



Mission régionale d'autorité environnementale  
Corse

**Avis de la Mission Régionale  
d'Autorité environnementale de Corse  
sur la modification du plan local  
d'urbanisme d'ALATA  
(Corse-du-Sud)**

n°MRAe 2018 –  
04

# Préambule

*La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Corse s'est réunie téléphoniquement le jeudi 23 août 2018. L'ordre du jour comportait notamment, l'avis sur la modification du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune d'Alata.*

*Étaient présents et ont délibéré collégalement : Fabienne Allag-Dhuisme présidente, Jean-Pierre Viguiet et en tant que membres associés, Marie Livia Leoni et Louis Olivier ;*

*Était présent sans voix délibérative : Jean-Marie Seité membre associé suppléant.*

*En application de l'article 9 du règlement intérieur du CGEDD, chacun des membres délibérants cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le projet qui fait l'objet du présent avis.*

\*\*\*\*\*

*La direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) de Corse a été saisie par la commune d'Alata, l'ensemble des pièces constitutives du dossier ayant été reçues le 24 mai 2018 pour avis de la MRAe Corse.*

*Cette saisine étant conforme à l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme relatif à l'autorité administrative compétente en matière d'environnement prévue à l'article L. 104-6 du même code, il en a été accusé réception. Conformément à l'article R. 104-25 du même code, l'avis doit être fourni dans le délai de 3 mois.*

*Conformément à l'article R104-24 du code de l'urbanisme, le directeur général de l'agence régionale de santé a été consulté en date du 4 juin 2018, dont la réponse du 6 juin 2018 a été prise en compte.*

*Sur la base des travaux préparatoires de la DREAL, après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit :*

**Pour chaque plan et document soumis à évaluation environnementale, une autorité environnementale désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition de la personne responsable et du public.**

**Cet avis porte sur la qualité du rapport de présentation restituant l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document. Il vise à permettre d'améliorer sa conception, ainsi que l'information du public et sa participation à l'élaboration des décisions qui s'y rapportent. L'avis ne lui est ni favorable, ni défavorable et ne porte pas sur son opportunité.**

**Le présent avis est publié sur le site des MRAe et sur le site de la DREAL. Il est intégré dans le dossier soumis à la consultation du public.**

# Avis

Cet avis est élaboré sur la base du dossier fourni, composé des pièces suivantes :

- Délibération du conseil municipal d'Alata en date du 10 octobre 2017 prescrivant la modification du plan local d'urbanisme (PLU) ;
- Rapport de présentation de la modification n°1 du PLU d'Alata ;
- Règlement modifié ;
- Indicateurs de suivi de l'évaluation environnementale de la modification du PLU d'Alata ;
- Annexes.

Le présent avis porte sur l'évaluation environnementale de la modification du plan local d'urbanisme (PLU) d'Alata approuvé le 19 mars 2013.

Les textes réglementaires prévoient que certains documents d'urbanisme et leurs procédures d'évolution relèvent soit obligatoirement de la procédure d'évaluation environnementale soit d'un examen au cas par cas. Au cas présent, bien que la modification du PLU ne relève pas d'obligation d'évaluation environnementale, la collectivité a pris l'initiative de réaliser une évaluation environnementale pour cette modification du PLU et d'en saisir la MRAe.

## **1. Contexte et présentation du projet de modification du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune d'Alata**

La commune d'Alata accueille 3141 habitants (chiffres 2014) et dispose d'un plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 19 mars 2013.

La mission régionale d'autorité environnementale de Corse (MRAe) constate à nouveau (cf. avis rendu le 10 octobre 2017 sur la révision allégée du PLU d'Alata) que la commune d'Alata n'a pas fait le d'une choix révision générale de son document d'urbanisme, qui aurait dû lui permettre d'assurer la mise en compatibilité de son PLU avec le plan d'aménagement et de développement durable de la Corse (PADDUC) et les autres documents de normes supérieures. Pour rappel, la mise en compatibilité du PLU avec le PADDUC doit intervenir avant le 24 novembre 2018.

En préambule, il convient de rappeler, comme signalé dans le rapport de présentation (p.176) de la modification du PLU, que la commune d'Alata dispose d'un document d'urbanisme qui n'a pas fait l'objet d'une évaluation environnementale lors de sa précédente révision. De nombreuses zones du PLU en vigueur sont encore en capacité d'accueillir de nouvelles constructions : 123 ha de gisement foncier destiné à l'habitat sont encore disponibles, dont 23 ha de surfaces résiduelles au sein des espaces bâtis, pouvant y accueillir de nouvelles constructions en densification. La commune d'Alata a néanmoins fait le choix de modifier son PLU afin de permettre une opération d'ensemble sur une superficie d'environ 10 ha, en extension de l'urbanisation existante sans justifier son choix parmi plusieurs variantes qu'elle aurait dû étudier.

La commune d'Alata appartient à la communauté d'agglomération du pays ajaccien (CAPA) et est une commune périurbaine dont le développement se réalise sous la forte influence d'Ajaccio : 85 % des actifs de la commune quittent quotidiennement Alata pour aller y travailler (1190 sur les 1417 actifs, chiffres 2014). Aussi, il apparaîtrait cohérent qu'une démarche intercommunale en matière de planification vienne éclairer les choix de développement de chacune des communes de la CAPA dont un certain nombre de documents d'urbanisme sont actuellement en cours de révision. Sans cette vision intercommunale il s'avère impossible de percevoir la cohérence des aménagements projetés au sein du bassin de vie ajaccien pour les dix prochaines années. Cette

démarche apparaît d'autant plus nécessaire que la commune d'Alata est située dans le secteur d'enjeu régional (SER) de la périphérie nord d'Ajaccio, identifié par le schéma d'aménagement territorial du PADDUC qui précise notamment qu'il est nécessaire de « *définir les besoins réels de développement urbain en fonction des capacités d'accueil actuelles, du potentiel de densification et d'urbanisation des dents creuses, des perspectives de développement démographique* ».

Il est néanmoins à noter que le rapport de présentation de la modification du PLU d'Alata propose une approche intercommunale intéressante, qui ne peut cependant se substituer à une véritable réflexion concertée.

La modification du PLU, objet du présent avis, a pour but de permettre à la commune d'Alata d'accueillir un projet privé comprenant 355 logements dont environ 120 logements sociaux, un bâtiment public et un ensemble de 8 commerces sur une superficie totale de 10,3 ha. Celui-ci est actuellement situé à Balisaccia (voir illustration 1 ci-après), le long de la RD81, en zone 2AU du PLU d'Alata approuvé le 19 mars 2013. Afin de pouvoir mettre en œuvre cette opération, la modification du PLU a pour objectif d'ouvrir à l'urbanisation cette zone 2AU, en tant que zone AUDg9 disposant de son propre règlement associé.



Le site, à l'heure actuelle, représente une importante coupure d'urbanisation par ses dimensions (environ 400 m le long de la RD81), essentiellement boisée de chênes lièges (habitat d'intérêt communautaire *Quercus suber*), reliant le piémont de la Punta Mora (à l'ouest) et la vallée du Cavallu Mortu (à l'est) et offrant un espace de respiration le long de la RD81 autour de laquelle l'urbanisation s'est développée de façon diffuse.

## **2. Analyse de la qualité des informations contenues dans le rapport et prise en compte de l'environnement par le projet de modification du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune d'Alata**

L'état initial de l'environnement « profil environnemental du site » est exhaustif et agrémenté de l'annexe 3 « étude écologique - extraits document provisoire ». L'ensemble permet d'appréhender pratiquement (cf. infra, PADDUC) l'ensemble des enjeux propres à l'évaluation environnementale. Les informations présentes dans le rapport de présentation sont de qualité et bien développées.

La MRAe retient notamment trois principaux enjeux à la lumière du rapport de présentation (p.63) :

- **milieux naturels et biodiversité** : la modification du PLU permet d'ouvrir à l'urbanisation un secteur à vocation naturelle, figurant comme une coupure d'urbanisation, principalement boisé par des chênes liège, habitat d'intérêt communautaire, avec des sous-bois parfois peu denses qui constituent notamment un habitat favorable à la Tortue d'Hermann ;
- **mobilité** : la modification du PLU permet la réalisation d'environ 355 logements pouvant accueillir environ 900 habitants supplémentaires, qui seront amenés, en majeure partie à effectuer des déplacements pendulaires (rythme de travail) sur la RD 81, axe déjà très emprunté sur le territoire de la CAPA<sup>1</sup> ;
- **cadre de vie et paysage** : la modification du PLU permet la réalisation d'une importante opération d'ensemble particulièrement déconnectée des quartiers voisins, sur des terrains dont la pente est supérieure à 15 %, situés en piémont de la Punta Mora visible dans le paysage de la vallée du Cavallu Mortu, à proximité d'une source de nuisances sonores, la RD 81.

Concernant la justification des choix retenus, la commune d'Alata retient une hypothèse de croissance démographique de 1,4 % par an sur les dix prochaines années (correspondant à la croissance démographique à l'échelle de la CAPA) et compte accueillir 370 habitants supplémentaires sur cette période. Cette perspective d'évolution démographique n'inclut pas le projet de Balisaccia (objet du présent avis) qui pourrait accueillir jusqu'à 900 habitants supplémentaires à moyenne échéance. Des documents fournis, il ressort que la commune souhaite accueillir environ 1270 habitants supplémentaires sur les dix prochaines années (et non 370 habitants), correspondant à une augmentation de population de 40 % entre 2014 et 2030.

***La MRAe recommande d'approfondir l'analyse des perspectives démographiques de la commune d'Alata en prenant en compte dans cette analyse les conséquences du projet d'ouverture à l'urbanisation de Balisaccia car à l'heure actuelle, la modification du PLU n'apparaît pas cohérente avec les perspectives de développement communal.***

---

<sup>1</sup>CAPA : Communauté d'Agglomération du Pays Ajaccien

La MRAe rappelle que la modification du PLU d'Alata doit être compatible avec les dispositions du plan d'aménagement et de développement durable de la Corse (PADDUC) et constate que le projet d'ouverture à l'urbanisation pour la réalisation du nouveau quartier « Balisaccia » n'a pas fait l'objet d'une analyse des formes urbaines voisines permettant de justifier une extension de l'urbanisation à partir de celles-ci.

***La MRAe recommande de compléter le rapport de présentation avec une analyse des formes urbaines voisines permettant de démontrer la compatibilité du projet de modification du PLU avec le PADDUC.***

### **Biodiversité :**

L'ouverture à l'urbanisation pour la réalisation du nouveau quartier de Balisaccia s'effectue sur un terrain boisé, vierge de toute construction, à l'interface entre le piémont de la Punta Mora et la vallée du Cavallu Mortu. Ces terrains sont identifiés dans le rapport de présentation de la modification du PLU comme une continuité écologique entre le piémont (à l'ouest) et la ZNIEFF de type I « Agrosystème d'Afa-Apietto » (à l'est du Cavallu Mortu). Bien que ce secteur soit enserré entre deux poches urbanisées au nord et au sud et la RD 81 à l'est, l'extrait de l'étude écologique page 33 du rapport de présentation souligne des enjeux écologiques forts pour les habitats très favorables à la Tortue d'Hermann et relève la présence de Serapias négligées et de Serapias à petites fleurs (p.203) qui pourraient conduire à des demandes de dérogations espèces protégées pour la réalisation du projet.

L'évitement de ce secteur n'a pour autant pas été choisi par la commune et l'impact de la modification du PLU sur ces espèces peut être jugé important. En ce qui concerne la Tortue d'Hermann, un certain nombre de mesures sont portées dans le règlement du PLU afin de réduire les impacts (clôture et voirie adaptées à la petite faune) et l'article AUD 13 impose sur le secteur qu'au moins 60 % des espaces ne soient pas imperméabilisés et qu'au moins 1,9 ha soient en espaces verts continus. Il aurait été pertinent de rappeler la fonctionnalité souhaitée de ces espaces verts continus, motivée dans le rapport de présentation par le maintien d'un continuum écologique entre le piémont et la ZNIEFF de type I, selon un axe est-ouest. Cette disposition a certes un intérêt paysager, mais est sans intérêt écologique dans la mesure où l'espace vert qu'elle conduit à maintenir peut ne pas répondre, du fait de sa configuration, à la continuité est-ouest souhaitée, elle ne permet, par exemple, que le maintien d'un espace vert continu « tampon » mais isolé entre la RD 81 et les nouvelles constructions.

***La MRAe recommande d'exposer les raisons, notamment à la lumière des enjeux environnementaux, pour lesquelles le secteur de Balisaccia a été retenu préférentiellement à d'autres secteurs en capacité d'accueillir une opération d'ensemble. La MRAe recommande de préciser l'article AUD 13 du règlement associé à la zone AUDg9 « Balisaccia » afin que l'espace vert continu d'au moins 1,9 ha puisse assurer son rôle de maintien d'un continuum écologique selon un axe est-ouest (des piémonts naturels de la Punta Mora à la ZNIEFF de type I « Agrosystème d'Afa-Apietto »).***

### **Mobilité :**

Le secteur de Balisaccia a vocation à accueillir environ 600 voitures (au regard des capacités de stationnement envisagées) qui emprunteront la RD 81, grand axe régional structurant comptabilisant déjà 9800 véhicules/jour (comptage routier du 16 mars 2017 au niveau de Balisaccia) avec un trafic fortement inféodé aux horaires des personnes actives en début et fin de journée. Le rapport de présentation de la modification du PLU

estime qu'avec en moyenne deux personnes par véhicule et une part de 75 % d'actifs (moyenne sur la commune en 2015), le nouveau quartier de Balisaccia alimentera le flux de véhicules sur la RD 81, avec 330 voitures supplémentaires aux heures de pointe, en direction de Mezzavia, Ajaccio, Baléone. Cette problématique a bien été exposée dans le rapport de présentation, mais force est de constater que les mesures pouvant être portées par le PLU n'ont pas été prises pour répondre aux deux enjeux principaux :

- sécurisation de l'accès unique à Balisaccia au niveau de la RD 81 ;
- création d'un arrêt de bus (dans les deux sens) avec renforcement de la desserte de transports en commun.

Concernant le premier point, deux solutions sont à l'étude par le gestionnaire de la RD 81 pour la réalisation d'un tourne-à-gauche ou d'une contre-allée. À ce stade, le PLU prévoit donc l'ouverture à l'urbanisation de Balisaccia sans aucune garantie sur la sécurité de l'accès et les ralentissements occasionnés. Par ailleurs, lorsque la solution technique retenue sera connue, l'élargissement de la RD 81 nécessitera une procédure de révision du PLU d'Alata afin de définir des emplacements réservés sur les parcelles concernées. Il est donc à craindre que le nouveau quartier ne bénéficie pas immédiatement d'un accès sécurisé et à même de limiter les ralentissements sur la RD 81.

Concernant le second point, aucun arrêt de bus n'est prévu au droit de Balisaccia dans le sens Sud-Nord pour le moment. De même que pour la mise en sécurité de l'accès, la réalisation de celui-ci nécessitera une procédure de révision du PLU d'Alata afin de définir des emplacements réservés. Par ailleurs, aucune réflexion n'est présentée sur la mise en sécurité des piétons pour la traversée de la RD 81 afin de rejoindre l'arrêt de bus. Il convient de rappeler qu'une seule ligne de bus (n°21, Apietto-Abbatucci) dessert actuellement le secteur et uniquement une fois par semaine le mercredi. Bien que la compétence en matière de transports urbains relève de la CAPA, il aurait été souhaitable de faire figurer dans le dossier les pistes envisagées par le plan de déplacements urbains pour remédier à cet isolement. En l'état, la création du nouveau quartier de Balisaccia laisse entrevoir une prédominance de l'utilisation de la voiture individuelle et une augmentation de l'importante congestion routière aux heures de pointes en entrée de ville d'Ajaccio.

***La MRAe recommande d'approfondir les réflexions sur :***

- ***la mise en sécurité de l'accès à Balisaccia par la RD 81 et de les traduire dans le PLU ;***
- ***l'offre de transports en commun, autres collectivités concernées<sup>2</sup>, afin d'offrir des modalités de déplacement alternatives à la voiture individuelle et de les traduire dans le PLU.***

**Cadre de vie et paysage :**

Balisaccia située au pied du Monte Gozzi, rocher de granite rose reconnu comme un élément géologique remarquable et repère pour toute la micro région, s'insère dans un espace de plus en plus déstructuré et banalisé par la périurbanisation. Les lotissements récents où la maison individuelle prédomine, gagnent les hauteurs de la Punta Mora et se développent le long des routes qui irriguent le territoire de la « banlieue » ajaccienne<sup>3</sup>. La modification du PLU d'Alata, malgré quelques précautions prise dans le règlement, modifiera un paysage très sensible sur le versant de la Punta Mora à l'échelle du grand paysage, en renforçant le caractère urbain des abords de la RD 81.

<sup>2</sup>CAPA et CTC

<sup>3</sup>Atlas des paysages de Corse, *Plaines et piémonts du golfe d'Ajaccio* – DREAL Corse – novembre 2013

L'ouverture à l'urbanisation de Balisaccia, en l'absence d'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) est engagée sans que la commune d'Alata n'ait conduit des réflexions approfondies sur le fonctionnement de ce nouveau quartier en lien avec les lotissements résidentiels voisins. L'utilisation de cet outil (OAP) paraît pourtant adaptée à un tènement foncier vierge de toute construction aussi conséquent (10,3 ha). Il en ressort qu'à l'heure actuelle, aucune connexion n'est envisagée avec les poches d'urbanisation voisines : le quartier de Balisaccia restera connecté avec le reste de la commune d'Alata uniquement par la RD 81, limitant les possibilités de déplacements doux (piétons, vélos, etc.) inter-quartiers. Il en ressort qu'en l'état, il s'agira d'apposer une nouvelle poche d'urbanisation déconnectée du reste des secteurs urbanisés situés à proximité.

***La MRAe recommande d'approfondir les réflexions de la commune d'Alata sur le fonctionnement de Balisaccia avec les autres secteurs déjà urbanisés du territoire, notamment en termes de cheminements doux alternatifs à l'utilisation de la RD 81.***

### **3. Conclusion**

Sur la forme, le rapport de présentation de la modification du PLU d'Alata est globalement de qualité mais il ne cerne pas l'ensemble des enjeux du territoire de façon proportionnée. La MRAe relève plusieurs points qui nécessitent d'être consolidés.

En premier lieu le dossier devra être complété par l'analyse de la compatibilité du projet avec le PADDUC.

Il ressort du dossier que la modification du PLU est réalisée pour permettre un projet pratiquement abouti sans que des orientations communales en termes de fonctionnement de ce nouveau quartier avec le reste du territoire ne soient clairement formalisées. Ceci est d'autant plus souligné par les projections démographiques de la commune d'Alata qui ne prennent pas en compte la réalisation de ce projet à même d'accueillir 900 habitants supplémentaires.

La MRAe recommande enfin que la commune démontre sa bonne application de la démarche « Eviter-Réduire-Compenser » (ERC) en justifiant le choix d'ouvrir à l'urbanisation ce secteur au regard :

- des capacités foncières importantes encore disponibles dans le PLU ;
- des incidences au titre des enjeux paysagers et à ceux liés à la conservation des espèces et des habitats communautaires ;
- de la pertinence, du point de vue de l'environnement, du parti de poursuivre prioritairement l'urbanisation le long de la RD 81.

Fait à Ajaccio, le 23 août 2018

Pour la Mission régionale d'autorité  
environnementale de Corse

la présidente de séance



Fabienne Allag-Dhuisme