

POLE AMENAGEMENT ET MOBILITE DURABLE
DIRECTION DE L'AMENAGEMENT

Dossier suivi par : Valérie Miniconi
REF : DA - SAO/UO - VM/VM - 18-0207

À Ajaccio, le 23 février 2018

- Urgent
- Pour suite à donner
 - Pour information
 - Pour élément de réponse
 - Pour visa
 - Pour retour, le xx/xx/2012

À l'attention de : Monsieur le Maire d'Alata

Objet : Avis de la CAPA sur le projet de modification n°2 du PLU d'Alata

Monsieur le Maire,

Par courrier en date du 8 février dernier, vous sollicitez la Communauté d'Agglomération du Pays Ajaccien afin qu'elle se prononce sur le projet de modification de votre Plan Local d'Urbanisme.

En référence aux documents ainsi adressés, il est procédé à la modification du PLU en vigueur en vue de réduire une zone AU au profit d'une zone A, au lieu-dit « Trova ».

Rappel du contexte :

Par délibération du Conseil municipal du 10 octobre 2017, la commune affiche le souhait de corriger une erreur manifeste d'appréciation et propose la réduction d'une zone AUDg3 sur son secteur de « Trova ».

Cette zone d'une superficie totale de 4.9 hectares, présentait une zone aedificandi de 2.4 hectares.

Le classement initial en AUDg3 destinait cette zone à recevoir un projet d'ensemble avec densités minimales. Ainsi, l'objectif tendait au renforcement du tissu urbain environnant en urbanisant la partie centrale de la zone AUDg3 (*environ 12 constructions prévues, soit une densité moyenne de 5 logements/ha*).

Comme l'indiquent la présente délibération ainsi que le dossier de présentation proposé aux personnes publiques associées, la modification du PLU aura vocation à réduire la surface constructible, et donc changer son classement au règlement, compte-tenu de plusieurs facteurs :

- une parcelle qui présente un important dénivelé,
- la présence d'un bosquet d'oléastre et d'une masse rocheuse,
- l'accès et l'édification de constructions engendreront des mouvements de terrain dénaturants.

Dans ce contexte, et au regard des caractéristiques initiales de la zone, la commune entend diminuer sa constructibilité et en restituer une partie en zone agricole.

Avis de la CAPA :

En qualité de personne publique associée aux démarches de planification de ses communes-membres, la CAPA est saisie pour avis à l'occasion de l'élaboration, la modification ou la révision d'un document d'urbanisme.

Dans le cas d'espèce, et après examen des documents fournis, il apparaît que le projet de modification du PLU d'Alata, réduisant la surface constructible d'un secteur à vocation résidentielle et naturelle, n'impacte pas, de quelque manière que ce soit, les orientations et projets portés au niveau communautaire.

Au niveau du PLU, cette modification ne remet pas en question les orientations du PADD et une attention particulière est portée au règlement de la zone constructible qui se situe au-dessus de la parcelle qui fait l'objet de la modification, notamment en termes d'intégration paysagère des futures constructions.

Compte-tenu de tout ce qui précède, la CAPA émet un avis favorable quant à la modification n°2 du PLU d'Alata.

Les services communautaires restent à votre entière disposition en ce domaine, veuillez croire, Monsieur le Maire, en l'expression de mes sentiments distingués.

Laurent Marcangeli

Président de la CAPA
Maire d'Ajaccio

