

Département de la Haute-Corse

COMMUNE DE BASTIA

Enquête publique relative à la
révision générale du Plan Local d'Urbanisme

RAPPORT D'ENQUÊTE

Autorité organisatrice : Maire de Bastia

Maître d'ouvrage : Commune de Bastia

Commission d'enquête : Gérard PERFETTINI (Président), Marie-Céline BATESTI, Carole BOUCHER

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE I CADRE GENERAL DE L'ENQUÊTE.....	1
I. Genèse et objet de l'enquête.....	1
II. Contexte géographique et urbain.....	2
III. Les objectifs de la révision du PLU.....	4
III-1 L'adaptation aux évolutions législatives et réglementaires.....	4
III-2 Les objectifs de planification urbaine.....	5
IV. Le cadre juridique.....	6
IV-1 Champ d'application et procédure de la révision générale.....	6
IV-2 La procédure d'enquête publique.....	8
CHAPITRE II LE DOSSIER D'ENQUÊTE.....	9
II-1 La composition réglementaire.....	9
II-2 Présentation formelle du dossier de révision du PLU de Bastia.....	11
CHAPITRE III PROJET DE RÉVISION DU PLU.....	12
III.1 Les étapes préalables à l'adoption du projet de PLU.....	12
III.1.1 Le diagnostic territorial.....	12
III.1.2 Nouvelles orientations d'aménagement pour Bastia : le PADD.....	16
III.1.3 Le bilan de la concertation.....	18
III.2. Principaux éléments du projet.....	19
III.2.1 Planches graphiques : évolution des zonages.....	19
III.2.2 Règlement écrit.....	21
III.2.3 Les servitudes.....	24
III.2.4 Les OAP sectorielles et thématique.....	29
III.3 Impacts du plan sur l'environnement.....	34
III.3.1 Les principaux impacts identifiés.....	34
III.3.2 Impacts par Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).....	35
III.3.3 Application de la démarche ERC : Éviter, Réduire, Compenser.....	36
III.3.4 Suivi des mesures environnementales.....	36
III. 4 Compatibilité du projet avec les documents de planification supérieurs.....	37
III.4.1 PLU et hiérarchie des normes.....	37
III.4.2 PLU et documents de planification régionaux et locaux.....	38

CHAPITRE IV ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE.....	45
IV.1 Organisation.....	45
IV.1.1 L'autorité organisatrice.....	45
IV.1.2 Désignation de la commission d'enquête.....	45
IV.1.3 Les modalités de l'enquête.....	46
IV.2 Déroulement.....	47
IV.2.1 Démarches préalables à l'ouverture de l'enquête.....	47
IV.2.2 Mesures de publicité.....	49
IV.2.3 Ouverture de l'enquête.....	49
IV.2.4 Participation du public.....	49
IV.2.5 Visites de terrain (annexe 5).....	51
IV.2.6 Clôture et formalités de fin d'enquête.....	52
IV.2.7 Remise du Procès-verbal de synthèse.....	52
CHAPITRE V SYNTHÈSE DES AVIS ÉMIS ET DES RÉPONSES DE LA COMMUNE.....	52
V.1. Avis de l'autorité environnementale N°2024 CORSE/AC et réponse de la commune.....	52
V.1.1 Contexte et objectifs du plan, enjeux environnementaux, qualité de l'évaluation environnementale.....	53
V.1.2 Analyse de la prise en compte de l'environnement et des impacts du plan.....	54
V.2 Avis exprimés par les personnes publiques associées (PPA).....	58
V.2.1 Dénombrement des personnes publiques consultées.....	58
V.2.2 Synthèse des avis PPA et des réponses de la commune.....	60
CHAPITRE VI PROCÈS VERBAL DE SYNTHÈSE ET RÉPONSE DE LA COMMUNE.....	67
VI.1 Analyse synthétique des observations du public.....	68
VI.1.1 Dénombrement des contributions.....	68
VI.1.2 Typologie des contributions.....	68
VI.1.3 Cartographie des observations.....	72
VI.2 Analyse synthétique des réponses de la commune aux observations.....	72
VI.2.1 Dénombrement et typologie.....	72
VI.2.2 Nature des réponses.....	73
VI.3 Questions de la commission et réponses de la commune.....	74
VI.3.1 Agriculture.....	74
VI.3.2 Environnement et paysages.....	78
VI.3.3 Equipements structurants.....	84
VI.3.4 Impacts sur la propriété foncière et l'utilisation des sols.....	85
VI.3.5 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).....	87
CONCLUSION SUR LE RAPPORT D'ENQUÊTE.....	90

CHAPITRE I CADRE GENERAL DE L'ENQUÊTE

I. Genèse et objet de l'enquête

L'enquête, objet du présent rapport, trouve son origine dans la délibération du conseil municipal de BASTIA du 29 mai 2012 qui a :

- prescrit la révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune et
- arrêté les modalités de la concertation avec la population.

La révision avait pour principaux objectifs :

- *« la maîtrise de développement de la ville en limitant l'étalement urbain tout en favorisant une densification adaptée à l'environnement concerné,*
- *l'adaptation du contenu du document d'urbanisme au nouveau contexte de planification locale et réglementaire,*
- *la recherche de nouvelles zones susceptibles de recevoir une potentialité attractive et d'assurer une mixité satisfaisante »* (cf. délibération du 29 mai 2012).

C'est sur le fondement de cette délibération que la commune a engagé la démarche de révision de son document d'urbanisme.

Les nombreuses évolutions du contexte législatif et réglementaire intervenues depuis lors ont conduit la ville de Bastia à revoir plusieurs fois le projet de PLU et ont considérablement ralenti le déroulement du processus engagé.

Depuis le début de la procédure jusqu'à fin 2023 la commune a poursuivi, parallèlement à l'élaboration du projet, la concertation avec la population.

C'est ainsi qu'après avoir débattu le 6 juillet 2021 du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) le conseil municipal de Bastia a, par délibération du 14 mars 2024 décidé :

- *« de tirer le bilan de la concertation qui s'est déroulée pendant toute la phase d'élaboration du projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU).*
- *d'arrêter le projet de PLU de la commune de Bastia et les différentes pièces le composant ».*

C'est sur la base de cette délibération et après avoir consulté le représentant de l'Etat ainsi que les organismes et personnes publiques associées (PPA), que le maire de la commune a, par arrêté du 17 décembre 2024, décidé de prescrire *« une enquête publique sur les dispositions du projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme arrêté »* (article 1er).

II. Contexte géographique et urbain

La ville de Bastia se situe au nord-est de la Corse, à la base du Cap Corse entre les montagnes et la mer Tyrrhénienne.

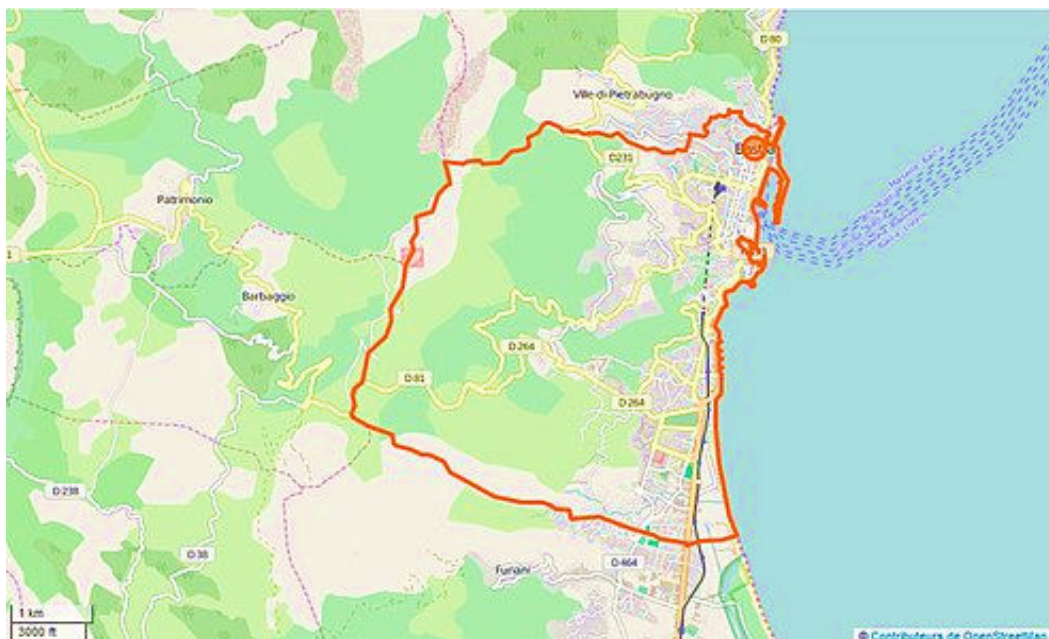


Ce territoire présente trois entités géomorphologiques différentes :

- Sur la partie Ouest, la partie montagneuse est représentée par les crêtes de la Serra di Pigno qui domine le territoire. Cette barrière naturelle culmine à 958 mètres d'altitude, et marque la limite communale entre Bastia et les communes limitrophes de Barbaggio et Patrimonio ;
- La partie piedmont du territoire qui est formée par une série de promontoires en position plus ou moins avancée vers la mer. La Citadelle, le site du Fort de Monserato et le village de Cardo constituent les promontoires les plus représentatifs du territoire communal ;
- Enfin, la frange littorale est fortement anthropisée sur la partie Nord rocheuse. Au sud, le littoral sableux de l'Arinella constitue une bande étroite du territoire en contrebas des corniches rocheuses de Bastia.

Ce relief prononcé explique en grande partie le développement de la ville sur une bande côtière, Nord-Sud, d'environ 1,5 km de largeur, soit une partie très limitée des 19,38 km² que compte la commune.

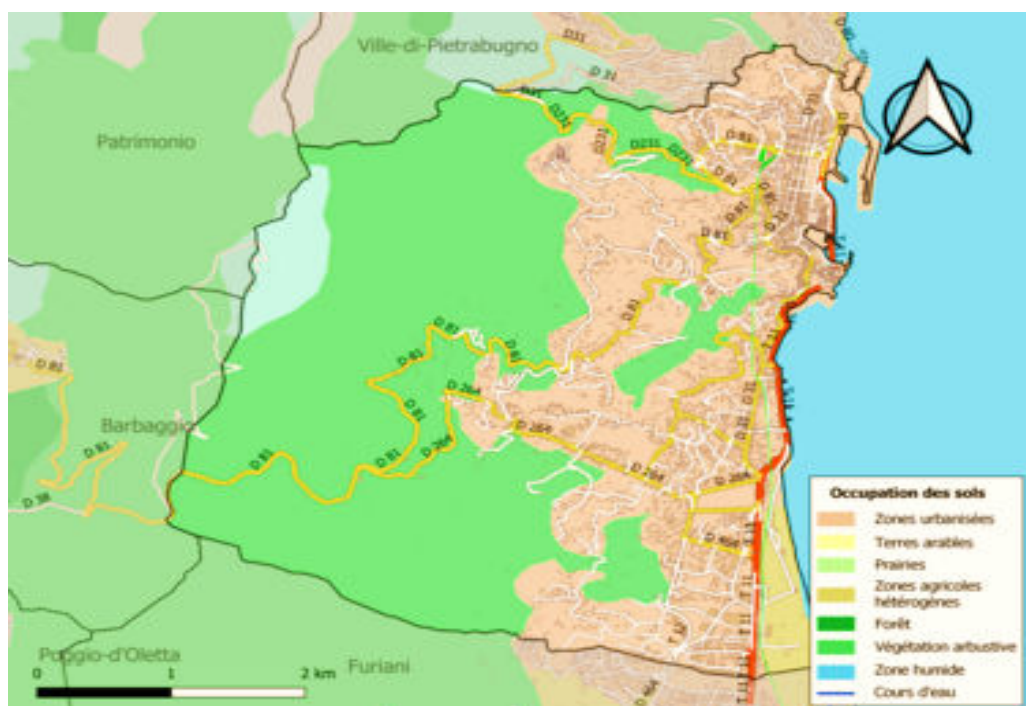
Le territoire de la commune de Bastia met en évidence un réseau hydrographique peu développé. Les principaux cours d'eau incisent Bastia d'Est en Ouest, formant des coupures topographiques majeures à l'échelle du territoire. On compte notamment, du Nord au Sud, le ruisseau de Toga, de Fiuminale, du Lupino et de Corbaja.



Limites communales

L'occupation des sols de la commune est marquée par l'importance des forêts et milieux semi-naturels (55,6 % en 2018), néanmoins en diminution par rapport à 1990 (58,1 %).

En 2018 la répartition était la suivante : milieux à végétation arbustive et/ou herbacée (52,6 %), zones urbanisées (38,9 %), zones industrielles ou commerciales et réseaux de communication (3,2 %), espaces ouverts, sans ou avec peu de végétation (3 %), zones agricoles hétérogènes (2,3 %), eaux maritimes (0,2%).



Occupation des sols

Dans le projet de PLU, on identifie trois entités urbaines ¹: l'agglomération de Bastia, le village de Cardo, le hameau de Suerta.

Depuis 2024, Bastia dont la population est de l'ordre de 50 000 habitants ² est catégorisée centre urbain intermédiaire, selon la nouvelle grille communale de densité à sept niveaux définis par l'Insee. Elle est la ville centre d'une « unité urbaine » regroupant sept communes : Brando, Santa-Maria-di-Lota, San-Martino-di-Lota, Ville di Pietrabugno, Bastia, Furiani et Biguglia.

Chef-lieu du département de Haute-Corse, deuxième ville la plus peuplée de Corse, Bastia est une ville moyenne qui concentre de nombreux services et de nombreux emplois, lui permettant de polariser un vaste espace. Bastia se situe ainsi au centre d'une « aire d'attraction » abritant 112 990 habitants (INSEE, 2020), soit 62 % de la population du département et 33 % de la population régionale sur un espace de plus de 1 000 km² (soit 12 % de la superficie de l'île).

III. Les objectifs de la révision du PLU

Depuis l'approbation du PLU de la ville en 2009, le contexte juridique national et local a fortement évolué. L'adaptation du PLU à ces dispositions législatives et réglementaires nouvelles constitue donc l'un des buts principaux de la révision engagée. Par ailleurs, le nouveau PLU doit intégrer des objectifs de planification urbaine adaptés à l'évolution du territoire concerné.

III-1 L'adaptation aux évolutions législatives et réglementaires

III-1-1 Les dispositions nationales

Si le plan local d'urbanisme est établi ou révisé à l'initiative et sous la responsabilité des communes, celles-ci ne disposent néanmoins pas d'une totale liberté pour en fixer le contenu. Elles doivent en effet respecter un certain nombre de règles de fond. Or, depuis la décision de révision générale du PLU de Bastia, plusieurs évolutions législatives sont intervenues en la matière. Il s'agit principalement des textes suivants :

- Loi n° 2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social dite Loi Duflot.
- Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour un Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové, dite « loi ALUR » ;

¹ La justification de cette segmentation est précisée dans la réponse à l'avis de la Collectivité de Corse et dans le rapport de présentation (pages 150 et 151).

² Sur la base d'une référence statistique du 1er janvier 2021, la population municipale officielle de Bastia au 1er janvier 2024, est de 48 768 habitants (source INSEE). Si l'on prend en compte l'évolution moyenne de la démographie de Bastia au cours des cinq dernières années, le nombre effectif d'habitants serait supérieur à 50 000 personnes en 2024.

- Loi n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt, dite « loi LAAF » ;
- L'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre Ier du Code de l'urbanisme et au décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du Code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme ;
- Loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques du 6 août 2015 ;
- Loi de transition écologique pour la croissance verte du 17 août 2015 ;
- Loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite « loi ELAN » ;
- Loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite « loi Climat et Résilience ».

La mise en cohérence du contenu du PLU à ces évolutions législatives successives explique en grande partie le long délai d'élaboration du document d'urbanisme.

- Loi n°2023-630 du 20 juillet 2023 visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et à renforcer l'accompagnement des élus locaux qui prévoit notamment des modalités de territorialisation des objectifs de zéro artificialisation nette pour la Corse.

III-1-2 Les normes régionales

Le PADDUC (Programme d'Aménagement et de Développement Durable de la Corse) a été approuvé par le Collectivité de Corse en octobre 2015. Ce document de planification qui définit une stratégie de développement du territoire corse s'impose aux documents locaux d'urbanisme qui doivent s'inscrire dans un rapport de compatibilité avec lui.

III-2 Les objectifs de planification urbaine

Dans le cadre de la délibération de prescription de la révision du PLU du 29 mai 2012, les objectifs d'urbanisation du territoire bastiais ont été définis ainsi qu'il suit :

- Mieux prendre en compte les enjeux environnementaux pour garantir un développement urbain durable ;
- Redéfinir l'ensemble des outils réglementaires (emplacements réservés, espaces boisés classés, espaces verts protégés, orientations d'aménagements et de programmation, etc.) ;
- Améliorer la qualité de vie dans la ville ;

- Réaffirmer et identifier les espaces naturels à protéger tout en permettant la création de liaisons entre ces différents espaces pour mieux les mettre en valeur. L'objectif est d'aboutir à la création d'un véritable réseau d'espaces verts (prise en compte des dispositions du décret n° 2012-1492 du 27 décembre 2012 relatif à la trame verte et bleue ainsi que la trame noire) ;
- Réévaluer les espaces d'extension urbaine pour la création de zones destinées à accueillir les futurs projets de la ville ;
- Prendre en considération l'image de la ville à travers le traitement architectural des constructions et la mise en valeur des bâtiments existants ;
- Proposer une démarche permettant une meilleure gestion des prix du foncier, définir des mesures portant sur la meilleure maîtrise des prix du logement, la mise en œuvre de la mixité sociale, et la diversification de la typologie des logements ;
- Mieux prendre en compte les risques naturels, limiter l'exposition des habitants des différents quartiers aux pollutions et nuisances de toutes natures.

IV. Le cadre juridique

Le cadre juridique de la révision générale est défini par les dispositions spécifiques à ce mode d'évolution du PLU et par les textes régissant l'enquête publique.

IV-1 Champ d'application et procédure de la révision générale

IV-1-1 Champ d'application

Engagé, en 2012, en application de l'article L.123-13 du Code de l'Urbanisme (CU) le processus de révision s'est poursuivi, à la suite d'une nouvelle codification³, sur la base de l'article L.153-31 du CU qui stipule dans son §1 :

« Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la

³ Ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre 1er du code de l'urbanisme

part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté ».

IV-1-2 Etapes de la procédure

1. Engagement de la procédure : « La révision est prescrite par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal » (article L 153-32 du CU).

2. Modalités de la révision : l'article L153-33 du CU précise que « la révision est effectuée selon les modalités définies par la section 3 du présent chapitre relative à l'élaboration du plan local d'urbanisme » à savoir conformément aux articles L.153-11 à L.153-23 du CU qui prévoient :

- La tenue d'une **concertation** du public dont les modalités et les objectifs doivent être précisés par l'autorité ayant prescrit la révision (article L 153-11 CU) ;
- **La tenue d'un débat** au sein de l'organe délibérant **sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables (PADD)** (articles L.153-32 et L.153-12 CU) ;
- **L'approbation du projet de plan local d'urbanisme** par l'organe délibérant (article L.153-14 CU).
- **La consultation des Organismes et personnes publiques associées**

L'article L 153-16 du CU stipule : « Le projet de plan est soumis pour avis :

« Aux personnes publiques associées à son élaboration mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 » ;

« A la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime lorsque le projet de plan local d'urbanisme couvre une commune ou un établissement public de coopération intercommunale situés en dehors du périmètre d'un schéma de cohérence territoriale approuvé et a pour conséquence une réduction des surfaces des espaces naturels, agricoles et forestiers » ;

« Au comité régional de l'habitat et de l'hébergement prévu à l'article L.364-1 du Code de la construction et de l'habitation lorsque le projet de plan local d'urbanisme tient lieu de programme local de l'habitat » ;

« A la formation spécialisée de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, lorsque le projet de plan local d'urbanisme prévoit la réalisation d'une ou plusieurs unités touristiques nouvelles locales dans les conditions prévues au II de l'article L. 151-7 du présent code. L'avis porte uniquement sur les unités touristiques locales ».

- **L'enquête publique** : « *Le projet de plan local d'urbanisme arrêté est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement...* » (article L.153-19 du CU).
- **L'approbation** du plan local d'urbanisme (article L.153-21 du CU)

« A l'issue de l'enquête, le plan local d'urbanisme, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par l'organe délibérant » (article L.153-21 du CU).

IV-2 La procédure d'enquête publique

Elle est régie par les articles L.123-1 à L.123-18 et R.123-2 à R.123-27 du Code de l'environnement.

IV-2-1 Objet et champ d'application

Aux termes de l'article L.123-1 du Code de l'environnement, l'enquête publique doit : « assurer l'information du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement mentionnées à l'article L.123-2. Les observations et propositions parvenues dans le délai de l'enquête sont prises en considération par le maître d'ouvrage et par l'autorité compétente pour prendre la décision ».

IV-2-2 Principales étapes de la procédure

1. **Autorité organisatrice** : aux termes de l'article L 123-3 : « L'enquête publique est ouverte et organisée par l'autorité compétente pour prendre la décision en vue de laquelle l'enquête est requise ».
2. **Saisine du Tribunal Administratif** : l'autorité organisatrice saisit le(a) président(e) du Tribunal Administratif pour solliciter la désignation d'un commissaire enquêteur ou d'une commission d'enquête. La demande doit préciser l'objet de l'enquête ainsi que la période souhaitée.
3. **Arrêté de mise à enquête publique** par l'autorité compétente.
L'arrêté doit préciser : l'objet de l'enquête ; les dates d'ouverture et de clôture; les lieux, jours et heures où le public pourra consulter le dossier et déposer des observations dans le registre ; le nom du commissaire enquêteur ou des membres de la commission d'enquête et de leurs suppléants éventuels ; les lieux, jours et heures où le(s) commissaire(s) enquêteur(s) se tiendra(ont) à la disposition du public ; les lieux où, à l'issue de l'enquête, le public pourra consulter le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur.
4. **Publicité**
Un avis d'enquête est publié 15 jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les 8 premiers jours de l'enquête dans 2 journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département. L'avis d'enquête est affiché à la mairie au moins 15 jours avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci.

5. Clôture de l'enquête et publication : A l'expiration du délai d'enquête, le registre et le dossier d'enquête sont transmis au commissaire enquêteur (ou commission d'enquête) qui, dans un délai de 30 jours à compter de la clôture doit remettre à l'autorité organisatrice, son rapport et ses conclusions motivées. Le maire adresse une copie à la présidente du Tribunal administratif et au préfet et tient à la disposition du public ces documents pendant une durée d'un an.

CHAPITRE II LE DOSSIER D'ENQUÊTE

II-1 La composition réglementaire

La composition du dossier d'enquête publique est fixée par l'article R.123-8 du Code de l'environnement.

Cette composition est toutefois variable selon la nature du projet ou du plan soumis à enquête.

Si l'enquête porte sur l'élaboration ou la révision d'un plan local d'urbanisme (PLU, PLUi) soumis à évaluation environnementale, le dossier doit comprendre au moins :

1° Le projet de PLU(i) arrêté par l'organe délibérant :

Aux termes de l'article L.151-2, le plan local d'urbanisme comprend :

- Un rapport de présentation.
Il s'agit d'un état des lieux du territoire, présentant ses atouts et ses points faibles, ainsi qu'une analyse de la consommation des espaces naturels et de la répartition de l'habitat.
- Un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
Ce document détermine les grandes orientations d'aménagement du territoire pour les années à venir, à partir des enjeux identifiés au sein du diagnostic. Il expose le projet d'urbanisme et définit les orientations générales d'aménagement, d'urbanisme, d'habitat, de déplacements, d'équipement, de protection des espaces et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.
- Des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)
Ces dispositifs sont des outils de planification qui servent à définir les intentions d'aménagement d'une commune. Il en existe deux catégories :
 - Sectorielles, qui ne s'appliquent pas à l'ensemble du territoire communal mais portent uniquement sur certains périmètres, identifiés sur document graphique.
 - Thématiques, qui concernent l'intégralité du territoire couvert par le PLU mais uniquement sur un thème précis.

En cohérence avec le PADD, elles comprennent les dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements ainsi que les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques. Elles définissent un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant.

- Un règlement
Il fixe les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols en cohérence avec le PADD et délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger.
- Des annexes
Elles regroupent l'ensemble des servitudes et documents relatifs aux risques et nuisances.

2° les avis requis par le code de l'urbanisme sur le projet de plan arrêté.

3° le rapport sur les incidences, ainsi que son résumé non technique,

4° l'avis de l'Autorité environnementale et la réponse écrite du maître d'ouvrage à cet avis.

En cas d'absence d'avis explicite dans les délais requis, le dossier d'enquête contiendra l'information relative à l'absence d'observation de l'Autorité environnementale émises dans le délai.

5° la mention des textes qui régissent l'enquête publique en cause, l'indication de la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative relative au projet, plan ou programme considéré, ainsi que la ou les décisions pouvant être adoptée(s) au terme de l'enquête et les autorités compétentes pour prendre la décision d'autorisation ou d'approbation ;

6° la mention des autres autorisations nécessaires pour réaliser le projet dont le ou les maîtres d'ouvrage ont connaissance ;

7° le bilan de la procédure de débat public, de la concertation préalable au titre du code de l'environnement ou de toute autre procédure prévue par les textes en vigueur permettant au public de participer effectivement au processus de décision. Lorsque aucun débat public ou lorsque aucune concertation préalable n'a eu lieu, le dossier d'enquête publique environnementale le mentionne.

Lorsqu'un débat public a été organisé sur un plan, s'y ajoute l'acte par lequel le maître d'ouvrage du projet ou la personne publique responsable de l'élaboration du plan décide ensuite du principe et des conditions de la poursuite du plan et précise, le cas échéant, les principales modifications qui y ont été apportées et indique les mesures jugées pour répondre aux enseignements tirés du débat public.

II-2 Présentation formelle du dossier de révision du PLU de Bastia

Le dossier a été mis en ligne sur le registre dématérialisé

<https://www.registre-numerique.fr/revision-plu-bastia>.

Par ailleurs, deux exemplaires du dossier étaient déposés dans chacun des sites de permanence.

Le dossier, constitué de plus de plus de 3000 pages, regroupe 57 pièces⁴ comprenant plusieurs dizaines de plans, graphiques et schémas.

L'ensemble de ces documents, précédés d'un sommaire général, était réparti entre trois sous-dossiers ainsi qu'il suit :

I. Pièces administratives

1. délibération du conseil municipal relatif à la révision générale du plu du 29/05/2012
2. délibération du conseil municipal portant débat relatif au PADD du 06/07/2021
3. note explicative de synthèse
4. note explicative de synthèse bilan de la concertation et contributions citoyennes
5. délibération du conseil municipal arrêt et bilan de la concertation du plu 14/03/2024
6. arrêté prescrivant l'enquête publique sur le projet de révision générale du plan local d'urbanisme de la commune de Bastia
7. décision de désignation du 28/11/2024 du tribunal administratif de Bastia
8. décision de désignation modificative du 07/01/2025 du tribunal administratif de Bastia

II. Avis des personnes publiques associées (PPA) et réponses de la commune

1. avis de la direction départementale des territoires du 25/06/2024 et réponse de la commune
2. avis de l'institut national de l'origine et de la qualité du 27/06/2024 et réponse de la commune
3. avis de la collectivité de corse du 28/06/2024 et réponse de la commune
4. avis de la mission régionale d'autorité environnementale corse du 08/07/2024 et réponse de la commune
5. avis de la communauté d'agglomération de Bastia du 17/07/2024 et réponse de la commune
6. avis de la mairie de Furiani du 19/07/2024 et réponse de la commune
7. avis de la commission territoriale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers de corse du 25/11/2024 et réponse de la commune
8. tableau de suivi des avis des personnes publiques associées (PPA)

⁴ Le résumé non technique qui figure dans le rapport de présentation a été mis en exergue en le dupliquant en préambule du sous-dossier III.

III. Dossier du Plan Local d'Urbanisme

Résumé non technique

Tome 1

1. rapport de présentation
2. projet d'aménagement et de développements durables (PADD)
3. orientations d'aménagement et de programmation (OAP)
4. pièces réglementaires
 - 4.1. règlement
 - 4.2. documents graphiques
 - 4.3. liste des emplacements réservés

Tome 2

1. annexes
 - 1.1. servitudes d'utilité publique
 - 1.2. annexes risques et nuisances
 - 1.3. annexes sanitaires
 - 1.4. annexes diverses

CHAPITRE III PROJET DE RÉVISION DU PLU

III.1 Les étapes préalables à l'adoption du projet de PLU

III.1.1 Le diagnostic territorial

Prescrit par l'article L.151-4 du Code de l'urbanisme, le diagnostic territorial qui constitue une phase importante de l'élaboration d'un PLU, doit permettre de mettre en évidence les points forts et les points faibles, ainsi que les opportunités et menaces qui pèsent sur le territoire. Il est une base essentielle à la définition d'un projet d'aménagement qui répond aux grands enjeux d'aujourd'hui et de demain.

Le rapport de présentation, qui figure au dossier d'enquête, expose ce diagnostic au travers des principales thématiques qui conditionnent l'aménagement du territoire.

Ces éléments sont synthétisés ainsi qu'il suit :

- **L'évolution de la population bastiaise**

→ Diagnostic

Le diagnostic lié à la population communale a mis en évidence le constat suivant : malgré une évolution démographique en dents de scie, Bastia connaît une croissance démographique significative depuis 1999.

Bastia a l'avantage d'être composée d'une population équilibrée où toutes les tranches d'âge sont bien représentées. La structure de la population reste relativement jeune, comparativement au territoire intercommunal et, d'une manière générale, à la Haute-Corse, bien qu'une légère tendance au vieillissement ait été constatée.

→ Enjeux

Les enjeux identifiés sur le thème de l'évolution démographique sont les suivants :

- Accompagner et maîtriser la croissance démographique sur les prochaines années.
- Anticiper le phénomène de vieillissement de la population, tout en favorisant la mixité générationnelle en continuant à accueillir des familles avec enfants.
- Anticiper les besoins au regard d'une variation fluctuante de la taille moyenne des ménages qui accroît les besoins en logements.
- Offrir aux petits ménages la possibilité de se loger à Bastia.

- **L'évolution du parc de logement**

→ Diagnostic

L'évolution démographique significative et la diminution de la taille des ménages accroissent la demande en logements.

→ Enjeux

Les enjeux identifiés sur le thème du logement sont les suivants :

- Répondre aux besoins de la population en matière d'habitat, liés notamment à l'évolution de la taille des ménages, ainsi qu'au phénomène de vieillissement.
- Proposer une offre diversifiée de logements en adéquation avec les dynamiques démographiques observées au sein du territoire, dans une logique de densification de l'espace déjà construit.
- Continuer à encourager la réhabilitation du parc immobilier existant et le réinvestissement du parc vacant.

- Créer les conditions permettant la poursuite de logements sociaux et à des prix abordables, en adéquation avec la croissance démographique attendue.

- **L'économie et les emplois**

→ Diagnostic

Le diagnostic lié à l'économie et à l'emploi a mis en évidence le constat suivant : le nombre d'emplois proposés sur le territoire communal (23 825 emplois) est nettement supérieur aux actifs ayant un emploi résident à Bastia (18 190). Les jeunes de moins de 25 ans restent les premiers affectés par le chômage, pour 32% des actifs de cette tranche d'âge. Le secteur tertiaire est prédominant représentant 88 % des emplois de la commune. Les secteurs de la construction et de l'industrie sont moins présents. L'agriculture est un secteur d'activité très peu présent au sein de la commune.

→ Enjeux

Il faut continuer à promouvoir une mixité des usages au sein des différents quartiers de la ville pour permettre l'implantation d'entreprises de proximité compatibles avec les tissus résidentiels, créateurs d'emplois locaux et moins consommateurs d'espaces que les zones spécifiquement dédiées aux seules activités économiques.

Les activités agricoles au sein de la commune sont à maintenir et à affirmer à travers le PLU pour répondre aux objectifs quantitatifs fixés par le PADDUC. La vocation affirmée des secteurs cultivables doit inciter à l'installation de nouveaux exploitants, complémentaires à ceux existants.

- **Les équipements**

→ Diagnostic

Bastia est un pôle urbain qui centralise un niveau d'équipement rayonnant sur l'ensemble du département. Elle dispose d'un taux d'équipement et de services satisfaisant, concentré sur la frange littorale. Le réseau routier est contraint par la topographie (axe linéaire) et confronté à des congestions régulières. La forte pression automobile engendre des contraintes de stationnement, particulièrement au sein de l'hyper centre. L'offre de transport en commun est attractive mais trop peu utilisée. Il existe un manque de communication (difficultés à trouver des informations claires sur les plans des lignes et horaires sur internet). Le réseau ferré a un tracé stratégique.

→ Enjeux

Les enjeux sont les suivants :

- Optimiser et organiser les modes de déplacements ;
- Poursuivre le déploiement des pistes cyclables.

- **Analyse de la consommation de l'espace**

Entre 2011 et 2021, la consommation de l'espace sur la commune de Bastia a été de 67,04 ha. La majorité de cette surface a contribué à répondre aux besoins résidentiels par la création de logements, avec 55,75 ha mobilisés, correspondant à 83,16 % des surfaces consommées.

La part des espaces consommés pour la réalisation de bâtiments spécifiquement dédiés aux activités est relativement peu élevée, correspondant à 11,29 ha, soit 16,84 % du total des espaces consommés.

- **Les besoins identifiés au regard de l'évolution démographique**

Prenant comme hypothèse de croissance ensuite assez stable avec un taux de variation annuel moyen (TVAM) de 0,9% sur la période 2032-2040, la population bastiaise serait à près 55 500 habitants en 2040, soit près de 7 000 résidents de plus par rapport à 2019.

- **L'estimation des besoins quantitatifs en logements en fonction des perspectives d'évolution démographique**

Pour satisfaire les besoins de la population à l'horizon 2040, dans l'hypothèse d'un accroissement de la population correspondant à un TVAM de +0,9% lissé sur la période 2014-2040, portant l'effectif bastiais à 55 500 résidents à cette échéance, entre 4 410 et 6 265 logements devraient être réalisés.

- **L'analyse du potentiel de densification et de mutation des espaces bâtis**

L'analyse du potentiel de densification et de mutation des espaces bâtis montre qu'environ 3 100 logements peuvent être réalisés au sein de l'enveloppe urbaine aujourd'hui constituée, par mobilisation des dents creuses et divisions foncières, soit près de la moitié des besoins.

Pour les zones d'activités, le potentiel est réduit, d'autant plus que, depuis 2021, les parcelles ont fait l'objet d'autorisations d'urbanisme. La révision générale doit créer les conditions permettant/incitant à la création d'activités adaptées au sein des différentes zones d'habitat afin d'assurer une mixité des fonctions urbaines et de continuer à proposer de nouveaux emplois en corrélation avec l'arrivée de nouveaux résidents.

- **Les extensions urbaines programmées**

Au sein du PADD, la commune s'est fixée comme objectif de limiter sa consommation future effective à une surface globale comprise entre 45 et 60 ha sur la période 2021-2041, pour les besoins résidentiels.

Ainsi, la révision générale a permis une réduction significative de l'enveloppe urbaine future, à travers le reclassement d'un peu plus de 115 ha en zone naturelle et agricole. Les extensions urbaines programmées ont été, selon leur niveau d'équipement et leur superficie, intégrées soit aux zones urbaines soit aux zones à urbaniser à dominante résidentielle comprenant une mixité des fonctions urbaines. Elles représentent, ensemble, une surface globale proche d'un peu moins de 45 ha théoriquement « consommables » et doivent permettre la réalisation de l'ordre de 2 100 à 2 150 logements, en complément de ceux réalisables par mobilisation des unités

foncières non bâties, densification des terrains bénéficiant encore d'un potentiel constructible et des mutations identifiées.

III.1.2 Nouvelles orientations d'aménagement pour Bastia : le PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune (PADD) définit les orientations politiques et actions prévues en matière d'organisation du territoire pour répondre aux enjeux identifiés au sein du diagnostic territorial.

Les orientations du PADD ont été débattues en Conseil municipal le 6 juillet 2021. Le nouveau PADD s'inscrit dans la continuité des ambitions du précédent datant de 2009 tout en accentuant certains aspects. Ainsi, les évolutions majeures entre ces deux documents traduisent une adaptation aux nouveaux enjeux urbains, économiques, environnementaux et sociaux.

- **Développement et attractivité économique**

- PADD 2009 : Met l'accent sur la relance démographique et résidentielle par l'exploitation des espaces existants et l'urbanisation maîtrisée. L'objectif est de diversifier l'offre résidentielle et de renforcer l'attractivité économique.
- PADD actuel : Vise davantage un positionnement international en développant Bastia comme un pôle méditerranéen majeur, notamment par des équipements métropolitains, des infrastructures numériques et un renforcement du commerce de proximité.

- **Urbanisation et habitat**

- PADD 2009 : Encourage une urbanisation modérée avec une recherche d'équilibre entre habitat et espaces naturels, tout en promouvant la mixité sociale.
- PADD actuel : Renforce cette volonté avec des projets structurants comme l'écoquartier de Toga et le quartier de Paese Novu, tout en mettant l'accent sur la lutte contre la vacance et la diversification des formes d'habitat.

- **Mobilité et accessibilité**

- PADD 2009 : Prône l'amélioration des infrastructures routières et des transports en commun pour fluidifier les flux.
- PADD actuel : Introduit une approche plus écologique et multimodale, avec un accent mis sur le développement des transports en site propre (tram-train, bus), l'extension des pistes cyclables et l'optimisation du stationnement.

- **Environnement et cadre de vie**

- PADD 2009 : Insiste sur la valorisation du patrimoine naturel et architectural ainsi que sur la maîtrise de l'expansion urbaine.
- PADD actuel : Va plus loin en intégrant une politique active de nature en ville avec des parcs urbains, des jardins partagés, des corridors écologiques et la création d'îlots de

fraîcheur pour lutter contre le réchauffement climatique.

- **Mer et montagne dans la ville**

- PADD 2009 : Prévoyait déjà des projets pour améliorer l'accès au littoral et mettre en valeur les paysages.
- PADD actuel : Intensifie cette ambition avec des aménagements précis comme la requalification du port et la connexion de la ville à la mer par des infrastructures adaptées.

Le PADD repose sur **quatre orientations majeures** qui structurent l'aménagement de la ville :

- **Affirmer Bastia comme un lieu de croisements et d'échanges en Méditerranée**

- Développement des infrastructures portuaires et aéroportuaires.
- Soutien à la création d'emplois via le commerce, le tourisme et la culture.
- Renforcement des équipements métropolitains (pôle santé, éducation, etc.).
- Objectif : Positionner Bastia comme un carrefour économique et culturel méditerranéen.

- **Organiser une ville qui respire**

- Développement des transports collectifs et réduction du trafic automobile.
- Création d'espaces verts et réhabilitation des sentiers piétons.
- Objectif : Améliorer la qualité de vie en rendant la ville plus accessible et écologique.

- **Repenser une ville rassemblée pour mieux vivre ensemble**

- Développement d'une offre de logement équilibrée pour répondre aux besoins de toutes les populations.
- Valorisation du patrimoine et lutte contre l'habitat insalubre.
- Objectif : Garantir une mixité sociale et renforcer la cohésion territoriale.

- **Inscrire mer et montagne au cœur du rayonnement de la ville**

- Protection des continuités écologiques et gestion durable de l'espace urbain.
- Requalification du littoral et promotion des pratiques énergétiques durables.
- Objectif : Tirer parti des atouts naturels de Bastia pour en faire une ville plus verte et résiliente.

Les règlements graphiques et écrits du PLU doivent traduire ces orientations.

III.1.3 Le bilan de la concertation

Le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme a fait l'objet d'une concertation dont le bilan a été tiré en Conseil Municipal le 14 mars 2024.

La concertation s'est déroulée du 29 mai 2012 (date de la délibération fixant ses modalités) jusqu'au 21 décembre 2023 (date de l'arrêt du projet initial en Conseil Municipal).

Le public a pu participer à la concertation en s'exprimant via :

- un registre déposé en mairie,
- lors de deux réunions publiques (une sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable et l'autre sur la philosophie du projet de révision du PLU),
- un questionnaire disponible en mairie et en ligne.

Un peu plus d'une centaine de contributions a été reçue par la mairie (90 courriers, 17 retours de questionnaire, 13 interventions lors des réunions publiques) lors de la concertation.

Les thèmes abordés lors de la concertation étaient :

- l'agriculture,
- le patrimoine vu à travers la réglementation attachée au Site Patrimonial Remarquable,
- les emplacements réservés (emplacement réservé d'Uccini),
- l'urbanisation de secteurs particuliers : Cardo, Macchione,
- la gestion urbaine de proximité (propreté urbaine),
- la végétalisation des espaces publics,
- la mobilité.

Des demandes individuelles de modification de zonage (passage de classements de la zone naturelle à zone urbaine) ont aussi été formulées lors de la concertation.

A la suite de la concertation, le projet de révision du PLU a peu évolué : la majorité des demandes de changement de zonage n'a pas été retenue (absence de compatibilité avec le PADD, le PADDUC, la loi Littoral ou la loi Climat et Résilience).

Les seules évolutions retenues concernent les extensions de zones agricoles au Forcone et Campu Ventosu et des évolutions de zonage sur les secteurs de Pastoreccia et de Labrettu (pôle hospitalier).

Le projet présenté à l'enquête publique est donc sensiblement le même que celui soumis à concertation.

III.2. Principaux éléments du projet

Ainsi que cela est indiqué supra (cf. §III.1.1), le besoin en logements nouveaux pour répondre à l'augmentation de la population bastiaise à l'horizon 2040 est estimé à 6265 unités.

La densification de l'enveloppe urbaine par mobilisation des dents creuses et divisions foncières et le potentiel de mutations par renouvellement urbain, ne permettant pas de satisfaire ce besoin, la commune a prévu d'ouvrir de nouveaux secteurs à l'urbanisation.

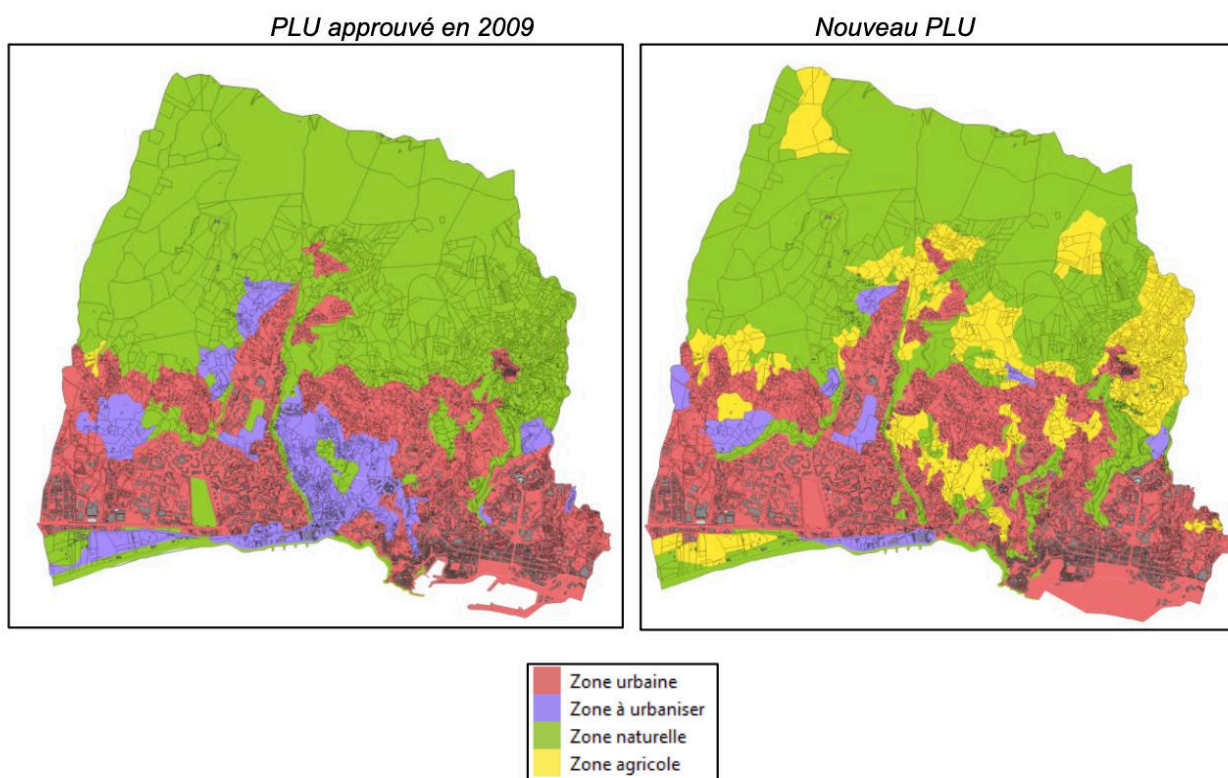
Au total, la capacité d'accueil du territoire, prévue au PLU arrêté, est de l'ordre de 6780 à 7080 logements.

Supérieure aux besoins estimés à 6 265 logements, cette capacité permettra de disposer d'une marge de manœuvre prenant en compte les incertitudes liées à la mobilisation effective des parcelles potentiellement mutables ou encore à l'évolution des extensions urbaines.

L'intégration de ces perspectives conjuguée aux nécessités du développement économique du territoire ont conduit à une évolution des zonages et des règles de constructibilité.

III.2.1 Planches graphiques : évolution des zonages

Le rapport de présentation affiche les évolutions de zonage proposées dans la révision du PLU par rapport au PLU en vigueur (PLU 2009).



	PLU de 2009		PLU révisé		Différentiel	
Zone Urbaine	672,01	880,98	703,08*	765,53*	+ 31,07**	- 115,45
Zone A Urbaniser	208,97		62,45		- 146,52	
Zone Naturelle	1099,27	1102,16	885,92	1217,61	- 213,35	+ 115,45
Zone Agricole	2,89		331,69		+ 328,80	
TOTAL	1983,14		1983,14*			

* : Dont + 8,90 ha liés au reclassement du cimetière de Montesoro en zone Urbaine avec la révision générale.

* et ** : Après déduction du delta de 25,64 ha correspondant à la partie d'espace maritime inclus dans les périmètres des concessions du Vieux Port et du Port de Commerce, qui n'étaient intégrés dans aucun zonage au PLU de 2009 et qui ont été intégrés en zone Urbaine avec la révision générale.

Le projet de révision diminue globalement les zones urbaines et à urbaniser au profit des zones naturelles et agricoles.

Par rapport au PLU actuellement en vigueur, le projet de révision modifie les zones UA et UB pour accueillir une plus grande densité résidentielle et des constructions de hauteurs plus importantes.

Dans les zones à urbaniser (1AU et 2AU), le périmètre constructible a été étendu notamment à Paese Novu (zone 1AU-Ba) où l'urbanisation mixte est privilégiée.

Le projet de révision entend renforcer les protections environnementales existantes. Pour cela :

- La zone N (naturelle) a été subdivisée en plusieurs secteurs (Na, Nb, Nc, etc.) avec des restrictions spécifiques, notamment pour la préservation des coupures d'urbanisation et des espaces boisés.
- La protection des zones agricoles (zone A) a été renforcée avec l'apparition de sous-secteurs stratégiques issus notamment du PADDUC (As et AsI), limitant l'urbanisation.

Le développement économique est aussi encouragé par la mixité des usages dans certaines zones d'activité (exemple : zone UEc où une évolution vers de l'habitat est prévue).

La révision du PLU s'inscrit dans une **continuité** par rapport au PLU en vigueur dans plusieurs secteurs / quartiers comme suit :

- **Centre-ville, Citadelle, Saint-Joseph, Toga** : maintien des zones UA et UB, avec une densification accrue et des ajustements sur les hauteurs.
- **Quartiers résidentiels de Lupino, Montesoro, Cardo** : conservation du zonage UB et UC avec un encadrement plus strict de l'urbanisation pour préserver le cadre de vie.

Et propose des **évolutions de zonage** notables dans les secteurs/quartiers suivants :

- **Zone technopole (UEa, UEd)** : Transformation de la zone d'activités économiques en zone mixte pour intégrer de l'habitat.
- **Plaine du Fangu** : Passage de certaines zones UB vers des sous-zonages plus précis pour adapter la densité et les usages.
- **Paese Novu** : Extension du zonage 1AU pour accueillir un développement urbain contrôlé, notamment des logements et équipements publics.
- **Littoral Est (Arinella, Ficaghjola)** : Renforcement de la protection avec une extension des zones naturelles (N) pour limiter l'urbanisation en bord de mer.

III.2.2 Règlement écrit

Le projet de règlement apporte de nouvelles règles par rapport à celui de 2009 dont notamment:

- l'obligation de prévoir des infrastructures adaptées aux mobilités douces (stationnements pour vélos, réduction des surfaces imperméabilisées) ;
- une exigence accrue en matière d'architecture et d'intégration paysagère, avec des règles précises sur l'implantation et les hauteurs ;
- un renforcement des contraintes en zones soumises aux risques naturels (submersion marine, incendies, mouvements de terrain) ;
- une restriction des constructions dans les zones exposées à des risques industriels et liés au transport de matières dangereuses.

Dans les zones naturelles (N) et agricoles (A), les évolutions suivantes peuvent être observées :

- **Zones agricoles (A)** : Restriction des possibilités de construction avec une nouvelle classification (As, AsI) pour éviter l'artificialisation des sols ;
- **Forêts et espaces naturels** : Maintien des zones N, mais avec un encadrement plus fort des activités et constructions autorisées.

→ En matière de **densification** (emprise au sol et hauteur maximale possible des constructions), les évolutions principales sont :

- En zone UA (centre ancien, citadelle, centre-ville)
 - 2009 : Pas de réglementation spécifique sur l'emprise au sol et la hauteur devait s'aligner sur celle des constructions environnantes.
 - 2024 : L'emprise au sol reste non réglementée, mais des règles plus précises encadrent les hauteurs et alignements pour préserver le patrimoine.

- En zone UB (grands ensembles, quartiers Sud et péri-centraux)
 - 2009 : emprise au sol non réglementée. Hauteur maximale des constructions entre 18 m (R+5) en zone UBb et 24 m (R+7) en zones UBa et UBb.
 - 2024 : Limitée à 50% de la superficie de l'unité foncière, sauf en zone UBd (zone proche du littoral) où l'implantation doit préserver les vues.

Hauteur maximale des constructions :

- UBa : 24 m (R+7)
- UBb : 21 m (R+6)
- UBc : 15 m (R+4)
- UBd : 7 m (R+1) avec une hauteur visible de 3 m maximum depuis la RT11

En 2024, les possibilités de hauteur sont augmentées d'un étage par rapport au PLU de 2009 selon les secteurs.

- En zone UC (zone urbaine mixte, densité intermédiaire)
 - 2009 : emprise au sol non réglementée
 - UCa : 15 m (R+4)
 - UCb : 12 m (R+3)
 - UCc : 9 m (équivalent R+2)
 - 2024 : limitée à 40 % de la superficie de l'unité foncière et hauteurs inchangées

- En zone UD (quartiers pavillonnaires et hameaux urbains)
 - 2009 : Non réglementée.
 - 2024 : L'emprise au sol et les hauteurs sont plus encadrées pour garantir la cohérence architecturale et limiter l'impact visuel.

→ Principes de mixités fonctionnelle et sociale

Le PLU 2024 introduit et renforce les principes de mixité fonctionnelle et sociale dans plusieurs secteurs, avec des obligations plus strictes en matière d'aménagement et de répartition des usages.

- Mixité fonctionnelle (activités et logements dans un même quartier)

En 2024, des règles plus précises encadrent la répartition des usages, en imposant la présence de commerces et services en rez-de-chaussée dans certains secteurs.

- En zone UB (quartiers Sud, Montesoro, Lupino) : obligation de réserver le rez-de-chaussée aux commerces, services ou équipements publics dans certains secteurs stratégiques.
- En zone UA (centre-ville, citadelle) : même logique avec une exigence accrue sur l'animation des rues.

- En zone 1AU (futurs quartiers urbanisables, ex. Paese Novu) : obligation d'une combinaison logements/bureaux/activités dans les nouveaux projets.

- Mixité sociale (logements sociaux et à prix maîtrisés)

Le projet introduit une «servitude de mixité sociale» avec des quotas obligatoires de logements sociaux et à prix maîtrisés dans certaines zones.

Dans les nouveaux projets de plus de 40 logements ou 3 500 m² de surface de plancher : obligation d'au moins 10 % de logements à prix maîtrisés.

Dans les secteurs de mixité sociale définis aux documents graphiques : obligation d'inclure 25 % de logements sociaux dans toute opération de construction.

Le projet propose aussi d'autres évolutions notables comme un encouragement au rapprochement habitat-emploi avec une priorité d'accès aux logements abordables pour les personnes travaillant à Bastia ; un encadrement plus fort des critères d'attribution des logements aidés (exigence de primo-accession, plafonds de ressources et clause anti-spéculative interdisant la revente à court terme) et la mutualisation des espaces pour favoriser la mixité (exemple : dans les ZBD (Zones de Bonne Desserte), réduction des places de stationnement pour favoriser une meilleure répartition des usages).

→ Évolutions en matière de stationnement

Le PLU 2024 met l'accent sur une plus forte intégration paysagère et environnementale du stationnement, avec une priorité aux parkings en sous-sol ou en silo, sauf dans les zones exposées au risque inondation et les zones amiantifères. Il propose par ailleurs une réduction des obligations en centre-ville et une gestion différente des flux via la mutualisation des places.

Par rapport au PLU en vigueur où les stationnements peuvent être réalisés en surface sans contraintes particulières sur leur positionnement, le projet de PLU définit que les aires de stationnement doivent être principalement réalisées en sous-sol, en rez-de-chaussée ou en parking silo. Les parkings en surface sont limités à 30 places maximum, avec une obligation d'implantation sur le côté ou à l'arrière des bâtiments, jamais entre le bâtiment et l'espace public.

- En ce qui concerne les logements, le projet passe d'une logique de dimensionnement en fonction du nombre de m² construits à une logique de logement sans condition de surface.
 - 2009 : 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher.
 - 2024 :
 - Zones «classiques» : 1 place par logement pour les logements sociaux et intermédiaires, 1,5 place minimum pour les autres logements.

- Zones de Bonne Desserte (ZBD)⁵ : réduction des obligations à 0,5 place par logement social/intermédiaire et 1 place pour les autres logements.

- Pour les commerces et services, les règles sont assouplies pour l'artisanat et le commerce de détail (1 place pour 40m² de surface au lieu de 30m² dans le PLU en vigueur). La restauration bénéficie d'une règle propre en fonction de la capacité de l'établissement (1 place / 4 clients).

- En ce qui concerne les hébergements, le PLU passe d'une logique de nombre de places par chambre (1 place pour 2 chambres) à un nombre de places par lit (1 place pour 3 lits en général et pour 6 lits dans les ZBD).

Le projet apporte aussi des évolutions comme la **mutualisation du stationnement** (lorsque plusieurs activités coexistent dans un projet, le nombre total de places peut être réduit jusqu'à 75 % de la somme des besoins individuels), l'interdiction des garages en box privatifs alignés, l'obligation d'aires de stationnement pour les vélos et les deux-roues motorisés (1 place pour 10 places de voiture) et l'interdiction de parkings souterrains dans les zones à risques (inondation, amiante).

III.2.3 Les servitudes

→ Les risques

Le territoire de Bastia est soumis à plusieurs risques naturels et technologiques qui orientent et restreignent les possibilités d'urbanisation sur la commune. Ils sont traduits par des indices dans les zones et règlements du projet de PLU et annexés au dossier.

Les risques naturels influencent fortement l'aménagement du territoire. En matière d'**inondation et de ruissellement**, le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRi) du Grand Bastia impose des restrictions sur l'urbanisation dans les secteurs à risques (exemples : vallées du Lupino et du Fango) et préconise l'aménagement des berges et la création de bassins de rétention pour gérer le ruissellement des eaux pluviales.

Certaines zones de Bastia sont concernées par des **mouvements de terrain**. Dans les secteurs les plus exposés (bord de mer, coteaux à forte pente ou partie ouest située le long de la RD81), les constructions doivent respecter des prescriptions spécifiques comme, par exemple, des fondations adaptées et la réalisation d'études géotechniques.

⁵ Les Zones de Bonne Desserte (ZBD) sont des secteurs bénéficiant d'une forte accessibilité aux transports en commun et aux équipements urbains. Elles sont délimitées sur les documents graphiques du PLU et concernent principalement : les quartiers centraux et denses où les alternatives à la voiture sont facilement disponibles ; les secteurs bien desservis par les transports collectifs (bus, navettes) et les zones à forte mixité fonctionnelle (logements, commerces, bureaux, services publics).

Le risque **amiante** grève aussi les modalités de construction dans les secteurs à aléas forts. Ainsi certains quartiers, comme Campo Ventosu et une partie de Paratoghju – Fangu, sont identifiés comme ayant une forte probabilité de présence d’amiante, nécessitant des précautions spécifiques. Dans ces secteurs, la réalisation d’études géologiques est obligatoire avant toute autorisation de travaux, les travaux en sous-sol sont interdits, les terres excavées doivent faire l’objet d’un traitement particulier et les possibilités de parkings souterrains sont limitées.

La vulnérabilité du territoire aux **incendies** impose une vigilance accrue à proximité des espaces boisés avec les zones urbanisées (exemples : quartiers de Cardo et du Fango) et l’application du Plan de Prévention des Risques Incendie entraîne des obligations de débroussaillage légal et des distances minimales entre les constructions et les zones boisées.

Le littoral de Bastia est vulnérable à la **montée des eaux et aux tempêtes**, notamment dans la zone de l’Arinella et du vieux port. Des marges de recul pour les constructions et des infrastructures de protection (exemples : digues, rehaussement de voiries) sont ainsi intégrées au projet de PLU.

Bastia est également concernée par des **risques industriels** et liés aux infrastructures de transport.

La présence **d’installations classées pour l’environnement (ICPE)**, comme le dépôt de gaz de l’Arinella, impose des restrictions d’urbanisation dans un périmètre de sécurité et encadre les constructions à proximité. Elles sont intégrées au Plan de Prévention des Risques Technologiques.

Par ailleurs, le port de Bastia et les infrastructures routières (RT11) supportent un trafic important de substances dangereuses (carburants, gaz). L’urbanisation autour de ces axes est réglementée pour limiter l’exposition des populations et favoriser des aménagements sécurisés.

→ La protection du patrimoine

Le patrimoine bâti et paysager : le Site Patrimonial Remarquable (SPR)

La Ville de Bastia est dotée d’un Site Patrimonial Remarquable (SPR). Celui-ci résulte de la transformation de l’ancienne ZPPAUP (Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager) en AVAP (Aire de Mise en Valeur de l’Architecture et du Patrimoine) en 2017, puis en SPR en 2019.

Son objectif est de préserver et valoriser le patrimoine bâti et paysager, en imposant des prescriptions strictes sur les interventions architecturales et urbanistiques.

Le règlement du PLU intègre ces contraintes, notamment :

- **Hauteur des constructions** : certaines zones (ex. SPR indice 5a) limitent la hauteur à R+1, avec un maintien des espaces verts.
- **Densité urbaine** : certaines zones imposent une **emprise au sol réduite** (max. 25%) pour préserver le paysage.

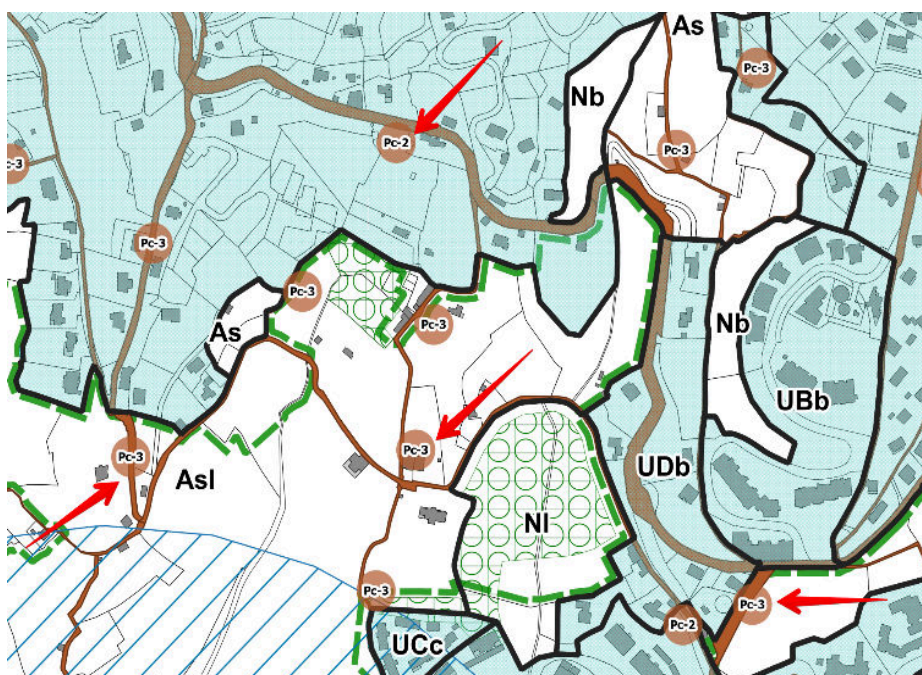
- **Extensions limitées** : en zone SPR indice 5b, seules des **extensions mesurées de plain-pied** sont autorisées.
- **Intégration paysagère** : les jardins et espaces verts doivent être conservés (min. 40% d'espace non imperméabilisé en zone UC).
- Dans les secteurs à forte valeur patrimoniale (indices 1, 2 et 3 du SPR), **toute nouvelle construction doit respecter strictement le règlement du SPR**.


Impact sur la constructibilité :

Les contraintes imposées par le SPR limitent fortement la densification urbaine et la modification du bâti existant. Les nouvelles constructions doivent être compatibles avec l'identité patrimoniale du site, ce qui réduit les possibilités d'urbanisation massive.

Chemins patrimoniaux à préserver

Les planches graphiques du projet de PLU représentent des chemins patrimoniaux à préserver qui maillent le territoire.



 Chemins patrimoniaux à préserver (L151-19 du CU)

Le rapport de présentation traite de ces linéaires en tant que chemins historiques et voies en balcon sur la mer. Il rapporte que la commune entend compléter le repérage des anciens chemins entamé dans le Site Patrimonial Remarquable (SPR) et à les protéger par des prescriptions qui visent à assurer leur conservation (point 4.5.1 des dispositions générales du règlement) selon la hiérarchie suivante :

- **Pc-1** : grands axes de communication à l'échelle de l'île
- **Pc-2** : voies de desserte routière desservant les quartiers

- **Pc-3** : anciens chemins ruraux et dans certains cas, quelques voies historiques qui ont conservé leur gabarit d'origine et qui, dans la plupart des cas, ne peuvent être empruntés que par les piétons

La préservation/valorisation généralisée de ces anciens chemins, au-delà de leur intérêt historique et donc patrimonial, est motivée par la commune par le fait qu'ils établissent des connexions entre les différentes strates urbaines, les différents quartiers de la ville. Ils guident aussi naturellement vers les espaces de nature préservés, facilitant ainsi les liaisons entre espaces habités et espaces protégés, la ville haute et la ville basse, la montagne et le littoral.

→ **Le patrimoine naturel : les Espaces Boisés Classés (EBC)**

Les Espaces Boisés Classés (EBC) sont des zones protégées en raison de leur rôle écologique et paysager. Le PLU impose des restrictions strictes sur le défrichement et l'urbanisation.

L'article 4.3 du règlement du PLU encadre la préservation des boisements, en interdisant toute transformation qui pourrait nuire à leur intégrité.

Certaines zones boisées font également partie de la **Trame Verte et Bleue**, ce qui renforce leur protection contre l'artificialisation.

Les ripisylves et arbres remarquables font l'objet d'une attention particulière, avec des marges de recul minimales à respecter en cas de projet de construction.

Impact sur la constructibilité :

Les espaces boisés classés sont inconstructibles, sauf exceptions liées à l'exploitation forestière ou agricole sous conditions strictes. Cette classification empêche l'urbanisation de nombreuses zones naturelles et limite les possibilités d'extension des secteurs urbains.

→ **Les emplacements réservés**

L'emplacement réservé est une servitude qui permet de geler une emprise délimitée par le plan local d'urbanisme (PLU) en vue d'une affectation prédéterminée.

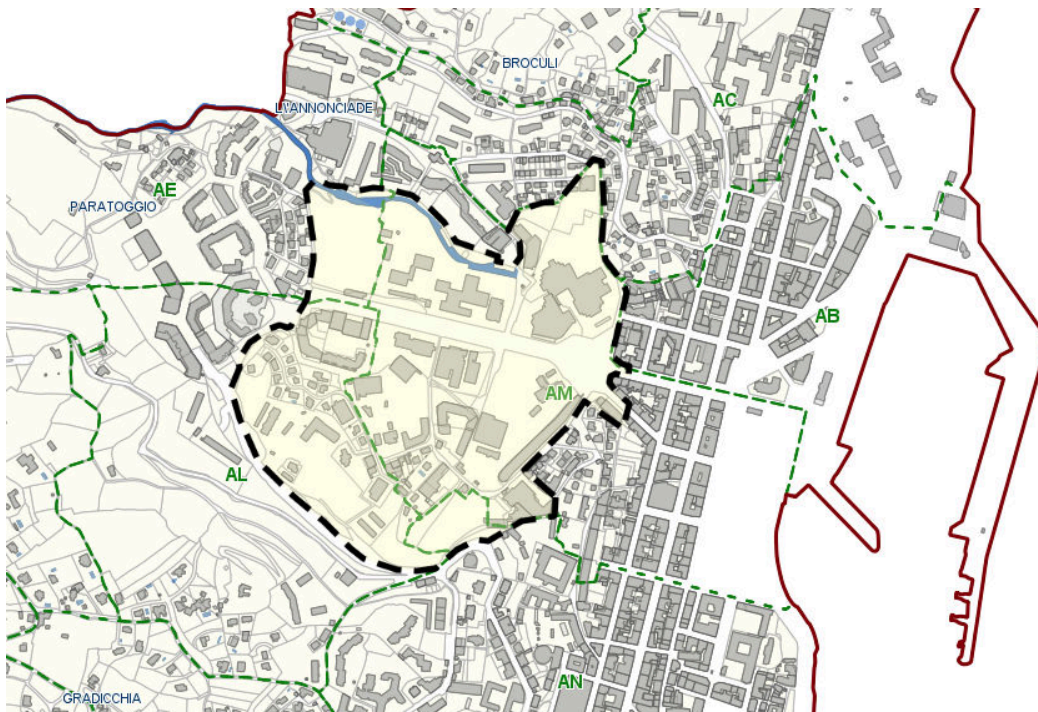
Le projet de PLU comporte 27 emplacements réservés, tous au profit de la commune de Bastia. Ils sont listés dans la pièce n°42 et localisés sur les planches graphiques réglementaires.

Les réservations sont destinées à la création de jardins publics et espaces verts, de placettes, de voies de liaisons entre les quartiers de Saint François et Montepiano et entre Saint Joseph et Macchione.

Deux emplacements sont réservés pour des parkings (ER 19 à l'entrée de Cardo et ER 25).

Cinq emplacements sont dédiés à la réalisation de logements intermédiaires et ou sociaux.

→ Article L.151-41 5⁶ du Code de l'Urbanisme (CU) : le secteur de projet de Recipello



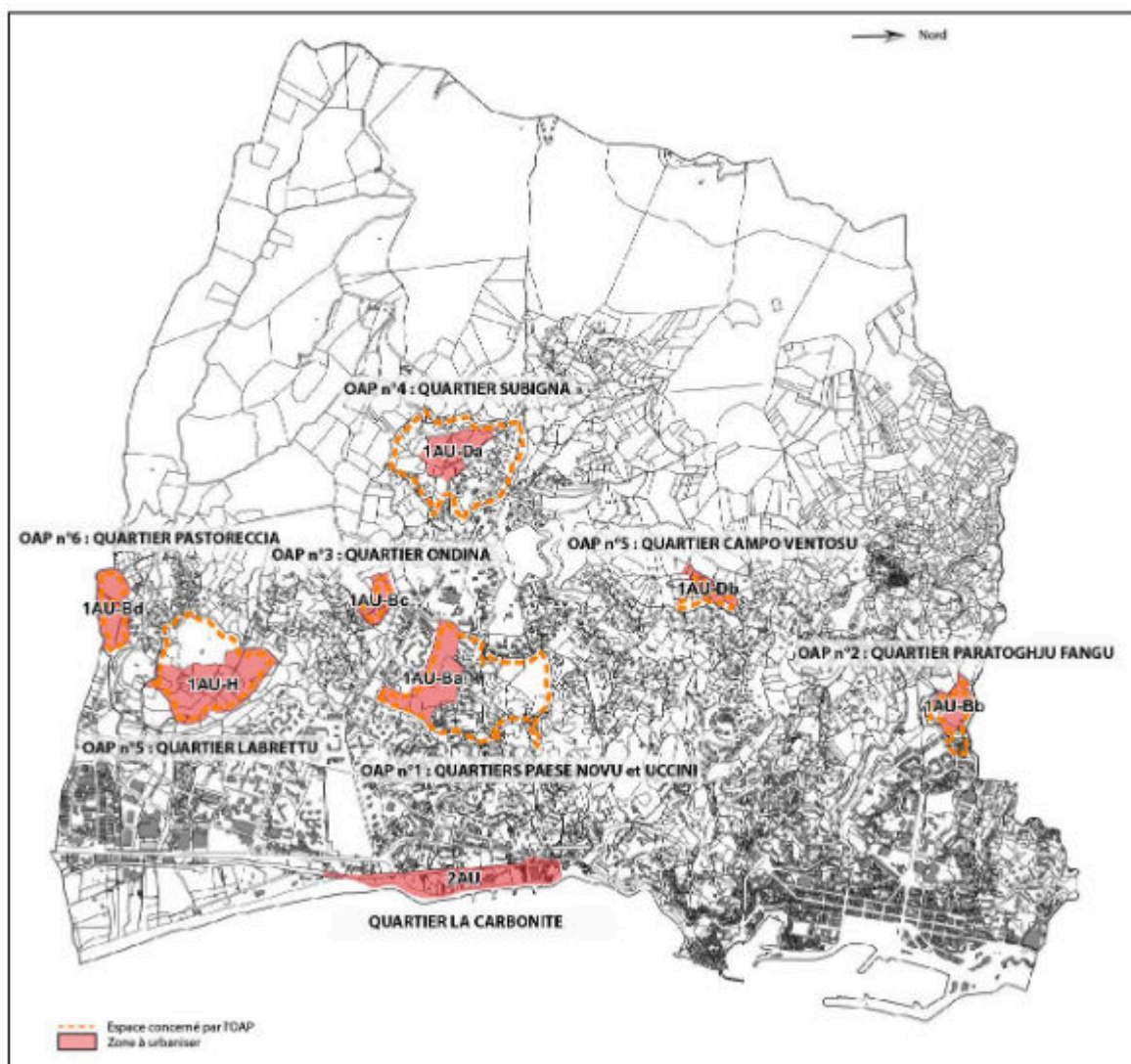
Un tel secteur de projet a été inscrit sur les planches graphiques du projet de PLU sur le secteur Gare-Recipello du fait du caractère «mutable» de cette zone mise en évidence par le diagnostic territorial. La commune a lancé une étude d'aménagement sur ce secteur et dans l'attente des résultats a décidé de «geler» cette zone pour qu'aucune nouvelle construction ne puisse venir entraver la réalisation d'un futur projet urbain. Ce «gel» est valable 5 ans à compter de l'approbation du PLU.

⁶ L'article L.151-41 5° du Code de l'Urbanisme (CU) précise que «le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués : (...) dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.»

III.2.4 Les OAP sectorielles et thématique

→ OAP sectorielles : les zones à urbaniser

Localisation des zones à urbaniser et des OAP



A l'exception du quartier de la CARBONITE qui, compte tenu de la spécificité du secteur en relation avec les études en cours sur l'organisation future des Ports, a été maintenu en zone 2AU

(zone à urbaniser « stricte »)⁷, l'intégralité des zones à urbaniser (1AU) est couverte par des OAP qui réglementent l'organisation de l'espace et la constructibilité.

L'organisation des OAP et la réglementation qui s'attache à chaque zone concernée s'imposent aux règlements graphiques et écrits du PLU.

Le projet de révision du PLU propose 7 OAP sectorielles sur les secteurs suivants:

- **OAP 1 PAESE NOVU ET UCCINI**

Le quartier de Paese Novu est localisé à l'Est du centre hospitalier de Bastia.

Le quartier d'Uccini est situé face à Paese Novu au Nord du Lupino.

Les deux sites constituant cette OAP sont situés de part et d'autre du ruisseau Lupino.

Le quartier Paese Novu a vocation à être densifié tandis que le tissu urbain actuel d'Uccini a vocation à être stabilisé, la vocation agricole et naturelle des terrains non bâtis affirmée.

L'OAP couvre une superficie de 37,93 ha, la zone à urbaniser représentant 10,18 ha, soit un potentiel de 850 à 1150 logements à court terme (5 ans).

- **Philosophie** : Insérer un projet urbain dans une zone densément bâtie, en garantissant une mixité fonctionnelle et sociale.
- **Orientations** : Construction de logements, possibilité d'extension des services hospitaliers, préservation des espaces verts et valorisation du ruisseau Lupino.

- **OAP 2 PARATOGHJU - FANGU**

L'OAP est localisée en limite Nord-Ouest de l'agglomération, dans le prolongement d'une zone densément bâtie sous forme de collectifs : le quartier résidentiel du Fango.

Elle couvre une superficie de 7,61 ha tandis que la zone à urbaniser représente 4,14 ha, soit un potentiel de 470 logements (75 à court terme et 395 dans les 10 ans).

- **Philosophie** : Étendre l'urbanisation en conciliant densité et préservation de l'environnement.
- **Orientations** : Intégration des abords du ruisseau de Fiuminale, maintien d'espaces verts, continuité urbaine avec le quartier existant, création d'un espace public central.

⁷ Le PLU pourra ultérieurement évoluer pour intégrer le futur projet. Cette ambition est clairement exprimée au sein du PADD à l'objectif «Une ville connectée, ouverte sur la méditerranée et le monde» de l'« Orientation 1: Affirmer Bastia comme lieu de croisements et d'échanges en méditerranée».

- **OAP 3 ONDINA**

Localisée au Sud du centre hospitalier de Bastia, en bordure du chemin de Pinello.

L'emprise de la zone à urbaniser a une dominante naturelle pour partie remaniée

(ancienne carrière), l'OAP se situe au contact d'une zone pavillonnaire en cours de densification.

Elle couvre une superficie de 3,53 ha, tandis que la zone à urbaniser représente 3,35 ha, soit un potentiel de 340 logements à court terme (5 ans).

- **Philosophie** : Développer un secteur résidentiel équilibré entre habitat individuel et collectif.
- **Orientations** : Création de logements pour primo-accédants, préservation du vallon boisé et des points de vue, mise en valeur du cadre naturel.

- **OAP 4 SUBIGNA**

L'OAP couvre une superficie de 32,52 ha tandis que la zone à urbaniser représente 6,31 ha, soit un potentiel de 280 logements à court terme (5 ans).

Cette OAP est localisée à proximité de la route de Saint Florent et du cimetière communal dans le prolongement d'une zone urbaine à dominante pavillonnaire.

- **Philosophie** : Aménagement urbain structurant en intégrant l'existant et en valorisant les caractéristiques paysagères.
- **Orientations** : Densification progressive, préservation des terrasses agricoles et gestion raisonnée des espaces verts.

- **OAP 5 LABRETTU**

L'OAP est localisée en partie Sud de la ville de Bastia, entre les zones d'habitat collectif du quartier de Montesoro et la zone d'habitat à dominante pavillonnaire d'Agliani.

L'OAP couvre une superficie de 26,22 ha tandis que la zone à urbaniser représente 15,95 ha, soit un potentiel de 300 logements à long terme (15 ans et plus).

- **Philosophie** : Développer un pôle hospitalier et résidentiel en optimisant le foncier.
- **Orientations** : Priorité à la construction du pôle de santé régional, logements pour le personnel, potentielle urbanisation complémentaire en cas d'abandon du projet hospitalier.

Le dossier de la révision du PLU ayant été réalisé avant que la décision de réaliser un pôle hospitalier au Labrettu n'ait été prise, deux variantes de cette OAP étaient présentées au dossier

afin de proposer une alternative d'aménagement au secteur en cas d'impossibilité de réaliser cet équipement.

En date du 9 juillet 2024, l'Agence Régionale de Santé (ARS) Corse a confirmé, par courrier, au Directeur du centre hospitalier de Bastia, l'accompagnement financier de l'Etat pour la construction d'un nouvel hôpital sur le site du Labrettu. Ainsi, seule la variante 1 de l'OAP du Labrettu est à prendre en compte dans le projet de révision du PLU.

- **OAP 6 PASTORECCIA**

Elle est localisée en partie Sud de la ville de Bastia, à la limite communale avec Furiani.

L'espace est composé essentiellement de maquis.

L'OAP couvre 7,03 ha dont 6,43 ha de zone urbanisable, soit un potentiel de 530 logements à moyen terme (5 à 15 ans).

- **Philosophie** : Transition entre zone résidentielle et zone d'activités en garantissant une harmonie paysagère.
- **Orientations** : Construction de logements denses, préservation des espaces naturels autour du ruisseau de Corbaia, intégration de corridors écologiques.

- **OAP 7 CAMPO VENTOSU**

Elle est localisée en contre haut de la route supérieure de Cardo (D64), au niveau des terrasses agricoles qui se présentent sur les pentes, au Sud du village de Cardo. Elle se positionne sur d'anciennes parcelles agricoles en continuité de San Gaetano, dans un secteur d'habitat pavillonnaire.

L'OAP couvre une superficie de 7,02 ha, dont 2,71 ha à urbaniser, soit un potentiel de 40 logements à court terme (5 ans).

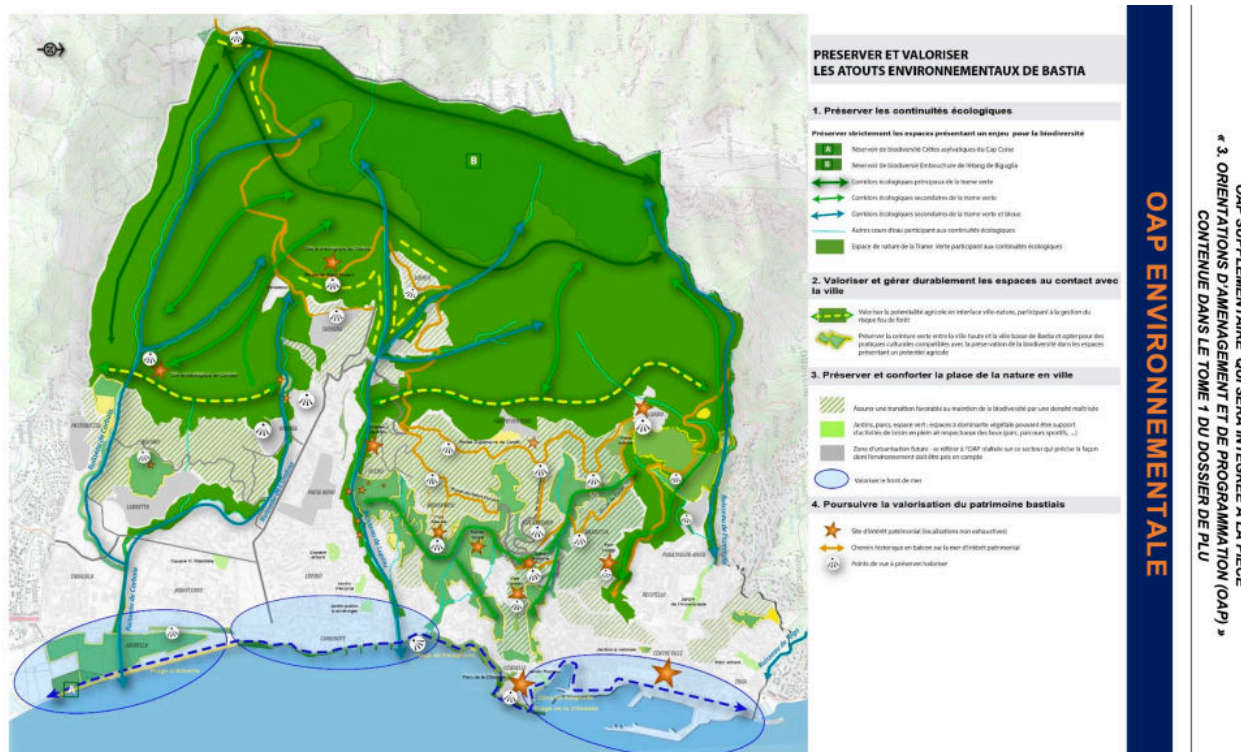
- **Philosophie** : Développer un habitat intégré à l'environnement naturel et maîtriser l'urbanisation.
- **Orientations** : Création d'un secteur résidentiel en limitant l'impact sur le paysage, maintien des espaces boisés et aménagement de cheminements piétons.

A la suite de l'avis des services de l'Etat, la mairie se propose d'ajouter une OAP thématique (à la différence des 7 OAP sectorielles) : une OAP environnementale qui reprend les enjeux des trames verte et bleue. Elle est accessible pendant l'enquête dans la réponse de la commune à l'avis.

→ OAP thématique : une OAP environnementale

Cette OAP est constituée notamment des trames verte et bleue identifiées dans le projet de révision.

- **Philosophie** : Intégrer la biodiversité et la résilience écologique dans l'aménagement du territoire, en conciliant urbanisation et protection de l'environnement.



● Orientations :

- Préserver les réservoirs de biodiversité et corridors écologiques (ZNIEFF, crêtes, ruisseaux).
- Encadrer l'urbanisation pour éviter la fragmentation des milieux naturels.
- Valoriser les espaces agricoles et forestiers en favorisant des pratiques durables.

- Protéger et restaurer les cours d'eau et ripisylves pour assurer leur continuité écologique.
- Renforcer la nature en ville (végétalisation, lutte contre les îlots de chaleur, gestion des eaux pluviales).
- Aménager durablement le littoral en conciliant activités humaines et protection des écosystèmes.
- Préserver le patrimoine paysager et bâti en évitant les atteintes aux vues emblématiques et aux sites historiques.

III.3 Impacts du plan sur l'environnement

Le projet de PLU a fait l'objet d'une évaluation environnementale. L'évaluation environnementale vise à faciliter l'intégration des enjeux environnementaux dans les documents de planification. Elle constitue une aide à la décision.

III.3.1 Les principaux impacts identifiés

Le rapport de présentation comporte la synthèse suivante des incidences du projet de PLU sur l'environnement :

Milieu		Incidence	Niveau	Mesure	
Milieu physique	Hydrographie	Augmentation des problématiques liées à la gestion des eaux pluviales.	Modéré	Oui	
	Eaux souterraines	Augmentation du phénomène de manque d'infiltration des eaux et risque de pollution liée à l'agriculture	Modéré	Oui	
	Eaux de baignades	Classement en zone naturelle de la plage de l'Arinella	Positive	Non	
Milieu naturel	Zonages du patrimoine	ZNIEFF de type I « Crêtes asylvatiques du Cap Corse »	Aucune	Nul	Non
		ZNIEFF de type I « Étang, zone humide et cordon littoral de Biguglia »	Faible au vu de l'état actuel du site (Présence d'une ICPE à proximité débordant sur la ZNIEFF) – Positif à terme (objectif de renaturation affirmé à travers le règlement)	Faible	Oui
		ZNIEFF de type I « Galerie de Furiani »	Aucune	Nul	Non
	Espaces de la loi littorale	Dégradation du site principalement causée par l'évolution des espèces invasives et les macro-déchets	Faible	Non	
	Trame Verte et Bleue	Définition de la TVB à l'échelle communale prise en compte à travers les choix en termes de zonage	Positive	Oui	
Paysage	Paysage urbain	Prise en compte de la typologie des tissus urbains existants pour l'établissement du règlement des zones urbaines et à urbaniser (greffes urbaines), et des atouts naturels et paysager de chaque site	Faible	Oui	
	Paysages ruraux	Secteurs ouverts à l'urbanisation localisés sur des sites aux caractéristiques naturelles ou pouvant présenter une potentialité agricole. Etaient néanmoins déjà en zone à urbaniser depuis le POS et/ou le PLU de 2009. Surface globale des zones urbaines et à urbaniser réduites de 117 ha au profit	Faible	Oui	

		des zones A et N. Secteurs agricoles mieux affirmés.			
Risques	Inondation	Zones à urbaniser au niveau de secteurs de production de ruissellements, présence de talwegs	Modéré	Oui	
	Incendie	Aucune	Nul	Oui	
	Mouvement de terrain	Certaines OAP localisées dans des secteurs à risque	Faible	Oui	
	Amiante	Secteurs ouverts à l'urbanisation localisés dans une zone soumise à une faible probabilité d'occurrence	Faible	Oui	
	Radon	Aucune	Nul	Oui	
	Technologique	Aucune	Nul	Oui	
	Sonore	Secteurs proches de routes faisant l'objet de nuisances sonores	Faible	Oui	
Milieu humain	Urbanisation future et formes urbaines actuelles	Réduction des zones urbaines et à urbaniser par rapport au PLU de 2009 et insertion urbaine des nouveaux projets au regard de la typologie de chaque quartier	Positive	Oui	
	Démographie et économie	Un nombre de logements suffisant permettant une croissance démographique constante. Maintien/confortement des activités économiques en centre-ville et quartiers Sud de la ville. Possibilités d'activités compatibles avec la zone résidentielle dans le secteur des collines	Positive	Oui	
	Déplacement et stationnement	Réduction du nombre de places à créer dans les ZBD, de l'impact visuel du stationnement à l'air libre, valorisation des anciens chemins	Positive	Oui	
	Gestion de l'eau	Eau potable	Augmentation du besoin	Faible	Non
		Assainissement	Augmentation du nombre d'habitant	Faible	Non
	Déchets	Accroissement de la production de déchets	Faible	Non	

L'analyse de l'état initial de l'environnement met en évidence les interactions entre l'urbanisation et les milieux naturels.

Les principales contraintes et les enjeux correspondants sont :

- **Modification des sols** : l'urbanisation entraîne une transformation des surfaces naturelles et agricoles ;
- **Gestion des ressources en eau** : l'augmentation de la population et des activités implique une adaptation des infrastructures ;
- **Gestion des risques d'inondation** : l'imperméabilisation des sols peut influencer les écoulements hydrauliques ;
- **Qualité de l'air et nuisances** : l'intensification des activités urbaines peut entraîner une augmentation des émissions et des nuisances.

III.3.2 Impacts par Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

- **OAP Paese Novu et Uccini**

- Risques d'inondation liés à la présence de talwegs. L'aménagement devra prendre en compte la gestion des ruissellements.
- Densification urbaine prévue avec maintien de la vocation agricole de certaines zones.
- **OAP Paratoghju – Fangu**
 - Zones à risque d'inondation intégrées aux aménagements. Les projets devront respecter le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRi).
 - Prise en compte des corridors écologiques avec intégration d'espaces verts.
- **OAP Ondina**
 - Marge de recul de 20 m imposée pour préserver la ripisylve.
- **OAP Subigna**
 - Talwegs identifiés avec imposition de zones de protection de 10m.
- **OAP Labrettu**
 - Observations de la faune locale incluant la Tortue d'Hermann et plusieurs espèces d'oiseaux.
 - Vocation naturelle et agricole affirmée avec mesures de préservation.
- **OAP environnementale**
 - Préservation des continuités écologiques.
 - Valorisation et gestion durable des espaces au contact avec la ville.
 - Préservation et confortement de la place de la nature en ville.
 - Valorisation du patrimoine.

III.3.3 Application de la démarche ERC : Éviter, Réduire, Compenser

«Cette séquence «éviter, réduire, compenser» (ERC) est une démarche à la fois d'action préventive et de correction des risques d'atteintes à l'environnement. Elle se met en œuvre en priorité à la source, autrement dit : avant la réalisation du projet ou la mise en œuvre du document de planification qui est la source de ces risques.

Pour ces projets et documents de planification, il s'agit ainsi :

- prioritairement, d'éviter les atteintes prévisibles à l'environnement ;
- à défaut de pouvoir éviter certaines de ces atteintes, d'en réduire la portée ;
- et en dernier recours, de compenser les atteintes qui n'ont pu être ni évitées ni réduites.»
(source : CEREMA)

Éviter (E)

- Certains secteurs ont été exclus des zones constructibles afin de préserver les espaces sensibles.
- Les continuités écologiques ont été prises en compte.

Réduire (R)

- Des mesures visent à limiter l'imperméabilisation des sols et à intégrer des aménagements résilients.
- Des dispositifs encourageant la mobilité douce et la réduction des nuisances.

Compenser (C)

- Des actions de revalorisation de certains espaces dégradés sont envisagées.
- Certaines zones pourraient faire l'objet d'aménagements compensatoires.

III.3.4 Suivi des mesures environnementales

Un suivi est prévu pour évaluer l'application des mesures :

- Suivi de l'artificialisation des sols : un inventaire régulier permettra d'observer l'évolution des surfaces naturelles et urbanisées.
- Contrôle de la qualité de l'eau : des analyses sont prévues pour surveiller les éventuelles modifications des milieux aquatiques.
- Surveillance des continuités écologiques : l'état des habitats naturels sera examiné afin d'adapter les stratégies de préservation.
- Gestion des risques hydrauliques : des infrastructures sont prévues pour limiter les effets des inondations.

III. 4 Compatibilité du projet avec les documents de planification supérieurs

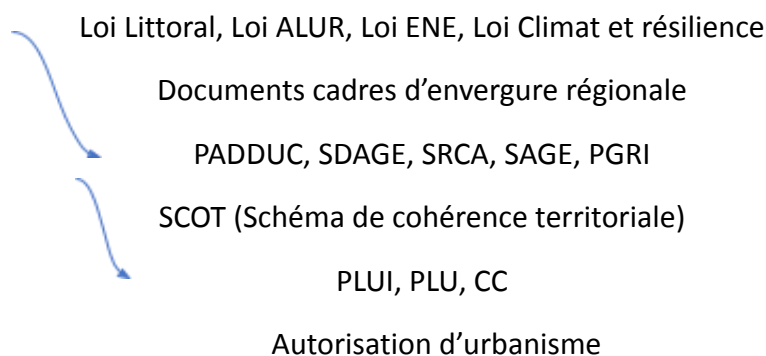
III.4.1 PLU et hiérarchie des normes

Le droit de l'urbanisme est organisé selon une pyramide normative : les règles nationales au sommet (principes fondamentaux, lois spéciales Littoral et Montagne), les documents territoriaux au centre (Schéma de cohérence territoriale) et les réglementations communales à la base (plans locaux d'urbanisme et cartes communales).

La hiérarchie des normes se présente de manière simplifiée de la manière suivante :

La Loi – Code de l'Urbanisme

Révision générale du PLU de la commune de Bastia - TA N° E24000035/20



Les documents hiérarchiquement inférieurs se réfèrent systématiquement au document supérieur. Toute évolution par révision entraîne une nouvelle mise en compatibilité des documents inférieurs : une révision du PADDUC induira celle du SCOT et celle du PLU ensuite.

Il existe principalement deux types de lien hiérarchique qui unit chacun de ces corps de règles :

- Un rapport de conformité, qui impose le strict respect de la règle supérieure
- Un rapport de compatibilité, qui impose le respect de l'esprit de la règle supérieure : il s'agit alors d'une mise en œuvre de la norme supérieure qui ne doit pas la remettre en cause.

Ainsi, le PADDUC doit être conforme aux lois qu'il ne peut ni assouplir ni interpréter. Toutefois, le PADDUC contextualise les dispositions en vigueur notamment des lois littoral, montagne, etc. en créant des outils de travail (classement des plages, Critères Espaces Stratégiques Agricoles...) ou en contextualisant l'application du code de l'urbanisme (ex : création des grilles des formes urbaines), ce qui permet d'adapter le texte aux réalités locales.

L'absence de SCOT dans la région bastiaise induit un rapport direct entre le PADDUC et le PLU. Ce rapport est un rapport de compatibilité, c'est-à-dire que les orientations sont contextualisées à l'échelle communale pour respecter l'esprit des objectifs fixés par ces documents.

La commune a précisé, dans le rapport de présentation, l'articulation du projet de PLU de Bastia avec les autres documents d'urbanisme, plans ou programmes. Ce développement est résumé dans le paragraphe suivant.

III.4.2 PLU et documents de planification régionaux et locaux

→ **Compatibilité au Plan d'aménagement et de développement durable de la Corse**

Le Plan d'aménagement de développement durable de la Corse a été approuvé le 2 octobre 2015 et exécutoire depuis le 24 novembre 2015 (art. L.4424-9 du CGCT)⁸.

Il est codifié en l'article L.4424-9 du Code Général des Collectivités Territoriales qui précise ses objectifs, ainsi que son champ d'intervention.

⁸ Consécutivement à l'annulation de la carte des ESA (annexe du PADDUC) l'Assemblée de Corse a, par délibération du 5 novembre 2020, approuvé la modification N°1 du PADDUC relative au rétablissement de la carte des ESA.

Ce document de planification respecte le principe d'équilibre territorial au niveau de l'île (art. L.101-2 du CU) : préservation de l'environnement, développement économique, agricole, social, culturel et touristique.

Il définit les orientations fondamentales en matière d'aménagement de l'espace, des transports, d'énergie, de protection et de mise en valeur du territoire .

Le PADDUC vaut Schéma de mise en valeur de la mer, schéma régional d'aménagement et de développement du territoire ainsi que schéma régional de transport. Il précise également les modalités d'application des lois littoral et montagne adaptées aux spécificités géographiques.

En compatibilité avec ce document, le projet de PLU prend en compte:

- les prescriptions de la loi littoral relatives :
 - aux modalités d'extension de l'urbanisation, principe de continuité des agglomérations et des villages.
Le PADDUC n'ayant pas localisé les « secteurs déjà urbanisés » (art. L. 121-8 CU), le règlement a été établi pour n'y autoriser que les extensions mesurées (cas de Suerta par exemple, et de groupes d'habitations inclus en secteur Nh au PLU).
 - à la délimitation des espaces proches du rivage (EPR).
La délimitation des EPR avait été réalisée dans le cadre de l'élaboration du PLU de 2009, validée alors par les services de l'Etat ; elle a été maintenue avec la révision générale.
 - à la protection des espaces naturels, paysagers remarquables, à travers les espaces remarquables caractéristiques du littoral (ERC).
Les ERC présents sur le territoire et à prendre en compte au sein du PLU sont détaillés au sein de l'analyse de l'état initial de l'environnement. Le document d'urbanisme de Bastia a défini précisément les ERC du PADDUC par une traduction à l'échelle cadastrale. Pour sa protection, cet espace a été classé en zone Naturelle (N) et indicée d'un « rc » pour sa qualification remarquable et caractéristique. Le règlement associé y est strict et répond à l'objectif de protection de la loi littoral.
 - au respect de la bande des 100 mètres.
Celle-ci est reportée sur les planches graphiques du zonage conformément aux prescriptions du PADDUC et prise en compte au sein du règlement. Le PLU a identifié les formes urbaines du territoire communal. Aucune extension de l'urbanisation n'est prévue dans la bande des 100 mètres. Le PLU n'a pas élargi la bande littorale inconstructible à plus de cent mètres, comme le lui permet le 3ème alinéa de l'article L.121-19 du Code de l'urbanisme mais une collaboration avec le conservatoire du littoral permettra de préserver et valoriser la totalité du site d'Arinella.

- aux coupures d'urbanisation.
Quatre coupures ont été délimitées (de Suerta-Razetta à la Carbonite ; de Lupino à Fort Lacroix ; San Gaetano-Gradiccia ; de Bastia à Cardo) ; elles sont classées en zone agricole ou naturelle au projet de PLU, avec un règlement plus strict.
- les objectifs du PADDUC quant à la préservation des espaces stratégiques agricoles.
La totalité des ESA répertoriés et classés à ce titre dans le projet de PLU représente 195,78 ha (y compris le transfert de certains terrains identifiés ERPAT) tandis que le PADDUC indiquait la préservation de l'ordre de 110 ha au titre des ESA.
Cette préservation résulte d'une réduction des Espaces Stratégiques agricoles tels que localisés au PADDUC compensée par l'identification de nouveaux ESA.
La réduction découle de la prise en compte des espaces bâtis et de l'enveloppe urbaine actuelle montrant qu'une partie des espaces localisés au PADDUC sont, soit déjà artificialisés, soit enclavés au milieu des espaces bâtis (notamment sur les hauteurs d'Agliani ou dans la zone d'activités d'Erbajolo, secteurs équipés par la collectivité en voirie et réseaux, objectif du PADD de densifier ces secteurs). De surcroît, les projets d'intérêt régionaux impactent la majeure partie des espaces actuellement non bâtis du quartier (voie de raccordement RT11/Route royale, projet de création du nouveau pôle hospitalier à Labrettu).
Pour compenser cette réduction, la commune s'est attachée à travers l'analyse de différents documents historiques, à répertorier les terrains autrefois support de pratiques culturelles, à identifier de nouveaux espaces susceptibles d'être classés en ESA. Une partie de ces nouveaux ESA étaient classés en ERPAT avec le PADDUC mais, dans la mesure où ces espaces étaient par le passé cultivés et présentent donc un potentiel cultivable, et que, dans certains cas, les terrains font partie d'une exploitation agricole, ils ont été intégrés en ESA.

→ Compatibilité au Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE, Livre III du PADDUC).

Sur le territoire de la commune de Bastia, la trame verte et bleue (TVB) régionale identifie notamment des réservoirs de biodiversité et corridors de basse altitude. L'ensemble de ces entités ont été prises en compte, intégrées et précisées à l'échelle communale (art. L. 3171-1 CU)

La TVB a été définie à l'échelle locale et sa prise en compte constitue un des axes forts du PADD. Concrètement, la prise en compte de la TVB a conduit au reclassement d'un peu plus de 115 ha d'espaces constructibles avec le PLU de 2009, en zone naturelle et agricole avec la révision générale.

→ Compatibilité au Schéma Régional des Infrastructures et des Services de Transport (SRIST, annexe 4 du PADDUC)

Le Plan Global de Déplacement Urbain (PGDU) réalisé par la CAB, en compatibilité avec le SRIST, a été pris en compte dans le projet de PLU et sa mise en œuvre constitue un des axes forts du PADD et de la politique communale.

→ Compatibilité au Schéma de Mise en Valeur de Mer (SMVM, annexe 6 du PADDUC)

.S'agissant des ports orientés vers la pêche et la plaisance (Vieux Port et Port de Toga), la commune indique que : «le règlement des deux secteurs délimités avec le PLU ont été rédigés en ce sens, les seules occupations du sols autorisées étant en adéquation avec ces objectifs».

S'agissant de la vocation des ports de commerce, le projet de PLU prend en compte les des deux possibilités inscrites au PADDUC soit requalification des infrastructures actuelles du Port de commerce ou création d'un nouveau port à la Carbonite (zone 2AU, à urbaniser stricte).

Concernant la vocation des plages et le développement des activités nautiques de loisirs à l'Arinella, la commune rappelle que le site d'Arinella est indiqué en tant que plage urbaine dans le SMVM et précise que le projet de PLU a fait le choix *«de qualifier cet espace en zone naturelle à vocation touristique, trouvant ainsi un juste équilibre entre l'objectif inscrit au PADDUC et l'application de la loi littoral. La vocation « urbaine » du PADDUC permet les AOT. Ces dernières sont précisées au sein du règlement, en adéquation avec la vocation et activités présentes au sein du secteur délimité.»*

Enfin, pour préserver et valoriser le capital environnemental du littoral et de la mer, l'espace remarquable caractéristique du littoral (ERC) identifié au PADDUC dans le prolongement de l'étang de Biguglia, fait l'objet d'une délimitation en un secteur et règlement particulier avec le PLU, ce qui permet de préserver plus strictement ce secteur.

Le site de l'Arinella est indiqué en plage urbaine et donne possibilité d'AOT prévue au règlement du PLU visant le développement des activités nautiques de loisirs.

→ Compatibilité au Schéma d'Organisation Territorial des Outils et Équipements Culturels Structurants (annexe 9 du PADDUC)

La commune considère que la mise en œuvre des projets en cours à Bastia ne nécessite pas de mesure particulière au sein du PLU.

→ Compatibilité au Schéma d'Orientation pour le Développement Touristique (SODT, annexe 8 du PADDUC)

Le rapport de présentation fait état de la prise en compte des orientations du SODT en précisant les traductions opérées au PLU, que ce soit pour l'accès aux sites touristiques ou s'agissant des équipements touristiques structurants.

→ Compatibilité au Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin de Corse est un écrit de planification permettant de fixer, pour 6 ans, les orientations fondamentales (OF) pour la gestion équilibrée de la ressource en eau.

Le rapport de présentation indique que l'élaboration du PLU de la commune de Bastia a donné lieu à la mise en application des OF dans les conditions suivantes:

- Orientation Fondamentale 0 : Anticiper et s'adapter au changement climatique.

La problématique de la gestion de l'environnement est au cœur de l'élaboration du projet de PLU de la commune de Bastia, étant donné la réalisation du zonage délimitant les zones urbanisées de celles naturelles et agricoles.

- Orientation Fondamentale 1 : Assurer l'équilibre quantitatif de la ressource en eau en anticipant les conséquences du changement climatique, les besoins de développement et d'équipement.

Bastia prend en compte la gestion de l'eau au travers de l'élaboration de son PLU et de l'ensemble des pièces qui le compose. Elle a également équipé son réseau de distribution avec des compteurs de consommation d'eau pour limiter les utilisations de la ressource naturelle.

- Orientation Fondamentale 2A : Lutte contre la pollution.

La commune de Bastia a un plan de zonage d'assainissement des eaux usées intégré aux annexes du PLU qui pourra être mis à jour par la CAB en cohérence avec le nouveau projet lié à la révision générale. Un zonage d'assainissement des eaux pluviales sera également réalisé par la CAB qui en a la compétence depuis peu. Il sera alors également intégré aux annexes du PLU.

- Orientation Fondamentale 2B : Évaluer, prévenir et maîtriser les risques pour la santé humaine.

L'élaboration du PLU a été l'occasion pour la commune d'identifier les secteurs sensibles et d'y apporter une réponse adaptée et cohérente. Les points de captages et périmètres rapprochés sont intégrés dans une zone naturelle stricte avec le PLU.

- Orientation Fondamentale 3A : Préserver et restaurer les milieux aquatiques, humides et littoraux en respectant leur fonctionnement.

La réalisation du PLU s'accompagne de la prise en compte notamment du Schéma Régional de Cohérence Écologique. Cette dernière donne alors lieu à la matérialisation de la trame verte et bleue du territoire communal, qui permet par ailleurs d'identifier les secteurs sensibles et fonctionnels tels que les corridors écologiques et réservoirs de biodiversité à préserver.

- Orientation Fondamentale 3B : Intégrer la gestion des espèces de la faune et de la flore dans les politiques de gestion de l'eau.

La TVB de la commune de Bastia permet d'identifier les secteurs écologiquement plus sensibles, tels que les corridors écologiques ou les réservoirs de biodiversité. Une fois reconnus, ces derniers peuvent bénéficier de modes de gestion leur étant adaptés.

- Orientation Fondamentale 3C : Préserver, restaurer et gérer les zones humides pour garantir leurs fonctions et les services rendus et orientation Fondamentale 3D : Préserver et restaurer les écosystèmes marins.

Par l'élaboration de son PLU, la commune met en œuvre des règles et principes de gestion de son littoral, ceci s'appliquant notamment à l'urbanisation, la protection des espaces sensibles, ainsi qu'à l'usage et la vocation des plages de la commune.

- Orientation Fondamentale 4 : Conforter la gouvernance pour assurer la cohérence entre aménagement du territoire et gestion concertée de l'eau.

La commune se dote ici d'un réel outil de maîtrise et de planification de l'aménagement et du développement durable de son territoire, avec une meilleure protection des espaces agricoles et naturels.

- Orientation Fondamentale 5 : Réduire les risques d'inondation en s'appuyant sur le fonctionnement naturel des milieux aquatiques.

Les PPR établis permettent à la commune d'identifier les zones sensibles aux différents risques et d'y imposer des règles notamment d'urbanisme, tant pour protéger les populations que le milieu naturel (maintien des règles du PLU 2009 visant à limiter les ruissellements à la source – cf. art. 10.2 – DG – Desserte par les réseaux).

La CAB est compétente depuis le 1er janvier 2020 pour la gestion des eaux pluviales urbaines. Un schéma directeur sera donc prochainement élaboré ; il permettra la réalisation d'un plan de zonage pluvial et d'un règlement qui auront valeur réglementaire à l'échelle de l'agglomération. En l'attente, les dispositions du PLU de 2009 sont maintenues au nouveau PLU. Des marges de recul sont imposées aux abords des cours d'eau permanents et intermittents identifiés par la définition de TVB à l'échelle communale.

→ Conformité au Plan de gestion des Risques Inondation (PGRI) 2022-2027 (arrêté préfectoral en date du 23 juin 2023)

Le PGRI a pour objectif de proposer, sous la forme d'un document stratégique, les grandes orientations visant à réduire la vulnérabilité des biens et de la population au risque inondation, à l'échelle du bassin de Corse.

Le PGRI de Corse décline ses enjeux suivant 5 objectifs, à savoir :

- Objectif 1 : Mieux connaître pour agir
- Objectif 2 : Prévenir et ne pas accroître le risque
- Objectif 3 : Réduire la vulnérabilité
- Objectif 4 : Mieux préparer la gestion de crise

- Objectif 5 : Réduire les risques d'inondation à l'échelle du bassin versant en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques

La commune indique dans le rapport de présentation que :

Le projet de PLU de la commune de Bastia prend en compte les objectifs opérationnels, notamment en lien avec le développement de l'urbanisation. Plusieurs mesures sont intégrées au PLU : notamment l'obligation de la prise en compte du PPRI rappelé aux dispositions générales du règlement et dont les pièces figurent en annexe, de même que le risque submersion marine.

De manière générale, l'ensemble du territoire communal est couvert par des secteurs de production et, localement, d'aggravation du ruissellement, tel que figurant au Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI).

Le PLU a pris en compte le PPRI dans la définition des zones constructibles et les prescriptions inscrites dans celui-ci sont à prendre en compte pour tout projet. Les zones ouvertes à l'urbanisation sont en dehors des zones de débordement des cours d'eau.

La présence des talwegs a été prise en compte dans les OAP imposant selon les cas des reculs par rapport aux talwegs.

→ Conformité au Plan de protection des forêts et des espaces naturels contre les incendies (PPFENI, AP n°2011-151-0005 approuvé le 31 mai 2011)

L'île peut ainsi être considérée comme étant un massif forestier unique qui étant donné sa topographie (accidentée), sa végétation (combustible), son climat (forte sécheresse en été et territoire soumis aux vents) et ses facteurs humains (urbanisation diffuse, peu de voies de circulation) reste l'un des territoires français les plus soumis au risque incendie.

Plusieurs mesures sont intégrées au PLU : la prise en compte du PPRIF et des obligations légales de débroussaillage, tous deux rappelés aux dispositions générales du règlement et dont les pièces figurent en annexe.

Il convient de noter que la commune considère que «l'incidence du projet est faible sur le risque incendie».

→ Compatibilité au Programme Local de l'Habitat (PLH) 2020-2032 (art. L.302-1 Code de la Construction et de l'Habitation, CCH)

La loi prévoit un rapport de compatibilité du PLU avec le PLH. Autrement dit, les outils déterminés par le PLH permettant d'atteindre les objectifs fixés ainsi que leurs incidences sur l'organisation de l'espace, doivent être rendus possibles par le PLU.

Le rapport de présentation souligne que pour répondre aux objectifs et orientations prévus au PLH :

- d'une part le PADD fixe «un objectif en faveur d'une politique active de construction de logements, répondant ainsi au défi démographique prévu dans les scénarios du PLH, mais également les objectifs de mixité des formes et de diversité sociale».
- d'autre part que le règlement du projet de PLU énonce «des mesures concrètes afin de maintenir une proportion de logements sociaux au sein de la production neuve et en faveur de l'accèsion à la propriété pour les primo accédants via le développement d'une stratégie foncière permettant la production de logements abordables, notamment sociaux et de l'accèsion à la propriété à prix maîtrisés».
- Enfin, en matière de stratégie foncière, le document indique la maîtrise de certains terrains par les collectivités ou les administrations publiques, notamment à Paese Novu et Pastoreccia, ce qui doit faciliter la construction d'une partie des logements, sociaux et/ou en accèsion, prévus au PLU.

→ Le Plan Global de Déplacements Urbains (PGDU)

Le Plan de Déplacement Urbains (PDU) est un programme d'actions sur le moyen terme, destiné à coordonner l'usage de tous les modes de déplacements. C'est un outil privilégié pour la définition et la mise en œuvre d'une politique globale et cohérente entre déplacements et urbanisme.

Le PGDU de la Communauté d'Agglomération de Bastia est à ce jour en cours d'approbation.

Le rapport de présentation identifie les mesures qui traduiront dans le PLU certains objectifs du futur PGDU.

CHAPITRE IV ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

IV.1 Organisation

IV.1.1 L'autorité organisatrice

Conformément aux dispositions de l'article L.123-3 du code de l'environnement, l'enquête publique environnementale a été ouverte et organisée par le maire de la commune de Bastia, c'est-à-dire par le président de l'organe délibérant ayant décidé la révision du PLU.

IV.1.2 Désignation de la commission d'enquête

Par courrier en date du 27 novembre 2024, le maire de Bastia a sollicité la désignation d'un commissaire enquêteur afin de conduire l'enquête portant sur le projet de PLU de la ville.

Pour donner suite à cette saisine, Mme Anne BAUX, présidente du Tribunal administratif de Bastia, a, par décision N° E 24000035/20 en date du 28 novembre 2024, désigné une commission d'enquête composée ainsi qu'il suit :

- président : M. Gérard PERFETTINI
- membres titulaires : Mme Marie-Céline BATTESTI ; M. Raphaël COLONNA D'ISTRIA
- membre suppléante : Mme Carole BOUCHER

Consécutivement au désistement de M. Raphaël COLONNA D'ISTRIA le 3 janvier 2025, la présidente de la juridiction a, par décision du 7 janvier 2025, modifié comme suit la composition de la commission :

- président : M. Gérard PERFETTINI
- membres titulaires : Mme Marie-Céline BATTESTI ; Mme Carole BOUCHER
- membre suppléant : M. Gilles ROPERS

En application des dispositions de l'article L.123-5 du Code de l'environnement, les personnes désignées ont signé une déclaration sur l'honneur certifiant : *« ne pas être intéressé à l'opération à titre personnel ou en raison de fonctions, notamment au sein de la collectivité, de l'organisme ou du service qui assure la maîtrise d'ouvrage, la maîtrise d'œuvre ou le contrôle de l'opération soumis à enquête »*.

IV.1.3 Les modalités de l'enquête

Les modalités d'enquête ont été fixées par l'arrêté municipal du 17 décembre 2024 (annexe 1), conformément à l'article R 123-9 du code de l'environnement qui dispose :

« L'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête précise par arrêté les informations mentionnées à l'article L.123-10, quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et après concertation avec le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête ».

En application de ces dispositions, l'arrêté municipal a fixé, ainsi qu'il suit, la durée et les modalités d'information et de participation du public :

- **Durée**

Compte tenu de l'importance du document de planification soumis à enquête publique, il a été convenu, entre le maître d'ouvrage et la commission, que la durée de l'enquête serait de 38 jours consécutifs, soit du 14 janvier 2025 à partir de 9h00 au 21 février 2025 à 17h00.

- **Information du public**

Plusieurs supports ont été utilisés pour informer le public du déroulement et de l'objet de l'enquête :

- o Insertion dans deux journaux diffusés dans le département de la Haute-Corse d'un avis d'ouverture d'enquête quinze jours au moins avant le début de celle-ci et, à titre de rappel, dans les huit premiers jours de l'enquête. L'avis au public doit aussi faire l'objet d'une large diffusion sur le site internet de la ville et sur ses réseaux sociaux.
- o De plus, quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et durant celle-ci, la commune portera à la connaissance du public, par tous moyens appropriés d'affichage, notamment sur les lieux publics (école, centre culturel, bibliothèque, etc.) l'objet de l'enquête, les noms et qualités des membres de la commission d'enquête, la date d'ouverture, le lieu de l'enquête et la durée de celle-ci.

- **Mise à disposition du dossier d'enquête**

Pendant la durée de l'enquête :

- o une version « papier » du dossier relatif à la révision du PLU de la commune a été mise à disposition du public en mairie de Bastia (Avenue Pierre Guidicelli) ainsi qu'à la maison des Services Publics (4, Rue François Vittori).
- o une version dématérialisée a été mise en ligne sur le site : <https://www.registre-numerique.fr/revision-plu-bastia>.

- **Recueil des observations du public**

- o un registre d'enquête, destiné à recueillir les éventuelles observations, a été mis à disposition du public en Mairie de Bastia ainsi qu'à la Maison des Services Publics.
- o les observations peuvent également être transmises via le registre dématérialisé (<https://www.registre-numerique.fr/revision-plu-bastia>) ou par courriel à l'adresse électronique suivante : revision-plu-bastia@mail.registre-numerique.fr.

L'arrêté municipal précise que l'ensemble des observations écrites ou transmises par voie dématérialisée sera retranscrit sur le registre dématérialisé.

La commission s'est tenue à la disposition du public pour recevoir ses observations et propositions écrites et orales à la mairie de Bastia ainsi qu'à la maison des Services Publics selon les dates et les horaires indiqués ci-dessous :

Dates	Permanence de 9h00 à 12h00	Permanence de 14h00 à 17h00
Mardi 14 janvier 2025	Maison des Services Publics	Mairie
Vendredi 24 janvier 2025	Maison des Services Publics	Mairie
Jeudi 30 janvier 2025	Maison des Services Publics	Mairie
Vendredi 7 février 2025	Maison des Services Publics	Mairie

Mardi 11 février 2025	Maison des Services Publics	Mairie
Vendredi 21 février 2025	Maison des Services Publics	Mairie

La commission s'est également tenue à la disposition du public par visioconférence sur le registre dématérialisé à l'adresse suivante (rendez-vous à prendre au préalable via le site : <https://www.registre-numerique.fr/revision-plu-bastia>, selon les dates et les horaires indiqués ci-après :

Samedi 18 janvier 2025	visioconférence de 10 à 12h
Samedi 25 janvier 2025	visioconférence de 10 à 12h
Samedi 1 ^{er} février 2025	visioconférence de 10 à 12h
Samedi 8 février 2025	visioconférence de 10 à 12h
Samedi 15 février 2025	visioconférence de 10 à 12h

IV.2 Déroulement

IV.2.1 Démarches préalables à l'ouverture de l'enquête

- **Les travaux préparatoires de la commission**

Le 3/12/2024 les membres de la commission ont évoqué, en Visio conférence, les modalités pratiques de leur collaboration ainsi que les propositions à soumettre au maître d'ouvrage pour l'organisation et le déroulement de l'enquête. Au regard de la nature de l'enquête, ils ont notamment identifié les fonctionnalités informatiques qui permettraient au public de disposer d'un accès facilité à la cartographie du PLU grâce au registre dématérialisé.

A compter du 18/12/2024, date de réception du dossier d'enquête, chacun des commissaires enquêteurs a procédé à une première analyse des documents transmis.

Le 3/01/2025 la commission s'est réunie pour recenser les observations et remarques à communiquer au maître d'ouvrage sur la présentation et la composition du dossier d'enquête.

La commune ayant, au regard des fonctionnalités souhaitées, retenu la société Publilégal comme prestataire du registre numérisé, une séance de travail s'est tenue le 06/01/2025, pour permettre à la commission de se familiariser avec l'outil informatique proposé.

Le 09/01/2025, le président de la commission a procédé à une visite des locaux dédiés aux permanences en compagnie de la personne chargée de l'organisation de l'enquête.

Le 10/01/2025 une réunion de la commission, dans sa nouvelle composition, a permis de faire un point d'étape sur la préparation de l'enquête.

Le 13/01/2025, lors d'une réunion tenue en mairie de Bastia, les membres de la commission ont questionné le maître d'ouvrage, assisté de son bureau d'études, sur différents aspects du projet

de PLU arrêté par le conseil municipal ainsi que sur les amendements induits par les avis des personnes publiques associées.

- **Réunions et échanges avec le maître d'ouvrage**

Dès la désignation de la commission d'enquête relative à la révision du PLU de Bastia, son président a pris contact avec la direction de l'urbanisme de la commune, représentant le maître d'ouvrage. Comme suite à ce premier échange, une séance de travail s'est tenue le 6/12/24 afin d'évoquer les modalités de préparation et de déroulement de l'enquête. Dans le cadre de cette concertation et eu égard à l'importance de la consultation, il a été convenu :

- de fixer la durée de l'enquête à 38 jours consécutifs, soit une durée supérieure à la durée minimum requise par les textes ;
- de multiplier les canaux destinés à informer le public de l'ouverture et du déroulement de l'enquête ; c'est ainsi que la commune a mobilisé ses moyens de diffusion : site internet de la ville, panneaux d'information, réseaux sociaux, affichage et communiqué sur les médias locaux : presse écrite et audiovisuelle.
- de tenir des permanences hors des jours ouvrés en offrant la possibilité de visioconférences avec un commissaire enquêteur dans la matinée des samedis 18 et 25/01/2025 ainsi que les 1^{er}, 08 et 15/02/25.

La composition et la présentation du dossier d'enquête ont fait l'objet de plusieurs échanges entre les services communaux et la commission avant la finalisation du dossier au début du mois de janvier 2025.

Le 13/01/2025, une séance de travail sur le projet de PLU a réuni le directeur de l'urbanisme de la ville, assisté du bureau d'études et les commissaires enquêteurs.

IV.2.2 Mesures de publicité

- **Publications**

Conformément aux dispositions de l'article 7 de l'arrêté municipal du 17 décembre 2024, il a été procédé, par les soins de la mairie, à l'insertion d'un avis d'ouverture d'enquête dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département de la Haute-Corse, quinze jours au moins avant le début de celle-ci et, à titre de rappel, dans les huit premiers jours de l'enquête.

Ces insertions ont été publiées dans le Corse-Matin les 22/12/24 et 16/01/25 ainsi que dans le Journal de la Corse les 27/12/24 et 17/01/25 (annexe 2).

L'avis au public a par ailleurs été publié sur le site internet de la ville www.bastia.corsica et sur ses réseaux sociaux, ainsi que sur le registre dématérialisé dédié à l'enquête www.registre-numerique.fr/revision-plu-bastia.

- **Affichage**

Quinze jours avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci, l'arrêté municipal prescrivant l'enquête a été publié sur les panneaux d'affichage officiel de la commune de Bastia.

Les services municipaux ont mené deux campagnes d'affichage de l'avis au public sur plusieurs bâtiments communaux (annexe 3).

- **Autres canaux d'information**

La commune a diffusé sur ses réseaux sociaux les informations relatives à la tenue et au déroulement de l'enquête ; ces éléments ont, par ailleurs, été relayés par la presse régionale écrite et audiovisuelle : Corse-Matin ; Radio Corsica Frequenza Mora et FR3 Corse-Via Stella.

IV.2.3 Ouverture de l'enquête

Le 14 janvier 2025 à 9h, la commission a constaté que le registre dématérialisé était accessible au public et incluait la totalité des pièces du dossier d'enquête.

La commission ayant tenu ses premières permanences ce même jour a pu vérifier que 2 dossiers et 2 registres « papier » étaient mis à la disposition du public dans les locaux de chacun des sites d'enquête : la maison des services publics et la mairie centrale.

Ces documents sont restés disponibles pour le public, aux heures habituelles d'ouverture des bureaux, pendant toute la durée de l'enquête (annexe 4).

IV.2.4 Participation du public

- **Tenue des permanences**

Conformément aux dispositions de l'arrêté municipal organisant l'enquête, la commission a tenu, en présentiel, 12 permanences d'une demi-journée à raison de 6 dans les locaux de la maison des services publics et 6 dans les locaux de la mairie centrale.

Dans les locaux mis à disposition des commissaires enquêteurs pour recevoir le public, les cartes du projet de PLU étaient affichées, un dossier et un registre d'enquête étaient disponibles de même qu'un équipement informatique permettant d'accéder au registre numérique.

Chacune des permanences a été assurée par deux commissaires enquêteurs à l'exception de celles du 21 février 2025, jour de clôture de l'enquête, où les trois membres de la commission étaient présents.

Les 126 personnes reçues à l'occasion de ces permanences ont donné lieu à 85 entretiens.

Par ailleurs, un commissaire s'est tenu à disposition du public par visioconférence de 10h à midi les samedis 18 et 25 janvier ainsi que les 1, 8 et 15 février 2025.

10 personnes suscitant 8 entretiens ont participé à ces permanences.

Au total, les permanences qui se sont déroulées aux dates et heures prévues sans incident ni problème particulier, ont permis de recevoir 136 personnes à l'occasion de 93 entretiens.

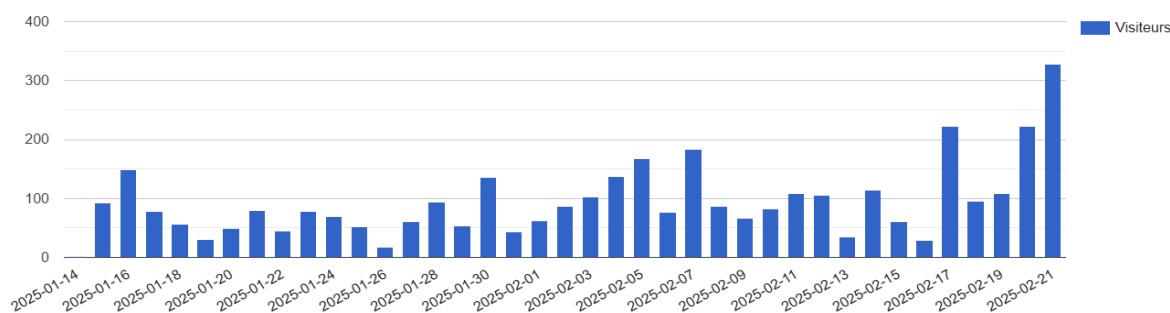
Grâce au support logistique des services municipaux, le public a été accueilli dans des conditions satisfaisantes notamment en raison de la mise à disposition de bureaux individuels qui ont garanti la confidentialité des échanges.

La commission tient, par ailleurs, à souligner l'intérêt des visio permanences qui ont permis au public de contacter la commission hors des jours ouvrés et d'éviter un déplacement notamment pour les personnes ne résidant pas à Bastia.

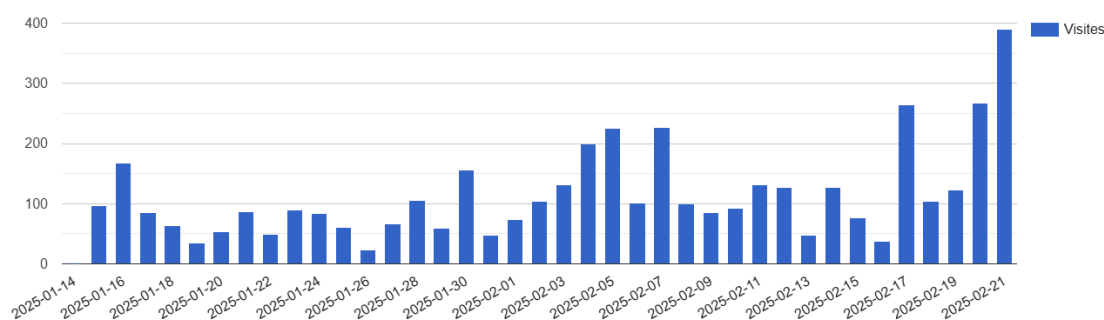
- **Fréquentation du registre numérique**

La fréquentation du registre numérisé est un élément complémentaire pour appréhender l'implication du public dans le déroulement de l'enquête.

Les trois graphiques suivants traduisent cette participation.

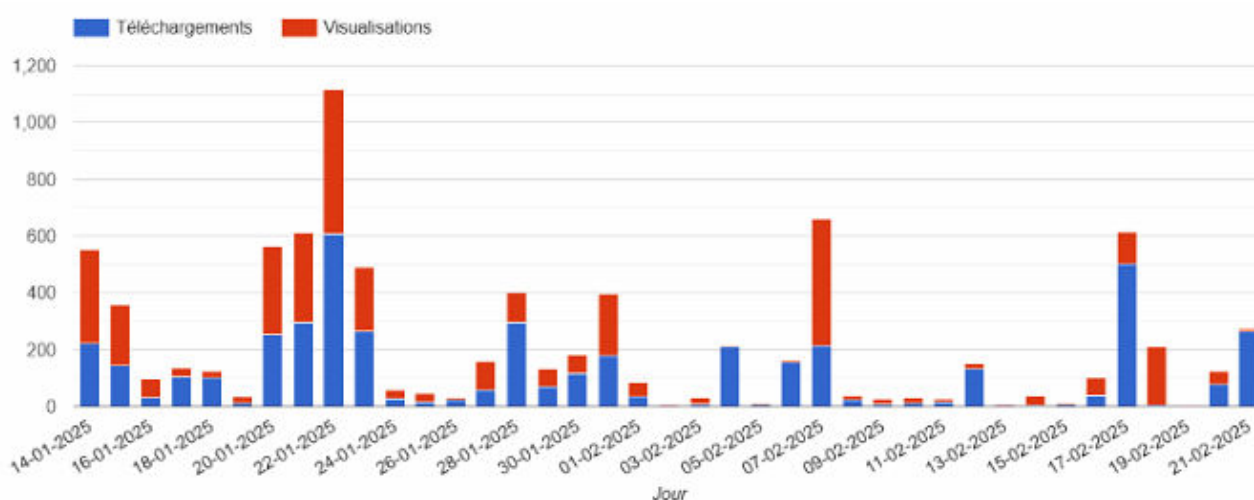


Nombre de visiteurs⁹ / jour



Nombre de visites/jour

⁹ Un visiteur est un internaute et une visite est une page qu'il regarde. Un visiteur peut donc venir plusieurs fois sur le site du registre et regarder des pages différentes.



Statistiques de visualisation et de téléchargement des documents

Au terme de l'enquête, 3677 visiteurs et 4374 visites ont été enregistrés pour 4519 téléchargements réalisés.

IV.2.5 Visites de terrain (annexe 5)

Un membre de la commission s'est rendu sur certains lieux pour constater l'état de l'urbanisation du secteur notamment lorsque certains pétitionnaires ont fait état de constructions neuves ou en cours qui ne figuraient pas sur les plans du dossier d'enquête. Ces visites ont concerné particulièrement les secteurs de San Gaetano, Monserato, Agliani, Paratoghju-Fango et Cardo.

Par ailleurs, un déplacement sur le site prévu pour accueillir le nouveau centre de santé régional dans le quartier de Pastoreccia et sur la partie inférieure de l'espace boisé de Subigna incluse dans l'OAP N°4 a été effectué par un membre de la commission accompagné par un représentant du service d'urbanisme de la commune.

IV.2.6 Clôture et formalités de fin d'enquête

À l'expiration du délai d'enquête, soit le vendredi 21 février 2025 à 17h00, le registre dématérialisé a été fermé automatiquement.

Le mardi 25 février 2025, le président de la commission a récupéré les quatre registres déposés sur les deux sites d'enquête. Après avoir vérifié que les pièces jointes aux observations avaient bien été annexées aux différents documents, il a clos les registres.

IV.2.7 Remise du Procès-verbal de synthèse

Le 5 mars 2025, soit huit jours après avoir récupéré les registres d'enquête et les pièces jointes, le président de la commission a remis, en main propre, à Monsieur Christian LAVAL, directeur des services d'urbanisme de la ville, le procès-verbal de synthèse qui figure en annexe du présent rapport (annexe 6).

CHAPITRE V SYNTHÈSE DES AVIS ÉMIS ET DES RÉPONSES DE LA COMMUNE

V.1. Avis de l'autorité environnementale N°2024 CORSE/AC et réponse de la commune

En préambule de sa communication, la MRAe communication, la MRAe précise que l'avis porte sur la qualité de l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou le document. Il vise à permettre d'améliorer sa conception et la participation à l'élaboration des décisions qui s'y rapportent. Il ne lui est ni favorable, ni défavorable et ne porte pas sur son opportunité».

Le document est structuré en deux parties :

- 1ère partie : contexte et objectifs du plan, enjeux environnementaux, qualité de l'évaluation environnementale
- 2ème partie : analyse de la prise en compte de l'environnement et des impacts du plan

V.1.1 Contexte et objectifs du plan, enjeux environnementaux, qualité de l'évaluation environnementale

→ Le contexte et les objectifs

La MRAe fait état d'un nombre de logements à produire sur la période 2023-2040 de 6265 logements, dont 23% de résidences secondaires et d'une consommation foncière totale de 174,84 ha.

Réponse de la commune :

Les éléments retenus par la MRAE, notamment pour ce qui concerne la part des résidences secondaires et la consommation de l'espace, sont contestés par la commune. Elle estime entre 5% et 6,6% la part des résidences secondaires/logements occasionnels + logements vacants

cumulés dans l'ensemble du parc immobilier et indique que 84,49 ha correspondent aux surfaces mobilisables au sein de l'enveloppe urbaine, tandis que 44,16 ha correspondent aux extensions urbaines à vocation résidentielle.

→ Les principaux enjeux environnementaux

Au regard des spécificités du territoire et des effets potentiels du plan, la MRAe identifie les enjeux environnementaux suivants :

- la limitation de la consommation d'espaces
- la préservation de la biodiversité
- la préservation du paysage
- la prise en compte des risques naturels
- la préservation de la ressource en eau et le traitement des eaux usées (et notamment la préservation des milieux récepteurs)
- La qualité, la complétude et la lisibilité du dossier d'évaluation environnementale

Sur la forme, le dossier bénéficie d'une présentation claire, accessible et synthétique, qui permet d'appréhender aisément les diverses composantes du projet de révision de PLU.

Sur le fond, la MRAe relève une prise en compte insuffisante de plusieurs enjeux environnementaux.

- La compatibilité avec les documents cadres : PADDUC, SDAGE (Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux), SRCAE (Le schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie)

Au regard de ces documents la MRAe formule deux recommandations

- démontrer la compatibilité des ESA retenus par le PLU révisé avec les critères définis par le PADDUC.
- compléter le rapport de présentation en précisant la compatibilité du projet de PLU révisé avec le SRCAE, notamment vis-à-vis des réglementations thermiques.

Réponse de la commune :

- **ESA** Rapport de Présentation (331,74 ha classés en zone agricole dont 195,78 ha d'ESA)

La méthodologie de caractérisation des ESA avec le PLU est clairement expliquée en s'appuyant sur plusieurs sources, et non la seule étude SODETEG. Ils correspondent parfaitement aux critères du PADDUC, en tant que zones autrefois cultivées et plusieurs pages l'expliquent au sein du rapport de présentation. 115 ha ont été restitués aux zones agricoles et naturelles par réduction des zones U et AU ; avec des surfaces agricoles supérieures aux objectifs fixés par le PADDUC.

→ **Réglementation thermique**

La réglementation thermique des bâtiments est régie par le code de la construction et de l'habitation et s'impose donc de fait aux porteurs de projets et constructeurs en tant que norme applicable. Le PLU n'a pas vocation à réglementer l'éclairage public. Par ailleurs, la commune a déjà modifié l'ensemble de l'éclairage public pour des dispositifs plus vertueux et moins énergivores.

→ **Les indicateurs de suivi**

La MRAe estime que l'élaboration du PLU n'est pas assortie d'un dispositif de suivi opérationnel.

Elle recommande en conséquence de compléter le dispositif de suivi du PLU afin de le rendre plus opérationnel, par la définition d'indicateurs de suivi précis, assortis d'un état de référence et d'objectifs chiffrés, et par une réflexion sur les mesures correctives qui pourraient être mises en œuvre dans le cas où les résultats observés ne seraient pas conformes aux valeurs cibles.

Réponse de la commune :

Pas moins de 7 thèmes principaux, déclinés en 16 indicateurs de suivi composent ce volet au sein du rapport de présentation. L'année correspondant à l'état de référence est bien indiquée à chaque indicateur. Elle varie soit en fonction des données disponibles et enjeux ZAN.

V.1.2 Analyse de la prise en compte de l'environnement et des impacts du plan

→ **Besoins fonciers et gestion économe de l'espace**

Pour répondre aux besoins en logements de la commune, le dossier prévoit la construction de 6 994 logements entre 2020 et 2040 dont 1 586 résidences secondaires et 5 408 résidences principales (soit 23 % de logements secondaires). Le projet prévoit un accroissement du nombre de résidences secondaires, avec un taux supérieur au taux actuel de +1,3 %.

La MRAe recommande de compléter le dossier du projet en précisant que la part de résidences secondaires sur les nouveaux logements est de 23 % et en justifiant l'écart de ce taux vis-à-vis de la tendance actuelle. Elle recommande aussi que soit expliqué le besoin de 5 408 résidences principales (conduisant à une baisse de la taille des ménages).

Réponse de la commune :

Les chiffres mis en avant par la MRAe concernant les résidences secondaires n'ont pas lieu d'être. Ce n'est pas le nombre de logements qui conduit à une diminution de la taille des ménages, mais l'inverse. Cela est justifié au sein du rapport de présentation et le taux de 2,1% correspond à celui prévu par le PLH avec lequel le PLU doit être compatible.

→ **Les superficies des espaces consommés**

D'après les éléments du dossier, la commune a consommé environ 67,04 ha entre 2011 et 2021 et la consommation foncière prévue (près de 175 ha) dépasse les objectifs du zéro

artificialisation nette (ZAN). Ce chiffre englobe l'ensemble des destinations (logements, services, emplacements réservés que ce soit en superficie de densification et d'extension soit un total de consommation prévisionnelle de 174,84 ha).

La MRAe recommande de compléter le rapport de présentation en justifiant le choix des extensions urbaines et des parcelles identifiées en densification au regard des enjeux environnementaux, mais aussi en réduisant la consommation foncière prévisionnelle dans le respect de la trajectoire « zéro artificialisation nette ». Elle recommande en conséquence de revoir les choix d'extension d'urbanisation.

Réponse de la commune :

Il est précisé des éléments du rapport de présentation en vue d'une bonne analyse de la stratégie foncière.

Le gisement foncier identifié n'est pas pondéré contrairement à l'estimation du nombre de logements potentiellement réalisables d'ici 2040. Les espaces déjà bâtis (densification) n'ont pas à être intégrés au décompte.

L'avis de la Direction Départementale des Territoires confirme que le projet est bien compatible avec l'objectif ZAN.

L'optimisation de l'enveloppe urbaine est bien prise en compte au chapitre « analyse du potentiel de densification et de mutation des espaces bâtis ». Les réservoirs de biodiversité identifiés au sein du PADDUC sont strictement préservés. Les différentes variantes étudiées sont allées dans le sens de mesures d'évitement afin d'aboutir à un projet de territoire compatible avec la trajectoire ZAN. Illustration : tache urbaine basée sur celle du PADDUC n'est pas à jour.

→ Biodiversité

Le règlement d'OAP ne propose pas de dispositions concrètes pour préserver la biodiversité des milieux.

La MRAe recommande de compléter l'évaluation environnementale en :

- réalisant des inventaires floristiques, faunistiques et de milieux sur les zones ouvertes à l'urbanisation et l'aménagement et de proposer des dispositions afin de garantir la préservation des corridors écologiques ;
- en proposant une OAP spécifique à la trame verte et bleue, en veillant à garantir la préservation des corridors écologiques identifiés ;
- proposant des mesures d'accompagnement et de suivi des travaux.

Réponse de la commune :

Le projet est sans impact sur la ZNIEFF constituant un réservoir de biodiversité. Le projet de PLU préserve l'ensemble des zones non bâties participant à la TVB, classement en zone A et N (réduction du périmètre zone AU de Subigna, réduction du périmètre zone AU d'Ondina au profit de la zone Nb, réduire une partie du secteur dédié au cimetière sur l'autre versant de la crête).

OAP n°1 « Quartier Paese Novu et Uccini » prise en compte de la préservation de la tortue d'Hermann

OAP n°5 « Quartier Labrettu » études environnementales spécifiques menant à l'application de mesures ERC

La préservation de la TVB est assurée à travers les choix opérés en matière de zonage et de règlement. Une OAP spécifique complémentaire indiquant les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement complétera le dossier. Les mesures d'accompagnement et de suivi de travaux seront imposées si nécessaire au titre de l'application des dispositions prévues au code de l'environnement, dans le cadre des demandes d'autorisation d'urbanisme.

→ **Paysage**

Bien que la commune comporte un grand nombre de monuments historiques, le dossier ne fait pas mention des différents périmètres de protection qui leur sont associés.

Le PLU révisé gagnerait en clarté à être complété par des croquis ou esquisses pour les projets de secteurs encadrés par des OAP, afin d'illustrer l'efficacité des mesures envisagées pour assurer l'insertion paysagère des projets.

La MRAe recommande d'approfondir l'analyse paysagère du projet de révision de PLU, en particulier dans les secteurs d'OAP (précision des mesures prévues, esquisses ou photomontages afin d'illustrer les insertions paysagères), et en étudiant la possibilité de réaliser une charte architecturale et paysagère.

Réponse de la commune :

Le PLU donne déjà toutes les indications et prescriptions auxquels les porteurs de projets doivent se conformer à travers les Dispositions Générales du règlement, le règlement de la zone et l'OAP. Le porteur de projet devra soumettre l'insertion du projet dans le site.

→ **Risques naturels**

La MRAe ne formule pas d'observation.

→ **Ressources en eau potable**

Aucune donnée n'est fournie sur les capacités des sources d'alimentation en eau, à la fois en moyenne annuelle en période d'étiage, pour la période actuelle comme à l'horizon 2040. La commune a fait l'objet de restrictions d'usage de l'eau en juin 2024..

La MRAe recommande de compléter le rapport de présentation en précisant la capacité d'alimentation en eau potable des populations actuelles et futures (en particulier en période d'été), en tenant compte des évolutions démographiques de chacune des communes reliées au réseau et en anticipant les effets du changement climatique sur la ressource en eau..

Réponse de la commune :

La CAB qui en a la compétence n'a pas fait d'observation sur ce sujet. La capacité a par ailleurs été confirmée par la Collectivité de Corse qui a procédé de son côté à ses propres calculs.

Période estivale, au regard du faible nombre de résidence secondaires et du départ en vacances des bastiais, il n'est pas nécessaire d'établir ce calcul. L'occupation hôtelière n'est pas spécifiquement saisonnière. Capacités suffisantes.

→ Assainissement

La Communauté d'Agglomération de Bastia a réalisé un plan de zonage de l'assainissement en 2007 sur la base du projet de PLU approuvé juste après, en 2009. La finalisation de la mise à jour du diagnostic et schéma directeur d'assainissement est prévue durant l'année 2024. Le dossier ne précise pas les données relatives à la fréquentation estivale.

La MRAe recommande de préciser l'aptitude des sols à l'assainissement autonome dans les secteurs concernés, la conformité des systèmes existants, le cas échéant leurs incidences sur le milieu naturel et les mesures prévues pour y remédier.

Réponse de la commune :

La totalité des zones urbaines a été raccordée aux réseaux depuis 2007. Concernant le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC), la compétence est en cours de transfert et incombe à la régie d'Acqua Publica. Le recensement sera fait à cette occasion.

La conformité des installations d'assainissement non collectif (ANC) existantes est normalement vérifiée régulièrement par ce service qui impose la mise aux normes en cas de défaillance. En cas de vente immobilière, les éventuelles défaillances sont également signalées aux acquéreurs.

Pour la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome, celle-ci doit normalement évoluer dans le cadre de la mise à jour du schéma directeur assainissement prévu, la réglementation ayant évolué depuis 2007. En remplacement de la carte, des tests à la parcelle préalablement à l'implantation de dispositifs ANC permettant de définir la solution technique la plus adaptée

pourront être imposés en lieu et place de la carte, compte tenu des différences de nature des terrains et du faible nombre de constructions normalement concerné.

Commentaire de la commission

Ainsi que le relève la commune et au vu des données mentionnées dans le rapport de présentation, l'analyse du dossier par la MRAe semble révéler des erreurs d'interprétation notamment sur la prise en compte de la destination des besoins en logements (répartition des résidences principales, résidences secondaires) et de l'artificialisation des sols selon les objectifs de la Loi climat et résilience (équipements publics, emplacements réservés non concernés).

Ce constat explique peut-être la crispation qui « colore » la réponse de la commune ! Celle-ci répond de façon argumentée mais n'envisage pas de faire droit à certaines recommandations émises.

La commission estime toutefois que le PLU serait utilement enrichi par la prise en compte des recommandations relatives aux modalités de suivi des mesures environnementales.

V.2 Avis exprimés par les personnes publiques associées (PPA)

V.2.1 Dénombrement des personnes publiques consultées

Le tableau, ci-après, établit la liste des personnes publiques consultées ainsi que les réponses enregistrées.

Il convient de rappeler que conformément à l'article R 153-4 du code de l'urbanisme :

« Les personnes consultées en application des articles L.153-16 et L.153-17 donnent un avis dans les limites de leurs compétences propres, au plus tard trois mois après transmission du projet de plan. A défaut de réponse dans ce délai, ces avis sont réputés favorables. »

Préfet de Haute-Corse Directeur départemental des territoires	Avis favorable avec réserves en date du 26/06/2024 reçu le 28/06/2024
Président du Conseil Exécutif de la Collectivité de Corse	Note d'observations en date du 28/06/2024 et reçue le 03/07/2024
Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Haute Corse	Avis tacite réputé favorable

Président de la Chambre des Métiers de Haute Corse	Avis tacite réputé favorable
Président de la Chambre d'Agriculture de Haute Corse	Avis tacite réputé favorable
Délégué Territorial de l'INAO Sud-Est	Avis favorable avec réserve en date du 27/06/2024
Président de la CAB, en charge de l'élaboration du SCOT, du PLH et en tant qu'autorité organisatrice des transports	Avis favorable avec réserves le 17/07/2024
Président de la Communauté de Communes du Cap Corse	Avis tacite réputé favorable
Président de la Communauté de Communes Marana-Golo	Avis tacite réputé favorable
Président de la Communauté de Communes Nebbiu - Conca d'Oro	Avis tacite réputé favorable
Maires des communes limitrophes : Ville-di-Pietrabugno Barbaggio Patrimonio Furiani	Avis tacite réputé favorable Avis tacite réputé favorable Avis tacite réputé favorable Avis défavorable du 19/07/2024
Monsieur le Président du Centre National de la Propriété Forestière	Avis tacite réputé favorable
Monsieur le Président de la Section Régionale de la Conchyliculture	Avis tacite réputé favorable

Monsieur le Président du Conseil d'administration des Chemins de Fer Corse	Avis tacite réputé favorable
Commission Territoriale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers(CTPENAF)	
Avis conforme	Avis favorable avec réserve en date du 28/11/2024
Avis simple	Avis favorable avec réserves et recommandations du 28/11/2024

V.2.2 Synthèse des avis PPA et des réponses de la commune

→ Services de l'Etat

L'avis des services de l'Etat est un avis favorable sous réserve de la prise en compte des observations.

On dénombre :

- 10 observations relatives à des motifs pouvant «entacher d'illégalité le PLU». Ces observations concernent des imprécisions ou des contradictions relevées dans le règlement graphique ou dans la rédaction du règlement.
- 19 observations relatives à des motifs risquant de fragiliser juridiquement le PLU. Il s'agit de remarques ayant trait à :
 - au respect du principe d'équilibre (besoins en logements et autres équipements; besoins en foncier; création d'aires d'accueil des gens du voyage; préservation de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts; urbanisation du secteur de Subigna)
 - la compatibilité du PLU avec le SDAGE (art. L.131-1 et L.131-6 CU)
 - la compatibilité du PLU au PADDUC (art. L.121-8 CU)
 - l'incomplétude des annexes
- 8 observations sont formulées au sujet d'incohérence, d'imprécision, d'incomplétude, ainsi que d'erreurs matérielles contenues dans les documents du PLU.

[Réponse de la commune :](#)

Toutes les observations relatives à des motifs «entachant d'illégalité le PLU» vont faire l'objet de précisions et de compléments pour donner une suite aux observations des services de l'Etat. Il en sera de même pour les remarques concernant les annexes et la délimitation des espaces proches du rivage (EPR).

Des explications sont apportées sur les bases de calcul des besoins en logements et en foncier. Le choix du scénario basé sur les orientations du PLH est confirmé (principe de compatibilité, art. L. 131-4 CU).

Les observations sur les activités économiques et le besoin en foncier induit sont justifiées et précisées. La recherche d'une compatibilité à la trajectoire ZAN est confirmée.

La commune justifie et précise le calcul des capacités d'accueil du territoire, elle confirme que le secteur gare-Recipello est une préfiguration du développement de la commune après 2040 (temps nécessaire à la réalisation des études notamment).

Sur la justification des ouvertures à l'urbanisation, il est rappelé que les 140 ha correspondent à la totalité du gisement foncier et que pour donner suite à l'avis de la CAB et commune de Furiani, la capacité totale d'accueil du PLU sera réduite soit entre 6 740 et 6850 logements au lieu de 6780 à 7080 logements. Ceci laisse une certaine marge de manœuvre puisque les besoins sont estimés à 6 265 logements.

Sur le secteur du Labrettu, la variante n°2 est abandonnée et les différents correctifs seront apportés au dossier à la suite de la confirmation du projet hospitalier, des ajustements seront portés au dossier ainsi que pour le secteur de Paese Novu.

Sur la préservation de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, le projet de PLU sera complété d'une OAP environnementale se basant sur la continuité écologique de la Trame Verte et Bleue (TVB) annexée à la réponse de la commune .

Sur la compatibilité au SDAGE et au PADDUC, la commune a apporté des éléments de réponse justificatifs : ressources en eau potable suffisantes, principe de continuité urbaine, superficie d'ESA délimités au PLU.

Commentaire de la commission

Le représentant de l'Etat ayant émis « un avis favorable sous réserve de la prise en compte des réserves formulées », la commission s'est interrogée sur la portée de cet avis.

En effet, la commune a pris en compte les observations relatives à des motifs entachant d'illégalité le PLU et dans une large mesure celles susceptibles de le fragiliser juridiquement.

Les points sur lesquels la ville ne suit pas les préconisations sont explicités et correspondent, le plus souvent, à des interprétations non partagées ou à des demandes particulières.

La commune n'ayant pas pris en compte la totalité des observations formulées, l'avis peut-il être considéré comme défavorable ? La commission ne le pense pas dans la mesure où la commune a tenu compte des réserves les plus importantes.

→ Collectivité de Corse

Dans sa transmission datée du 28/06/2024 le président du Conseil exécutif de Corse précise que : *«cet avis vise notamment, d'une part, à vous permettre de tenir compte, dans votre projet de document d'urbanisme, des politiques publiques et des projets de la Collectivité de Corse et d'autre part, à vous communiquer notre analyse de la compatibilité de celui-ci avec les différents schémas régionaux et notamment avec le document de planification régional qu'est le Plan d'aménagement et de développement de la corse (PADDUC)».*

L'avis de la Collectivité de Corse donne lieu à une note d'observations structurée autour des thèmes suivants :

- Extension de l'urbanisation en continuité de l'urbanisation existante et respect du principe d'équilibre.

Sur ce point, l'avis identifie une forme de contradiction entre le périmètre de l'agglomération définie dans le projet de PLU et la densification de cette zone.

- Préservation des espaces définis au PADDUC et lutte contre la consommation d'ENAF.

Il convient de souligner, à ce sujet, que la Collectivité considère que l'objectif quantitatif et qualitatif de préservation des ESA assigné par le PADDUC est atteint.

- Les outils et dispositions du projet de révision du PLU au regard des projets de territoire.

La collectivité rappelle que *«la partie sud de l'agglomération bastiaise est couverte par un secteur d'enjeux régionaux (SER) allant de la commune de Bastia à la commune de Lucciana»* et que *«le projet de PLU n'apporte pas d'élément permettant d'apprécier le contenu d'un futur projet d'aménagement d'ensemble sur le SER (partie sud de la commune)».*

- Prise en compte des projets ferroviaires et routiers de la CDC
- Ressource en eau pour laquelle la collectivité estime que : *« les ressources actuelles en alimentation en eau potable sont suffisamment importantes pour répondre à l'augmentation de la population d'ici 2040».*
- La prise en compte de l'environnement et du milieu naturel sur le territoire

A propos de cette question l'avis relève *«que le règlement prend clairement en compte et de façon détaillée les paysages et les milieux et notamment l'importance de la prise en compte des berges et ripisylve dans le règlement de zones».* Il regrette toutefois le manque de précision du paragraphe « Choix des espèces végétales » et du règlement de zones concernant la définition des plantes invasives.

- Le touristique

Au sujet de l'activité touristique la Collectivité de Corse observe qu'en «*matière de positionnement touristique, Bastia a fait, en 2024, le choix de l'atypicité du produit et du séjour pour se démarquer d'une offre standardisée*» et note que «*devenir un lieu de séjour passe également par une stratégie volontariste sur la capacité d'hébergement hôtelière de la ville*».

Réponse de la commune :

Le maître d'ouvrage précise les raisons de la prise en compte du périmètre de l'agglomération et le respect du principe de continuité urbaine au projet de PLU mais également les raisons expliquant que certains quartiers urbanisés sont actuellement moins denses comparativement à d'autres secteurs de la ville, le tout participe à la diversité des modes d'habitat et à la mixité des formes urbaines à l'échelle de la ville. Le projet de PLU donne la possibilité d'une plus grande mixité des usages. Des précisions seront apportées dans le Rapport de présentation sur ce point .

Dans sa réponse, la commune justifie la méthode d'identification des ESA en compatibilité avec le PADDUC ; elle confirme, par ailleurs, la délimitation et le classement du secteur ayant vocation à accueillir le futur pôle hospitalier ainsi que la compatibilité du projet de PLU au SER qui sera précisée dans le rapport de présentation. Certaines observations relatives à des projets menés en partenariat avec les services de la Collectivité de Corse donneront lieu à des compléments au dossier.

La commune précise, enfin, que la variante n°2 de l'OAP du Labrettu sera supprimée de même que la possibilité de réaliser des logements prévue dans la variante n°1.

Commentaire de la commission

La commission souligne :

- la concordance des thèmes évoqués par la Collectivité de Corse et les services de l'Etat dans leurs avis respectifs ; qu'il s'agisse : du principe de continuité urbaine, de la détermination des espaces stratégiques agricoles, des extensions urbaines ou de la superposition des ESA et des ERPAT avec des EBC.
- la volonté de la commune de répondre de manière détaillée aux observations émises.

→ Communauté d'Agglomération de BASTIA

La CAB a émis un avis favorable sous réserve de la modification de l'OAP Pastoreccia pour intégrer une mixité d'usages de la zone en logements et activités.

Elle demande à cet effet la réservation d'une parcelle pour des activités commerciales et tertiaires dans le prolongement de la zone d'activités économiques d'Erbajolo et la limitation de la hauteur maximale des constructions autorisées sur le secteur.

Réponse de la commune :

La commune décide de réserver une suite favorable à la demande de la Communauté d'Agglomération de Bastia.

Commentaire de la commission

La réserve formulée par la CAB est de même nature que les demandes exprimées par la commune de Furiani dans son avis.

Par ailleurs, la commission rappelle que cette contribution a suscité une controverse entre le représentant du « collectif de bastiais », la communauté d'agglomération et la commune de Bastia. Le représentant du collectif ayant fait état et produit, à l'appui de son observation, un avis défavorable de la CAB, le président de la commission d'enquête a interrogé le président de l'EPCI pour obtenir tout éclaircissement. En réponse, le président de la CAB a certifié que l'avis figurant au dossier d'enquête était le seul avis à prendre en considération.

→ Commune de FURIANI

La commune a émis un avis défavorable. Cette position est fondée sur :

- L'impact, jugé négatif de l'OAP n°6 « Quartier Pastoreccia », en limite de la commune de Furiani, à proximité d'un lotissement pavillonnaire et d'une zone naturelle.
- La desserte de l'OAP N°6.
- La contradiction avec le PADD.

Réponse de la commune :

Considérant que :

- Le secteur est « *un espace ayant de longue date vocation à être bâti (PLU 2009 et POS antérieur)* »
- « *Le PLU révisé apporte un meilleur traitement qualitatif d'ensemble à l'échelle du quartier, comparativement à ce qu'autorisé actuellement* » ;

La commune de Bastia confirme son choix d'urbanisation même s'il accepte quelques adaptations à l'OAP afin de prendre en compte l'avis de la Communauté d'Agglomération de Bastia et certaines observations, notamment sur les hauteurs et la desserte, de la commune de Furiani.

Commentaire de la commission

Seule commune limitrophe à avoir répondu à la saisine de la ville de Bastia, Furiani est aussi la seule PPA à émettre un avis défavorable.

La commission souligne qu'en complément de son avis, Furiani a déposé une contribution (N° 93) par laquelle elle a formulé des propositions d'adaptation de l'OAP de Pastoreccia auxquelles la commune a répondu positivement.

→ Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO)

L'INAO regrette « *que certaines des zones AU soient consommatrices de terres identifiées en ESA par le PADDUC* ». Toutefois, l'organisme « *constate avec satisfaction que le projet de révision générale entraîne une diminution des zones urbaines (environ 115 ha) et une forte augmentation des zones agricoles (plus de 300 ha)* ».

L'INAO émet un avis favorable assortie d'une réserve relative au classement d'un chemin de service dans la catégorie « cheminement piéton à créer ou conserver ».

Réponse de la commune : La commune refuse le déclassement de ce chemin dans la mesure où il fait partie du domaine public, inaliénable et imprescriptible et au regard de l'intérêt des connexions entre quartiers et de l'accessibilité à une zone naturelle.

Commentaire de la commission

L'exploitant agricole concerné par le classement du chemin conteste le statut de domaine public attribué par la commune à cette voie de service (cf. observation N° 27). Dans sa réponse au procès-verbal de synthèse la commune indique : « Le chemin figurant à l'OAP Pastoreccia, représenté comme ouvert au public et ayant donné lieu à observation par l'agriculteur en tant qu'il traverse l'exploitation, sera supprimé de l'OAP ».

Au regard de cette évolution la commission souligne l'importance des contributions du public qui peuvent apporter des éléments d'information complémentaires susceptibles de conduire au réexamen de la position initiale du maître d'ouvrage.

→ Commission Territorial pour la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CTPENAF)

Avis conforme¹⁰ : Avis favorable avec une réserve visant à « *modifier le règlement écrit du PLU et de l'OAP du secteur Labrettu (OAP n°5) – Possibilité de restituer en zone agricole cet espace dans l'hypothèse où le projet de nouveau pôle hospitalier n'aboutirait pas* ».

¹⁰ Un avis conforme de la commission s'impose à l'autorité décisionnaire. Il pourra être contesté dans sa forme. Il pourra également être contesté de façon indirecte, à l'appui d'un recours dirigé contre la décision qui en résulte (délivrance avec ou sans prescriptions ou refus d'autorisation d'urbanisme).

Réponse de la commune : La commune confirme que la variante 2 de l'OAP du secteur de Labrettu qui prévoyait un nouveau quartier résidentiel dans l'hypothèse où le projet de pôle hospitalier ne se ferait pas sera retirée.

Le règlement et le rapport de présentation seront modifiés en conséquence.

Commentaire de la commission

La réponse de la commune ne précisant pas expressément le statut des terrains site d'implantation du projet de pôle de santé, en cas d'abandon de celui-ci, la commission a demandé à la commune, dans le cadre du procès-verbal de synthèse, de préciser ce statut. En réponse, le maître d'ouvrage a indiqué « La commune a déjà répondu à la CTPENAF. Les terrains seraient reclassés en zone As ».

Considérant qu'une mention expresse vaut mieux qu'une mention implicite, la commission prend acte avec satisfaction de cette précision.

Avis simple¹¹ : Avis favorable avec 2 réserves et 2 recommandations

- Réserve 1. *«Réduire les consommations d'ESA notamment sur les zones AU des secteurs «Labrettu», «Subigna» et «Pastoreccia»*

Réponse de la commune : La compensation des ESA par des terrains équivalents à proximité permet d'assurer la compatibilité avec le PADDUC.

- Réserve 2. *«OAP n°6 Pastoreccia, réserver le cheminement piéton à l'usage de l'exploitation agricole, qu'il dessert exclusivement et qu'il traverse, afin de ne pas mettre en péril la viabilité de l'exploitation ».*

Réponse de la commune : Pas de modification au projet de PLU. Le chemin appartient au domaine public.

- Recommandation 1. *« Corriger les zonages ESA/EBC en superposition voire justifier le classement en EBC afin de considérer un objectif révisé par rapport à celui énoncé au PADDUC. »*

Réponse de la commune : Le fait que, localement des espaces boisés soient conservés ne fait pas obstacle à la vocation agricole des terrains. Si le reclassement doit être opéré, l'avis du Conseil des Sites doit être requis.

- Recommandation 2. *« Prévoir au PAT, les études foncières et actions nécessaires à la mobilisation des espaces en terrasse prescrits en ESA en dehors du périmètre de*

¹¹Un avis simple de la commission peut ne pas être suivi par l'autorité décisionnaire. Il ne peut pas faire l'objet d'un recours devant une juridiction administrative.

l'association foncière pastorale (AFP) (Pietrarossa, Monserato, Fort Lacroix, St Joseph...)
»

Réponse de la commune : La commune y est favorable, cette recommandation est sans incidence sur le PLU arrêté.

Commentaire de la commission

Le refus de prise en compte des réserves et recommandations formulées est cohérent par rapport à la position adoptée en réponse aux avis des autres organismes et PPA.

CHAPITRE VI PROCÈS VERBAL DE SYNTHÈSE ET RÉPONSE DE LA COMMUNE

Le procès-verbal de synthèse, remis au représentant du maître d'ouvrage le 5 mars 2025, comprend l'intégralité des observations du public ainsi que les questions complémentaires de la Commission d'enquête. Ce document constitue l'annexe N°6.

La commune a transmis ses réponses aux questions de la commission par courriel du 14 mars 2025 et par courriels des 18 et 19 mars aux observations du public. Ces éléments font l'objet des annexes N°7 et 8.

VI.1 Analyse synthétique des observations du public

VI.1.1 Dénombrement des contributions

152 contributions ont été enregistrées par le biais des différents moyens mis à disposition du public.

- contributions enregistrées sur les registres déposés sur les sites d'enquête (mairie centrale et maison des services publics) : 20
- contributions formulées directement sur le registre numérique : 112
- contributions reçues par courriel : 18
- contributions transmises par voie postale : 2

Conformément à l'arrêté municipal du 17/12/2024, l'ensemble des observations reçues a été retranscrit sur le registre numérique pour être accessibles par le public à l'exception de 5 d'entre elles qui ont été retirées de la publication.

Ces 5 contributions «dépouillées» étaient relatives à l'avis émis par la Communauté d'Agglomération de Bastia (CAB) dans le cadre de la consultation des Personnes Publiques Associées. Un pétitionnaire ayant produit, à l'appui de son observation, un avis contraire à celui figurant au dossier d'enquête, le président de la commission d'enquête a interrogé le président de l'intercommunalité pour obtenir tout éclaircissement sur ce document. En réponse, le président de la CAB a attesté que le seul avis émis par la communauté d'agglomération était celui figurant au dossier d'enquête. Compte tenu de ces éléments et pour éviter toute confusion dans l'information du public, la commission a décidé de retirer du registre ouvert au public l'observation en cause ainsi que les échanges de contributions avec la commune et la CAB qui avaient suivi.

L'analyse du registre a permis d'identifier une trentaine de contributions identiques provenant d'un même pétitionnaire ayant utilisé plusieurs moyens de transmission. Déduction faite de ces «doublons» ce sont 120 observations qui ont été analysées.

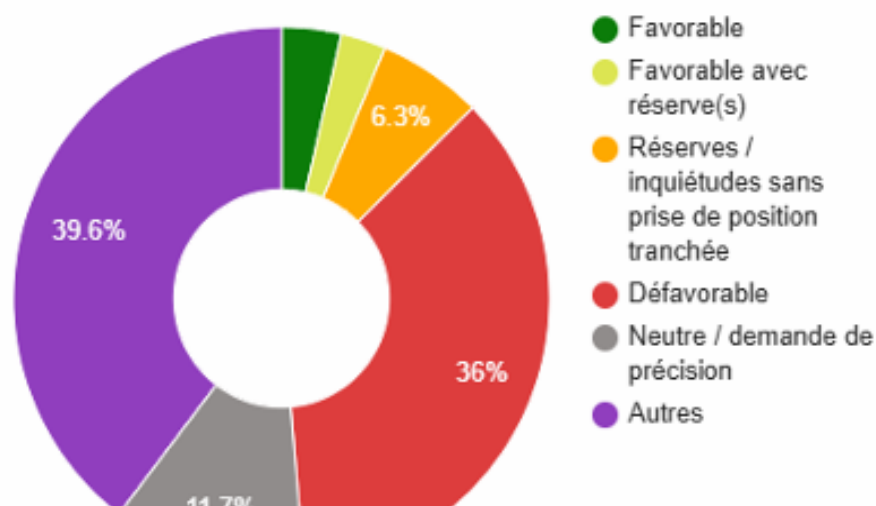
V.1.2 Typologie des contributions

● Selon la nature des déposants

- 2 collectivités ont formulé 3 contributions : 2 par la commune de Furiani (observation N°38 et 93) et 1 par la Ville de Bastia (observation N°42);
- 2 établissements publics : le centre hospitalier de Bastia (observation N°66) et la CAB (observation N°38) ;
- 1 groupe d'élus «un futur pour Bastia»(observation N°14) ;
- 3 collectifs : Le «collectif du Fango» (observations N°122, 129 et 143) a déposé, à l'appui de sa contribution, une pétition signée par 399 personnes ; Le «collectif des citoyens d'Agliani» qui indique représenter quelques 128 familles (observation N°13) ; le «collectif des bastiais» (observations N°26) ;
- 1 contribution déposée au nom d'un groupe intitulé «Les jeunes architectes Bastiais»;
- 108 contributions ont été déposées par des particuliers ou par des avocats pour le compte de particuliers.

● Selon l'orientation des contributions

Orientations des contributions (dédupliqué)



● Selon les thèmes abordés

L'analyse des contributions a conduit la commission à identifier 8 thèmes principaux.

→ **La constructibilité** : 76 observations évoquent ce sujet.

Il s'agit pour l'essentiel (52/76) de demandes individuelles de reclassement d'une parcelle ou d'un tènement en zone constructible.

3 types de requêtes se rapportent à ce sujet :

- Les «ajustement»s de la partie constructible d'un terrain, le plus souvent partiellement bâti (cf. à titre d'exemple les observations 30, 43, 51, 53, 58, 65, 69, 70, 71, 83, 95...)
- Les demandes de reclassement total d'un terrain (cf. à titre d'exemple les observations N° 8, 17, 21, 35, 97, 100, 101, 115, 133...).
- Les demandes de modification du règlement liées à la constructibilité (cf. notamment les observations N° 10, 12, 19, 54...).

Les motifs le plus fréquemment invoqués à l'appui des demandes concernent :

- un changement de statut par rapport au PLU en vigueur entraînant une perte de valeur et/ ou l'abandon de projets pour des habitations familiales.
- la délivrance récente d'un Certificat d'Urbanisme (CU) (observations N° 34, 56, 84, 125, 140 notamment).
- La localisation du terrain dans/ou en limite d'une zone urbanisée voire une situation de « dent creuse ».
- L'inadéquation du sol à toute exploitation agricole.

→ **Consommation de l'espace/densification** : 25 observations formulées sur ce thème

Les pétitionnaires se montrent majoritairement défavorables (20/25) à l'extension des zones à urbaniser et à la densification recherchée. Cette position largement développée dans les pétitions des collectifs d'Agliani et du Fango (observations 13, 14 et 143) est reprise par des particuliers résidant dans les mêmes secteurs (cf. notamment les observations N°3, 7, 11, 94, 114, 131...).

Il convient toutefois de noter que quelques contributions se prononcent favorablement sur le principe de la densification ; il en est ainsi de l'observation du groupe intitulé «Les jeunes architectes Bastiais» (observation N°107) ou des observations N° 9, 19, 46 ou 85 .

→ **Agriculture et Espaces Stratégiques Agricoles (ESA) : 16 contributions**

Ces observations sont très majoritairement défavorables aux délimitations des zones agricoles du projet de PLU.

Certaines sont défavorables à l'extension de zones à urbaniser sur certaines emprises d'ESA identifiés dans le Plan d'Aménagement et de Développement Durable de Corse (PADDUC). Citons à ce sujet les observations du « collectif des bastiais » (N° 26, 139, 142) ; d'autres pétitionnaires contestent le classement en zone A de terrains qui leur paraissent inadaptés à toute exploitation agricole (cf. notamment les observations N° 98, 128, 131, 135, 141, 142).

Le collectif « un futur pour Bastia » (observation N° 14) pour sa part s'oppose au « *virage agricole de Bastia qui est un non-sens écologique, économique et urbanistique.* »

→ **Environnement/Risques/énergies renouvelables : 19 observations**

Ces contributions concernent essentiellement (11/19) la protection d'espaces boisés ou de la faune (cf. notamment les observations N°3, 7, 37, 62...).

Les observations N° 16 et 99 sont relatives aux énergies renouvelables et l'une d'entre elles évoque un projet de ferme photovoltaïque (observation N° 99).

→ **Équipements structurants/Mobilité : 15 contributions**

Il s'agit de contributions qui évoquent essentiellement l'implantation du pôle de santé régional (observations N°66, 124) et du port de la Carbonite ainsi que les voies de circulation et les moyens de transport (cf. observation N° 137 notamment).

→ **Domaine public/Espace privé/Emplacements réservés : 13 contributions**

Ces contributions ont essentiellement trait à l'usage de l'espace public et à l'implantation de chemins patrimoniaux ou d'espaces ouverts au public sur des propriétés privées (cf. notamment observations N°27, 39, 65, 70, 96, 105,129).

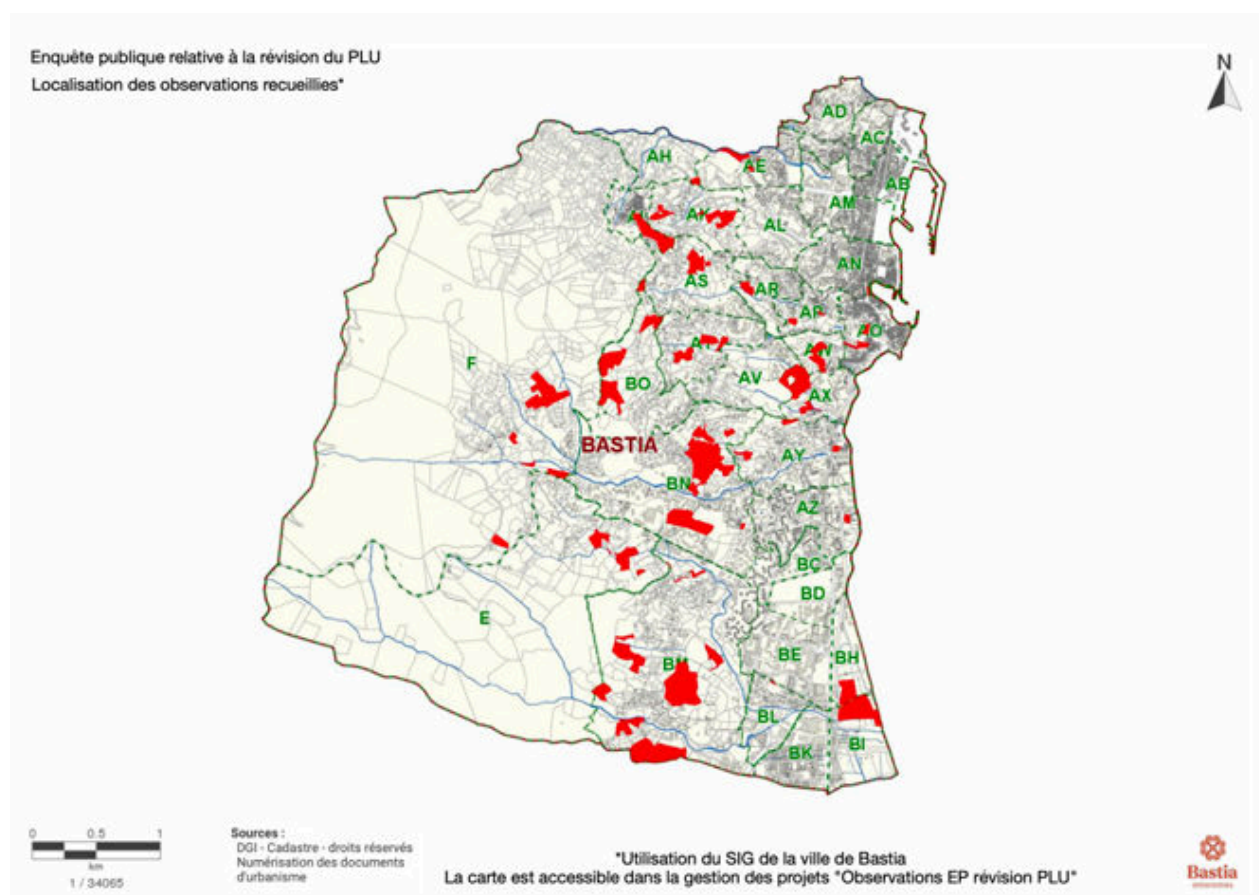
→ **Economie/Tourisme : 7 contributions**

L'évocation de l'activité touristique est essentiellement liée au classement de la zone de l'Arinella (observations N°35 et 123) ou à des demandes d'adaptation du règlement (observations N° 12, 19, 93...).

→ **Défaut d'information/ information insuffisante** : 5 contributions

Elles concernent à la fois le défaut d'information et la difficulté à obtenir des informations sur le règlement ou le statut des parcelles dans le projet de révision du PLU (cf. observations N° 24, 29, 79, 99, 143).

V.1.3 Cartographie des observations



Les observations concernent essentiellement les secteurs couverts par des Orientations de Programmation et d'Aménagement (OAP) et les secteurs en ESA.

VI.2 Analyse synthétique des réponses de la commune aux observations

VI.2.1 Dénombrement et typologie

Le maître d'ouvrage a répondu aux demandes individuelles liées à la constructibilité ainsi qu'aux observations, à caractère général, formulées par des collectifs, groupes d'élus ou de professionnels et des particuliers. Il n'a, en revanche, pas commenté les contributions favorables au PLU.

Les observations portant sur un même sujet ou un même objet ont donné lieu à une seule réponse; il en est ainsi par exemple des observations relatives à l'OAP du Fango ou de Subigna. De même les contributions abordant plusieurs thématiques ont suscité un seul commentaire.

Au total, 78 réponses ont été produites.

- Les observations relatives à des demandes de reclassement ou de modification réglementaires liées à la constructibilité ont donné lieu à 60 réponses.
- 5 réponses ont trait aux OAP.
- 4 réponses concernent les chemins patrimoniaux, les emplacements réservés ou l'usage du domaine public.
- Les autres réponses traitent des problématiques générales qu'il s'agisse de la densification, de la «verticalisation», de la consommation des espaces, des ESA, de la ressource en eau, des modifications réglementaires à portée générale ou des équipements et projets structurants (centre régional de santé, port de commerce...).

VI.2.2 Nature des réponses

S'agissant des demandes individuelles, la commune a décidé de réserver une suite favorable à 45 % des requêtes formulées le plus souvent par «ajustement» de la partie constructible de la parcelle ou des adaptations réglementaires localisées.

S'agissant des OAP, la modification majeure concerne l'OAP du Fango pour laquelle la commune suggère une *«mise en attente du projet dans un objectif de concertation plus large avec les habitants du quartier» (...)* *«Il est ainsi proposé une adaptation du PLU qui consisterait à : supprimer l'OAP ; reclasser la zone 1AU-Bb en zone 2AU « stricte » ; classer la partie de la zone urbaine concernée par l'OAP (place publique et îlot « D ») en « secteur de projet au titre du L.151-41-5 du CU » pour une durée maximale de 5 ans ; conserver le secteur Nj».*

S'agissant des réponses aux observations traitant des problématiques générales, la commune maintient et justifie ses choix de planification (cf. notamment les réponses aux observations 13, 14, 26, 75, 76, 78, 80, 81, 139, 142). De même consacre-t-elle de longs développements à

certaines projets importants en matière énergétique ou économique (cf. les réponses aux observations 99 et 47).

Commentaire de la commission

La commission note avec satisfaction la complétude des réponses de la commune aux requêtes individuelles et sa volonté de réserver une suite favorable aux demandes de reclassement ou d'adaptation réglementaire, dès lors que cela ne contrevient pas aux principes généraux d'aménagement ou aux servitudes existantes et principalement au respect du SPR.

La commission considère que la position adoptée par la commune au sujet des demandes individuelles devrait améliorer l'acceptabilité sociale du plan d'urbanisme.

Dans le même esprit, la commission suggère le réexamen de quelques demandes dont la prise en considération ne modifierait pas l'équilibre d'ensemble du projet.

Dans ses réponses aux contributions à caractère général, la commune a justifié de façon très circonstanciée ses choix d'aménagement et s'est notamment efforcée de démontrer la compatibilité du projet de PLU avec les normes supérieures et particulièrement avec le PADDUC.

La commission regrette toutefois que les contre-propositions énoncées dans certaines contributions telles que les possibilités de reconversion de quelques friches foncières n'aient pas été commentées.

S'agissant du remplacement de l'OAP du Fango par un zonage spécifique à chacun des secteurs concernés, la commission souligne la nécessité de parfaire l'aménagement urbain du Fango-Paratoggio et la cohérence de l'OAP proposée mais, prenant en considération l'utilité d'une concertation plus large avec les habitants du quartier, souscrit à la nouvelle proposition du maître d'ouvrage.

Les commentaires de la commission sur chacune des réponses du maître d'ouvrage sont retracés dans l'annexe 7.

VI.3 Questions de la commission et réponses de la commune

La commission a souhaité obtenir des éclaircissements ou des compléments d'information sur les thèmes suivants :

- Agriculture
- Environnement et paysages
- Équipements structurants pour le territoire
- Impacts sur la propriété foncière et l'utilisation des sols
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- Règlement de la zone UB

Les réponses produites par la commune donnent lieu à de longs développements et font souvent mention d'éléments contextuels figurant dans les documents du dossier d'enquête. L'intégralité de ces réponses étant reprise dans l'annexe 7, le paragraphe qui suit fait mention des seuls éléments répondant précisément aux questions posées.

VI.3.1 Agriculture

● Superficie des zones agricoles (zones A)

Question: Le PADD et le projet de PLU insistent sur l'importance de l'agriculture pour le territoire. Pour preuve, la commune a identifié un nombre d'hectares d'ESA bien supérieur aux objectifs du PADDUC. Pouvez-vous préciser les raisons ayant conduit la commune à reclasser des zones urbaines en zones agricoles ?

Réponse de la commune

La prise en compte de la trajectoire ZAN, corrélée à la consommation foncière passée et aux besoins estimés a amené à revoir en profondeur la consommation de l'espace prévue avec le PLU de 2009. Le maintien des zones U et AU du PLU de 2009 à ce jour non bâties ou ne comprenant que des constructions isolées ne permettant pas de les qualifier de secteur urbanisé aurait en effet amené à une consommation foncière excessive au regard de la trajectoire ZAN et à un nombre de logements également largement excédentaires au regard des besoins estimés à l'horizon 2040.

Partant de l'analyse du potentiel de densification et de mutation des tissus urbains actuels contenus dans l'enveloppe urbaine (p 150 à p 169 du RP), laquelle démontre que la capacité en densification est insuffisante au regard des besoins, il a été recherché les secteurs les plus aptes à accepter une urbanisation en extension de l'enveloppe urbaine définie, permettant de répondre à la fois aux besoins quantitatifs en termes de production de nouveaux logements et à l'objectif de sobriété foncière clairement exprimé au sein du PADD pour affirmation de la trajectoire ZAN.

Pour les choix ayant conduit à la délimitation des zones à urbaniser en extension de l'enveloppe urbaine, et pour résumer, il a été tenu compte du niveau de desserte et d'équipement, de la proximité des transports collectifs, des zones de risques, de la TVB et du paysage de Bastia.

«Ainsi, certains espaces délimités en U au PLU de 2009, à ce jour non bâtis et ne répondant pas à l'ensemble des enjeux ont été écartés, de même que certaines zones AU non bâties, les parties de zones AU déjà construites ayant quant à elles été intégrées à la zone U. Suite à certaines contributions, quelques adaptations seront cependant à opérer pour un rattachement de parcelles ou portions de parcelles à la zone U (autorisations d'urbanisme délivrées notamment).».

Le choix des secteurs d'extension de la ville ne pouvait se faire par ailleurs qu'en continuité de l'agglomération, par application de la loi littoral. Par ailleurs la commune se devait, toujours en conformité avec la loi littoral, d'établir des coupures d'urbanisation.

● Vers un pastillage de terrains agricoles ?

Question: Certaines zones agricoles représentent des surfaces modestes entourées de zones urbaines. La commune peut-elle préciser si les zones qu'elle propose en zone agricole ont fait l'objet d'une réflexion sur leur accès, leur alimentation en eau brute et la possibilité réelle d'y installer une exploitation rentable au regard des faibles surfaces ?

Réponse de la commune

A défaut de précision, il est difficile de savoir quels espaces « de petite taille » sont évoqués. Les zones agricoles représentent en effet des zones relativement vastes, le cas échéant divisées en secteurs, et ne peuvent être considérées comme du « pastillage »¹²....» il est à préciser que rien ne ferait obstacle à ce que des unités foncières de petite taille soient délimitées en tant que zone agricole dans les PLU». Le maître d'ouvrage mentionne à ce propos, la surface minimale d'assujettissement des productions spécialisées, telle que fixée par arrêté du Préfet de Haute Corse en 2016 et ajoute «Rien ne fait non plus obstacle à ce que les agriculteurs puissent avoir leur SMA répartie sur différents sites de production».

S'agissant de l'aspect économique, la commune indique : « La rentabilité financière des exploitations n'est pas du ressort d'un PLU, tant elle dépend des surfaces cultivées, des parcours techniques des exploitations, des circuits de commercialisation, des aides possibles, que chaque exploitant pourra ou aura à souhait de mettre en œuvre».

Sur la question des accès, la réponse renvoie aux articles du code civil qui « visent à garantir l'accès à la voie publique pour tous les terrains, évitant ainsi les situations d'enclavement qui pourraient nuire à l'utilisation et à la valorisation des propriétés. Le terrain agricole peut tout aussi bien bénéficier de ces procédures en désenclavement».

Sur la desserte en eau brute, la commune indique: La question de la desserte ou plutôt ressource en eau brute n'est pas une nécessité pour la totalité des zones agricoles délimitées ; celles correspondant à des ERPAT (zone agricole ordinaire), pour exemple, peuvent correspondre à des milieux forestier (châtaigniers à Cardo), ou à des zones de pâtures (en contrebas du col de Teghime)» Pour ce qui est des ESA, la desserte par le réseau d'irrigation, n'est pas une condition/critère invariable pour la délimitation de zones agricoles. Pour exemple, nombre d'ESA du PADDUC ne sont pas irrigués par le réseau de l'OEHC ; cela n'enlève pas moins leur vocation.

● Risques de conflits de voisinage

Question: S'agissant des espaces stratégiques agricoles et compte-tenu de la localisation de certains d'entre eux et de la nécessité d'assurer la qualité de vie des habitants, pouvez-vous

¹² A titre d'illustration la réponse renvoie à la cartographie des ESA qui figure page 228 du rapport de présentation.

indiquer si la commune a mené une réflexion sur les risques de conflits de voisinage de manière à en limiter les effets ?

Réponse de la commune

Il va de soi que certains types d'activités agricoles, comme par exemple les élevages sont peu compatibles avec le contact immédiat de zones résidentielles ; bien que les normes sanitaires imposent déjà une mise à distance des habitations). C'est pourquoi le règlement de la zone précise bien cette condition : « que l'activité soit compatible avec la zone résidentielle limitrophe au regard des risques ou nuisances susceptibles d'être engendrés, » Cette disposition permettra de contrôler l'activité en fonction du lieu considéré. Aux abords des zones habitées, les productions végétales sont en effet à privilégier.

● Développement de l'agriculture urbaine et besoins en eau

Question: Les besoins en eau des activités agricoles a-t-il été anticipé au regard des tendances et prévisions futures en lien avec le réchauffement climatique («moins 20 % de précipitations et moins 30 % du débit des rivières», sources : GIEC et «Corsica Pruspectiva 2050» de la Collectivité de Corse).

Réponse de la commune

«La problématique de la ressource en eau n'est pas exclusive à Bastia, ni à la Corse. Doit-on pour autant renoncer à la délimitation de zones agricoles dans les PLU et à toute forme d'agriculture s'agissant d'un enjeu de dépendance alimentaire, ou encore limiter les flux touristiques générant des besoins supplémentaires dans certaines communes ?»

Après de longs développements sur les études du GIEC, sur le projet Acqua Nostra 2050 élaboré par l'OEHC et sur les travaux menés par la chambre d'agriculture de Corse (« eau et agriculture 2023-2033 ») qui ont trait à cette problématique, la commune rappelle les dispositions du PLU en la matière. Ainsi le PLU

- *A délimité plusieurs zones agricoles dans des fonds de vallons aménagés en terrasses ce qui présente plusieurs avantages significatifs. Les terrasses permettent de maximiser l'utilisation de l'eau en réduisant le ruissellement et en favorisant l'infiltration, ce qui est crucial pour la conservation des sols et la rétention de l'humidité. De plus, la fraîcheur accrue dans ces zones, due à une meilleure rétention de l'eau et à une exposition réduite au soleil, crée un microclimat favorable à la croissance des cultures. Cela permet de cultiver des plantes sensibles à la chaleur et de prolonger les périodes de culture, tout en réduisant les besoins en irrigation. En outre, les terrasses stabilisent les sols, prévenant*

l'érosion et maintenant la fertilité, ce qui contribue à une agriculture plus durable et résiliente face aux défis climatiques.

- *Incite à la récupération des eaux de pluie que ce soit en zone urbaine ou en zone agricole et donne des prescriptions pour l'insertion paysagère des dispositifs de rétention (art.5.10 des zones UD et A).*
- *Propose au sein de l'OAP environnementale (p10 de l'OAP) d'étudier la mise en place d'une synergie avec la présence de la station d'épuration, de sorte qu'une fois traitées, les eaux de rejets puissent permettre l'irrigation de la zone agricole d'Arinella.*
- *Indique, toujours au sein de l'OAP environnementale, p 11 : « Pour les zones urbaines en amont de zones agricoles, dans le cadre de la mise en place d'un cercle vertueux et d'une synergie avec les zones agricoles pour une gestion économe de la ressource, la récupération des eaux de pluie et leur stockage à des fins d'irrigation gravitaire des terres agricoles après pré-traitement pourra être étudiée, notamment dans le cadre de la prochaine mise à jour du schéma directeur pluvial. »*
- *Des systèmes de forage/puits sont autorisés avec le PLU. L' « ARTICLE 10.2 -DG- DESSERTE PAR LES RÉSEAUX du règlement pourra être complété de façon à permettre les forages pour les activités agricoles ; la disposition telle que rédigée au PLU arrêté s'appliquant aux bâtiments. En tout état de cause, ils devront faire l'objet d'une autorisation préfectorale.*

VI.3.2 Environnement et paysages

- **Lutte contre le réchauffement climatique et contre les températures extrêmes**

Question: Le code de l'urbanisme (article L.101-2) rappelle que l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme doit contribuer à la lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables. A ce titre, le PLU ne semble pas encourager l'implantation de dispositifs de production d'énergies renouvelables à l'échelle des immeubles, îlots ou quartiers. La commune pourrait-elle préciser comment le projet de révision permet d'atteindre ces objectifs? Si le PLU est déterminant quant aux conditions d'utilisation des sols et que l'utilisation du zonage vient limiter la consommation foncière dans un objectif de réduction de l'artificialisation des sols, qu'en est-il des choix et des mesures visant à déterminer des ambiances paysagères et climatiques (lutte contre les îlots de chaleur urbains) ?

Réponse de la commune

Le PLU intègre bien la possibilité à réaliser des dispositifs de production d'énergies renouvelables à l'échelle des immeubles, îlots ou quartiers sous divers aspects.....La prise en compte de l'implantation de dispositifs de production d'énergies renouvelables est aussi abordée à travers

plusieurs aspects dans le règlement, notamment en termes d'autorisations, de dérogations, d'intégration paysagère et de performances énergétiques.

En termes d'ambiances paysagères et climatiques, les mesures prises ne se limiteront pas aux seuls espaces verts et aux parcs urbains. À l'occasion de chaque projet de construction, il est recherché un moyen de sauvegarder la nature, afin que celle-ci participe à la structuration des espaces.

Le règlement du PLU met en œuvre de manière plus opérationnelle les orientations du PADD à travers des règles et des prescriptions pour les constructions et les aménagements: Article 8.2 -DG- OBJECTIFS GÉNÉRAUX DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE et Article 8.3 -DG- TRAITEMENT DES ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Ainsi, les documents combinent des orientations stratégiques favorisant la nature en ville avec des règles d'urbanisme précises sur les matériaux, la végétalisation, la gestion des eaux pluviales et la performance énergétique des bâtiments (règlement du PLU) afin de créer des ambiances paysagères et climatiques plus agréables et de lutter contre les îlots de chaleur urbains.

- **Gestion de la lumière artificielle la nuit**

Question: Pouvez-vous préciser comment la commune compte définir et mettre en œuvre les mesures destinées à limiter les nuisances lumineuses (trame noire) ?

[Réponse de la commune](#)

La commune prévoit au sein de son futur Règlement Local de la Publicité (RLP), actuellement en cours de réalisation, d'adapter au niveau local certaines dispositions de la réglementation nationale. Dans les secteurs situés au sein d'un Site Patrimonial Remarquable, le règlement du SPR interdit déjà strictement l'installation des enseignes lumineuses. De plus, la commune s'est engagée dans un programme de rénovation et d'amélioration des installations d'éclairage public. Toutes les sources lumineuses de la Ville, au nombre de 4 500, remplacées par des leds, système moins énergivore, dont l'efficacité lumineuse permettra de réduire la consommation de plus de 70%. S'agissant de l'espace public, ne nécessite pas de disposition particulière au règlement du PLU.

- **Traitement de l'entrée de ville**

Question: La commune peut-elle préciser ce qu'elle prévoit en matière de traitement de l'entrée de ville au niveau paysager ?

[Réponse de la commune](#)

Un projet de requalification de l'entrée de ville Sud est en cours (DRUCS¹³).

Le PLU aborde également largement la perception de la ville depuis son entrée Sud, à travers des dispositions réglementaires visant d'une part à préserver les points de vue sur la mer depuis la RT11, et un traitement plus qualitatif.

- **Urbanisme durable**

Question: Selon quelles mesures, l'enjeu santé (pollutions, environnement bruyant, chaleur, activité physique facilitée...) est-il pris en compte dans la politique d'aménagement du territoire ?

Réponse de la commune

Les plus grandes sources de pollution sur la commune sont la RT11 et les navires à quai sur le Port. La commune ne peut influencer sur le trafic supporté par la RT11 s'agissant d'une voie principale à l'échelle insulaire ; pour le Port, un projet d'électrification des quais est à l'étude.

Cependant, plusieurs axes sont pris en compte avec le projet de PLU.

Concernant la réduction des pollutions, plusieurs axes sont développés :

- *Limitation des flux de véhicules : Le PLU cherche à réduire la pollution atmosphérique émanant des véhicules automobiles en favorisant la mutation des modes de déplacement...*
- *Les secteurs de densité élevée sont situés en zone de bonne desserte et à proximité du réseau de bus...*
- *la piétonnisation de certains axes du centre-ville permet de réduire les zones de pollution, comme les zones de bruit...*
- *La prise en compte des risques industriels : La politique d'aménagement prévoit d'écarter les risques liés à l'activité industrielle...*
- *La lutte contre un environnement bruyant est abordée à travers :*
- *Un objectif de réduction sonore au sein des aménagements de voies publiques.*
- *La promotion de la mutation des modes de déplacements, contribuant indirectement à la réduction du bruit lié au trafic automobile.*
- *La politique d'aménagement intègre des mesures pour lutter contre les îlots de chaleur :*
- *L'imposition d'une part minimale d'espaces verts et de plantations à réaliser dans les zones urbaines et à urbaniser. Ces espaces verts contribuent à procurer de l'ombrage et à réduire les îlots de chaleur.*

¹³ DRUCS : Direction Renouvellement Urbain et cohésion sociale

- *La préconisation de revêtements de sols sélectionnés pour leur effet albédo afin de limiter la chaleur générée par les surfaces urbaines.*
- *La prévision de la création d'îlots et de parcours de fraîcheur en cœur de ville.*
- *La végétalisation des cours et jardins situés en cœur d'îlot en zone UA, même s'ils ne sont pas identifiés comme éléments patrimoniaux.*

Le PLU intègre également des objectifs généraux de performance énergétique et environnementale pour les bâtiments, favorisant les procédés de production d'énergies renouvelables, la végétalisation et la perméabilité des sols.

Question: Comment comptez-vous concilier le besoin de nature, de lien social et de bien-être dans un projet de densification urbaine ?

Réponse de la commune

Concernant le besoin de nature, les documents mettent en avant plusieurs stratégies :

- Gestion économe de l'espace et limitation de l'étalement urbain...
- Préservation de la Trame Verte et Bleue (TVB)...
- Valorisation des éléments naturels existants...
- Préservation et création d'espaces verts...
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour les zones à urbaniser incluent souvent la préservation ou l'aménagement d'espaces verts, de parcs publics, et l'intégration d'éléments naturels existants.
- Intégration de la nature dans les projets

Concernant le besoin de lien social :

- Création et amélioration des espaces publics...
- Mixité sociale et fonctionnelle...
- Liaisons et accessibilité...
- Équipements et convivialité : Le PLU prévoit de doter la ville d'équipements de loisir et d'espaces de convivialité.

Concernant le besoin de bien-être :

- Amélioration du cadre de vie : La réinsertion de poches de nature et de parcs dans les quartiers est un élément clé pour améliorer le cadre de vie de la population.
- Réduction des nuisances : La limitation des flux de véhicules vise à réduire les sources de nuisance et de pollution atmosphérique et vise à assurer la sécurité et le bien-être des habitants.

- Lutte contre les îlots de chaleur urbains : La création d'espaces verts, l'utilisation de matériaux à faible albédo et la prévision d'îlots de fraîcheur contribuent à améliorer le confort thermique en milieu urbain.
- Facilitation de l'activité physique : Le développement des cheminements doux, des espaces multisports et des jardins partagés favorise l'activité physique et contribue au bien-être physique et mental.
- Qualité architecturale et paysagère (...) visent à créer un environnement bâti agréable et harmonieux. L'intégration harmonieuse des projets dans leur environnement urbain et paysager est un principe directeur.

En résumé, la mise en œuvre du PLU permettra de concilier la densification urbaine avec les besoins de nature, de lien social et de bien-être en intégrant des espaces verts dans les projets, en préservant la TVB, en favorisant la mixité sociale et fonctionnelle, en améliorant les espaces publics et l'accessibilité, en réduisant les nuisances, en luttant contre les îlots de chaleur, et en promouvant une qualité architecturale et paysagère. La densification est envisagée comme un moyen de limiter l'étalement urbain et de préserver davantage les espaces naturels et agricoles à deux pas des zones urbanisées.

Question : Au-delà de la gestion de l'espace/des espaces, la prise en compte du temps en ville comme une ressource à part entière « chrono-urbanisme », la notion de proximité a-t-elle fait partie des réflexions au projet d'urbanisme (temps d'accès moyen aux équipements et commerces, accès à la nature) ?

Réponse de la commune

Oui, la notion de proximité a clairement fait partie des réflexions dans le projet d'urbanisme, comme en témoignent de nombreux éléments présents dans les différentes pièces du PLU et évoqués précédemment.

Concernant le temps d'accès moyen aux équipements et commerces, plusieurs éléments indiquent une volonté de favoriser la proximité :

- *les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour les différentes zones à urbaniser mentionnent souvent la proximité des futurs quartiers avec des équipements existants tels que les écoles, les équipements hospitaliers, les équipements sportifs et culturels, et les services publics.*
- *l'objectif principal du développement du transport alternatif est de relier au centre-ville les quartiers périphériques, rendant ainsi les pôles urbains principaux et secondaires accessibles à l'ensemble des résidents.*

L'accès à la nature est également une préoccupation où la proximité est considérée :

- *Les OAP intègrent souvent la préservation des espaces naturels existants et la création de liaisons piétonnières avec ces espaces.*

- *L'objectif de créer des îlots et parcours de fraîcheur en cœur de ville vise à apporter la nature au plus près des habitants.*
- *La valorisation des anciens chemins figurant au cadastre napoléonien vise à multiplier les circuits touristiques à travers des cheminements doux, reliant ainsi les différents sites urbains et les espaces naturels.*

En conclusion, la notion de proximité est un élément structurant des réflexions menées dans le projet d'urbanisme de Bastia, tant pour l'accès aux services et commerces que pour l'accès à la nature, dans une logique d'amélioration du cadre de vie et de promotion des modes de déplacement durables.

- ***Lutte contre l'artificialisation des sols***

Question: *La commune semble privilégier l'étalement urbain à la densification des secteurs déjà bâtis. Quelles en sont les raisons ?*

Réponse de la commune

La commune ne privilégie en aucun cas l'étalement urbain à la densification des secteurs déjà bâtis. Il convient de rappeler quelques éléments d'appréciations :

1/ 115 ha destinés à être urbanisés avec le PLU de 2009 seront préservés en espaces agricoles et naturels avec le PLU révisé ; la commune a donc réduit son espace urbanisable et privilégié la densification.

2/ La cartographie et les données chiffrées associées, figurant au dossier soumis à la CTPENAF en tant qu'éléments d'analyse du dossier de PLU, mettent en évidence les espaces restitués au profit de la zone A ou N, comparativement aux nouvelles extensions programmées ; ainsi un peu plus de 168 ha sont réaffectés aux zones N et A.

Question : *Par ailleurs, la commune prévoit-elle de désimperméabiliser certains secteurs ?*

Réponse de la commune

La notion de « désimperméabilisation » est différente de celle de « désartificialisation » ; des espaces désimperméabilisés pouvant être considérés comme artificialisés selon la nomenclature précisée au CU. Par ailleurs, dans la mesure où la commune respecte la trajectoire ZAN, comme souligné dans son avis par le Préfet, il n'est pas nécessaire de « renaturer » de site afin de

compenser les espaces destinés à être urbanisés. Le maintien d'espaces naturels ou agricoles, non artificialisés et non imperméabilisés est de plus toujours préférable, en termes de biologie des sols, aux actions visant à « renaturer » ou « désimperméabiliser ». Le principe est donc bien d'agir en amont, à travers des règles adaptés et en termes de choix de zonage et de règlement permettant d'éviter une imperméabilisation excessive.

Plutôt que la désimperméabilisation (mesure qui viendrait réparer le constat d'une imperméabilisation excessive), la commune agit à la source en prévoyant, à travers la mise en œuvre du PLU et dans le règlement de chaque zone, des mesures visant à éviter à la fois l'imperméabilisation des sols et leur artificialisation.

Question: Quelles sont les actions en matière de renaturation de la ville ?

Réponse de la commune

La réponse que peut apporter la commune rejoint les éléments précédemment décrits ; l'objectif premier étant de préserver au maximum les espaces de nature déjà présents. La préservation de la TVB, à travers les zonages A et N, y concourt, et ce notamment lorsque ces espaces sont au contact et donc à proximité immédiate de la ville. Les espaces agricoles et naturels, entre la ville haute et la ville basse, affirmés en tant que tels avec le PLU révisé alors que potentiellement voués à être urbanisés avec le PLU de 2009, placent la nature au cœur de la ville ;

- **Bien-être animal**

Question: Comment intégrez-vous les animaux à la fois sauvages (protection des habitats naturels, restauration de zones naturelles et création de corridors écologiques) et domestiques (aires de promenade spécifiques, stations de collecte de déchets pour animaux, réglementation) au projet d'urbanisme en vue d'une cohabitation apaisée ?

Réponse de la commune

Les espaces participant à la TVB communale ont été classés en zone agricole et naturelle. La diversité des milieux, préservés de l'urbanisation, est favorable à une multitude d'espèces, tant animales que végétales. L'objectif n'est pas de « créer » des corridors qui n'existeraient pas à ce jour mais bien de préserver autant que possible la TVB actuelle.

La préservation de jardins/espaces verts imposés au règlement pour chaque projet permettra aux animaux domestiques d'évoluer dans des conditions adaptées chez leurs propriétaires, puisque bénéficiant d'espaces extérieurs végétalisés. La préservation d'espaces de nature au contact immédiat de la ville participe aussi aux promenades dans des milieux adaptés.

La gestion des animaux domestiques (stations de collecte de déchets pour animaux, réglementation) n'est quant à elle pas du ressort d'un PLU.

VI.3.3 Equipements structurants

- **Port de commerce**

Question: Dans le rapport de présentation, la commune évoque les études en cours sur l'organisation future des ports de commerce pour justifier le maintien du quartier de la CARBONITE en zone 2AU (zone à urbaniser «stricte»). Pouvez-vous préciser le point d'avancement de ces études et l'horizon calendaire envisageable ? Le projet de PLU peut-il intégrer des emplacements réservés pour de nouvelles voies d'accès sur le secteur ?

Réponse de la commune

Ce secteur particulier, inclus dans le SER du PADDUC, doit faire l'objet d'une programmation et organisation globale de l'espace, en corrélation avec les autres études sur la restructuration du Port de commerce actuel. Plusieurs options sont étudiées à cette occasion, comme expliqué au rapport de présentation. S'agissant d'un projet d'envergure régionale, la commune ne peut se substituer aux autorités décisionnaires compétentes, même si elle participe aux échanges. C'est pourquoi, en l'attente d'une décision, la zone est classée en «2AU». Il s'agit de ne pas compromettre la réalisation du nouveau port dans l'hypothèse où sa création serait retenue.

Le secteur est encadré d'un côté par la RT11 et de l'autre par la voie ferrée.

La mise en place d'ER pour voie d'accès est inopportune, dans la mesure où l'ensemble des bâtiments actuellement présents sont desservis, et que ce secteur n'a, en l'attente, pas vocation à évoluer. Il n'y aurait donc aucun avantage à créer une nouvelle voie. Elle induirait également des dépenses injustifiées pour la collectivité car, dans l'hypothèse d'un nouveau Port, une requalification globale de l'ensemble de la zone serait nécessaire.

- **Pôle de santé régional**

Question: Pouvez-vous préciser sur quelles bases le site du Labrettu a été retenu comme lieu d'implantation du futur pôle régional de santé et, si possible, communiquer la lettre ministérielle retenant le site ? Pouvez-vous indiquer l'état d'avancement du projet d'implantation notamment au regard de la maîtrise foncière ?

Réponse de la commune

Pour le choix du site du futur pôle hospitalier, l'ARS a fait réaliser une étude de faisabilité capacitaire et programmatique avec différentes variantes. Labrettu est le site qui a été validé par la Commission nationale.

Le site de Labrettu a ainsi été retenu en raison de son positionnement stratégique, de sa desserte idéale en lien direct avec la partie Sud de la ville. La capacité constructible du site a aussi été déterminante.

Il convient de noter que, pour compléter sa réponse, la commune

- a fait parvenir à la commission une copie de la lettre du 09/07/2024 de la directrice générale de l'ARS Corse au directeur du centre hospitalier de Bastia qui confirme l'engagement financier de l'Etat et précise que: «cet engagement est destiné à financer les travaux de ladite phase 1 sur le nouveau site identifié et sanctuarisé dans le PLU en cours de validation...»
- a confirmé le lancement imminent d'une procédure de déclaration d'utilité publique (DUP) visant à l'acquisition des terrains d'emprise du futur pôle de santé régional par la collectivité.

VI.3.4 Impacts sur la propriété foncière et l'utilisation des sols

- **Chemins patrimoniaux**

Question: Le projet de révision du PLU identifie des chemins patrimoniaux à préserver et prescrit des mesures devant permettre leur conservation et leur valorisation. Deux contributeurs indiquent qu'ils sont propriétaires des parcelles supportant le chemin patrimonial identifié et qu'ils n'envisagent pas de rendre cette voie accessible au public. Un chemin patrimonial peut-il être identifié sur un terrain privé ? Un recensement des chemins ruraux a-t-il été réalisé ?

Réponse de la commune

Le classement des anciens chemins fait avec le PLU au titre du L151-19 du CU est justifié. Certains sont par ailleurs déjà identifiés en tant qu'éléments patrimoniaux au sein du SPR. Le PLU vient poursuivre cette démarche d'identification, de recensement et de protection.

Ce classement n'implique pas nécessairement une fréquentation par le public, mais leur préservation, avec des dispositions spécifiques à cet effet au sein des dispositions générales du règlement.

Ceux qui n'appartiennent pas déjà au patrimoine foncier communal pourront faire l'objet d'emplacements réservés ou de conclusion de servitudes de passage en accord avec les propriétaires. Sur la base des éléments patrimoniaux aujourd'hui identifiés et qui doivent être préservés, les services de la ville approfondiront les itinéraires les plus aptes et d'intérêt pour une ouverture au public. Le développement des itinéraires piétons sont en effet, comme précisé au sein du rapport de présentation, propices aux liens sociaux et fonctionnels entre les différents quartiers ; entre le Nord et le Sud de la ville, mais aussi entre la mer et la montagne.

- **Espaces publics projetés sur terrains privés**

Question: Le projet de révision, notamment à travers les OAP, définit des espaces à vocation de jardins publics, de promenades... établis sur terrains privés. Ces espaces ne font pas l'objet

d'emplacements réservés au PLU. La commune peut-elle indiquer les modalités de mise en œuvre qu'elle envisage ?

Réponse de la commune

Dans les zones à urbaniser concernées par une OAP, choix a été fait de ne pas mettre d'emplacements réservés dans la mesure où le périmètre qui serait défini/cadastré au sein des zones AU pourrait l'être de manière trop rigide.

Selon les OAP, il est fait distinction entre 2 catégories d'espaces :

- *Les espaces jardins/espaces verts collectifs, pas nécessairement publics, mais qui bénéficieront à l'ensemble des résidents de la zone à urbaniser.*
- *Les jardins/espaces verts publics, qui seront quant à eux ouverts au public. Lorsque l'OAP prévoit un espace ouvert au public, un PUP pourra être mis en œuvre.*

Pour les secteurs non urbanisables car délimités en zone N, et inclus aux OAP en tant qu'espaces publics, la commune pourra les acquérir en cas de vente. Ils pourront également être support pour l'établissement de mesures compensatoires, si, dans le cadre des études d'impacts préalables à l'urbanisation des zones 1AU, ce type de dispositif est nécessaire. Le PLU pourra également évoluer par la suite pour intégrer des ER si besoin et au regard des capacités financières de la commune à les acquérir.

- **Certificats d'Urbanismes (CU) et autorisations de construire en cours de validité**

Question: Plusieurs personnes sont titulaires de CU opérationnels favorables en cours de validité et s'étonnent d'un classement de leurs terrains en zones inconstructibles. La commune compte-t-elle délivrer des autorisations de construire sur ces parcelles ? La commune peut-elle produire une carte des autorisations de construire délivrées et en cours de validité et la superposer au zonage projeté du PLU ?

Réponse de la commune

Le CU opérationnel ne se substitue pas à un permis de construire, un permis d'aménager, ou une déclaration préalable de travaux. La mention « sursis à statuer » dans chaque CU délivré, permet une autorisation sous réserve de l'évolution d'une nouvelle règle.

Concernant les autres autorisations d'urbanisme telles que les permis de construire, déclaration préalable ou encore les permis d'aménager, leur projet sera pris en compte.

- **Le secteur de projet du quartier Gare-Recipello**

Question: Un tel secteur de projet a été inscrit sur les planches graphiques du projet de PLU sur le secteur Gare-Recipello du fait du caractère « mutable » de cette zone mise en évidence par le diagnostic territorial. Dans la mesure où cela conduit à un « gel » des constructions pendant 5 ans

sur ce secteur, pouvez-vous préciser le point d'avancement des études et l'horizon calendaire envisageable ?

Réponse de la commune

Actuellement en phase d'étude par un BET¹⁴. L'aménagement de la zone ne pourra pas être envisagé avant 5 ans compte tenu du déplacement nécessaire des administrations.

VI.3.5 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

- **L'OAP du Fango**

Question: Lors de l'enquête publique, une alternative à l'aménagement de l'OAP du Fango a été portée à la connaissance de la commission d'enquête : une cité du cinéma. Celle-ci semble être connue et avoir été soutenue par la commune cependant l'OAP ne permet pas de la réaliser. La commune peut-elle expliquer ses choix en matière d'aménagement au Fango entre une OAP qui permet de développer de nouveaux logements et une zone orientée davantage vers l'apprentissage et l'économie ?

Par ailleurs, l'OAP du Fango ne semble pas tenir compte des maisons existantes. La mairie prévoit-elle des mesures d'acquisition (amiable ou expropriation) des bâtiments privés existants ?

Réponse de la commune

La cité du cinéma est effectivement un projet ancien qui a été porté à la connaissance de la commune. Le projet remis à l'enquête n'a par contre jamais été validé et contrevient totalement au choix de la commune en termes d'aménagement du secteur. Le principe d'un pôle multimédia, localisé sur une partie de la zone avait été retenu et est indiqué à l'OAP, en tant que possibilité, mais ne saurait en aucun cas refléter ce projet.

Les constructions existantes (maisons) ont été prises en compte dans l'analyse du potentiel de densification et de mutation des espaces bâtis, en tant qu'espace « mutable », compte tenu de la surface occupée actuellement par seulement quelques constructions au contact d'une zone relativement dense.

Au niveau des maisons, l'OAP prévoit qu'elles soient remplacées à l'occasion du projet par des immeubles collectifs et par une action de renaturation des abords du Fiuminale. Les propriétaires ont par ailleurs contribué à l'occasion de l'enquête publique pour demander le maintien du classement prévu au PLU, en UBa, avec les règles qui s'y appliquent.

Un emplacement réservé a été matérialisé aux planches graphiques afin de s'assurer de la mise en œuvre de l'OAP. L'acquisition pourrait le faire si les objectifs ne sont pas atteints. Cependant,

¹⁴ BET : bureau d'études techniques

dans la mesure où un projet viendrait répondre à l'ensemble des objectifs prévus au sein de l'îlot, l'acquisition par la commune ne serait pas nécessaire.

- **L'OAP de Pastoreccia**

Question: Les voies de desserte du secteur paraissent mal adaptées au développement de la circulation résultant d'une urbanisation renforcée. Quels sont les projets de la commune pour améliorer le réseau existant ?

Réponse de la commune

Les voiries seront bien évidemment requalifiées à l'occasion du projet public. Cela est précisé dans l'OAP. Le règlement (ARTICLE 7 -1AU-Bd - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES) renvoie à l'OAP.

- **L'OAP de Labrettu**

Question: La vocation du site est largement conditionnée par l'implantation du futur pôle de santé régional. Dans l'hypothèse où le projet ne serait pas réalisé, la commune peut-elle indiquer quel serait le statut de ces terrains ?

Réponse de la commune

La commune a déjà répondu à la CTPENAF. Les terrains seraient reclassés en zone As.

- **L'OAP de Subigna**

Question: Deux contributeurs attestent de la présence de couples de milan royal dans la forêt de Subigna. La commune a-t-elle fait réaliser un recensement ornithologique du secteur ?

Réponse de la commune

La commune a fait établir une étude faunistique et floristique au titre de l'OAP. Un diagnostic environnemental sera établi avant la réalisation du projet dans le cadre d'une étude au cas par cas ou d'une étude d'impact exigée par la réglementation en vigueur.

VI.2.6 Règlement de la zone UB

Question: Dans la zone UB et au regard des dispositions du règlement, est-il possible de construire une maison individuelle sachant que les dispositions du règlement prévoient la construction de collectifs ?

Réponse de la commune

Le PLU agit sur la sous-densité ; il s'agit d'un des leviers mis en place par le PLU permettant d'atteindre les objectifs fixés pour la trajectoire ZAN. Ainsi les nouvelles constructions individuelles ne sont pas admises en UB, le PLU y privilégiant les constructions denses.

Commentaire de la commission

Dès lors qu'elles constituent des compléments d'information et non de nouveaux éléments par rapport au dossier d'enquête, les réponses de la commune n'appellent pas d'observations spécifiques de la part de la commission. Elles contribueront à nourrir sa réflexion sur la pertinence du projet de PLU.

CONCLUSION SUR LE RAPPORT D'ENQUÊTE

L'enquête publique ouverte par arrêté municipal du 14 janvier au 21 février 2025, soit sur une durée de 38 jours consécutifs, s'est déroulée sans incident ou anomalie.

Au terme de cette procédure et après avoir fixé la date d'un commun accord avec le maître d'ouvrage, le présent rapport, les conclusions motivées et l'avis de la commission d'enquête ainsi que les registres et dossiers d'enquête ont été remis le 31 mars à monsieur Pierre SAVELLI, maire de la commune.

Fait à Bastia, le 25 mars 2025

Marie-Céline BATTESTI



Gérard PERFETTINI



Carole BOUCHER

