eu égard au caractère légers des évolutions apportées. Particulièrement, cette évolution s'intègre dans le 3e axe du PADD du PADDUC « *Aménagement au service d'un développement équilibré et de la transition écologique et sociétale* ».

Axe / orientation	Traduction dans la procédure
Orientation stratégique n°11 : vers un urbanisme maîtrisé et intégré	
11.1 : Produire une urbanisation mesurée et équilibrée, cohérente avec les besoins et la capacité d'accueil du territoire, ainsi qu'au regard des indicateurs de soutenabilité - Revoir les modes d'urbanisation pour produire une urbanisation équilibrée, diversifiée et économe de l'espace - Produire une urbanisation réfléchie au regard de la capacité des territoires à l'intégrer	Le futur écoquartier s'inscrit dans une logique de renouvellement urbain par la requalification d'un site en friche situé au cœur du tissu urbain dense et déjà équipé. Le programme de logements contribue répondre aux besoins identifiés à l'échelle communale au Plan Local de l'Habitat (PLH) de la CAPA), en cohérence avec la capacité d'accueil du secteur et des infrastructures existantes. L'association de l'habitat et des équipements publics et des commerces permet d'assurer une mixité des fonctions.
12.2 Principes de localisation des extensions de l'urbanisation : étendre l'urbanisation en continuité de l'existant, dans l'épaisseur des formes urbaines de l'île et rééquilibrer la répartition spaciale de l'urbanisation - Etendre l'urbanisation de façon concentrique par rapport aux noyaux urbains	Cette procédure n'emporte aucune extension de l'urbanisation sur des espaces agricoles ou naturelles. Le projet s'implante en continuité directe du tissu urbain existant, au sein d'un secteur déjà urbanisé et structuré.
11.3 : Une urbanisation de qualité et intégrée à l'environnement - Renouveler et renforcer la ville pour la rééquilibrer et la valoriser	Le projet vise à renforcer la qualité urbaine et paysagère par la création d'espaces publics qualitatifs, largement végétalisés et par une organisation urbaine favorisant la mobilité douce. L'intégration paysagère et la prise en compte des enjeux de gestion des eaux pluviales contribuent à une urbanisation intégrée et qualitative.

VI. Impact environnemental des modifications

Conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme, cette procédure a fait l'objet d'un examen au cas par cas par l'Autorité Environnementale. A l'issue de cet examen, l'autorité environnementale a conclu à l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale au regard de la nature et des effets prévisibles des modifications envisagées.

Le tableau ci-dessous ne se substitue pas à une évaluation environnementale mais présente une analyse synthétique des impacts environnementaux des modifications opérées.



Modification	Incidence sur l'environnement	
Création d'un sous-secteur UCb spécifique reprenant strictement l'emprise du projet d'écoquartier (environ 1,4Ha)		Cette modification n'aura aucun impact sur l'environnement. La vocation dominante de la zone est conservée en tant que zone urbaine UC. Le terrain concerné est une friche, ce qui n'engendre aucun impact sur les espaces naturels ou agricoles. Le sous-secteur UCb en ce sens identifie le projet d'écoquartier du Finosello, particulièrement pour assouplir les règles d'implantation et de volumétrie. Les destinations admises ne sont pas modifiées (logement, équipements publics et d'intérêt général, commerces et services).
Suppression de l'emplacement réservé n°64		Cette modification n'aura aucun impact sur l'environnement. Elle intervient à titre subsidiaire étant donné que le terrain d'assiette du projet est concerné à ce jour par une partie du tracé de l'emplacement réservé pour la création d'une liaison douce. Le projet d'écoquartier intègre bien la mobilité douce via la réalisation des espaces publics, lesquels seront d'ailleurs rétrocédés à la ville d'Ajaccio.

Création de dispositions écrites spécifiques au secteur UCb		Certains articles de la zone UC sont complétés particulièrement pour le nouveau secteur UCb. Un assouplissement est opéré en termes de volumétrie, d'implantation et de traitement des abords afin de permettre au projet de voir le jour. En outre, les règles de stationnement pour l'ensemble de la zone UC sont précisées afin de renforcer la compréhension et l'interprétation de la règle actuelle en ce qui concerne les dérogations aux règles de stationnement pour les équipements publics scolaires et d'enseignement, sanitaires et hospitaliers. Ces ajustements s'inscrivent en cohérence avec le contexte bâti environnant, dans le sens où le projet d'écoquartier est un projet d'ensemble. Celui-ci intègre les différentes composantes liées à l'habitat, un équipement structurant, une offre commerciale et de services de proximité, l'aménagement d'espaces publics qualitatifs qui seront rétrocédés à la ville, la gestion du risque lié au ruissellement des eaux pluviales. L'impact est donc positif.

VII. **Conclusion**

La présente procédure de modification simplifiée a pour objet de permettre la réalisation du projet d'écoquartier du Finosello, par des évolutions ciblées et proportionnées du plan de zonage et du règlement écrit.

Les adaptations proposées sont strictement circonscrites au périmètre du site de projet, situé au sein d'un tissu urbain dense et déjà artificialisé. Elles ne remettent pas en cause la vocation urbaine de la zone UC, n'entraînent aucune extension de l'urbanisation vers des espaces naturels ou agricoles et n'affectent pas l'économie générale du document d'urbanisme.

La création du sous-secteur UCb permet d'adapter les règles applicables à la nature et à l'ampleur d'un projet urbain d'ensemble, tout en préservant l'équilibre réglementaire du PLU à l'échelle communale. Cette approche garantit une maîtrise de l'évolution des règles d'urbanisme et limite strictement leur portée au secteur concerné.

La procédure engagée est cohérente avec les orientations du PADD, avec les prescriptions et orientations du PADDUC, ainsi qu'avec les dispositions de la loi Littoral, le site du projet étant situé hors de tout espace à enjeu identifié et en continuité du tissu urbain existant.

Dans ces conditions, la présente procédure permet de concilier renouvellement urbain, qualité du cadre de vie et maîtrise de l'évolution du document d'urbanisme, en mettant en œuvre de manière opérationnelle les orientations du projet de territoire de la ville d'Ajaccio.