

## CONCLUSIONS SUR LA MODIFICATION ET BILAN

Le PLU approuvé en 2006 puis révisé sans modification de son zonage initial, propose des zones 2AU dans l'objectif de provoquer la réalisation de projet d'ensemble dès la mise en place de l'assainissement public. La réalisation courant 2018-2019 des travaux par la CAPA le long de la RD81, pour la mise en place de celui-ci a motivé la réalisation d'un projet d'ensemble en concertation avec la commune sur le secteur de la Balisaccia.

**La modification se justifie à titre administratif au regard de l'ouverture d'une zone AU stricte de moins de 9 ans.**

Face à l'absence de propriété communale, face au retard prix pour la mise en place de l'assainissement collectif, face à la dureté et la rétention foncière qui n'a pas permis la réalisation d'opérations d'ensemble dans la plus grande partie des zones de type AU du PLU approuvé, face à la difficulté à engager des maîtres d'ouvrage dans des opérations mixtes, face aux besoins imminents de la commune en logements sociaux, la modification se justifie eu égard au bilan foncier du PLU approuvé mais aussi eu égard aux objectifs du PLH, et eu égard au besoin de rééquilibrer/diversifier l'offre en logements dans les couronnes périurbaines d'Ajaccio.

Le PLU approuvé n'a pas fait l'objet d'une évaluation environnementale ; le classement en zone 2AU s'est alors justifiée par la volonté communale de construire un véritable boulevard urbain le long de la RD81 en ayant recours entre autres aux projets d'ensemble pour assurer des densités et des aménagements adaptés à cet enjeu. Cette parcelle se situe entre deux quartiers densément bâtis, Pietrosella et U Cataru et il est bien desservi. Sa mise en attente était motivée par l'absence de l'assainissement collectif dont l'échéancier n'était pas connu.

Le projet répond en termes de densité (35-40 logt/ha), de typologie du logement aux orientations du PLH (120 logt), du PADDUC et de la loi ALUR. La CAPA assurera son futur raccordement à la STEP de Campo dell'Oro et exige des arrêts pour le transport public aux abords de la zone.

L'ouverture de cette zone met en évidence la sensibilité écologique du site qui comporte un habitat favorable notamment à la tortue d'Hermann, espèce hautement protégée et menacée dans la région par les incendies, et par le morcellement accru de son habitat par l'urbanisation. Il existe d'autres espèces animales et florales sensibles mais d'enjeu moindre. Le projet engendre la destruction de cet habitat sur environ 5 ha ; une mesure compensatoire sera mise en œuvre tant au titre de la Tortue d'Hermann et son habitat que pour le défrichement qui est rendu nécessaire. La commune est un territoire très propice à cette espèce animale et ce sont les espaces ZNIEFF mais aussi les zones agricoles et naturelles qui assurent aujourd'hui la permanence de leur site de vie. A l'échelle de la commune, cet espace est cloisonné entre deux quartiers résidentiels et la RD81 et le milieu tend à se refermer, l'exposant aux feux. Si les conditions de compensation sont remplies, ce site présente à ce titre un enjeu mais il ne s'agit pas d'un espace majeur pour le développement de l'espèce à l'échelle de la vallée et de la région au regard des densités et des conditions environnantes.

L'urbanisation de la zone entraîne une densification des flux routiers : l'insuffisance du transport en commun ne permet pas de réguler ces nouveaux apports sur un axe qui déjà très fréquenté avec **une moyenne de 9800 véhicule/jour**. Un tourne-à-gauche ou une contre-allée sera proposé suivant les recommandations de la CTC-route. La circulation étant réglementée à 70 km/h les conditions de sécurité routière ne sont pas compromises. Le classement en boulevard urbain pourrait entraîner une baisse de la vitesse à 50 km/h avec un renforcement de la sécurité. La CAPA

s'engage dans une réflexion globale et élargie dès lors que les communes voisines envisagent des projets d'urbanisation et de densification tout comme sur Alata.

Le projet s'insère dans un relief de pente modérée qui demande une implantation adaptée pour réduire les mouvements de terrain ; le projet préserve les dépressions qui sont le réceptacle des eaux pluviales du versant et s'assure d'une gestion conforme. Ces espaces et d'autres interstices seront conservés en espaces verts revégétalisés avec des essences locales adaptées et seront le socle de cheminements piétons au cœur de la zone. Ces espaces d'infiltration naturelle permettent de limiter les rejets dans le Cavallu Mortu concerné par un objectif « bonne qualité écologique et chimique » (SDAGE). Les dispositifs retenus (2 bassins) n'aggravent pas le risque inondation du Cavallu Mortu.

Concernant le risque incendie, le projet améliore dans ce cas précis la situation en réduisant et en maîtrisant la biomasse du site en lisière de deux grandes résidences. Il propose des voies et des bornes incendies conformes qui renforcent les moyens de lutte dans le secteur.

Le site exclu de tout périmètres de protection environnementales présente un habitat « suberaie » protégé et des espèces faunistiques et floristiques sensibles et protégées par la législation. La tortue d'Hermann est la plus exposé. La destruction de l'habitat (5 ha environ) demande le déplacement de ces reptiles et des mesures de compensation que l'étude d'impact en cours précisera en tenant compte des avis notamment du CNPN. Si le projet conserve une certaine surface en continu d'espaces verts, certaines espèces moins exposées comme les oiseaux, les chiroptères pourront réinvestir le site. Les environs proches de la vallée situés en ZNIEFF entre autres, leur permette de retrouver un habitat adéquate. Pour les amphibiens et les reptiles, la phase de chantier est plus délicate à traiter.

Le projet propose de suivre les courbes de niveaux et de réaliser des stationnements en souterrain permettant d'exploiter les dénivelés. La recomposition du terrain naturel après travaux, les mesures de préservation durant le chantier, les nouvelles plantations et la végétation maintenues durant les travaux devraient permettre d'atténuer les cicatrices. Toutefois, l'envergure du chantier demandera post-chantier un certain temps de cicatrisation et de constitution d'un paysage urbain de qualité.

Les choix architecturaux ne sont pas en contradictions avec le paysage bâti. L'insertion visuelle des immeubles par rapport aux résidences horizontales se fera par le jeu de dénivelés. Une attention particulière devra être portée à cet égard afin d'assurer une unité visuelle d'ensemble dans le grand paysage.

Le paysage routier de la RD81 peu qualitatif par la succession non cohérente de séquences diverses (agricoles, urbaines, commerciales, ...) mérite une requalification globale. Le projet conforte une séquence bâtie mais c'est dans une approche globale menée par la commune et accord avec la CTC et les communes voisines que celle-ci pourra se faire réellement. Il en dépend de l'image de la commune sur ce versant de son territoire mais aussi des quartiers limitrophes.

Les perspectives lointaines sont rares et moins sensibles ; les vues depuis le Gozzi donnent l'occasion de comprendre un certain « désordre » paysager de la vallée du Cavallu Mortu mais le projet par sa dimension vient conforter un élément bâti de ce grand paysage. L'enjeu mérite l'intervention ou l'avis d'un paysagiste durant le chantier.

Du point de vue de l'habitat, l'offre présentée s'adressera à une population éligible au logement social dont les jeunes alatais peuvent faire partie notamment au moment de la décohabitation ; ceci permettra de les maintenir sur leur commune d'origine, mais aussi de rajeunir une démographie locale vieillissante notamment par le biais du caractère rigide du marché immobilier.

Ce projet permet aussi d'équilibrer géographiquement l'offre locative et en logements sociaux en périphérie ajaccienne.

Par ailleurs, les logements mis en vente par leur diversité en surface, par leur rareté dans le secteur de la vallée devraient permettre également de stimuler l'installation ou le maintien d'actifs, plutôt jeunes mais aussi de proposer à des populations vieillissantes dont le logement individuel devient lourd à gérer de rester sur leur commune en s'installant dans un appartement.

Ainsi du point de vue social, le bilan de ce programme apparaît comme positif et cela dès lors que les commerces de proximité existent (U Serenu) et qu'ils pourraient se développer en partie aval de la parcelle. Cependant, cette option sera évaluée en fin d'opération pour ne pas multiplier une offre de locaux le long de cet axe alors que la concurrence avec les grandes surfaces est réelle. Il faut éviter de produire des friches commerciales. L'installation de services publics comme une micro-crèche trouve également un écho favorable du point de vue social avec un équilibrage géographique de l'offre et une réduction des déplacements motorisés à cet effet en se positionnant au plus près de la demande.

Dans le cadre du PLU, l'opération trouve sa cohérence avec le PADD, le PLH et l'évolution démographique de la commune. Le projet issu d'une négociation avec la commune propose des caractéristiques satisfaisantes au titre des densités, de l'organisation urbaine. Il est cependant dépendant des décisions de la CAPA en termes de transports publics en particuliers pour satisfaire aux objectifs du PDU et pour réduire certains effets du projet notamment la circulation.

Le PLU d'Alata a eu, depuis ses débuts, une approche d'anticipation avec l'instauration des zones AU et 2AU pour favoriser une utilisation optimisée du foncier mais s'est vue limitée dans son évolution par les retards de la mise en place du réseau d'assainissement en particulier le long de la RD81.

On notera que ce projet questionne le devenir du territoire au-delà de l'échelle communale tant sur les aspects socio-économiques, d'infrastructures que de gestion durable de l'environnement.

L'ouverture de l'urbanisation de la zone de Balisaccia offre un bilan social positif et un bilan environnemental mitigé eu égard à la présence d'espèces protégées avec toutefois des solutions de compensation qui seront obligatoires pour l'obtention définitive de l'autorisation d'urbanisme.