Département de la Haute-Corse

COMMUNE DE BASTIA

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

ANNEXES AU RAPPORT D'ENQUÊTE

Autorité organisatrice : Maire de Bastia

Maître d'ouvrage : Commune de Bastia

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

Liste des annexes

1. Arrêté municipal du 17 décembre 2024
2. Insertions presse (annonces légales)
3. Affichage
4. Attestation de mise à disposition du dossier
5. Visites de terrain
6. Procès-verbal de synthèse
7. Réponses de la commune aux questions de la commission d'enquête
8. Réponses de la commune aux observations du public et commentaires de la commission d'enquête

ANNEXE 1

VILLE DE BASTIA
DGAAE-Service de l'urbanisme,

Bastia, le 17 Décembre 2024

Bastia
CITÀ DI CULTURA

Arrêté prescrivant l'enquête publique sur le projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Bastia

Le Maire,

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L153-19 à L.150-20 et R153-8 à R153-10 ;

Vu le code de l'environnement et notamment les articles L123-1 à L123-19 et R123-1 à R123-27 ;

Vu la délibération du conseil municipal en date du 29 Mai 2012 portant lancement de la procédure de révision générale du Plan Local d'Urbanisme ;

Vu la délibération du conseil municipal en date du 6 Juillet 2021 relatif au débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;

Vu la délibération du conseil municipal en date du 14 Mars 2024 arrêtant le projet de Plan Local d'Urbanisme ;

Vu la décision en date du 28 Novembre 2024 du Président du Tribunal Administratif de Bastia portant nomination d'une commission d'enquête ;

ARRETE

Article 1 : Il sera procédé du Mardi 14 Janvier 2025, à partir de 9h00, au Vendredi 21 Février, 2025 jusqu'à 17h00, soit pendant 38 jours, à une enquête publique sur les dispositions du projet de révision général du Plan Local d'Urbanisme arrêté.

Article 2 : Conformément à la décision de la Présidente du Tribunal Administratif de Bastia, Monsieur PERFETTINI Gérard est désigné en qualité de Président de la commission d'enquête. Il a été également désigné en tant que membres titulaires Madame BATTESTI Marie-Céline et Monsieur COLONNA D'ISTRIA Raphaël, ainsi qu'en tant que membre suppléante Madame BOUCHER Carole.

La commission se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations et propositions écrites et orales à la Mairie de Bastia, 5eme étage, Avenue Pierre Guidicelli, 20410 BASTIA Cedex (Bastia Nord), ainsi qu'à la Maison des Services Publics, 4 Rue François Vittori, 20600 Bastia (Bastia Sud), selon les dates et les horaires indiqués ci-dessous :

- **Mardi 14 Janvier 2025 :** Maison des Services Publics : de 9h00 à 12h00 / Mairie : 14h00 à 17h00
- **Vendredi 24 Janvier 2025 :** Maison des Services Publics : de 9h00 à 12h00 / Mairie : 14h00 à 17h00
- **Jeudi 30 Janvier 2025 :** Maison des Services Publics : de 9h00 à 12h00 / Mairie : 14h00 à 17h00
- **Vendredi 7 Février 2025 :** Maison des Services Publics : de 9h00 à 12h00 / Mairie : 14h00 à 17h00
- **Mardi 11 Février 2025 :** Maison des Services Publics : de 9h00 à 12h00 / Mairie : 14h00 à 17h00
- **Vendredi 21 Février 2025 :** Maison des Services Publics : de 9h00 à 12h00 / Mairie : 14h00 à 17h00

Article 3 : La commission se tiendra également à la disposition du public par visioconférence sur le registre dématérialisé à l'adresse suivante (rendez-vous à prendre au préalable à partir du site) : https://www.registre- numerique.fr/revision-plu-bastia, selon les dates et les horaires indiqués ci-dessous :

- **Samedi 18 Janvier 2025** : visioconférence de 10 à 12h
- **Samedi 25 Janvier 2025** : visioconférence de 10 à 12h
- **Samedi 1er 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

Article 4 : Le dossier relatif à l'enquête prescrite à l'article 1 sera tenu à la disposition du public pendant la durée de l'enquête en Mairie de Bastia, ainsi qu'à la Maison des Services Publics et sur le site internet https://www.registre-numerique.fr/revision-plu-bastia. Chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations sur le registre d'enquête aux jours et heures habituels d'ouverture de la Mairie ainsi qu'à la Maison des Services Publics. Les observations peuvent également être transmises par correspondance à la commission d'enquête, adressées en Mairie, via le registre dématérialisé (le cas échéant), ou par courriel à l'adresse électronique suivante : revision-plu-bastia@mail.registre-numerique.fr.
L'ensemble des observations écrites ou transmises par voie dématérialisée, seront retranscrites sur le registre dématérialisé.

Article 5 : Toute information sur le projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme peut être obtenue auprès de la commune de Bastia.

Article 6 : A l'expiration du délai d'enquête, les registres d'enquête mis à sa disposition seront clos par le Président de la commission d'enquêteur. Ce dernier rencontrera le responsable de projet dans un délai de huit jours à compter de la réception du registre d'enquête et des documents annexés, et lui communiquera les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse, en l'invitant à produire, dans un délai de quinze jours, son mémoire en réponse. La commission d'enquête adressera au Maire, dans le délai d'un mois à compter de la clôture de l'enquête, son rapport et ses conclusions motivées. Une copie du rapport et des conclusions de la commission d'enquête sera adressée, par le Maire, dès leur réception, au Préfet du département de la Haute-Corse ainsi qu'au président du Tribunal Administratif de Bastia. Le public pourra consulter ce rapport et ces conclusions à la Mairie et à la Préfecture aux jours et heures habituels d'ouverture pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

Article 7 : Il sera procédé par les soins de la Mairie, à l'insertion d'un avis au public 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. L'avis au public fera aussi l'objet d'une large diffusion sur le site internet de la ville et sur ses réseaux sociaux. 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.

Article 8 : Le présent arrêté sera affiché sur les panneaux d'affichage officiel de la commune de Bastia, quinze jours au moins avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci.

Article 9 : Toute personne peut, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication de tout ou partie du dossier d'enquête publique dès la publication de l'arrêté d'ouverture d'enquête.

Article 10 : La présente décision est transmise à Monsieur le Préfet. Elle est également notifiée à Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Bastia et aux membres de la commission d'enquête.

Fait à Bastia,

Le Maire,

Signé électroniquement le 17/12/2024

Pierre SAVELLI

ANNONCES LÉGALES

N°

COMMUNE DE BASTIA

1ERE PARUTION

Enquête publique sur le projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Par arrêté du 17 Décembre 2024, le Maire de Bastia a ordonné l'ouverture de l'enquête publique sur le projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme.
À cet effet, Monsieur PERFETTINI Gérard a été désigné par la Présidente du Tribunal Administratif en qualité de Président de la commission d'enquête.

Il a été également désigné en tant que membres titulaires Madame BATTESTI Marie-Céline et Monsieur COLONNA D'ISTRIA Raphaël, ainsi que membre suppléante Madame BOUCHER Carole.
L'enquête se déroulera à la Maison des Services Publics, 4 rue François Vittori, 20600 Bastia et à la Mairie de Bastia, Avenue Pierre Guidicelli, 20410 Bastia, du mardi 14 Janvier 2025, à partir de 9h00, au vendredi 21 Février 2025, jusqu'à 17h00, pendant 38 jours consécutifs, aux jours et heures habituels d'ouverture.

La commission d'enquête recevra en Mairie, ainsi qu'à la Maison des Services Publics, selon les dates et les horaires indiqués ci-dessous :
-Mardi 14 Janvier 2025 : Maison des Services Publics, bureau au 1er étage (se présenter à l'accueil) : de 9h00 à 12h00 / Mairie de Bastia, bureau au 5ème étage : 14h00 à 17h00
- Vendredi 24 Janvier 2025 : Maison des Services Publics, bureau au 1er étage (se présenter à l'accueil) : de 9h00 à 12h00 / Mairie de Bastia, bureau au 5ème étage : 14h00 à 17h00
- Jeudi 30 Janvier 2025 : Maison des Services Publics, bureau au 1er étage (se présenter à l'accueil) : de 9h00 à 12h00 / Mairie de Bastia, bureau au 5ème étage : 14h00 à 17h00
- Vendredi 7 Février 2025 : Maison des Services Publics, bureau au 1er étage (se présenter à l'accueil) : de 9h00 à 12h00 / Mairie de Bastia, bureau au 5ème étage : 14h00 à 17h00
- Mardi 11 Février 2025 : Maison des Services Publics, bureau au 1er étage (se présenter à l'accueil) : de 9h00 à 12h00 / Mairie de Bastia, bureau au 5ème étage : 14h00 à 17h00
- Vendredi 21 Février 2025 : Maison des Services Publics, bureau au 1er étage (se présenter à l'accueil) : de 9h00 à 12h00 / Mairie de Bastia, bureau au 5ème étage : 14h00 à 17h00
Pendant les autres jours, chacun pourra prendre connaissance du dossier, et les observations sur le projet pourront être consignées sur le registre d'enquête situé dans le Hall de la Mairie de Bastia, au rez-de-chaussée, ainsi qu'à la Maison des Services Publics, bureau au 1er étage (se présenter à l'accueil).
La commission se tiendra également à la disposition du public par visioconférence sur le registre dématérialisé (rendez-vous à prendre au préalable à partir du site) à l'adresse suivante : https://www.registre-numerique.fr/revision-plu-bastia, selon les dates et les horaires indiqués ci-dessous :
- Samedi 18 Janvier 2025 : visioconférence de 10 à 12h
- Samedi 25 Janvier 2025 : visioconférence de 10 à 12h
- Samedi 1er 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

Les observations peuvent également être adressées à la commission d'enquête à l'adresse du lieu où se déroule l'enquête publique, via le registre dématérialisé à l'adresse suivante : https://www.registre-numerique.fr/revision-plu- bastia, ou par courriel à l'adresse électronique suivante : revision-plu-bastia@mail.registre-numerique.fr.
L'ensemble des observations écrites ou transmises par voie dématérialisée, seront retranscrites sur le registre dématérialisé.
Un poste informatique sera également mis à la disposition du public pour la consultation du dossier.

Le rapport et les conclusions de la commission d'enquête seront tenus à la disposition du public dès qu'ils seront transmis en mairie.

Le Maire,

N°

SARL CELAG
Société à responsabilité limitée
au capital de 20 000 euros
Siège social : lieu dit Bovale
route du pantanu
20167 SARROLA CARCOPINO

AVIS DE CONSTITUTION

Aux termes d'un acte sous signature privée en date à 17 NOVEMBRE 2024 du SARROLA CARCOPINO, il a été constitué une société présentant les caractéristiques suivantes :
Forme sociale : Société à responsabilité limitée Dénomination sociale : **SARL CELAG**
Siège social : **lieu dit Bovale - route du pantanu, 20167 SARROLA CARCOPINO**
Objet social : travaux forestiers, sylviculture, création, entretien, réfection de pistes et chemins forestiers
Durée de la Société : 99 ans à compter de la date de l'immatriculation de la Société au Registre du commerce et des société
Capital social : 20 000 euros
Gérance : **Monsieur André BERNARD**, demeurant Lieu dit Bovale, route du Pantanu 20167 AJACCIO, assure la gérance.
Immatriculation de la Société au Registre du commerce et des sociétés de AJACCIO-20000.

Pour avis La Gérance

N°

SARL CELAG
Société à responsabilité limitée
au capital de 20 000 euros
Siège social : lieu dit Bovale
route du pantanu
20167 SARROLA CARCOPINO

AVIS D'APPORT D'UN FONDS ARTISANAL

Aux termes d'un acte sous signature privée en date à SARROLA CARCOPINO du 17 NOVEMBRE 2024, Monsieur André BERNARD, demeurant lieu-dit Bovale, route du Pantanu 20167 SARROLA CARCOPINO a apporté la Société à responsabilité limitée SARL CELAG, société en formation, au capital social de 20 000€ Ayant son Siège social : lieu-dit Bovale - route du pantanu, 20167 SARROLA CARCOPINO, un fond artisanal de sylviculture et autres activités forestières exploité lieu dit Bovale route du pantanu 20167 SARROLA CARCOPINO, inscrit au répertoire SIREN sous le numéro 402 191 936, estimé à un montant de 20 000 euros, moyennant l'attribution de 2000 parts sociales de 10 euros chacune, représentant la valeur de ce fonds.
La société sera propriétaire du fonds à compter de l'immatriculation de la société au RCS.
Les oppositions s'il y a lieu, seront reçues dans les dix jours de la dernière date des publications légales au siège de la société SARL CELAG.

Pour avis

ENQUÊTE PUBLIQUE

CC 72593

REVISION GENERALE DU PLU DE LA COMMUNE DE BASTIA

COMMUNE DE BASTIA

Enquête publique sur le projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Par arrêté du 17 Décembre 2024, le Maire de Bastia a ordonné l'ouverture de l'enquête publique sur le projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme.

A cet effet, Monsieur PERFETTINI Gérard a été désigné par la Présidente du Tribunal Administratif en qualité de Président de la commission d'enquête.
Il a été également désigné en tant que membres titulaires Madame BATTESTI Marie-Céline et Monsieur COLONNA D'ISTRIA Raphaël, ainsi que membre suppléante Madame BOUCHER Carole.

L'enquête se déroulera à la Maison des Services Publics, 4 rue François Vittori, 20600 Bastia et à la Mairie de Bastia, Avenue Pierre Guidicelli, 20410 Bastia, du mardi 14 Janvier 2025, à partir de 9h00, au vendredi 21 Février 2025, jusqu'à 17h00, pendant 38 jours consécutifs, aux jours et heures habituels d'ouverture.

La commission d'enquête recevra en Mairie, ainsi qu'à la Maison des Services Publics, selon les dates et les horaires indiqués ci-dessous :
- Mardi 14 Janvier 2025 : Maison des Services Publics, bureau au 1er étage (se présenter à l'accueil) : de 9h00 à 12h00 / Mairie de Bastia, bureau au 5ème étage : 14h00 à 17h00
- Vendredi 24 Janvier 2025 : Maison des Services Publics, bureau au 1er étage (se présenter à l'accueil) : de 9h00 à 12h00 / Mairie de Bastia, bureau au 5ème étage : 14h00 à 17h00
- Jeudi 30 Janvier 2025 : Maison des Services Publics, bureau au 1er étage (se présenter à l'accueil) : de 9h00 à 12h00 / Mairie de Bastia, bureau au 5ème étage : 14h00 à 17h00
- Vendredi 7 Février 2025 : Maison des Services Publics, bureau au 1er étage (se présenter à l'accueil) : de 9h00 à 12h00 / Mairie de Bastia, bureau au 5ème étage : 14h00 à 17h00
- Mardi 11 Février 2025 : Maison des Services Publics, bureau au 1er étage (se présenter à l'accueil) : de 9h00 à 12h00 / Mairie de Bastia, bureau au 5ème étage : 14h00 à 17h00
- Vendredi 21 Février 2025 : Maison des Services Publics, bureau au 1er étage (se présenter à l'accueil) : de 9h00 à 12h00 / Mairie de Bastia, bureau au 5ème étage : 14h00 à 17h00

Pendant les autres jours, chacun pourra prendre connaissance du dossier, et les observations sur le projet pourront être consignées sur le registre d'enquête situé dans le Hall de la Mairie de Bastia, au rez-de-chaussée, ainsi qu'à la Maison des Services Publics, bureau au 1er étage (se présenter à l'accueil).

La commission se tiendra également à la disposition du public par visioconférence sur le registre dématérialisé (rendez-vous à prendre au préalable à partir du site) à l'adresse suivante :
https://www.registrenumerique.fr/revision-plu-bastia, selon les dates et les horaires indiqués ci-dessous :
- Samedi 18 Janvier 2025 : visioconférence de 10 à 12h
- Samedi 25 Janvier 2025 : visioconférence de 10 à 12h
- Samedi 1er 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

Les observations peuvent également être adressées à la commission d'enquête à l'adresse du lieu où se déroule l'enquête publique, via le registre dématérialisé à l'adresse suivante :
https://www.registre-numerique.fr/revision-plubastia, ou par courriel à l'adresse électronique suivante :
revision-plu-bastia@mail.registre-numerique.fr.
L'ensemble des observations écrites ou transmises par voie dématérialisée, seront retranscrites sur le registre dématérialisé.
Un poste informatique sera également mis à la disposition du public pour la consultation du dossier.

Le rapport et les conclusions de la commission d'enquête seront tenus à la disposition du public dès qu'ils seront transmis en mairie.

Le Maire.

APPEL D'OFFRES

AVIS D'ATTRIBUTION

CC 72612

AVIS D'APPEL A LA CONCURENCE

COMMUNAUTE DE COMMUNES CELAVU PRUNELLI (CCCP)
SIRET : 24203053300059
Lieu-dit Funtanacce - BP 90038 - 20129 Bastelicaccia.
Téléphone : (+33) 4 95 29 19 40
Courriel : contact@celavu-prunelli.fr
Type de procédure : procédure ouverte.
Objet : SERVICE D'ACQUISITION ET DE GESTION DE TITRES RESTAURANT PAR SYSTEME DE CARTE, POUR LE PERSONNEL DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES.
Identifiant interne : 2024/4
Nomenclature principale (cpv) : 66133000 Services de traitement d'opérations et services de compensation
Quantité : 120 000 pièces par an.
Date de début : 01/11/2024
Durée : 4 ans
Soumissionnaire lauréat : Nom officiel : UP COOP
SIRET : 64204436600242
Adresse postale : 9/11 boulevard Louise Michel
Ville : GENNEVILLIERS
Code postal : 92230
Subdivision pays (NUTS) : Hauts-de-Seine (FR105)
Pays : France
Organisation chargée des procédures de recours :
Tribunal administratif de Bastia
Numéro d'enregistrement : 1720000100026
Adresse postale : Villa Montepiano
Ville : BASTIA, Code postal : 20200
Subdivision pays (NUTS) : Haute-Corse (FRM02)
Adresse électronique : greffe.ta-bastia@juradm.fr
Téléphone : +33495329966
Date d'envoi de l'avis : 15/12/2024
Avis complet publié :
Dans le BOAMP. Réf. : .....
Dans le JOUE. Réf. : .....
Et sur : http://cc-celavu-prunelli.e-marchespublics.com

AVIS RECTIFICATIF

CC 72658

AVIS D'INFORMATION RECTIFICATIF

Nom et adresse officiels de l'organisme acheteur : Collectivité de Corse - 22 Cours Grandval, BP 215 - 20187 AJACCIU CEDEX 1.
Tél: +33 495516464. Fax: +33 495516521.
Courriel : commandepublique@isula.corsica
Adresse internet : https://www.isula.corsica

Objet du Marché : Concession de service de transport aérien régulier à destination de la Corse – 36 lots

Numéro de référence : 2024-CDC-0252

Date limite de remise des offres :

Au lieu de : 13/01/2025 à 12h00

Lire : **31/01/2025 à 12h00**

Modalités de retrait de l'avis d'appel public à la concurrence complet ainsi que du dossier de consultation : Sur le profil acheteur de la Collectivité de Corse à l'adresse suivante : https://marchespublics.isula.corsica/

Date d'envoi du présent avis à la publication : 18/12/2024

CC 72667

AVIS D'APPEL PUBLIC A LA CONCURRENCE

Contact : s.loiseau@mairie-lucciana.fr
Web : http://www.lucciana.corsica/
Objet : Entretien des locaux communaux et remplacement occasionnel de personnel
Référence acheteur: 2024-22
Type de marché: Fournitures et Services Procédure : Marché à procédure adaptée
Lieu d'exécution :
Commune de Lucciana 20290 Lucciana
Classification CPV :
Principale : 90919000
Critères d'attribution:
Offre économiquement la plus avantageuse appréciée en fonction des critères énoncés dans le règlement de la consultation.
L'intégralité des documents de la consultation se trouve sur le profil d'acheteur: Oui
Remise des offres : 27/01/2025 à 12h00 au plus tard.
Envoi à la publication : 19/12/2024
Pour retrouver cet avis intégral, déposer un pli, allez sur https://www.achatspublicscorse.com/

CC 72555

AVIS DE MARCHÉ

Maître d'ouvrage / Pouvoir adjudicateur : Office Public de l'Habitat de la CAPA, Immeuble Stiletto, Route du Stiletto, CS 90180, 20700 Ajaccio Cedex 9. Tél: 04.95.22.10.42. M. Le Directeur Général.

Activité principale : Logement locatif collectif

Objet du marché : Entretien des espaces verts du parc immobilier de l'OPH de la CAPA - secteurs Grand Ajaccio et Extrême Sud.
Accord cadre à bons de commande sans minimum et avec maximum ;
Durée : 1 an à compter de la notification ; Variante non autorisée ;
Reconduction : non ; Début des prestations : février 2025.

Un avis de publicité complet est disponible sur le site www.e-marchespublics.com n°1062676 mis en ligne le 16/12/2024.

Le dossier est à télécharger sur le site www.e-marchespublics.com (inscription gratuite). Profil d'acheteur : https://oph-capa.e-marchespublics.com

Renseignements : OPH de la CAPA – Noël CALZI – Tél : 04.95.22.86.70 – noelcalzi@ophcapa.fr

Date et heure limites de remise des offres : 15/01/2025 à 14h00.

CC 72580

AVIS D'APPEL PUBLIC A CONCURRENCE

Commune de Brando 20222 Erbalunga Tél 04.95.33.20.84 fax 04 95 33 92 40 mairie@brando.corsica

Personne représentant le pouvoir adjudicateur : M. le Maire de Brando

Objet de la consultation : ASSISTANCE TECHNIQUE D'EXPLOITATION POUR LES POSTES DE RELEVAGE DES EAUX USÉES.

Type de procédure : marché à procédure adaptée

Critère de sélection :
Les offres seront analysées et classées au regard des critères prix 50 %, valeur technique 30 %, et délai d'intervention en cas d'urgence 20 %.

Date limite de candidature : 20/01/2025 à 12h00 au plus tard.

Date d'envoi à la publication : 17/12/2024

Retrouvez cet avis intégral, l'accès au dossier et le guichet de dépôt sur http://www.klekoon.com/

Le Maire.

CC 72585

AVIS D'APPEL PUBLIC À CONCURRENCE

AVIS DE MARCHE

I. Identification de l'acheteur
Nom complet de l'acheteur: Commune de Bonifacio
Type de numéro national d'identification: SIRET
Numéro national d'identification: 21200041800013
Ville: Bonifacio
Code Postal: 20169
Groupement d'acheteurs: Non.

II. Communication
Moyen d'accès aux documents de la consultation:
Lien vers le profil d'acheteur: https://bonifacio.e-marchespublics.com
Identifiant interne de la consultation: M202422
Nom du contact: Emmanuel ROSSI
Adresse mail du contact: emmanuel.rossi@mairiedebonifacio.com
Numéro téléphone du contact: +33 495735571

III. Procédure
Type de procédure: Procédure adaptée ouverte
Conditions de participation:

Aptitude à exercer l'activité professionnelle - conditions / moyens de preuve:
Le candidat peut présenter sa candidature sous forme d'un document unique de marché européen (DUME), en lieu et place des formulaires DC1 et DC2. En cas de groupement d'opérateurs économiques, chacun des membres du groupement fournira un formulaire DUME complété.

Capacité économique et financière - conditions / moyens de preuve:
1. Déclaration concernant le chiffre d'affaires global du candidat et, le cas échéant, le chiffre d'affaires du domaine d'activité faisant l'objet du marché public, portant au maximum sur les trois derniers exercices disponibles en fonction de la date de création de l'entreprise ou du début d'activité de l'opérateur économique, dans la mesure où les informations sur ces chiffres d'affaires sont disponibles.
2. Déclarations appropriées de banques ou, le cas échéant, preuve d'une assurance des risques professionnels pertinents.

Capacités techniques et professionnelles - conditions / moyens de preuve:
1. Une déclaration indiquant les effectifs moyens annuels du candidat et l'importance du personnel d'encadrement pour chacune des trois dernières années.
2. Une liste des principales livraisons effectuées ou des principaux services fournis au cours des trois dernières années, indiquant le montant, la date et le destinataire public ou privé. Les livraisons et les prestations de services sont prouvées par des attestations du destinataire ou, à défaut, par une déclaration de l'opérateur économique.
3. L'indication des titres d'études et professionnels du candidat ou des cadres de l'entreprise, et notamment des responsables de prestation de services ou de conduite des travaux de même nature que celle du marché public. Niveau minimum : Architecte du Patrimoine.

Technique d'achat: Sans objet
Date et heure limites de réception des plis: 22/01/2025 Heure locale: 12h00
Présentation des offres par catalogue électronique: Interdite.
Réduction du nombre de candidats: Non.
Possibilité d'attribution sans négociation (Attribution sur la base de l'offre initiale): Oui.
L'acheteur exige la présentation de variantes: Non.
Critères d'attribution (obligatoire si SAD): Prix - 30 Note d'intention - 40 Valeur technique - 30

IV. Identification du marché
Intitulé du marché: Maîtrise d'Oeuvre - Mise en accessibilité et valorisation des espaces intérieurs du Bastion de l'étendard
CPV Objet principal :
- 71200000 - Services d'architecture
Type de marché: Services
Description succincte du marché: Mission de maîtrise d'oeuvre pour la mise en conformité et valorisation des espaces intérieurs, une augmentation de la jauge d'accueil de visiteurs (99 personnes) et la mise en accessibili... (voir DCE)
Lieu principal d'exécution du marché: Plusieurs lieux
La consultation comporte des tranches: Non.
La consultation prévoit une réservation de tout ou partie du marché: Non.

V. Lots
Marché alloti: Non.

VI. Informations complémentaires
Visite obligatoire: Oui.
Détails sur la visite: Point de contact :
Service du Patrimoine
Hélène PORTAFAX
Tél. : 04 95 73 00 15
Courriel : helene.portafax@mairiedebonifacio.com

Autres informations complémentaires:
Durée: voir documents du marché.
Les offres peuvent uniquement être remises électroniquement.

CC 72590

AVIS D'APPEL PUBLIC A LA CONCURRENCE

MARCHE DE TRAVAUX

Nom et adresse officiels de l'organisme acheteur :
Commune de Vico
Place Casanelli 20150 Vico
Profil acheteur : https://www.marches-securises.fr

Objet du marché :
ELARGISSEMENT ET SECURISATION DE VOIRIE - ROUTE DE LA PIEVE

Procédure de passation :
Procédure adaptée ouverte soumise aux dispositions des articles L. 2123-1 et R. 2123-1 1° du Code de la commande publique.

Code CPV : 45262620-3 - Murs de soutènement 45233220-7 - Travaux de revêtement de routes

Modes de retrait des documents de la consultation :
Téléchargement gratuit du dossier de consultation et de l'avis d'appel à la concurrence via le profil d'acheteur : https://www.marches-securises.fr

Modalités et Adresse de remise des plis :
Les soumissionnaires doivent transmettre leur offre par voie électronique via le profil acheteur https://www.marches-securises.fr Pour les modalités de remise des plis électroniques, se référer au règlement de la consultation ou aux conditions générales du profil d'acheteur.

Critères d'attribution
Valeur technique : 60%
Prix des prestations : 40%

Le pouvoir adjudicateur pourra procéder à une négociation avec les candidats ayant remis une offre recevable.

Date limite de réception des offres : 31/01/2025 à 12 H 00
Date d'envoi du présent avis à la publication : 16/12/2024

Renseignements d'ordre techniques et administratifs : Les candidats peuvent envoyer leur question, via la plateforme du profil acheteur du pouvoir adjudicateur.

Organisation des visites :
La commune est chargé de l'organisation des visites sur site.

N°14

Bastia
CITÀ DI CULTURA

COMMUNE DE BASTIA

2EME PARUTION

Enquête publique sur le projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Par arrêté du 17 Décembre 2024, le Maire de Bastia a ordonné l'ouverture de l'enquête publique sur le projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme.
À cet effet, Monsieur PERFETTINI Gérard a été désigné par la Présidente du Tribunal Administratif en qualité de Président de la commission d'enquête.
Il a été également désigné en tant que membres titulaires Madame BATTESTI Marie-Céline et Monsieur COLONNA D'ISTRIA Raphaël, ainsi que membre suppléante Madame BOUCHER Carole.
L'enquête se déroulera à la Maison des Services Publics, 4 rue François Vittori, 20600 Bastia et à la Mairie de Bastia, Avenue Pierre Guidicelli, 20410 Bastia, du mardi 14 Janvier 2025, à partir de 9h00, au vendredi 21 Février 2025, jusqu'à 17h00, pendant 38 jours consécutifs, aux jours et heures habituels d'ouverture.

La commission d'enquête recevra en Mairie, ainsi qu'à la Maison des Services Publics, selon les dates et les horaires indiqués ci-dessous :
- Mardi 14 Janvier 2025 : Maison des Services Publics, bureau au 1er étage (se présenter à l'accueil) : de 9h00 à 12h00 / Mairie de Bastia, bureau au 5ème étage : 14h00 à 17h00
- Vendredi 24 Janvier 2025 : Maison des Services Publics, bureau au 1er étage (se présenter à l'accueil) : de 9h00 à 12h00 / Mairie de Bastia, bureau au 5ème étage : 14h00 à 17h00
- Jeudi 30 Janvier 2025 : Maison des Services Publics, bureau au 1er étage (se présenter à l'accueil) : de 9h00 à 12h00 / Mairie de Bastia, bureau au 5ème étage : 14h00 à 17h00
- Vendredi 7 Février 2025 : Maison des Services Publics, bureau au 1er étage (se présenter à l'accueil) : de 9h00 à 12h00 / Mairie de Bastia, bureau au 5ème étage : 14h00 à 17h00
- Mardi 11 Février 2025 : Maison des Services Publics, bureau au 1er étage (se présenter à l'accueil) : de 9h00 à 12h00 / Mairie de Bastia, bureau au 5ème étage : 14h00 à 17h00
- Vendredi 21 Février 2025 : Maison des Services Publics, bureau au 1er étage (se présenter à l'accueil) : de 9h00 à 12h00 / Mairie de Bastia, bureau au 5ème étage : 14h00 à 17h00
Pendant les autres jours, chacun pourra prendre connaissance du dossier, et les observations sur le projet pourront être consignées sur le registre d'enquête situé dans le Hall de la Mairie de Bastia, au rez-de-chaussée, ainsi qu'à la Maison des Services Publics, bureau au 1er étage (se présenter à l'accueil).
La commission se tiendra également à la disposition du public par visioconférence sur le registre dématérialisé (rendez-vous à prendre au préalable à partir du site) à l'adresse suivante : https://www.registre- numerique.fr/revision-plu-bastia, selon les dates et les horaires indiqués ci-dessous :
- Samedi 18 Janvier 2025 : visioconférence de 10 à 12h
- Samedi 25 Janvier 2025 : visioconférence de 10 à 12h
- Samedi 1er 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

Les observations peuvent également être adressées à la commission d'enquête à l'adresse du lieu où se déroule l'enquête publique, via le registre dématérialisé à l'adresse suivante : https://www.registre-numerique.fr/revision-plu- bastia, ou par courriel à l'adresse électronique suivante : revision-plu-bastia@mail.registre-numerique.fr.
L'ensemble des observations écrites ou transmises par voie dématérialisée, seront retranscrites sur le registre dématérialisé. Un poste informatique sera également mis à la disposition du public pour la consultation du dossier.

Le rapport et les conclusions de la commission d'enquête seront tenus à la disposition du public dès qu'ils seront transmis en mairie.

Le Maire,

N°15

PRO-CLIM
Société à responsabilité limitée unipersonnelle
au capital de 2 110 euros
Siège social : 5 QUARTIER SANTA GIULIA
20110 PROPRIANO
492 587 613 RCS AJACCIO

Aux termes d'une décision en date du 31 décembre 2024, la gérance de la Société à responsabilité limitée PRO-CLIM a décidé de transférer le siège social du 5 QUARTIER SANTA GIULIA, 20110 PROPRIANO au Lieu-dit TRALAVETO, 20110 PRORPIANO à compter du 1er janvier 2025, et de modifier en conséquence l'article 4 des statuts.

Pour avis
La Gérance

N°16

AVIS DE SAISINE DE LEGATAIRE UNIVERSEL
DELAI D'OPPOSITION

Article 1007 du Code civil
Article 1378-1 Code de procédure civile
Loi n°2016-1547du 28 novembre 2016

Suivant testament olographe en date du 25 novembre 2000,
Madame Dominique **SERRA**, en son vivant retraitée, demeurant à AJACCIO (20000) 11 Parc Cunéo.
Née à SARTENE (20100), le 2 août 1936.
Veuve de Monsieur Pierre François **CECCALDI** et non remariée. Non liée par un pacte civil de solidarité.
De nationalité française.
Résidente au sens de la réglementation fiscale.
Décédée à AJACCIO (20000) (FRANCE), le 3 septembre 2024. A consenti un legs universel.
Consécutivement à son décès, ce testament a fait l'objet d'un dépôt aux termes du procès- verbal d'ouverture et de description de testament reçu par Maître Dominique ALEXANDRE , Notaire Associé d'une Société d'Exercice Libéral A Responsabilité Limitée titulaire d'un office notarial à VICO, Cours Paul Fontana, le 13 janvier 2025, duquel il résulte que le légataire remplit les conditions de sa saisine.
Opposition à l'exercice de ses droits pourra être formée par tout intéressé auprès du notaire chargé du règlement de la succession : Maître François TAFANI, Notaire à VENTISERI (Haute Corse), dans le mois suivant la réception par le greffe du Tribunal judiciaire de AJACCIO de l'expédition du procès-verbal d'ouverture du testament et copie de ce testament.
En cas d'opposition, le légataire sera soumis à la procédure d'envoi en possession.

Annonces légales
legales-ajaccio@corsematin.com - legales-bastia@corsematin.com
jeudi 16 janvier 2025 27

CC72589

Bastia

REVISION GENERALE DU PLU DE LA COMMUNE DE BASTIA

COMMUNE DE BASTIA

Enquête publique sur le projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Par arrêté du 17 Décembre 2024, le Maire de Bastia a ordonné l'ouverture de l'enquête publique sur le projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme.

À cet effet, Monsieur PERFETTINI Gérard a été désigné par la Présidente du Tribunal Administratif en qualité de Président de la commission d'enquête.
Il a été également désigné en tant que membres titulaires Madame BATTESTI Marie-Céline et Monsieur COLONNA D'ISTRIA Raphaël, ainsi que membre suppléante Madame BOUCHER Carole.

L'enquête se déroulera à la Maison des Services Publics, 4 rue François Vittori, 20600 Bastia et à la Mairie de Bastia, Avenue Pierre Guidicelli, 20410 Bastia, du mardi 14 Janvier 2025, à partir de 9h00, au vendredi 21 Février 2025, jusqu'à 17h00, pendant 38 jours consécutifs, aux jours et heures habituels d'ouverture.

La commission d'enquête recevra en Mairie, ainsi qu'à la Maison des Services Publics, selon les dates et les horaires indiqués ci-dessous :
- Mardi 14 Janvier 2025 : Maison des Services Publics, bureau au 1er étage (se présenter à l'accueil) : de 9h00 à 12h00 / Mairie de Bastia, bureau au 5ème étage : 14h00 à 17h00
- Vendredi 24 Janvier 2025 : Maison des Services Publics, bureau au 1er étage (se présenter à l'accueil) : de 9h00 à 12h00 / Mairie de Bastia, bureau au 5ème étage : 14h00 à 17h00
- Jeudi 30 Janvier 2025 : Maison des Services Publics, bureau au 1er étage (se présenter à l'accueil) : de 9h00 à 12h00 / Mairie de Bastia, bureau au 5ème étage : 14h00 à 17h00
- Vendredi 7 Février 2025 : Maison des Services Publics, bureau au 1er étage (se présenter à l'accueil) : de 9h00 à 12h00 / Mairie de Bastia, bureau au 5ème étage : 14h00 à 17h00
- Mardi 11 Février 2025 : Maison des Services Publics, bureau au 1er étage (se présenter à l'accueil) : de 9h00 à 12h00 / Mairie de Bastia, bureau au 5ème étage : 14h00 à 17h00
- Vendredi 21 Février 2025 : Maison des Services Publics, bureau au 1er étage (se présenter à l'accueil) : de 9h00 à 12h00 / Mairie de Bastia, bureau au 5ème étage : 14h00 à 17h00
Pendant les autres jours, chacun pourra prendre connaissance du dossier, et les observations sur le projet pourront être consignées sur le registre d'enquête situé dans le Hall de la Mairie de Bastia, au rez-de-chaussée, ainsi qu'à la Maison des Services Publics, bureau au 1er étage (se présenter à l'accueil).

La commission se tiendra également à la disposition du public par visioconférence sur le registre dématérialisé (rendez-vous à prendre au préalable à partir du site) à l'adresse suivante :
https://www.registrenumerique.fr/revision-plu-bastia, selon les dates et les horaires indiqués ci-dessous :
- Samedi 18 Janvier 2025 : visioconférence de 10 à 12h
- Samedi 25 Janvier 2025 : visioconférence de 10 à 12h
- Samedi 1er 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
Les observations peuvent également être adressées à la commission d'enquête à l'adresse du lieu où se déroule l'enquête publique, via le registre dématérialisé à l'adresse suivante :
https://www.registre-numerique.fr/revision-plubastia, ou par courriel à l'adresse électronique suivante :
revision-plu-bastia@mail.registre-numerique.fr.
L'ensemble des observations écrites ou transmises par voie dématérialisée, seront retranscrites sur le registre dématérialisé.
Un poste informatique sera également mis à la disposition du public pour la consultation du dossier.

Le rapport et les conclusions de la commission d'enquête seront tenus à la disposition du public dès qu'ils seront transmis en mairie.

Le Maire,

CC73200

AVIS D'OUVERTURE D'ENQUETES CONJOINTES

REGULARISATION DE 7 RESSOURCES EN EAU POTABLE

COMMUNE DE PIETRA-DI-VERDE

DUREE DES ENQUETES : du lundi 27 janvier 2025 au vendredi 14 février 2025

SIEGE DES ENQUETES ET LIEU DE DEPOT DES DOSSIERS : Mairie de Pietra-di-Verde (Mucchio, 20230 Pietra-di-Verde)

PERMANENCES DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR :

Madame Raphaëlle DAVIN, commissaire enquêtrice, archirecte-urbaniste, recevra le public en mairie de Pietra-di-Verde selon les modalités suivantes :
- le lundi 27 janvier 2025, de 9h00 à 12h00 ;
- le mercredi 5 février 2025, de 14h00 à 17h00 ;
- le vendredi 14 février 2025, de 9h00 à 12h00.

Monsieur Frédéric MORETTI, Ingénieur territorial, a été désigné en tant que commissaire enquêteur suppléant.

Lors de ces permanences, le public pourra formuler ses observations à la commissaire-enquêtrice par téléphone (04 95 36 24 02).

Les observations relatives aux enquêtes pourront également lui être adressées par écrit, en mairie de Pietra-di-Verde.

Pendant toute la durée de ces enquêtes, les dossiers seront également consultables sur le site internet des services de l'Etat en Haute-Corse (https://www.haute-corse.gouv.fr/Publications/Appels-a-projets-Consultations-Enquetes-publiques/Enquetes-publiques/Enquetes-Declaration-d-utilite-publique/).

Le public pourra aussi communiquer ses observations par voie électronique à la direction départementale des territoires (ddt-consultation-publique@haute-corse.gouv.fr), au plus tard le vendredi 14 février 2025, date de clôture des enquêtes.

Une copie du rapport et des conclusions de la commissaire enquêtrice sur l'utilité publique et l'enquête parcellaire du projet sera tenue à la disposition du public en mairie de Pietra-di-Verde, ainsi qu'à la direction départementale des territoires (service juridique et coordination), dans les conditions prévues à l'article L. 311-9 du code des relations entre le public et l'administration. Ces documents seront également mis en ligne sur le site internet des services de l'Etat en Haute-Corse.

Toutes les informations relatives au projet pourront être obtenues auprès de la mairie de Pietra-di-Verde.

Le Préfet est l'autorité compétente pour prendre, par arrêté, les décisions faisant l'objet des présentes enquêtes conjointes.

CC72573

AVIS D'OUVERTURE D'ENQUETE PUBLIQUE

COMMUNE DE MOROSAGLIA

Demande de permis de construire présentée par la société « Corsica Sole 39 », concernant le projet de construction d'une centrale photovoltaïque au sol, lieu-dit « Puletto »

DUREE DE L'ENQUETE : du 14/01/2025 au 18/02/2025

SIEGE DE L'ENQUETE ET LIEU DE DEPOT DU DOSSIER : Mairie de Morosaglia, lieu-dit « Ripale Cerchio », 20218 Morosaglia

PERMANENCES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :

Monsieur Frédéric MORETTI, ingénieur territorial, recevra le public en mairie de Morosaglia, selon les modalités suivantes :

- mardi 14 janvier 2025, de 9 h 30 à 12 h et de 13 h 30 à 16 h ;
- mardi 28 janvier 2025, de 9 h 30 à 12 h et de 13 h 30 à 16 h ;
- mardi 18 février 2025, de 9 h 30 à 12 h et de 13 h 30 à 16 h.

Madame Raphaëlle DAVIN, architecte-urbaniste, a été désignée en tant que commissaire enquêteur suppléant.

Durant cette période, le public prendra connaissance du dossier d'enquête et consignera ses observations dans un registre ouvert à cet effet en mairie de Morosaglia.

Lors de ces permanences, le public pourra formuler ses observations au commissaire enquêteur par téléphone (04 95 47 62 60).

Ce dossier pourra être consulté sur un poste informatique en mairie de Morosaglia pendant la même période, aux jours et heures habituels d'ouverture au public, à partir du site internet des services de l'Etat en Haute-Corse (https://www.haute-corse.gouv.fr/Publications/Appels-a-projets-Consultations-Enquetes-publiques/Enquetes-publiques/Enquetes-Environnement).

Un registre dématérialisé sera mis à la disposition du public sur le site :

https://www.registre-dematerialise.fr/5874

Les observations relatives à l'enquête pourront être adressées au commissaire enquêteur par écrit, en mairie de Morosaglia, et par voie électronique (enquete-publique-5874@registre-dematerialise.fr), du 14 janvier 2025 à 9 heures 30, jusqu'au 18 février 2025 à 16 heures.

Toutes les informations relatives au projet pourront être obtenues auprès de la société « Corsica Sole 39 », 20251 PANCHERACCIA (tél. : 04 95 31 86 79).

La décision qui interviendra à l'issue de la procédure sera soit un arrêté accordant le permis de construire, avec ou sans prescriptions, soit un arrêté refusant le permis de construire, soit un arrêté de sursis à statuer, soit un refus tacite en cas de silence gardé par l'administration au terme du délai de deux mois mentionné à l'article R. 423-32 du code de l'urbanisme. Le préfet est l'autorité compétente pour prendre cette décision.

CC72670

AVIS D'OUVERTURE D'UNE ENQUÊTE PUBLIQUE

CLASSEMENT DU SITE PATRIMONIAL D'UNE PARTIE DU TERRITOIRE

COMMUNE DE PIGNA

DUREE DE L'ENQUETE : du mardi 14 janvier 2025 à 9h00 au jeudi 13 février 2025 inclus.

SIEGE DE L'ENQUETE : Mairie de Pigna (Place de l'Eglise – 20220 PIGNA)

PERMANENCES DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR :
Madame Laetitia ISTRIA, commissaire enquêteur, ingénieure en environnement, recevra le public en mairie de PIGNA selon les modalités suivantes :
- mardi 14 janvier 2025, de 9h00 à 12h00 ;
- jeudi 13 février 2025, de 14h00 à 17h00.

Monsieur William PUCCIO, Ingénieur, a été désigné en tant que commissaire enquêteur suppléant.

Pendant cette période, le dossier sera consultable :
- à la mairie de Pigna, et accessible aux jours et heures d'ouverture de la mairie au public ;
- sur le site internet des services de l'état en Haute-Corse : https://www.haute-corse.gouv.fr/Publications/Appels-a-projets-Consultations-Enquetes-publiques/Enquetes-publiques/Enquetes-Environnement
- sur le registre dématérialisé : https://www.registre-dematerialise.fr/5885

Les observations et propositions du public pourront être adressées durant la durée de l'enquête :
- directement sur le registre d'enquête à feuillets non mobiles, ouvert en mairie de Pigna ;
- auprès du commissaire enquêteur, lors de ses permanences, par téléphone (04.95.61.77.30) ;
- sur l'adresse e-mail dédiée à l'enquête publique : enquete-publique-5885@registre-dematerialise.fr. Les contributions transmises par courriel seront publiées dans les meilleurs délais sur le registre dématérialisé https://www.registre-dematerialise.fr/5885 et donc visibles par tous.
- sur le registre dématérialisé : https://www.registre-dematerialise.fr/5885
- par voie postale à l'attention du commissaire enquêteur, en mairie de Pigna.

Ces observations seront annexées au registre d'enquête tenu à disposition en mairie de Pigna et transmises par voie électronique sur le registre dématérialisé.

Une copie du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur sera tenue à la disposition du public en mairie de Pigna, ainsi qu'à la direction départementale des territoires (service juridique et coordination), dans les conditions prévues à l'article L. 311-9 du code des relations entre le public et l'administration. Ces documents seront également mis en ligne sur le site internet des services de l'Etat en Haute-Corse.

A l'issue de la procédure réglementaire, la décision concernant le classement du SPR de Pigna sera prise par Madame le Ministre de la Culture.

AVIS ADMINISTRATIFS

CC 73318

AVIS DE SAISINE DE LEGATAIRE UNIVERSEL – DELAI D'OPPOSITION
Article 1007 du Code civil
Article 1378-1 Code de procédure civile
Loi n°2016-1547du 28 novembre 2016

Suivant testament olographe en date du **20 avril 2008**,

Monsieur **Jean Antoine SALINI,** en son vivant **retraité,** demeurant à TOLLA (20117) **quartier Valli.**
Né à **FERRYVILLE, (TUNISIE) le 11 juillet 1933.**
Célibataire.
Non lié par un pacte civil de solidarité.
De nationalité **française.**
Résident au sens de la réglementation fiscale.
Décédé à **SARROLA-CARCOPINO (20167) (FRANCE), le 22 décembre 2024.**

A consenti un legs universel.

Consécutivement à son décès, ce testament a fait l'objet d'un dépôt aux termes du procès-verbal d'ouverture et de description de testament reçu par Maître **Emmanuel CELERI**, Notaire associé de la Société d'Exercice Libéral par Actions Simplifiée dénommée « ROMBALDI, FORT, BARTOLI, QUILICHINI ET CELERI, NOTAIRES », titulaire d'un Office Notarial à AJACCIO (Corse du Sud), 3 Cours Général Leclerc, le **9 janvier 2025,** duquel il résulte que le légataire remplit les conditions de sa saisine.
Opposition à l'exercice de ses droits pourra être formée par tout intéressé auprès du notaire chargé du règlement de la succession : **Maître Emmanuel CELERI**, Notaire à **AJACCIO,** référence CRPCEN : **20001**, dans le mois suivant la réception par le greffe du Tribunal judiciaire de **AJACCIO** de l'expédition du procès-verbal d'ouverture du testament et copie de ce testament.

En cas d'opposition, le légataire sera soumis à la procédure d'envoi en possession.

VIE DES SOCIÉTÉS

CC 73381

Par ASSP en date du 10/01/2025 il a été constitué une SAS à capital fixe dénommée :

LA PLAGE

Sigle : Secret Plage Capital : 1 000,00 €
Objet social : Services de restauration sur place ou à emporter
Durée : 99 ans à compter de l'immatriculation au RCS de Ajaccio
Siège social : Rue Henry Freney Plage de Cala Verde 20137 PORTO VECCHIO
Président(e) : la société **JACA HOLDING SASU** située 7 Avenue de montolivet 13004 Marseille et immatriculée au RCS de Marseille sous le numéro 880928981 **Clauses proposées Admission aux AG et droit de vote :** Chaque actionnaire est convoqué aux Assemblées. Chaque action donne droit à une voix.
Clauses d'agrément : Les actions sont librement cessibles entre actionnaires uniquement avec accord du Président de la Société et selon les dispositions des statuts.

CC 73325

Ancienne dénomination TRANSPORTS TOURISTIQUES BONIFACIENS
Anciennement SARL au capital de 10 366.53 €
Siège social : Quai Noël Bereti – 20169 BONIFACIO
341 090 447 RCS AJACCIO

Suivant AGE du 27.12.2024 et à compter du même jour, les associés ont décidé de transformer la SARL en SAS :

- Les fonctions de la gérante ont pris fin, la direction et la représentation de la société étant désormais assurées par un président unique = Chrystelle MASSIMO – Lieudit Finocchio – 20169 Bonifacio

- La dénomination sociale devient TRANSPORTS MASSIMI BONIFACIO

- Tout associé peut participer aux décisions collectives. Pour l'exercice du droit de vote, une action donne droit à une voix.

- Toutes les cessions ou transmissions d'actions, sous quelque forme que ce soit, sont libres.

La même assemblée a décidé d'augmenter le capital d'une somme de 289 633,47 € par voie d'incorporation sur le poste « autres réserves », pour le porter de 10 366,53 € à 300 000 €, par augmentation de la valeur nominale des actions à 100 €, et la création de 2320 actions nouvelles de 100 € chacune, émises au pair. Nouvelle mention : Le capital est fixé à la somme de 300 000 €

Formalités RCS AJACCIO

francemarchés.com
TOUS LES JOURS, TOUS LES MARCHÉS PUBLICS

Le portail d'avis de marchés publics le plus complet du web
- Plus de 20.000 appels d'offres en cours
- 100% gratuit
- Alertes par email

Notre territoire
UN SERVICE 100 % GRATUIT POUR LES CITOYENS COMME LES COLLECTIVITÉS
NOTRE-TERRITOIRE.COM
LE SITE QUI RASSEMBLE TOUS LES AVIS D'ENQUÊTES PUBLIQUES.
Soyez le 1er informé des projets d'aménagement près de chez vous ou n'importe où en France !

Bastia
CITÀ DI CULTURA

CERTIFICAT D'AFFICHAGE

Le Maire de Bastia certifie que l'avis informant le public de l'ouverture de l'enquête publique ayant pour objet la révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Bastia, a été affiché sur les panneaux d'affichage officiel de la commune et sur les lieux d'opération, quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci, soit du 14 Janvier 2025 au 21 Février 2025, ou publié par tout autre procédé en usage dans la commune.

Fait à BASTIA le 25/03/2025

Pour le Maire,

Le Responsable de la Direction de l'Urbanisme et de la Planification Urbaine,

Signé électroniquement le 25/03/2025

Christophe LAVAL

VILLE DE BASTIA
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Urbanisme 3
HAUTE-CORSE

Février 2025

Bastia
CITÀ DI CULTURA

RAPPORT

Affichage de l'avis d'enquête publique au sein des différents lieux stratégiques municipaux

1. MODALITES D'AFFICHAGE

Articles L. 123-10 et R. 123-9 à R. 123-11 du code de l'environnement

« Quinze jours avant l'ouverture de l'enquête et tout au long de son déroulement, le maire doit informer le public, par tous les moyens possibles (affichage, presse écrite, communication audiovisuelle), de l'objet de l'enquête, de la décision pouvant être adoptée au terme de l'enquête et des autorités compétentes pour statuer, de l'existence d'une évaluation environnementale ou d'une étude d'impact, des noms et qualités du commissaire enquêteur ou des membres de la commission d'enquête ».

L'affichage a été réalisé le vendredi 20 Décembre 2024, par la direction de la communication et de la participation citoyenne. Soit 25 jours avant le début de l'enquête publique.

Ces affichages ont eu lieu sur différents lieux publics stratégiques, afin d'apporter une large accessibilité à l'information au public.

Ces lieux sont les suivants :

- Mairie centrale de Bastia
- Mairie annexe de Bastia
- Maison des Services Publics
- Musée de Bastia
- Alb'oru
- Casa di e Lingue
- Casa di Scenze
- Una Volta
- Conservatoire Henri Tomasi
- Centre social François Marchetti
- Bibliothèque municipale de Bastia

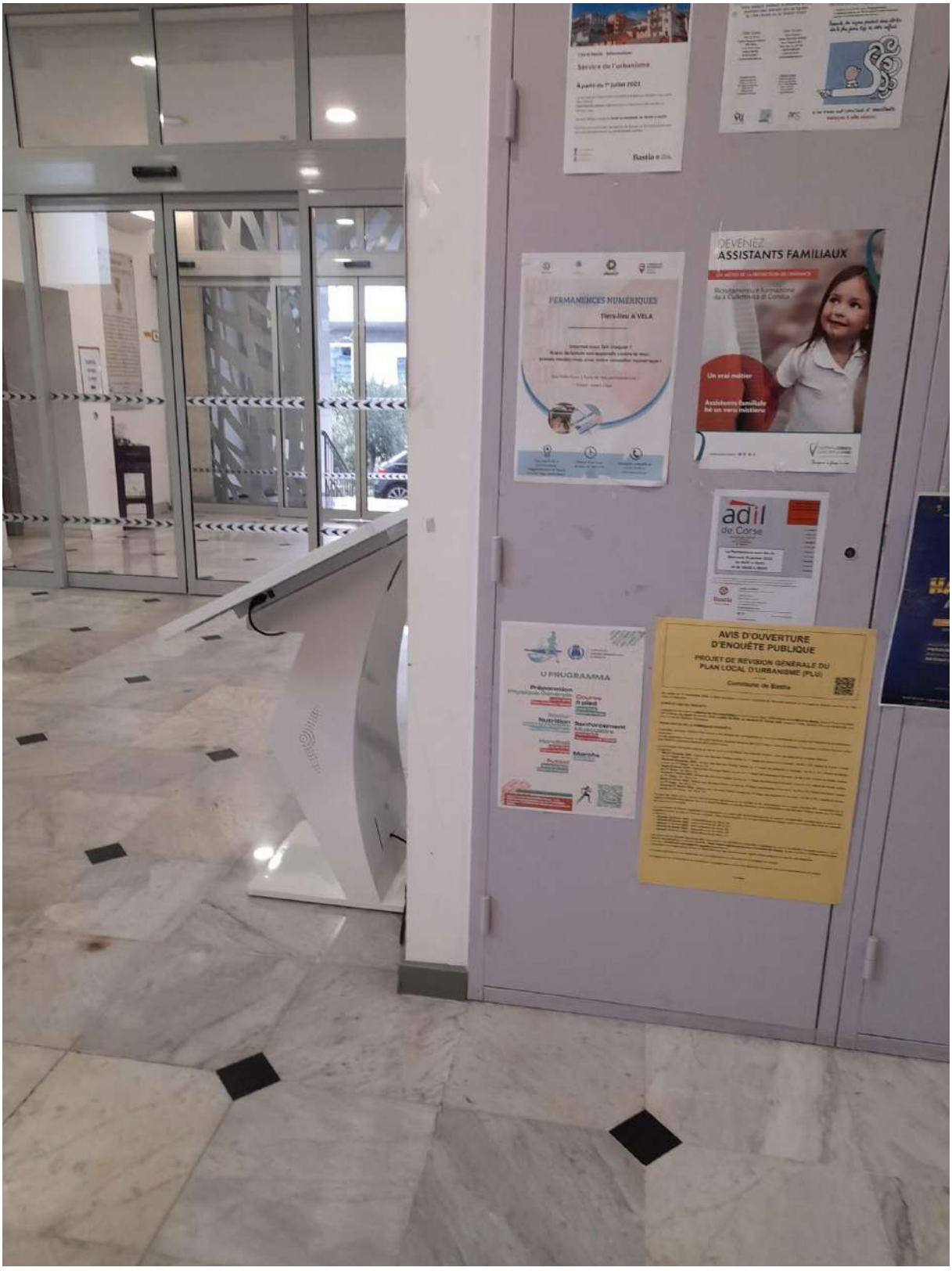
Un complément d'affichage a été réalisé le 29 Janvier 2025 au sein des lieux publics suivants :

- Arrêt gare de Bastia centre
- Arrêt gare de Bassanese
- Arrêt gare de Lupino
- Arrêt gare de Montesoro
- Ascenseur du parking de la Citadelle
- Ascenseur Spaziu Gaudin
- Ascenseur du parking de la Gare
- Ascenseur du Mantinum n°1
- Ascenseur du Mantinum n°2
- Piscine du Fango
- Piscine de la Carbonite
- Parking Place St Nicolas

2. AFFICHAGES

2.1. Mairie centrale de Bastia

Vue depuis l'extérieur



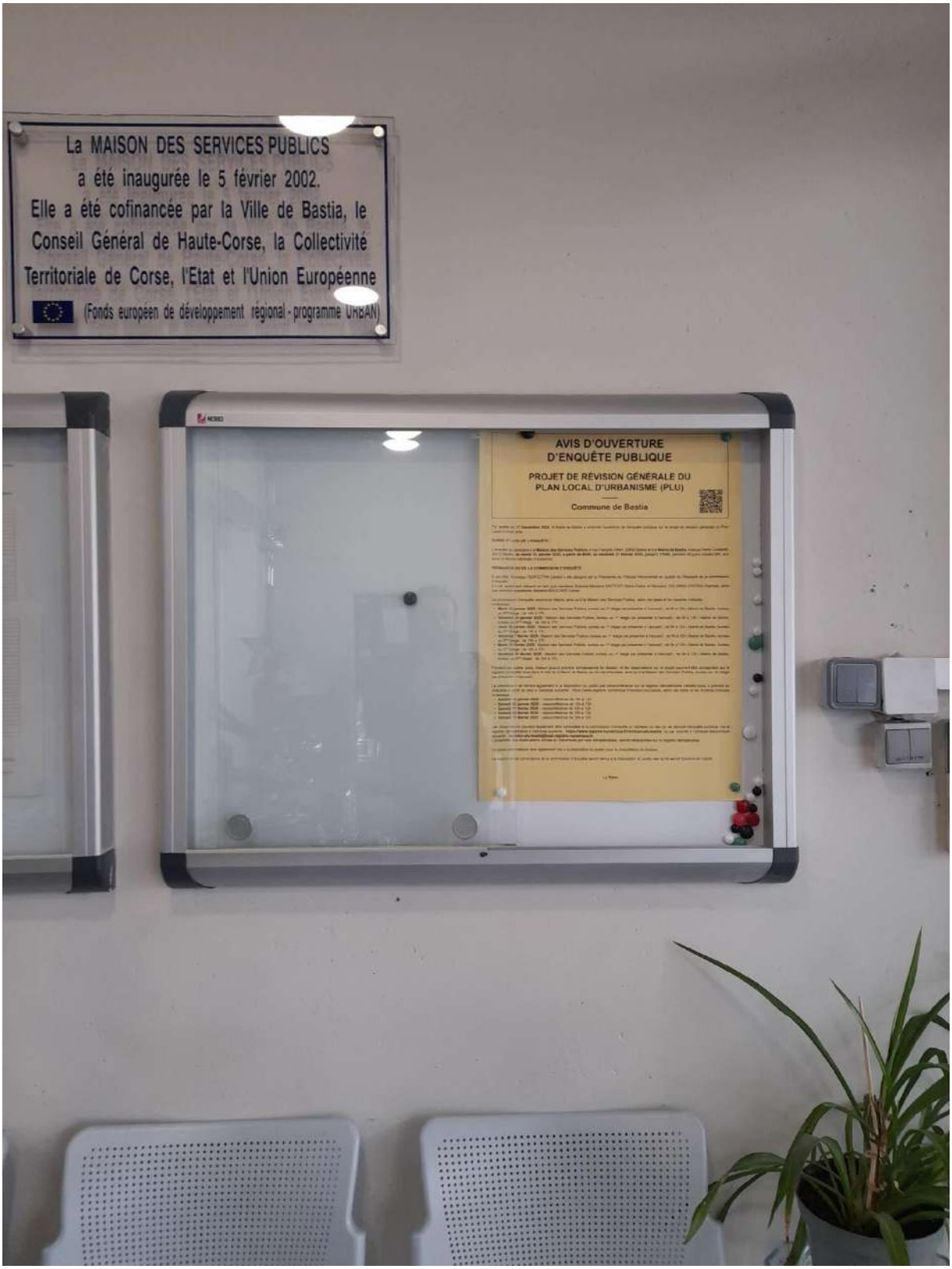
Vue depuis le Hall d'entrée

2.2. Mairie annexe de Bastia

Vue depuis le Hall

2.3. Maison des Services Publics

Vue depuis l'extérieur

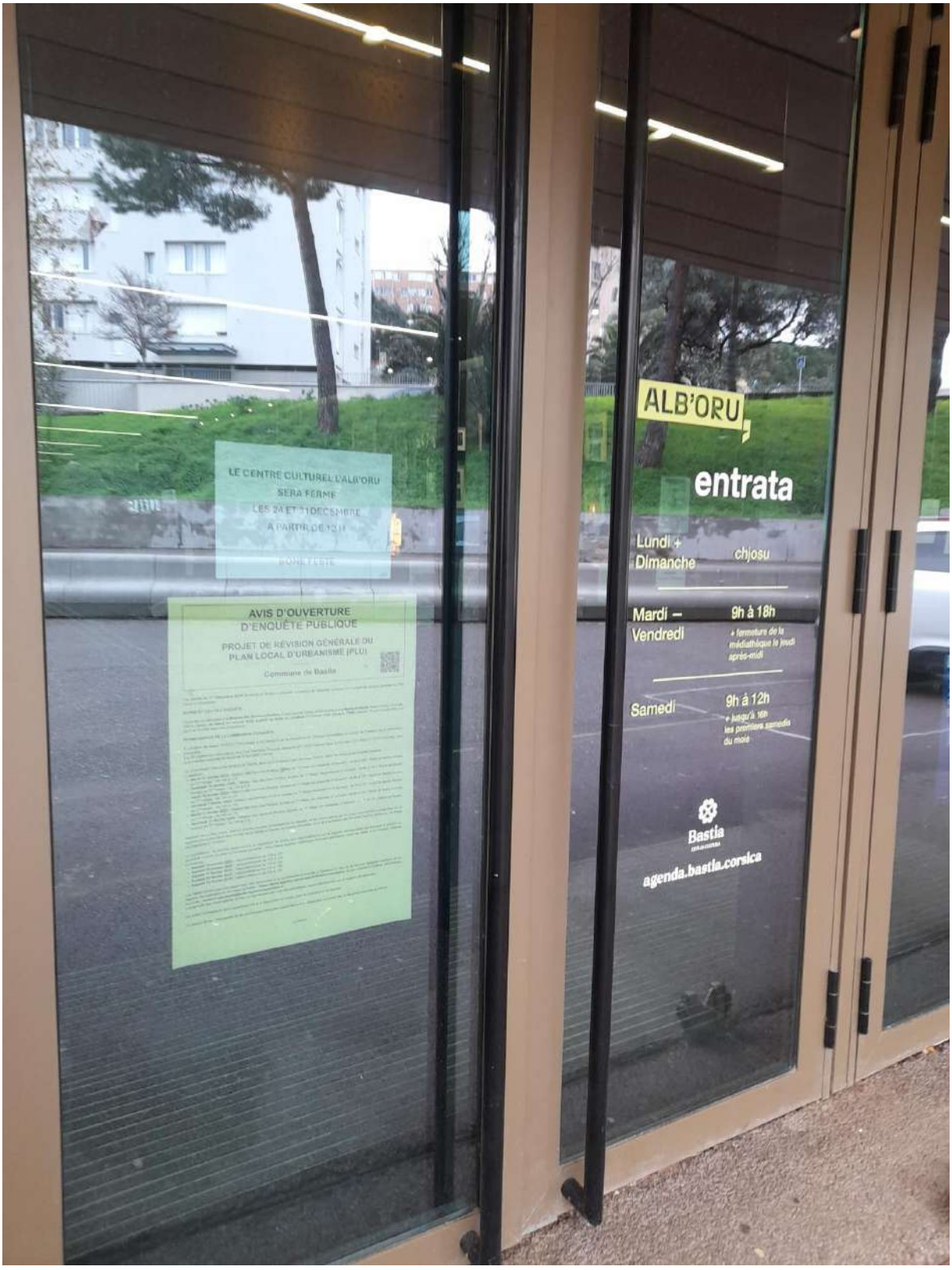


Vue depuis le Hall d'entrée

2.4. Musée de Bastia

Vue depuis l'extérieur

2.5. Alb’oru



Vue depuis l’extérieur

2.6. Casa di e Lingue

Vue depuis l'extérieur

2.7. Casa di e Scenze

Vue depuis le Hall extérieur

2.8. Una Volta

Vue depuis l'extérieur

2.9. Conservatoire Henri Tomasi

Vue depuis l'extérieur

2.10. Centre Social François Marchetti

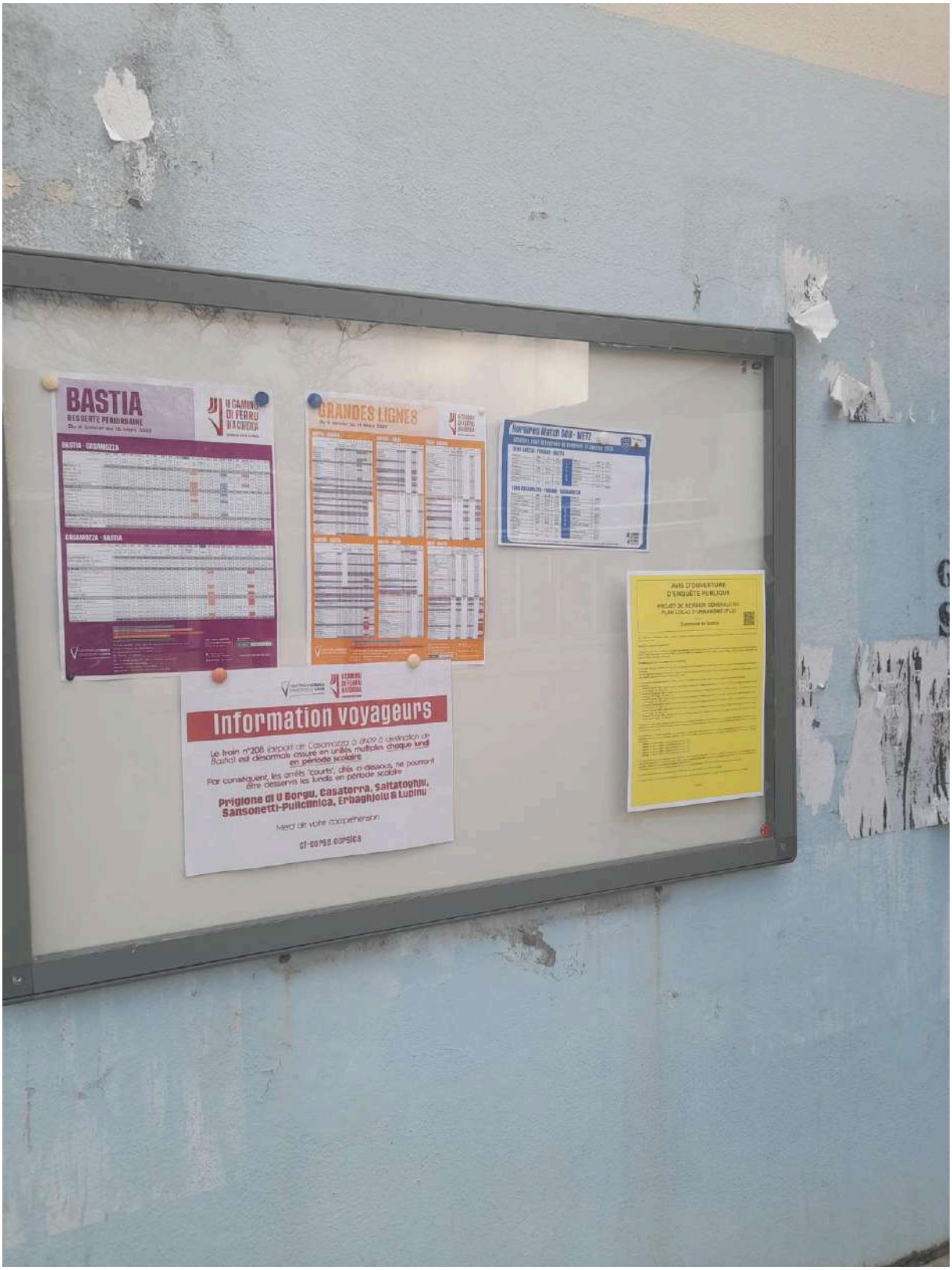
Vue depuis l'extérieur

2.11. Bibliothèque municipale de Bastia

Vue depuis l'extérieur

Vue depuis l'intérieur

2.12. Arrêt gare de Bastia centre



Vue depuis l'extérieur

2.13. Arrêt gare de Bassanese

Vue depuis l'espace public

2.14. Arrêt gare de Lupino

Vue depuis l'espace public

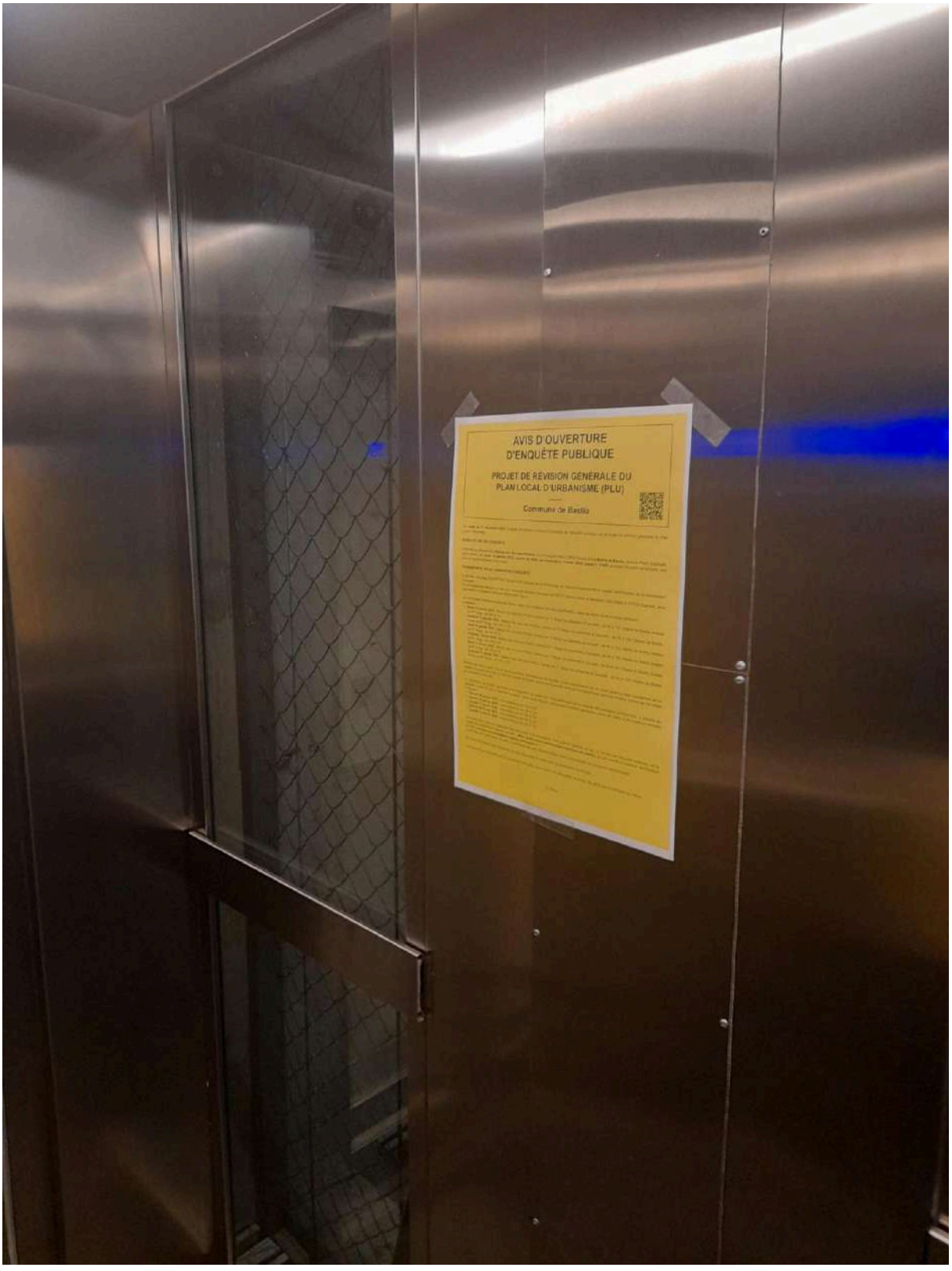
2.15. Arrêt gare de Montesoro

Vue depuis l'espace public

2.16. Ascenseur du parking de la Citadelle

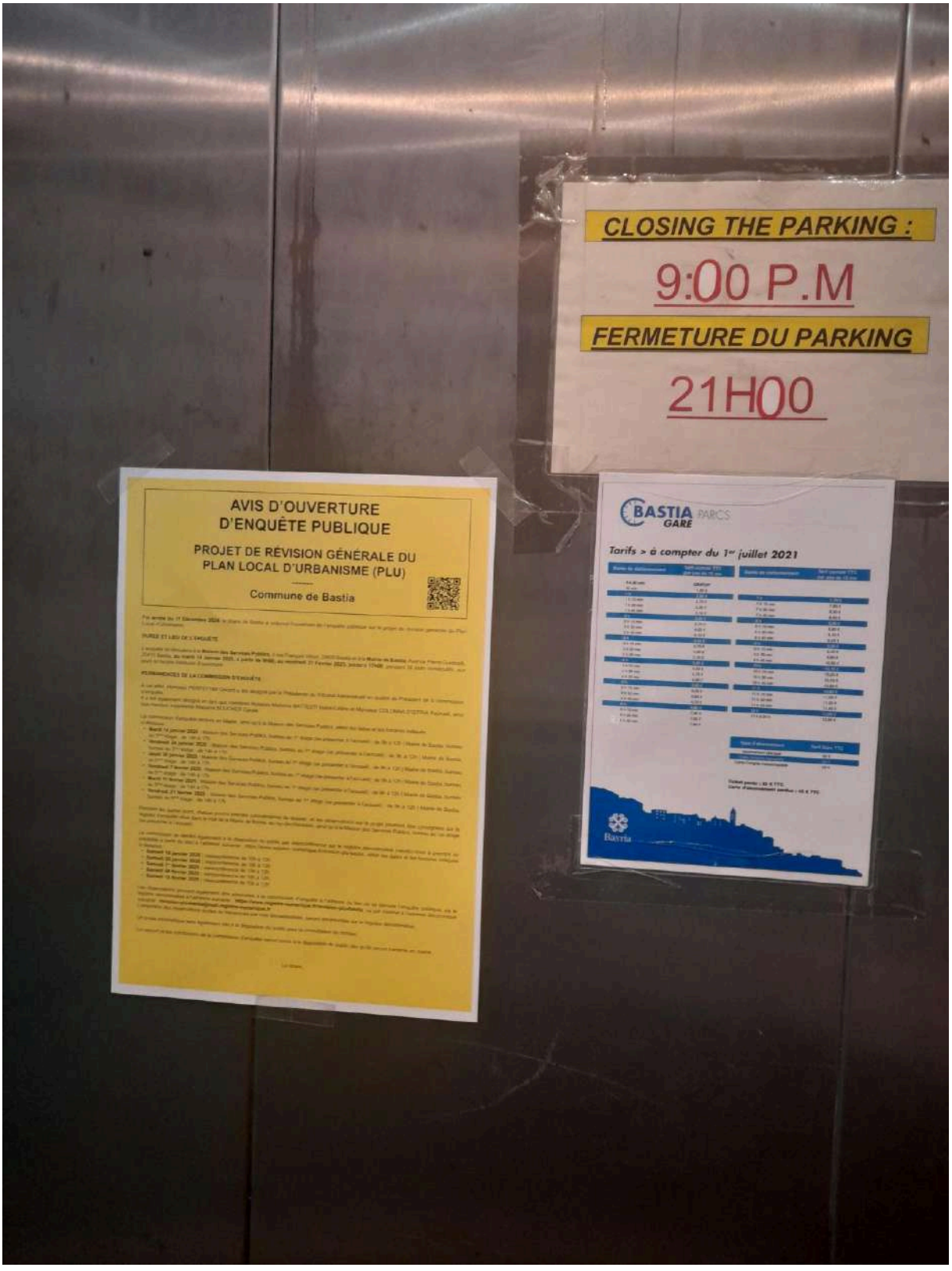
Vue depuis l'intérieur de l'ascenseur

2.17. Ascenseur Spaziu Gaudin



Vue depuis l'intérieur de l'ascenseur

2.18. Ascenseur du parking de la Gare

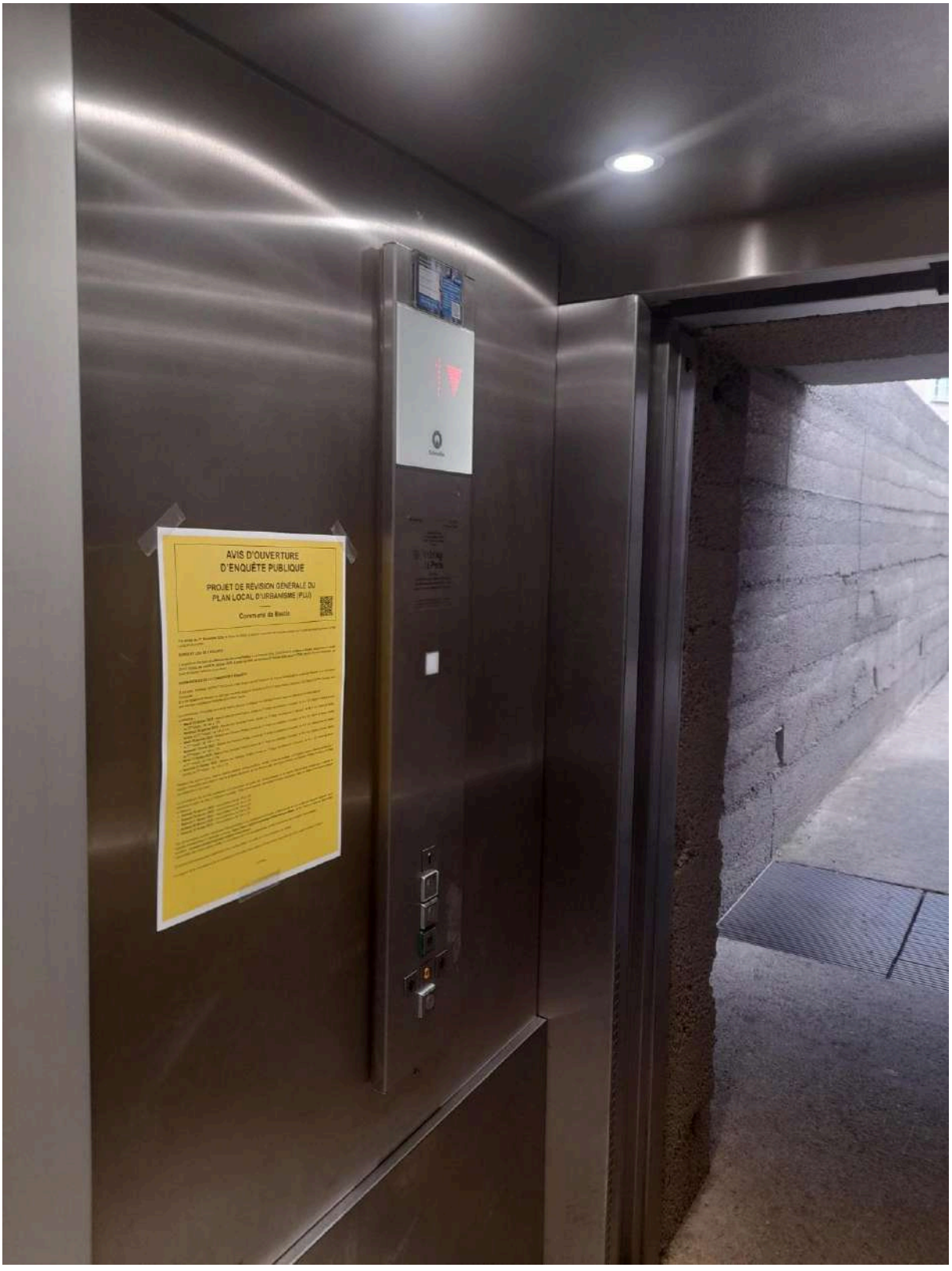


Vue depuis l'intérieur de l'ascenseur

2.19. Ascenseur du Mantinum n°1

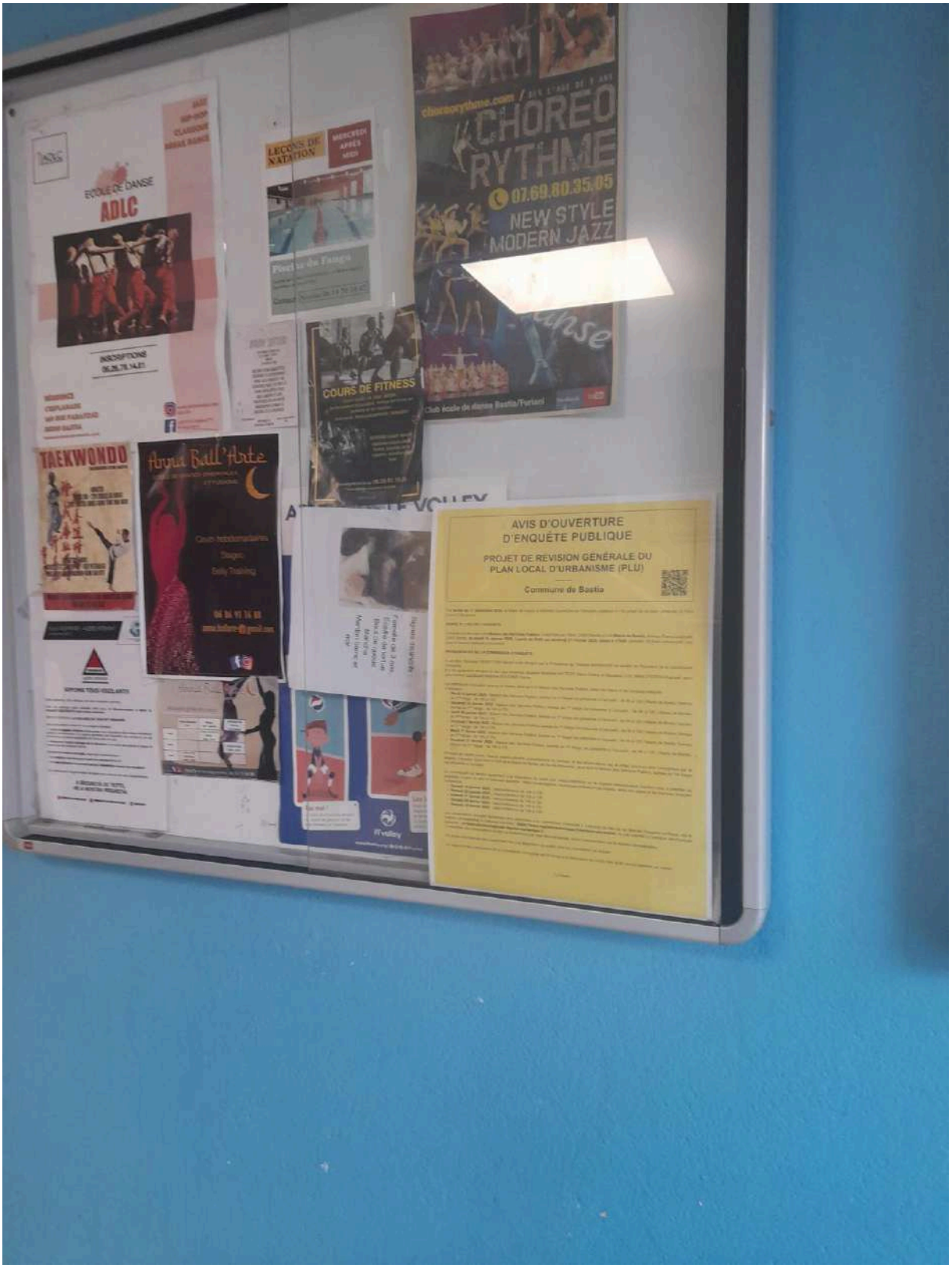
Vue depuis l'intérieur de l'ascenseur

2.20. Ascenseur du Mantinum n°2



Vue depuis l'intérieur de l'ascenseur

2.21. Piscine du Fango



Vue depuis l'intérieur

2.22. Piscine de la Carbonite

Vue depuis l'intérieur

2.23. Parking Place St Nicolas

Vue porte Est accès au parking

Vue porte Ouest accès au parking

Bastia
CITÀ DI CULTURA

CERTIFICAT DE DEPOT DU DOSSIER D'ENQUETE

Le Maire de Bastia certifie que le dossier ainsi que le registre d'enquête relatifs à l'enquête publique ayant pour objet la révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Bastia, ont été mis à la disposition du public, aux heures d'ouvertures de la Mairie centrale, et de la Maison des Services Publics, pendant toute la durée de l'enquête, soit du 14 Janvier 2025 au 21 Février 2025.

Fait à BASTIA le 25/03/2025

Pour le Maire,

Le Responsable de la Direction de l'Urbanisme et de la Planification Urbaine,

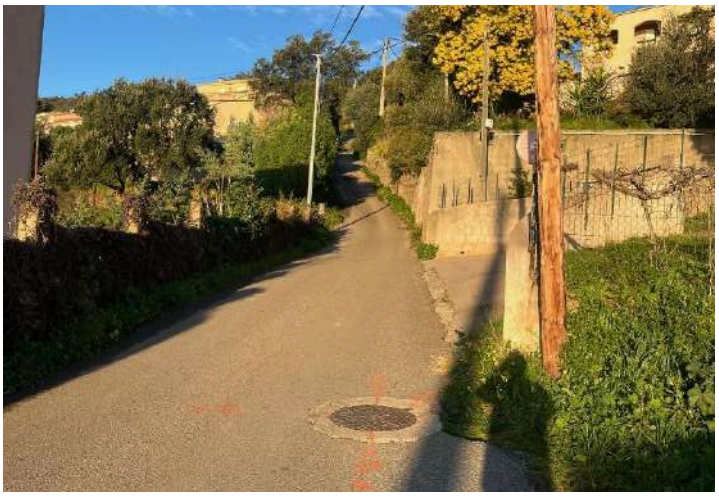
Signé électroniquement le 25/03/2025

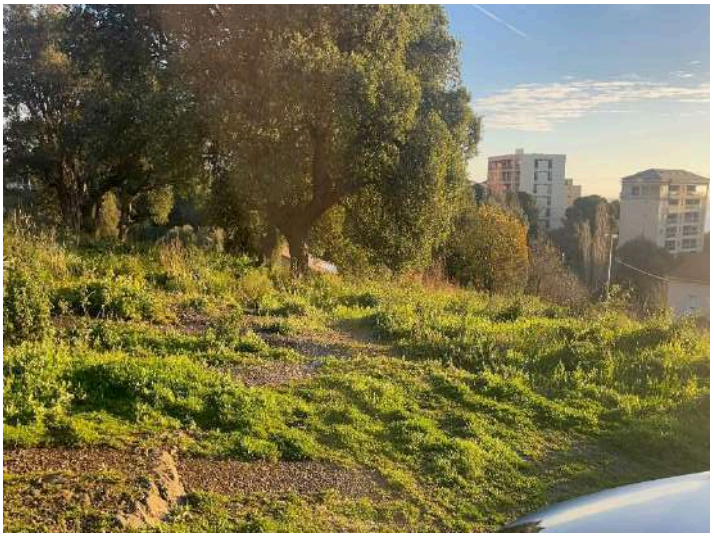
Christophe LAVAL

VILLE DE BASTIA
Urbanisme 3
HAUTE-CORSE

ANNEXE 5 - Visites de terrain

1) 24/01/25 Chemin de Pinello-Agliani





2) 5/02/25 Site de San Gaetano

3)7/02/25 Site de Paratoghju-Fango

4) 15/02/25

- Espace boisé de SUBIGNA (en aval du CD/ en contre bas du réservoir).

- CARDO / Jardins partagés (ER N° 19)

- Monserato Parcelle BN 263

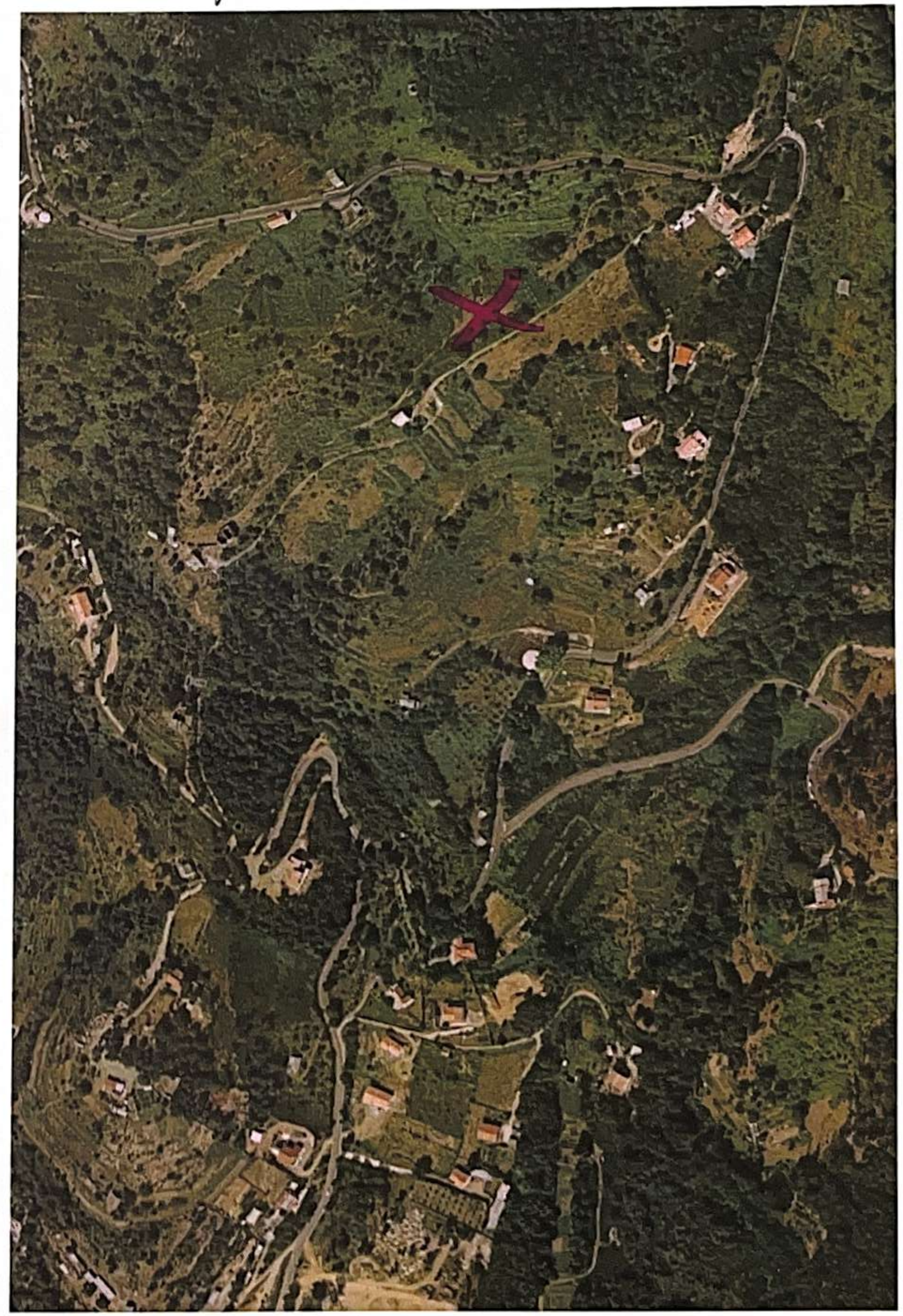
- Monserato Parcelle BN 927

Articles L 342-1 et suivants
Les bois de moins de 30 ans
ne peuvent bénéficier des
mesures de protection particulières
notamment en termes de défrichement.

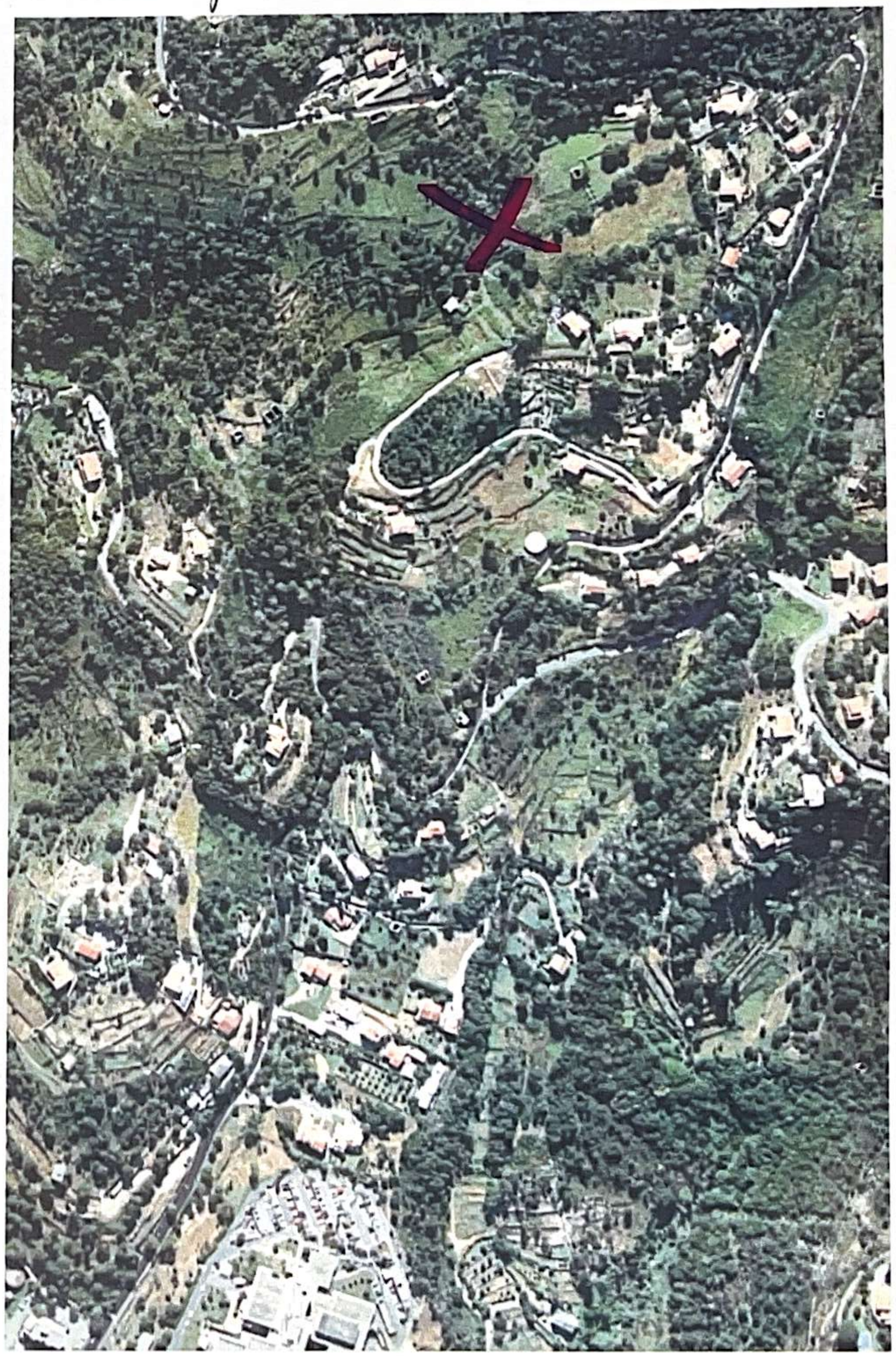
Subigna 1971

Eléments remis par la commune lors de la visite sur site

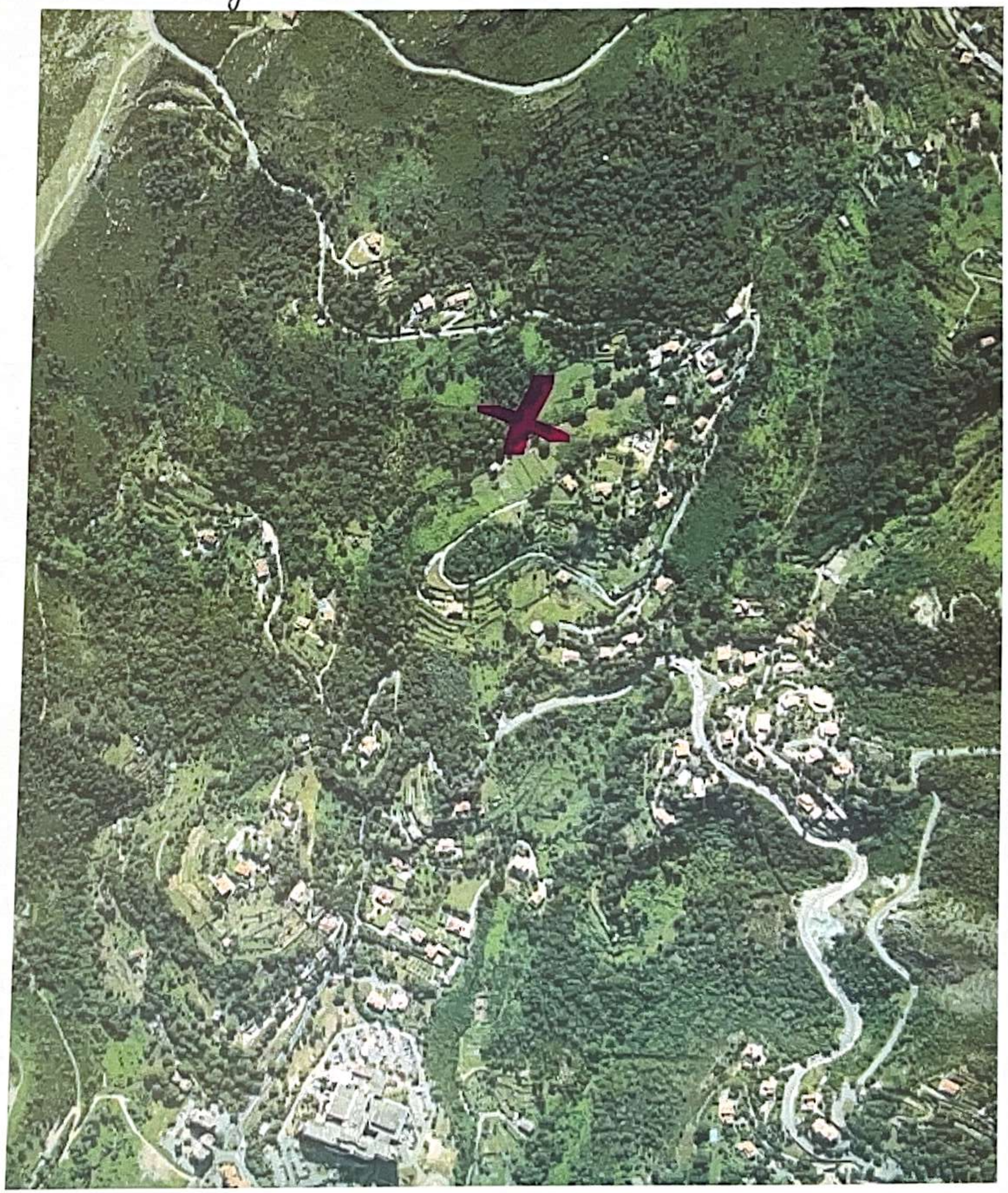
Subiagna 1981



Subigna 1992



Subigna 1997



PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE

Objet : Enquête publique sur le projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Bastia qui s'est déroulée du 14 janvier 2025 au 21 février 2025 inclus.

Monsieur le Maire,

Conformément aux dispositions de l'article R.123-18 du code de l'environnement et en application de l'article 6 de votre arrêté du 17/12/2024, j'ai l'honneur de vous remettre, sous le présent pli, le procès-verbal de synthèse relatif aux observations recueillies lors de l'enquête publique visée en objet.

Je vous saurai gré de bien vouloir me communiquer, dans le délai maximum de quinze jours prescrit par les textes, les éventuelles réponses que le procès-verbal appelle de votre part.

Par avance, je vous en remercie et vous prie d'agréer monsieur le Maire l'expression de ma considération distinguée.

P/La commission d'enquête,
Le Président,

Gérard PERFETTINI

PJ: 2 (PV + Clé USB)

PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE
Enquête publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme
Ville de BASTIA

I. Analyse statistique de la participation du public

I.1 Participation aux permanences tenues par les commissaires enquêteurs

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 (Lupino) et 6 dans les locaux de la mairie centrale.
Chacune des permanences a été assurée par deux commissaires enquêteurs à l'exception de celle 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.

S'agissant du déroulement des permanences, la commission tient à souligner :

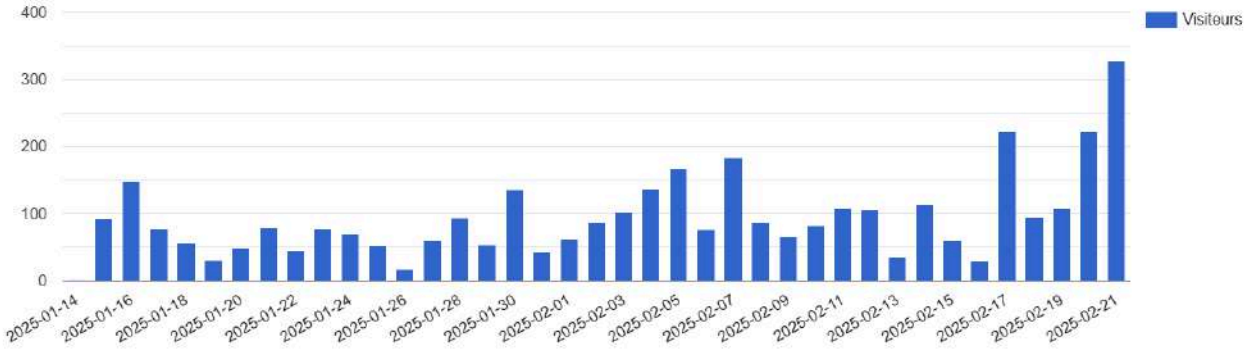
- d'une part, les bonnes conditions d'accueil du public grâce à la mise à disposition, par les services municipaux, de bureaux individuels qui ont garanti la confidentialité des échanges ;
- d'autre part, l'intérêt des visio permanences qui ont permis au public de contacter la commission hors des jours ouvrés et d'éviter un déplacement notamment pour les personnes ne résidant pas à Bastia.

Au total, ce sont 136 personnes qui ont été reçues occasionnant 93 entretiens.

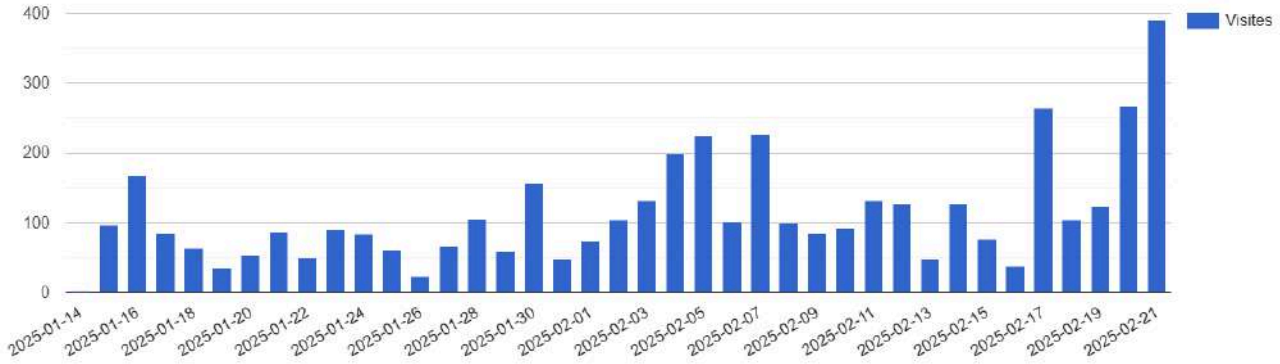
I.2 Fréquentation du registre numérique

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

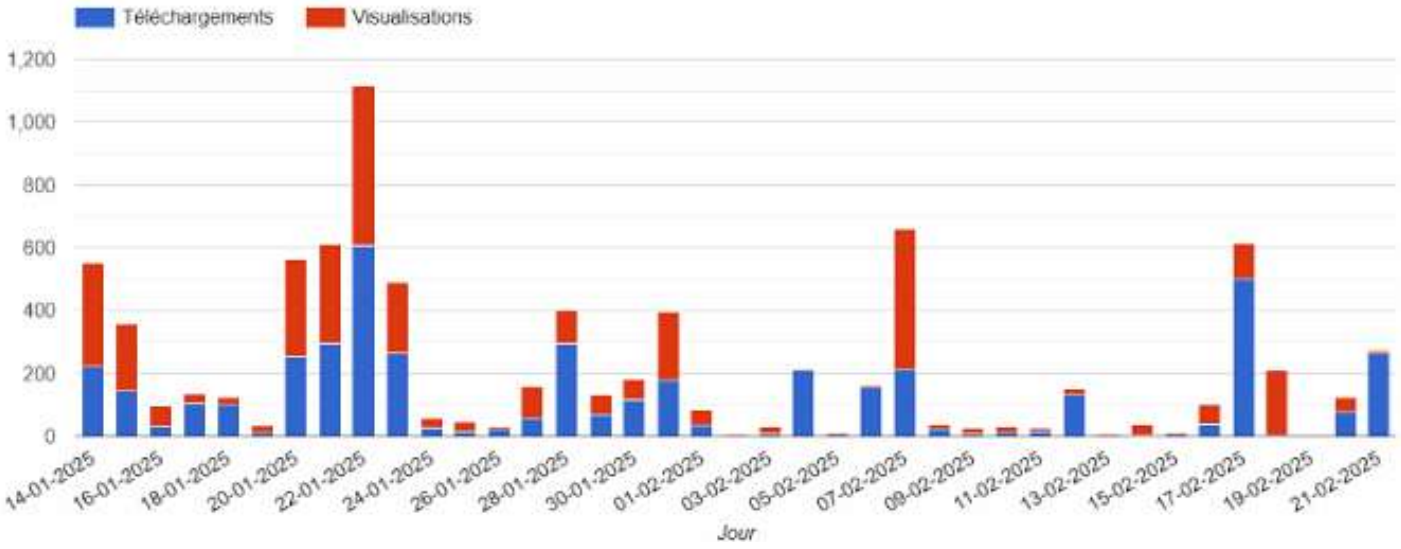
Les trois graphiques suivants traduisent cette participation.



Nombre de visiteurs[1] / jour



Nombre de visites quotidiennes



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.

[1] 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.

II. Les observations enregistrées au cours de l'enquête

II.1 Dénombrement des contributions

- Contributions enregistrées sur les registres déposés sur les sites d'enquête

20 contributions ont été formulées sur les registres mis à disposition du public sur les sites d'enquête (mairie centrale et maison des services publics) :

- Sur le registre N°1 déposé en mairie : 7 observations ont été consignées dont deux sont complétées par un dossier joint au registre (pièce N°1 et pièce N°2) et une autre sous la forme d'un dossier remis au commissaire enquêteur (document annexé au registre).
- Sur le registre N°2 déposé en mairie : 2 contributions dont l'une est complétée par une pièce jointe qui a été annexée au registre.
- Sur le registre N°3 déposé à la maison des services publics : 7 observations sont enregistrées dont 4 comportent des documents joints qui ont été annexés au registre.
- Sur le registre N°4 déposé à la maison des services publics : 4 contributions dont deux sont complétées par des dossiers qui ont été annexés au registre.

- Contributions formulées directement sur le registre numérique
  112 contributions.

- Contributions reçues par courriel
  18 contributions.

- Contributions par voie postale
  2 courriers ont été adressés à la commission.

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.

Au total 152 contributions ont été déposées et publiées à l'exception de 5 d'entre elles qui ont été retirées de la publication.

Ces 5 contributions retirées de la publication 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 de la publication du registre ouvert au public l'observation en cause ainsi que les échanges de contributions avec la commune et la CAB qui avaient suivi. Il s'agit des contributions N°32, 38, 42, 44 et 45.

Après retranchement des ”doublons” ce sont 120 observations qui vous sont intégralement transmises en pièce jointe du présent procès-verbal.

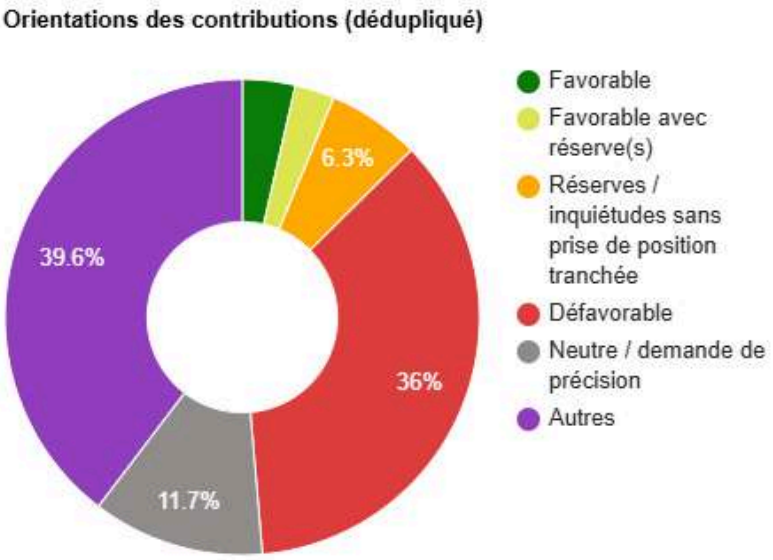
Vous trouverez ci-après une présentation très synthétique et cartographique de ces observations.

II.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’orientations des contributions :**



*Autres : la commission d’enquête a regroupé sous l’orientation “autres” les demandes qui ne sollicitent pas de précision ou n'expriment pas de position par rapport au projet de PLU.

- **Selon les thèmes abordés :**

L'analyse des contributions a conduit la commission à identifier les thèmes principaux suivants[2]:

➔ **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. Le plus souvent les pétitionnaires évoquent un changement de statut par rapport au PLU en vigueur ou la délivrance récente d'un Certificat d'Urbanisme (CU) opérationnel ; certains contributeurs sollicitent un "ajustement" de la partie constructible de leur terrain, d'autres un reclassement total.

8 contributions concernent des demandes de modification du règlement liées à la constructibilité.

➔ **Consommation de l'espace/densification** : 25 observations

A l'exception de 2 contributions favorables aux équilibres proposés par le projet de PLU, les pétitionnaires se montrent majoritairement défavorables (20/25) à l'extension des zones à urbaniser et à la densification recherchée. Cette position est largement développée dans les observations collectives.

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

Souvent liées à la problématique de la consommation de l'espace, ces observations sont très majoritairement défavorables (13/16) à l'extension prévue de zones à urbaniser sur certaines emprises d'ESA identifiés dans le Plan d'Aménagement et de Développement Durable de Corse (PADDUC).

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

Ces contributions concernent essentiellement (11/19) la protection d'espaces boisés ou de la faune.
L'une des deux observations relatives aux énergies renouvelables évoque un projet de ferme photovoltaïque.

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

Il s'agit de contributions qui évoquent essentiellement l'implantation du pôle de santé régional et du port de la Carbonite ainsi que les voies de circulation et les moyens de transport.

➔ **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.

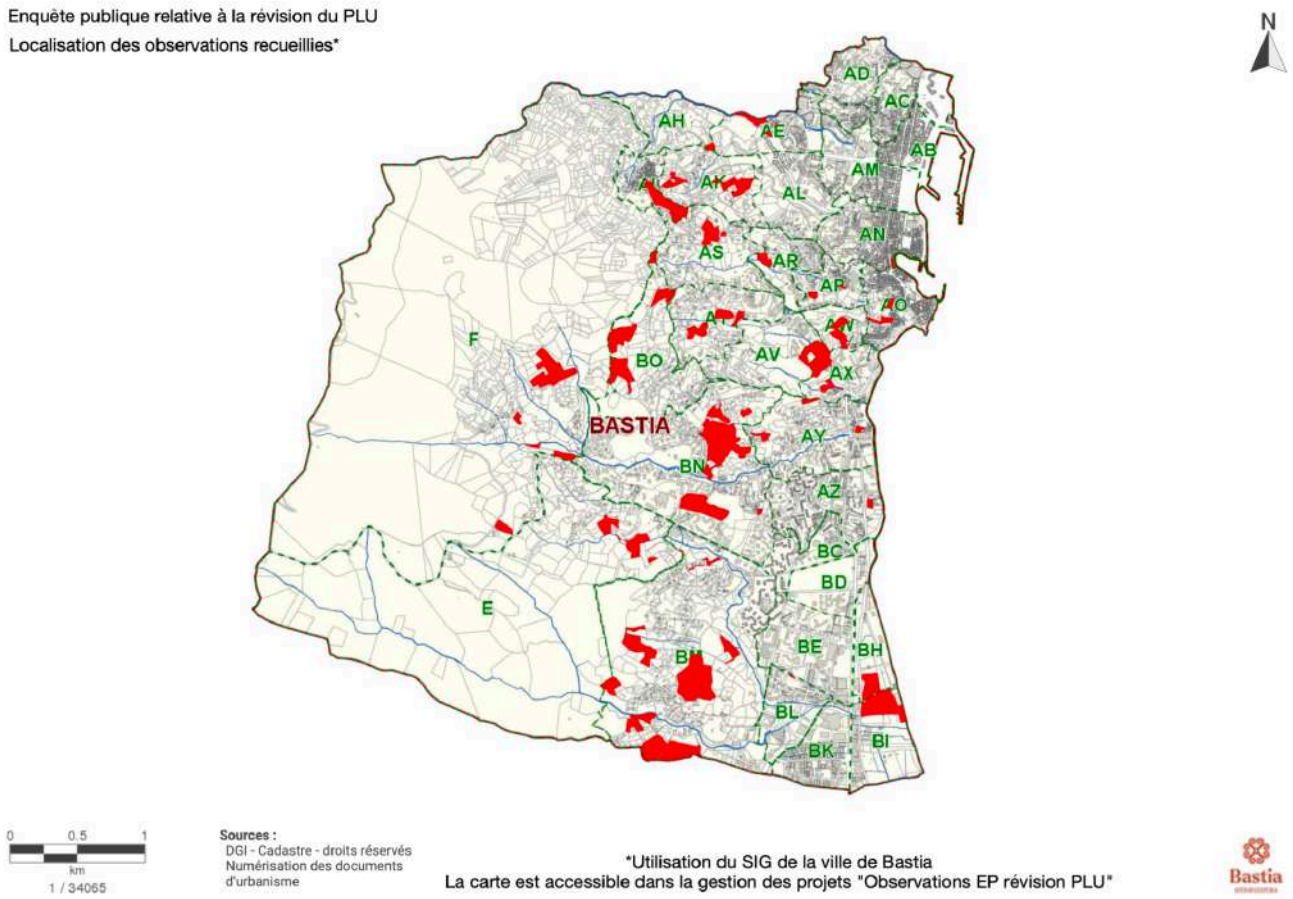
[2] Certaines observations étant rattachables à plusieurs thèmes, le total de la répartition thématique est supérieur au nombre des contributions transmises.

➔ **Economie/Tourisme:** 7 contributions

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

Elles concernent à la fois la phase de concertation et la difficulté à obtenir des informations sur le statut des parcelles dans le projet de révision du PLU.

II.3 Cartographie des observations



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

III. Les questions de la commission

Au surplus des observations du public recueillies pendant l'enquête, la commission s'interroge sur les points qui suivent.

III.1 Agriculture

- **Superficie des zones agricoles (zones A)**

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 ?

- **Vers un pastillage de terrains agricoles ?**

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 ?

- **Risques de conflits de voisinage**

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

- **Développement de l'agriculture urbaine et besoins en eau**

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 Prusppectiva 2050*" de la Collectivité de Corse).

III.2 Environnement et paysages

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

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) ?

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

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

- **Traitement de l'entrée de ville**

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

- **Urbanisme durable**

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 ?

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

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) ?

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

La commune semble privilégier l'étalement urbain à la densification des secteurs déjà bâtis. Quelles en sont les raisons ?
Par ailleurs, la commune prévoit-elle de désimperméabiliser certains secteurs?
Quelles sont les actions en matière de renaturation de la ville ?

- **Bien-être animal**

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 ?

III.3 Équipements structurants pour le territoire

- **Port de commerce**

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 ?

- **Pôle de santé régional**

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 ?

III.4 Impacts sur la propriété foncière et l'utilisation des sols

- **Chemins patrimoniaux**

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 ?

- **Espaces publics projetés sur terrains privés**

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 ?

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

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 ?

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

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 ?

III.5 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

- **L'OAP du Fango**

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?

- **L'OAP de Pastoreccia**

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 ?

- **L'OAP de Labrettu**

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 ?

- **L'OAP de Subigna**

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 ?

III.6 Règlement de la zone UB

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 ?

REGISTRE NUMERIQUE

by Publilégal

REGISTRE NUMERIQUE D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Enquête publique relative au projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Bastia

Contributions du 14/01/2025 au 21/02/2025

Rapport généré le 04/03/2025 à 12:36:10

@1 - PATRICK ET MICHEL - Bastia

Organisme : particulier
Date de dépôt : Le 14/01/2025 à 09:08:30
Lieu de dépôt : Sur le registre électronique
Objet :modification zonage
Contribution :
BonjourJ’interviens en qualité de propriétaire des parcelles AO 515, AO 516, AO 517.Je constate le classement de ces parcelles en zone N.Je comprends ce zonage du fait que ces parcelles ont longtemps été enclavées.Toutefois elles sont désormais rattachées aux parcelles voisines cadastrées AW 123, AW 119, AW 109, AW 127, AO 610, AO 521, AO 614 Les parcelles de la présente réserve ont été achetées par mes soins en fin d’année dernière. L’état d’enclave a ainsi disparu.Aussi je vous confirme que ces parcelles sont parfaitement desservies par une servitude existante et pourraient bénéficier du même classement que ma plus grande propriété.J’espère que vous pourrez apprécier le bien-fondé de ma demande et je vous en remercie par avance.cordialement
Pièce(s) jointes(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

@2 - PATRICK ET MICHEL - Bastia

Organisme : particulier
Date de dépôt : Le 14/01/2025 à 09:24:12
Lieu de dépôt : Sur le registre électronique
Objet :modification zonage
Contribution :
BonjourJ’interviens en qualité de propriétaire des parcelles AO 515, AO 516, AO 517.Je constate le classement de ces parcelles en zone N.Je comprends ce zonage du fait que ces parcelles ont longtemps été enclavées.Toutefois elles sont désormais rattachées aux parcelles voisines nous appartenant et cadastrées AW 123, AW 119, AW 109, AW 127, AO 610, AO 521, AO 614 Les parcelles de la présente réserve ont été achetées par mes soins en fin d’année dernière. L’état d’enclave a ainsi disparu.Aussi je vous confirme que ces parcelles sont parfaitement desservies par une servitude déjà existante sur notre parcelle AW 123 et pourraient bénéficier du même classement que ma plus grande propriété.J’espère que vous pourrez apprécier le bien-fondé de ma demande et je vous en remercie par avance.
Pièce(s) jointes(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

@3 - VANDERPLAETSEN Alain - Bastia

Date de dépôt : Le 14/01/2025 à 16:08:06
Lieu de dépôt : Sur le registre électronique
Objet :OAP n°2 (orientation d'aménagement et de programmation) QUARTIER PARATOGHJU â?" FANGU
Contribution :
Mesdames, Monsieur,Un collectif de défense du Fangu a organisé une pétition contre l'OAP n°2 (orientation d'aménagement et de programmation) QUARTIER PARATOGHJU – FANGU, laquelle a recueilli, à ce jour, près de 350 signatures.A cette occasion, plusieurs habitants du quartier ont signalé avoir pu observer des tortues d'Hermann sur les terrains concernés.Il semblerait donc souhaitable de contacter l'Office de l'Environnement de la Corse ainsi que le Conservatoire d'espaces naturels corse afin de s'assurer de la présence ou non de ces animaux, extrêmement protégés, sur les terrains considérés. Ainsi, serait évité le possible renouvellement d'une procédure au pénal identique à celle ayant conduit à la condamnation, par la Cour d'Appel d'AJACCIO, de Monsieur Patrick ROCCA, le mercredi 11 septembre 2024.Par ailleurs, la réalisation de 475 logements (avec des hauteurs d'immeubles atteignant les 24 mètres) sur des terrains en partie inondables et amiantifères, donc impropres à la construction de parkings souterrains, ne semble guère opportune.En effet, au vu des difficultés de stationnement automobile affectant déjà le quartier, ces immeubles ne feraient qu'accentuer le problème existant.Enfin, où se trouve vraiment l'intérêt, autre que financier, que de vouloir supprimer le dernier îlot de verdure du quartier ?
Pièce(s) jointes(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

E4 - De Peretti Loetitia

Date de dépôt : Le 15/01/2025 à 14:05:17
Lieu de dépôt : Par email
Objet :demande rdv Enquête Publique PLU Bastia
Contribution :
Bonjour. Pourriez vous me fixer un rendez vous le vendredi 24 janvier 2024 à partir de 14 h pour mon époux et moi même à la mairie de Bastia bureau 5 e étage. Pourriez-vous me préciser si nous devons amener les titres de nos propriétés. Dans l attente d une réponse favorable à ma demande par retour de mail ou sms ou téléphone, Veuillez agréer l expression de mes salutations les meilleures. Cordialement. Loetitia de Peretti Trojani 0682******. Jeanne Toussaint Trojani 0789******
Envoyé depuis l'application Mail Orange
Pièce(s) jointes(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

E5 - De Peretti Loetitia

Date de dépôt : Le 15/01/2025 à 14:35:45
Lieu de dépôt : Par email
Objet :demande Rdv enquête publique PLU Bastia correction date
Contribution :
Bonjour. Pourriez vous me fixer un rendez vous le vendredi 24 janvier 2025 à partir de 14 h pour mon époux et moi même à la mairie de Bastia bureau 5 e étage. Pourriez-vous me préciser si nous devons amener les titres de nos propriétés. Dans l attente d une réponse favorable à ma demande par retour de mail ou sms ou téléphone, Veuillez agréer l expression de mes salutations les meilleures. Cordialement. Loetitia de Peretti Trojani 0682******. Jeanne Toussaint Trojani 0789******
Envoyé depuis l'application Mail Orange
Pièce(s) jointes(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

@6 - TOMASI François - Bastia

Date de dépôt : Le 16/01/2025 à 17:39:11
Lieu de dépôt : Sur le registre électronique
Objet :questionnement
Contribution :
Bonjour Monsieur Perfettini,Je suis François TOMASI, propriétaire des parcelles BM 402 et BM 131 situées à Agliani. Nous nous sommes vus mardi 14 janvier. Ce jour là vous m'aviez présenté le nouveau PLU et les modifications qui concernent mes parcelles.Pour la partie constructible, j'aimerais, s'il vous plaît, avoir une approximation de ce que cela représente en m2 de surface?Pour les parties classées naturelles et/ou agricoles, je voudrais savoir, s'il vous plaît, si il serait possible juridiquement de mettre ma suberaie en production?si oui, j'aimerais savoir si il était possible d'adhérer à l'association foncière de propriétaires autorisés de la ville de Bastia en tant que sylviculteur en subériculture?mes coodonnées: François TOMASI quartier SUBIGNA 20600 BASTIA tel: 06.10.26******
Pièce(s) jointes(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

@7 - EVANGELISTA-DENISSE Isabelle - Bastia

Date de dépôt : Le 17/01/2025 à 13:04:50
Lieu de dépôt : Sur le registre électronique
Objet : Avis contre la révision du Plan Local d'Urbanisme de Bastia
Contribution :
Dans le secteur d'Agliani, Le PLU prévoie la surélévation des logements existants, l'augmentation des surfaces constructibles. Or, ce projet est non seulement nuisible pour le quartier, mais même présente la création de risques graves pour la population.Situation actuelle :Si l'on prend le secteur autour du chemin de PINELLO, il faut noter que :•Ce chemin et très fortement pentu (17% en moyenne et jusqu'à 47% dans sa partie médiane la plus raide) (voir graphique ci-dessous fourni par GEOPORTAIL), et très étroit, puisque sur pratiquement toute sa longueur, deux voitures ne peuvent pas se croiser. •Sur la totalité de ce secteur, il n'y a aucun collecteur des eaux pluviales., et il n'est pas possible d'en réaliser un, du fait de l'étroitesse de la route, et de l'occupation du sous-sol de celle-ci par les réseaux d'eaux usées, d'électricité, et d'alimentation en eau potable. De plus ce collecteur déboucherait sur le chemin d'Agliani, lequel ne comporte aucun collecteur d'eau de pluie ! •Le bas du chemin de Pinello finit sur le chemin d'Agliani, face à un terrain vague, sous lequel il y a les écoles maternelle et primaire René SUBISSI, et le central téléphonique (voir carte avec flèches rouges).Le projet sur ce secteur :•La poursuite de la densification urbaine du quartier d'Agliani•Augmentation de l'emprise au sol du bâti•Augmentation de la hauteur du bâtiLes conséquences négatives de ce projet :•Augmentation de l'artificialisation des sols, ce qui entraîne des écoulements de pluie en surface plus importants, alors qu'il n'y a pas de collecteur d'eau de pluie.•Augmentation du trafic routier et des risques d'accidents sur des voies de circulation n'étant pas adaptées (largeur et déclivité), et ne pouvant pas être élargies.•En cas de très fortes pluies il y a un risque d'inondation et éventuellement de catastrophe naturelle des groupes scolaires situés au bas du chemin de Pinello, ainsi que de la mise en panne du central téléphonique (voir carte avec flèches rouges).•De plus, il est à noter que dans le document intitulé « 32252 - SDIS - Annexe RDDECI » situé sur le site gouvernemental et relatif à l'accessibilité des bâtiments et PEI par les engins du SDIS (voie engin et voie échelle), les pentes maximales des voies sont de 10% pour les voies échelles et de 15% pour les voies engin. Or, si l'on construit des habitations d'une hauteur supérieure à R+1, on se retrouve avec une impossibilité pour les services du SDIS d'intervenir, le chemin de Pinello ayant une pente moyenne de 17%.Demandes :•Exclure le quartier d'Agliani, et particulièrement le chemin de Pinello et les propriétés situées de chaque côté du projet de modification du PLU.•Créer sur les parcelles 2B033000BM0262 et 2B033000BM0284 un parc arboré qui servira à protéger les groupes scolaires et le Central téléphonique des risques d'inondationsJe joins à cette contribution le texte de celle-ci et les graphiques, plan et copies des documents du SDIS sur le fichier joint.CordialementIsabelle EVANGELISTA-DENISSE
Pièce(s) jointes(s) :

Télécharger la pièce jointe originale (Contre-Revision-PLU-16-01-2025.pdf)
Document : Contre-Revision-PLU-16-01-2025.pdf, page 1 sur 4

Bastia le 16 janvier 2025

Avis contre la révision du Plan Local d'Urbanisme de Bastia

Dans le secteur d'Agliani, Le PLU prévoie la surélévation des logements existants, l'augmentation des surfaces constructibles. Or, ce projet est non seulement nuisible pour le quartier, mais même présente la création de risques graves pour la population.

Situation actuelle :

Si l'on prend le secteur autour du chemin de PINELLO, il faut noter que :

- Ce chemin et très fortement pentu (17% en moyenne et jusqu'à 47% dans sa partie médiane la plus raide) (voir graphique ci-dessous fourni par GEOPORTAIL), et très étroit, puisque sur pratiquement toute sa longueur, deux voitures ne peuvent pas se croiser.
- Sur la totalité de ce secteur, il n'y a aucun collecteur des eaux pluviales., et il n'est pas possible d'en réaliser un, du fait de l'étroitesse de la route, et de l'occupation du sous-sol de celle-ci par les réseaux d'eaux usées, d'électricité, et d'alimentation en eau potable. De plus ce collecteur déboucherait sur le chemin d'Agliani, lequel ne comporte aucun collecteur d'eau de pluie !
- Le bas du chemin de Pinello finit sur le chemin d'Agliani, face à un terrain vague, sous lequel il y a les écoles maternelle et primaire René SUBISSI, et le central téléphonique (voir carte avec flèches rouges).

Le projet sur ce secteur :

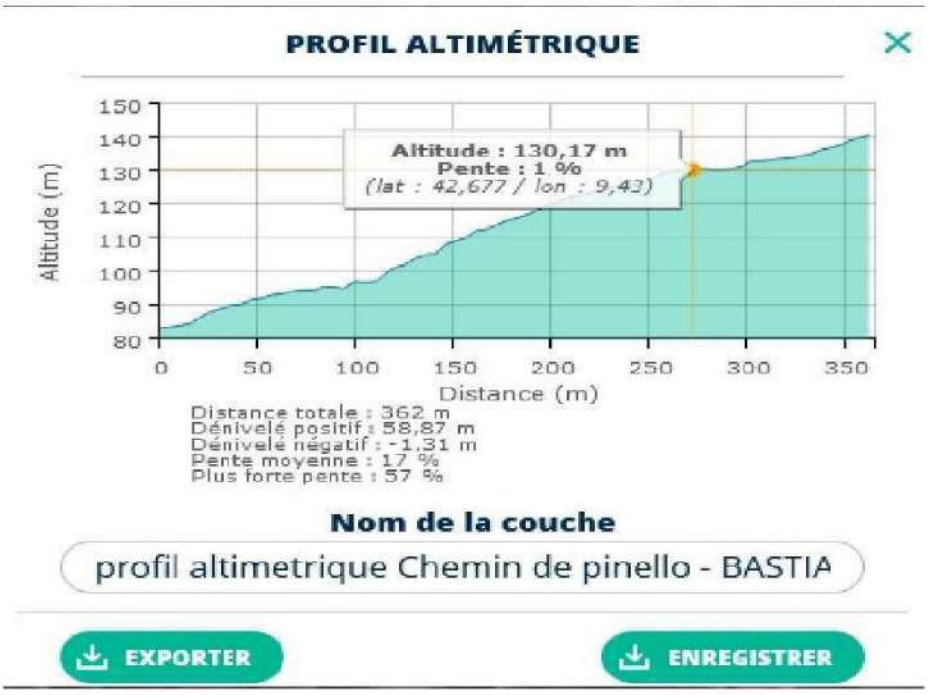
- La poursuite de la densification urbaine du quartier d'Agliani
- Augmentation de l'emprise au sol du bâti
- Augmentation de la hauteur du bâti

Les conséquences négatives de ce projet :

- Augmentation de l'artificialisation des sols, ce qui entraine des écoulements de pluie en surface plus importants, alors qu'il n'y a pas de collecteur d'eau de pluie.
- Augmentation du trafic routier et des risques d'accidents sur des voies de circulation n'étant pas adaptées (largeur et déclivité), et ne pouvant pas être élargies.
- En cas de très fortes pluies il y a un risque d'inondation et éventuellement de catastrophe naturelle des groupes scolaires situés au bas du chemin de Pinello, ainsi que de la mise en panne du central téléphonique (voir carte avec flèches rouges).
- De plus, il est à noter que dans le document intitulé « 32252 - SDIS - Annexe RDDECI » situé sur le site gouvernemental et relatif à l'accessibilité des bâtiments et PEI par les engins du SDIS (voie engin et voie échelle), les pentes maximales des voies sont de 10% pour les voies échelles et de 15% pour les voies engin. Or, si l'on construit des habitations d'une hauteur supérieure à R+1, on se retrouve avec une impossibilité pour les services du SDIS d'intervenir, le chemin de Pinello ayant une pente moyenne de 17%.

Demandes :

- Exclure le quartier d'Agliani, et particulièrement le chemin de Pinello et les propriétés situées de chaque côté du projet de modification du PLU.
- Créer sur les parcelles 2B033000BM0262 et 2B033000BM0284 un parc arboré qui servira à protéger les groupes scolaires et le Central téléphonique des risques d'inondations



Graphique dénivelé chemin de Pinello fourni par GEOPORTAIL

Carte Chemin de Pinello et emplacement groupe scolaire et central Telecom

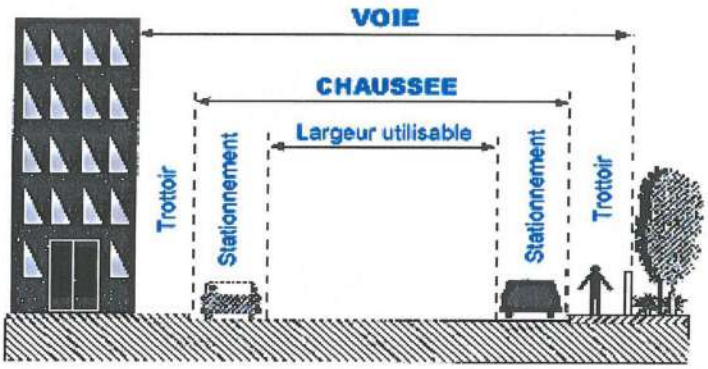
Accessibilité aux véhicules de secours

ACCESSIBILITE DES BATIMENTS ET DES PEI : VOIE ENGIN ET VOIE ECHELLE

Annexe RDDECI

Fiche 2.13

Page 3/4



b) Section de voie utilisable pour la mise en station des échelles aériennes (voie-échelles) :

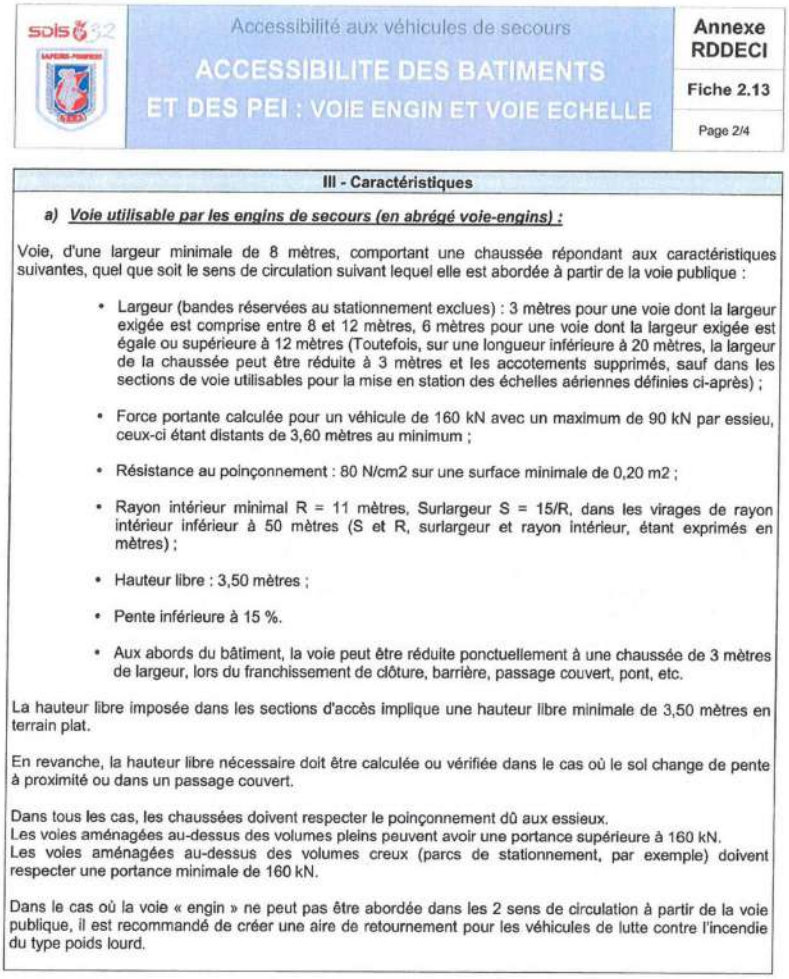
Partie de voie utilisable par les engins de secours (voie-engin) dont les caractéristiques ci-dessus sont complétées et modifiées comme suit :

- la longueur minimale est de 10 mètres ;
- la largeur libre minimale de la chaussée est portée à 4 mètres ;
- la pente maximale est ramenée à 10 % ;
- la disposition par rapport à la façade desservie permet aux échelles aériennes d'atteindre un point d'accès (balcons, coursives, etc.) à partir duquel les sapeurs-pompiers doivent pouvoir atteindre toutes les baies de cette façade, la distance maximum entre deux points d'accès ne devant jamais excéder 20 mètres.

Si cette section de voie n'est pas sur la voie publique, elle doit lui être raccordée par une voie utilisable par les engins de secours (voie-engin ou voie publique).

Lorsque cette section est en impasse, sa largeur minimale est portée à 10 mètres avec une chaussée libre de stationnement de 7 mètres de large au moins.

Les voies et sections de voies ci-dessus doivent être munies en permanence d'un panneau de signalisation visible en toutes circonstances et indiquant le tonnage limite autorisé.



Accessibilité aux véhicules de secours

ACCESSIBILITE DES BATIMENTS ET DES PEI : VOIE ENGIN ET VOIE ECHELLE

Annexe RDDECI

Fiche 2.13

Page 2/4

III - Caractéristiques

a) Voie utilisable par les engins de secours (en abrégé voie-engins) :

Voie, d'une largeur minimale de 8 mètres, comportant une chaussée répondant aux caractéristiques suivantes, quel que soit le sens de circulation suivant lequel elle est abordée à partir de la voie publique :

- Largeur (bandes réservées au stationnement exclues) : 3 mètres pour une voie dont la largeur exigée est comprise entre 8 et 12 mètres, 6 mètres pour une voie dont la largeur exigée est égale ou supérieure à 12 mètres (Toutefois, sur une longueur inférieure à 20 mètres, la largeur de la chaussée peut être réduite à 3 mètres et les accotements supprimés, sauf dans les sections de voie utilisables pour la mise en station des échelles aériennes définies ci-après) ;
- Force portante calculée pour un véhicule de 160 kN avec un maximum de 90 kN par essieu, ceux-ci étant distants de 3,60 mètres au minimum ;
- Résistance au poinçonnement : 80 N/cm2 sur une surface minimale de 0,20 m2 ;
- Rayon intérieur minimal R = 11 mètres. Surlargeur S = 15/R, dans les virages de rayon intérieur inférieur à 50 mètres (S et R, surlargeur et rayon intérieur, étant exprimés en mètres) ;
- Hauteur libre : 3,50 mètres ;
- Pente inférieure à 15 %.
- Aux abords du bâtiment, la voie peut être réduite ponctuellement à une chaussée de 3 mètres de largeur, lors du franchissement de clôture, barrière, passage couvert, pont, etc.

La hauteur libre imposée dans les sections d'accès implique une hauteur libre minimale de 3,50 mètres en terrain plat.

En revanche, la hauteur libre nécessaire doit être calculée ou vérifiée dans le cas où le sol change de pente à proximité ou dans un passage couvert.

Dans tous les cas, les chaussées doivent respecter le poinçonnement dû aux essieux.
Les voies aménagées au-dessus des volumes pleins peuvent avoir une portance supérieure à 160 kN.
Les voies aménagées au-dessus des volumes creux (parcs de stationnement, par exemple) doivent respecter une portance minimale de 160 kN.

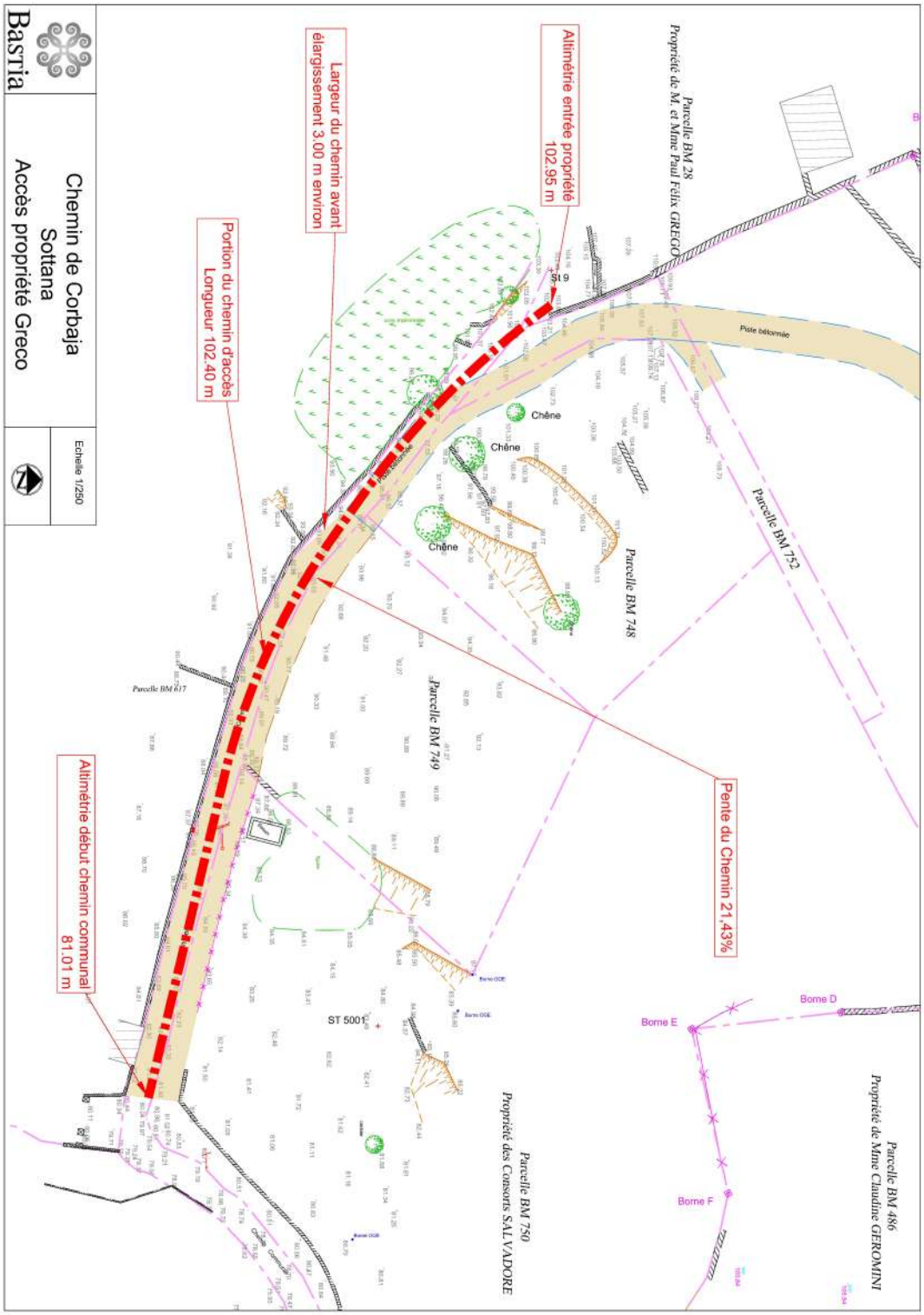
Dans le cas où la voie « engin » ne peut pas être abordée dans les 2 sens de circulation à partir de la voie publique, il est recommandé de créer une aire de retournement pour les véhicules de lutte contre l'incendie du type poids lourd.

@8 - GREGO Jean-Louis - Cervione

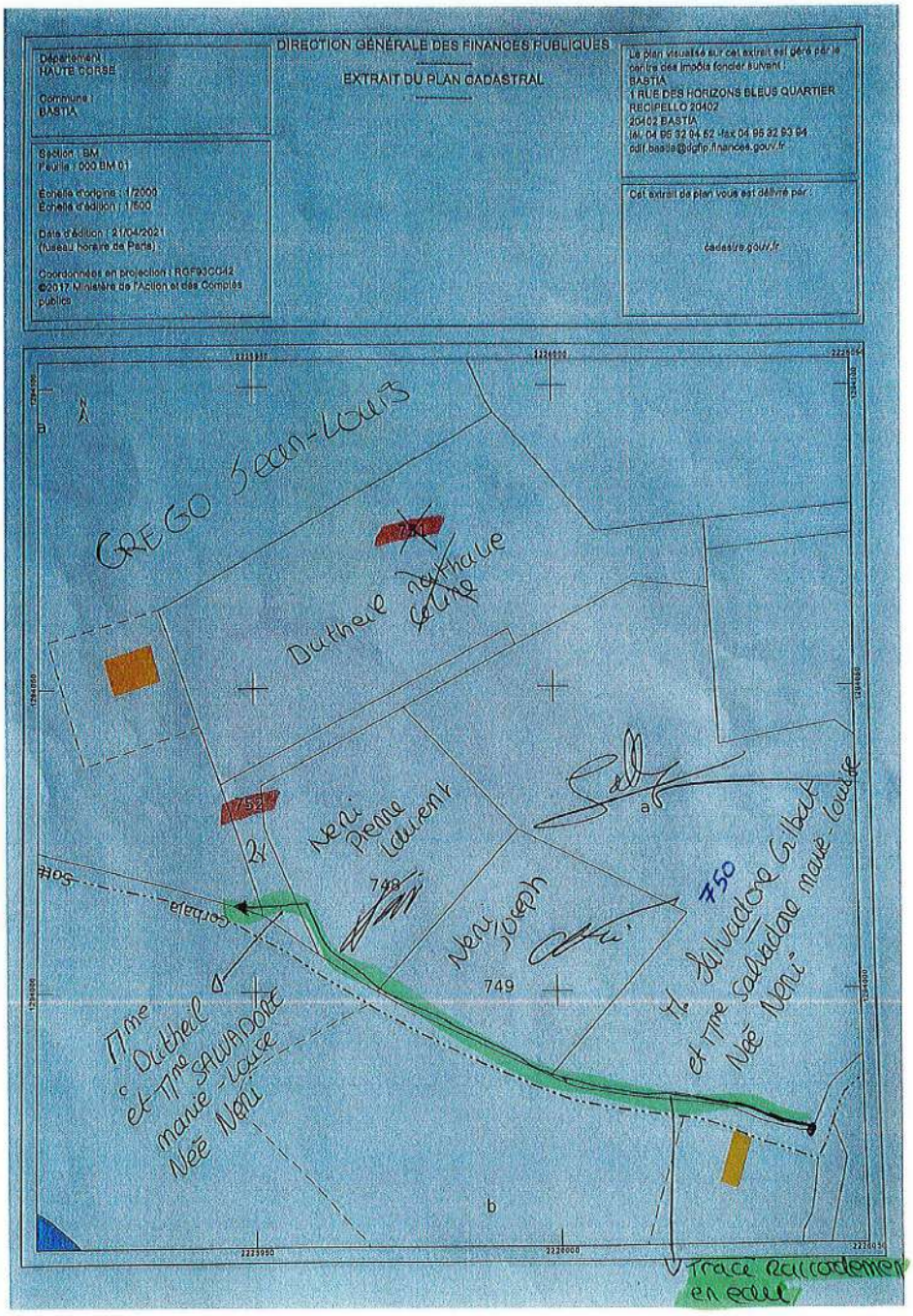
Date de dépôt : Le 18/01/2025 à 20:00:27
Lieu de dépôt : Sur le registre électronique
Objet : Demande de modification de zonage
Contribution :
Bonjour,Faisant suite à mon entretien de ce jour effectué avec votre commissaire enquêteur, je me permets de vous adresser ce courrier vis à vis de la réglementation de mon terrain, cadastré section BM parcelle 28Vis à vis de l'environnement proche : Comme vous pourrez le constater, le terrain est actuellement en zone N et sur le nouveau projet du plu en zone AS.Néanmoins, il se situe en limite de la zone UDB zone a vocation résidentiel et urbanisé depuis plusieurs années. D'ailleurs, sur votre carte, ne figure toujours pas les dernières constructions en limite de notre terrainCe qui pourrait vous permettre de visualiser nettement l'augmentation des constructions tout autour.A ce propos, voici une liste des constructions ainsi que des autorisations de permis de construire qui ont été effectués sur les parcelles voisines suivantes :- Parcelle BM 1159-1160 (issue de la division de la parcelle BM 750 construction d'une villa individuelle)- Parcelle BM 1158 (issue de la division de la parcelle BM 750) (autorisation d'un permis pour une villa)- Parcelle BM 617 (sur la partie haute du terrain, la plus proche de notre terrain; autorisation de permis pour un studio d'enregistrement)- Parcelle BM 1156 construction d'une villa achevée- Parcelle BM 1129 construction d'un ensemble immobilier de 3 logements achevés- Parcelle BM 854 et 855 construction de deux villas - Parcelle BM 1011 - 1012 : construction de deux villasAfin de vous permettre de visualiser toutes ces autorisations et constructions, vous trouverez en pièce jointe le nouveau plan de zonage ou y trouverez une petite croix rouge pour chacune de ces constructions non matérialisés à ce jour.Les parcelles BM 748 appartenant à M. NERI Pierre laurent et BM 749 appartenant à M. NERI joseph vont faire également l'objet d'une demande de permis pour la construction d'un projet.Comme vous avez pu le voir à travers la liste énumérée ci-dessus ainsi que sur le plan de zonage, mon terrain est situé au cÅ"ur d'un secteur urbanisé. A cela s'ajoute les zones dans laquelle se situe mon terrain. Celui-ci est situé dans plusieurs secteurs à urbaniser dont la ville de Bastia (par le biais de son nouveau PLU) souhaiterait dynamiser et développer compte tenu des éléments suivants :- PLU . OAP : L'urbanisation du secteur Pastoreccia compte tenu de la proximité immédiate de la zone d'Erbajolo ainsi que du futur pole hospitalier de Bastia- La poursuite et la densification urbaine du quartier d'Agliani permettra de répondre à une partie des besoins constatés en logements en adéquation avec les réseaux publics réalisés par la collectivité et avec l'objectif de contenir l'étalement urbain D'ailleurs, je tiens à préciser que le passage de ma parcelle en zone agricole ne serait pas en adéquation avec son environnement proche compte tenu de sa proximité avec le parc résidentiel existant.Je me permets également de souligner les enjeux énumérés par la mairie sur la note explicative de synthèse, en effet, il envisagerait à long terme d'accueillir 7000 logements supplémentaire d'ci l'horizon 2040.Comme indiqué sur la note explicative, page 15 sur 27 " les secteurs concernés par l'OAP englobent, pour la plupart d'entres elles, les environs immédiat des zones d'urbanisation futurs, de façon à assurer une bonne insertion d'ensemble aux regards des tissus urbains déjà constitués et des espaces naturelles / agricoles à préserver.La parcelle BM 28 étant en limite de cette zone urbaine déjà constitué, donc par conséquent suivant la logique du précédent paragraphe, ma parcelle devrait ou sera dans un futur proche située dans une zone d'urbanisation.Concernant le bâti et notre futur projet : Pour les futurs projets de mes voisins ainsi que pour mon projet personnel, nous nous sommes concertés entre voisins en 2021 afin d'obtenir pour ma part une servitude de passage pour le raccordement en eau du réseau existant jusqu'à mon terrain. (en pièce jointe l'acte notarié ainsi que le tracé).Comme pourra vous le confirmer la mairie de Bastia, nous avions entrepris une demande d'autorisation de travaux pour l'extension du bati exsitant sur notre parcelle en 2021. cependant celle-ci nous a été refusée pour plusieurs raisons dont les principales sont les suivantes :- Notre terrain est situé en zone rouge risque sévère de feu de foret (B0) et par conséquent, il nous a éte demandé de réunir plusieurs critères : - 1ere critère : Aucune extension ne doit être effectué pour le réseau d'eau sur le domaine public Chose faite de notre coté puisque nous avons obtenu les servitudes en eau et de ce fait, un devis de acqua publica qui valide qu'aucune extension ne sera nécéssaire pour le réseau (en pièce jointe) - 2 -ème critère ; Aucune extension ne doit être effectué pour le réseau EDF. Nous sommes déjà en possession d'un raccordement EDF, vous trouverez donc en pièce jointe l'avis de mise sous tension, attestant que nous sommes déjà en possession de ce raccordement - Le dernier critère, concerne la voie de desserte (piste DFCI mais dont nous avons une servitude de passage sur l'arrêté ainsi que les parcelles voisines également). Afin de répondre aux dispositions générales du PPRIF, la voie de desserte menant à notre parcelle et donc à notre habitation doit mesurer 3 mètre de large minimum et une pente maximum de 20% La largeur actuelle de cette accès est bien supérieur à 3metres et la pente dépasse légèrement, puisqu'elle est de 21 %. (ci-joint le plan de desserte)Je souhaiterai à l'avenir représenter mon projet d'extension avec ces nouveaux éléments.

En effet, ce projet me tient à cÅ"ur car il s'agit d'un terrain familial que je souhaite à tout prix conserver, en préservant l'harmonie des lieux , tout en ayant la possibilité de réhabilité cette construction, et dans la mesure du possible, agrandir celle ci avec des surfaces un peu plus raisonnables.Pour toutes les raisons évoquées ci-dessus, je vous demande, par la présente, de bien vouloir réétudier le zonage de mon terrain, afin, je l'espère qu'il soit classé en zone UDB.En vous remerciant par avance de l'attention apportée à ma requête et restant à votre entière disposition pour tous renseignements complémentaires.P/O GREGO JEAN LOUIS 06.03.93******
Pièce(s) jointes(s) :

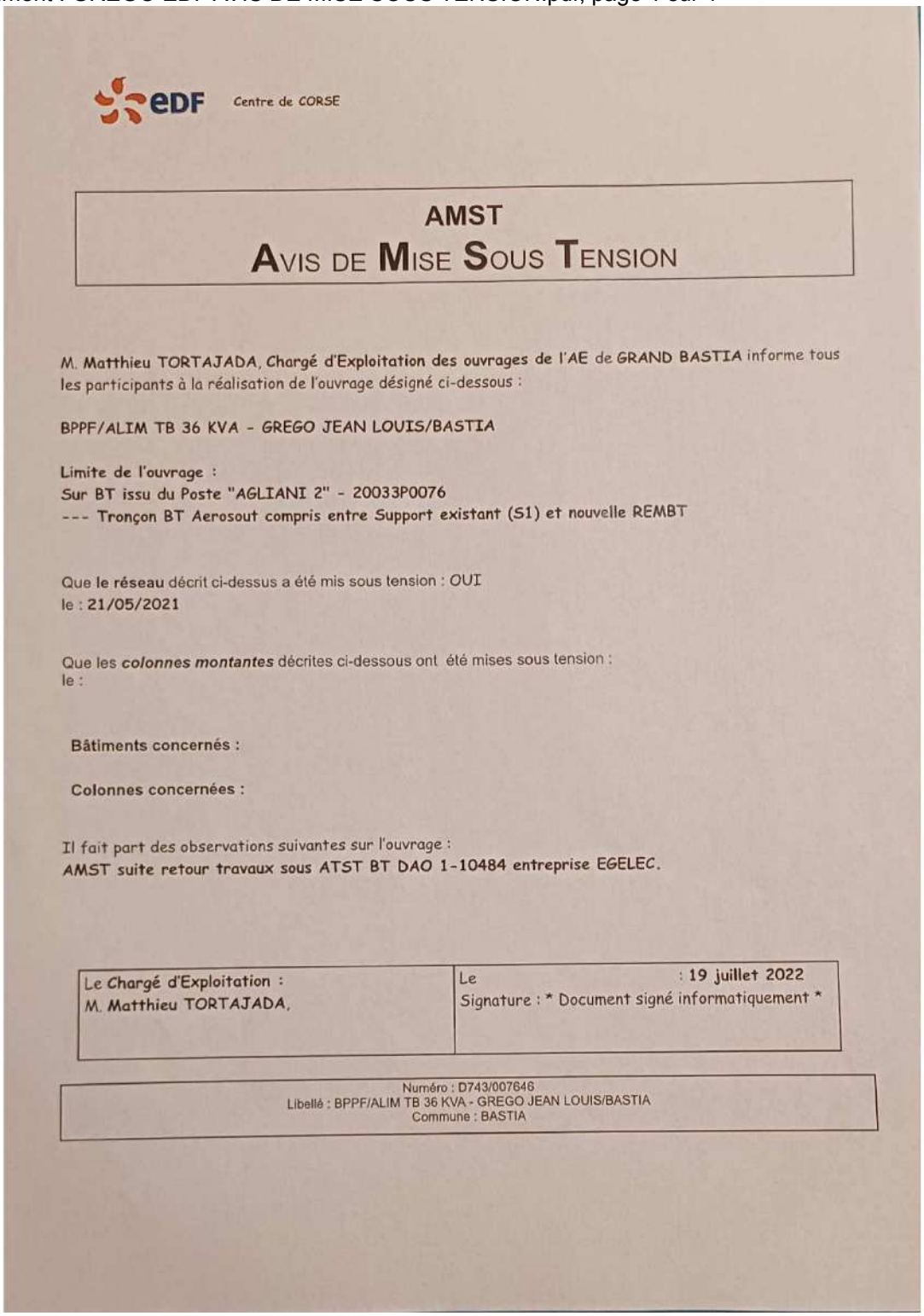
Télécharger la pièce jointe originale (GREGO Voie desserte pente et largeur.pdf)
Document : GREGO Voie desserte pente et largeur.pdf, page 1 sur 1



Télécharger la pièce jointe originale (GREGO TRACE SERVITUDE EAU.pdf)
Document : GREGO TRACE SERVITUDE EAU.pdf, page 1 sur 1



Télécharger la pièce jointe originale (GREGO EDF AVIS DE MISE SOUS TENSION.pdf)
Document : GREGO EDF AVIS DE MISE SOUS TENSION.pdf, page 1 sur 1



EDF Centre de CORSE

AMST

AVIS DE MISE SOUS TENSION

M. Matthieu TORTAJADA, Chargé d'Exploitation des ouvrages de l'AE de GRAND BASTIA informe tous les participants à la réalisation de l'ouvrage désigné ci-dessous :

BPPF/ALIM TB 36 KVA - GREGO JEAN LOUIS/BASTIA

Limite de l'ouvrage :
Sur BT issu du Poste "AGLIANI 2" - 20033P0076
--- Tronçon BT Aerosout compris entre Support existant (S1) et nouvelle REMBT

Que le réseau décrit ci-dessus a été mis sous tension : OUI
le : 21/05/2021

Que les *colonnes montantes* décrites ci-dessous ont été mises sous tension :
le :

Bâtiments concernés :

Colonnes concernées :

Il fait part des observations suivantes sur l'ouvrage :
AMST suite retour travaux sous ATST BT DAO 1-10484 entreprise EGELEC.

Le Chargé d'Exploitation : M. Matthieu TORTAJADA,	Le : 19 juillet 2022 Signature : * Document signé informatiquement *

Numéro : D743/007646
Libellé : BPPF/ALIM TB 36 KVA - GREGO JEAN LOUIS/BASTIA
Commune : BASTIA

Télécharger la pièce jointe originale (GREGO DEVIS ACQUA PUBLIC BRANCHEMENT SANS EXTENSION RESEAU.pdf)

Document : GREGO DEVIS ACQUA PUBLIC BRANCHEMENT SANS EXTENSION RESEAU.pdf, page 1 sur 2

acqua publica
La Régie des Eaux du Pays Bastiais

Référence à rappeler : **N° du contrat : 215607**
Destinataire : M GREGO JEAN LOUIS

Adresse de travaux : ROUTE AGLIANI
CHEMIN DE CORBAJA SOTTANA
20200 BASTIA

Destinataire du devis
M GREGO JEAN LOUIS
SECCATOJO
20221 CERVIONE

Acqua Publica - Régie Les Eaux du Pays Bastiais
Route Maréchal Juin - Clos Mimosas lot 4
CS 30097
20291 Bastia Cedex
Contact tel: 04.95.32.20.20- fax : 04.95.48.63.26
email : b.maltese@acquapublica.fr

Devis n° 1697 du 24/10/2024

BRANCHEMENT NEUF

Désignation	Quantité	Unité	P.U.	Montant HT	T.V.A.	Montant TTC
Pour un diamètre extérieur nominale de canalisation du branchement de 27 mm Fourniture et pose d'un branchement (*)	1,00	Unité	560,87	560,87	56,09 (10,00%)	616,96
Polyéthylène pour un diamètre nominale de 20,2/32 mm Fourniture et pose - basse densité 16 bars (y compris les raccords, la réduction et les joints)	1,00	ml	4,18	4,18	0,42 (10,00%)	4,60
Raccord fileté Fourniture et pose accessoires laiton pour polyéthylène (type RF/RE)	1,00	4 ml	16,50	16,50	1,65 (10,00%)	18,15
Té, Manchon Fourniture et pose accessoires laiton pour polyéthylène (type RF/RE)	1,00	10 ml	41,76	41,76	4,18 (10,00%)	45,94
Fourniture compteur pour un diamètre de 15 mm	1,00	Unité	77,57	77,57	7,76 (10,00%)	85,33
Fourniture et pose de cible compteur	1,00	Unité	131,27	131,27	13,13 (10,00%)	144,40
Clapet anti-pollution pour un diamètre de 15 mm Fourniture et pose	1,00	Unité	41,76	41,76	4,18 (10,00%)	45,94
Robinet inviolable pour un diamètre de 15 mm Fourniture et pose (y compris verrouillage)	1,00	Unité	95,47	95,47	9,55 (10,00%)	105,02
Terrassements pour ouvrage en masse, en rigole ou en puits exécutés à l'engin m	1,00	m3	179,00	179,00	17,90 (10,00%)	196,90
Chargement, enlèvement des terres impropres au remblai (y compris transport à la	1,00	m3	179,00	179,00	17,90 (10,00%)	196,90
Sable Fourniture et mise en place de matériaux en remplacement des terres impropres au remblai	0,80	m3	52,51	42,01	4,20 (10,00%)	46,21
Fourniture et mise en place de béton maigre 150 kg/m3 pour le remplissage de fou	0,20	m3	298,34	59,67	5,97 (10,00%)	65,64
Plus-values pour suggestions particulières dues aux croisements de cables, égout	1,00	Unité	53,70	53,70	5,37 (10,00%)	59,07
Chaussée goudronée ou bétonnée Prédécoupage, démolition et réfection provisoire de chaussée (y compris caniveaux) avec réutilisation des matériaux déposés sans apport de matériaux neufs	1,00	m2	26,25	26,25	2,63 (10,00%)	28,88
Réfection définitive de chaussée goudronnée par enrobé à chaud 6 cm d'épaisseur (y compris caniveau)	1,00	m2	71,60	71,60	7,16 (10,00%)	78,76
Plus-values pour traversée de route (forfait Niveau 1)	1,00	Unité	501,20	501,20	50,12 (10,00%)	551,32
				2 081,81	**208,21**	**2 290,02**

Total du devis **2 290,02 €**

Commentaires

Ces travaux ne pourront être programmés qu'après règlement du présent devis et retour d'un exemplaire dûment visé et approuvé.

Ayant obtenu les servitudes de passage de la part des propriétaires des parcelles limitrophes au projet de desserte en eau potable (MME DUTHEIL - MME SALVADORE née NERI - NERI Pierre Laurent - NERI Joseph - SALVADORE Gilbert), La demande de M. GRECO ne fera pas l'objet de travaux d'extension

Page 1

Devis n° 1697 du 24/10/2024

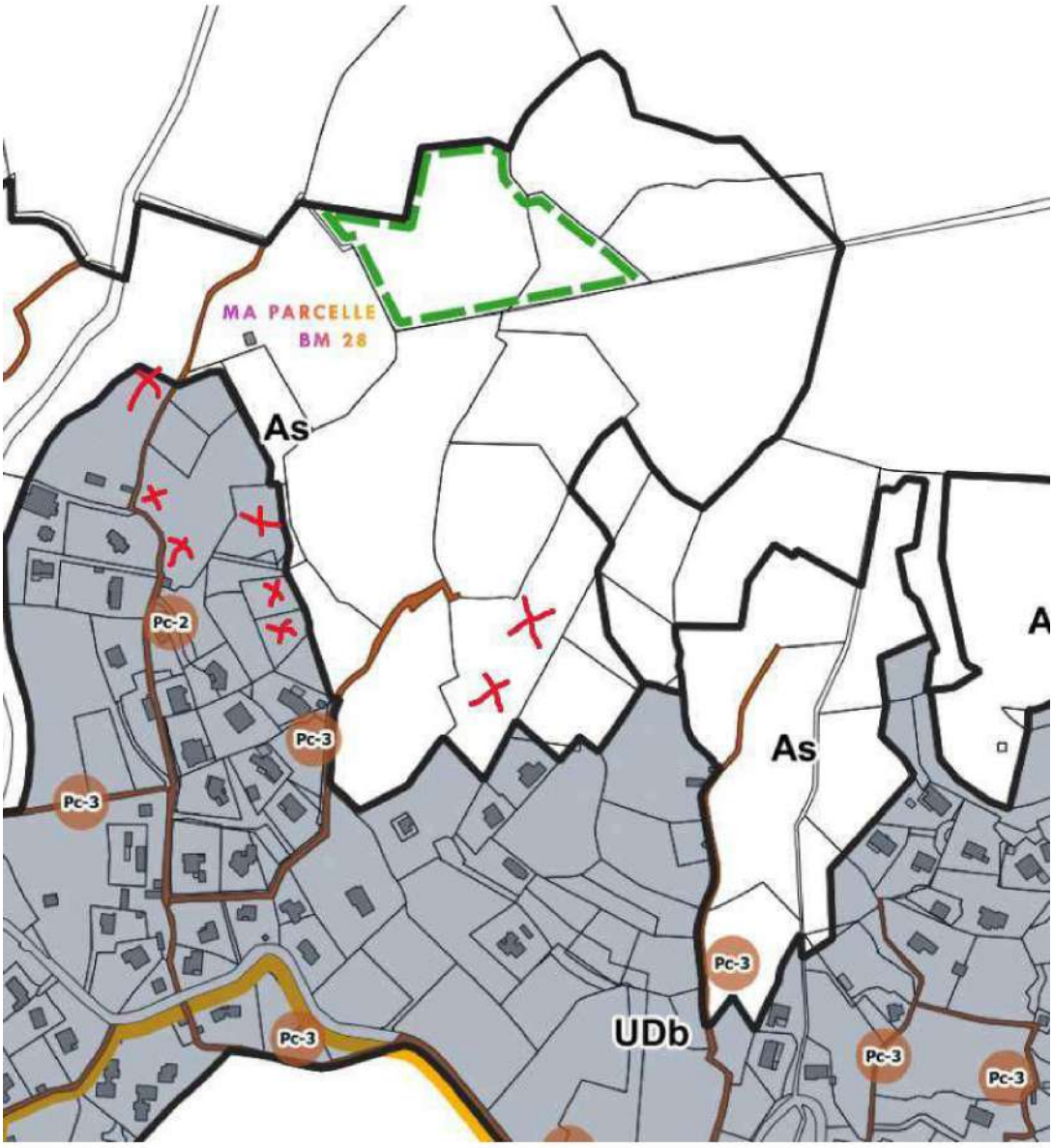
de réseau pour l'alimenter en eau.

Devis valable jusqu'au 31/12/2024

La Direction Technique Le Chargé d'Affaires ACQUA PUBLICA La Régie des Eaux du Pays Bastiais Route du Maréchal Juin Clos des Mimosas - Lot 4 CS 30697 20291 BASTIA Cedex	Date, Signature, précédée de 'Bon pour accord'

Page 2

Télécharger la pièce jointe originale (GREGO TERRAIN ET CONSTRUCTIONS EDIFIEES AUTOUR A JOUR .pdf)
Document : GREGO TERRAIN ET CONSTRUCTIONS EDIFIEES AUTOUR A JOUR .pdf, page 1 sur 1



@9 - Luiggi Johan - Bastia

Date de dépôt : Le 21/01/2025 à 14:51:56
Lieu de dépôt : Sur le registre électronique
Objet : Densification, verticalisation!
Contribution :
Mesdames, Messieurs les commissaires enquêteurs,Je soutiens largement le PLU dans son objectif de densifier et verticaliser les habitations. Pour permettre aux jeunes Corses de se loger et vivre sur Bastia, qui est déja le moteur économique de la Corse et qui doit devenir la ville principale de la Corse en dehors des assemblées politiques, il est strictement nécessaire de construire du logement sur un schema urbanistique bien défini (comme le centre-ville de Bastia, sur un schema urbanistique semblable a Barcelone ou certaines villes Américaines). Cela participera a baisser les loyers ainsi que les prix des biens, permettant aux jeunes Corses de venir sur Bastia, plutôt que habiter le continent ou la périphérie Bastiaise. Austin, ville américaine a connu une baisse de 4% des loyers d'année en année entre 2023 et 2024 suite a la construction suffisante des logements pour adresser la demande. Cela a grandement participé a rendre du pouvoir d'achat aux habitants, qui peuvent derrière dépenser l'argent dans l'économie locale pour créer un cycle vertueux. Il sera important de définir un schéma urbanistique clair, afin de créer des véritables quartiers accessibles au piétons, aux transports et aux voitures, pour une qualité de vie améliorée. Il est également important de réfléchir a la place des transports en commun dans le PLU, afin de prévoir son développement et réduire le besoin de la voiture pour les déplacements. Également, la planification des espaces verts (parcs, forets, agricole, etc) est importante pour avoir des poumons verts en ville, pour que les divers objectifs soient harmonieux et rendre les quartiers encore plus agréable.C'est pour cela, que le Fangu et Agliani, ainsi que les espaces déja construits en ville ou dans les quartiers Sud devront être pensées sur ces schema du futur, en étant des véritables extensions de notre ville. Les vieux ne doivent plus tirer l'échelle après eux, rendant l'accès a l'immobilier difficile aux jeunes et favorisant l'installation d'étrangers aux grand moyens. Le PLU doit être une référence du futur, construit dans l'optimisme, et non dans la soi-disante contrainte écologique qui rends la mobilité difficile. C'est justement dans la densification et la verticalisation que nous atteindront les besoins écologiques pour notre planète en raccourcissant les temps de trajets, et en gardant des espaces verts stratégiques. Je vous remercie pour votre considération, Mesdames, Messieurs les commissaires enquêteurs.
Pièce(s) jointes(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

@10 - David - Borgo

Organisme : Personnel
Date de dépôt : Le 21/01/2025 à 16:17:52
Lieu de dépôt : Sur le registre électronique
Objet : Reglementation Zonage UDc
Contribution :
Madame, Monsieur,Suite à l'examen du nouveau Plan Local d'Urbanisme (PLU), je souhaite attirer votre attention sur une potentielle incohérence au sein du règlement de la zone UDC, relative à l'application des règles alternatives de construction sur les terrains étroits.L'ancien règlement de la zone UE prévoyait des règles alternatives pour les terrains dont la forme ou la configuration rendaient difficile l'application des dispositions générales en matière de prospect. Ainsi, l'article 3.4 autorisait la construction en limite de propriété dans certains cas précis, notamment lorsque les prospects vis-à-vis des constructions voisines étaient conformes à l'article 3.5.Or, il semble que ces règles alternatives ne soient pas reprises dans le nouveau règlement de la zone UDC, qui impose une distance minimale de 5 mètres par rapport aux limites séparatives, contre 4 mètres précédemment. Cette nouvelle disposition, appliquée sans distinction, risque de pénaliser un nombre important de terrains étroits sur la commune, notamment ceux anciennement classés en zone UE.Il apparaît donc important de :•Vérifier si l'absence de dispositions alternatives pour les terrains étroits en zone UDC est intentionnelle ou résulte d'un oubli.•Envisager, le cas échéant, l'intégration d'un article spécifique au sein du règlement de la zone UDC, reprenant les principes des règles alternatives de l'ancien article 3.4 de la zone UE, afin de permettre la construction en limite de propriété ou à une distance réduite sur les terrains dont la configuration le justifie.Cette adaptation permettrait de garantir une cohérence avec l'ancien règlement, de préserver les possibilités de construction sur les terrains de faible largeur, et d'éviter une application rigide des règles de prospect qui pourrait s'avérer inadaptée à certaines situations.Je vous remercie de bien vouloir examiner attentivement cette observation et de lui donner les suites appropriées.Veuillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.
Pièce(s) jointes(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

@11 - FREDERIC - Bastia

Date de dépôt : Le 22/01/2025 à 18:00:07
Lieu de dépôt : Sur le registre électronique
Objet : Secteur 1AU Bb
Contribution :
Bonjour,Le PLU prévoit de nouvelles constructions dans ce secteur qui s'avère amiantifère et très friable (glissements de terrain). De plus, ce quartier est saturé.Il serait donc peut-être plus raisonnable de le réétudier ? Pourquoi ne pas envisager ces nouvelles constructions de façon plus modestes, à taille humaine, comme un nouvel éco quartier le long du front de mer entre la sortie du tunnel et les pompier ? Ca rééquilibrerait la ville du nord au sud et on pourrait par la même occasion envisager un élargissement de la spassimare et doubler les voix de circulation.
Pièce(s) jointes(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

@12 - GALLIGANI / PAOLI MARIE-JEANNE / JEAN-FRANCOIS - Bastia

Date de dépôt : Le 22/01/2025 à 21:01:27
Lieu de dépôt : Sur le registre électronique
Objet : Adaptation du règlement de la zone 2-AU du PLU
Contribution :
Nous intervenons en qualité de propriétaire de la parcelle sise à BASTIA, cadastrée section AY n°44 pour une contenance de 1715m2.Cette parcelle accueille aujourd'hui un commerce dont l'activité a été mise en sommeil depuis quelques mois.Ce bien est voisin immédiat de la caserne des pompiers de BASTIA, implantée sur la parcelle AY n°321 pour une surface de 3620 m2, qui a fait l'objet il y a peu, d'importants travaux de réfection et d'extension mais aussi de l'immeuble l'EXPO" implanté sur la parcelle AY n°35 pour une surface de 890m2.Notre remarque porte sur l'écriture du règlement de la zonz 2-AU du PLU dans laquelle se trouve notre immeuble.On remarquera en 1er lieu, eu égard aux travaux réalisés sur la construction voisine et au vu des implantations de ma construction et de la construction voisine très en retrait de la voie principale, que l'aménagement futur de la zone déjà esquissé par la commune ne saurait remettre en cause l'intégrité de ces deux bâtiments qui répondent déjà aux principes d'aménagement du secteur de la Carbonite.On constatera ensuite pour des questions d'équilibre que notre construction mériterait d'être aménagée de la même façon que les immeubles voisins.Le futur règlement si il nous convient mieux que celui mis en place par la commune en 2009 mérite toutefois une légère adaptation.En zone 2-AU le futur règlement propose en effet :""Artisanat et commerce de détails", à condition : qu'il s'agisse d'une extension mesurée d'un bâtiment existant, sans changement de destination ou sous destination, que la surface de vente n'excède pas 300 m2 de surface de plancher, extension comprise, que le commerce propose une offre d'achats répondant à un service de proximité, que les aménagements ou équipements destinés à être utilisés pour le retrait par la clientèle d'achats au détail commandés par voie électronique soient inclus dans un commerce recevant du public et que la surface de plancher dédiée à cet usage ne dépasse pas 1/4 de la surface commerciale."L'écriture devrait pour améliorer les conditions de mise en œuvre d'un projet, être adapté en ce sens :"Artisanat et commerce de détails" à condition : qu'il s'agisse d'une extension mesurée d'un bâtiment existant, sous réserve que cette hauteur soit sensiblement égale aux constructions voisines que sont la caserne des pompiers implantée sur la parcelle cadastrée AY n°321 et l'immeuble "l'EXPO" implanté sur la parcelle AY n° 35 qui abrite entre autre actuellement, les services du CAUE de la CORSE, sans changement de destination ou sous-destination, que la surface de vente n'excède pas 300m2 de surface de plancher, extension comprise, sans possibilité toutefois de remise en cause de la surface de vente existante si celle-ci était plus importante, que le commerce propose une offre d'achats répondant à un service de proximité, que les aménagements ou équipements destinés à être utilisés pour le retrait par la clientèle d'achats au détail commandés par voie électronique soient inclus dans un commerce recevant du public et que la surface de plancher dédiée à cet usage ne dépasse pas 1/4 de la surface commerciale."Espérant que cette demande saura vous convaincre je vous remercie pour l'attention que vous y porterez.
Pièce(s) jointes(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

@13 - FRANCESCHI Didier - Bastia

Date de dépôt : Le 24/01/2025 à 12:11:58
Lieu de dépôt : Sur le registre électronique
Objet : Contribution générale du collectif de citoyens d'Agliani sur la révision du PLU de Bastia
Contribution :
Un collectif de citoyens d'Agliani composé à ce jour de 128 familles s'est constitué pour s'opposer à la révision du PLan Local d'Urbanise qui va défigurer la ville et dégrader la qualité de vie à Bastia dans sa composante de verticalisation de l'habitat, et qui va appauvrir certains Bastiais en rendant certaines parcelles inconstructibles pour les transformer en zone agricole.Le nouvel urbanisme de la municipalité est d'autant plus regrettable qu'un autre urbanisme est possible, respectueux de la réglementation de la loi "climat et résilience" et de sa composante "Zero Artificialisation des Net" (ZAN).Nous détaillons nos critiques et nos propositions alternatives dans un document de synthèse joint à ce message.
Pièce(s) jointes(s) :

Télécharger la pièce jointe originale (Contribution à l'enquête publique du nouveau PLU.pdf)
Document : Contribution à l'enquête publique du nouveau PLU.pdf, page 1 sur 5

Contribution du collectif de citoyens d'Agliani à l'enquête publique sur la révision du PLU de la Bastia

Contre la révision du Plan Local d'Urbanisme de Bastia qui va dégrader le visage de la ville et la qualité de vie de ses habitants.

Remarques préliminaires sur la forme:

La municipalité de Bastia engage une procédure de révision du PLU alors que la révision du PADDUC par la Collectivité de Corse n'a pas encore été faite. Il serait plus logique de faire l'inverse, car les règles d'urbanisme du PLU dépendront du nouveau PADDUC. Une meilleure coordination entre la mairie de Bastia et la CdC aurait été souhaitable.

Sur le plan général

Le collectif s'oppose à la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU), car il commet trois erreurs majeures et comporte deux oublis manifestes qui vont défigurer la ville et placer Bastia sur la voie du déclin et du mal vivre.

Trois erreurs tout d'abord :

1-**Erreur sociologique, car NON, la verticalisation et la concentration de l'habitat, n'ont jamais rendu les hommes heureux,** car cela induit des nuisances et des contraintes supplémentaires, une forte promiscuité des personnes, des conflits de voisinage, des nuisances sonores, du stress, et de l'agitation. Et ce n'est pas nous qui le disons, mais toutes les études sociologiques sur l'habitat ygttttttyyyyyyy ces cinquante dernières années. Que disent les scientifiques du domaine :

- **Enquête INSEE Martin Housart et Rizk 2002**
  « Plus la concentration des habitants est forte dans un espace donné, plus les conditions de vie y sont dégradées »
- **Les bulles invisibles de Hall 1966**
  « Une trop forte densité de population peut perturber les mécanismes de frontière entre soi et les autres, provoquant des sentiments de malaises et d'intrusion »
- **Régulation des interactions personnelles de Altman 1975**
  « La trop grande concentration de l'habitat provoque une sur stimulation corporelle et explique le comportement distant, froid, inamical et d'indifférence à l'égard d'autrui ».
- **Revue de littérature et documentation sur l'habitat 1992**
  « Etudes de terrain et recherches expérimentales ont mis en évidence les effets néfastes d'une trop grande densité humaine sur notre santé, nos performances cognitives et notre comportement social »

2-**Erreur historique ensuite, car la verticalisation de l'habitat a déjà appliqué dans les années 60** quand il fallait loger rapidement tous les travailleurs des trente glorieuses avec la construction des "grands ensembles" verticalisés qui se sont transformés en un véritable piège du mal vivre pour les occupants de ces logements. Ce qui a conduit rapidement à une inversion des politiques de la ville à partir des années 90 en détruisant cette verticalisation au profit de bâtiments plus bas et d'un urbanisme déconcentré, moins peuplé, à visage humain.

3- **Erreur, urbanistique enfin. Tout comme la verticalisation n'a jamais rendu les hommes heureux, elle n'a jamais rendu les villes belles.** Nos anciens ont mis plusieurs siècles à construire la ville magnifique que nous connaissons, et nous ne pouvons pas à notre tour léguer à nos enfants une ville que nous aurions amochée, dégradée et enlaidie par ce nouveau PLU. Nous avons une responsabilité historique et patrimoniale de ne pas commettre cette erreur.

Deux oublis également :

1- **Premier oubli, les routes et voies d'accès à la ville**. Comme chacun le sait, les deux points noirs de Bastia sont la circulation automobile très encombrée et le manque de places de stationnement qui nuit au développement de la ville et à son attractivité. Or, Le PLU n'en parle pas. IL oublie ce domaine alors qu'en verticalisant l'habitat et densifiant la population, le PLU va densifier également la circulation automobile et les besoins de stationnement. Ce PLU va aggraver davantage les contraintes de circulation et de parking, handicapant la ville et ses habitants.

2- **Deuxième oubli dans ce PLU, l'approvisionnement en eau de la ville.** Dans un contexte de réchauffement climatique, la ressource en eau va se raréfier, et nous le constatons chaque été avec les restrictions préfectorales. Or, la municipalité veut verticaliser et densifier l'habitat en oubliant complètement d'améliorer également la capacité de production d'eau pour alimenter ces nouvelles populations. Le PLU ne prévoit aucun plan d'investissement dans des infrastructures nouvelles de production ou d'économie d'eau pour absorber de nouvelles populations, alors que des solutions existent, mais doivent être anticipées (réutilisation des eaux usées traitées, retenues collinaires…)

Ce que nous proposons à la place de ce PLU punitif de la municipalité

Un autre urbanisme est possible, respectueux de l'environnement et de la réglementation du « Zero Artificialisation Net des sols » (ZAN).

Au lieu de les densifier et verticaliser l'habitat, il serait plus judicieux de profiter des grands mouvements fonciers qui vont libérer de vastes espaces ces prochaines années, comme le déménagement de l'hôpital de Paese Novu vers le site de Labretto, le déménagement des sites annexes de l'hôpital et de l'HEPAD de Toga, des services d'EDF et d'autres mouvements d'administrations également programmés (ce qui représente d'après nos calculs plus de 25ha) pour rendre ces terrains à la nature, les "dégoudronner", les "débétonner" pour en faire de vastes espaces verts de parcs et jardins à disposition des Bastiais qui pourront bénéficier d'une vraie renaturation à quelques minutes à pieds de leur domicile. Ce choix d'urbanisme permettrait de déconcentrer la ville, l'oxygéner, la rafraîchir en été et l'embellir pour qu'à surface équivalente, nous puissions construire de nouveaux écoquartiers à visage humain en périphérie de la ville, neufs à bas étages et connectés eux aussi avec la nature environnante.

Au final, l'impact sur le milieu naturel serait neutre (ZAN). Ce que l'on prend à la nature d'un côté, on le rend à la nature de l'autre. Mais le résultat pour le visage de la ville est totalement différent. Le PLU de la municipalité aboutira à une ville densifiée, minéralisée et étouffante, alors que nous proposons une ville végétalisée, déconcentrée et respirante, à taille humaine.

Cas concret dans le quartier d'Agliani (secteur UDb)

L'identité du ce quartier d'Agliani s'est construite au cours des quarante dernières années autour d'un équilibre entre un habitat pavillonnaire inséré dans de vastes espaces naturels boisées, le nouveau PLU va rompre ce fragile équilibre par trois disposions extrêmement défavorables à la qualité de vie des habitants de ce secteur

Ce que prévoit la révision du PLU :

En page 158

« Le règlement du PLU de 2009 limite la hauteur à du R+1. Elle pourrait y être augmentée afin de permettre l'émergence de petits collectifs insérés au tissu pavillonnaire dominant. Une typologie en R+2 à l'image de certains bâtiments traditionnels peut tout à fait s'insérer ».

En page 197

« Le secteur UDb, correspondant aux espaces urbanisés des collines, ***y compris Agliani, où une densité un peu plus soutenue est à rechercher. L'emprise au sol y est limitée à 30 %. La hauteur est limitée à un équivalent R+2 ».***

« La zone peut localement être densifiée et accepter de petits collectifs. Elle peut également accueillir des exploitations agricoles. ».

Nous rappelons que, dans le PLU actuel de 2009, la hauteur des constructions est limitée à R+1 et l'emprise au sol limitée à 25%.

Cela signifie pour le quartier d'Agliani :

1- La capacité de surélévation des logements existants qui va provoquer des conflits de voisinage.
2- L'incitation à la construction de petits immeubles de 2 étages qui mélangera zone pavillonnaire et petits collectifs.
3- L'augmentation des surfaces constructibles par parcelle qui passera de 25% à 30%, ce qui aggravera l'artificialisation des sols.
4- L'implantation possible d'exploitation agricole qui entraînera des conflits d'usage.
5- Une augmentation importante de la circulation automobile liée à la densification de la population, dans un secteur où les routes et chemins étroits ne sont pas en mesure d'accueillir un flux supplémentaire de véhicules. Sur le chemin d'Agliani, le croisement de deux automobiles est déjà impossible à certains endroits. Par ailleurs, l'élargissement de la chaussée est rendu impossible en raison de la présence de constructions aux abords de cette voie.

Ce que nous proposons pour le quartier d'Agliani

Charte d'urbanisation du secteur d'Agliani (secteur UDb)

Principes généraux

- Le secteur des collines d'Agliani bénéficie d'une implantation unique à Bastia apportant à ses riverains la quiétude d'une immersion dans un vaste espace arboré, et la beauté d'une vue remarquable sur la mer, la montagne et l'étang de Biguglia.
- L'identité particulière de ce lieu ne doit pas être défigurée par le nouveau PLU de la municipalité qui transformera l'habitat, les usages et le mode de vie des habitants.
- Ce quartier doit demeurer une zone pavillonnaire d'habitats diffus hors lotissement.
- La faible densité de population et l'espace entre les habitations doivent être conservés pour maintenir un haut niveau de sérénité, de calme et de bon voisinage entre les résidents de notre quartier.
- La place et la densité des espaces naturels doivent être privilégiées pour maintenir le cadre de verdure et les espaces arborés du secteur d'Agliani qui contribuent à sa qualité de vie.

Principales requêtes du collectif "Agliani Terra Natura"

Revendications	Objectifs
S'opposer à l'augmentation des hauteurs de construction à R+2 dans le quartier d'Agliani et maintien du statut de secteur pavillonnaire avec hauteur maximum des constructions maintenue à un étage seulement (R+1).	• **Interdire l'implantation de "petits immeubles collectifs"** qui mettrait fin au caractère "pavillonnaire" du quartier et augmenterait la densité de population, la circulation automobile, les nuisances sonores, les tensions de voisinages **et troublerait la quiétude, la sérénité et le calme du quartier**. • **Interdire la "verticalisation" de l'habitat** et une plus grande hauteur des nouvelles constructions qui risquent de **masquer les vues des constructions déjà existantes** provoquant des conflits, des tensions et des recours juridiques. • **Autoriser la construction d'habitat collectif** sous condition de limiter la hauteur de construction à un étage seulement (R+1).

S'opposer à l'augmentation des emprises au sol des constructions à 30% de la surface des parcelles pour la maintenir à 25%.	• **Limiter l'artificialisation des sols** et permettre un écoulement satisfaisant des eaux pluviales. • **Conserver un espace suffisant entre les constructions** pour limiter les nuisances de voisinages.
Demander une réglementation imposant de remplacer 50% des arbres de haute tige supprimés par l'implantation d'une nouvelle construction.	• **Maintenir l'identité végétale du quartier** et son agrément de vie. • **Préserver les espaces arborés de notre quartier** et protéger notre environnement. • **Maintenir des "brise-vues" entre les habitations et limiter les "vis-à-vis"** entre riverains. • **Rafraichir naturellement le quartier** en période caniculaire.
Demander l'Interdiction d'implantation d'activités nuisibles à la quiétude du quartier: exploitation agricole, commerce de restauration et hôtellerie.	**Eviter les conflits de voisinage liés à des usages incompatibles avec l'habitat individuel** en résidence principale (nuisances sonores et olfactives, hausse du trafic automobile, parkings de véhicules…).
Protéger le patrimoine d'Agliani constitué par une chênaie séculaire, la nidification des milans royaux, l'aire à blé et le four à chaux du quartier.	**Participer à la sauvegarde de notre culture** n de notre biodiversité et respecter le travail de nos ancêtres.

@14 - FRANCESCHI Didier - Bastia

Date de dépôt : Le 27/01/2025 à 18:25:45
Lieu de dépôt : Sur le registre électronique
Objet : Contribution générale du mouvement "un futur pour Bastia" présidé par le conseiller municipal d'opposition Julien Morganti
Contribution :
Les commmentaires et propositions du mouvement "un futur pour Bastia " sont résumés dans le document joint.
Pièce(s) jointes(s) :

Télécharger la pièce jointe originale (Contribution enquete publique PLU Bastia un futur pour Bastia.pdf)
Document : Contribution enquete publique PLU Bastia un futur pour Bastia.pdf, page 1 sur 4

LE MOUVEMENT UN FUTUR POUR BASTIA.

Contribution du mouvement « un futur pour Bastia » à l'enquête publique sur la révision du PLU de la Bastia

La modification du PLU proposée par la majorité est dangereuse et manque totalement d'ambition pour affronter les enjeux de demain.

PLU dangereuse pour deux raisons :

- **Premier danger : le choix de la verticalisation et de la densification des logements qui dégradera la qualité de vie à Bastia,** par la multiplication des nuisances et des contraintes pour les habitants des quartiers densifiés.

  Le choix d'une "ville rassemblée pour mieux vivre ensemble", conduira la ville vers un habitat punitif en menaçant au contraire le vivre ensemble que chacun cherche à promouvoir.

- **Deuxième danger : le virage agricole de Bastia dont le PLU propose une explosion des surfaces agricoles de 3ha à 333 ha (100 fois plus).** Ce choix est un non-sens écologique, économique et urbanistique :
  - **Non-sens écologique en raison du besoin en eau des activités agricoles** et de la raréfaction de cette ressource pour les Bastiais dans les années à venir en raison du réchauffement climatique (moins 20% de précipitation et moins 30% du débit des rivières[1]). L'approvisionnement en eau de Bastia dépend du captage en rivière.
  - **Non-sens économique en raison de la géographie, du relief et de l'enclavement de notre ville** qui ne se prête pas à ce type d'activité. Vouloir imiter le cadastre napoléonien revient à regarder le 21ème siècle avec des lunettes du 18ème siècle.
  - **Non-sens urbanistique en raison des conflits de voisinage que cela engendrera** dans un espace restreint entre deux activités (rurale et urbaine) qui n'ont pas les mêmes vocations ni les mêmes contraintes.

PLU qui manque d'ambition pour quatre raisons :

- **Manque d'ambition dans la construction de nouveaux logements pour stimuler la démographie de la ville.** L'objectif fixé à 6200 nouveaux logements en 2040 (cible haute du PLU), est peu ambitieux, car il représente une augmentation d'à peine 1,6% de logement par an (sur la même trajectoire de ces 10 dernières années). En comparaison, les villes voisines et concurrentes ont des objectifs trois fois supérieures à Bastia (sur les 10 dernières années :11% d'augmentation de logement à Bastia contre 30% à Borgo). Cette différence explique le très fort dynamisme économique des villes périphériques qui ont doublé Bastia dans la course à l'attractivité par leur expansion démographique bien supérieure (rapport INSEE n° 49 / 2023 sur le bassin d'emploi de Bastia).
- **Manque d'ambition dans la lutte contre la hausse des prix de l'immobilier.** L'indice de construction de logement à Bastia est passé en 10 ans de 12 pour 1000 habitants à 3 pour 1000 (divisé par 4).

  Cette raréfaction de l'immobilier, face à une demande croissante entretenue par un solde migratoire important, a fait flamber les prix des logements qui ne sont plus accessibles pour une très large majorité de Bastiais.

[1]Source GIECC et « Corsica Prusppectiva 2050 » de la CdC

Sans vouloir bétonner la ville de façon excessive (ce qui est aussi notre objectif), **cette pénurie entretenue par ce PLU est un véritable "pousse-au-crime de la spéculation immobilière"** (prix de l'immobilier en augmentation de 28% en 5 ans).

Cette faible ambition dans la construction de nouveaux logements aura de multiples conséquences négatives pour la ville dans de nombreux secteurs stratégiques :

- **Exode urbain forcé et douloureux des jeunes bastiais** qui s'installent dans la vie active et qui sont contraints d'émigrer vers les villes périphériques dont l'offre de nouveaux logements est trois fois plus importante qu'à Bastia.

  En perdant sa jeunesse au profit des villes périphériques, Bastia perd progressivement son dynamisme économique et son attractivité.

- **Accélération du vieillissement de la population bastiaise** qui n'accueille plus que des séniors, seuls capable de se loger à des prix très élevés.
  - Plus 16% en 10 ans de Bastiais entre 60 ans et 74 ans.
  - Plus 11% en 10 ans de Bastiais entre 75 ans et 95 ans.

- **Déclin de nos écoles qui voient leur population scolaire diminuer.**
  - Moins 400 élèves en 8 ans à Bastia avec fermeture de classes.
  - Moins 6% d'enfants scolarisés en primaire à Bastia entre 2013 et 2021 contre plus 3 % dans la CAB.

Bastia devient une ville où l'on ferme des classes et l'on ouvre des EHPAD

Manque d'ambition dans l'accession à la propriété des jeunes Bastiais. L'objectif fixé de 10% d'offres pour les primoaccédants dans chaque nouveau programme de construction est ridiculement bas. **L'objectif de construction de nouveaux logements fixé entre 250 et 370 par an revient à offrir chaque année entre 25 et 37 logements accessibles aux jeunes Bastiais qui veulent s'installer à moindre coût.** Pour une ville de 50 000 habitants…!!!

Cette faible ambition du PLU n'est pas à la hauteur de notre besoin de solidarité envers les plus jeunes et les modestes d'entre-nous pour accéder à la propriété.

Manque d'ambition dans la vision de long terme des grands projets structurants dont la ville a besoin pour assurer son avenir.

Ce PLU ne comporte aucune orientation sur:

- **La construction d'un nouveau port** de commerce.
- **Les infrastructures nécessaires pour sécuriser nos approvisionnements en eau** dans un contexte de réchauffement climatique. Le PLU estime que l'approvisionnement en eau de la ville **"semble"** assuré! Ce n'est donc pas certain.
- **La fluidité du trafic automobile**, véritable enjeu d'attractivité de notre ville et de son centre.
- **L'offre de nouveaux projets de places de stationnement,** notamment en centre-ville, pour participer au renouveau économique et commercial de Bastia.
- **Le développement de nouvelles zones d'activités économiques** permettant la création de nouveaux emplois afin d'accompagner la progression démographique.
- **Un plan de lutte massif pour adapter notre urbanisme aux températures extrêmes** des décennies à venir qui auront un impact majeur sur nos modes de vie.
- **Un projet de réaménagement de l'entrée de ville qui n'est pas digne d'une ville "d'art et d'histoire",** par l'adoption d'un Règlement Local de la Publicité (RLP) intégré au PLU.

En conclusion, ce PLU :

- **Enlaidira la ville et dégradera l'habitat** des Bastiais.
- **Trompe les Bastiais** sur les avantages et les bienfaits de la verticalisation et de l'empreinte agricole de la ville.
- **Accentuera le déclin de la ville, l'accélération du vieillissement de sa population, l'abandon de sa jeunesse et la perte de son attractivité au profit de ses voisines.**
- **Ne répond pas aux enjeux de demain en termes de grands projets structurants.**

Quel PLU alternatif propose le mouvement « un futur pour Bastia »

- Le mouvement "un futur pour Bastia" est très attaché au respect scrupuleux de la loi "climat et résilience", notamment dans sa déclinaison de "Zero Artificialisation Net des Sols" (ZAN).
- Au lieu de les densifier et verticaliser l'habitat, nous proposons d'exploiter les grands mouvements urbains des prochaines années qui libèreront de vastes surfaces foncières (déménagement de l'hôpital, déplacement de l'HEPAD de Toga, des services d'EDF, du port de commerce à la Carbonite…) pour rendre ces terrains à la nature, les "dégoudronner", les "débétonner" pour en faire de vastes espaces verts de parcs et jardins à disposition des Bastiais qui pourront bénéficier d'une vraie renaturation à quelques minutes à pieds de leur domicile. A surface équivalente, pour respecter la règle du « Zero Artificialisation Net » des sols, Bastia pourrait se développer en construisant de nouveaux écoquartiers en périphérie de ville, constitués de logements déconcentrés à visage humain et connectés eux aussi avec la nature environnante.

  Au final, l'impact sur le milieu naturel serait neutre (ZAN) : ce que l'on prend à la nature d'un côté, on le rend à la nature de l'autre. Mais le résultat pour le visage de la ville est totalement différent. Le PLU de la municipalité aboutira à une ville densifiée, minéralisée et étouffante, alors que nous proposons une ville végétalisée et déconcentrée, à taille humaine. Ce choix d'urbanisme permettrait de déconcentrer la ville, l'oxygéner, la rafraîchir en été et l'embellir.

- A l'inverse de la majorité municipale, nous ne condamnons pas les Bastiais à faire le choix: **SOIT la dégradation de la ville et de nos modes de vie, SOIT la dégradation de la nature et de la planète.**
- Nos propositions permettraient d'offrir aux Bastiais **"ET l'amélioration de la qualité de vie, ET la préservation de la nature et de la planète, ET la réalisation des infrastructures pour le développement de la ville, ET l'augmentation de la construction de logement pour ne pas contraindre les jeunes Bastiais à l'exode urbain, loin de la ville qui les a vus naître".**

@15 - SUSINI André - Bastia

Date de dépôt : Le 28/01/2025 à 11:44:30
Lieu de dépôt : Sur le registre électronique
Objet :Réflexions concernant le PLU BASTIA Secteur ANNONCIADE
Contribution :
Je suis totalement défavorable à l'évolution du PLU telle que proposée.Vous trouverez en pj mes arguments.Cordialement
Pièce(s) jointes(s) :

Télécharger la pièce jointe originale (REFLEXIONS sur PLU BASTIA Annonciade.odt)

Réflexions sur PLU Bastia / Secteur Annonciade

-- Concernant l'environnement :

- la présence d'**amiante**, révélée lors des dernières constructions dans ce quartier, avait imposé des normes sévères dans l'avancement des chantiers mais aussi beaucoup inquiété les résidents des environs. De nouveaux gros chantiers dans ce secteur ne sont plus souhaités.

- Ces futures constructions, définies dans ce projet, seront longées par plusieurs ruissseaux et par une rivière qui a déjà menacé quelques immeubles voisins, ainsi que les quartiers en aval, lors d'épisodes orageux violents. (N'oublions pas qu'elle permettait de faire tourner des moulins, il y a à peine quelques décennies : « Rue des Moulins ou du Mulinu Biancu »)
Une zone **inondable** y est d'ailleurs déjà identifiée et mériterait d'être étendue, eu égard à l'évolution des intempéries constatée depuis quelques années.

De ce fait, ne pas tenir compte de cette menace climatique - qui annonce des épisodes orageux encore plus intenses et plus fréquents (cf les inondations catastrophiques de Valence/Espagne, Nîmes, Gênes, etc.. sur tout le pourtour méditerranéen) - et choisir de construire aussi près d'un cours d'eau c'est faire prendre un **risque majeur** aux futurs résidents !

Augmenter sensiblement les surfaces bétonnées - au détriment des espaces verts, boisés ou faiblement construits actuels - provoquera inévitablement, lors des orages violents que nous connaissons, des ruissellements encore plus importants vers le centre ville, en impactant pleinement la rue de l'Alyssum puis les écoles maternelle et primaire situées en contrebas ! (Qu'en est-il de la Loi sur l'**artificialisation des sols** ?)

- Promettre dans ce projet « la création d'un espace vert « , c'est se moquer des résidents actuels du quartier qui ont déjà sous leurs yeux beaucoup de verdure, dont des dizaines d'arbres adultes, où on peut observer quotidiennement de nombreux oiseaux : merles, pigeons, tourterelles, corneilles, goêlands… Les quelques maisons individuelles, même anciennes, s'y intègrent parfaitement.

-- Concernant le développement de la ville ;

- Vouloir développer la périphérie - alors que le centre peine à se maintenir - n'apparaît pas comme une priorité. Beaucoup de grosses entreprises et services publics, présents dans le secteur, recherchent de nouveaux locaux, plus adaptés, en périphérie sud : Direction Dptale Agriculture déjà partie, CAF/CPAM en recherche de locaux mieux adaptés, Conseil général « coquille vide », … d'où des espaces libérés qui pourront être aménagés !
A retenir en parallèle l'exemple de la mutation réussie de Borgo : vastes parkings, petits immeubles à taille humaine, commerces à proximité,.. d'où une attractivité forte ! Cela devrait inspirer les évolutions futures sur Bastia !
Rajouter un édifice de « 7+2 niveaux » et d'autres constructions dans ce quartier le fera ressembler à la « muraille d'immeubles « qui tapisse le décor du versant nord, sous la route de Ville, et que l'on peut « admirer » depuis l'Annonciade ! Non ce n'est ni attractif, ni esthétique, ni plus social !

Des projets sont en cours, concernant l'îlot de la Poste, l'aménagement des espaces libérés par EDF près de la Gare, la transformation de l'ancien hôtel Ile de Beauté, la restauration de l'immeuble Cézanne, etc... Que ces projets soient priorisés !
Ils offriront des perspectives de croissance pour des populations nouvelles, sans avoir à détruire cet espace historique de verdure ! Ces anciens jardins potagers de Bastia pourraient peut être renaître puisque la municipalité affiche son intention de développer quelques espaces agricoles sur la commune!

- Bastia souffre aussi notoirement d'un **engorgement de véhicules** particuliers et/ou d'une **insuffisance de parkings**. (cf la réussite du nouveau parking de la Gare, hélas provisoire!)
Alors que dire de ce projet qui annonce 500 logements -soit près de **800/900 véhicules de plus** - **sans possibilité de garages en souterrain** ! Quand on constate déjà tous les jours un **stationnement invasif et anarchique**, y compris sur les trottoirs, on ne peut que craindre les conséquences d'un tel projet et s'y **opposer fermement !**

- Enfin, la multiplication sensible des locations saisonnières ou de courtes durées est un facteur défavorable à l'arrivée de nouvelles populations, en réduisant l'offre d'appartements disponibles. De plus elle impacte l'activité économique des commerces, durant la majorité de l'année et ternie l'image de dynamisme de la ville en offrant la vision de nombreux volets clos.
Une politique plus ferme et restrictive sur cette tendance rendrait notre ville plus agréable pour ses résidants permanents !

@16 - Mélissa - Bastia

Date de dépôt : Le 28/01/2025 à 13:54:45
Lieu de dépôt : Sur le registre électronique
Objet : Valorisation des parking et toitures solarisables de Bastia
Contribution :
Bonjour, tout d'abord, votre PADD, si vous le menez jusqu'au bout, est super et permettra à notre ville de se rendre plus autonome sur le plan alimentaire et énergétique mais également plus dynamique. J'attends aussi avec impatience le fameux tram-train et des espaces verts autre que le jardin de l'Annonciade pour pouvoir s'y promener. A ce propos, y aura t'il des espaces dédiés pour les animaux ? Sinon, concernant les énergies renouvelables, en plus de vos projets de thalassothermie et de biomasse, il faudrait aussi valoriser les toitures des bâtiments publics et privés ainsi que les parkings via des modules photovoltaïques, de manière partagée : les habitants, les entreprises et la Ville pourraient collaborer financièrement pour porter ce type de projet en créant une société citoyenne dédiée de type SAS ou SCIC. Si vous voulez, j'ai vu que l'AUE a créé et anime un réseau dédié, Energia Nostra, dont j'ai trouvé un flyer et aussi une plaquette sur un modèle original ciblant l'économie sociale et solidaire : l'autoconsommation collective.A ce propos, ce type d'opérations permettrait d'alimenter des bâtiments dépourvus de centrales solaires (ex : bâtiments anciens de la Citadelle, soumis à l'ABF) afin de diminuer leur facture d'électricité. Ceux qui auront installé des centrales sur leurs toitures pourront vendre leur surplus d'électricité à leurs voisins (publics/privés) selon des tarifs locaux négociables (plus haut que le tarif d'achat national et moins haut que le tarif d'utilisation du réseau d'EdF).
Pièce(s) jointes(s) :

Télécharger la pièce jointe originale (ENERGIA-NOSTRA_flyer.pdf)
Document : ENERGIA-NOSTRA_flyer.pdf, page 1 sur 4

UN PROJET CITOYEN C'EST QUOI ?

Il s'agit d'un projet de production d'énergies renouvelables piloté par les acteurs locaux (collectivités, PME, associations…) et les citoyens. Ce partenariat permet aux habitants et acteurs du territoire d'investir dans un projet local en faveur de la transition énergétique et de profiter de ses retombées socio-économiques.

LES BÉNÉFICES DE CES PROJETS

ÉCONOMIQUES

Retombées locales directes et indirectes qui renforcent le tissu d'activité et d'emploi.

ÉDUCATIFS

Meilleure compréhension des enjeux par tous et meilleure adhésion collective aux projets de transition énergétique.

ÉCOLOGIQUES

Production locale d'énergies renouvelables propres et sensibilisation aux économies d'énergies.

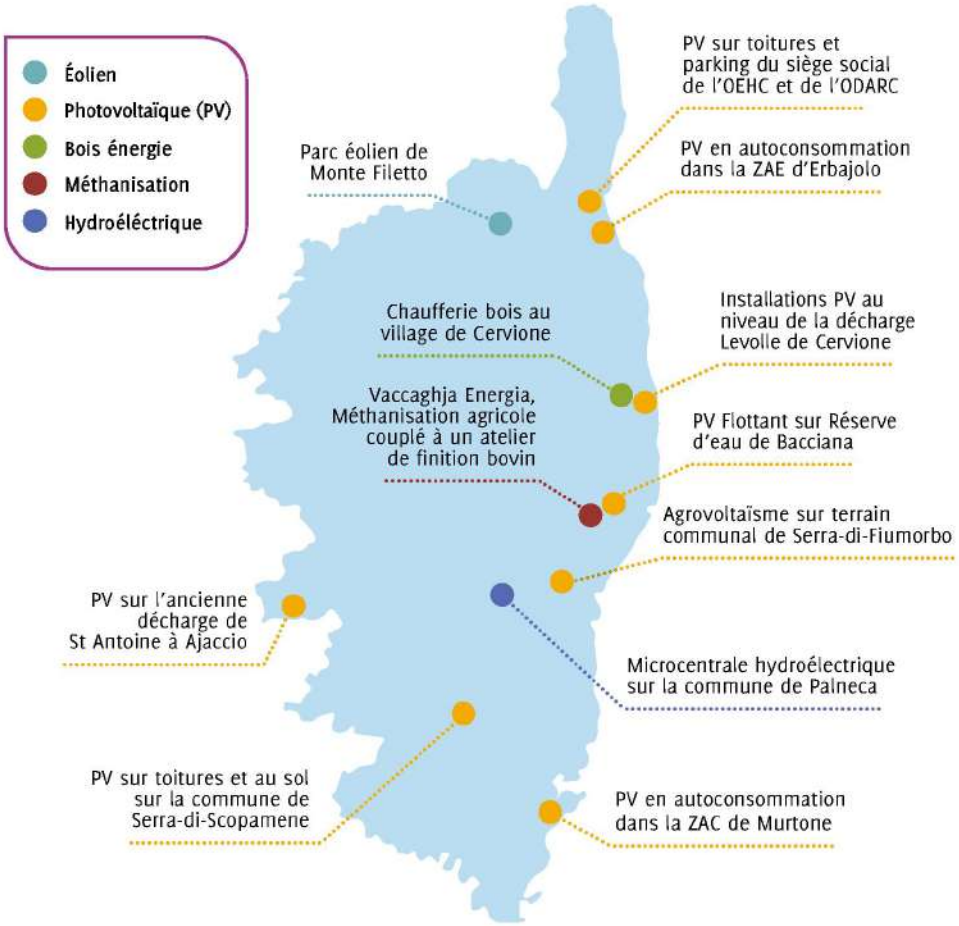
SOCIAUX

Ces initiatives collectives essaiment localement sur d'autres thèmes (agriculture, épargne, mobilité…).

DÉMOCRATIQUES

Nouvelles coopérations locales entre citoyens, collectivités et professionnels de l'énergie.

PROJETS D'ÉNERGIES RENOUVELABLES ACCOMPAGNÉS PAR L'AUE VIA LE RÉSEAU ENERGIA NOSTRA



VACCAGHJA ENERGIA

1er projet corse d'énergies renouvelables labellisé citoyen en 2022 !

Pour 2026, une unité de méthanisation territoriale couplée à un centre agricole d'engraissement bovin verra le jour à Aghione (Vezzani).

Document : ENERGIA-NOSTRA_flyer.pdf, page 4 sur 4

Télécharger la pièce jointe originale (Plaquette Autoconsommation Collective en Corse.pdf)
Document : Plaquette Autoconsommation Collective en Corse.pdf, page 1 sur 8

PROJET LOCAL D'ÉNERGIES PARTAGÉES

L'AUTOCONSOMMATION COLLECTIVE

L'ESSENTIEL POUR RÉUSSIR UN PROJET D'AUTOCONSOMMATION COLLECTIVE PHOTOVOLTAÏQUE EN CORSE

CULLETTIVITÀ DI CORSICA
COLLECTIVITÉ DE CORSE

ENERGIA NOSTRA

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

ADEME

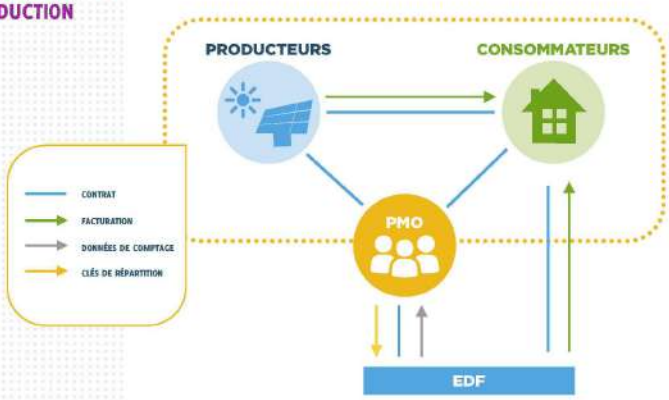
L'ACC : KÉSAKO ?

Encadré par l'article L315-2 du Code de l'énergie, un projet d'autoconsommation collective (ACC) permet à plusieurs entités publiques et/ou privées de se partager l'électricité produite localement.

- PRODUIRE SA PROPRE ÉLECTRICITÉ SOLAIRE
- CONSOMMER SA PRODUCTION
- PARTAGER LE RESTE DE SA PRODUCTION

Dans le cas du photovoltaïque, des producteurs ou entités ayant installé une centrale sur leur toiture/parking, vont d'abord **consommer leur production solaire in situ** puis vont **distribuer le reste aux consommateurs**, i.e. à des entités à proximité dépourvues de centrales.

Si cette distribution n'atteint pas 100 % de la production, il est possible de vendre à EDF le reliquat.



TOUT SAVOIR SUR LA PMO

Pour mettre en œuvre cette opération, il est indispensable de créer une **Personne Morale Organisatrice (PMO)**, qui aura pour rôle de :

- **Regrouper et faire le lien** entre les producteurs et consommateurs ;
- **Signer une convention** d'ACC avec EDF selon les données de comptage des producteurs et consommateurs ;
- Déterminer **les clés de répartition de l'électricité produite** entre les consommateurs (statique ou dynamique) et les transmettre à EDF.

2

QUELS SONT LES MODÈLES D'OPÉRATION D'ACC ?

1 OPÉRATION **PATRIMONIALE**

Les producteurs et consommateurs sont une même entité

EXEMPLE 1 : une collectivité dispose une centrale photovoltaïque sur son centre technique municipal, dont le surplus de production alimentera l'école primaire, les locaux de la mairie et le gymnase.
■ **PMO = COLLECTIVITÉ**

EXEMPLE 2 : une PME avec des ombrières sur son parking qui alimentent son siège et ses hangars à proximité.
■ **PMO = PME**

EXEMPLE 3 : un syndicat de copropriété avec les parties communes de ses différents immeubles à proximité.
■ **PMO = SYNDICAT DE COPROPRIÉTÉ**

2 OPÉRATION **SOCIALE**

Le producteur est un bailleur social et les consommateurs sont ses locataires, voire des tiers

■ **PMO = BAILLEUR SOCIAL**

3 OPÉRATION **OUVERTE**

Les producteurs et consommateurs sont des entités différentes

EXEMPLE 1 : un syndicat de copropriété avec les parties communes et privatives d'un de ses immeubles

EXEMPLE 2 : une entreprise avec une collectivité (cf. p6).

■ Si pas de tiers investisseur, **PMO = ASSOCIATION À CRÉER**

■ Si tiers investisseur, **PMO = SOCIÉTÉ À CRÉER** (du type SAS, SCIC...)

PRÉREQUIS POUR LES PRODUCTEURS

Il faut posséder un foncier (parking et/ou toiture) qui remplit les critères suivants :

- Suffisamment **grand** pour être exploitable (au moins 100 m²)
- Bien orienté (Ouest/Sud-Ouest/Sud/Sud-Est/Est), l'idéal étant une orientation **plein Sud**
- **Peu ou pas ombragé**
- Avec un **minimum de coûts** annexes (sécurisation, étanchéité…)

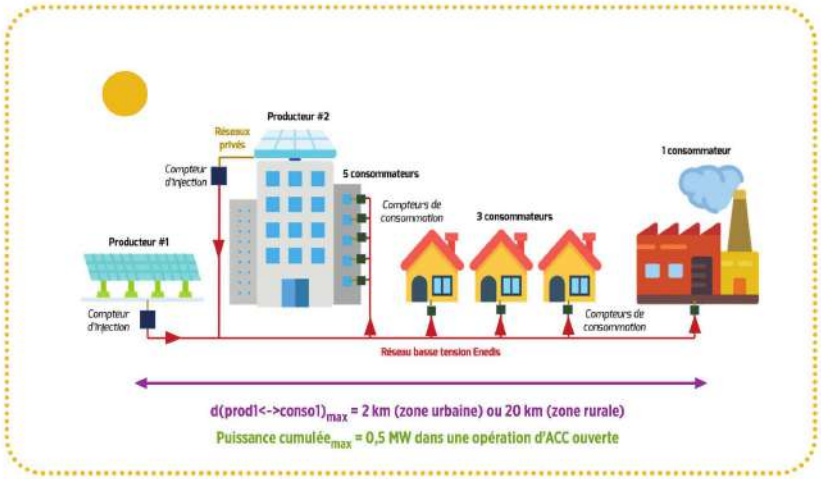
Si vous envisagez **une installation en toiture**, la charpente du bâtiment doit être suffisamment robuste pour supporter le poids des panneaux :

+15 KG/M²

Une étude de structure peut pour cela être réalisée au préalable de l'étude de faisabilité.

POINTS DE VIGILANCE POUR LES PRODUCTEURS ET CONSOMMATEURS

- Ne pas dépasser **la distance de 2 km entre producteurs et consommateurs** (dérogation possible de 20 km en zones rurales)
- Être **raccordés au réseau EDF** via des **compteurs communicants** (ex. Linky)
- Ne pas dépasser **0,5 MWc de puissance cumulée installée** installée dans une opération d'ACC ouverte
- Être regroupés dans une **PMO,** qui peut être une association, une entreprise, une collectivité…

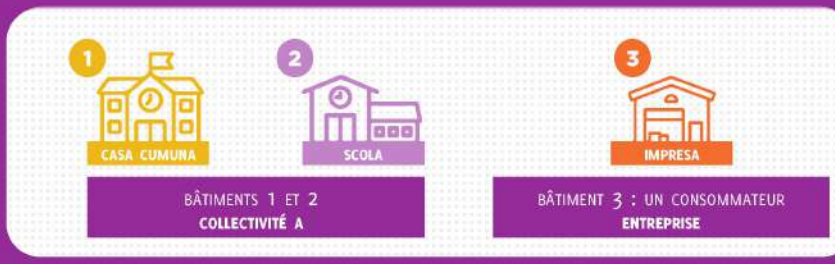


5

EXEMPLE D'ACC OUVERTE

AVEC CLÉ DE RÉPARTITION STATIQUE

soit 3 bâtiments voisins appartenant à deux propriétaires différents



BÂTIMENTS 1 ET 2
COLLECTIVITÉ A

BÂTIMENT 3 : UN CONSOMMATEUR
ENTREPRISE

Initialement, les trois bâtiments paient l'électricité à EdF au même prix, soit 0,22 €/kWh dont : **0,14 € de fourniture** ; **0,04 € d'acheminement** ; **0,04 € de taxes**.

LE BÂTIMENT 1 installe des **panneaux photovoltaïques en toiture** pour produire de l'électricité. Au vu de son installation et de la quantité d'énergie dont il a besoin, **il consommera 25% de sa production** (on dit qu'il autoconsomme 25%).

LES BÂTIMENTS 1 ET 2 étant des bâtiments de la collectivité A, la production de 1 «appartient» à 2. 2 peut alors **autoconsommer 25% supplémentaires de la production de 1**. 2 ne paie pas les coûts de fournitures, mais doit tout de même payer les coûts d'acheminement et les taxes, **l'électricité produite par les panneaux** ne lui coûte alors que 0,08 €/kWh.

Réunis, 1 et 2 ne consomment tout de même pas l'intégralité de l'électricité produite par les panneaux. Pour exploiter l'énergie résiduelle disponible, **l'électricité est revendue au bâtiment 3.** Le prix de rachat de la fourniture de cette production locale sera **plus bas que celui qu'il paie à EdF.** En effet, il passe de 0,14 €/kWh à 0,12 €/kWh.

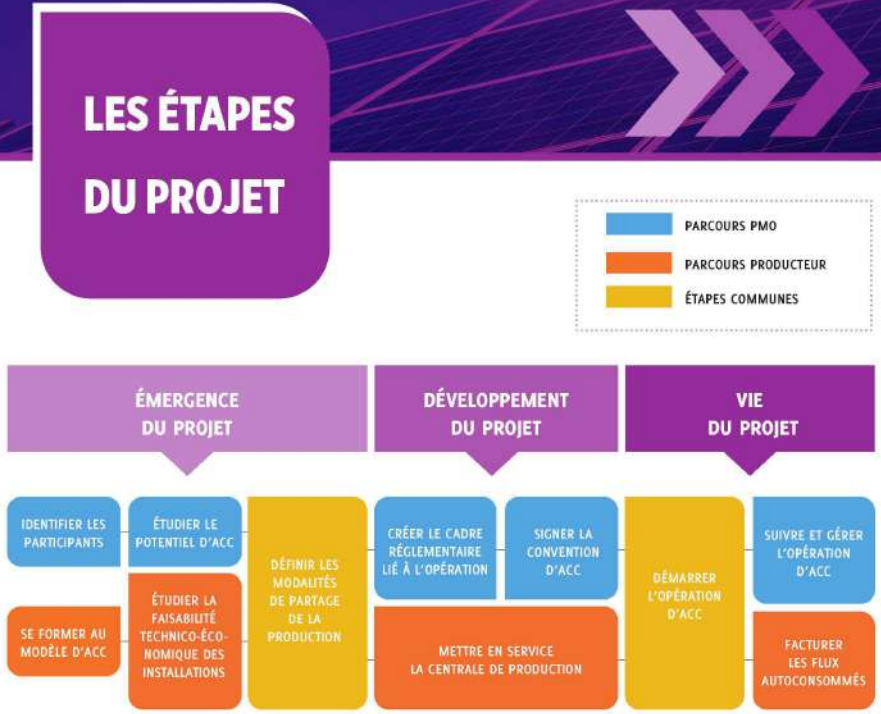
FUTURE FACTURE DU BÂTIMENT	1		2		3	
Origine de l'électricité achetée	Production solaire locale	Réseau «classique»	Production solaire locale	Réseau «classique»	Production solaire locale	Réseau «classique»
PART DE CETTE ÉLECTRICITÉ SUR LA CONSOMMATION TOTALE	25 %	75 %	25 %	75 %	25 %	75 %
FOURNITURE	0,00 €/kWh	0,14 €/kWh	0,00 €/kWh	0,14 €/kWh	0,12 €/kWh	0,14 €/kWh
ACHEMINEMENT	0,00 €/kWh	0,04 €/kWh	0,04 €/kWh	0,04 €/kWh	0,04 €/kWh	0,04 €/kWh
TAXES	0,00 €/kWh	0,04 €/kWh	0,04 €/kWh	0,04 €/kWh	0,04 €/kWh	0,04 €/kWh
TOTAL	0,00 €/kWh	0,22 €/kWh	0,08 €/kWh	0,22 €/kWh	0,20 €/kWh	0,22 €/kWh
COÛT MOYEN DE L'ÉLECTRICITÉ	0,00 x 25% + 0,22 x 75% soit **0,165 €/kWh**		0,08 x 25% + 0,22 x 75% soit **0,185 €/kWh**		0,20 x 25% + 0,22 x 75% soit **0,215 €/kWh**	

Source : AURACLE, réseau de projets d'énergie partagée en Auvergne Rhône-Alpes. Hypothèses : prix initial de l'électricité à 22 c€/kWh dont 14 c€ de fourniture ; vente du kWh solaire à 12c€ ; TURPE inchangé.

Conclusion : Les trois bâtiments sont gagnants !

6

LES ÉTAPES DU PROJET



EN RÉSUMÉ, L'ACC PERMET DE :

- ☑ RÉDUIRE SA FACTURE ÉLECTRIQUE
- ☑ ÊTRE PLUS RÉSILIENT FACE AUX VARIATIONS DU MARCHÉ DE L'ÉNERGIE
- ☑ VALORISER LE PATRIMOINE FONCIER
- ☑ PRENDRE PART À UN PROJET DE DÉVELOPPEMENT LOCAL
- ☑ ACCÉLÉRER SA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE
- ☑ AMÉLIORER SON IMAGE (RSE)

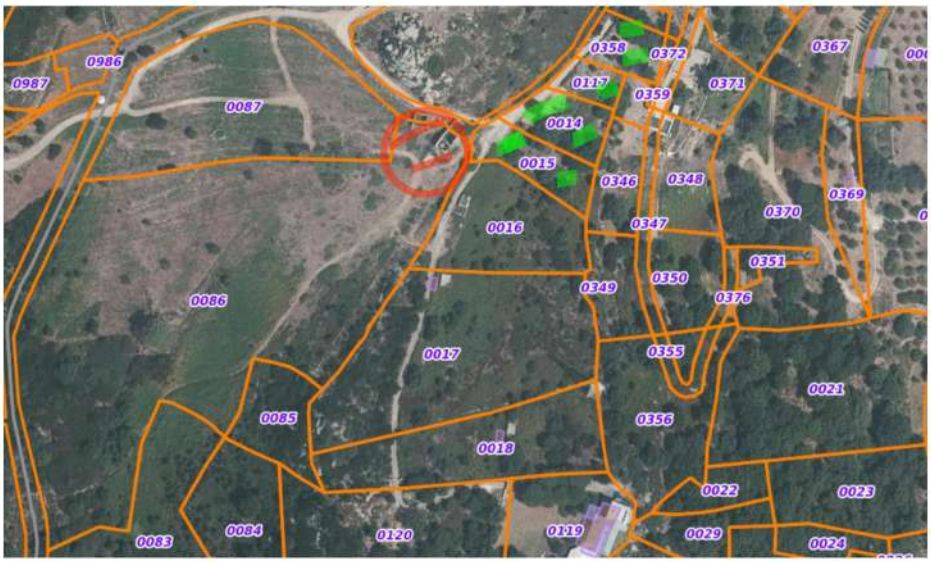
7

ENERGIA NOSTRA
Energia Nostra, le réseau corse de l'énergie citoyenne, porté par l'AUE.
Il fédère une trentaine d'acteurs (associations, collectivités, agriculteurs, bureaux d'études, EPIC, PME) engagés en faveur du développement de projets citoyens d'énergie renouvelable en Corse.
UN RÉSEAU RÉGIONAL
Devenir membre d'Energia Nostra vous permettra de monter en compétences en matière d'énergie citoyenne et d'être accompagné dans le montage de votre projet EnR.
ÉNERGIE PARTAGÉE
UN RÉSEAU NATIONAL
Sous forme associative, il rassemble les porteurs de projets EnR citoyens dans toute la France.
Tout acteur local peut adhérer à Énergie Partagée, à condition de respecter les principes fondateurs de leur charte comme l'ont fait les structures du Comité de suivi d'Energia Nostra.
Envie de rejoindre ou de monter une opération d'autoconsommation collective ?
Contactez Mélissa LEONI,
animatrice du réseau ENERGIA NOSTRA :
melissa.leoni@isula.corsica
Tel : 04 20 03 91 16

E17 - Christine

Date de dépôt : Le 28/01/2025 à 17:39:54
Lieu de dépôt : Par email
Objet : Observations PLU ville de BASTIA
Contribution :
Mme CALLONI-CERNAIX CHRISTINE Tel.******* Mail : **********@free.fr Bonsoir, Vous trouverez en pièce jointe mes observations concernant une parcelle dont je suis propriétaire. Si vous avez besoin de complément d'informations je reste à votre disposition. Bien cordialement. Christine CALLONI-CERNAIX
Pièce(s) jointes(s) :

Télécharger la pièce jointe originale (Révision du PLU de la Ville de BASTIA 2024.docx)
Document : Révision du PLU de la Ville de BASTIA 2024.docx, page 1 sur 3


0986
0987
0087
0358
0372
0367
0117
0359
0371
0014
0015
0346
0348
0369
0370
0016
0347
0351
0350
0349
0376
0086
0017
0355
0021
0085
0356
0018
0022
0023
0083
0084
0120
0119
0029
0024

Révision du PLU de la Ville de BASTIA 2024/2025

- **En vert, parcelles susceptibles de basculer en Zone « à urbaniser »**
- **En rouge, ma parcelle n°86 (anciennement 86 a, b, Z) sur laquelle est édifiée une bâtisse cadastrée à l'état de ruine que l'on pourrait peut-être restaurer sans pour autant pouvoir l'habiter…**

C'est sur ce point que je souhaiterais attirer votre attention.

La parcelle 0086 (dans son ancienne division a,b, z étant la subdivision sur laquelle est édifiée la ruine), était desservie en eau et électricité et les réseaux sont toujours existants.

Compte tenu de ces éléments et d'un existant cadastré, je souhaiterais que l'ancienne subdivision parcellaire Z (de mémoire environ 1200m²) soit également classée en zone « à urbaniser ». Je pourrais dans ce cas faire une division parcellaire et recréer la parcelle Z (sachant que des zones limitrophes où il n'y a jamais eu de bâti vont passer en zone à urbaniser).

@18 - Guaitella jean baptiste - Bastia

Date de dépôt : Le 28/01/2025 à 18:51:11
Lieu de dépôt : Sur le registre électronique
Objet :DEMANDE DE DECLASSEMENT
Contribution :
Bonjour,je souhaite obtenir la révision de zonage pour la parcelle BM 1188 (ancienne BM 76) qui se situe à proximité immédiate d'une zone constructible et au bord d'une voirie nouvelle et qui présente des caractéristiques suffisantes pour obtenir un classement en zone constructible ;En espérant que ma demande puisse être retenue ,Je vous prie d'agréer Monsieur mes salutations Vous pouvez me joindre par téléphone au 0620******
Pièce(s) jointes(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

@19 - Cyril - Bastia

Date de dépôt : Le 29/01/2025 à 08:43:06
Lieu de dépôt : Sur le registre électronique
Objet : Observations réglementaires
Contribution :
Bonjour monsieur le commissaire enquêteur,Le PLU est très satisfaisant et offre de véritables perspectives d'évolution dans les modes de vie et de transport. Considérer la verticalité comme motif d'angoisse comme je peux le lire dans les remarques d'autres personnes me fait vraiment sourire. Nos ancêtres ont toujours vécu dans de grandes maisons comme en Castagniccia ou encore des maisons étroites mais élevées sur plusieurs niveaux comme en Balagne et ils y ont très bien vécu. C'est bien cette manière de vivre, les uns à cotés des autres, les uns avec les autres, qui est de nature à créer le lien social. Le PLU mérite toutefois quelques observations dans sa règlementation.Voici mes commentaires :En zones UA et UB, limiter l'implantation de commerces aux surfaces de moins de 500 m2 n'est pas satisfaisant. Il faut être moins contraignant quant à la surface maximale autorisée et permettre à minima une surface de 1000 m2 qui pourrait permettre la réunion de fonds en centre-ville mais également dans les secteurs Sud , ce qui n'est pas possible avec la règle proposée. Toutefois la meilleure mesure serait de ne pas limiter la surface. Pourquoi le faire d'ailleurs puisque l'objectif annoncé du PLU est bien de ramener les commerces en cœur de ville, les éloignant ainsi de la périphérie. Les règles des sous destinations sont de mon point de vue largement suffisantes pour assurer un contrôle si besoin.En zone UA, la règle de hauteur impose que la hauteur maximale autorisée soit sensiblement égale à la hauteur des constructions voisines. Toutefois dans le cas d'un immeuble présentant un linéaire important, l'appréciation de la hauteur autorisée pourrait être difficile à apprécier compte tenu de la présence par exemple d'un immeuble voisin beaucoup plus bas. Il pourrait être retenu en ajout de la règle que « En cas de linéaire important de la construction et de décroché des immeubles voisins, la hauteur de référence sera la hauteur voisine la plus haute constatée. »Enfin les règles de profondeur, toujours en zone UA, limitées à 15 m ne peuvent pas convenir à un immeuble moderne qui ne présente pas la même largeur qu'une construction traditionnelle. Il pourrait être inscrit que « la règle de profondeur pourra être de 20 mètres pour les immeubles neufs ». En zone UD qui semble correspondre aux anciennes zones UE, la construction en limite séparative doit pouvoir être admise. Le retrait imposé de 5 mètres est totalement inapproprié et rend inconstructible un bon nombre de parcelles.J'espère, monsieur le commissaire enquêteur, que ces remarques pourront retenir votre attention.
Pièce(s) jointes(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

@23 - raffalli gandolfi pierre - Bastia

Date de dépôt : Le 01/02/2025 à 07:25:52
Lieu de dépôt : Sur le registre électronique
Objet :parcelle constructible passer en n
Contribution :
bonjours ma parcelle e 314au lieu dit ondina d un superficie de 1900m2 etait en zone constructible suite a une modification numero 5 du plu approuver par la majoritée et l opposition or ont s apperçois que dans le projet du nouveau plu elle est classée en zone non constructible elle est proche des reseaux eau electricitée tout a l egout et relier a la nouvelle route crée par la municipalité sur l ancier chemin de pinello esse une erreur de cartografhie ou des services de la ctc je vous remerçie monsieurs et medames les commisaires de bien prendre en compte ma demande
Pièce(s) jointes(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

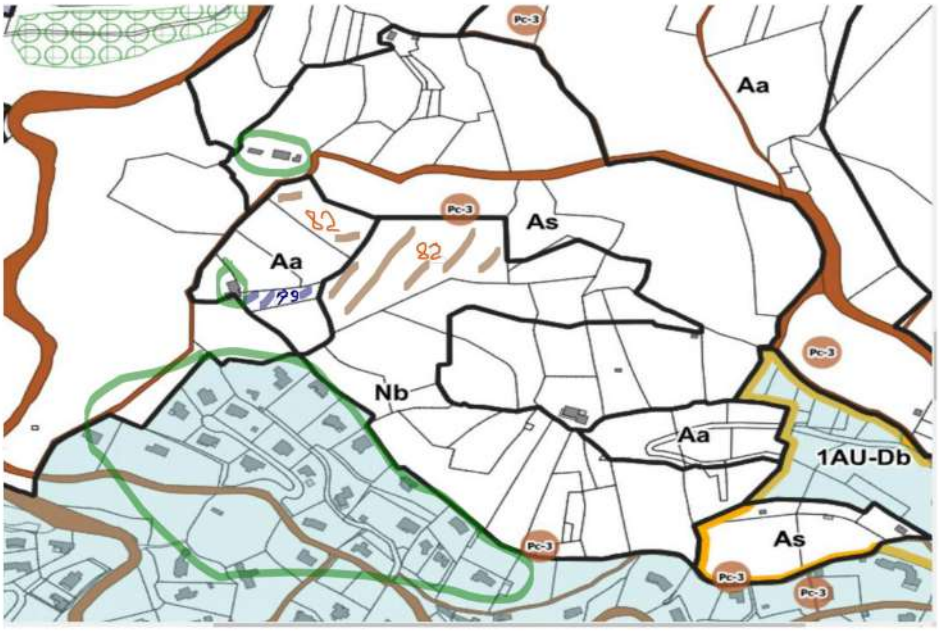
@24 - pierre - Bastia

Date de dépôt : Le 01/02/2025 à 08:09:35
Lieu de dépôt : Sur le registre électronique
Objet :jean claude poumon vert en danger
Contribution :
bonjours comment ce fait il qu aucune forèts de chènes liéges presente sur la ville de bastia ne soient repertoriée sur la nouvelle carte du plu et d ont certaines deviennent constructibles il ne faut pas oublier que le chène liege est un des rare arbre endémique a reprendre vie aprés un incendie. ces forèts doivent ètre classée en zone verte a protéger sinon on va a la catastrophe dans les decénnies a venir
Pièce(s) jointes(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

@25 - CALLONI ERIC - Bastia

Date de dépôt : Le 01/02/2025 à 17:32:22
Lieu de dépôt : Sur le registre électronique
Objet :CHANGEMENT DE ZONAGE PARCELLES 79 ET 82
Contribution :
Monsieur Le Président de La Commission d'enquête,Je me permets de vous solliciter dans le cadre de la révision du PLU de la Ville de BASTIA.Je suis propriétaire de 2 parcelles actuellement classées en zone BO.Une première parcelle cadastrée n°0082 d'une superficie de 22.280M² et une seconde la n°0079 d'une superficie de 1440m².La parcelle 0082 devrait passer en grande partie en zone NB pour 17.920m² (ancienne 82a et b) et en zone AA pour 3900m² (ancienne 82c), enfin la n°0079 en zone AA pour 1440m².Il se trouve que pour cette dernière, qui est facilement accessible par une route qui traverse diverses propriétés, et qui peut-être desservie en eau et électricité, je souhaiterais que dans le cadre de cette révision de PLU, cette parcelle soit classée en zone AU voire U, sachant qu'il y a des habitations limitrophes à cette parcelle et que même si cela ne peut influer dans le changement de zone, il faut savoir qu'aujourd'hui, une partie de la maison cadastrée sur la parcelle 00178 empiète sur ma parcelle 0079 et un espace est utilisé comme parking.Il est certain que le fait que cette parcelle passe en zone constructible permettrait à ma fille de réaliser plus tard une construction pour y résider et de ne pas quitter Bastia…Je peux comprendre que dans le cadre de la loi climat et résilience, il est compréhensible de préserver aujourd'hui certains sites et favoriser également l'agriculture. Cependant, comme indiqué précédemment, inscrire la parcelle 79 d'une superficie de 1440m² en zone U voire AU ne pénaliserait en aucun cas l'environnement puisqu'il s'agirait simplement de pouvoir y édifier une maison individuelle de taille restreinte d'autant que des constructions existent déjà à proximité.Concernant le double zonage de la parcelle 82 (NB et AA), l'inscrire en intégralité en zone AA permettrait d'envisager un projet de micro-ferme compte tenu de la superficie de cette parcelle.Je reste bien évidemment à votre disposition si besoin et vous remercie par avance de l'attention que vous porterez à ma demande.Veuillez agréer, Monsieur Le Président, l'expression de ma considération distinguée.Eric CALLONI
Pièce(s) jointe(s) :

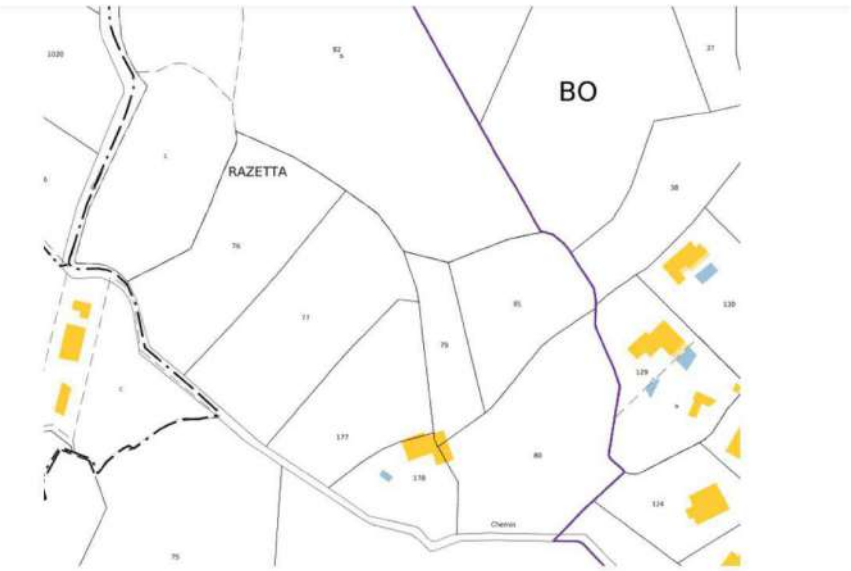
Télécharger la pièce jointe originale (DIV PLAN dans le cadre de la révision du PLU 2025.pdf)
Document : DIV PLAN dans le cadre de la révision du PLU 2025.pdf, page 1 sur 4



Document : DIV PLAN dans le cadre de la révision du PLU 2025.pdf, page 2 sur 4

Document : DIV PLAN dans le cadre de la révision du PLU 2025.pdf, page 3 sur 4

Document : DIV PLAN dans le cadre de la révision du PLU 2025.pdf, page 4 sur 4

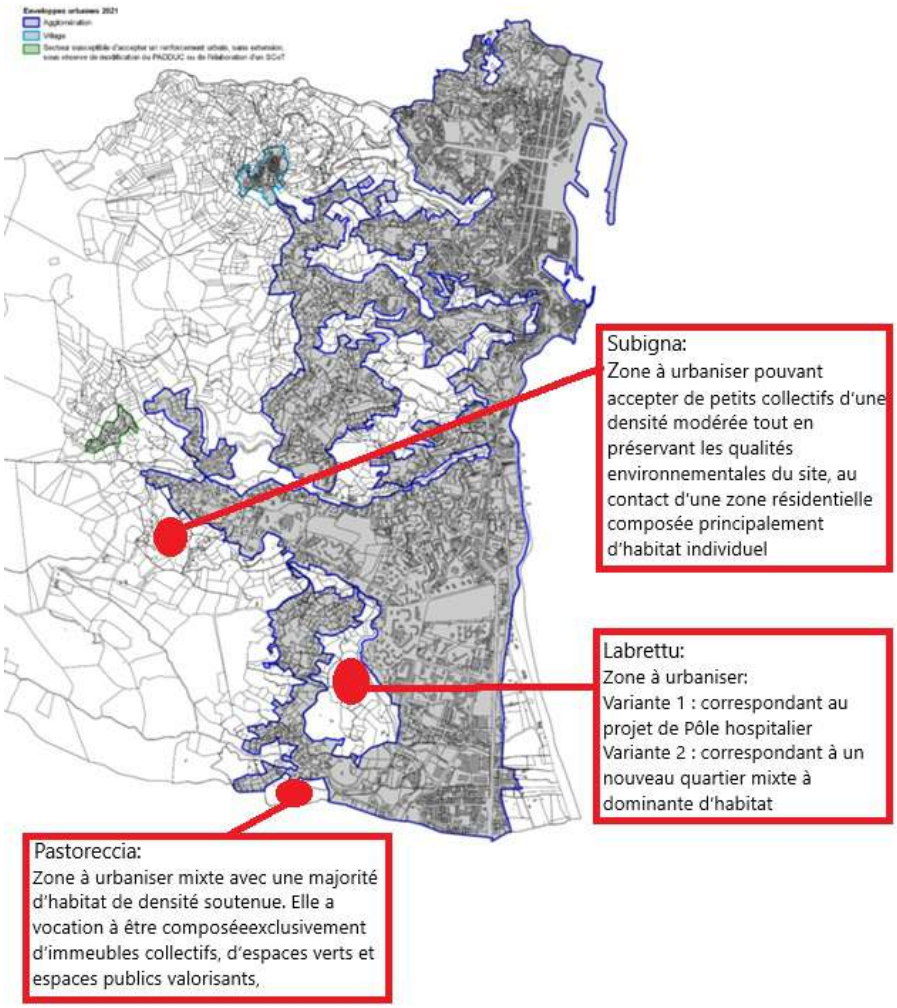


@26 - Poletti Frédéric - Bastia

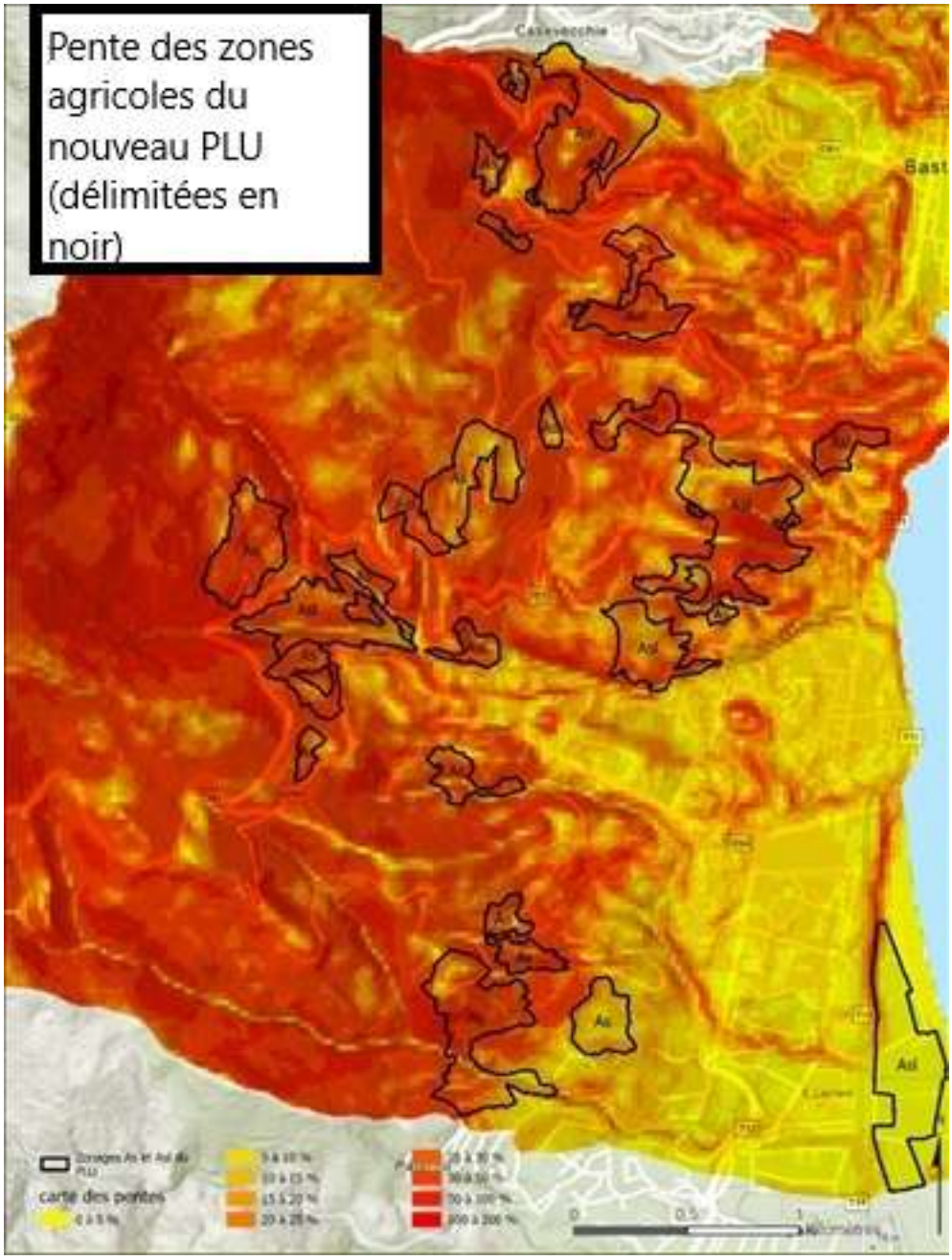
Date de dépôt : Le 01/02/2025 à 17:46:54
Lieu de dépôt : Sur le registre électronique
Objet :consommation excessive des ESA, incohérence dans l'aménagement urbain, mépris des enjeux économiques, et stratégie hydraulique irréaliste
Contribution :
Je m'exprime au nom d'un collectif de Bastiais inquiets des orientations de PLU car ce dossier met en lumière les contradictions et fragilités juridiques majeures du PLU, qui pourraient compromettre durablement le développement équilibré de notre ville et de la Corse 1-Les espaces stratégiques agricoles (ESA)•ConsommationUn record en Corse, le PLU de Bastia consomme 52% des 110 hectares d'ESA fixés par le PADDUC (doc 1 & 2) pour les ouvrir à l'urbanisation. Principalement dans les secteurs de Pastoreccia, Labrettu et Subigna.Or, pour mémoire, dans le cadre du contentieux sur le PLU d'Ajaccio, le TA avait considéré qu'une consommation n'excédant pas 15% pouvait être considérée comme « compatible » avec le PADDUC en dépit des arguments défendus par la Collectivité de Corse.D'ailleurs, on a vu des PLU attaqués pour bien moins que cela.
•CompensationDans le une logique de compensation, le PLU fixe des zones agricoles. Si le Président du conseil exécutif en prend note dans son avis sur le PLU de Bastia, il précise qu'il n'y a pas eu d'enquête terrain pour vérifier la compatibilité de ces zones avec les caractéristiques ESA du PADDUC.La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAE) établit dans son avis rendu sur le PLU que la pertinence des espace agricoles proposés par le PLU révisé n'est pas démontrée au regard du PADDUC.Pour s'en convaincre, il suffit de regarder la pente de ses zones agricoles du PLU pour vérifier que la plupart sont localisés sur des terrains don la pente excède les 15% fixés par le PADDUC (doc 3)2-Equipements structurantsLe projet de révision du PLU pour le sud de l'agglomération bastiaise, couvert par un Secteur d'Enjeux Régionaux (SER), est un modèle de désorganisation anticipée….Bien que cette zone soit censée bénéficier d'un projet d'aménagement global, le PLU se contente d'ouvrir joyeusement l'urbanisation sans aucune stratégie foncière ou planification sérieuse.En effet, les évolutions entre le PLU en vigueur et le projet de PLU encouragent la poursuite d'une urbanisation sans maîtrise foncière publique, ni projet d'aménagement d'ensemble.Le Président de l'exécutif pointe dans son avis sur le PLU cela aura pour conséquence « de contrarier la qualité urbaine globale mais aussi la faisabilité des grands projets d'équipements dont les études ne sont pas encore abouties (Port, grandes infrastructures de déplacement, hôpital) » et également «de renchérir le coût global pour la collectivité. »Zoom sur le port le port de commerce :En 2019, l'Assemblée de Corse a engagé un programme d'études portuaires et urbaines lié à l'aménagement portuaire, notamment dans la partie sud de la commune (zone SER). Pourtant, il est légitime de se demander si ce programme a été mené à bien et si le projet de PLU en tient réellement compte.Le rapport de présentation du PLU, en page 16, ne fait référence qu'à un dossier d'études datant de mai 2015, centré sur le scénario du port « de la Carbonite », porté par l'ancienne majorité Giacobbi ! Ce silence sur les évolutions prévues depuis 2019 illustre un réel manque de considération pour ce projet stratégique, pourtant essentiel à l'avenir portuaire, mais pas seulement, de Bastia et de la Corse.3.Zones urbanisées en extensionLe PADDUC et la loi Littoral imposent d'augmenter en priorité la densité de population à l'intérieur de la tâche urbaine. Or, le futur PLU a gelé de nombreuses parcelles. Plus de 200 parcelles sur la commune ont perdu leur constructibilité ou leur potentiel à le devenir.Certaines sont devenues des zones agricoles. D'autres ont été incluses dans la trame bleue et verte que la ville a mise en place dans son PADD. Cependant, dans le futur PLU, aucune orientation d'aménagement et de programmation dédiée à ces trames n'a été proposée afin de garantir la préservation des corridors écologiques identifiés (avis de la Mission Régionale de l'Autorité Environnemental MRAE)En revanche, le projet de PLU autorise une densité bien supérieure sur des zones situées à l'extérieur de la tache bâtie : Pastoreccia, Subigna, et Labrettu. (doc 4)A noter qu'à Subigna figure pourtant une forêt de chênes lièges centenaires prête à être sacrifiée. Les orientations du futur PLU se trouvent en contradiction avec le modèle d'urbanisation prescrit par le PADDUC (densification avant toute extension) l'exposant de fait à une fragilité juridique majeur.
4.Activité économiqueDans son avis rendu sur le PLU, le Président de la CAB émet un avis défavorable. Il dénonce un risque majeur lié au PLU : une urbanisation résidentielle et commerciale non maîtrisée des terrains privés, au détriment des activités économiques futures.La synthèse économique réalisée constitue un véritable camouflet pour le PLU:•Le développement économique et les besoins des entreprises sont sous-évalués.•Le PLU compromet le maintien des activités productives en ville, y compris artisanales.•Aucune extension pour accueillir de nouvelles activités économiques n'est prévue.•Le règlement ignore les enjeux de densification économique, menaçant à terme l'industrie, l'artisanat, la logistique et l'entreposage.Le Président de la CAB rappelle pourtant que l'implantation d'entreprises est essentielle pour l'emploi et la croissance démographique : entre 2000 et 2010, la création de 7 000 emplois sur son territoire a directement alimenté cette dynamique.5.Ressources en eauLe Président de la CAB lance une autre critique cinglante envers le

maire de Bastia, également président d'Acqua Publica, en pointant un risque d'importante hausse du prix de l'eau.Le PLU prévoit une augmentation de 7 000 habitants d'ici 2040, mais mise sur l'achat accru d'eau potable auprès de l'OEHC pour répondre à la demande. La CAB souligne que cette stratégie entraînerait une forte incidence financière en raison du coût élevé de l'eau brute, impactant directement les usagers.Par ailleurs, si le PLU affiche l'ambition de développer l'agriculture, le Président de la CAB réclame des études sur la faisabilité des solutions envisagées pour l'approvisionnement en eau des terres agricoles. En effet, des parcelles sans irrigation seraient inutiles pour l'activité agricole !En somme, la stratégie hydraulique du PLU manque de réalisme économique et technique, compromettant ses ambitions. Conclusion Le projet de PLU de Bastia est truffé d'incohérences qui menacent l'avenir de la commune : absence de stratégie foncière cohérente, négligence envers les équipements structurants, et mise à mal du développement économique. De plus, les orientations, en contradiction avec le PADDUC (consommation d'ESA, extension urbaine) exposent le PLU à une fragilité juridique majeure. Une révision profonde est indispensable pour garantir un développement équilibré et durable de Bastia.
Pièce(s) jointes(s) :

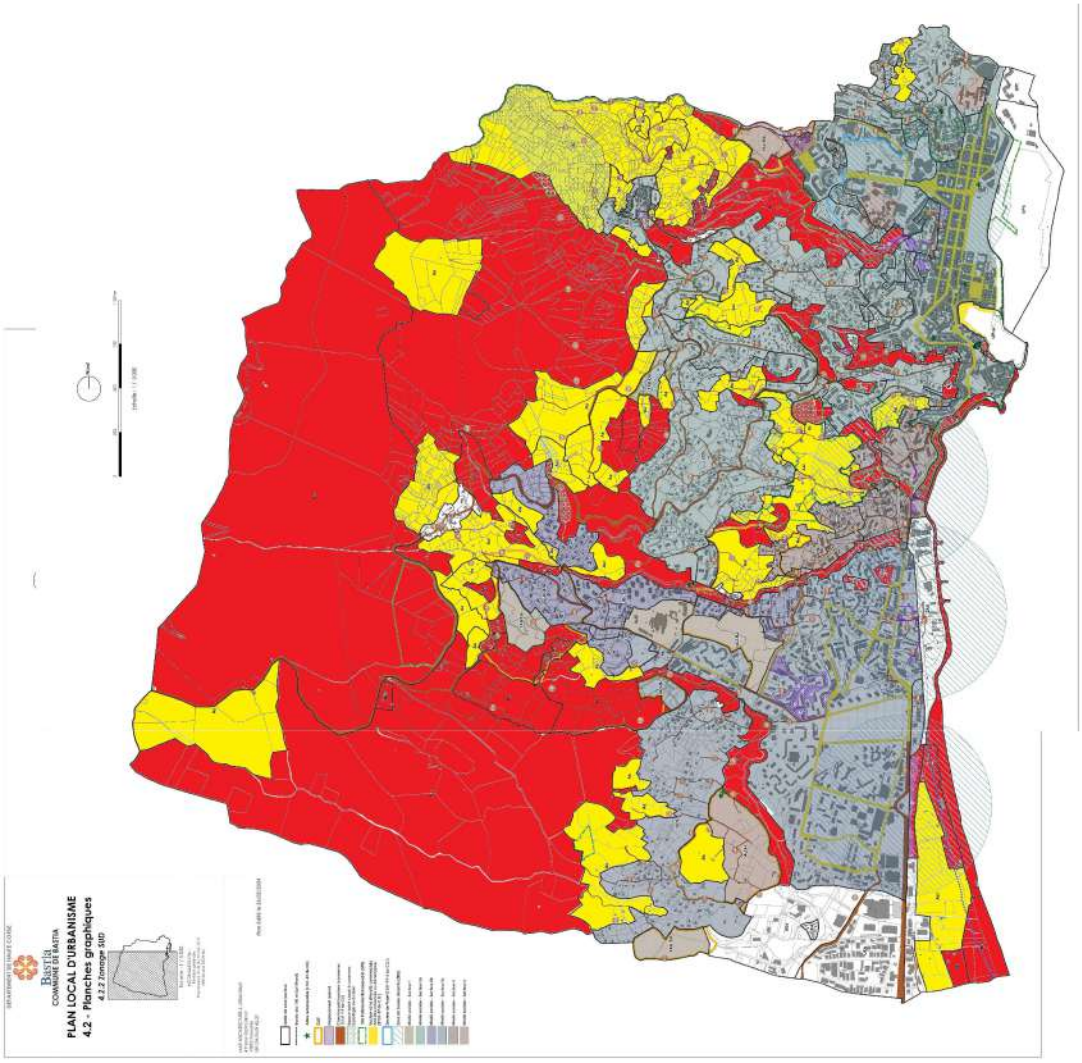
Télécharger la pièce jointe originale (zones en extension.jpg)



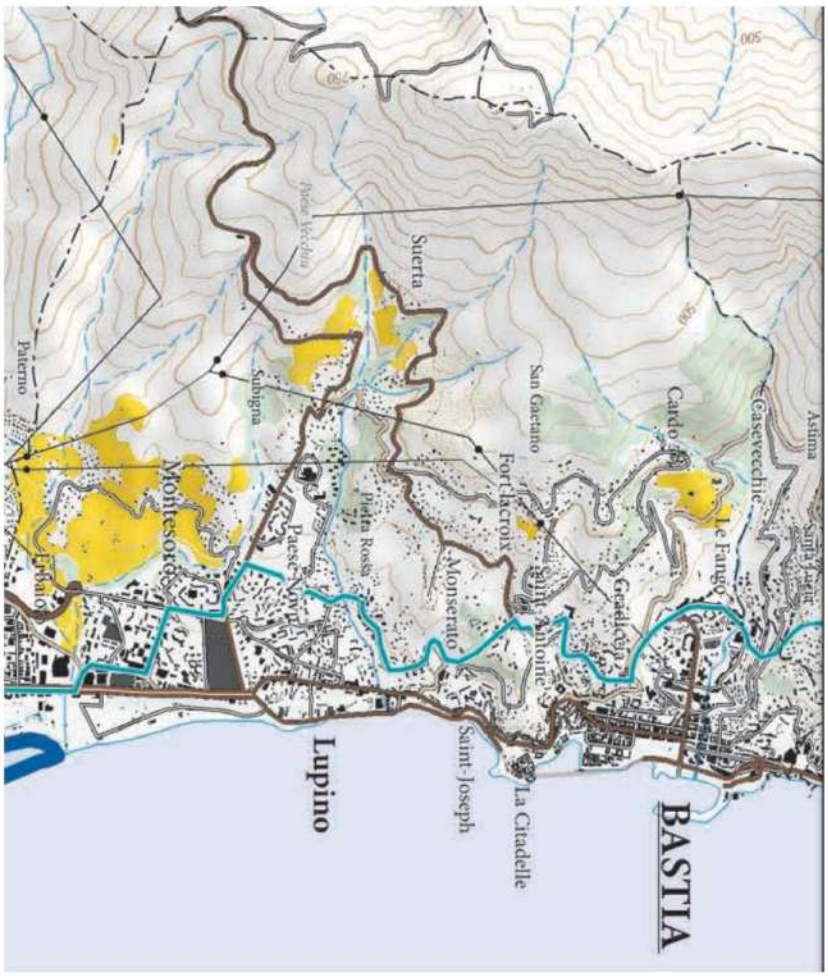
Télécharger la pièce jointe originale (zones agricoles PLU et pente.jpg)



Télécharger la pièce jointe originale (revision PLU.pdf)
Document : revision PLU.pdf, page 1 sur 1



Télécharger la pièce jointe originale (carte esa bastia.pdf)
Document : carte esa bastia.pdf, page 1 sur 1



@27 - CESARI Patrick et Marie Laure - Bastia

Date de dépôt : Le 02/02/2025 à 13:54:59
Lieu de dépôt : Sur le registre électronique
Objet : Demande de rectification du PLU concernant << le chemin patrimonial à conserver ou à créer >> secteur Pastoreccia
Contribution :
Madame, Monsieur,Seuls agriculteurs de la commune de Bastia, nous exploitons* les parcelles BM623, BM626, BM627 et BM629 (dont nous sommes propriétaires), ainsi que les parcelles BM622 et BM628 en bail à ferme.Nous sommes propriétaires d'un chemin traversant nos parcelles dans l'axe Est-Ouest, assurant l'accès exclusif à notre exploitation. Ce chemin, que nous utilisons de manière continue, ininterrompue, paisible, publique et non équivoque depuis plus de 97 ans, fait partie intégrante de notre habitation, de notre exploitation agricole et de notre patrimoine familial**, transmis depuis de nombreuses générations (fait historique incontestable, connu de notoriété publique par la population bastiaise).Au fil des années, et depuis toujours (comme le père de Mme Cesari Marie-Laure et ses ancêtres auparavant), nous assurons personnellement toutes les tâches de réparation et d'entretien nécessaires à la conservation de ce chemin familial, conformément à nos responsabilités en tant que propriétaires. Cette utilisation constante et notre contribution active à son maintien attestent de notre possession effective et incontestable de cette voie d'accès.Par ailleurs, en raison de sa configuration et des limites des parcelles voisines, aucun autre propriétaire riverain ne peut légitimement revendiquer ni son usage ni sa propriété. De plus, la portion desservant les parcelles BM628 et BM622 (en bail à ferme) n'existe plus physiquement depuis plus de 97 ans, celle-ci n'est plus matérialisée et de notoriété publique n'est qu'une falaise infranchissable, non carrossable, non réhabilitable, inutilisable, et ce même pour un usage piéton***.*Maraîchage, poules pondeuses et apiculture.**L'intervention publique pour la desserte en eau potable s'arrête à l'entrée Est dudit chemin, matérialisée par la présence du compteur d'eau. Cela démontre que ce « chemin » n'est pas considéré par les services de l'eau potable comme faisant partie du domaine public. La desserte en eau de notre maison d'habitation et de notre exploitation a donc dû être effectuée et financée par nos soins, et se trouve enterrée sous ce « chemin » (cf. cartographie en annexe).***Selon un acte de propriété en notre possession datant du 16/10/1944, relatant un acte notarié du 06/07/1927 où il est déjà fait état d'un accès difficile dudit chemin ne permettant pas la desserte d'autres parcelles. Rappel des éléments et documents de référence :1.Courrier officiel de la commune de Bastia (21 août 2024, Réf : DAPT/VRP/MU) envoyé à M. Cesari PatrickLa commune nous confirme que le chemin concerné ne relève pas du patrimoine de la ville de Bastia.2.Courrier officiel de la commune de Bastia (17 décembre 2021, Réf : DGAAE-PPFI/JN/2024) envoyé à Mme Cesari Marie-LaureLa commune nous confirme qu'après analyse le chemin concerné n'est pas un chemin communal, mais un chemin d'exploitation privé défini par l'article L162-1 du Code rural, raison pour laquelle il n'apparaît pas dans le tableau de classement des voies communales.3.Avis de l'INAO (27 juin 2024), pièce des avis PPA du dossier d'enquête publique de Révision du PLU de BastiaDans le cadre de la révision du PLU de Bastia, l'INAO a signalé qu'ouvrir ce chemin au public compromettrait les conditions de travail de notre exploitation et engendrerait des coûts importants (clôtures, risques sanitaires liés à la grippe aviaire, etc.). L'INAO recommande donc que ce chemin reste à l'usage exclusif de notre exploitation.4.Avis du CTPNAF (25 novembre 2024), pièce des avis PPA du dossier d'enquête publique de Révision du PLU de BastiaCet avis précise que le cheminement piéton évoqué dans l'OAP n°6 de Pastoreccia doit être réservé exclusivement à l'usage de notre exploitation afin de préserver sa viabilité.5.Avis du Préfet de la Haute-Corse, Avis de synthèse des services de l'ETATCet avis donne un avis favorable sous réserve de la prise en compte des observations formulées notamment par le CTPENAF.Demande de correction du PLUAprès relecture des documents du PLU, nous constatons une confusion entre les chemins orientés Nord-Sud bordant notre exploitation et notre chemin privé traversant nos parcelles dans l'axe Est-Ouest.Nous demandons donc une correction des documents du PLU, notamment de la carte générale et de l'OAP n°6, ainsi que de tous les autres documents liés, pour exclure ce chemin privé des mentions « Chemins patrimoniaux à préserver (L151-19 du CU) », « chemin patrimonial à conserver ou à créer », ou de toute autre mention.Enjeu crucial pour notre exploitation et sécurité publiqueEn cas de réponse négative à cette demande, une telle décision constituerait un acte de dépossession inacceptable et entraînerait :•Un danger grave pour la sécurité et la pérennité de notre exploitation, unique exploitation agricole viable sur la commune de Bastia, transmise depuis des générations.•Un risque important pour la sécurité du public avec un risque accru d'accidents et de dégradations.En annexe, nous joignons tous les documents nécessaires pour appuyer notre demande.*Courrier officiel de la commune de Bastia (21 août 2024. Réf : DAPT/VRP/MU) envoyé à M Cesari Patrick*Courrier officiel de la commune de Bastia (17 décembre 2021. Réf : DGAAE-PPFI/JN/2024) envoyé à Mme Cesari Marie-Laure*Extrait du plan cadastral du 27/01/2025 avec indications M & Mme Cesari*Relevé d'exploitation de M. Cesari Patrick*Carte zoom du tableau d'assemblage du cadastre Napoléonien de 1845 montrant la mention

du chemin en « chemin d’exploitation »*Attestations de témoignage sur l'usage et la possession du chemin traversant les parcelles BM 622, BM623, BM626, BM627 et BM628Dans l’attente de votre réponse, nous restons à votre disposition pour toute information complémentaire et espérons une issue favorable à cette situation critique.Nous vous prions d’agréer, Madame, Monsieur, l’expression de nos salutations distinguées.Mme Cesari Marie-Laure, M Cesari Patrick et M Brunini Stéphane.
Pièce(s) jointes(s) :

Télécharger la pièce jointe originale (REPONSE ENQUETE PUBLIQUE COMMISSAIRE ENQUETEUR REGISTRE NUMERIQUE.pdf)
Document : REPONSE ENQUETE PUBLIQUE COMMISSAIRE ENQUETEUR REGISTRE NUMERIQUE.pdf, page 1 sur 13

Objet : Demande de rectification du PLU concernant « le chemin patrimonial à conserver ou à créer » secteur Pastoreccia

Madame, Monsieur,

Seuls agriculteurs de la commune de Bastia, nous exploitons* les parcelles BM623, BM626, BM627 et BM629 (dont nous sommes propriétaires), ainsi que les parcelles BM622 et BM628 en bail à ferme.

Nous sommes propriétaires d'un chemin traversant nos parcelles dans l'axe Est-Ouest, assurant l'accès exclusif à notre exploitation. Ce chemin, que nous utilisons de manière continue, ininterrompue, paisible, publique et non équivoque depuis plus de 97 ans, fait partie intégrante de notre habitation, de notre exploitation agricole et de notre patrimoine familial**, transmis depuis de nombreuses générations (fait historique incontestable, connu de notoriété publique par la population bastiaise).

Au fil des années, et depuis toujours (comme le père de Mme Cesari Marie-Laure et ses ancêtres auparavant), nous assurons personnellement toutes les tâches de réparation et d'entretien nécessaires à la conservation de ce chemin familial, conformément à nos responsabilités en tant que propriétaires. Cette utilisation constante et notre contribution active à son maintien attestent de notre possession effective et incontestable de cette voie d'accès.

Par ailleurs, en raison de sa configuration et des limites des parcelles voisines, aucun autre propriétaire riverain ne peut légitimement revendiquer ni son usage ni sa propriété. De plus, la portion desservant les parcelles BM628 et BM622 (en bail à ferme) n'existe plus physiquement depuis plus de 97 ans, celle-ci n'est plus matérialisée et de notoriété publique n'est qu'une falaise infranchissable, non carrossable, non réhabilitable, inutilisable, et ce même pour un usage piéton***.

**Maraîchage, poules pondeuses et apiculture.*
***L'intervention publique pour la desserte en eau potable s'arrête à l'entrée Est dudit chemin, matérialisée par la présence du compteur d'eau. Cela démontre que ce « chemin » n'est pas considéré par les services de l'eau potable comme faisant partie du domaine public. La desserte en eau de notre maison d'habitation et de notre exploitation a donc dû être effectuée et financée par nos soins, et se trouve enterrée sous ce « chemin » (cf. cartographie en annexe).*
****Selon un acte de propriété en notre possession datant du 16/10/1944, relatant un acte notarié du 06/07/1927 où il est déjà fait état d'un accès difficile dudit chemin ne permettant pas la desserte d'autres parcelles.*

Rappel des éléments et documents de référence :

1. **Courrier officiel de la commune de Bastia (21 août 2024, Réf : DAPT/VRP/MU) envoyé à M. Cesari Patrick**
   La commune nous confirme que le chemin concerné ne relève pas du patrimoine de la ville de Bastia.
2. **Courrier officiel de la commune de Bastia (17 décembre 2021, Réf : DGAAE-PPFI/JN/2024) envoyé à Mme Cesari Marie-Laure**
   La commune nous confirme qu'après analyse le chemin concerné n'est pas un chemin communal, mais un chemin d'exploitation privé défini par l'article L162-1 du Code rural, raison pour laquelle il n'apparaît pas dans le tableau de classement des voies communales.
3. **Avis de l'INAO (27 juin 2024), pièce des avis PPA du dossier d'enquête publique de Révision du PLU de Bastia**
   Dans le cadre de la révision du PLU de Bastia, l'INAO a signalé qu'ouvrir ce chemin au public compromettrait les conditions de travail de notre exploitation et engendrerait des coûts importants (clôtures, risques sanitaires liés à la grippe aviaire, etc.). L'INAO recommande donc que ce chemin reste à l'usage exclusif de notre exploitation.
4. **Avis du CTPNAF (25 novembre 2024), pièce des avis PPA du dossier d'enquête publique de Révision du PLU de Bastia**
   Cet avis précise que le cheminement piéton évoqué dans l'OAP n°6 de Pastoreccia doit être réservé exclusivement à l'usage de notre exploitation afin de préserver sa viabilité.
5. **Avis du Préfet de la Haute-Corse, Avis de synthèse des services de l'ETAT**
   Cet avis donne un avis favorable sous réserve de la prise en compte des observations formulées notamment par le CTPENAF.

Demande de correction du PLU

Après relecture des documents du PLU, nous constatons une confusion entre les chemins orientés Nord-Sud bordant notre exploitation et notre chemin privé traversant nos parcelles dans l'axe Est-Ouest.

Nous demandons donc une correction des documents du PLU, notamment de la carte générale et de l'OAP n°6, ainsi que de tous les autres documents liés, pour exclure ce chemin privé des mentions « Chemins patrimoniaux à préserver (L151-19 du CU) », « chemin patrimonial à conserver ou à créer », ou de toute autre mention.

Enjeu crucial pour notre exploitation et sécurité publique

En cas de réponse négative à cette demande, une telle décision constituerait un acte de dépossession inacceptable et entraînerait :

- Un danger grave pour la sécurité et la pérennité de notre exploitation, unique exploitation agricole viable sur la commune de Bastia, transmise depuis des générations.
- Un risque important pour la sécurité du public avec un risque accru d'accidents et de dégradations.

En annexe, nous joignons tous les documents nécessaires pour appuyer notre demande.

**Courrier officiel de la commune de Bastia (21 août 2024. Réf : DAPT/VRP/MU) envoyé à M Cesari Patrick*
**Courrier officiel de la commune de Bastia (17 décembre 2021. Réf : DGAAE-PPFI/JN/2024) envoyé à Mme Cesari Marie-Laure*
**Extrait du plan cadastral du 27/01/2025 avec indications M & Mme Cesari*
**Relevé d'exploitation de M. Cesari Patrick*
**Carte zoom du tableau d'assemblage du cadastre Napoléonien de 1845 montrant la mention du chemin en « chemin d'exploitation »*
**Attestations de témoignage sur l'usage et la possession du chemin traversant les parcelles BM 622, BM623, BM626, BM627 et BM628*

Dans l'attente de votre réponse, nous restons à votre disposition pour toute information complémentaire et espérons une issue favorable à cette situation critique.

Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées.

Mme Cesari Marie-Laure, M Cesari Patrick et M Brunini Stéphane.

Bastia

Bastia, le 17 décembre 2021

Mme CESARI Marie-Laure
Route d'Agliani
20600 BASTIA

SUBDIVISION VOIES ET RESEAUX PUBLICS
NOS REFERENCES : N° /DAPT/VRP/MU/
AFFAIRE SUIVIE PAR : MONICA UGOLOTTI
TELEPHONE : 04 95 55 97 33
TELECOPIE : 04 95 55 97 47

Objet : Renseignement sur le statut juridique d'un chemin sur la commune de Bastia

Madame Cesari,

Par demande verbale en date du 16 décembre 2021, vous avez sollicité des renseignements concernant le chemin d'accès à votre propriété située sur la commune de Bastia, lieu-dit Pastoreccia et cadastrées section BM parcelles n° 629, n°627 et n°626.

Après instruction du dossier, il apparaît que le chemin pour lequel le renseignement est sollicité (en vert sur le plan annexé) n'est pas un chemin communal, mais un chemin de service (*Les chemins de service ou d'exploitation sont définis à l'article L162-1 du Code Rural*).

En effet, celui-ci figure comme tel au cadastre actuel ainsi qu'à l'ancien cadastre. C'est pourquoi il ne figure pas dans notre tableau de classement des voies communales.

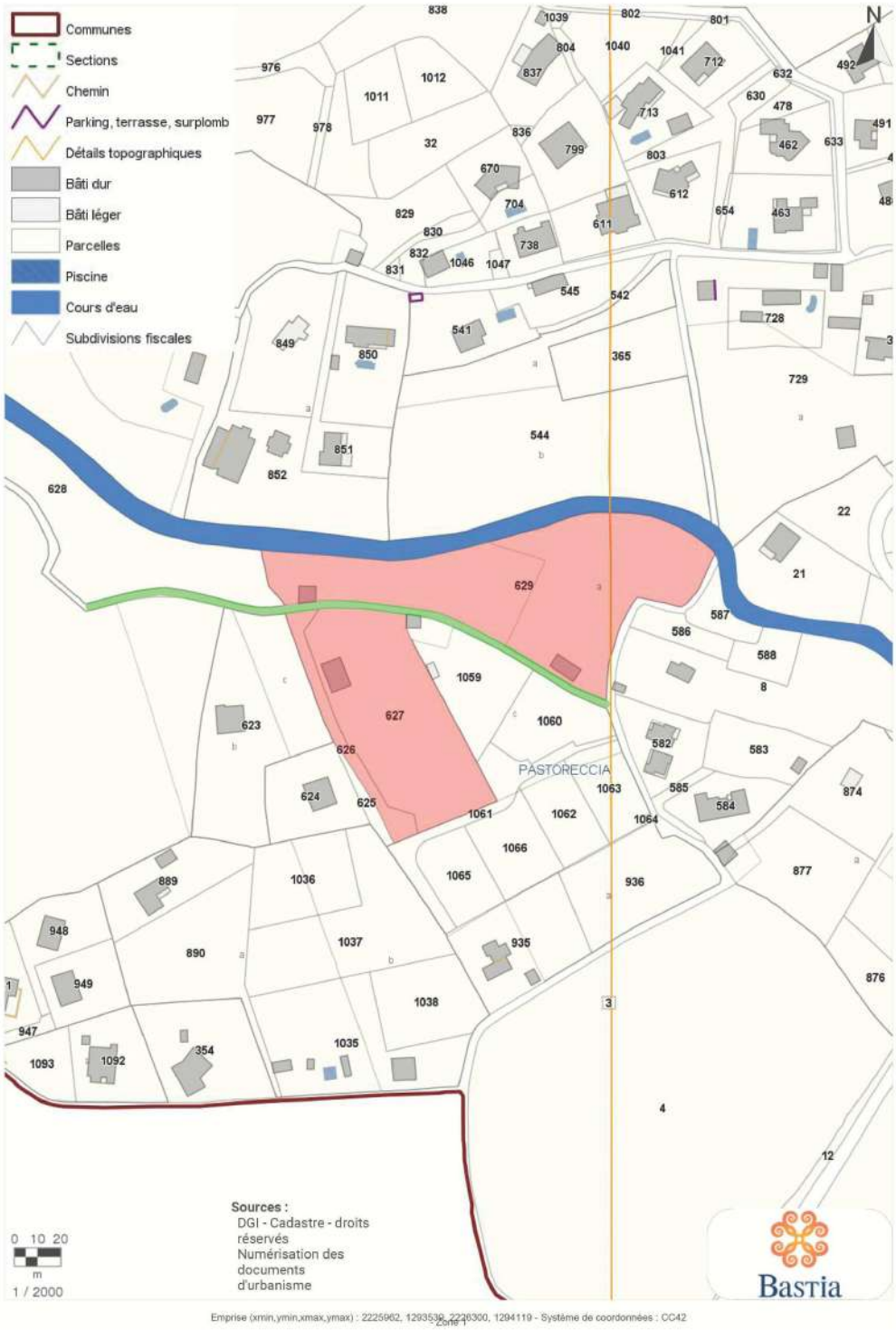
Je vous prie de croire, Madame, en l'assurance de ma considération distinguée.

La Directrice Générale Adjointe

VILLE DE BASTIA DGST HAUTE-CORSE

Natacha CASALTA

Direzzione Generale Aghjunta Assestu è Energia / Direction Générale Adjointe Aménagement et Energie
Scagnu di Studii / Bureau d'Etudes - Avenue Pierre Giudicelli – 20410 Bastia Cedex – Tél. 04 95 55 97 00


Communes
Sections
Chemin
Parking, terrasse, surplomb
Détails topographiques
Bâti dur
Bâti léger
Parcelles
Piscine
Cours d'eau
Subdivisions fiscales
N
PASTORECCIA
Sources :
DGI - Cadastre - droits réservés
Numérisation des documents d'urbanisme
0 10 20
m
1 / 2000
Bastia
Emprise (xmin,ymin,xmax,ymax) : 2225962, 1293538, 2226300, 1294119 - Système de coordonnées : CC42 - Zone 1

Merria di Bastia

Direzzione Generale Aghjunta Assestu è Energia
Polu Pulitica fundiaria è immubiliare

Cartulare seguitatu da / Dossier suivi par :
Josefa NEGRONI
Tél : 04 95 55 96 20
Mail : jnegroni@bastia.corsica
Réf : DGAAE-PPFI/JN/2024
P/O : 2024/164.
Objet : Demande Patrick CESARI

Bastia
CITÀ DI CULTURA

Bastia, le 21/08/2024

Monsieur,

Pour faire suite à votre demande en date du 10 Juin 2024, je vous informe que le chemin bordant les parcelles cadastrées BM 627 et BM 629 est un chemin de service et qu'à ce titre, il ne relève pas du patrimoine de la Ville de Bastia.

Je vous prie de croire, Monsieur, en l'expression de ma considération distinguée

Pour Le Maire et par délégation,
Le Directeur Général des Services,
Signé électroniquement le 21/08/2024

Jérôme TERRIER

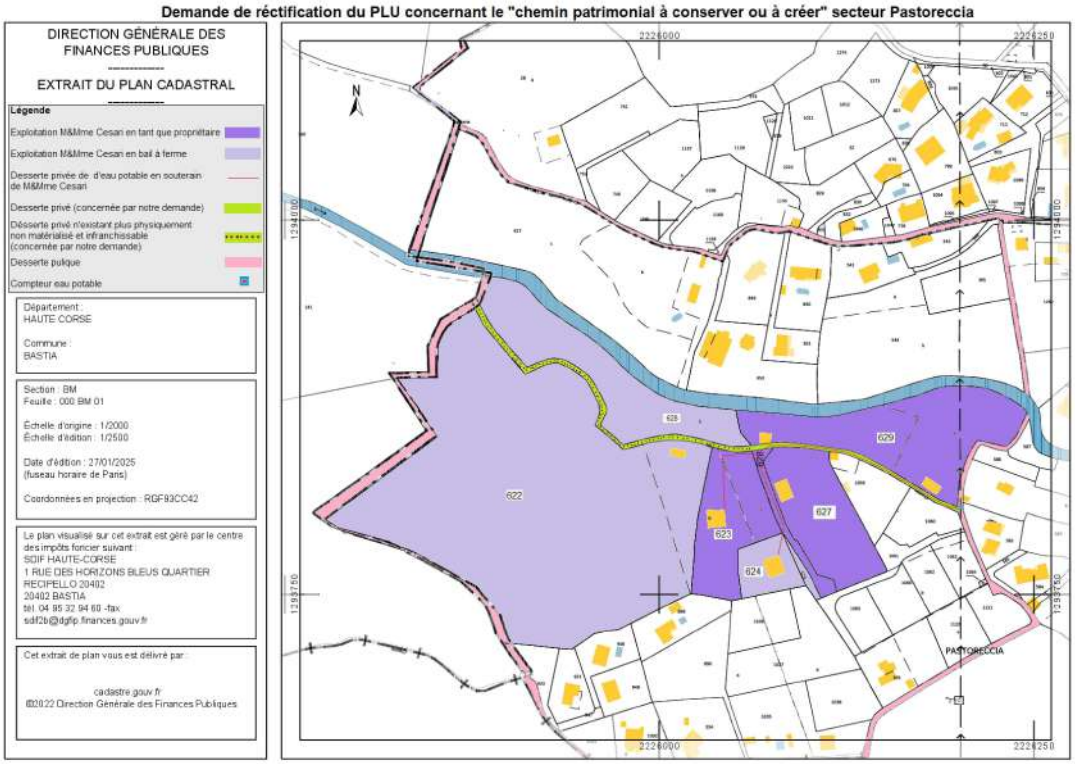
VILLE DE BASTIA - Foncier - HAUTE-CORSE

Patrick CESARI
Casa di Pastureccia
Route d'Agliani
Lieu-dit Labretto
20 600 BASTIA

Merria di Bastia
Viale Pierre Giudicelli
20410 Bastia Cedex
+33(0)4 95 55 95 55
mairie@bastia.corsica
www.bastia.corsica

Document : REPONSE ENQUETE PUBLIQUE COMMISSAIRE ENQUETEUR REGISTRE NUMERIQUE.pdf, page 6 sur 13

Demande de réctification du PLU concernant le "chemin patrimonial à conserver ou à créer" secteur Pastoreccia



santé
famille
retraite
services
MSA Corse

cerfa
en cours

AJACCIO, le 03 Janvier 2025

Vos références à rappeler
Réf : 34367757100030
MR CESARI PATRICK THEOPHI
2B 033
ZZZZ

Exp: MSA DE LA REGION CORSE PERNICAGGIO CS 70407 20705 AJACCIO CEDEX 9
100662

MR CESARI PATRICK THEOPHILE
LIEU DIT PASTURECCIA
CHE D AGLIANI
20600 BASTIA

RELEVE D'EXPLOITATION

situation cadastrale au : 01/01/2025

DESIGNATION CADASTRALE DES TERRES														CARACT. MSA			LIEU-DIT / NOM DU PROPRIETAIRE
COMPTES PROPRIETAIRES					IDENTIFICATION DES PARCELLES							SUPERFICIE	R.C REEL				
DEPT	COM	L	NUMERO	(1)	PREFIXE	SECTION	NUMERO PLAN	BTG	Sub.Fisc CLASSE	Groupe Culture	ANT	CULT CAD	Ha A Ca	EurosCts	Faire Valoir (2)	Culture Spécialisée (4)	Non Taxée (3)	
2B	033	B	02451			BM	0622		01	T			32 42	32784	F			LABRETTO
						BM	0628		02	T			05 67	2331	F			LABRETTO
									* TOTAL DU COMPTE =				38 09	35115				BRUNINI STEPHANE
2B	033	B	04422			BM	0624		S				01 36 4	000	F			LABRETTO
						BM	0625		02	T			00 16 3	065	F			LABRETTO
									* TOTAL DU COMPTE =				01 52 7	065				BERQUIER NICOLAS ERIC MIC
2B	033	B	04590			BM	0623		A	01 T			02 65 3	2680	F			LABRETTO
						BM	0623		B	01 VI			01 12 6	1801	F			LABRETTO
						BM	0626			02 T			00 62 9	254	F			LABRETTO
						BM	0627			02 T			04 37 2	1768	F			LABRETTO
						BM	0629		A	03 VE			04 07 0	4188	F			LABRETTO
						BM	0629		B	02 T			02 83 3	1145	F			LABRETTO
									* TOTAL DU COMPTE =				15 68 3	11836				CESARI MARIE-LAURE VICTOR
	* TOTAL COMMUNE DE BASTIA												55 41 9	47016				
									Parcellaire total				55 41 9	47016				
									Total R.C. des terres taxées					47016	dont 0,00 en propriété			

ELEVAGES SPECIALISES	NB PLACES	3	RUCHES
	SUP.(M2)	55	POULES PONDEUSES
CULTURES SPECIALISEES MSA (SUPERFICIE EN M2)		10 00 0	CUL.MAR PLT ROTATION/AN

RENVOIS (1) O = Compte éclaté pour pluri-exploitation (2) M = Métairie D = Faire valoir direct F = Fermier ou occupant (3) 1 = Parcelle non taxée 2 = Compte partiellement non taxé

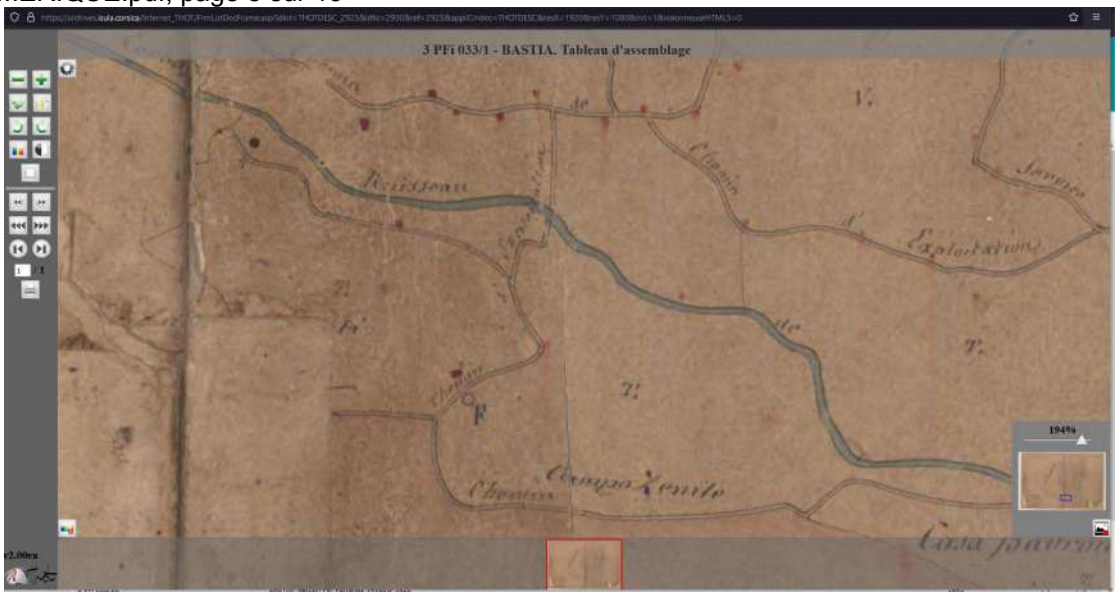
La loi n°78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'applique aux réponses faites à ce formulaire. Elle garantit un droit d'accès et de rectification pour les données vous concernant auprès de votre Mutualité Sociale Agricole.

MSA DE LA REGION CORSE
PERNICAGGIO CS 70407
20705 AJACCIO CEDEX 9

Tél : 04 95 29 27 18
Télécopie : 04 95 29 27 60

e-mail : contact.blf@msa20.msa.fr
site internet : www.msa20.fr

Document : REPONSE ENQUETE PUBLIQUE COMMISSAIRE ENQUETEUR REGISTRE NUMERIQUE.pdf, page 8 sur 13



ATTESTATION DE TEMOIGNAGE

Objet : Attestation sur l'usage et la possession du chemin traversant les parcelles BM622, BM623, BM626, BM627, BM628 et BM629

Je soussigné(e),

Nom / Prénom : PESCE Jean Marie

Adresse : N° 91 A CASETTA FURIANI 20600

Né(e) le : 30/11/1959 à BASTIA

Atteste sur l'honneur :

Avoir une connaissance directe et personnelle du chemin traversant les parcelles, **BM623, BM626, BM627 et BM629** appartenant à **Mme Marie Laure Cesari et M Patrick Cesari**, ainsi que les parcelles **BM622 et BM628** appartenant à **M Brunini Stéphane** situées sur la commune de Bastia.

Depuis plus de **50 ans**, ce chemin est :

- Utilisé exclusivement par Mme Marie Laure Cesari et M Patrick Cesari pour accéder à leur exploitation agricole, de manière **continue**, **paisible**, **publique** et **non équivoque en qualité de propriétaire**.
- Entretenu régulièrement par **Mme Marie Laure Cesari et M Patrick Cesari** pour la portion traversant les parcelles **BM623, BM626, BM627 et BM629**, qui en assure toutes les réparations nécessaires.

Je confirme également que :

1. Ce chemin constitue un **accès privé essentiel** pour l'exploitation agricole, transmise depuis plusieurs générations (**depuis plus de 97 ans**).
2. Les portions desservant les parcelles **BM628 et BM622** sont **inaccessibles** et **impraticables**, constituées d'une falaise infranchissable depuis plus de **97 ans**, ce qui exclut toute utilisation par des tiers.
3. L'usage exclusif de ce chemin en qualité de propriétaire privé de **Mme Marie Laure Cesari et M Patrick Cesari** pour la portion traversant les parcelles **BM623, BM626, BM627, BM629** et de **M Brunini Stéphane** pour la portion traversant les parcelles **BM628 et BM622** est **de notoriété publique** parmi les habitants de Bastia.

Fait pour valoir ce que de droit.

Date : 28/01/2025

Lieu : Bastia

Nom et prénom du témoin en lettres capitales : PESCE JEAN MARIE

Signature du témoin :

PJM

ATTESTATION DE TEMOIGNAGE

Objet : Attestation sur l'usage et la possession du chemin traversant les parcelles BM622, BM623, BM626, BM627, BM628 et BM629

Je soussigné(e),

Nom / Prénom : CASTELLI Charles Louis

Adresse : 1672 Chemin d'Agliani

Né(e) le : 30/11/1936 **à** BASTIA

Atteste sur l'honneur :

Avoir une connaissance directe et personnelle du chemin traversant les parcelles, **BM623, BM626, BM627 et BM629** appartenant à **Mme Marie Laure Cesari et M Patrick Cesari**, ainsi que les parcelles **BM622 et BM628** appartenant à **M Brunini Stéphane** situées sur la commune de Bastia.

Depuis plus de **50 ans**, ce chemin est :

- Utilisé exclusivement par Mme Marie Laure Cesari et M Patrick Cesari pour accéder à leur exploitation agricole, de manière **continue**, **paisible**, **publique** et **non équivoque en qualité de propriétaire**.
- Entretenu régulièrement par **Mme Marie Laure Cesari et M Patrick Cesari** pour la portion traversant les parcelles **BM623, BM626, BM627 et BM629**, qui en assure toutes les réparations nécessaires.

Je confirme également que :

1. Ce chemin constitue un **accès privé essentiel** pour l'exploitation agricole, transmise depuis plusieurs générations (**depuis plus de 97 ans**).
2. Les portions desservant les parcelles **BM628 et BM622** sont **inaccessibles** et **impraticables**, constituées d'une falaise infranchissable depuis plus de **97 ans**, ce qui exclut toute utilisation par des tiers.
3. L'usage exclusif de ce chemin en qualité de propriétaire privé de **Mme Marie Laure Cesari et M Patrick Cesari** pour la portion traversant les parcelles **BM623, BM626, BM627, BM629** et de **M Brunini Stéphane** pour la portion traversant les parcelles **BM628 et BM622** est **de notoriété publique** parmi les habitants de Bastia.

Fait pour valoir ce que de droit.

Date : 29/01/2025

Lieu : Bastia

Nom et prénom du témoin en lettres capitales : CASTELLI CHARLES LOUIS

Signature du témoin :

CCL

ATTESTATION DE TEMOIGNAGE

Objet : Attestation sur l'usage et la possession du chemin traversant les parcelles BM622, BM623, BM626, BM627, BM628 et BM629

Je soussigné(e),

Nom / Prénom : GUAGNINI Jean Louis

Adresse : Rs le Barquet bât A 20600 BASTIA

Né(e) le : 05/04/1967 à Bastia

Atteste sur l'honneur :

Avoir une connaissance directe et personnelle du chemin traversant les parcelles, **BM623, BM626, BM627 et BM629** appartenant à **Mme Marie Laure Cesari et M Patrick Cesari**, ainsi que les parcelles **BM622 et BM628** appartenant à **M Brunini Stéphane** situées sur la commune de Bastia.

Depuis plus de **50 ans**, ce chemin est :

- Utilisé exclusivement par Mme Marie Laure Cesari et M Patrick Cesari pour accéder à leur exploitation agricole, de manière **continue, paisible, publique** et **non équivoque en qualité de propriétaire**.
- Entretenu régulièrement par **Mme Marie Laure Cesari et M Patrick Cesari** pour la portion traversant les parcelles **BM623, BM626, BM627 et BM629**, qui en assure toutes les réparations nécessaires.

Je confirme également que :

1. Ce chemin constitue un **accès privé essentiel** pour l'exploitation agricole, transmise depuis plusieurs générations (**depuis plus de 97 ans**).
2. Les portions desservant les parcelles **BM628 et BM622** sont **inaccessibles** et **impraticables**, constituées d'une falaise infranchissable depuis plus de **97 ans**, ce qui exclut toute utilisation par des tiers.
3. L'usage exclusif de ce chemin en qualité de propriétaire privé de **Mme Marie Laure Cesari et M Patrick Cesari** pour la portion traversant les parcelles **BM623, BM626, BM627, BM629** et de **M Brunini Stéphane** pour la portion traversant les parcelles **BM628 et BM622** est **de notoriété publique** parmi les habitants de Bastia.

Fait pour valoir ce que de droit.

Date : 29/01/2025

Lieu : Bastia

Nom et prénom du témoin en lettres capitales : GUAGNINI JEAN LOUIS

Signature du témoin :

JLG

ATTESTATION DE TEMOIGNAGE

Objet : Attestation sur l'usage et la possession du chemin traversant les parcelles BM622, BM623, BM626, BM627, BM628 et BM629

Je soussigné(e),

Nom / Prénom : BRUNINI PAULE

Adresse : ECOLE PROVENCE LOGIS LES LOGIS DE MONTESORO 20600 BASTIA

Né(e) le : 26/01/1965 à BASTIA

Atteste sur l'honneur :

Avoir une connaissance directe et personnelle du chemin traversant les parcelles, **BM623, BM626, BM627 et BM629** appartenant à **Mme Marie Laure Cesari et M Patrick Cesari**, ainsi que les parcelles **BM622 et BM628** appartenant à **M Brunini Stéphane** situées sur la commune de Bastia.

Depuis plus de **50 ans**, ce chemin est :

- Utilisé exclusivement par Mme Marie Laure Cesari et M Patrick Cesari pour accéder à leur exploitation agricole, de manière **continue, paisible, publique** et **non équivoque en qualité de propriétaire**.
- Entretenu régulièrement par **Mme Marie Laure Cesari et M Patrick Cesari** pour la portion traversant les parcelles **BM623, BM626, BM627 et BM629**, qui en assure toutes les réparations nécessaires.

Je confirme également que :

1. Ce chemin constitue un **accès privé essentiel** pour l'exploitation agricole, transmise depuis plusieurs générations (**depuis plus de 97 ans**).
2. Les portions desservant les parcelles **BM628 et BM622** sont **inaccessibles** et **impraticables**, constituées d'une falaise infranchissable depuis plus de **97 ans**, ce qui exclut toute utilisation par des tiers.
3. L'usage exclusif de ce chemin en qualité de propriétaire privé de **Mme Marie Laure Cesari et M Patrick Cesari** pour la portion traversant les parcelles **BM623, BM626, BM627, BM629** et de **M Brunini Stéphane** pour la portion traversant les parcelles **BM628 et BM622** est **de notoriété publique** parmi les habitants de Bastia.

Fait pour valoir ce que de droit.

Date : 28/01/2025

Lieu : Bastia

Nom et prénom du témoin en lettres capitales : BRUNINI PAULE

Signature du témoin :

BP

ATTESTATION DE TEMOIGNAGE

Objet : Attestation sur l'usage et la possession du chemin traversant les parcelles BM622, BM623, BM626, BM627, BM628 et BM629

Je soussigné(e),

Nom / Prénom : BRUNINI STEPHANE

Adresse : 6 RUE SAINTE CROIX. 20200 BASTIA

Né(e) le : 16/02/1961 à BASTIA.

Atteste sur l'honneur :

Avoir une connaissance directe et personnelle du chemin traversant les parcelles, **BM623, BM626, BM627 et BM629** appartenant à **Mme Marie Laure Cesari et M Patrick Cesari**, ainsi que les parcelles **BM622 et BM628** appartenant à **M Brunini Stéphane** situées sur la commune de Bastia.

Depuis plus de **50 ans**, ce chemin est :

- Utilisé exclusivement par Mme Marie Laure Cesari et M Patrick Cesari pour accéder à leur exploitation agricole, de manière **continue, paisible, publique** et **non équivoque en qualité de propriétaire**.
- Entretenu régulièrement par **Mme Marie Laure Cesari et M Patrick Cesari** pour la portion traversant les parcelles **BM623, BM626, BM627 et BM629**, qui en assure toutes les réparations nécessaires.

Je confirme également que :

1. Ce chemin constitue un **accès privé essentiel** pour l'exploitation agricole, transmise depuis plusieurs générations (**depuis plus de 97 ans**).
2. Les portions desservant les parcelles **BM628 et BM622** sont **inaccessibles** et **impraticables**, constituées d'une falaise infranchissable depuis plus de **97 ans**, ce qui exclut toute utilisation par des tiers.
3. L'usage exclusif de ce chemin en qualité de propriétaire privé de **Mme Marie Laure Cesari et M Patrick Cesari** pour la portion traversant les parcelles **BM623, BM626, BM627, BM629** et de **M Brunini Stéphane** pour la portion traversant les parcelles **BM628 et BM622** est **de notoriété publique** parmi les habitants de Bastia.

Fait pour valoir ce que de droit.

Date : 29/01/2025

Lieu : Bastia

Nom et prénom du témoin en lettres capitales : BRUNINI STEPHANE

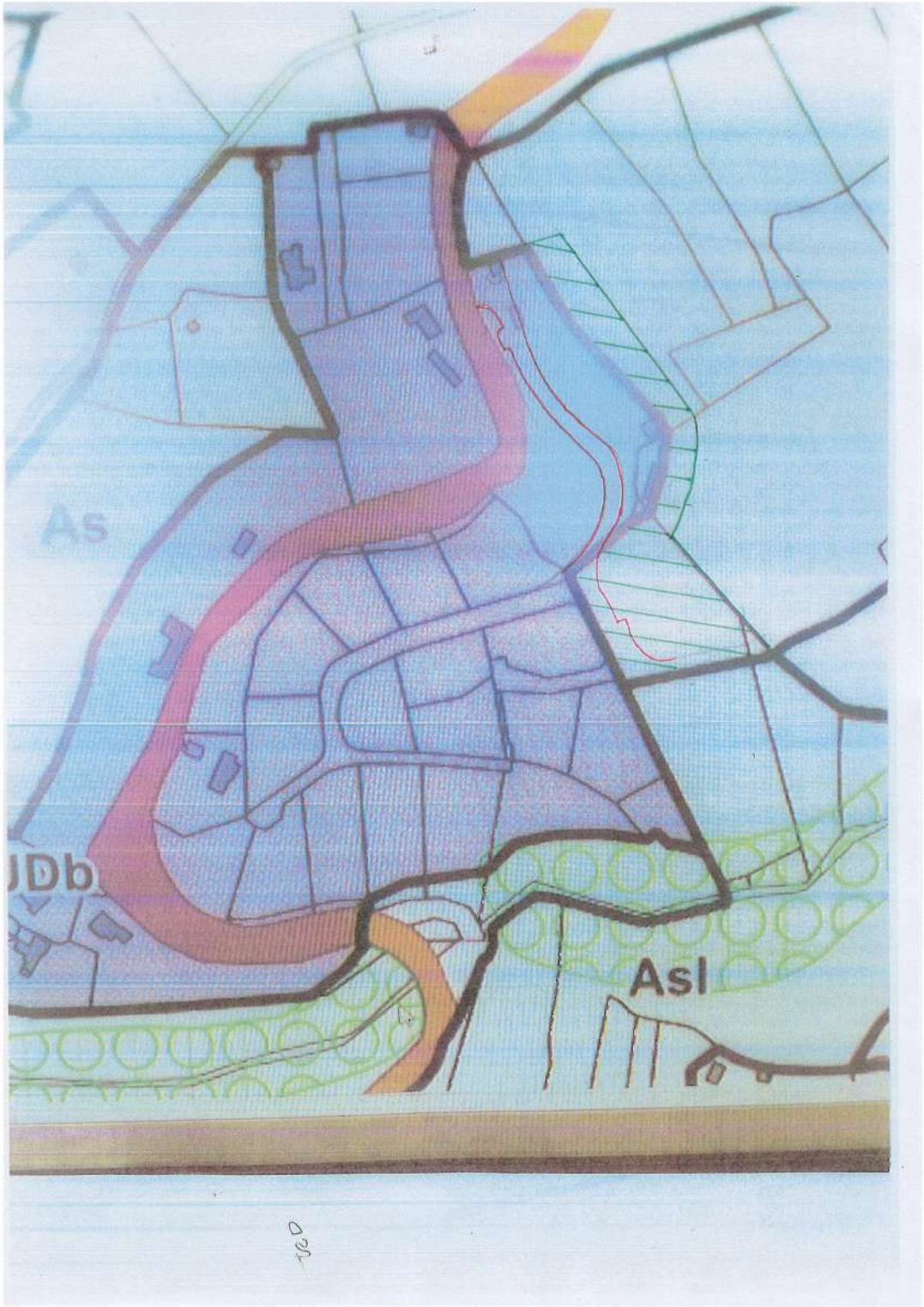
Signature du témoin :

BS

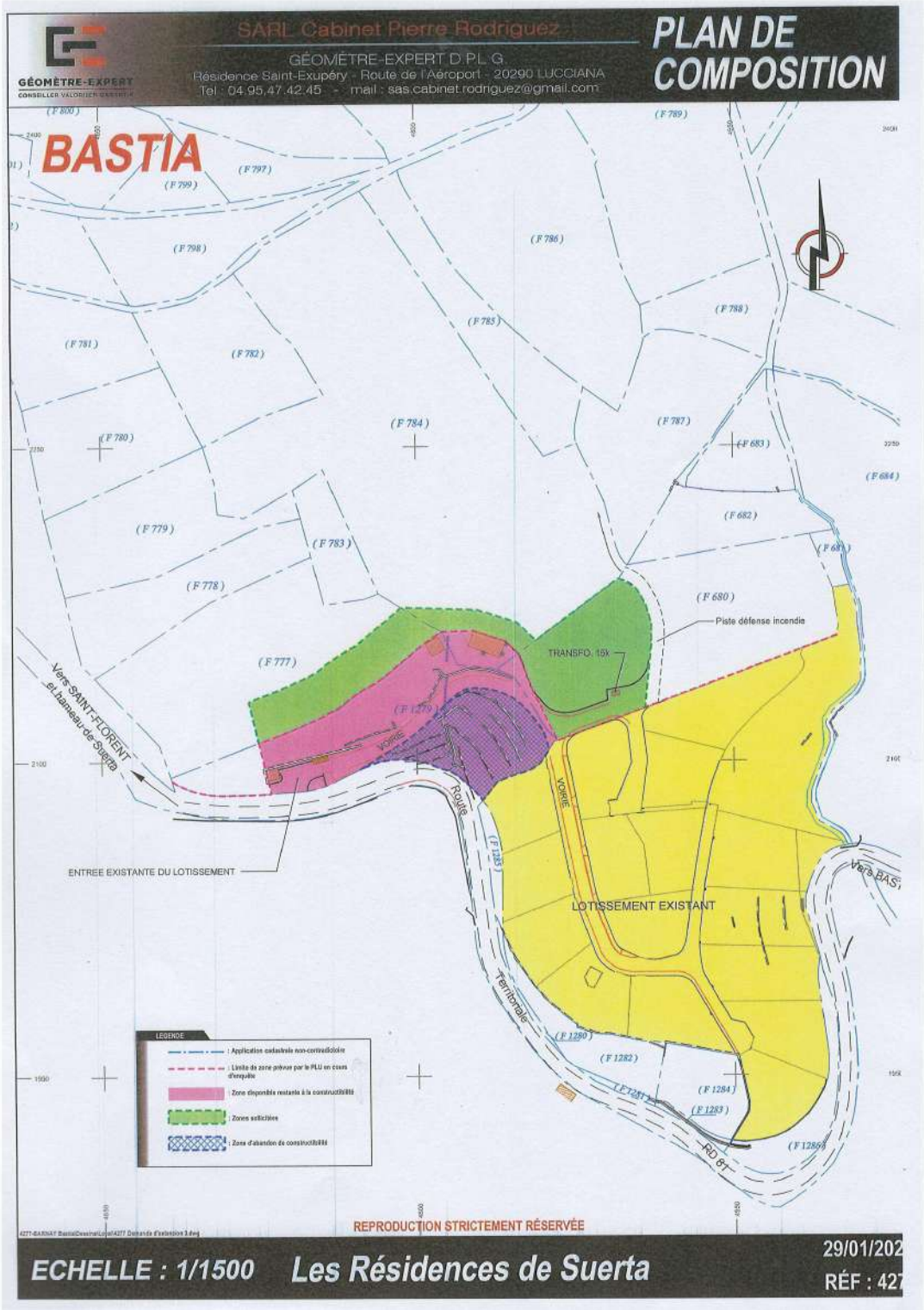
@28 - BARNAY PHILIPPE - San-Martino-di-Lota

Date de dépôt : Le 02/02/2025 à 16:53:48
Lieu de dépôt : Sur le registre électronique
Objet :MODIFICATIF DU PLU DANS LA ZONE DES PARCELLES F 680 - 784 et 1279
Contribution :
Lors de ma visite le 24 janvier à la commission d'enquête à la mairie de Bastia, j'ai exposé mes doléances à Madame BOUCHER, Commissaire Enquêtrice qui m'a conseillé de les formuler par écrit à votre attention.Je suis propriétaire d'un ensemble de parcelles : 680, 777, 784, 1279 de la section F sur la commune de BASTIA ainsi que des parcelles de la même section 1090, 1091 et 1287 sur lesquelles un permis de lotir m'a été délivré en 2012.Ce lotissement « Les Résidences de Suerta » est desservi à partir de la RD 81 par une zone d'accès sur laquelle se trouve un emplacement que j'ai cédé à ACQUA PUBLICA pour installer un surpresseur nécessaire au renforcement de l'alimentation en eau de la zone de Suerta puis par une voie d'accès et de réseaux du lotissement d'une largeur de 8m grevant ainsi la parcelle F 1289.Cette route est utilisée régulièrement par les services spécialisés pour accéder et entretenir les zones de pare-feu situées au-dessus de Suerta.Le nouveau PLU a prévu d'intégrer dans la zone UDb les parcelles F 1279 et 680-784 pour partie prolongeant ainsi le lotissement existant et favoriser un ensemble urbanisé dans cette zone parfaitement équipée en infrastructures :- accès sécurisé à la RD 81,- desserte en eau assurée par le nouveau surpresseur en construction,- poste de transformation EDF installé en bordure du lotissement de 15000 V- voirie intérieure existante comportant bande de roulement de 6m et trottoirs piétons pour une emprise de 8m,- éclairage public.Ceci exposé, mes doléances sont les suivantes :1 – La parcelle F 1279 est grevée d'une zone d'accès importante sur la RD 81 ainsi que par la voie d'accès du lotissement réduisant la zone réellement exploitable à l'urbanisation à une bande en amont de la voirie de 15 à 20m de largeur sur toute sa longueur.Je sollicite une augmentation de cette zone constructible sur une largeur de 20m environ tel que figuré sur le plan de composition joint. Pour compenser, je propose de conserver en espace non construit toute la partie située en aval entre la route du lotissement et la RD 81, tel que cela est figuré sur le même plan.2 – Compte tenu des aménagements existants, je sollicite l'intégration de la partie de parcelle F 680 tel que figuré sur le plan de composition.Pour une meilleure compréhension je vous joins, outre le plan de composition, une photographie aérienne de la zone ainsi qu'une copie du projet de révision du PLU sur lesquelles figurent d'une part l'application du PLU et d'autre part les modificatifs demandés..
Pièce(s) jointes(s) :

Télécharger la pièce jointe originale (PROJET DE REVISION DU PLU_SUERTA.pdf)
Document : PROJET DE REVISION DU PLU_SUERTA.pdf, page 1 sur 1



Télécharger la pièce jointe originale (PLAN DE COMPOSITION.pdf)
Document : PLAN DE COMPOSITION.pdf, page 1 sur 1



Télécharger la pièce jointe originale (PHOTO AERIENNE SUERTA.jpg)

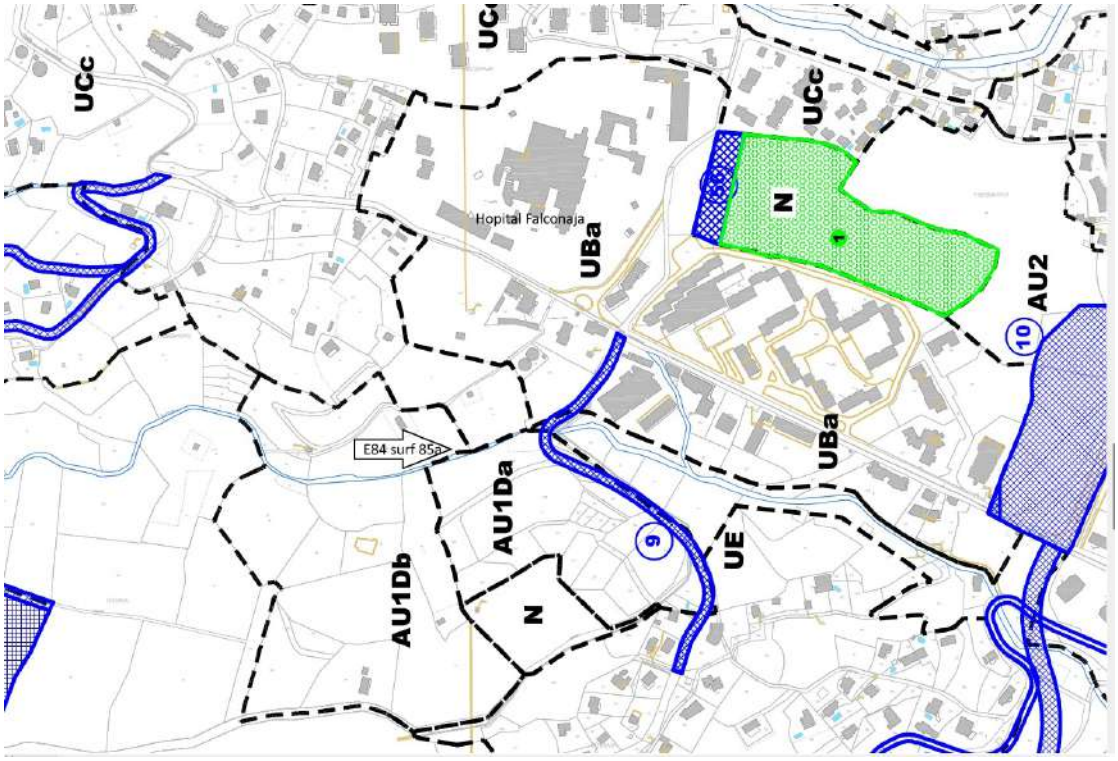
@29 - Pascale - Bastia

Date de dépôt : Le 02/02/2025 à 17:15:09
Lieu de dépôt : Sur le registre électronique
Objet : Observations
Contribution :
Bonjour,Je suis propriétaire de la parcelle 109Z au sud de Bastia, je souhaitais par la présente vous faire part de mes observations au sujet de cette modification de PLU.Celle-ci prévoit la construction de nouveaux bâtiments en R+7 contre R+4 initialement. Ce changement pose problème car il n'est pas adapté à toutes les localisations de la ville de Bastia. Il serait souhaitable d'ajuster le nombre d'étages à chaque zone de la ville pour ne pas pénaliser les habitants déjà installés. De plus, les points de stationnements viendront vite à manquer et ne seront donc plus suffisants.Il est important d'organiser des réunions d'informations sur les futurs projets entrepris, chose qui n'a pas été faite jusqu'à maintenant.Je suis pour un développement d'urbanisme raisonné et non incontrôlé qui impacterait négativement sur la qualité de vie des riverains.
Pièce(s) jointes(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

@30 - Muller Jean Marc - Ville-di-Pietrabugno

Date de dépôt : Le 02/02/2025 à 18:28:20
Lieu de dépôt : Sur le registre électronique
Objet : Demande de changement du classement de la parcelle E84 lieu dit 9011 chemin d'Ondina improprement classée en zone As
Contribution :
A la suite du décès en septembre 2021 de notre mère Muller Anna Maria née Stolfi-Langianni, mon frère Fabrice Muller et moi-même Jean-Marc Muller avons hérité depuis janvier 2023 de parcelles de terrain au lieu-dit Ondina/Subigna. Il s'agit des parcelles E84 (49a), E89 (85a), E181 (4,2a) et E182 (1,3a), toutes situées en zone AU1Db du PLU actuel. Via notre géomètre (société GEXTA), une demande de division des parcelles E84 et E89 avec une demande de certificat opérationnel pour la parcelle E84 est en cours. Avec grande surprise, nous découvrons dans le projet du futur PLU que ces parcelles sont reclassées en zone agricole As (E84) ou zone naturelle pour les autres. Nous souhaitons contester ce reclassement de la parcelle cadastrée selon la référence E84 lieu dit 9011 chemin d'Ondina eu égard aux faits suivants:1. Ce terrain est parfaitement accessible le long d'une voie carrossable (chemin d'Ondina), correctement desservi par les réseaux, bordé de constructions et de terrains constructibles en zone urbaine. Il ne présente aucune exploitation agricole et ne présente aucun intérêt agricole, eu égard en particulier à sa faible taille (85a), de sa forte pente, d'un risque amiante déclaré et d'un sol de rocaille impropre à toute culture. L'hôpital de Bastia est à 200m. 2. Ce terrain supporte déjà une construction (maison d'habitation de 150m2, ex-résidence de notre mère) entièrement viabilisée, connectée aux réseaux eau, électricité de la ville de Bastia qui ne fait pas l'objet d'une exploitation agricole. Le terrain ne présente aucun potentiel agronomique comme précisé précédemment.Je fais donc appel à votre bienveillance afin d'examiner notre demande de reconsidération de la destinée de cette parcelle E84. Je me tiens à votre disposition pour vous doneer toutes autres informations nécessaires. Merci de votre coopération. Bien cordialementVous trouverez ci-joint notre acte de propriété ainsi qu'un plan de l'ancien PLU montrant le classement actuel en zone AU1Db
Pièce(s) jointes(s) :

Télécharger la pièce jointe originale (parcelle E84.jpg)



Télécharger la pièce jointe originale (attestation licitation paese novu.pdf)
Document : attestation licitation paese novu.pdf, page 1 sur 2

FD MV FOUQUET · DOMINICI · MASSONI · VILLANOVA · NOTAIRES ASSOCIÉS

NOTAIRES DE LA HAUTE-CORSE

SARL P.FOUQUET, B. DOMINICI, C. FOUQUET-ANTONIOTTI, M .MASSONI-LIEUTAUD
VILLE DI PIETRABUGNO

ATTESTATION

Aux termes d'un acte reçu par Maître MASSONI-LIEUTAUD Martine Notaire Associé de la Société à Responsabilité Limitée "Patrick FOUQUET, Béatrice DOMINICI, Corinne FOUQUET-ANTONIOTTI et Martine MASSONI-LIEUTAUD" titulaire d'un Office Notarial dont le siège social est à VILLE DE PIETRABUGNO (Haute-Corse), Toga, Immeuble "Le Napoléon" , le 30 mars 2023 il a été constaté la LICITATION,

Par :

1°) Madame Julie Anh-Hoa Charlotte **COMAR**, directrice marketing, épouse de Monsieur Guillaume Gilles Frédéric **PICOT**, demeurant à MIAMI BEACH (33139) (ETATS-UNIS) 650 West Avenue.
Née à BOULOGNE-BILLANCOURT (92100), le 23 novembre 1978.

2°) Monsieur Mathieu Vincent Anh-Minh **COMAR**, Hostel administrator, demeurant à SANTA MARTA (47000) (COLOMBIE) Calle 3a via El Viejo Camino por Cerro Kennedy.
Né à BOULOGNE-BILLANCOURT (92100), le 23 août 1982.
Célibataire.

Au profit de :

1°) Monsieur Jean-Marc Isidore Pierre **MULLER**, Professeur des Universités, époux de Madame Gersande Jeanne **CHRETIEN**, demeurant à VILLE-DI-PIETRABUGNO (20200) Hameau de Guaïtella lieu dit Mangano.
Né à BATTAMBANG (CAMBODGE), le 10 mai 1957.

2°) Monsieur Fabrice Louis **MULLER**, Comptable public, époux de Madame Catherine Rose Irene **TANGUIER**, demeurant à SAINT-BOUIZE (18300) 33 route de vinon .
Né à BATTAMBANG (CAMBODGE), le 15 mai 1959.

Monsieur Jean-Marc MULLER acquiert la pleine propriété indivise à concurrence de LA MOITIE (1/2).
Monsieur Fabrice MULLERacquiert la pleine propriété indivise à concurrence de LA MOITIE (1/2).

Identification des biens

Bien article un

Désignation

A BASTIA (HAUTE-CORSE) 20200 Lieu-dit Ondina.
Diverses parcelles de terre sises sur le territoire de ladite commune.
Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
E	0089	ONDINA	00 ha 49 a 08 ca
E	0181	SUBIGNA	00 ha 04 a 20 ca
E	0182	PAESE NUOVO	00 ha 01 a 30 ca

Total surface : 00 ha 54 a 58 ca

IMMEUBLE LE NAPOLÉON BAT C, QUARTIER DE TOGA
20200 VILLE-DE-PETRABUGNO
DOMINICI.FOUQUET@NOTAIRES.FR
04 95 31 13 57

Notaires de France

RT 10, ESPACE POGGIARELLI,
SAINTE-LUCIE-DE-PORTO-VECCHIO 20144 ZONZA
SCPVILLANOVAFOUQUET@NOTAIRES.FR
04 95 10 52 88

Bien article deux

Désignation

A BASTIA (HAUTE-CORSE) 20200 Chemin d'ondina,
Une maison d'habitation élevée sur deux niveaux, composée de :
- Au rez-de-chaussée un appartement de type T3,
- Au premier étage un appartement de type T4.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
E	0084	9011 CHEM D ONDINA	00 ha 85 a 00 ca

PROPRIETE JOUISSANCE

Les **CESSIONNAIRES**, déjà propriétaires de **SEPT HUITIEME (7/8)** des BIENS objet des présentes deviennent, par suite de la présente cession d'**UN HUITIEME (1/8)** dudit BIEN , propriétaires du **BIEN** à concurrence de **LA TOTALITE** pour le tout ou divisément chacun pour **LA MOITIE (1/2)** en pleine propriété.

A cet effet, le **CEDANT** le subroge dans tous ses droits et actions concernant le **BIEN**.

EN FOI DE QUOI la présente attestation est délivrée pour servir et valoir ce que de droit.

FAIT A VILLE DE PIETRABUGNO (Haute-Corse)
LE 30 MARS 2023

Notaires
SARL P. FOUQUET - B. DOMINICI
C. FOUQUET-ANTONIOTTI
M. MASSONI-LIEUTAUD
Imm. Le Napoléon - Tga BP 52
20416 VILLE DI PIETRABUGNO

@31 - pierre - Bastia

Organisme : bastia
Date de dépôt : Le 02/02/2025 à 19:03:05
Lieu de dépôt : Sur le registre électronique
Objet :destruction de la forèt de chènes liéges de subigna pour construction d immeubles
Contribution :
bonjours je reviens vers vous sur le projet de construction d immeubles sur la forèt de subigna il serait dommage de raser tout ces chènes liéges et chènes verts d'une moyenne d age de 70 a 100ans sur ce site qui représente un des poumon vert de la ville je tiens a préciser que des veines amiatiferes traverse cette zone huit couples de milan royal vivent et se reproduisent dans cette forèt repertorié par le conservatoire de corse.aucun ammenagement n a été fait a ce jours par les municipalité d avant et de maintenant manque d eau reseau electrique insufisant et pas d accés. une des erreurs les plus flagrantes de ce nouveau plu.
Pièce(s) jointes(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

@32 - Poletti Frédéric - Bastia

Date de dépôt : Le 03/02/2025 à 00:26:05
Lieu de dépôt : Sur le registre électronique
Objet : Signalement d'un défaut de communication du public concernant la révision du PLU de Bastia
Contribution :
Monsieur le Commissaire Enquêteur,Je vous écris pour attirer votre attention sur un défaut de communication du public dans le cadre de l'enquête publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la ville de Bastia.En effet, il y eu deux avis distincts émis par le président de la Communauté d'Agglomération de Bastia (CAB) concernant cette révision. Le premier avis, daté du 17 juillet 2024, est favorable sous réserve, il est annexé au dossier de l'enquête public et il contient 2 pages. Le second avis, daté du même jour, est défavorable. Il contient 22 pages (que je joins à cette contribution)Il est à noter que dans l'avis annexé au dossier de l'enquête public, le président de la CAB ne s'exprime pas sur ses domaines de compétence impactés par le PLU. Notamment sur le développement économique et l'eau. Ce qui ne manque pas d'étonner. Dans l'avis défavorable, en revanche, ces domaines de compétences sont évoqués. Et, le Président de la CAB y est très critique.Dans un article du Corse Matin daté du 30 janvier, le journaliste nous apprend que le président de la CAB n'a pas souhaité faire de commentaire. Tout porte à croire que l'avis annexé à l'enquête publique pose problème. Je vous prie de bien vouloir examiner cette situation et de prendre les mesures nécessaires pour garantir une communication claire et complète des informations au public.Je vous remercie par avance de l'attention que vous porterez à cette demande.Veuillez agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'expression de mes salutations distinguées.Frédéric Poletti
Pièce(s) jointes(s) :

Télécharger la pièce jointe originale (avis défavorable CAB.pdf)
Document : avis défavorable CAB.pdf, page 1 sur 22

Direction Générale des Services

CUMUNITÀ
D'AGGLUMERAZIONE
DI BASTIA

Bastia, le 17 juillet 2024

Le Président de la communauté de
l'agglomération de Bastia

à

M. le maire de Bastia
Viale Pierre Guidicelli
20410 BASTIA Cedex

Objet : révision du PLU de Bastia – avis sur le projet de révision du PLU arrêté – votre mail du 18 avril 2024

P.J. : Note de synthèse sur le projet de révision du PLU arrêté de Bastia

Monsieur le Maire,

Par mail du 18 avril 2024, vous m'avez fait parvenir votre dossier de révision du PLU arrêté par délibération du 14 mars 2024 afin de recueillir l'avis de la Communauté d'agglomération de Bastia en qualité de personne publique associée (PPA).

Cet avis défavorable est rédigé sous forme de note annexée au présent courrier.

Veuillez agréez Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

U Présidente

Louis Pozzo di Borgo

CUMUNITÀ
D'AGGLUMERAZIONE
DI BASTIA

OBJET DE LA NOTE

L'objet de la présente note est de présenter l'avis de la Communauté d'Agglomération de Bastia en qualité de personne publique associée (PPA) sur la Révision Générale n°1 du PLU de Bastia.

L'analyse a portée sur les quatre documents suivants : **le Rapport de Présentation, le PADD, les Orientations d'Aménagement et de Programmation et le Règlement.**

PREAMBULE

Il convient en préalable, et au vu de la durée d'instruction de la révision engagée en 2012, et au regard des différentes modifications simplifiées opérées dans le temps, de bien repositionner le rôle de la CAB et ses capacités à agir dans le temps.

Entre la date de mise en révision du PLU et l'avis que la CAB va rendre en tant que PPA en 2024, des évolutions structurelles importantes se sont réalisées et il ne semble pas que le rôle et ses capacités, ses orientations et ses besoins dans l'accomplissement de ses compétences soient retranscrits totalement dans ce document. C'est l'occasion à travers cette consultation de corriger et d'actualiser notre position.

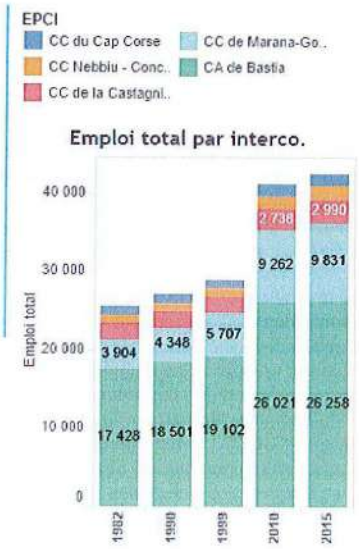
Cette situation est également à rapprocher pour partie de la publication de la cartographie des ESA suite à la modification n°1 du PADDUC en 2020, qui confirmait que les propriétés de la CAB sur le secteur de Pastoreccia étaient maintenues en tant qu'ESA, la seule option pour envisager une vocation différente pour ces terrains consistant à y élaborer une opération d'aménagement public d'ensemble (à l'échelle du secteur d'enjeu régional), et de recourir à la procédure intégrée telle que prévue par l'article L.300-6-1 du code de l'urbanisme, emportant la mise en compatibilité avec ce projet d'aménagement du PLU et du PADDUC, concomitamment. Ce modus operandi avait été confirmé par la collectivité de Corse, dans sa réponse aux observations de l'enquête publique sur la modification du PADDUC, et aux avis des personnes publiques associées, dont celui de la CAB.

Elle est enfin à rapprocher pour partie de la situation financière de la CAB à l'époque et sous contrainte de vente d'actifs à travers ses propriétés foncières et la conduite de la concession par une SEM.

Ces premières remarques interagissent à tous les niveaux de l'epci et de son territoire, tant du point de vue du développement, de l'attractivité, de la solidarité que de la fiscalité.

La forte orientation « logement » du projet de PLU, en particulier en ce qui concerne les secteurs d'extension urbaine consommateurs des rares emprises foncières libres encore disponibles, doit retrouver un équilibre à travers des assouplissements en faveur des activités économiques génératrices de richesses, d'emplois et surtout, de maintien des activités actuelles (la compétence « économique » reste la première compétence d'un EPCI). Dès lors que la commune fait le choix de traiter la question des ESA sur la réserve foncière jouxtant l'actuelle ZAE de la CAB par un déclassement pur et simple de la vocation agricole de ces espaces et des secteurs avoisinants de Labrettu et Agliani (sans passer par une opération d'ensemble et une procédure intégrée emportant mise en compatibilité du PADDUC), elle ouvre ainsi la voie à un risque d'urbanisation résidentielle ou commerciale non maîtrisée des terrains privés, compromettant les possibilités d'implantation d'autres activités économiques à terme.

Or, la relation entre implantation d'entreprises, création d'emplois induits, et potentiel de croissance démographique a été largement corroborée dans les démarches menées par la CAB. Dès 2018, à l'occasion d'un séminaire portant sur l'élaboration du projet de territoire de l'agglomération, les économistes Guillaume Guidoni et Franck Vallerugo avaient mis en lumière le fait que l'ensemble de la croissance démographique du bassin de vie sur la dernière décennie avait été porté par la création d'environ 7000 emplois sur la décennie 2000 sur le seul territoire de la CAB (et de manière bien moins importante en valeur absolue, malgré le ressenti des acteurs, par la création d'emplois sur les territoires au sud de l'agglomération).



Ils soulevaient en outre le risque d'une « panne » du moteur économique en l'absence de prise en compte suffisante dans les politiques publiques et notamment les politiques d'aménagement du territoire.

Ce constat a été confirmé et son corollaire en termes d'enjeux fonciers et d'aménagement a été explicité depuis, dans le cadre des études menées à travers la démarche Territoires d'industrie.

De son côté, la CAB a su reprendre les ventes de sa ZAE à la suite de la clôture de la concession SEM et se trouve en situation de porter une nouvelle concession ou projet d'aménagement.

Par ailleurs, un certain nombre de documents existants n'apparaissent pas ou ne sont pas concrètement matérialisés et donc non pris en compte.

La capacité de mise en œuvre du document repose également sur une capacité financière, logistique et matérielle absentes des analyses.

SYNTHESE ECONOMIQUE

En synthèse, notre analyse des préconisations du PLU révisé de Bastia en matière de développement économique nous amène à faire les constats suivants :

- **La prise en compte du développement économique et l'identification des besoins des entreprises nous semblent insuffisamment développées** dans le diagnostic et le PADD, ce qui conduit à l'absence de déclinaison opérationnelle précise dans le cadre des OAP et du Règlement.
- **Certains principes édictés en matière de mixité fonctionnelle, notamment à l'échelle bâtimentaire, nous semblent difficilement compatibles avec le maintien d'une activité productive** en ville, y compris artisanale.
- **Les enveloppes d'extension prévues ne prévoient aucun espace complémentaire pour de l'activité économique** (cf. page 281 du rapport de présentation) et se limitent au logement et aux équipements.
- On peut saluer la prise en compte à la marge de l'artisanat dans certains secteurs à urbaniser mais avec une orientation plus commerciale que réellement productive.
- **Le règlement ne prévoit pas d'évolutions significatives pour prendre en compte les enjeux de densification économique, notamment dans le secteur UE.** Il envisage même sur ce secteur la possibilité d'intégrer du logement, ce qui serait préjudiciable à terme au maintien des activités productives (industrie, artisanat, logistique et entreposage).
- **L'OAP Quartier Pastoreccia**, en continuité de la ZAE d'Erbajolo, dont la vocation est dédiée à du logement collectif, **va obérer 7 ha du potentiel de développement économique de la ZAE** d'Erbajolo, et donc du territoire.

NOTRE ANALYSE DETAILLEE

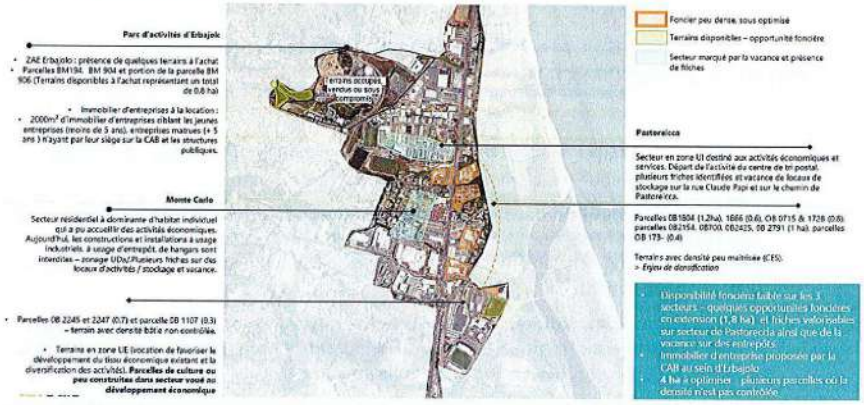
ANALYSE DU RAPPORT DE PRESENTATION & DU PADD

L'analyse de l'espace économique d'Erbajolo (page 55 du Rapport de Présentation) nous semble insuffisante au regard des enjeux ; le diagnostic ne pointe pas les opportunités de densification liées à quelques parcelles encore libres ainsi que les possibilités offertes par une certaine vacance et la présence de quelques friches.

Pour mémoire, voici les principales conclusions sur le secteur portées par EGIS dans le cadre de l'étude menée de 2022 à 2024 relative à l'étude sur les espaces économiques du Territoire d'Industrie Bastia – Marana Golo.

ZAE D'ERBAJOLO, PASTORECCIA ET MONTE CARLO

2. OFFRE ÉCONOMIQUE D'ACCUEIL



Secteur 1

Parc d'activités d'Erbajolo	Secteur de Pastoreccia	Monte Carlo
Points forts : localisation en entrée de ville, zone visible et aménagé avec une vision d'ensemble. Offre immobilière inédite et services offerts aux entreprises.	**Points forts** : zone attractive avec très bonne localisation et accès routier, forte visibilité, zone d'activité historique. Zone dense. Plusieurs opportunités foncières.	**Points forts** : opportunité foncière avec la présence de friches ou d'espaces vacants
Points faibles : absence d'opportunité foncière et développement bridé.	**Points faibles** : zone saturée en dehors des friches identifiées, rue F. Loti utilisée comme voie de raccordement à la D404. Stationnement non optimisé, faible qualité urbaine (cheminement...). Locaux d'activité utilisé à des fins résidentielles. Nombreux encombrants	**Points faibles** : secteur en perte d'attractivité. Accessibilité et visibilité très limitées. Trame viaire et circulation peu adaptée pour un espace économique.
Enjeux: maintien de l'attractivité, contrôle de la densité des unités foncières, amélioration de l'offre aux salariés (services et restauration), poursuite de la démarche EIT.	**Enjeux** : accompagner la requalification du secteur et le recyclage des friches présentes. Enjeux très forts sur l'amélioration des circulations tous véhicules et sur la qualité urbaine d'ensemble.	**Enjeux** Accompagner la requalification du secteur au travers d'un projet urbain d'ensemble et appuyer la relocation des entreprises présentes dans un autre parc (locaux d'activités et stockage de surfaces petites et moyennes).

Concernant les besoins en matière de développement économique (détaillés à partir de la page 95 du rapport de présentation), le discours reste peu précis et centré sur la recherche de mixité fonctionnelle, sans prise en compte des enjeux de développement productif.
Nous nous interrogeons notamment sur la partie « Continuer à accueillir de nouvelles entreprises en privilégiant une mixité des usages au sein des bâtiments pour une moindre consommation

foncière » (page 96) qui indique « *Force est de constater que les zones spécifiquement dédiées aux activités sont d'une manière générale consommatrices d'espace. Elles sont par ailleurs vidées de toute forme de vie en dehors des horaires d'ouverture et, lorsqu'elles sont implantées en zone urbaine, n'exploitent pas toujours les possibilités offertes par le document d'urbanisme pour ce qui est de la hauteur notamment. Tout en maintenant les activités, ces secteurs mériteraient d'être recomposés pour évoluer avec une mixité des fonctions affirmée.* »

Ce principe, que l'on retrouve ensuite dans la déclinaison du PADD et du Règlement, nous semble devoir être nuancé selon les typologies d'entreprises. En effet, il sera difficilement compatible avec des activités industrielles et logistiques, qui pourraient générer d'importants conflits d'usage. Plus envisageable avec de l'artisanat, les contraintes techniques des locaux d'activités (hauteurs sous plafond, quais de déchargement...) rendent difficilement réalisables des opérations mixtes à l'échelle bâtimentaire mêlant activité productive et logement.

In fine, la généralisation de ce type de principe dans les ZAE risque à terme de conduire à une exclusion des activités productives et donc à leur disparition progressive faute d'espaces dédiés pour les accueillir.
En effet, l'accueil de logements et de commerces va mécaniquement conduire à un renchérissement des charges foncières sur ces secteurs, qui deviendront inabordables pour des PME et des TPE et conduiront à un blocage de leur développement.

Or, il convient de rappeler que le secteur productif représente à l'échelle du Territoire d'Industrie près de 10 000 emplois, en croissance. Ce sont le plus souvent des emplois stables, diversifiés permettant d'adresser différentes catégories de population selon leur niveau de qualification.

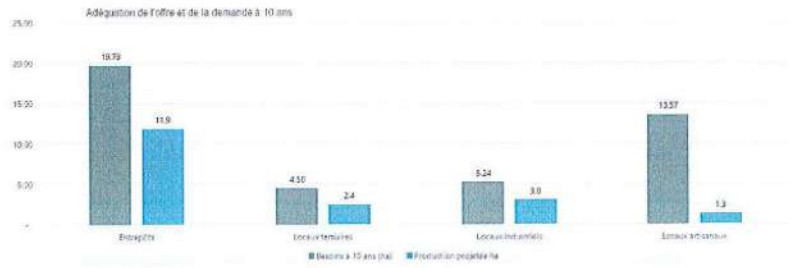
Globalement, le PLU de Bastia ne porte aucun regard objectivé et chiffré sur les projections de besoins en matière de développement économique.

La CAB souhaite voir corriger cette anomalie à partir des études menées et de nos propositions.

Pour mémoire, l'étude EGIS a pointé un fort déficit de locaux artisanaux et industriels et d'entrepôts à horizon 10 ans. Il manquera en effet à l'échelle du territoire d'industrie près de 8 ha pour accueillir des entrepôts et 14 ha pour accueillir des activités industrielles et artisanales.

POTENTIEL DE DEVELOPPEMENT

Quel niveau d'adéquation entre l'offre et la demande? Un déficit sur tous les segments



Les enjeux détaillés par segment sont présentés à la page suivante.

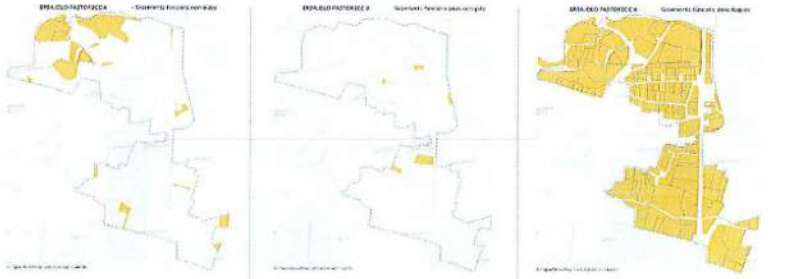
	Besoins projetés à 10 ans	Offre projetée à 10 ans	Enjeux
Bureaux	4,5 ha	2,4 ha	• Accompagner les besoins de renouvellement du parc immobilier et garantir le développement d'une offre nouvelle pour ce secteur en légère croissance sur les 10 dernières années (+3%), notamment les activités scientifiques, de recherche ainsi que le secteur de la santé. • Accompagner les besoins spécifiques des filières à enjeux telles que le numérique dans une logique de parcours résidentiel. • Quelle polarité structurée en dehors du centre de Bastia pour un parc tertiaire qualitatif ? Renforcer le pôle d'Erbajolo?
Locaux artisanaux	13,57 ha	1,3 ha	• **Principal enjeu pour le territoire** : locaux à vocation artisanaux pour couvrir les besoins très significatifs de la filière du BTP et de la construction (génie civil, construction spécialisée, bâtiments) ; cibles : **artisan & TPE** • Comment répondre aux besoins insatisfaits ? Quelles actions à court terme ? • Quelle réflexion à conduire sur les bâtiments devenus obsolètes? Quelle stratégie de requalification des sites existants? • Quelle offre pour répondre aux besoins des entreprises (prix, surfaces, localisation)? Proposer une offre de type village artisanal ?
Locaux industriels	5,24ha	3ha	• Pour couvrir les besoins en immobilier liés à la croissance de l'industrie manufacturière (tirée par l'agro alimentaire & fabrication de la construction), plus de 5, 3 ha seront nécessaires. Besoins en locaux industriels pour **PMI / PME - ETI** • Enjeu d'adaptation aux évolutions du secteur en termes de typologies de produits et de spatialisation des sites opérationnels
Entrepôts	19,73 ha	11,9 ha	• En lien avec les activités en forte croissance sur le territoire, notamment transport et entreposage, commerce de gros. Les principaux enjeux : • Adaptation aux évolutions du secteur en termes de typologies de produits et de spatialisation des sites opérationnels • Problématiques d'engorgement des axes routiers & de pollution

L'analyse des espaces mobilisables pour les activités économiques (à partir de la page 154 du rapport de présentation) indique des possibilités limitées au sein des zones spécifiquement dédiées aux activités.

ESPACE MOBILISABLE POUR LES ACTIVITES ECONOMIQUES DANS L'ENVELOPPE URBAINE		
localisation	Somme des surfaces potentielles (ha)	Nbre d'unités foncières
Unités foncières non bâties dans l'enveloppe urbaine	**7,54**	**12**
ZAC Erbajolo	7,20	10
Zone industrielle	0,34	2

En complément, nous considérons que le potentiel de mutabilité globale du tissu urbain est sous-évalué puisque sur 42 ha potentiellement mutables, seulement 14 ha seraient recyclés à horizon 2024 et uniquement dans une perspective de logement.

Pour mémoire, l'étude EGIS avait identifié près de 9 ha à fort potentiel de mobilisation sur la ZAE d'Erbajolo et près de 20 ha complémentaire, à potentiel plus modéré lié à des opportunités de densification et de reconversion de friches.



Unités foncières non bâties
Unités foncières libres de construction

Locaux vacants et bâtiments sous occupés:
bâtiments dont la surface vacante représente plus de 500m² et dont la vacance dure depuis plus de 2ans

Unités foncières potentiellement densifiables :
en terme d'emprise au sol (bâtiments dont le CES est inférieur à 0,2) et de verticalité (bâtiment d'un seul étage)

ANALYSE DU REGLEMENT

Comme évoqué dans la synthèse, le Règlement pour les zones U prévoit l'introduction des activités artisanales dans les secteurs UA à UD mais dans certaines limites.

« Avec le PLU approuvé en 2009, la superficie des commerces était limitée à 1000 m² dans les zones résidentielles les plus denses de la ville (zones UB), et à 300 m² au niveau du centre ancien et de ses quartiers limitrophes (zones UA et UC). Elles étaient interdites au sein des autres zones résidentielles notamment sur les parties hautes de la ville.

Afin de privilégier l'artisanat et le commerce de détails et de proximité plus adaptées à l'agglomération de Bastia et à l'intégration urbaine au sein des zones résidentielles de la commune, la superficie maximale a été harmonisée en zone UA et UB à 500 m² de surface de vente.

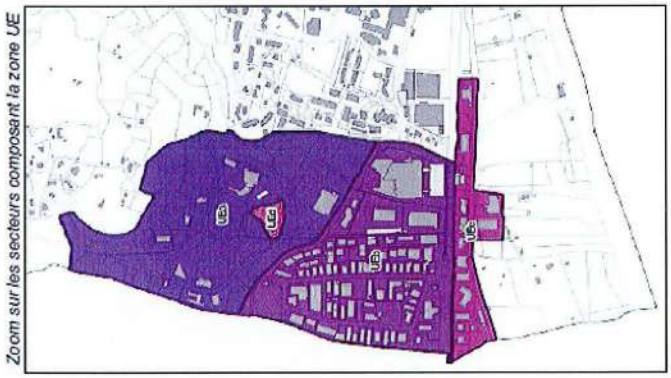
En zone UC, la limitation à une surface de vente de 300 m² pour l'artisanat et le commerce de détails a été conservée afin de s'insérer dans le tissu résidentiel existant mais aussi la topographie du site, majoritairement en pente et aménagé en terrasses plus ou moins large selon les secteurs.

En zone UD l'artisanat et le commerce de détails sont désormais autorisées ce qui permettra le cas échant leur création dans les secteurs en cours de densification. Elles sont toutefois limitées à 300 m², pour les mêmes motifs que pour la zone UC.

Le règlement précise que la surface de vente des commerces de type supermarchés et hypermarchés existants sur la commune et dépassant 500 m² ne peut être augmentée. »

En synthèse, les secteurs UA à UD ont vocation à accueillir essentiellement des activités artisanales à vocation commerciale, pas de réelles fonctions productives. L'industrie et l'entreposage restent formellement interdits sur ces secteurs.

La question nous semble particulièrement problématique pour la zone UE qui est dédiée aux activités économiques :



Zoom sur les secteurs composant la zone UE

La zone UE comporte 4 sous-secteurs :

1. Le secteur UEa : incluant le parc technopolitain de la Z.A.C. Activités Economiques
2. Le secteur UEb : correspondant à une zone d'activité mixte
3. Le secteur UEc : correspondant à une zone d'activité mixte à l'Est de la RT11, soumise à règles spécifiques en raison de sa proximité avec le littoral (espace proche du rivage) et **au sein de laquelle une évolution vers la destination habitation est à encourager** pour une meilleure valorisation de l'entrée de ville et ainsi rompre avec la monotonie des bâtiments d'activités implantés en continu le long de la RT11
4. **Le secteur UEd : dédié aux logements au sein du parc technopolitain** de la Z.A.C. Activités Economiques.

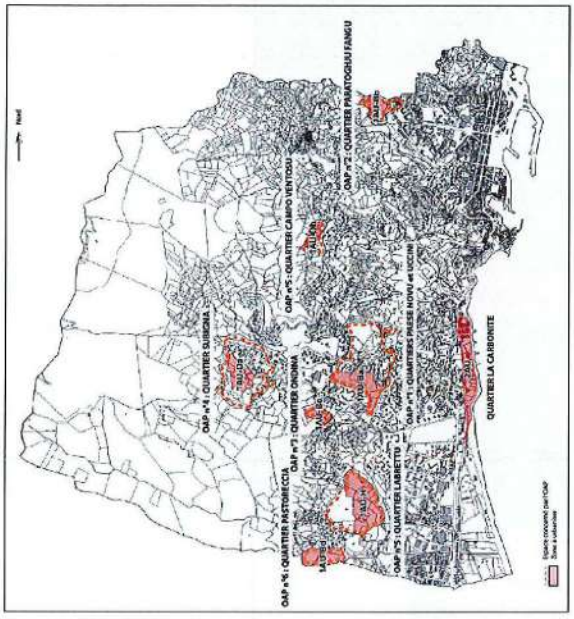
La première interrogation concernant l'évolution de ces zonages tient à la possibilité qui est maintenant offerte d'y introduire des logements.
Comme évoqué précédemment, cette possibilité constitue un risque à terme pour la pérennité des activités productives sur le secteur et plus largement au sein de la Ville de Bastia.

La deuxième interrogation tient à la révision des règles d'emprise au sol et de hauteur maximale. L'emprise au sol maximale reste la même sur le secteur UEa incluant le parc technopolitain de la Z.A.C. Activités soit 60%. Elle passe également à 60% sur le secteur correspondant à la zone d'activité mixte (UEb). On peut regretter que l'emprise au sol n'ait pas été plus augmentée pour permettre une plus grande densification, tout comme les règles de retrait par rapport aux voiries et aux autres constructions, qui limitent elles aussi les extensions à la parcelle.

Sur le secteur UEb, la hauteur maximale a été augmentée, passant de 9 à 12 m. Toutefois, cette nouvelle hauteur reste insuffisante pour les activités industrielles, ce qui va limiter de fait les capacités d'accueil d'activités productives sur le territoire.

ANALYSE DES OAP

Plusieurs OAP (orientations d'aménagement et de programmation) sont envisagées sur la commune de Bastia, comme détaillé sur la carte ci-dessous.



Au regard des problématiques de développement économiques, **l'OAP # 5 « Quartier Pastoreccia »** pose question.

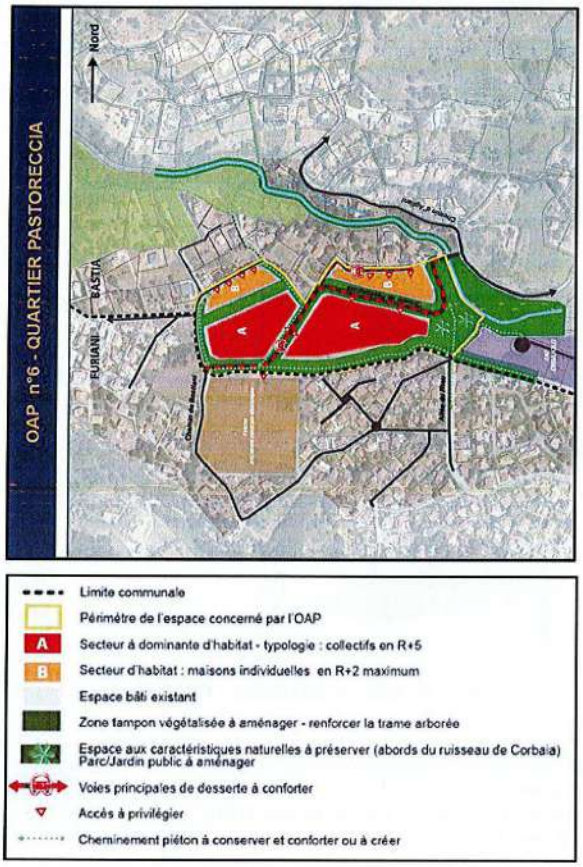
Le périmètre de celle-ci s'inscrit en effet en continuité de la ZAE d'Erbajolo. Nous avions de fait identifié ce secteur dans le cadre de l'étude EGIS comme une source potentielle de développement économique complémentaire, en relais de la zone existante. Cette possibilité a été largement évoquée au cours des différentes réunions et présentations (y compris en bureau communautaire ou avec les élus).

Or, l'OAP flèche la programmation du secteur à 100% pour du logement (collectif en R+5 et maisons individuelles) et ne prend pas en compte ces éléments stratégiques importants.

L'OAP couvre 7,03 ha dont 6,43 ha de zone urbanisable ; cela représente donc un manque à gagner très important pour le développement économique au regard des besoins à l'échelle du territoire (pour mémoire : besoin de 22 ha pour les activités productives à horizon 10 ans à l'échelle du Territoire d'industrie Bastia Marana Golo.)

De surcroit, cette orientation d'aménagement présente la particularité de proposer du logement dense aux confins du territoire communal, en extension d'un tissu qui, sur le secteur Agliani est aujourd'hui est plutôt un espace mité ou très peu dense (ce qui ne favorisera pas l'intégration des

populations accueillies à un cadre de vie urbain), et en limite d'un quartier de lotissement pavillonnaire sur la commune de Furiani, créant un risque sérieux de voisinage avec les nouveaux logements en R+5.



Une attention particulière peut également être portée à **l'OAP # 6 « Quartier Labrettu ».**

Cette zone de 16ha a vocation à accueillir un pôle santé d'envergure autour du futur centre hospitalier.
Cette hypothèse vient d'être officialisée.
Il n'y a donc plus d'analyse ou propositions alternatives a proposer.

Sur ces sujets, la CAB demande donc le reclassement de la zone de Pastoreccia en classement et programmation « économique» à étudier (oap 5)

A titre conservatoire, une alternative pour éviter que l'approbation du PLU révisé n'entraine une vague de délivrance de permis de construire sur les terrains privés qui obèrerait toute possibilité de structuration ultérieure, soit d'un quartier urbain, soit d'un espace économique d'envergure, pourrait consister à maintenir cette zone en secteur agricole ou en secteur AU strict, dans l'attente de l'élaboration d'un projet global à soumettre à l'ensemble des collectivités compétentes dans le cadre d'une procédure intégrée (emportant mise en compatibilité le PADDUC et le PLU). Cette alternative aurait le mérite d'éviter la disparition du dernier espace disponible en extension urbaine pour un développement ambitieux du territoire bastiais, et de sécuriser le PLU au regard des dispositions du PADDUC relatives aux ESA.

La CAB, qui est la seule collectivité à avoir entrepris et poursuivi une action foncière ambitieuse sur ce secteur à fort enjeux, et bien avant qu'il soit identifié en tant que secteur d'enjeu régional dans le PADDUC, est disposée à assurer, seule ou en groupement, la maîtrise d'ouvrage des études préalables à ce projet d'aménagement d'ensemble.

SYNTHESE ENVIRONNEMENTALE/EAU...

PPRI - Aléa inondation par débordement de cours d'eau

Il est rappelé que le ruisseau de Toga a fait l'objet de travaux hydrauliques de recalibrage entre 2021 et 2023 et que la CAB a sollicité la DDT par courrier daté du 16 novembre 2023 en vue d'une modification du PPRI liée à la levée de l'aléa inondation par débordement ; le rapport pourrait préciser ce point.

La page 8 du règlement rappelle bien l'obligation faite aux riverains d'entretenir les cours d'eau (article L215-14 du code de l'environnement), ainsi que la nécessité de laisser une bande de 6 mètres de large (depuis le haut de la berge) en vue de permettre la circulation d'engins d'entretien des cours d'eau ;

Les différents documents constitutifs du futur PLU mentionnent l'existence sur le territoire bastiais de 4 cours d'eau principaux : ruisseau de Toga, ruisseau de Fiuminale, ruisseau de Lupinu, ruisseau de Corbaïa. Il est rappelé l'existence des ruisseaux du Guadellu, du Checcio et de Montesoro qui font partie intégrante du réseau hydrographique de la commune de Bastia, qui participent directement au bon écoulement des eaux et au sujet desquels **les prescriptions en matière de constructions à proximité directe de leur tracé ne sauraient être différentes de celles des principaux cours d'eau.**

Compétence GEPU

La CAB exerce depuis le 1er janvier 2020 la compétence liée à la gestion des eaux pluviales urbaines. Concernant cette compétence il est précisé que le futur plan pourrait occasionner une augmentation des problématiques liées à la gestion des eaux pluviales mais que, néanmoins, des mesures seront prises afin de réduire l'incidence des projets d'urbanisation. Il est fait ici

référence à un article spécifique destiné à compenser l'imperméabilisation par des obligations qui figure à l'alinéa « 10.2.3 Gestion des eaux pluviales » des Dispositions générales. Le contenu de cet article était déjà inclus dans le PLU de 2009 et a été maintenu en l'attente de la réalisation d'un schéma directeur des eaux pluviales par la CAB ;

Compte tenu de l'ancienneté des pièces rédigées dans le cadre du PLU actuellement en vigueur, une adaptation des termes de cet alinéa sera sans doute nécessaire et découlera des conclusions du schéma directeur que la CAB va lancer fin 2024. A l'issue des études concernées la CAB proposera à la Ville de Bastia une actualisation de ces données à travers du modification du règlement du PLU.

Concernant la gestion des eaux pluviales évoquée page 59 du règlement, et compte tenu de sa nouvelle compétence GEPU, **la CAB devra être consultée par les services instructeurs pour toute demande d'autorisation d'urbanisme.**

A final, le règlement comprend des prescriptions destinées à limiter le risque inondation par ruissellement induit par les nouvelles constructions. **La commune de Bastia devra s'assurer de la bonne exécution des aménagements en lien avec les prescriptions des permis accordés afin d'apporter à la CAB toutes les garanties dans ce domaine.**

Ressource en eau du territoire

Le projet de PLU prévoit une augmentation de la population bastiaise de 7000 habitants en 2040 par rapport à 2019. Il annonce par conséquent une augmentation des besoins en eau potable mais précise que "les ressources actuelles de la commune sont considérées comme suffisantes pour répondre aux besoins actuels et futurs de la population".

Cette affirmation se fonde principalement sur la possibilité pour la régie Acqua Publica d'augmenter la quantité d'eau potable achetée à l'OEHC, sur les objectifs d'amélioration du rendement des réseaux (78 à 80% en 2024 notamment), ou encore sur la possibilité de réaliser des forages pour les secteurs non desservis.

Au-delà de l'incertitude liée à la ressource en eau du Golu à moyen ou long terme concernant les tensions de plus en plus fréquentes et marquées concernant la disponibilité de la ressource en région bastiaise, il convient de souligner l'incidence financière non négligeable de cette hypothèse sur le prix de l'eau (compte tenu du coût d'achat très élevé de l'eau brute à l'OEHC). **Une étude plus fine sur la capacité des ressources propres à la CAB serait judicieuse.**

Pour leur part, les forages nécessitent un encadrement et un contrôle strict et **la CAB devra être destinataire pour information et avis si nécessaire de toute demande formulée dans ce domaine.**

Espaces agricoles – en lien avec la ressource en eau

L'agriculture est un secteur d'activité très peu présent sur le territoire bastiais. Le projet a pour ambition de maintenir et affirmer ces activités (compte tenu notamment des objectifs quantitatifs fixés par le PADDUC). Il est ainsi prévu le reclassement de 115 ha en zone naturelle et agricole.

Les secteurs concernés ont été définis en tenant compte du potentiel agricole mis en évidence sur les documents historiques : plans TERRIER, cadastre Napoléonien. Ces documents fournissent également des informations sur le repérage des points d'eau, sources historiques, puits, ajoutant une valeur agricole aux secteurs concernés (irrigation en eau brute). Ces informations sont complétées par les photographies aériennes prises entre les années 1950 à 1970.

Concernant les espaces agricoles pressentis, le projet précise que les éléments cartographiques actuels ne nous renseignent pas sur les anciens systèmes d'irrigation qui permettaient également de stocker des réserves d'eau destinées à l'irrigation grâce à des systèmes de bassins. En témoignent toutefois les traces de citernes/réservoirs encore aujourd'hui visibles dans certains lieux. Des **forages individuels** pourront, en tout état de cause, être réalisés pour bénéficier d'une eau brute. En complément, le stockage des eaux de pluie facile à mettre en œuvre aiderait à compléter les dispositifs d'accès à l'eau. Enfin, les secteurs situés près des réseaux d'eau potable collectifs actuels pourront également bénéficier d'un point d'alimentation adapté aux normes sanitaires.

Des solutions sont donc pressenties pour assurer l'alimentation en eau de ces parcelles, dont la faisabilité reste toutefois à étudier, notamment pour ce qui concerne l'exploitation des anciennes sources.

Espaces naturels

La CAB a répondu récemment, en collaboration avec le CEN, à un appel à projet en vue d'établir les trames turquoise sur le territoire communautaire. Ces dernières ne sont pas mentionnées dans le projet.

Une modification du PLU est donc à attendre à ce sujet dès que les trames turquoise auront été établies.

Energie

Le sujet de l'énergie est abordé dans le projet, compte tenu des objectifs locaux et régionaux dans ce domaine.

La commune de Bastia souhaite notamment Valoriser des énergies renouvelables en améliorant l'indépendance énergétique de son territoire. Plusieurs projets, exprimés dans le PADD sont à l'étude. Il est précisé que, lorsqu'ils seront finalisés, il pourra être imposé, au sein du règlement du PLU, le raccordement à ces nouveaux réseaux.

Elle souhaite également œuvrer pour un meilleur déploiement des bonnes pratiques énergétiques et affirme à travers cet objectif la nécessité de diversifier ses ressources et une gestion plus économe de celles-ci.

Elle précise que pour donner suite à la loi « climat et résilience » de 2021, le code de la construction et de l'habitation a évolué. Il contient notamment de nouveaux articles imposant selon les cas soit un procédé de production d'énergies renouvelables, soit un système de végétalisation. Ces dispositions ont été insérées avec la révision générale de façon à s'assurer

de leur prise en compte par les porteurs de projets et afin de faciliter l'instruction du droit des sols.
Enfin, face à la nécessité de développer les énergies renouvelables, et d'après le Schéma Régional Éolien de Corse, Bastia fait partie des communes favorables à l'étude de projets éoliens.

Toutefois, le règlement du PLU interdit les panneaux photovoltaïques au sol en zone agricole et naturelle afin d'une part de préserver les qualités paysagères de ces espaces et d'autre part de ne pas créer d'impact sur la biodiversité et biologie des sols. L'idée est plutôt de privilégier l'installation de dispositifs en zone urbaine et en toiture (photovoltaïque) ou en terre (géothermie) ; le règlement du PLU n'y fait pas obstacle, même s'il est plutôt ici recommandé l'utilisation de panneaux en toitures afin de ne pas compromettre une évolution ultérieure du bâti ou la densification de la parcelle support du projet ; l'enfouissement d'un réseau en terre pourrait y faire obstacle.

Pour finir le sujet du développement du mix énergétique en lien avec la réserve de foncier n'est pas abordé.

De son côté la CAB, à travers l'élaboration de son Schéma Directeur des Energies dont les études sont en cours, est susceptible de proposer des scenarii dans les lesquels une maîtrise foncière sera nécessaire.

Cadre de vie en lien avec la densification urbaine

La commune de Bastia a choisi de réduire l'extension de l'enveloppe urbaine en mobilisant prioritairement le foncier disponible et en privilégiant des formes urbaines plus compactes.

Les prescriptions du règlement devront donc être suffisamment directives pour permettre de créer, dans ces secteurs, un cadre de vie en adéquation avec le changement climatique (îlots de fraicheur, jardins, etc.).

Qualité de l'air

Afin d'améliorer la qualité de l'air sur le territoire communal, le projet mise sur des **grands principes**, notamment sur une utilisation plus accrue des transports collectifs et le développement des modes doux, ainsi que le développement des véhicules électriques doit également y participer. Un projet d'électrification des quais du port de commerce est également à l'étude, afin de lutter contre cette source de pollution, non négligeable sur le centre-ville. En cas de déplacement du Port à la Carbonite, cela sera pris en compte en amont, dans le projet d'aménagement.

Bruit

Concernant les nuisances sonores dans l'environnement, le projet précise que l'ensemble des constructions nouvelles qui seront réalisées au sein du territoire communal de Bastia devront respecter les normes en vigueur en matière d'isolation phonique ; Au-delà de cette proposition qui est une réponse très générale et a minima à une problématique qui a une incidence directe sur le cadre de vie des habitants, **une étude spécifique du bruit dans l'environnement**

permettant d'orienter les choix retenus dans les futurs zones serait judicieuse. C'est notamment le cas pour l'AOP de Labrettu située à proximité de la future voie de la CdC.

Eléments divers

On notera enfin diverses inexactitudes dans le projet, souvent liées à des éléments qui ne sont plus d'actualité, par exemple :

- Concernant le réseau hydrographique, le ruisseau du Guadellu n'est pas un réseau unitaire souterrain dans sa partie aval. En effet la Ville de Bastia a réalisé entre 2010 et 2015 des travaux de recalibrage et de mise en séparatif de ce tronçon,
- Le projet comporte des informations concernant la compétence eau potable et assainissement exercée par l'OEHC (DSP terminée depuis le 31/12/2015),
- Rapport page 5 : a ce jour la CAB est une Communauté d'agglomération et non pas une communauté urbaine.

SYNTHESE HABITAT LOGEMENT

Orientations du PLH
Enjeu de la réceptivité foncière sur les communes de la CAB :

Le PLH 2020-2032 intègre les dernières dispositions de la loi Egalité et Citoyenneté afin de pouvoir analyser l'offre foncière mobilisable et les marchés fonciers. Les éléments de diagnostic fonciers réalisés par l'Agence de l'Aménagement durable, d'Urbanisme et d'Energie de la Corse sont intégrés en annexe du document. Ils doivent permettre de guider la stratégie foncière de la CAB dont les moyens sont détaillés dans l'Axe 1 du programme d'actions. La territorialisation des orientations relatives à la programmation de logements expose par ailleurs les secteurs privilégiés de la production de logement, en interface avec les PLU communaux.

Le PLU précise que la commune a largement son taux de LLS, néanmoins face à la tension qui reste importante, la commune souhaite continuer à produire du LLS dans certaines zones bien identifiées.
Les OAP à vocation résidentielle semblent répondre aux **objectifs quantitatifs de création de logements inscrits au PLH (3 310 à 4 010 logements).** La commune semble aller dans le bon sens avec une bonne mixité sociale avec l'imposition d'une part de LLS et d'accession sociale dans les projets de construction.

Les OAP identifiées dans le PLH 2020-2032 étaient définies comme telles.

	Potentiel	Zonage	Nombre de logements

OAP	N° 1 : Quartier Labretto DECISION HOPITAL	AU1	1230
	N°2 : Quartier Ondina	AU1	200
	N°3 : Quartiers Paese Novu et Uccini	AU et AU1	500
	N°4 : Quartier Subigna	AU2	110
	N°5 : Quartier Campo Ventosu	AU2	35
	N°6 : Quartier Parratogio-Fango	AU1	500
		U	1740
			4315

Toutefois, l'OAP Labrettu présentée dans le projet de PLU est modifiée et n'a jamais fait l'objet d'échange avec la CAB sur ce projet de modification. La question du secteur Labrettu ne se pose plus, depuis l'annonce de la création de l'hôpital sur ce secteur
Une nouvelle OAP Pastoreccia a été identifiée.

Dans ce cadre, la CAB pourrait envisager d'etudier une zone mixte et plus particulièrement l'accueil de logement sur la partie haute de sa réserve foncière de Pastoreccia.
Ce scenario répond aux attentes de la ville et de la CAB en termes de logements et préserve les intérêts de la CAB et de la ville en termes de développement et de maintien des activités économiques avec toutes les conséquences positives pour le territoire actuel.

Il serait néanmoins préférable, par souci d'économie foncière, de privilégier plus fortement la création de logements par densification des secteurs qui, bien qu'identifiés en tant qu'agglomération au sens de l'article L.121-8 du code de l'urbanisme (loi Littoral), sont très peu densifiables en vertu du projet de PLU arrêté, en particulier les secteurs classés en zone UDa et UDb sur les hauteurs de la commune.
Le diagnostic foncier établi par l'Agence d'Urbanisme pour le compte de la CAB dans le cadre de l'élaboration du PLH intercommunal avait, pour la commune de Bastia, montré la très forte capacité d'accueil résiduel au sein de l'enveloppe urbaine et, en y intégrant les secteurs d'extension dont la commune avait exprimé l'intention en 2021, évalué à environ 107 ha les surfaces réellement aptes à l'accueil de nouveaux logements sur les unités foncières totalement libres (en rose clair sur la carte ci-dessous), et environ 77 ha sur les unités foncières « sous mobilisées » (en mauve et fuschia), sous réserve de compatibilité avec les besoins de foncier pour d'autres destinations.

Compte tenu de la rareté du foncier aménageable sur la commune de Bastia, l'optimisation de l'utilisation de ces capacités résiduelles avant consommation du foncier disponible en extension serait une précaution particulièrement opportune.

Potentiel foncier

Limites communales | Bâti | Unités foncières libres | **Unités foncières sous-occupées**
Unités foncières
Hors pavillonnaire et >= 1000 m²
Habitat pavillonnaire et >= 1000 m²
Propice au BIMBY
< 1000 m²

SYNTHESE MOBILITE

Remarque d'ordre général :

- Le PGD est qualifié de PGDU, et est évoqué comme étant un document en cours d'élaboration (page 373 du RP par exemple)
- Le schéma communautaire des liaisons douces n'est pas évoqué

- La question du train-tram est évoquée brièvement. Les emprises nécessaires ne sont pas réservées, et le tracé proposé par la CDC n'apparait pas.

Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) et transports collectifs

De manière générale, la question de l'accès au réseau de transports depuis les poches concernées par l'OAP est peu (pas) abordée. Certaines de ces poches sont à proximité raisonnable des lignes structurantes, à condition d'y aménager des cheminements piétons efficaces, d'autres sont vraisemblablement isolées des services, et n'offrent que très peu d'opportunités d'adapter les itinéraires pour une bonne prise en charge des populations.

➢ **OAP n°1 : Quartier Paese Novo et Uccini**

L'urbanisation de cette poche est cohérente avec la présence des lignes structurantes (ligne 1 et 2 en particulier). On imagine facilement que la population puisse rejoindre les services en mode piéton, ou une réadaptation à la marge de lignes existantes pour une meilleure prise en charge. Il conviendra de bien concevoir la perméabilité piétonne lors des aménagements.

➢ **OAP n°2 : Quartier Paratoghju et Fango**

La distance avec la ligne 2 reste raisonnable (400/500 mètres maximum). Il conviendra de bien concevoir la perméabilité piétonne lors des aménagements.

➢ **OAP n°3 : Quartier Ondina**

La distance avec les lignes 1 et 2 reste apriori raisonnable (400/500 mètres maximum). L'accès au secteur par la route est toutefois (très) contraint pour un hypothétique service de transports, et non sécurisé pour le piéton. On remarque également une déclivité significative qui pourrait rajouter des problèmes d'accessibilité en mode piéton.

➢ **OAP n°4 : Quartier Subigna**

La poche semble s'éloigner significativement des services de transports, et aucune adaptation de ceux-ci n'apparait évidente. De plus, la déclivité de la zone posera nécessairement des problèmes d'accessibilité en mode piéton.

➢ **OAP n°5 : Quartier Labrettu**

Le secteur reste à proximité des lignes structurantes B et 1. De plus, le projet de nouvel hôpital de Bastia ainsi que de nouvelle route territoriale laissent entrevoir des opportunités de repenser les services sur cette poche. La question des cheminements piétons reste dans tous les cas un enjeu majeur.

➢ **OAP n°6 : Quartier Pastoreccia**

Zone non desservie par des TC et difficilement accessible aux TC.

➢ **OAP n°7 : Quartier Campo Ventosu**

Le secteur reste relativement proche de la ligne 5, dite de Cardo (300/400 mètres). La déclivité pourrait toutefois poser des difficultés d'accessibilité. Il conviendra de bien concevoir les accès piétons lors des aménagements.

SYNTHESE COLLECTE

L'étude des documents d'urbanisme concernant le PLU de Bastia amène la direction de la collecte des déchets à émettre deux points de vigilance :

Décalage des constructions par rapport à la voie publique

Cette mesure ne doit toutefois pas entraver le bon fonctionnement de la collecte sur ces axes.

Pour la collecte du centre-ville, la pré collecte est effectuée par des préparateurs de notre service. En revanche, les autres résidences, dont les points de collecte sont assez éloignés de la voie publique, sont collectées par des préparateurs privés.

La préparation offre moins de souplesse à la collecte, car elle impose non seulement des horaires fixes mais limite également la collecte publique, qui fonctionne 364 jours par an, tandis que les préparateurs privés ne travaillent pas les jours fériés.

Aussi il n'apparaît pas non plus optimal que la collecte des déchets pour les points de collecte éloignés soit effectuée directement par les ripeurs, les obligeant à traîner des containers sur des dizaines de mètres, multipliant ainsi les manipulations et augmentant considérablement le temps imparti à la collecte et les risques de TMS.

Porte-à-porte du tri sélectif

La commune met en avant le tri comme une alternative indispensable à la réduction des déchets enfouis.

Elle insiste sur le porte-à-porte comme le meilleur dispositif pour encourager le tri.

Toutefois, à l'avenir, et compte tenu des éléments et perspectives financières, il serait opportun d'étudier l'apport volontaire dans un maximum de cas, en réservant le porte-à-porte pour les situations où cela s'avère incontournable.

EN CONCLUSION

Au vu des remarques émises dans la présente note, la communauté d'agglomération de Bastia émet un avis défavorable sur le projet de PLU arrêté par délibération du 14 mars 2024, et demande la prise en compte des demandes ci-dessous.

La CAB demande le reclassement de la zone de Pastoreccia en classement et programmation « économique » à étudier (oap 5)

Les prescriptions du règlement devront donc être suffisamment directives pour permettre de créer, dans les secteurs mobilisant prioritairement le foncier disponible et privilégiant des formes urbaines plus compactes, **un cadre de vie en adéquation avec le changement climatique (îlots de fraicheur, jardins, etc.).**

U Presidente

Louis Pozzo di Borgo

@33 - Marc - Bastia

Date de dépôt : Le 03/02/2025 à 10:53:37
Lieu de dépôt : Sur le registre électronique
Objet : Enquête Publique sur révision du PLU de Bastia â?" Quartier Uccini BN 627 & BN 51
Contribution :
Monsieur Le Président, Suite à notre rendez-vous en vos bureaux à la mairie de Bastia le 24 janvier 2025 en compagnie de Maître Alain SPADONI où nous souhaitions nous interpeller sur quelques points très dommageables à ce stade tant pour la Cité et pour nous s'agissant de la révision du PLU.Nous nous situons sur le secteur d'UCCINI et plus précisément sur les parcelles cadastrées BN627 et BN 51 d'une surface respective de 39 533 m2 et 13 350 m2, soit un total de 52 883 m2 (PJ n°1) en zone AU1C du PLU et bénéficie d'un emplacement réservé devant recevoir une place esplanade (P.J. n°2).NOTA BENE : Ce foncier n'est constructible qu'en partie (38 627 m2) car 14 256 m2 sont déjà classés en Zone Naturelle (PJ n°3) : il représente 1,1% des 332 ha devenant zone agricole dans le cadre de la révision du PLU. •ACCESSIBLITELe site, très proche du Centre Hospitalier et des grands axes de circulation, est facilement accessible depuis la Route de Saint Florent, sachant qu'un autre lien pourra également naitre dans le futur via le chemin d'UCCINI (CF OAP 2009) (PJ n°4) •REVISION DU PLU – Le terrain est devenu agricole sans concertation avec nous en amont.Nous sommes en milieu urbain et entourés de nombreuses habitations en immeubles collectifs ou en Maisons individuelles. (PJ n°5)Dans le PADD, UCCINI est identifiée Zone stratégique pour répondre aux besoins en logements (secteurs de densification élevée) (PJ n°6).Le plan extrait de l'AVAP (Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine) ci-joint montre que notre foncier n'est concerné par aucune contrainte particulière en matière d'Espace Naturel Protégé ou de biodiversité.) Cela qui ne nous exonèrera pour autant pas des Etudes environnementales lors du lancement de l'opération. (PJ n°7). Dans le PLU 2009, nous sommes dans l'OAP (PJ n°8A & 8B)Dans le PLU 2024 :- nous sommes également dans l'OAP n°1 Quartier PAESE NOVU et UCCINI, parmi 8 secteurs sous OAP, à vocation générale d'hébergement. (PJ n°9)Nous avons travaillé la programmation d'un ambitieux projet en nous informant préalablement sur les différents besoins exprimés localement par les élus notamment et les prospectives établies dans le « Programme Local de l'Habitat 2020-2032 », AVAP, PADDUC, PADD) et une étude du marché local en matière de besoins de logements de différents types dans une approche de respect environnemental affirmé.Il en ressort ce que nous avons donc présenté le 10 Septembre en Mairie de Bastia à savoir :- Résidence Service Seniors : 120 Logements et Parties Communes sur 7500 m2 de SDP-Résidence Hôtelière Jeunes actifs : 190 Logements meublés et plusieurs équipements de loisir et de service (piscine, bar, bibliothèque, laverie, salle de sport …) sur un total de 5000 m2 de SDP (destinés aux saisonniers, personnel de l'hôpital, professionnels de passage à Bastia, etc…).-Résidence Hôtelière Tourisme Affaires : 178 Logements meublés sur 5500 m2 de SDP en lien également avec l'Hôpital de Bastia pour le personnel hospitalier, la patientèle conventionnée, les familles et accompagnants de malades …-Résidence de pension de famille (femmes victimes de violences ou en difficultés) : en lien avec l'Association STELLARIA présidée par M. RISTERUCCI. Une présentation avait été réalisée en Juillet 2023 aux services concernés de l'Agglomération de Bastia.-Maison Médicale Pluridisciplinaire : des contacts locaux seront pris en temps voulus avec les médecins, l'hôpital et ceux déjà installés de façon un peu diffuse dans le quartier.-Logements classiques (environ 200) favorisant la mixité sociale :. Logements (au moins 10%) au prix décoté de 30% par rapport au prix de marché pour les primo accédants et faciliter l'accession à la propriété des familles aux revenus modestes et de jeunes couples en vue de leur permettre de se loger dans Bastia. Logements qualitatifs. Logements Haut de gamme.-Commerces de proximité en pied d'immeubles et majoritairement autour de la place à créer-Crèche ou Micro-crèche suivant besoins et discussions avec l'exploitant-Bureaux : selon la demande-Salle de sport Fitness et Bien-être-Eventuellement Lieux de séminaireLa place sera un lieu de vie et de partage social et culturel, un grand Parcours de Santé, un grand ilot de fraicheur en milieu urbain, sur l'ensemble de l'assise foncière mais en particulier dans l'espace naturel qui sera créé et également accessible aux résidences et habitants voisins.La Résidence Seniors, les deux Résidences Hôtelières et la Résidence Pension de Famille ont déjà un exploitant et des investisseurs. Nous sommes prêts à démarrer la réalisation du projet.Nous ne fermons pas la porte à toute suggestion utile au projet et à la population.Nous avons conscience que le PLU révisé doit prendre en comptes les exigences de la Loi Climat et Résilience qui vise à promouvoir une urbanisation responsable et durable en demandant aux territoires de réduire de 50% le rythme d'artificialisation et de consommations des espaces naturels, agricoles et forestiers d'ici 2030 afin d'atteindre une Zéro Artificialisation Nette (ZAN) en 2050 ! ZAN, c'est aussi l'intégration de la nature dans la Ville.Nous avons pu lire dans la presse la demande par les élus de territorialisation de la ZAN.Maître Alain SPADONI vous a remis en main propre un courrier de Monsieur le Président de Conseil Exécutif de Corse, Gilles SIMEONI en réponse à une interrogation sur l'application de la Loi Climat & Résilience sur les surfaces constructibles sur les communes de Corse suivant un principe de

territorialisation.Nous avons conscience également qu'un PLU n'est pas une réponse uniquement au biotope mais une réponse aux besoins de la collectivité, à une recherche d'un juste équilibre.La ZAN est vertueuse mais aussi confrontée aux réalités de la vie. La ZAN ne doit pas contribuer à générer la rareté et l'inflation des prix du logement voire favoriser la spéculation. •Conclusion :Lors de notre réunion au moins de septembre, avec Monsieur le Maire, Monsieur LAVAL et ses collaborateurs ;Il nous a été expliqué que pour rendre le terrain « constructible » il y avait 2 obstacles majeurs :Le PremierLe terrain est enclavé et la commune ne peut régler ce problème.Nous avons réglé cela puisque nous avons maintenant acheté la parcelle de nos voisins ce qui permet la totale désenclave.Le SecondSeule la volonté de Monsieur le Président du Conseil Exécutif de « territorialiser » dans le cadre de l'application de la loi climat, peut permettre d'augmenter la constructibilité des parcellesSur ce point, Me SPADONI, a qui Monsieur le Maire avait demandé de collaborer avec le président SIMEONI, a obtenu satisfaction.Voir lettre du Président SIMEONI à Me SPADONI.Vous remerciant par avance de l'attention que vous porterez à ce dossier, veuillez agréer Monsieur Le Président, nos respectueuses salutations.Marc Belmudès pour la SCI Les Clos d'Uccini & Serge Belmudès et Marc Ledru pour SAS Terre

Pièce(s) jointes(s) :

Télécharger la pièce jointe originale (UCCINI - Lettre à Monsieur Le Président Enquêteur.pdf)
Document : UCCINI - Lettre à Monsieur Le Président Enquêteur.pdf, page 1 sur 17

SARL SCI Clos d'UCCINI Propriétaire du foncier
Représentée par M. Belmudès Marc
Résidence Cala Bianca 4816 route des Marines de Borgo
20290 BORGO

SAS TERRE D'UCCINI Maître d'ouvrage
Représentée par M.M. Belmudès Serge & Ledru Marc
Résidence Cala Bianca 4816 route des Marines de Borgo
20290 BORGO

Monsieur Le Président de la
Commission d'Enquête
Gérard PERFETTINI
Mairie de BASTIA
Avenue Pierre Giudicelli
20200 Bastia

Bastia, le 24 janvier 2025

Objet : Enquête Publique sur révision du PLU de Bastia – Quartier Uccini BN 627 & BN 51

Monsieur Le Président,
Suite à notre rendez-vous en vos bureaux à la mairie de Bastia le 24 janvier 2025 en compagnie de Maître Alain SPADONI où nous souhaitions nous interpeller sur quelques points très dommageables à ce stade tant pour la Cité et pour nous s'agissant de la révision du PLU.

Nous nous situons sur le secteur d'UCCINI et plus précisément sur les parcelles cadastrées BN627 et BN 51 d'une surface respective de 39 533 m2 et 13 350 m2, soit un total de 52 883 m2 **(PJ n°1) en zone AU1C** du PLU et bénéficie d'un emplacement réservé devant recevoir une place esplanade **(P.J. n°2)**.

NOTA BENE : Ce foncier n'est constructible qu'en partie (38 627 m2) car 14 256 m2 sont déjà classés en Zone Naturelle (PJ n°3) : il représente 1,1% des 332 ha devenant zone agricole dans le cadre de la révision du PLU.

- **ACCESSIBLITE**

Le site, très proche du Centre Hospitalier et des grands axes de circulation, est facilement accessible depuis la Route de Saint Florent, sachant qu'un autre lien pourra également naitre dans le futur via le chemin d'UCCINI (CF OAP 2009) **(PJ n°4)**

- **REVISION DU PLU – Le terrain est devenu agricole sans concertation avec nous en amont.**

Nous sommes en milieu urbain et entourés de nombreuses habitations en immeubles collectifs ou en Maisons individuelles. **(PJ n°5)**

Dans le PADD, UCCINI est identifiée Zone stratégique pour répondre aux besoins en logements (secteurs de densification élevée) **(PJ n°6)**.

Le plan extrait de l'AVAP (Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine) ci-joint montre que notre foncier n'est concerné par aucune contrainte particulière en matière d'Espace Naturel

1

Protégé ou de biodiversité.) Cela qui ne nous exonèrera pour autant pas des Etudes environnementales lors du lancement de l'opération. **(PJ n°7).**

Dans le PLU 2009, nous sommes dans l'OAP **(PJ n°8A & 8B)**

Dans le PLU 2024 :

- nous sommes également dans l'OAP n°1 Quartier PAESE NOVU et UCCINI, parmi 8 secteurs sous OAP, à vocation générale d'hébergement. **(PJ n°9)**

Nous avons travaillé la programmation d'un ambitieux projet en nous informant préalablement sur les différents besoins exprimés localement par les élus notamment et les prospectives établies dans le « Programme Local de l'Habitat 2020-2032 », AVAP, PADDUC, PADD) et une étude du marché local en matière de besoins de logements de différents types dans une approche de respect environnemental affirmé.

Il en ressort ce que nous avons donc présenté le 10 Septembre en Mairie de Bastia à savoir :

- **Résidence Service Seniors** : **120 Logements** et Parties Communes sur 7500 m2 de SDP
- **Résidence Hôtelière Jeunes actifs** : **190 Logements meublés** et plusieurs équipements de loisir et de service (piscine, bar, bibliothèque, laverie, salle de sport ...) sur un total de 5000 m2 de SDP (destinés aux saisonniers, personnel de l'hôpital, professionnels de passage à Bastia, etc...).
- **Résidence Hôtelière Tourisme Affaires** : **178 Logements meublés** sur 5500 m2 de SDP en lien également avec l'Hôpital de Bastia pour le personnel hospitalier, la patientèle conventionnée, les familles et accompagnants de malades ...
- **Résidence de pension de famille (femmes victimes de violences ou en difficultés)** : en lien avec l'Association STELLARIA présidée par M. RISTERUCCI. Une présentation avait été réalisée en Juillet 2023 aux services concernés de l'Agglomération de Bastia.
- **Maison Médicale Pluridisciplinaire** : des contacts locaux seront pris en temps voulus avec les médecins, l'hôpital et ceux déjà installés de façon un peu diffuse dans le quartier.
- **Logements classiques (environ 200) favorisant la mixité sociale :**
  . Logements (au moins 10%) au prix décoté de 30% par rapport au prix de marché pour les primo accédants et faciliter l'accession à la propriété des familles aux revenus modestes et de jeunes couples en vue de leur permettre de se loger dans Bastia
  . Logements qualitatifs
  . Logements Haut de gamme.
- **Commerces de proximité** en pied d'immeubles et majoritairement autour de la place à créer
- **Crèche ou Micro-crèche** suivant besoins et discussions avec l'exploitant
- **Bureaux** : selon la demande
- **Salle de sport Fitness et Bien-être**
- **Eventuellement Lieux de séminaire**

La place sera un lieu de vie et de partage social et culturel, **un grand Parcours de Santé**, **un grand ilot de fraicheur en milieu urbain**, sur l'ensemble de l'assise foncière mais en particulier dans l'espace naturel qui sera créé et également accessible aux résidences et habitants voisins.

La Résidence Seniors, les deux Résidences Hôtelières et la Résidence Pension de Famille ont déjà un exploitant et des investisseurs. Nous sommes prêts à démarrer la réalisation du projet.

Nous ne fermons pas la porte à toute suggestion utile au projet et à la population.

Nous avons conscience que le PLU révisé doit prendre en comptes les exigences de la Loi Climat et Résilience qui vise à promouvoir une urbanisation responsable et durable en demandant aux

territoires de réduire de 50% le rythme d'artificialisation et de consommations des espaces naturels, agricoles et forestiers d'ici 2030 afin d'atteindre une Zéro Artificialisation Nette (ZAN) en 2050 !
ZAN, c'est aussi l'intégration de la nature dans la Ville.

Nous avons pu lire dans la presse la demande par les élus de territorialisation de la ZAN.
Maître Alain SPADONI vous a remis en main propre un courrier de Monsieur le Président de Conseil Exécutif de Corse, Gilles SIMEONI en réponse à une interrogation sur l'application de la Loi Climat & Résilience sur les surfaces constructibles sur les communes de Corse suivant un principe de territorialisation.

Nous avons conscience également qu'un PLU n'est pas une réponse uniquement au biotope mais une réponse aux besoins de la collectivité, à une recherche d'un juste équilibre.
La ZAN est vertueuse mais aussi confrontée aux réalités de la vie.
La ZAN ne doit pas contribuer à générer la rareté et l'inflation des prix du logement voire favoriser la spéculation.

- **Conclusion :**

Lors de notre réunion au moins de septembre, avec Monsieur le Maire, Monsieur LAVAL et ses collaborateurs ;
Il nous a été expliqué que pour rendre le terrain « constructible » il y avait 2 obstacles majeurs :

Le Premier
Le terrain est enclavé et la commune ne peut régler ce problème.
Nous avons réglé cela puisque nous avons maintenant acheté la parcelle de nos voisins ce qui permet la totale désenclave.

Le Second
Seule la volonté de Monsieur le Président du Conseil Exécutif de « territorialiser » dans le cadre de l'application de la loi climat, peut permettre d'augmenter la constructibilité des parcelles
Sur ce point, Me SPADONI, a qui Monsieur le Maire avait demandé de collaborer avec le président SIMEONI, a obtenu satisfaction.
Voir lettre du Président SIMEONI à Me SPADONI.

Vous remerciant par avance de l'attention que vous porterez à ce dossier, veuillez agréer Monsieur Le Président, nos respectueuses salutations.

Marc Belmudès pour la SCI Les Clos d'Uccini

Serge Belmudès et Marc Ledru pour SAS Terre d'Uccini

3

U PRESIDENTE DI U
CUNSIGLIU ESECUTIVU DI CORSICA

LE PRESIDENT DU
CONSEIL EXECUTIF DE CORSE
Ref. : 24.194 GS/JPP/MRS

CULLETTIVITÀ DI CORSICA
COLLECTIVITÉ DE CORSE

Aiacciu, u 13 di dicembre di u 2024

Ughjettu / Objet : Réponse à votre courrier du 6 novembre 2024 – Interrogation sur l'application de la loi « Climat et Résilience » sur les surfaces constructibles dans les communes de Corse selon un principe de territorialisation.

Monsieur le Président,

Par courrier du 6 novembre 2024, vous appelez mon attention sur les conséquences de la loi du 22 août 2021 dite loi « Climat et Résilience » sur les surfaces constructibles dans les communes de Corse et m'interrogez sur le fait de savoir si la transcription des dispositions de cette loi suivra un principe de territorialisation.

Je rappelle que cette loi, voulue par le Président de la République et sa majorité de l'époque suite à la convention citoyenne sur le Climat, fixe un objectif de « zéro artificialisation nette (ZAN) » à partir de 2050, l'objectif général étant de contraindre à l'échelle de chaque commune à un niveau de réduction de 50% du rythme de l'artificialisation sur la décennie 2021-2031 par rapport à l'artificialisation constatée la décennie précédente.

Si cette règle générale était restée en l'état, son application en Corse aurait conduit à des injustices et incohérences territoriales flagrantes : des communes s'étant étendues de manière exponentielle durant la décennie précédente auraient bénéficié mécaniquement de droits à construire conséquents, puisqu'indexés sur la pratique antérieure, tandis que la très grande majorité des communes rurales et de montagne ayant délivrées très peu de permis de construire et ayant peu artificialisé en extension auraient vu leur droit à construire réduit à néant ou presque.

Je rappelle que 35 communes concentrent 80% du volume des transactions immobilières de l'île.

Et sans porter de jugement de valeur, ces communes ont également pour caractéristiques d'une part d'être celles où l'extension urbaine a été la plus forte de France alors qu'elles sont quasiment toutes régies par le RNU, d'autre part de présenter les taux de résidences secondaires les plus élevés (des résidences secondaires stricto sensu puisque s'agissant de zones très touristiques, la résidence secondaire n'y est généralement pas patrimoniale, ni issue de biens indivis ou en voie de succession).

Maitre Alain SPADONI
Président du Conseil Régional des Notaires de Corse
Immeuble « le Régent »
3 Avenue Eugène Macchini – C.S. 10101
20 177 AIACCIU Cedex 1

PALAZZU DI A CULLETTIVITA DI CORSICA - 22, CORSU GRANDVAL - BP 215 – 20187 AIACCIU CEDEX 1
TEL. : 04 95 51 67 95 -04 95 51 64 04 INDIRIZZU ELETTRONICU : presidence.executif@isula.corsica

Cela étant précisé, il ne s'agit bien évidemment pas de pénaliser ces communes dans leur stratégie de développement mais bien de définir ensemble les points d'équilibre permettant à chaque commune de poursuivre son développement, tout en inscrivant celui-ci dans un cadre général intégrant deux objectifs politiques globaux largement partagés : la lutte contre la spéculation, et le soutien au développement des communes et territoires de l'intérieur et de montagne.

Dans cette perspective, le Conseil exécutif de Corse a travaillé de concert avec les députés corses du groupe LIOT et le sénateur Parigi pour que la loi 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" inclus, à travers des adaptations importantes, un certain nombre d'objectifs fondamentaux :

- faire en sorte que la Corse, au travers de la Collectivité de Corse et de la révision du PADDUC, en concertation avec les communes et EPCI, puisse maîtriser la trajectoire dans le temps du ZAN à 2050 sans être obligée d'être soumis au couperet uniforme de diminution de 50% d'extension par commune tous les dix ans, ce qui aurait été injuste, inéquitable, et inefficace.

- faire valoir un principe de solidarité territoriale en permettant au PADDUC d'être le document permettant une péréquation des droits d'extension, sauvegardant l'avenir des 330 communes rurales et de montagne conformément à notre vision de revitalisation des territoires de l'intérieur pour l'avenir.

- renforcer nos moyens de lutte contre la spéculation foncière et immobilière qui devient effrénée dans certaines zones, et par là même, mieux garantir le droit au logement pour les familles corses.

- Que nous puissions accompagner de manière plus précise les communes urbaines en proie à une forte pression démographique dans leur volonté de transition vers un développement équilibré économiquement, culturellement et socialement.

- améliorer la coopération et la synergie entre la Collectivité de Corse, les communes et les EPCI dans le cadre des objectifs précités.

Au bout de ce travail et du combat politique parlementaire, plusieurs amendements portés par Jean-Félix Acquaviva, et soutenus par ses collègues du groupe LIOT, ont été adoptés, permettant des avancées notables.

Tout d'abord, même s'il s'agira de traduire le ZAN à 2050 la Corse n'est pas soumise à la règle de diminution de 50% tous les dix ans par commune.

Ensuite, il appartiendra bien au PADDUC de traduire dans le temps la trajectoire pour atteindre le ZAN à 2050 mais aussi et surtout de la traduire dans l'espace, où des critères et conditions d'extension urbaine devront être établis, en concertation, pour permettre, à la fois, la préservation des intérêts de la ruralité et de la montagne, la lutte contre la spéculation et la garantie d'accès au logement pour les corses, le développement économique durable, la protection de l'environnement.

Enfin, la Chambre des Territoires a été érigée par la Loi comme l'instance de concertation officielle entre la Collectivité de Corse, les communes et EPCI, devant traduire les prérogatives dévolues au PADDUC au travers de sa révision.

De même, dans l'optique de résoudre l'inadéquation entre les travaux de révision du PADDUC, la nécessité de cartes communales ou PLU, et de SCoT, une échéance à 2027 a été fixée pour, au minimum, enclencher l'élaboration de tels documents.

Il est important aussi de noter que dans le cadre de la Loi du 19 novembre 2024 visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale, selon la même méthode de travail, un amendement concernant la Corse été adopté permettant au PADDUC de délimiter, pour les communes au RNU, des zones exclusivement dévolues à la résidence principale.

Il est bon de rappeler que cette même Loi consacre la possibilité pour toutes les communes de France dotées d'un PLU de pouvoir créer des zones au sein des zones U ou AU, où là aussi, la destination de la constructibilité est exclusivement dévolue à la résidence principale.

Nonobstant l'absence pour l'heure de révision constitutionnelle organisant l'accès de la Corse à un statut d'autonomie, le Conseil exécutif de Corse et les parlementaires précités ont largement œuvré pour obtenir cette avancée législative importante dans le cadre du droit commun.

Les possibilités ainsi ouvertes par le texte seront activées dans le cadre de la révision du PADDUC, initiée par délibération de l'Assemblée de Corse en date du novembre 2024, et bien entendu au travers de la concertation à organiser avec les communes et EPCI au sein de la chambre des territoires.

Les associations de maires du Cismonte et du Pumonte et leurs Présidents seront bien sûr des interlocuteurs de premier rang dans le cadre de cette concertation.

Il est aussi important de préciser que depuis le vote de la loi du 20 juillet 2023, les Schémas de Cohérence Territoriale (SCoT) et en l'absence de SCoT, les plans locaux d'urbanisme ou les cartes communales sont exemptés de tout objectif contraignant de réduction de l'artificialisation même dans le cas, où le PADDUC ne serait pas modifié ou révisé pour intégrer la trajectoire ZAN dans le délai fixé par le législateur, arrivant à échéance en novembre 2024.

Je rappelle également que ce n'est qu'à l'issue de la procédure d'évolution du PADDUC visant à fixer une trajectoire vers le ZAN que les communes de Corse se verraient imposer un objectif de réduction de l'artificialisation des sols.

La prescription de la procédure de révision, notamment afin de fixer une trajectoire ZAN, sera soumise au vote de l'Assemblée de Corse prochainement, avec pour ambition une approbation ou a minima un arrêt du projet de PADDUC révisé pour fin 2027.

Le Code général des collectivités territoriales, article L4424-9 dispose donc bien par ailleurs que cet objectif de réduction du rythme de l'artificialisation soit décliné entre les différentes parties du territoire.

Je vous confirme donc ma pleine volonté de proposer que cet objectif de réduction fasse l'objet d'une territorialisation, notamment à partir d'une réflexion autour de différents scénarios basés sur des indicateurs objectifs de critèrisation correspondant aux objectifs fondamentaux développés précédemment dans cette missive.

Je reste bien sûr à votre disposition pour tout renseignement complémentaire et vous propose que nous convenions d'un rendez-vous pour arrêter les modalités d'une méthode de travail partagée.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'expression de mes salutations les meilleures et les plus amicales

U Presidente di u Cunsigliu esecutivu di Corsica,
Le Président du Conseil exécutif de Corse,

Gilles SIMEONI

4

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Département :
HAUTE CORSE

Commune :
BASTIA

Section : BN
Feuille : 000 BN 01

Échelle d'origine : 1/2000
Échelle d'édition : 1/2000

Date d'édition : 17/02/2022
(fuseau horaire de Paris)

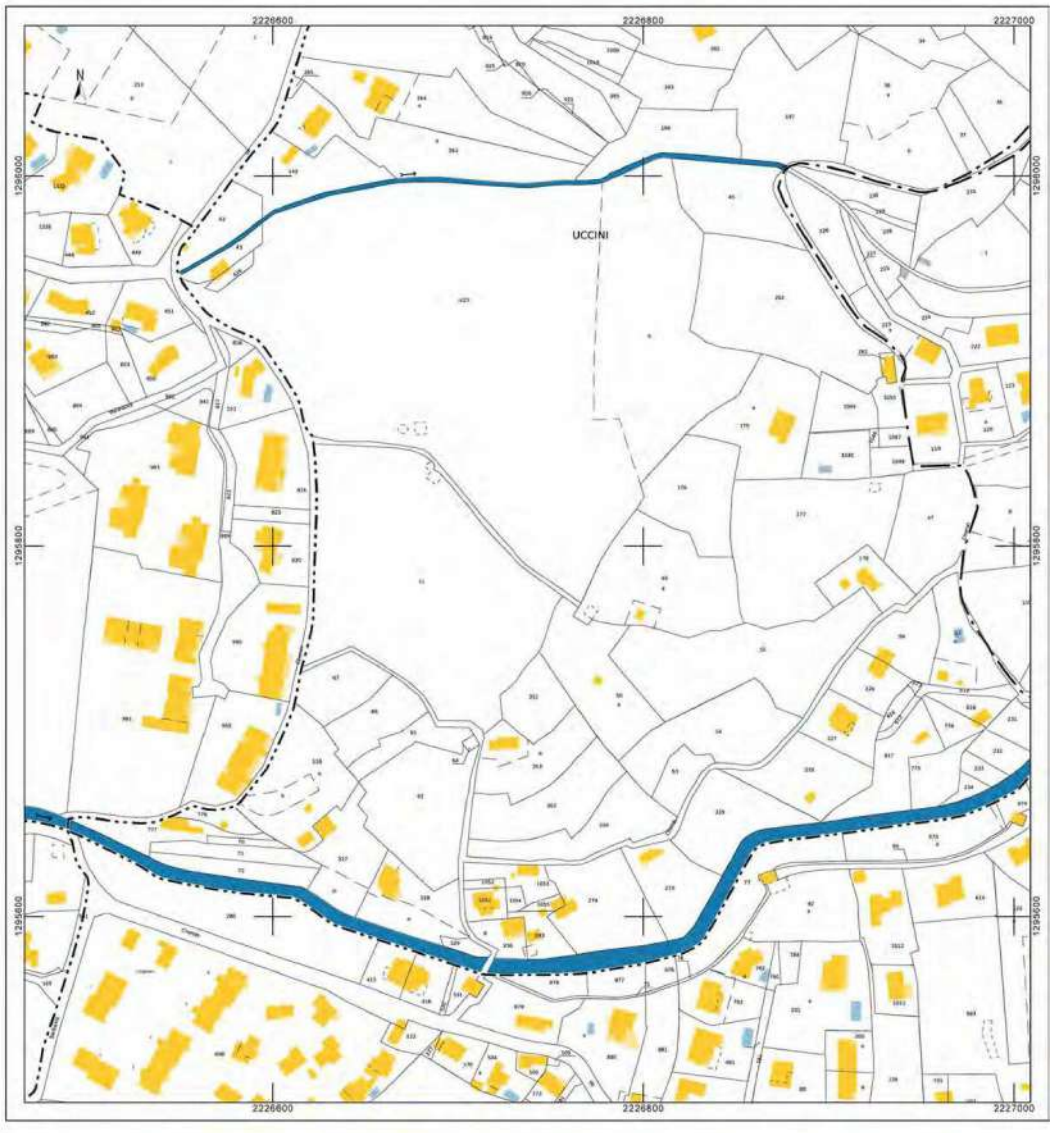
Coordonnées en projection : RGF93CC42
©2017 Ministère de l'Action et des Comptes publics

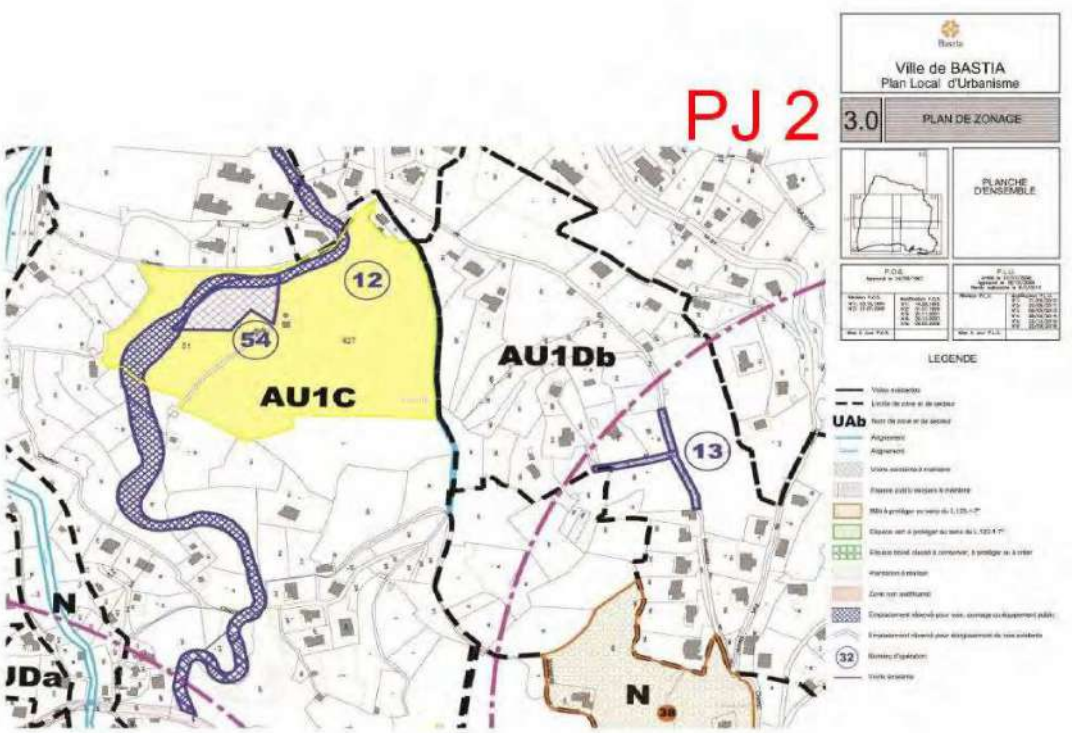
Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :
BASTIA
1 RUE DES HORIZONS BLEUS QUARTIER RECIPELLO 20402
20402 BASTIA
tél. 04 95 32 94 52 -fax 04 95 32 93 94
cdif.bastia@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

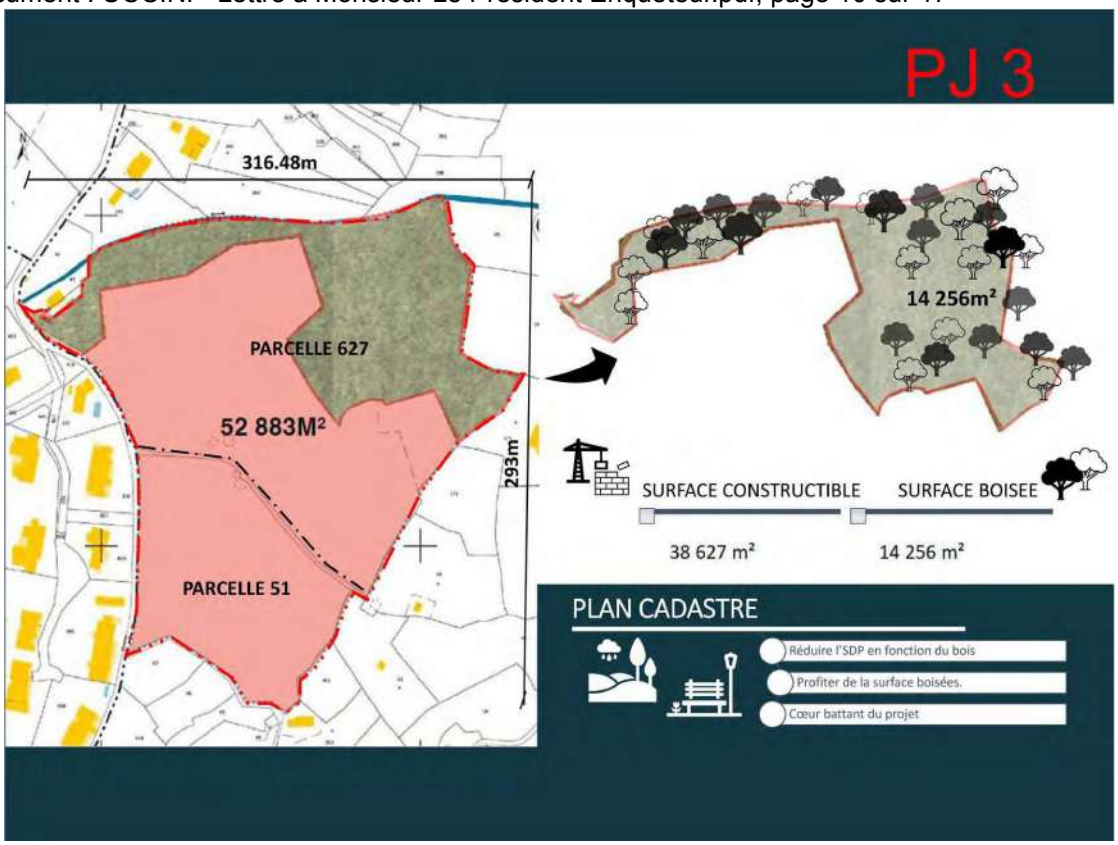
cadastre.gouv.fr

PJ 1



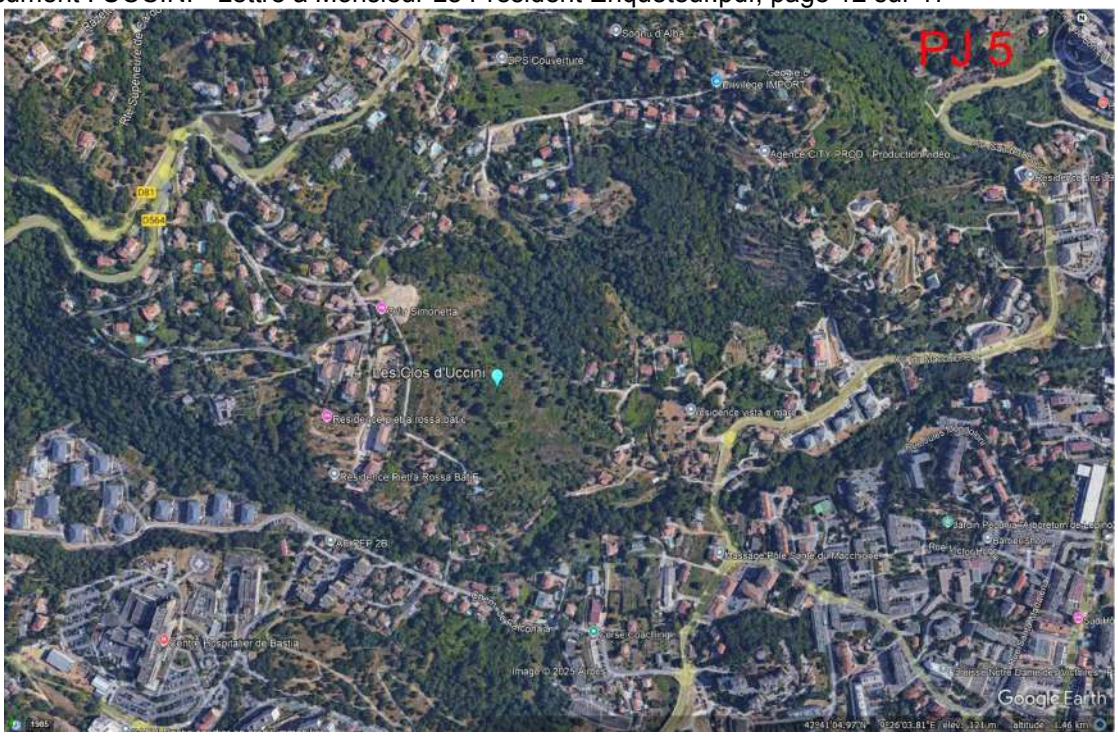

PJ 2
Ville de BASTIA
Plan Local d'Urbanisme
3.0
PLAN DE ZONAGE
PLANCHE D'ENSEMBLE
LEGENDE
AU1C
AU1Db
12
54
13
N
N
UAb

Document : UCCINI - Lettre à Monsieur Le Président Enquêteur.pdf, page 10 sur 17

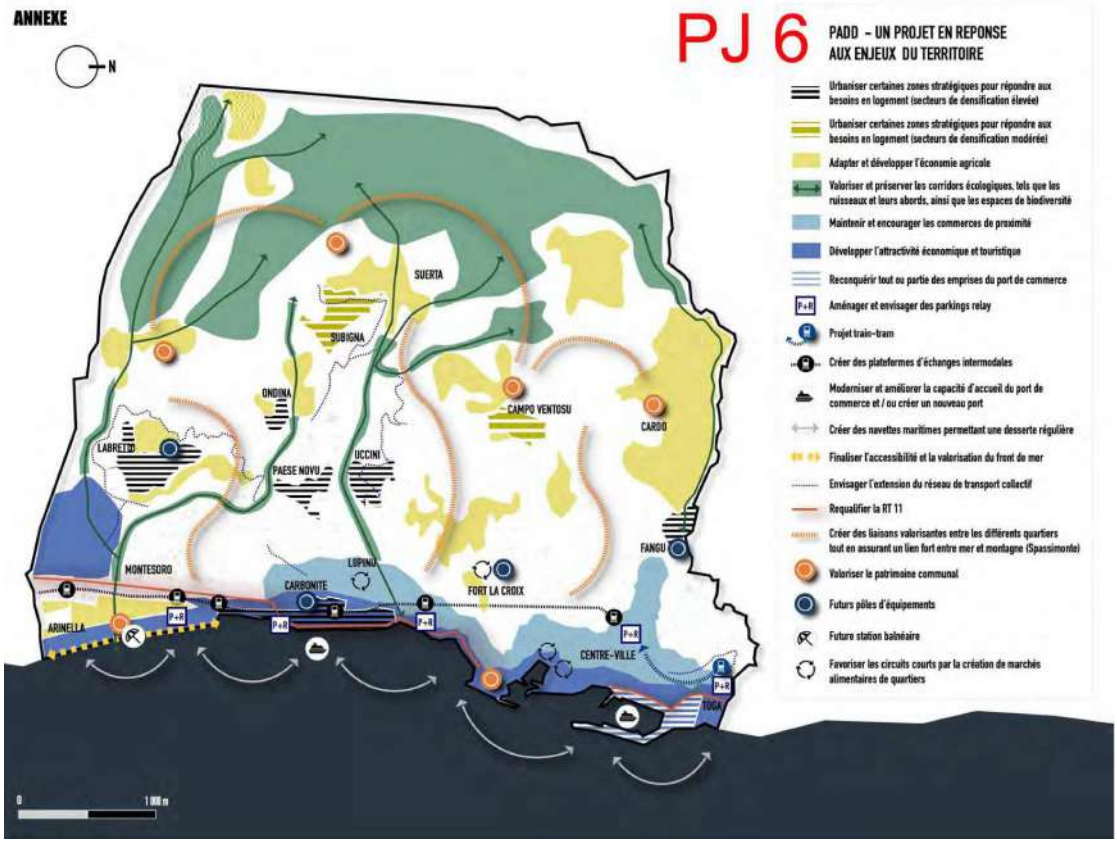


Document : UCCINI - Lettre à Monsieur Le Président Enquêteur.pdf, page 11 sur 17

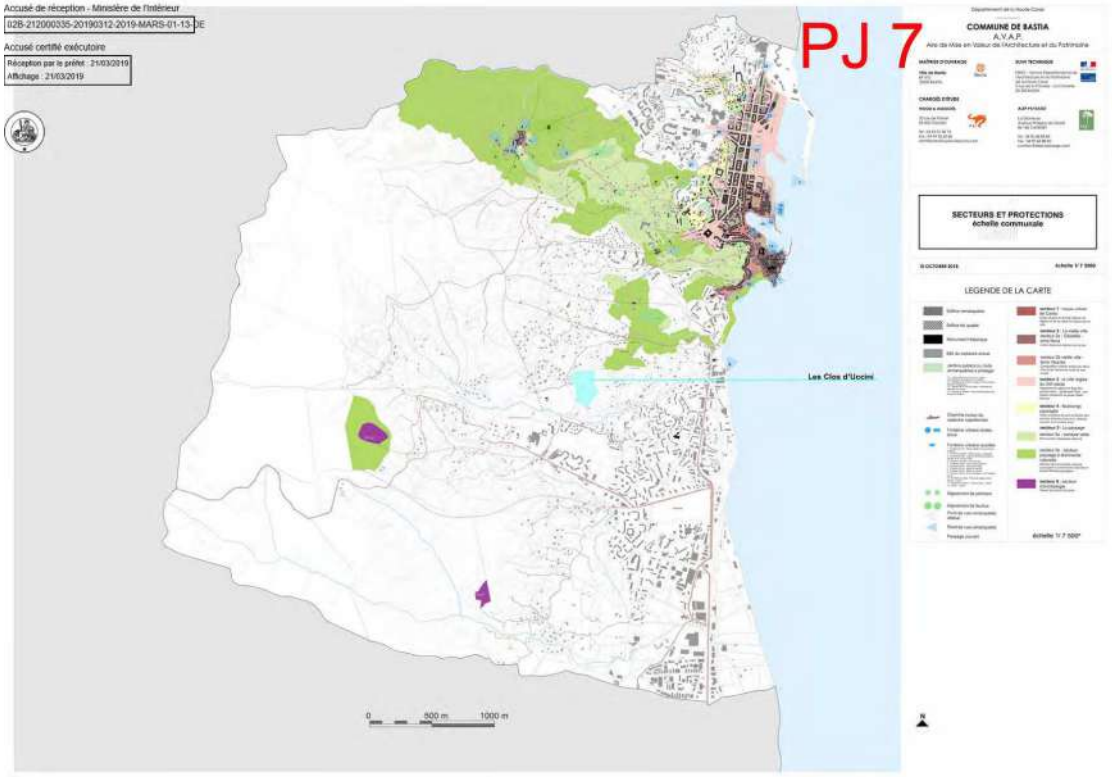
Document : UCCINI - Lettre à Monsieur Le Président Enquêteur.pdf, page 12 sur 17



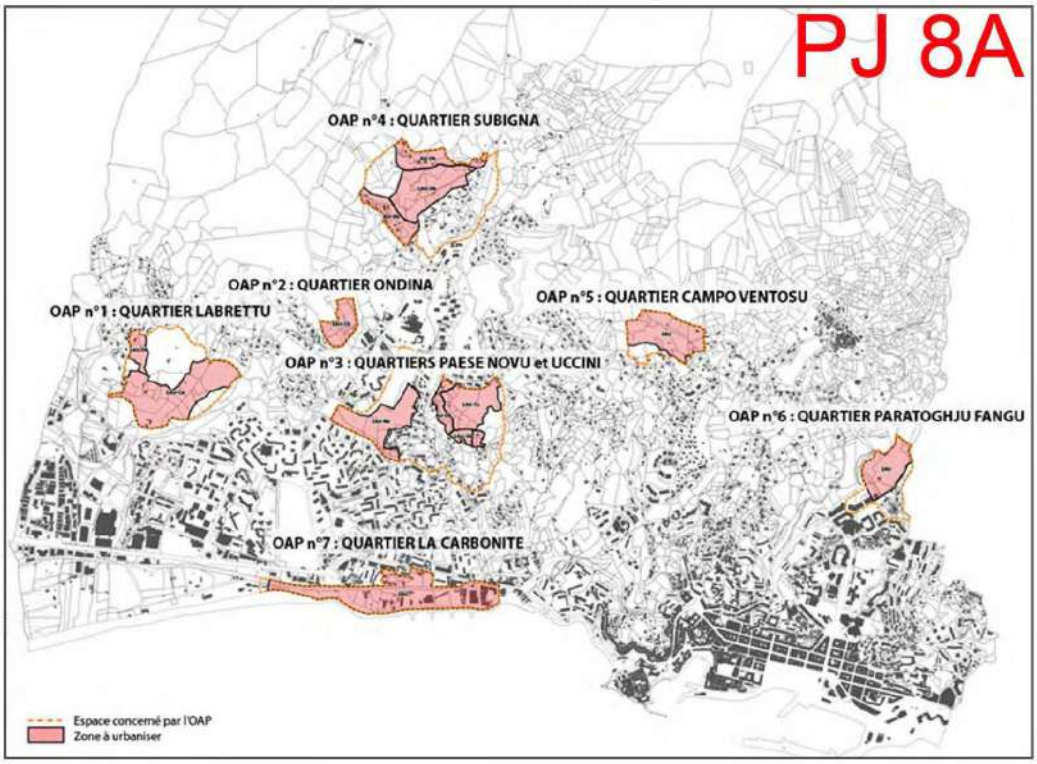
Document : UCCINI - Lettre à Monsieur Le Président Enquêteur.pdf, page 13 sur 17



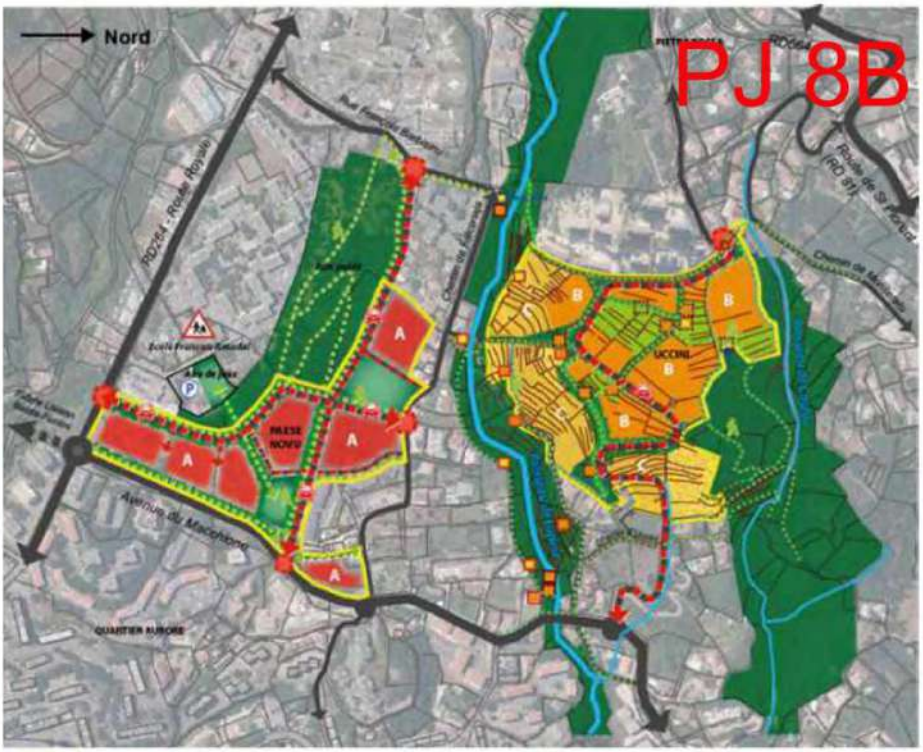
Document : UCCINI - Lettre à Monsieur Le Président Enquêteur.pdf, page 14 sur 17



Recensement des OAP (source PLU)



OAP n°3 : Quartiers Paese Novu et Uccini



Périmètre à urbaniser

A — Secteur d'habitat - typologie : collectifs en R+7 maximum

B — Secteur d'habitat - typologie : petits collectifs en R+3 max

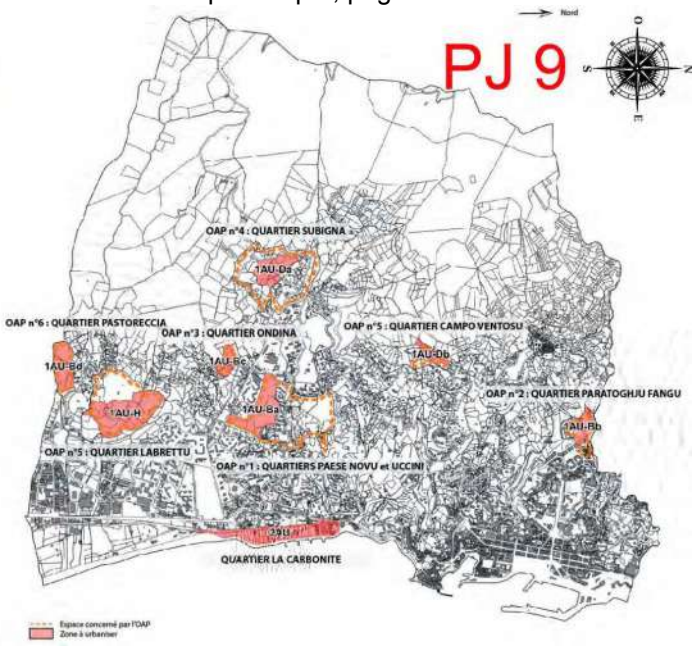
C — Secteur d'habitat - typologie : maisons individuelles et/ou petits collectifs en R+2 maximum

Superficie	16, 37 ha
Objectifs nb de logements	500 logements
Objectifs LLS	Pas de donnée
Zonage	AU et AU1

SECTEURS CONCERNÉS

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

- 8 zones à urbaniser, dont 7 couvertes par des OAP
- La dernière zone AU est située à la Carbonite.



@34 - Marc - Bastia

Date de dépôt : Le 03/02/2025 à 11:00:57
Lieu de dépôt : Sur le registre électronique
Objet : Enquête Publique sur révision du PLU de Bastia - AS 367 et AS 313
Contribution :
Monsieur Le Président,Nous soussignés propriétaire et maître d'ouvrage d'un projet de 5 ensembles de deux villas dont les intentions ont déjà été présentées en Mairie souhaitons par la présente vous interpeler sur quelques points :•Nous sommes en présence de deux parcelles AS 367 et AS 313 sur lesquelles nous avons obtenu un permis de lotir le 04 aout 2005.Depuis les travaux de viabilisation sont achevés. Une résidence principale est en cours de chantier.•L'accès se fait uniquement par la route départementale supérieure de Cardo et dessert les deux parcelles contiguës. La parcelle AS 313 est inaccessible, par ailleurs, la limite de la parcelle AS313 surplombe de plus de 3m la Via Mattei, chemin privé passant en dessous.•Quel n'est pas notre étonnement de voir la parcelle AS 313 devenue agricole alors qu'elle était constructible, et désormais sans aucun accès, enclavée et empêchant une quelconque exploitation agricole.Donc le nouveau PLU nous pénalise fortement en réduisant à néant les travaux de viabilisation déjà financés et achevés, et surtout en ôtant 40% du projet envisagé par le fait de rendre impossible la construction de deux ensembles de 2 villas sur les cinq alors que la demande de logement qualitatif reste importante sur la ville.Aussi, Monsieur Le Président, nous sollicitons votre haute bienveillance quant à la prise en compte de notre souhait de recouvrer la pleine constructibilité sur cette parcelle, dont la vocation ne peut être autre que d'assurer la cohérence urbanistique envisagée. Vous remerciant par avance, veuillez agréer Monsieur Le Président, nos respectueuses salutations.Marc Belmudès pour la SARL La Palmeraie & Serge Belmudès et Marc Ledru pour SAS CARDO
Pièce(s) jointes(s) :

Télécharger la pièce jointe originale (Trincera Cardo - Lettre à Monsieur Le Président Enquêteur.pdf)
Document : Trincera Cardo - Lettre à Monsieur Le Président Enquêteur.pdf, page 1 sur 10

SARL La Palmeraie Propriétaire du foncier
Représentée par M. Belmudès Marc
Résidence Cala Bianca 4816 route des Marines de Borgo
20290 BORGO

SAS CARDO Maître d'ouvrage
Représentée par M.M. Belmudès Serge & Ledru Marc
Résidence Cala Bianca 4816 route des Marines de Borgo
20290 BORGO

Monsieur Le Président de la Commission d'Enquête
Gérard PERFETTINI
Mairie de BASTIA
Avenue Pierre Giudicelli
20200 Bastia

Bastia, le 24 janvier 2025

Objet : Enquête Publique sur révision du PLU de Bastia - AS 367 et AS 313

Monsieur Le Président,

Nous soussignés propriétaire et maître d'ouvrage d'un projet de 5 ensembles de deux villas dont les intentions ont déjà été présentées en Mairie souhaitons par la présente vous interpeler sur quelques points :

- Nous sommes en présence de deux parcelles AS 367 et AS 313 sur lesquelles nous avons obtenu un permis de lotir le 04 aout 2005.

Depuis les travaux de viabilisation sont achevés.
Une résidence principale est en cours de chantier.

- L'accès se fait uniquement par la route départementale supérieure de Cardo et dessert les deux parcelles contiguës. La parcelle AS 313 est inaccessible, par ailleurs, la limite de la parcelle AS313 surplombe de plus de 3m la Via Mattei, chemin privé passant en dessous.

- Quel n'est pas notre étonnement de voir la parcelle AS 313 devenue agricole alors qu'elle était constructible, et désormais sans aucun accès, enclavée et empêchant une quelconque exploitation agricole.

Donc le nouveau PLU nous pénalise fortement en réduisant à néant les travaux de viabilisation déjà financés et achevés, et surtout en ôtant 40% du projet envisagé par le fait de rendre impossible la

construction de deux ensembles de 2 villas sur les cinq alors que la demande de logement qualitatif reste importante sur la ville.

Aussi, Monsieur Le Président, nous sollicitons votre haute bienveillance quant à la prise en compte de notre souhait de recouvrer la pleine constructibilité sur cette parcelle, dont la vocation ne peut être autre que d'assurer la cohérence urbanistique envisagée.

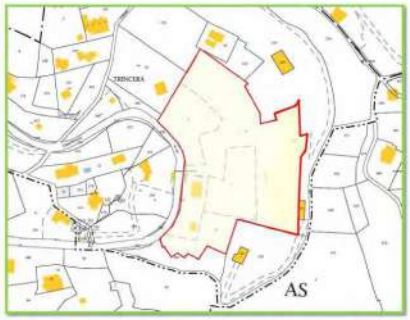
Vous remerciant par avance, veuillez agréer Monsieur Le Président, nos respectueuses salutations.

Marc Belmudès pour la SARL La Palmeraie

Serge Belmudès et Marc Ledru pour SAS CARDO

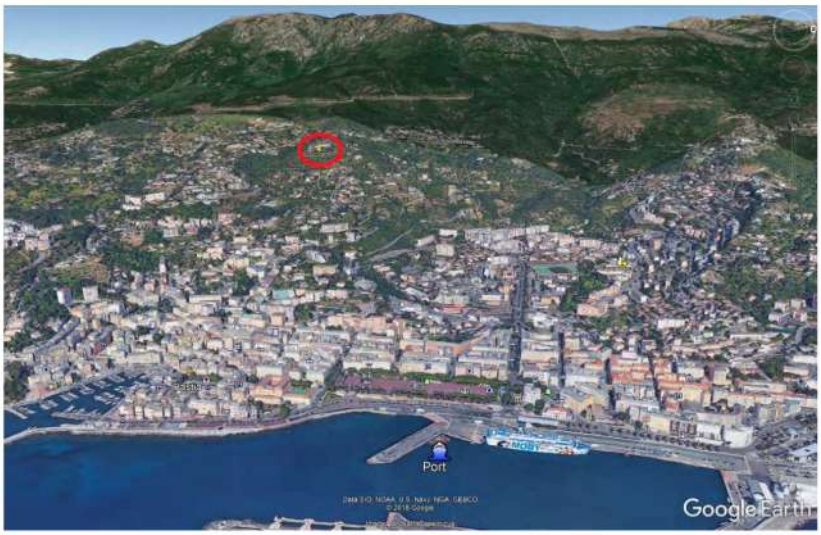
Terrain constructible viablisé
CARDO - BASTIA

PLAN DE SITUATION
EXTRAIT CARTE IGN



EXTRAIT CADASTRE

Présentation de la propriété



Sur un terrain loti de 16.453 m² boisé d'essences locales : pins maritimes, mimosas, oliviers, arbousiers (…) la propriété offre un charme sans équivalent tant par sa situation exceptionnelle que par sa qualité architecturale.

Sur les hauteurs de Bastia, Cardo est plus qu'un village, c'est le quartier résidentiel où il fait bon vivre.

La vue panoramique offerte par la propriété est époustouflante :

On y domine les 3 ports et toute la ville, au sud s'étire le cordon lagunaire entre mer Tyrrhénienne et l'étang du parc ornithologique, et les nombreux jours de beaux temps laissent voir les côtes italiennes avec en premier plan les îles d'Elba, Capraia et Monte Christo, avec le littoral génois sur l'horizon.

Extrait Carte du PLU 2017

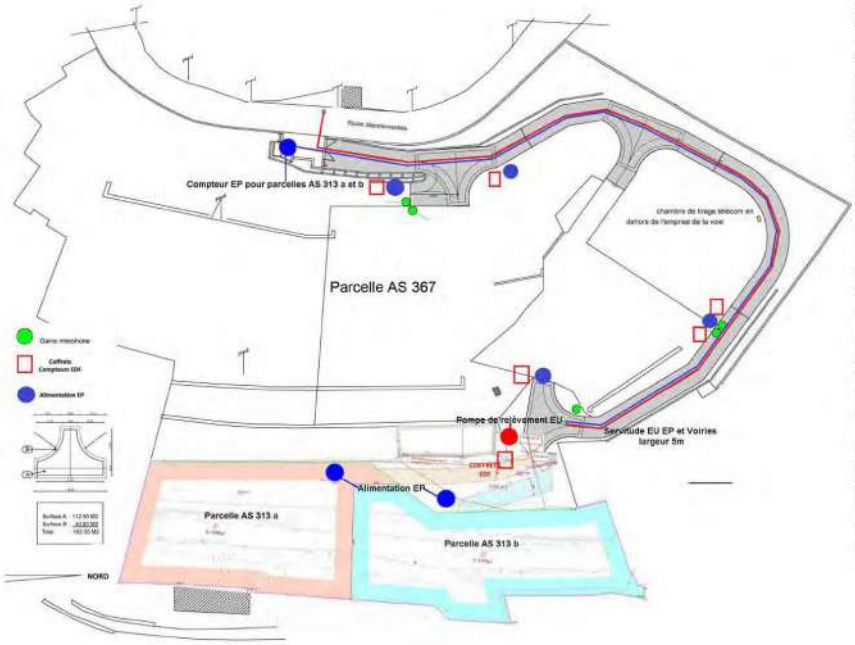
Zone UE concerne les parcelles AS 367 et AS 313

Extrait Carte du PLU Modifié 2024

La zone UDE concernera la seule parcelle AS 367.

La parcelle AS 313, d'une contenance de 2.939 m² devient zone agricole, mais n'est accessible uniquement par la parcelle AS 367.

Plan de masse des Voies et Réseaux Divers existants



Suite à l'accord de permis de lotir de 2005, modifié en 2007, les parcelles AS 367 et AS 313 sont desservies par une voie bétonnée de 5m de large.
Elles sont régalement reliées aux réseaux d'électricité et télécom à travers la pose de coffrets à l'entrée des différents lots.

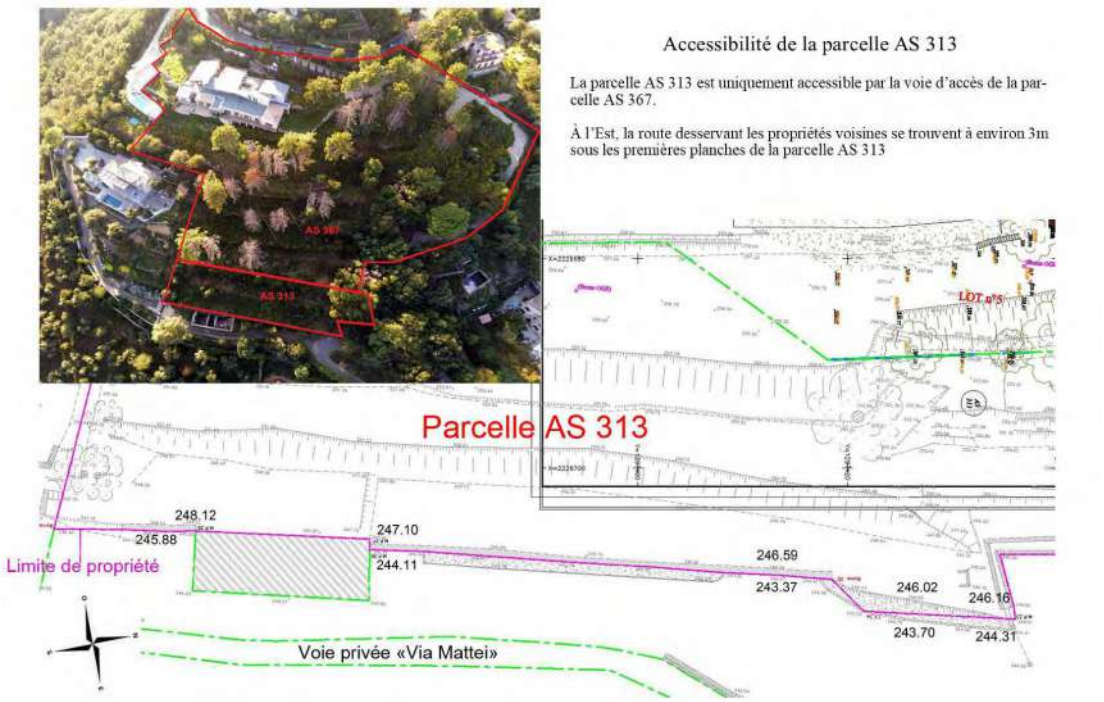
Chacun des lots est aussi raccordé aux réseaux E.P. et E.U.

Des aires de retournement préconisées par les services de sécurité ont été réalisées.

Un bassin d'orage conforme aux prescriptions de la Loi sur l'eau à été mis en œuvre et relié aux réseaux.

Accès aux parcelles AS 367 & AS 313 depuis la route supérieure de Cardo.

Entrée de la route desservant les deux parcelles


Accessibilité de la parcelle AS 313
La parcelle AS 313 est uniquement accessible par la voie d'accès de la parcelle AS 367.
À l'Est, la route desservant les propriétés voisines se trouvent à environ 3m sous les premières planches de la parcelle AS 313
AS 367
AS 313
LDT n°5
Parcelle AS 313
248.12
245.88
247.10
244.11
246.59
243.37
246.02
243.70
246.16
244.31
Limite de propriété
Voie privée «Via Mattei»

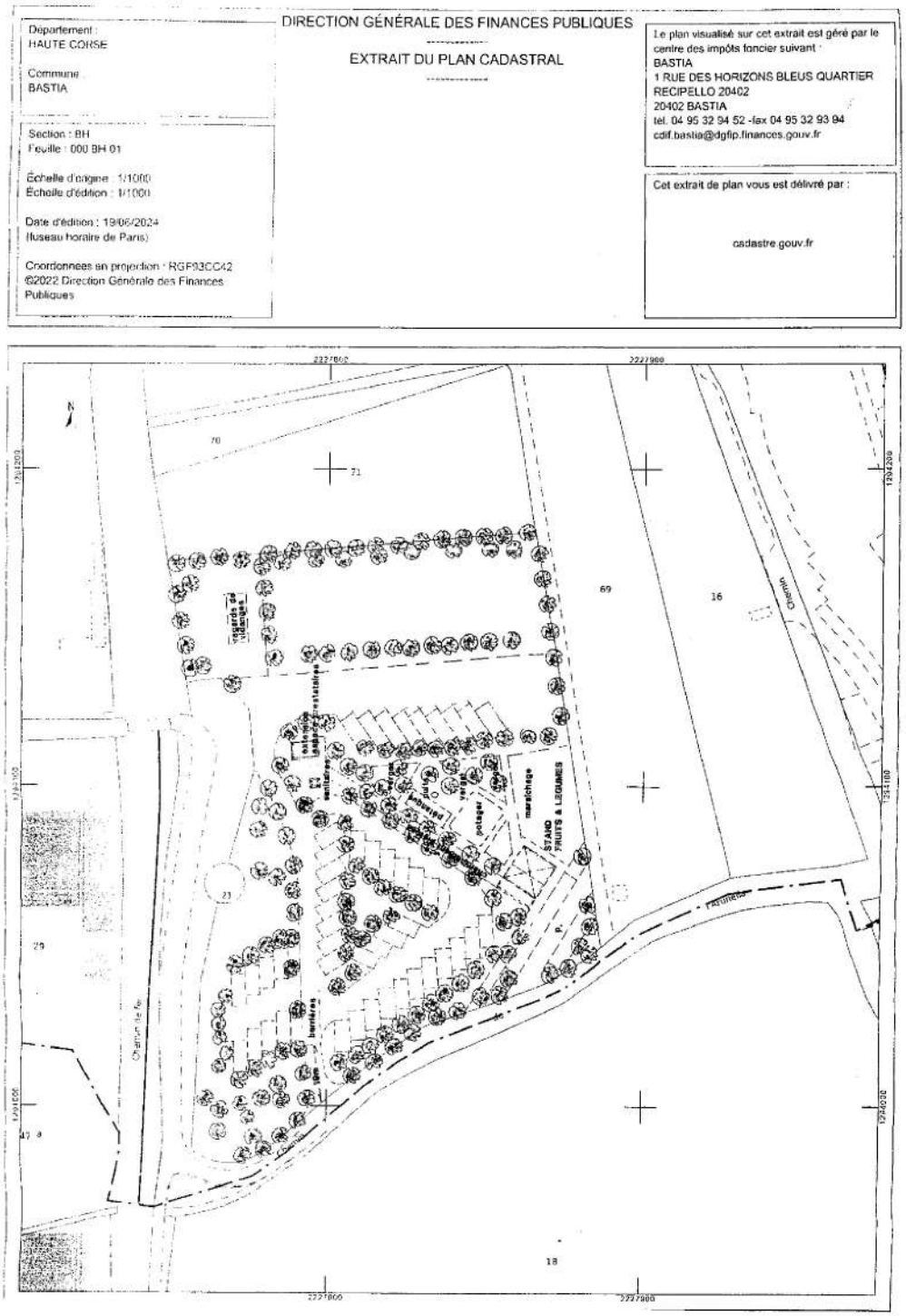
Desserte par le chemin privé « Via Mattei »

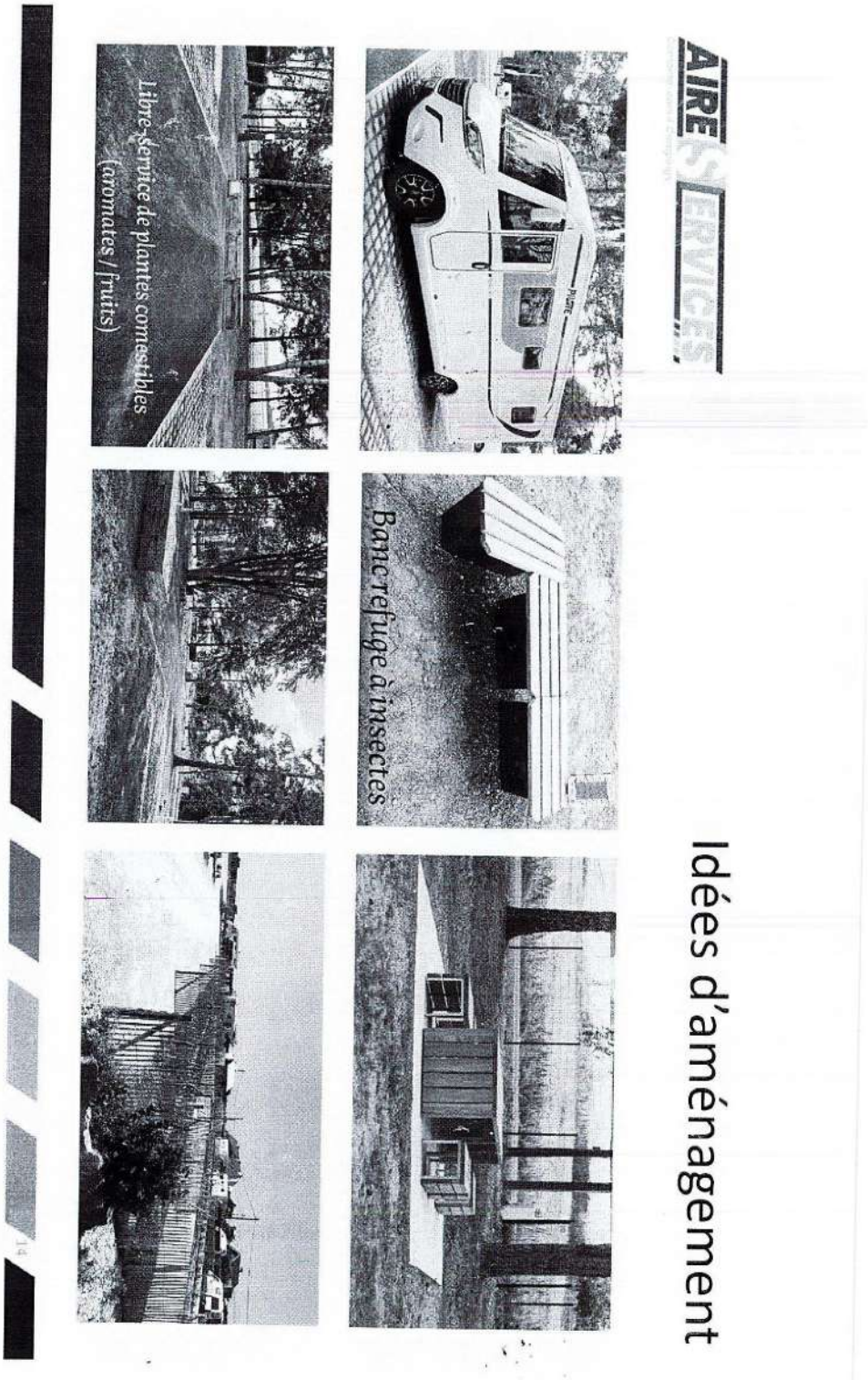
On constate ici que la Via Mattei est un chemin privé menant aux deux propriétés qui bordent la parcelle AS 313 à l'Est et au Sud et se termine en cul-de-sac.

@35 - BARRATIER Germain - Biguglia

Date de dépôt : Le 03/02/2025 à 12:22:12
Lieu de dépôt : Sur le registre électronique
Objet : Parcelle BH 20 ARINELLA
Contribution :
Chère Madame, Cher Monsieur,Je vous saisis par la présente afin de vous transmettre mes observations sur le projet de révision PLU de Bastia dans le cadre de l'enquête publique en cours.Je suis propriétaire d'une parcelle cadastrée BH 20 sur la commune de l'ARINELLA qui était classée jusqu'à la révision envisagée en AU2T : à urbaniser tourisme futur.Elle est passée en zone agricole ce qui empêche de réaliser un le projet d'une aire de service pour camping-car que j'envisageais.Ce projet est cohérent avec les aménagements existants actuellement sur la zone de l'Arinella à caractère touristique pour la population locale et le tourisme, mais aussi avec les aménagements qui viennent d'être finalisés sur la parcelle mitoyenne où a été édifié un bâtiment de sauvetage en mer par la société naturelle de sauvetage en mer « SNSM ».Le projet que j'envisage n'induit aucun bâtiment et est de nature à apporter un service à la ville de Bastia avec également des retombées économiques non négligeables grace à sa localisation. En effet, la parcelle BH 20 est en bordure de la route existante qui dessert la plage de l'Arinella, elle est accessible à partir de Bastia par la route de l'Arinella et en venant du Sud par la route qui emprunte le chemin de fer.La parcelle est accessible des deux côtés, ce qui permettra aux personnes d'accéder au centre la ville directement par la SPASSI, MARE en vélo ou à pied ou encore par le chemin de fer ou enfin grâce à la navette mise à disposition par la municipalité durant la période estivale.Le projet envisagé ne nécessite aucun bâtiment en hauteur, le caractère naturel est conservé et nous pourrons également procéder à une arborescence du terrain afin de l'améliorer, étant précisé que le bâtiment existant pourrait servir d'accueil.Je joins la présente un plan qui vous permettra de visualiser ce qui est envisagé au titre de l'aménagement de cette aire de service et également des photos avec des idées d'aménagements qui vous permettront de vérifier l'intérêt que cela peut présenter également pour la commune de disposer d'une telle aire de service tout en conservant le caractère naturel.Je demande le reclassement de ma parcelle en zone d'aménagement de tourisme léger qui me semble plus adaptée à la localisation de cette parcelle, d'autant qu'une valorisation agricole est difficilement envisageable, étant rappelé que cette parcelle est dépourvue d'alimentation en eau agricole et que dans les temps anciens l'arrosage ne pouvait se faire que grâce à un petit puit qui a maintenant disparu.Je vous remercie de l'attention que vous voudrez bien porter à la présente et demeure à votre entière disposition pour toute précision qui vous apparaîtrait nécessaireJe vous prie de croire, chère Madame, Cher Monsieur en l'expression de mes salutations distinguées.Germain BARRATIER
Pièce(s) jointes(s) :

Télécharger la pièce jointe originale (pieces-405.pdf)
Document : pieces-405.pdf, page 1 sur 5



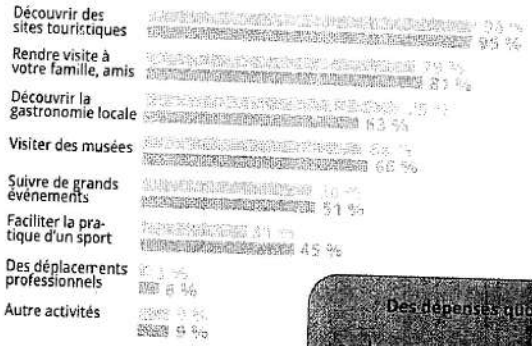

AIRE SERVICES
Idées d'aménagement
Libre-service de plantes comestibles (aromates / fruits)
Banc refuge à insectes

Document : pieces-405.pdf, page 3 sur 5

AIRE

Quelles retombées économiques pour votre territoire ?

Quelles sont leurs préférences ?



Des dépenses quotidiennes non négligeables

Les dépenses journalières non-carburants s'établissent entre **37,60 €** et **39,50 €**

Environ **un utilisateur sur cinq affiche un budget supérieur à 50 €uros**

Ces chiffres sont sensiblement identiques pour les camping cars, les vans ou les bourgeois	Régulièrement	Occasionnellement ou rarement
Commerces de bouche	88 %	11 %
Supérettes	65 %	33 %
Cafés / Restaurants (cuisine traditionnelle)	46 %	50 %
Boutiques de souvenirs	15 %	74 %
Maisons de Presse	18 %	69 %
Vente à emporter	14 %	64 %
Restaurants gastronomiques	16 %	66 %

Document : pieces-405.pdf, page 5 sur 5

@36 - raffalli gandolfi pierre - Bastia

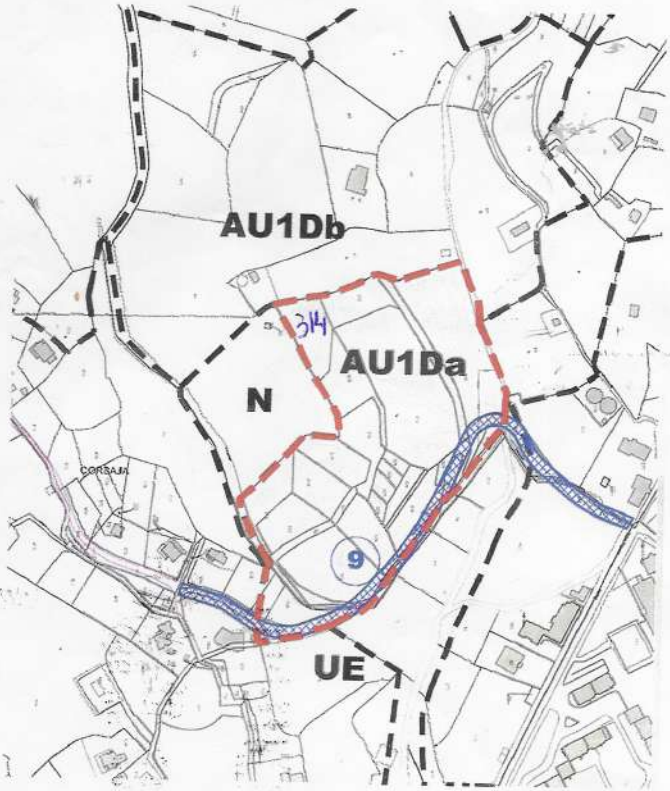
Date de dépôt : Le 03/02/2025 à 20:38:20
Lieu de dépôt : Sur le registre électronique
Objet :parcelle constructible passer en zone n
Contribution :
bonjour ma parcelle E314 lieu dit ondina etait en zone au1da suite a une modification du plu numero 5 voté a l unanimité au conseil municipalen novembre 2015 or cette parcelle se retrouve dans le nouveau PLU en zone n je voudrais bien savoir d ou viens l erreur
Pièce(s) jointes(s) :

Télécharger la pièce jointe originale (Numérisation_20250203 plu.jpg)

2/ Dans la zone AU1Da d'Ondina permettant actuellement une hauteur de R+3 , et dans l'objectif de permettre aux immeubles de s'élever suffisamment sur les parties basses de certaines parcelles, le règlement est modifié comme suit :

Art 10 – Zone AU1Da dans le secteur d'Ondina, la hauteur ne doit pas excéder :

- R+2 sur 20% de l'opération et 9m
- R+3 sur 30% de l'opération et 12m de hauteur
- R+4 sur 30% de l'opération et 15m de hauteur5
- R+5 sur 20% de l'opération et 18m de hauteur.



Plan de localisation de la zone AU1Da d'Ondina

7

@37 - pierre - Bastia

Date de dépôt : Le 03/02/2025 à 21:32:21
Lieu de dépôt : Sur le registre électronique
Objet :destruction de la forèt de chènes liéges de subigna pour construction d immeubles
Contribution :
bonjours je reviens sur le projet de construction d immeubles sur la forèt de subigna il serais dommage et prejudiciable de raser tous ces chènes lieges et chènes verts d une moyenne d age de 70 a 100 ans sur ce site qui represente un des poumon vert de la ville .je tiens a préciser que des veines amiantifaires traverse cette zone huit couples de milans royal vivent et se reproduisent dans cette forèt je pense qu il serait plus interessant pour les propriétaires de ces parcelles de leurs donner l autorisation de construction de maisons individuelles au abords de cette forèt puisque il existe dejà quelques villas dans les parcelles limitrophes qui sont bien intégrées dans le site
Pièce(s) jointes(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

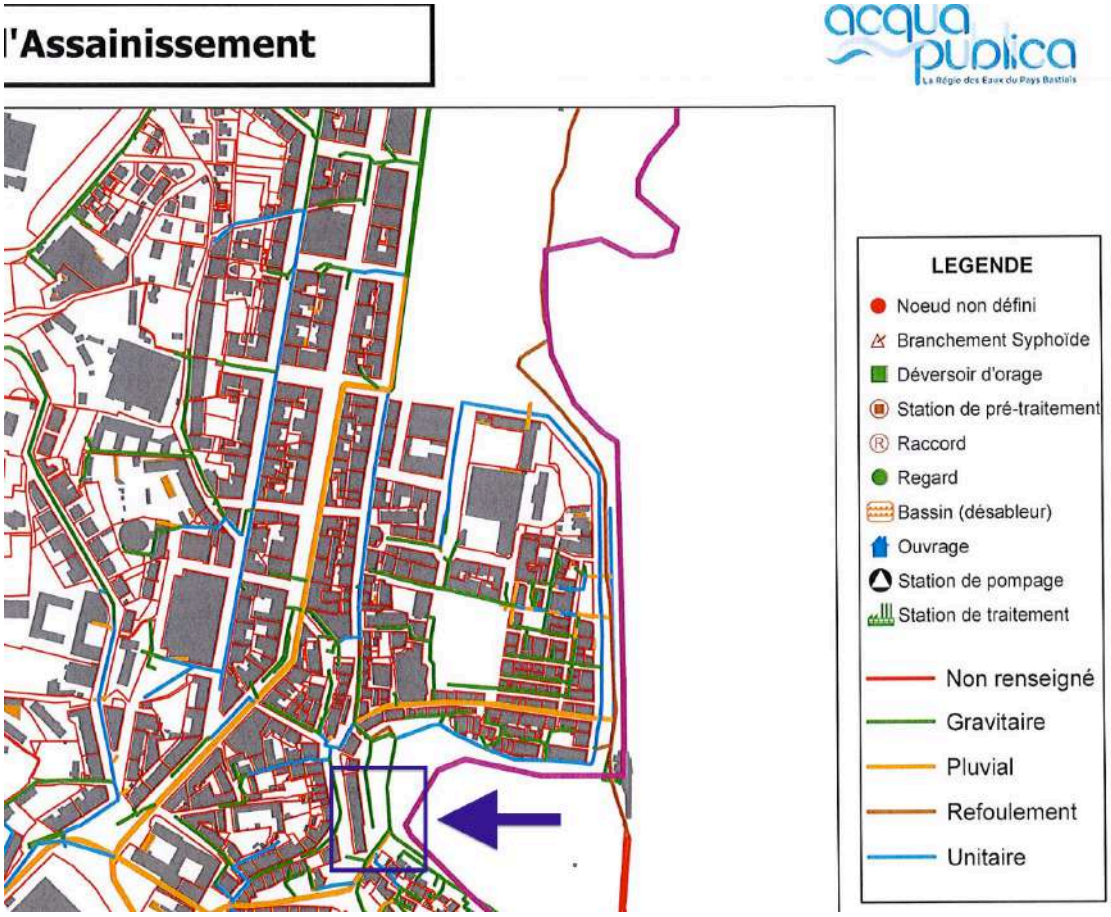
@38 - Pozzo di Borgo Louis Christophe - Bastia

Date de dépôt : Le 04/02/2025 à 10:27:20
Lieu de dépôt : Sur le registre électronique
Objet : Communication de la Communauté d'Agglomération de Bastia à l'attention de la Commission d'enquête
Contribution :
La Communauté d'Agglomération de Bastia (CAB) a émis un avis relatif au PLU de la commune de Bastia. Il s'agit d'un avis favorable avec réserves en date du 17 juillet 2024 comportant le tampon de la collectivité et la signature du président. Il s'agit du seul document transmis à la commune et devant figurer en pièce annexe de l'enquête. Tout autre document utilisé en tant "qu'avis de la CAB et note de synthèse", d'autant plus qu'il serait celui là défavorable, ne saurait figurer en pièce jointe ou en appui d'un quelconque commentaire fallacieux. Ainsi, nous demandons expressément à la commission d'enquête de procéder, si elle en est autorisée, à la suppression pure et simple de ce document et à réguler ou modérer les prises de position inadéquates prises sur son fondement par toute personne à l'occasion de cette enquête publique. Les collectivités concernées par ce préjudice analyseront les suites judiciaires données à cette affaire.Le président de la Communauté d'Agglomération de Bastia (CAB)
Pièce(s) jointes(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

E39 - Jean Noel BENEDITTINI

Date de dépôt : Le 04/02/2025 à 11:24:18
Lieu de dépôt : Par email
Objet :BENEDITTINI Jean Noël / contribution à l'enquête publique relative au projet de révision du PLU de Bastia
Contribution :
Monsieur le président de la commission d'enquête,Mesdames et Monsieur les membres de la commission d'enquête,Je vous prie de trouver ci-joints ma contribution numérisée à l'enquête publique et dix pièces venant à son appui.Avec mes sentiments les meilleurs et mes remerciements pour votre accueil le 24 janvier dernier,Jean Noël Benedittini06 13 ** ** **
Pièce(s) jointes(s) :

Télécharger la pièce jointe originale (1 - Plan du réseau d'assainissement collectant les eaux usées du bâti de la parcelle AN331 (Dossier enquête publique).png)



Télécharger la pièce jointe originale (2 - Courrier d' Acqua publica du 16 janvier 2017 et plan du réseau assainissement: ASST IMM POUILLON.pdf)

Document : 2 - Courrier d' Acqua publica du 16 janvier 2017 et plan du réseau assainissement: ASST IMM POUILLON.pdf, page 1 sur 2

De : Blaise MALTESE <b.maltese@acquapublica.fr>
Objet : **ASST IMM POUILLON**
Date : 16 janvier 2017 16:27:44 HNEC
À : <jnbene@wanadoo.fr>
Cc : "'Ange PASTINELLI'" <a.pastinelli@acquapublica.fr>, "'jp.palmieri'" <jp.palmieri@acquapublica.fr>, "'b.bombardi'" <b.bombardi@acquapublica.fr>
▶ 2 pièces jointes, 883 Ko

Bonjour et meilleurs vœux pour cette année 2017,

Concernant l'affaire visée en objet vous trouverez ci-joint un plan ou figure le tracé de notre réseau assainissement. Vous constaterez que le tronçon transitant au niveau de chez HUGUETTE ne figure pas sur le plan, il n'est donc pas considéré faisant partie du domaine public.

En ce qui concerne les préconisations techniques vous trouverez ci-dessous les grandes lignes :

- Le diamètre minimal dans le domaine privatif : DN 125 mm
- Le diamètre minimal dans le domaine public : DN 160 mm
- Pente minimale à respecter : 1%

Espérant avoir répondu avoir répondu à vos attentes.

Cordialement

MALTESE Blaise
Responsable Bureau d'Etudes et Recherches

acqua publica
La Régie des Eaux du Pays Bastiais

Les Eaux du Pays Bastiais
ACQUA PUBLICA
Route Maréchal Juin
Clos Mimosas Lot 4
202600 BASTIA

Téléphone mobile : 0624243837
Adresse électronique : b.maltese@acquapublica.fr

Document : 2 - Courrier d' Acqua publica du 16 janvier 2017 et plan du réseau assainissement: ASST IMM POUILLON.pdf, page 2 sur 2

Télécharger la pièce jointe originale (3 - courrier Acqua publica du 3 juillet 2023 et plan annoté du réseau d'assainissement public.pdf)
Document : 3 - courrier Acqua publica du 3 juillet 2023 et plan annoté du réseau d'assainissement public.pdf, page 1 sur 2

De: **Blaise MALTESE** b.maltese@acquapublica.fr
Objet: RE: Demande de plans d'assainissement du domaine public en place entre 2011 et 2014 / date et identité du fermier ayant posé le PVC 160 devant les POUILLON D et E
Date: 3 juillet 2023 09:53
A: jean noel beneditini jnbene@wanadoo.fr
Cc: a.pastinelli@acquapublica.fr, Fabrice REBOA f.reboa@acquapublica.fr, Fabien BONIFACI f.bonifaci@acquapublica.fr, jp.palmieri jp.palmieri@acquapublica.fr

Bonjour,

Comme vous pouvez le constater sur le plan joint le réseau EU dont ACQUA PUBLICA à la responsabilité est situé sur la voie publique longeant l'immeuble « LE POUILLON ».

De ce fait les conduites vétustes situées en partie privatives (certaines transitent sous la terrasse du restaurant « CHEZ HUGUETTE ») ne font pas partie du patrimoine public et doivent donc être entretenues et/ou remplacées par les copropriétaires.

En ce qui concerne les dégâts subis par la copropriété en 2012/2013, il sont antérieurs à la création de la régie des eaux « ACQUA PUBLICA » (date de création 01/01/2016). Pour cette raison, selon moi, la Régie ne peut être tenue pour responsable des dysfonctionnements ayant été constatés avant 2016.

Cordialement

MALTESE Blaise
Responsable Bureau d'Etudes et Recherches

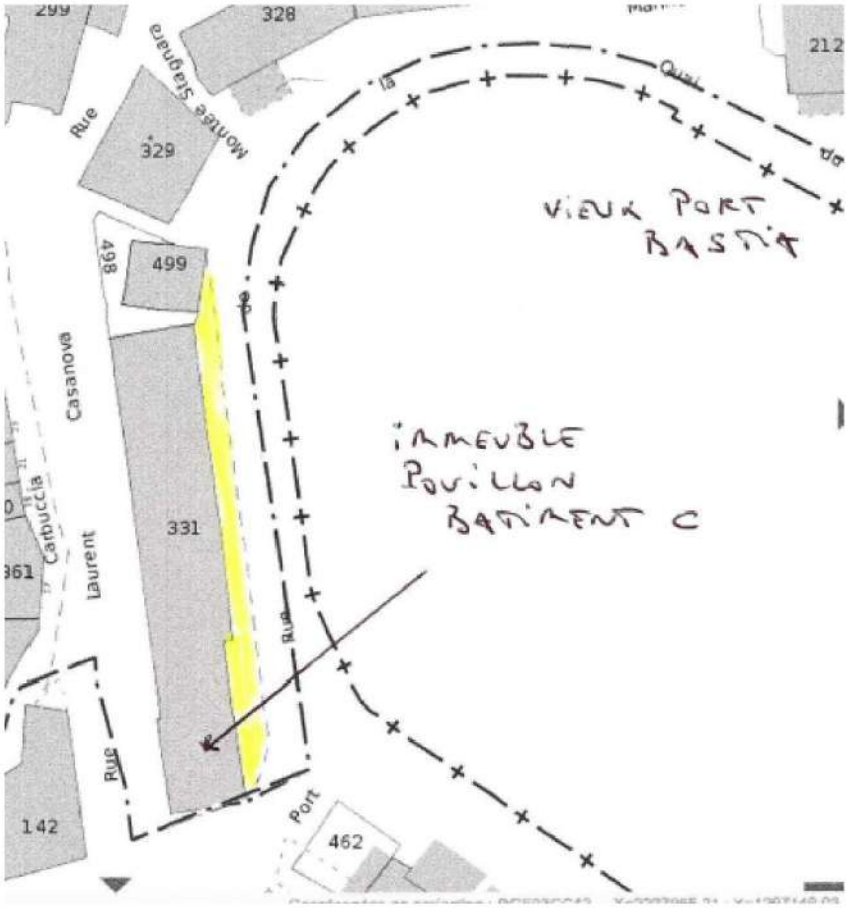
acqua publica
La Régie des Eaux du Pays Bastiais

Les Eaux du Pays Bastiais
ACQUA PUBLICA
Route Maréchal Juin
Clos Mimosas Lot 4
202600 BASTIA

Document : 3 - courrier Acqua publica du 3 juillet 2023 et plan annoté du réseau d'assainissement public.pdf, page 2 sur 2

Plan du réseau d'assainissement communiqué par Acqua publica
Vieux Port de Bastia

Télécharger la pièce jointe originale (4 - Parcelle cadastrale AN 331 : assiette des bâtiments C, D et E.pdf)
Document : 4 - Parcelle cadastrale AN 331 : assiette des bâtiments C, D et E.pdf, page 1 sur 1



Télécharger la pièce jointe originale (5 - Demande de permis de construire immeuble Pouillon et notice descriptive.pdf)

Document : 5 - Demande de permis de construire immeuble Pouillon et notice descriptive.pdf, page 1 sur 5

DÉPARTEMENT de CORSE

COMMUNE de BASTIA

Demande de Permis de construire

SERVICE URBANISME Reçu le 21 JANV 1961 AJACCIO-CORSE

Je, soussigné, GIAMARCHI Jean-Pierre Président de l'Association Syndicale de Reconstruction du (Nom en lettres capitales et prénom usuel) Vieux-Port de BASTIA agissant es-qualité, demeurant à BASTIA
(Numéro, rue, lieudit, commune, département)

demande la délivrance du PERMIS DE CONSTRUIRE pour des travaux à entreprendre sur un terrain

sis à BASTIA Rue de la Marine
(Numéro, rue, lieudit, commune, département)

~~dont~~ mis à la disposition de l'Association Syndicale de Reconstruction du Vieux-Port par l'Associa- (Propriétaire, locataire...) tion Synd.de Remembrement de la Corse

Ce terrain figure au cadastre sous le n° ..... de la section .....

Il est grevé des servitudes de droit public et de droit privé suivantes :
Servitudes d'architecture et de voirie urbaine

Ces travaux, définis au dossier joint, consistent en : *Marquer une croix dans la case qui convient*

Construction destinée à l'habitation ou à ses annexes (y compris les clôtures et les garages annexes à l'habitation) :

a. sans partie industrielle, commerciale ou agricole..... ☐
(Remplir alors la partie A ci-après)

b. avec partie industrielle, commerciale ou agricole..... X
(Remplir alors les parties A et B ou C ci-après)

Construction non destinée, même partiellement, à l'habitation ou à ses annexes..... ☐
(Remplir alors la partie B ou C ci-après)

Leur montant est estimé à NF : I.710.000
(Non compris achat de terrain, voirie, branchements et honoraires d'architecte)

NOM, adresse et signature du propriétaire du terrain s'il n'est pas bénéficiaire des travaux	NOM, adresse et signature de la personne chargée de la direction technique des travaux	A Bastia, le 17 Janvier 1961
Association Syndicale de Remembrement de la Corse Docks de Toga BASTIA	F. POUILLON L. DE CASABIANCA P. MEILLASSOUX	Signature du demandeur :

(Cadre à remplir par le maire)

Dépôt le ..... Avis { favorable / ~~défavorable~~ } donné le 20 Janv. 1961

MAIRIE DE BASTIA ☆ CORSE

PC-152. — J. U. 001595. [15782] ☐

Liste des pièces constituant le dossier :

1 une notice descriptive
2 un plan de situation au I/500e
3 un plan de masse au I/I00e
4 et 33 plans d'exécution.
5
6

COMPOSITION DU DOSSIER

Le dossier joint à la demande doit comprendre :

A. Dans tous les cas :

1° Une **notice descriptive estimative** des travaux projetés ;

2° Un **plan de situation** établi à petite échelle, de préférence à l'échelle de 1/2.000 ou à l'échelle du cadastre : ce plan doit comporter notamment l'indication de la nature et de la largeur des voies d'accès depuis l'immeuble jusqu'au carrefour des voies publiques le plus proche et montrer clairement la position de la parcelle dans le village ou dans le quartier s'il s'agit d'une ville ;

3° Un **plan de masse** à l'échelle 1/500 ou à une échelle supérieure, comprenant les indications suivantes : l'orientation, les limites du terrain, l'implantation des constructions projetées, l'amorce des constructions voisines ainsi que le nombre de leurs étages ou leur hauteur ;

4° Les **plans d'exécution** proprement dits comportant obligatoirement les plans, coupes et élévations cotés nécessaires à la compréhension et à l'instruction du projet et, notamment, le plan des sous-sols avec indication des canalisations, le plan du rez-de-chaussée et de chacun des étages, les élévations de chacune des façades, les coupes correspondantes.

Les plans doivent être lisiblement cotés, de manière à permettre l'appréciation des volumes, des surfaces et des ouvertures. Ils précisent notamment le mode d'alimentation en eau potable et, s'il y a lieu, en eau non potable, les canalisations d'évacuation des eaux pluviales ou ménagères et des matières de vidange, avec indication des puits, réservoirs, citernes, w.-c., fosse à purin, dépôts de fumier, ainsi que les dispositions prises pour assurer leur étanchéité et neutraliser les matières usées.

Ils doivent porter également indication des conduits de fumée et de ventilation.

Ils doivent enfin définir la destination des différents locaux et donner, sur les matériaux et les couleurs, toutes précisions permettant de juger de l'aspect de la construction projetée.

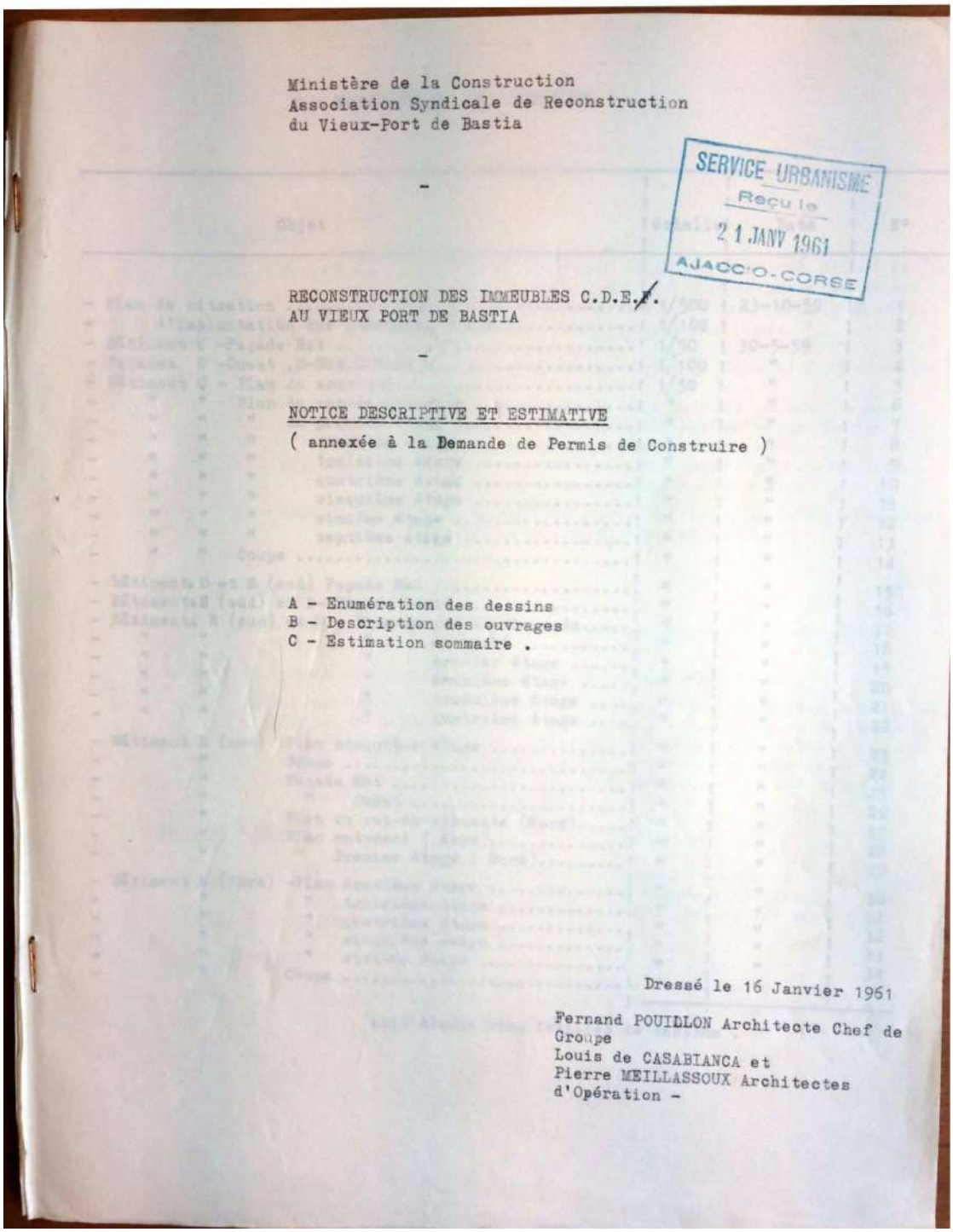
B. Éventuellement :

1° Lorsque la construction projetée doit être édifiée en bordure du domaine public : **l'arrêté ou une copie conforme de l'arrêté** par lequel l'alignement et, s'il y a lieu, le nivellement ont été délivrés ;

2° Lorsque la construction projetée doit être édifiée sur un terrain faisant partie d'un lotissement : **un certificat**, délivré sans frais par le Préfet, mentionnant l'accomplissement des formalités relatives à la création et au développement des groupes d'habitation et des lotissements à usage d'habitation (cf. art. 105 à 115 du Code de l'Urbanisme et de l'Habitation) ;

3° Lorsqu'il s'agit d'un établissement classé : soit **une copie certifiée conforme de l'arrêté préfectoral autorisant la création ou l'extension** (établissement de 1re ou de 2e classe), soit **une copie certifiée conforme de la déclaration au Préfet et de l'accusé de réception** (établissement de 3e classe).

NOTA. — Pour les constructions industrielles et commerciales, le dossier à joindre à la demande doit être constitué après consultation préalable du Directeur départemental du Ministère de la Construction (Service de l'Urbanisme et de la Construction). Celui-ci remet au pétitionnaire un bordereau des documents techniques nécessaires à l'instruction de la demande.



Ministère de la Construction
Association Syndicale de Reconstruction
du Vieux-Port de Bastia

-

SERVICE URBANISME
Reçu le
21 JANV 1961
AJACCIO-CORSE

RECONSTRUCTION DES IMMEUBLES C.D.E.F.
AU VIEUX PORT DE BASTIA

-

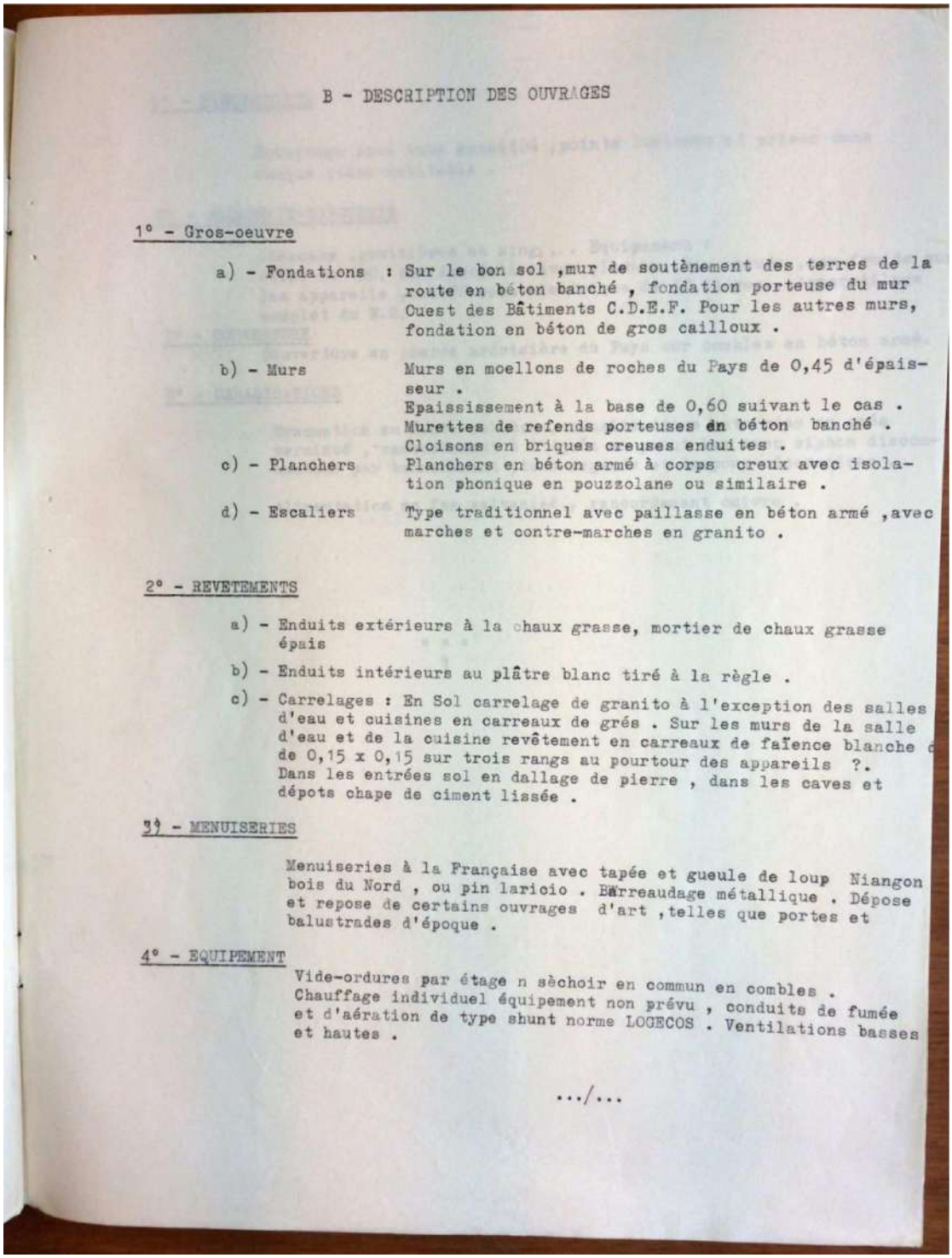
NOTICE DESCRIPTIVE ET ESTIMATIVE

(annexée à la Demande de Permis de Construire)

A - Enumération des dessins
B - Description des ouvrages
C - Estimation sommaire .

Dressé le 16 Janvier 1961

Fernand POUILLON Architecte Chef de Groupe
Louis de CASABIANCA et
Pierre MEILLASSOUX Architectes
d'Opération -



B - DESCRIPTION DES OUVRAGES

1° - Gros-oeuvre

a) - Fondations : Sur le bon sol ,mur de soutènement des terres de la route en béton banché , fondation porteuse du mur Ouest des Bâtiments C.D.E.F. Pour les autres murs, fondation en béton de gros cailloux .

b) - Murs : Murs en moellons de roches du Pays de 0,45 d'épaisseur .
Epaississement à la base de 0,60 suivant le cas .
Murettes de refends porteuses en béton banché .
Cloisons en briques creuses enduites .

c) - Planchers : Planchers en béton armé à corps creux avec isolation phonique en pouzzolane ou similaire .

d) - Escaliers : Type traditionnel avec paillasse en béton armé ,avec marches et contre-marches en granito .

2° - REVETEMENTS

a) - Enduits extérieurs à la chaux grasse, mortier de chaux grasse épais

b) - Enduits intérieurs au plâtre blanc tiré à la règle .

c) - Carrelages : En Sol carrelage de granito à l'exception des salles d'eau et cuisines en carreaux de grés . Sur les murs de la salle d'eau et de la cuisine revêtement en carreaux de faïence blanche de 0,15 x 0,15 sur trois rangs au pourtour des appareils ?.
Dans les entrées sol en dallage de pierre , dans les caves et dépots chape de ciment lissée .

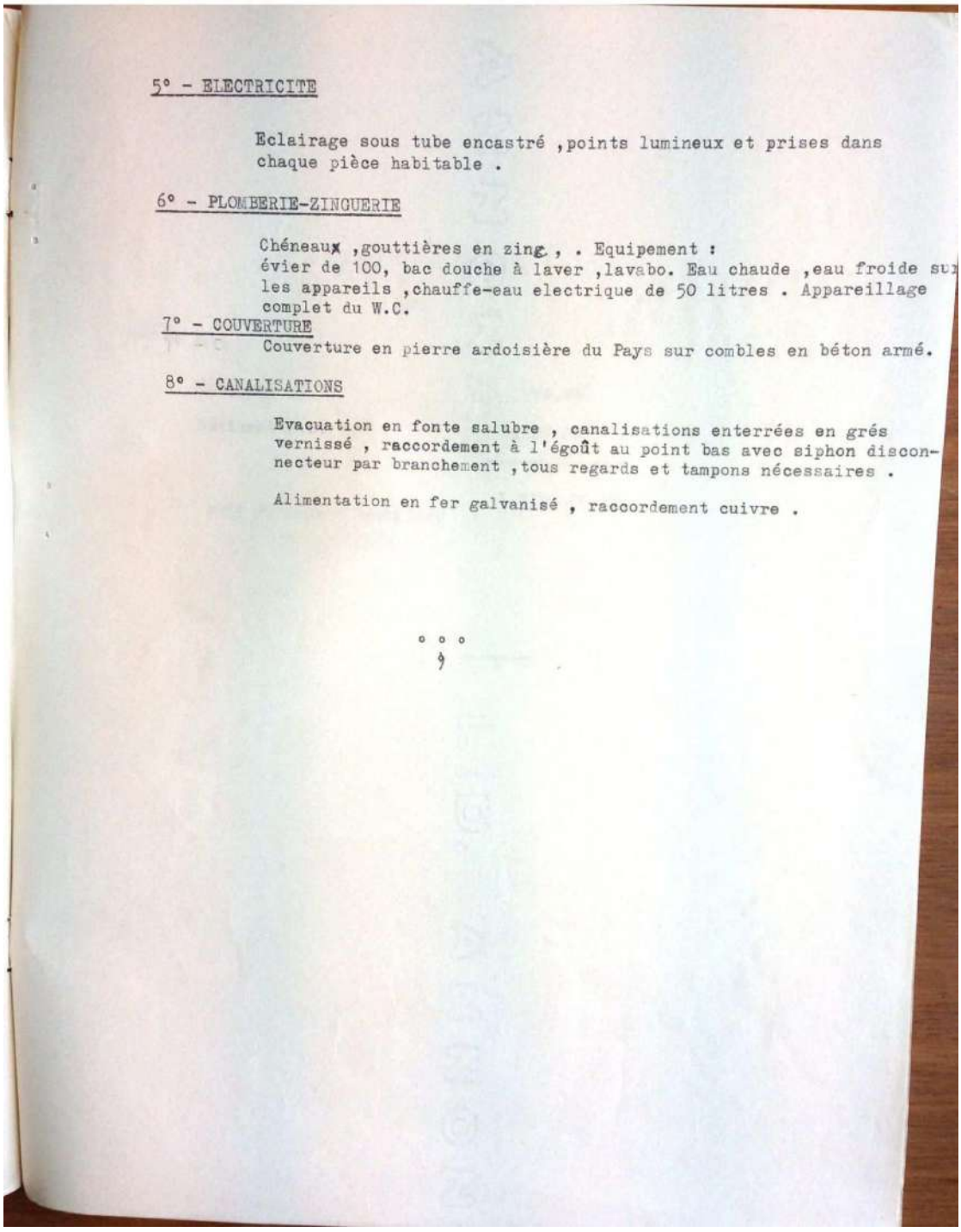
3° - MENUISERIES

Menuiseries à la Française avec tapée et gueule de loup Niangon bois du Nord , ou pin laricio . Barreaudage métallique . Dépose et repose de certains ouvrages d'art ,telles que portes et balustrades d'époque .

4° - EQUIPEMENT

Vide-ordures par étage n sèchoir en commun en combles .
Chauffage individuel équipement non prévu , conduits de fumée et d'aération de type shunt norme LOGECOS . Ventilations basses et hautes .

.../...



5° - ELECTRICITE

Eclairage sous tube encastré ,points lumineux et prises dans chaque pièce habitable .

6° - PLOMBERIE-ZINGUERIE

Chéneaux ,gouttières en zinc , . Equipement : évier de 100, bac douche à laver ,lavabo. Eau chaude ,eau froide sur les appareils ,chauffe-eau electrique de 50 litres . Appareillage complet du W.C.

7° - COUVERTURE

Couverture en pierre ardoisière du Pays sur combles en béton armé.

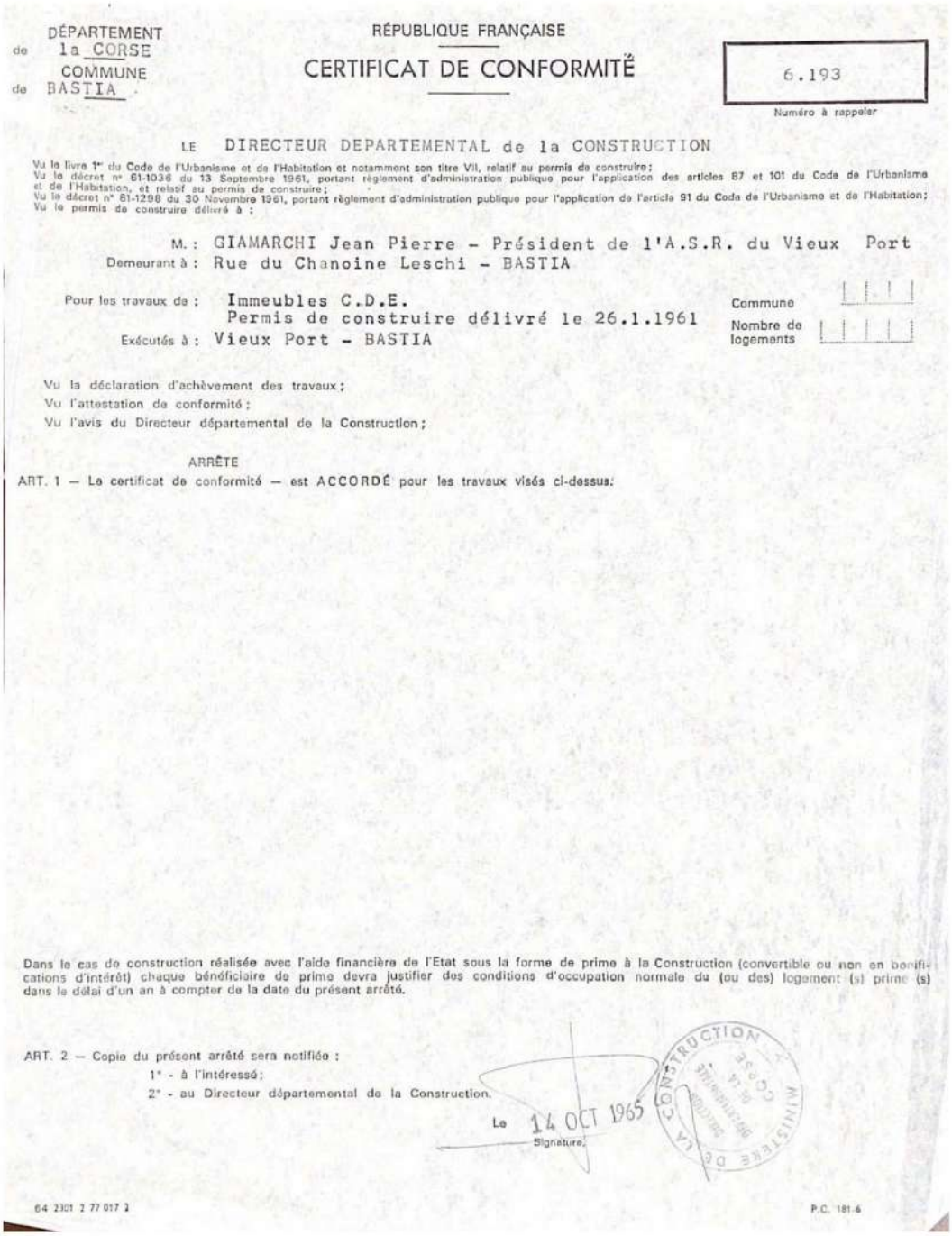
8° - CANALISATIONS

Evacuation en fonte salubre , canalisations enterrées en grés vernissé , raccordement à l'égoût au point bas avec siphon disconnecteur par branchement ,tous regards et tampons nécessaires .

Alimentation en fer galvanisé , raccordement cuivre .

° ° °

Télécharger la pièce jointe originale (6 - Certificat de conformité au permis de construire bâtiments C, D, E.pdf)
Document : 6 - Certificat de conformité au permis de construire bâtiments C, D, E.pdf, page 1 sur 1



DÉPARTEMENT de la CORSE
COMMUNE de BASTIA

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

CERTIFICAT DE CONFORMITÉ

6.193
Numéro à rappeler

LE DIRECTEUR DEPARTEMENTAL de la CONSTRUCTION

Vu le livre 1er du Code de l'Urbanisme et de l'Habitation et notamment son titre VII, relatif au permis de construire;
Vu le décret n° 61-1036 du 13 Septembre 1961, portant règlement d'administration publique pour l'application des articles 87 et 101 du Code de l'Urbanisme et de l'Habitation, et relatif au permis de construire;
Vu le décret n° 61-1298 du 30 Novembre 1961, portant règlement d'administration publique pour l'application de l'article 91 du Code de l'Urbanisme et de l'Habitation;
Vu le permis de construire délivré à :

M. : GIAMARCHI Jean Pierre - Président de l'A.S.R. du Vieux Port
Demeurant à : Rue du Chanoine Leschi - BASTIA

Pour les travaux de : Immeubles C.D.E.
Permis de construire délivré le 26.1.1961
Exécutés à : Vieux Port - BASTIA

Commune
Nombre de logements

Vu la déclaration d'achèvement des travaux;
Vu l'attestation de conformité;
Vu l'avis du Directeur départemental de la Construction;

ARRÊTE

ART. 1 — Le certificat de conformité — est ACCORDÉ pour les travaux visés ci-dessus:

Dans le cas de construction réalisée avec l'aide financière de l'Etat sous la forme de prime à la Construction (convertible ou non en bonifications d'intérêt) chaque bénéficiaire de prime devra justifier des conditions d'occupation normale du (ou des) logement (s) prime (s) dans le délai d'un an à compter de la date du présent arrêté.

ART. 2 — Copie du présent arrêté sera notifiée :
1° - à l'intéressé;
2° - au Directeur départemental de la Construction.

Le 14 OCT 1965
Signature.

64 2301 2 77 017 3

P.C. 181.6

Télécharger la pièce jointe originale (7 - Publications : durée de vie des canalisations en amiante ciment.pdf)
Document : 7 - Publications : durée de vie des canalisations en amiante ciment.pdf, page 1 sur 3

1°- « Gestion patrimoniale et durabilité des services publics d'eau potable et d'assainissement »,
Guillaume MATTERDORF 2010, mémoire pour l'obtention du diplôme d'ingénieur du génie rural des Eaux et Forêts - AgroparisTech

page 39 :

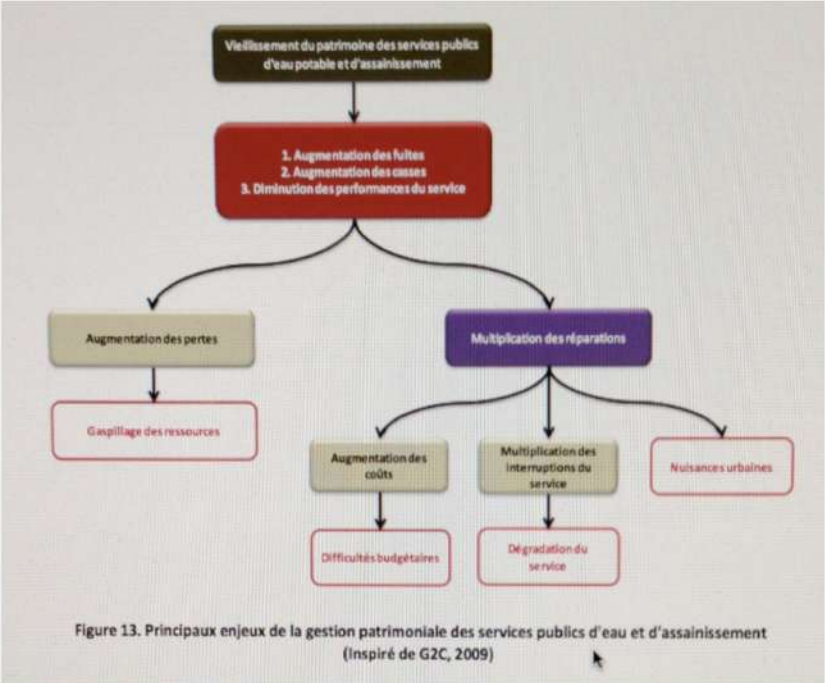


Figure 13. Principaux enjeux de la gestion patrimoniale des services publics d'eau et d'assainissement (Inspiré de G2C, 2009)

vieillissement du patrimoine des services publics d'eau potable et d'assainissement entraine : augmentation des fuites, augmentation des casses, diminution des performances du service, nuisances urbaines.

2°- Le patrimoine en canalisations d'alimentation en eau potable (AEP) en France.
Bilan des huit enquêtes départementales et estimation nationale
Mars 2002 – Ministère de l'aménagement du territoire et de l'environnement

Page 35 :
« L'amiante ciment reste assez pèsent avec tout de même 9% du patrimoine ; de nombreuses collectivités ont déjà entamé son retrait, expliquant le taux de renouvellement observé dans des secteurs de réseaux pourtant jeunes ; ... »

1

page 40 :
5- valeur du parimoine et renouvellement :

Le bureau d'études Beture-Cerec, auteur de l'étude départementale, a appliqué un bordereau de prix afin d'estimer la valeur à neuf des canalisations d'AEP....
Une durée de vie de 50 ans pour la fonte et l'acier, **de 30 ans pour les autres matériaux**, est fixée....

page 60 :

Trois considérations en matière de renouvellement sont à prendre en compte pour le Doubs : les paramètres de santé publique, les données fonctionnelles (état physique du réseau) et les données financières...
...l'âge est un indicateur, les canalisations de plus de 50 ans étant suspectes, ainsi que le matériau : la présence de plomb dans les branchements est un des critères retenus, **comme celle de l'amiante-ciment**...

Page 169 :
Facteurs du renouvellement
1- matériaux à problèmes
Certains matériaux sont quasi unanimement cités comme posant des problèmes ; ...
Le cas de l'amiante-ciment est très particulier. Il est souvent dégradé et pose des problèmes techniques, en particulier en environnement agressif. De nombreux département envisagent sa dépose systématique. ...

Page 178 :

tableau n°46 : hypothèses de travail retenues pour l'estimation du renouvellement

Matériau	périodes de pose observée	critères de dépose	durée de vie
vieux PVC	1960-1975	joints collés, matériaux fragiles, mauvais état constaté	50 ans
PVC	après 1975	âge	75 ans
amiante-ciment	1950-1985	mauvais état généralisé en particulier en environnement acide	dépose avant 2015
fonte grise	1900-1960	présence généralisée de branchements en plomb, matériau fragile	dépose avant 2015
fonte grise	1960-1970	âge	75 ans
vieil acier	1930-1960	présence généralisée de branchements en plomb, matériau fragile	dépose avant 2015
acier	après 1960	âge	75 ans
PEHD	actuelle	âge	100 ans
fonte ductile	actuelle	âge	100 ans

2

3°- Financement et renouvellement de la collecte des eaux usées – Val de Marne

Estimation de l'amortissement à partir de la durée de vie des matériaux

Cette méthode consiste à répartir la valeur du patrimoine en fonction des pourcentages de matériaux présents et de la déprécier en fonction de leur durée de vie respective. Les données concernant les matériaux dans le réseau de la ville V. sont présentées dans le tableau 11.

Tableau 11

Matériaux	Date moyenne de pose observée	Durée de vie (années)
PVC	1980	62
Amiante-ciment	1972	43
Fonte	1965	87
Brique	1950	100
Pierre	1950	100
Grès	1950	100
Béton	1965	80

* Source : Le patrimoine en canalisations d'AEP en France, ministère de l'Aménagement du territoire et de l'Environnement, 2002).

4°- Réseaux d'assainissement : gestion patrimoniale et tuyaux en béton
Lionel Fromont - septembre 2007 – Les éditions du CERIB - Page 15

Le guide d'application des règles comptables australiennes [27] donne des durées de vie utiles indicatives pour les collecteurs d'eaux usées distinguant les matériaux constitutifs :

Amiante ciment	45 ans
Grès	70 ans
PVC-U	70 ans
Béton	45 ans
Fonte ductile	40 ans

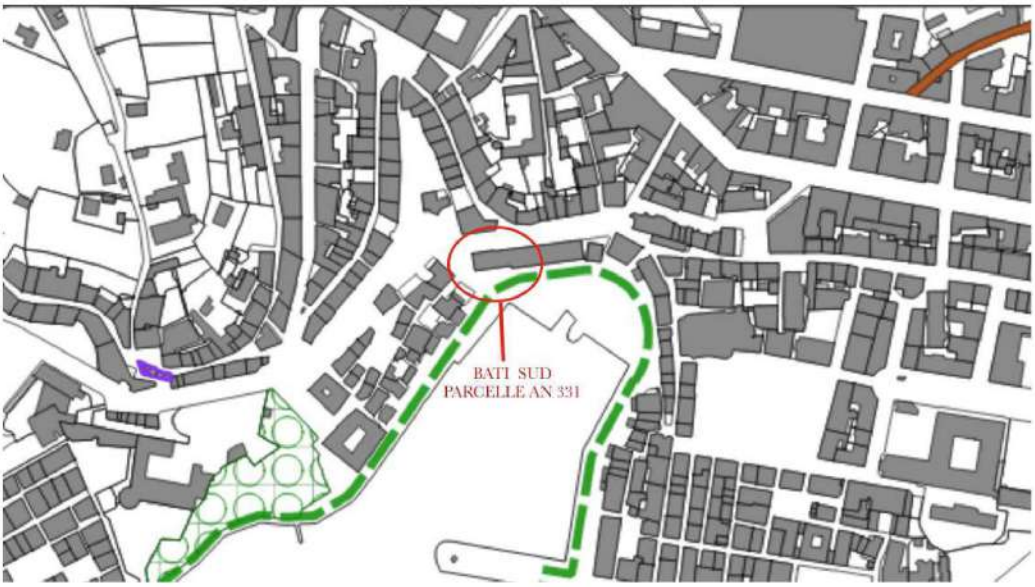
Tableau 5 - Durées de vie en fonctionnement indicatives selon la nature des matériaux pour l'évaluation des canalisations eaux usées australiennes [27]

3

Télécharger la pièce jointe originale (8 - Mission aérienne IGN 24-07-1969 : trottoir domaine public bordant le pied d'immeuble Est du Pouillon C.png)

Télécharger la pièce jointe originale (9 - Construction irrégulière occupant le domaine public.jpg)

Télécharger la pièce jointe originale (10 - Bâti au Sud de la parcelle AN 331.pdf)
Document : 10 - Bâti au Sud de la parcelle AN 331.pdf, page 1 sur 1



Télécharger la pièce jointe originale (BENEDITTINI Jean Noël : contribution à l'enquête publique relative au projet de révision du PLU de Bastia.pdf)

Jean Noël BENEDITTINI
Président du conseil syndical
Copropriété de l'immeuble Pouillon C
Rue de la marine - rue Laurent Casanova
20200 Bastia
jnbene@wanadoo.fr
06 13 23 65 45

Le 4 février 2025

à

Monsieur le président de la commission d'enquête,
Mesdames et Monsieur les membres de la commission d'enquête,

Site : Bastia - Parcelle cadastrale AN 331 (Vieux Port)

Objets :
1 - 1 - Dossier d'enquête mis en ligne : Inexactitude du réseau d'assainissement public publié drainant les eaux usées du bâti de la parcelle cadastrale AN 331.
1 - 2 - Demande de rectification du plan du réseau d'assainissement public relatif au bâti de la parcelle cadastrale AN 331.
1 - 3 - Demande de mise aux normes du réseau d'assainissement collectant les eaux usées du bâtiment Pouillon C conformément aux disposition du code de la santé publique.

2 - 1 - Dévoiement du trottoir appartenant au domaine public communal au droit de l'immeuble Pouillon C faisant obstacle à sa destination.
2 - 2 - Demande visant la restitution de sa destination : la circulation piétonne.

Cette contribution vise à exposer une inexactitude figurant sur l'un des plans du réseau d'assainissement public mis en ligne dans le dossier de révision du PLU de Bastia sous la responsabilité apparente d'Acqua publica, en ce qu'il ne fait pas apparaître le réseau d'assainissement de l'immeuble POUILLON C sis à Bastia., lequel est enterré sous le trottoir de la rue de la marine et sous une construction irrégulière édifiée sur le domaine public communal faisant obstacle à la circulation des piétons.

Pièce n°1 - Plan du réseau d'assainissement public publié dans le dossier d'enquête (5.3.2 Eaux Usées / plan 7 / 9)

Elle concerne ainsi l'un des trois bâtiments construits sur la parcelle AN 331 en exécution du permis de construire demandé le 21 janvier 1961 par l'Association syndicale de reconstruction du Vieux Port de Bastia et délivré le 26 janvier 1961.

Pièce n°4 - Parcelle cadastrale AN 331 / assiette des bâtiments C, D et E
Pièce n° 5 - Demande de permis de construire immeuble Pouillon et notice descriptive.

La conformité des travaux ayant conduit à la réalisation des bâtiments C, D et E faisait l'objet d'un certificat en date du 14 octobre 1965.

1

Pièce n° 6 - Certificat de conformité au permis de construire des bâtiments C, D et E.

A la rubrique "CANALISATIONS", la notice descriptive jointe à la demande du permis de construire précisait le "raccordement à l'égoût au point bas avec siphon disconnecteur par branchement, tous regards et tampons nécessaires".

A l'usage, ces trois bâtiments C, D et E étaient dénommés "immeuble Pouillon C, immeuble Pouillon D et immeuble Pouillon E".

Mise aux normes des canalisations d'assainissement des bâtiments D et E :

Le plan du réseau d'assainissement adressé par Acqua Publica le 16 janvier 2017 au président du conseil syndical de la copropriété du bâtiment "Pouillon C" mettait en évidence que l'assainissement des bâtiments Pouillon D et Pouillon E avait été mis aux normes par la pose d'une canalisation en PVC de 160 mm de diamètre sous le trottoir de la rue de la marine.

Pièce n°2 - Courrier d'Acqua publica et plan du réseau public d'assainissement adressés au contributeur le 16 janvier 2017.

Exclusion du bâtiment Pouillon C de la mise aux normes de sa canalisation d'assainissement :

Il s'évinçait du plan communiqué par Acqua publica que le bâtiment Pouillon C avait été exclu de cette mise aux normes.

Un sinistre était pourtant survenu en avril 2011, l'OEHC étant fermier, conduisant à la sévère inondation des caves par les eaux usées de l'immeuble refusées par le réseau d'aval situé sous le trottoir communal de la rue de la marine.

L'expertise judiciaire ordonnée par le Juge des référés du tribunal administratif avait mis en évidence la composition en "amiante ciment" de la canalisation en cause et sa rupture totale au droit du portail d'accès à l'immeuble.

Photos 17-18-19-20-21 : les fouilles du 14/11/2013 ont révélé un sol peu compact fait d'un remplissage de blocs de béton (marqués d'une flèche), de déchets de lauzes et de gros cailloux
Photos 22-23-24 : canalisation brisée.

Dès le 8 mars 2012, l'expert publiait dans sa note n°2 :

2

"...il apparait que la section de canalisation enterrée sur le domaine public n'est plus en état de fonctionnement. Le réseau est vétuste, sa réfection est inévitable".

Exclusion du bâtiment C du réseau public d'assainissement:

Par son courrier du 16 janvier 2017, Acqua Publica précisait :
"Vous trouverez ci-joint un plan où figure le tracé de notre réseau assainissement.
Vous constaterez que le tronçon transitant au niveau de "chez Huguette" ne figure pas sur le plan, il n'est donc pas considéré faisant partie du domaine public."

Pièce n°2 - Courrier d'Acqua publica et plan du réseau public d'assainissement adressés au contributeur le 16 janvier 2017.

Par son courrier du 3 juillet 2023, Acqua Publica confirmait cette analyse :
"Comme vous pouvez le constater sur le plan joint, le réseau EU dont Acqua Publica a la responsabilité est situé sur la voie publique longeant l'immeuble "Le Pouillon".

De ce fait, les conduites vétustes situées en partie privative (certaines transitent sous la terrasse du restaurant "Chez Huguette") ne font pas partie du patrimoine public et doivent donc être entretenues et/ou remplacées par les copropriétaires"

Pièce n°3 - courrier Acqua publica du 3 juillet 2023 et plan (annoté pour l'exposé) du réseau d'assainissement public.

*****

La présente contribution devant la Commission d'enquête vise à installer enfin les copropriétaires de l'immeuble Pouillon C dans leurs droits à l'occasion de la révision du PLU de Bastia.

1°- Aucune disposition d'aucune sorte ne permet d'exclure le réseau d'assainissement collectant les eaux usées de l'immeuble Pouillon C du réseau public dont Acqua Publica a la charge en sa qualité de fermier.

2° - Il en résulte que le réseau d'assainissement public mis en ligne dans le dossier de révision du PLU de Bastia est inexact en ce qu'il méconnait le réseau collectant les eaux usées du bâtiment Pouillon C.

3°- Aucune disposition d'aucune sorte ne peut fonder l'inégalité de traitement qui a conduit le fermier à doter les bâtiments Pouillon D et Pouillon E d'une canalisation d'assainissement aux normes tout en la refusant au bâtiment Pouillon C, alors que ces troix bâtiments ont été édifiés sur la même parcelle cadastrale en application du même permis de construire.

4°- Le principe constitutionnel d'égalité des usagers fait obstacle à ce qu'une personne publique ou celui à qui elle a délégué la gestion d'un service public fasse supporter aux

copropriétaires du bâtiment C une telle situation d'exception que ne connaissent pas les copropriétaires des bâtiments D et E, tous partageant la même parcelle cadastrale et un bâti issu du même permis de construire.

5° - Il résulte de publications dédiées que la durée de vie d'une canalisation en amiante-ciment oscille entre 30 et 45 ans, que l'amiante-ciment fait partie des matériaux à problèmes, et que leur dépose a été recommandée avant 2015 dans une publication en date de mars 2002 du Ministère de l'aménagement du territoire et de l'environnement.
Pièce n°7 - Publications / durée de vie des canalisations en amiante-ciment.

6°- Le caractère fuyard de la canalisation en amiante-ciment en place - à l'origine de nuisances constatées par un huissier de justice - contrevient aux dispositions du Code de la santé publique, qui dispose notamment à l'article R. 1331-28 :
« L'évacuation des eaux usées est en bon état de fonctionnement, parfaitement étanche et ne présente aucun désordre ni risque pour la santé et l'environnement."

7°- Il résulte de l'article L1311-1 du code général des collectivités territoriales que :"... les propriétés qui relèvent du domaine public des collectivités territoriales, de leurs établissements publics et de leurs groupements sont inaliénables et imprescriptibles."

8° - En l'espèce, le trottoir communal bordant le bâtiment Pouillon C rue de la marine, sous lequel transite la canalisation d'assainissement en cause, est une propriété de la commune de Bastia inaliénable et imprescriptible, destinée à la circulation des piétons, donnant de plain-pied accès au portail de cet immeuble avant l'édification d'une terrasse construite sans autorisation d'urbanisme occupant la totalité de ce trottoir, l'absence de permis de construire ayant rendu impossible le contrôle de légalité par le représentant de l'Etat.

Pièce n°8 : Photographie aérienne exposant la liberté du trottoir bordant la rue de la marine au droit du bâtiment Pouillon C (archives IGN - mission du 24 juillet 1969).

Pièce n°9 : Construction irrégulière occupant le trottoir appartenant au domaine public.

Cette construction n'apparaît pas sur les différents plans de Bastia joints au dossier de l'enquête publique.
Pièce n°10 : Représentation du bâti des immeubles Pouillon sur les plans mis en ligne.

En ma qualité de président du conseil syndical de la copropriété Pouillon C et au vu des délibérations votées lors de l'assemblée générale des copropriétaires le 6 juin 2024, je vous prie d'insérer cette contribution et les pièces à son appui dans votre rapport final.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le président, Mesdames, Monsieur, l'expression de ma considération distinguée.

Jean Noël Benedittini

4

Pièces annexées

1 - Plan du réseau d'assainissement collectant les eaux usées du bâti de la parcelle AN331 (Dossier enquête publique (5.3.2 Eaux Usées / plan 7 / 9)

2 - Courrier d' Acqua publica du 16 janvier 2017 joignant le plan du réseau d'assainissement/ ASST IMM POUILLON.

3 - courrier Acqua publica du 3 juillet 2023 joignant le plan (annoté ensuite) du réseau d'assainissement public.

4 - Parcelle cadastrale AN 331 / assiette des bâtiments C, D et E.

5 - Demande de permis de construire immeuble Pouillon et notice descriptive.

6 - Certificat de conformité au permis de construire bâtiments C, D, E.

7 - Publications / durée de vie des canalisations en amiante-ciment.

8 - Mission aérienne IGN 24-07-1969 / trottoir domaine public bordant à l'Est l'immeuble Pouillon C, rue de la marine.

9 - Construction irrégulière occupant le domaine public au droit de l'immeuble Pouillon C.

10 - Bâti au Sud de la parcelle AN 331 / plan extrait du dossier de révision du PLU.

5

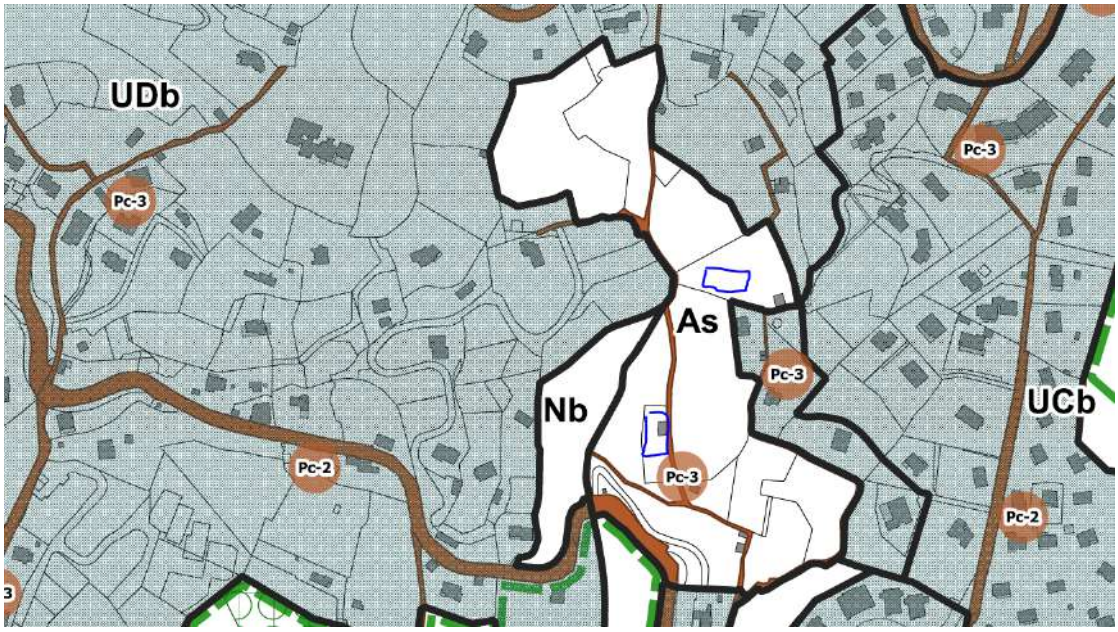
@42 - Mairie de Bastia - Bastia

Date de dépôt : Le 04/02/2025 à 13:42:33
Lieu de dépôt : Sur le registre électronique
Objet : Communication de la commune
Contribution :
Nous respectons au plus haut point cette période privilégiée d'échanges avec la population que constitue l'enquête publique. A cet effet, l'enquête a fait l'objet d'une communication exceptionnelle afin que tout un chacun puisse s'exprimer. Ceci encourage la remontée d'informations d'usagers, éléments susceptibles de favoriser l'adaptation des propositions de la commune.Nous sommes toutefois dans l'obligation de réagir suite à des commentaires tendancieux émis par monsieur Poletti non seulement dans le registre d'enquête mais aussi à l'occasion d'une conférence de presse qui a été relayée par l'ensemble des médias locaux. L'exposé de monsieur Poletti à l'occasion de ces manifestations publiques pose également de sérieux problèmes de légalité en ce qui concerne : - L'utilisation d'une carte du PLU et modification de celle-ci par le contributeur. Une carte issue du document arrêté(Carte 4.2 Sud) a en effet été transformée, laissant ainsi supposer que la commune en est à l'origine. Cette carte comportant le logo de la commune a été affichée en public, a fait l'objet d'une parution dans la presse, sur les réseaux sociaux et a été déposée en PJ d'une contribution. Cette carte a été modifiée sans accord préalable de commune, propriétaire de cette pièce, dans le seul but de travestir l'information qu'elle contient et perturber ainsi l'enquête publique en cours. A noter également que la carte des pentes issue du SIG de la commune n'existe pas en version publique. Il semble pourtant que cette carte protégée ait été utilisée. - La diffusion d'un avis défavorable qu'aurait émis la CAB alors que le seul avis délivré à la commune est un avis favorable. Le document produit constitue un élément de nature à altérer la vérité et à porter ainsi préjudice à la procédure en cours. Il perturbe en effet notablement la bonne compréhension du public. la CAB s'est d'ailleurs exprimée sur le sujet par ailleurs.D'autre part, le contributeur, remet des informations totalement erronées, de nature à influencer la encore le lecteur et à perturber la bonne compréhension du dossier par le public.Une réponse sera apportée à l'issue de l'enquête à cette démonstration fondée sur un dénaturation du projet.Concernant les 2 premiers points, la commune se réserve le droit d'engager toute action judiciaire appropriée pour préserver ses intérêts.
Pièce(s) jointes(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

@43 - MAESTRACCI FRANCOIS - Bastia

Date de dépôt : Le 04/02/2025 à 15:13:20
Lieu de dépôt : Sur le registre électronique
Objet : Contestation zonage
Contribution :
OBSERVATIONS PLUNous soussignons M. MAESTRACCI François et Melle MAESTRACCI Cécilia résidant respectivement rue César Campinchi, 20200 BASTIA et Villa E SUARE chemin San Gaetano, 20200 BASTIA, souhaitons soumettre nos observations dans le cadre de l'enquête publique relative à la révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Bastia.En effet, comme convenu lors d'un échange prévu dans le cadre de l'enquête publique, au lieu et aux heures d'ouverture dans les locaux de la mairie le 30 janvier dernier, nous contestons le zonage Partie Nord, qui laisse apparaitre un projet de zonage As, soit « agricole », de la parcelle AT22 aujourd'hui constructible.S'agissant du zonage proposé et de l'assiette de la parcelle objet de l'observationLe nouveau zonage proposé rend, entre autres, inconstructible la parcelle AT22 suivant une délimitation qui suit tout simplement le mur de façade de la bâtisse déjà existante, d'une emprise au sol de 100m2, construite en 1987, ayant permis, par ailleurs, le développement et la construction des autres parcelles desservies.Le zonage proposé rend ainsi tout projet de construction impossible, et ne laisserait subsister qu'une habitation de 100m2 sur une assiette totale de 7 565m2.La validation de ce zonage marque pour le moins une répartition particulièrement inéquitable de la charge de gestion des surfaces à bâtir induites par les lois et règlements.S'agissant de la réalité du zonage à l'heure de la rédaction de la remarque et de la rupture de continuité pourtant souhaitée par les rédacteursLà où une demande de permis d'allotir a été refusée en 2024 sur la parcelle AT22, nombre de permis ont été accordés ces 24 derniers mois sur les parcelles adjacentes où le zonage projeté indique aujourd'hui la même intention de les rendre inconstructibles et de passer en zone « As » ; à la fois côté Ouest et à la fois côté Est, faisant ainsi de la parcelle AT22 l'unique tâche à vocation agricole de l'environnement immédiat.Le plan de zonage de la partie Nord annexé au PLU n'est pas à jour.S'agissant de la vocation agricole.L'objectif affiché d'augmentation de la surface utile du PLU projeté n'est pas crédible, à plus forte raison sur le zonage projeté de la parcelle AT22.Même si jusqu'en 1958 cette parcelle, et celles adjacentes, servaient de pâturage pour les ovins (précisons d'ailleurs que l'exploitant était l'ascendant des pétitionnaires), la vocation agricole n'est plus crédible sur un terrain non mécanisable et au cœur d'un quartier résidentiel dont les dessertes et cheminement sont privés.Conclusion et demandesNous vous demandons de bien vouloir prendre en compte ses remarques et de réexaminer les dispositions relatives au projet de PLU de la commune de Bastia, afin de garantir un aménagement du territoire cohérent, respectueux du besoin réel des habitants et, en l'espèce, des propriétaires.Remplir des objectifs d'équilibre entre surfaces bâties et non bâties, surfaces agricoles et espaces naturels, ne peut se faire de manière aussi inéquitable au détriment de familles installées sur la commune depuis plus d'un siècle.Comment justifier de la perte de plus de 90% de terres à construire là où d'autres en préservent 100% ?La réussite d'un vrai de projet de société et la recherche d'équilibres ne doivent-elles pas reposer sur tous, ou du moins le plus grand nombre ?Gage de bonne foi, et parce qu'il n'y a pas de spéculation à craindre mais un réel projet de vie de bastiais sur leur commune, voici la proposition que nous souhaitons formuler ici :- Permettre la construction sur la moitié de la surface de la parcelle et rendre l'autre aux espaces naturels. Si tout était pensé ainsi sur l'ensemble du territoire de la commune, l'équilibre serait déjà atteint.Bastia, le 04 février 2025
Pièce(s) jointes(s) :

Télécharger la pièce jointe originale (Zonage corrigé JAN24.PNG)



@44 - Poletti Frédéric - Bastia

Date de dépôt : Le 04/02/2025 à 21:07:22
Lieu de dépôt : Sur le registre électronique
Objet : Demande de retrait d'une publication inappropriée de la mairie sur le registre numérique
Contribution :
Monsieur le Commissaire Enquêteur,Je souhaite attirer votre attention sur un manquement grave aux principes d’impartialité et de transparence qui doivent régir l’enquête publique en cours.En effet, la mairie de Bastia a publié une communication officielle sur le registre numérique, dans laquelle :Elle cherche à discréditer une contribution citoyenne, en la qualifiant de "tendancieuse" et en contestant la véracité de documents qui posent débat. Qui peut raisonnablement penser que la CAB s'est fendu d'un avis de 2 pages sans aborder ses compétences dont le développement économique et la ressource en eau qui sont impactés par un PLU?Et ce alors que la Mission Régionale de l'Autorité environnementale a soulevé la problématique de la ressource en eau! Elle émet des menaces judiciaires, ce qui constitue une tentative d’intimidation visant à dissuader les citoyens de s’exprimer librement dans le cadre légal de l’enquête publique.Elle détourne l’usage du registre d’enquête publique, qui est un espace dédié aux contributions du public et non un support de communication institutionnelle servant à influencer le débat.Cette publication pose un problème de légalité et d’éthiqueLe registre numérique d’enquête publique est régi par des règles strictes. Il doit permettre aux citoyens d’exprimer leurs observations sans pression politique ni menaces.Or, en publiant une telle réponse, la mairie porte atteinte à l’impartialité de l’enquête et tente de brouiller la compréhension du dossier par le public. Une enquête publique doit garantir une information sincère et équilibrée et ne saurait servir de tribune politique à la municipalité.Je sollicite de votre part de :Faire retirer cette publication de la mairie du registre numérique, car elle dénature le cadre impartial de l’enquête.Garantir que l’enquête publique reste un espace d’expression libre et neutre, sans intervention politique.Clarifier les règles concernant la publication de réponses par la mairie afin d’éviter tout nouveau détournement du registre à des fins partisanes.Si cette publication reste en ligne, il sera nécessaire d’alerter les autorités compétentes, voire d’envisager un recours administratif pour vice de procédure.Dans l’attente d’une action de votre part pour rétablir l’impartialité de l’enquête, je vous prie d’agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l’expression de mes salutations distinguées.
Pièce(s) jointes(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

@45 - Poletti Frédéric - Bastia

Date de dépôt : Le 04/02/2025 à 21:28:34
Lieu de dépôt : Sur le registre électronique
Objet : Demande de clarification sur les avis de la CAB
Contribution :
Monsieur le Commissaire Enquêteur,Dans sa réponse publiée sur le registre numérique, la Communauté d'Agglomération de Bastia (CAB) affirme qu'elle a rendu un seul avis officiel favorable sous réserve et demande la suppression d'un autre document qui aurait été présenté comme un avis défavorable.Or, elle ne conteste pas l'existence de cet avis, ni son authenticité. Elle ne qualifie à aucun moment ce document de faux ou de fabrication mensongère.Pourquoi un document qui n'est pas un faux, signé par le président de la CAB, ne peut-il pas être pris en compte dans l'enquête publique ?Pourquoi cet avis défavorable est-il plus détaillé que l'avis favorable sous réserve annexé au dossier ? (et contient des éléments pertinents que seuls les services de la CAB peuvent connaitre et maitriser)A-t-il été volontairement écarté pour ne pas apparaître officiellement ?Je demande officiellement à la CAB et à la commission d'enquête de clarifier ce point essentiel.Si cet avis existe réellement et a été rédigé en bonne et due forme, alors il doit être pris en compte dans l'enquête publique, au même titre que l'autre.Une enquête publique ne peut pas se baser sur des informations partielles et sélectionnées.Dans l'attente d'une réponse officielle sur ce point fondamental, je vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'expression de mes salutations distinguées.
Pièce(s) jointes(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

@46 - John - Bastia

Date de dépôt : Le 05/02/2025 à 15:50:30
Lieu de dépôt : Sur le registre électronique
Objet : Stop à l'urbanisation
Contribution :
Il est nécessaire d'arrêter l'urbanisation galopante de la ville de Bastia en particulier pour des usages non essentiels. Stop aux résidences secondaires.Réserver les nouvelles constructions à des habitations principales en valorisant les friches urbaines et industrielles.Densifier en hauteur pour les locaux commerciaux et professionnels situés notamment à Bastia Sud.
Pièce(s) jointes(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

E48 - Ludovic Giudicelli

Date de dépôt : Le 05/02/2025 à 16:53:09
Lieu de dépôt : Par email
Objet : Observations auprès du président de la commission d'enquête - Consorts RAFFALLI-PINNA
Contribution :
Monsieur le Président de la commission d'enquête,Je viens vers vous en qualité de Conseil des Consorts RAFFALLI-PINNA (Madame Marie COLONNA PINNA, Madame Jannick PINNA BEVERAGGI, Madame Myriam RAFFALLI, Madame Emmanuelle RAFFALLI et Monsieur Laurent RAFFALLI).Vous trouverez en pièce jointe les observations que mes clients entendent formuler dans le cadre de l'enquête publique.En vous remerciant d'attester bonne réception du présent courriel.Veuillez recevoir, Monsieur le Président de la commission d'enquête, l'expression de ma plus haute considération.Ludovic Giudicelli Avocat à la Cour 81 rue de MonceauAtmos Avocats 75008 Paris 06.09.79******
Pièce(s) jointes(s) :

Télécharger la pièce jointe originale (20250205_OBSERVATIONS A LA COMMISSION D'ENQUETE.pdf)
Document : 20250205_OBSERVATIONS A LA COMMISSION D'ENQUETE.pdf, page 1 sur 20

Maître Ludovic Giudicelli
Avocat à la Cour
81 rue de Monceau
Atmos
75008 Paris
Giudicelli.avocat@gmail.com
06.09.79.81.67

Monsieur PERFETTINI Gérard
Président de la commission d'enquête
Ville de Bastia
Avenue Pierre-Giudicelli
20200 Bastia

revision-plu-bastia@mail.registre-numerique.fr

A Paris, le 5 février 2025

Références : RAFFALLI-PINNA/PLU BASTIA

Objet : Courrier d'observations auprès du Président de la commission d'enquête – Procédure d'élaboration du plan local d'urbanisme de la Ville de Bastia

Monsieur le Président de la commission d'enquête,

Je viens vers vous en qualité de Conseil des Consorts RAFFALLI-PINNA (Madame Marie COLONNA PINNA, Madame Jannick PINNA BEVERAGGI, Madame Myriam RAFFALLI, Madame Emmanuelle RAFFALLI et Monsieur Laurent RAFFALLI).

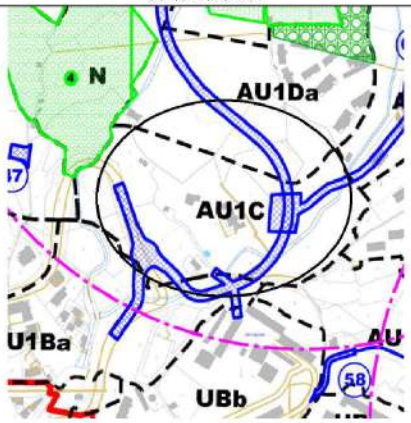
Mes clients sont propriétaires de plusieurs parcelles situées Avenue du Macchione sur la commune de Bastia pour une superficie d'environ 4,5 hectares :

Madame Marie COLONNA PINNA (en pleine propriété)	AX0115 ; AX0179 ; AX0148 ; AX0177 ; AX0182 ; AX0113 ; AX0146 ; AX0169 ; AX0176 ; AX0178 ; AX0191 ; AX0194 ; AX0186 ; AX0189 ; AX0193 ; AX0197
Indivision (3 parts égales) entre Madame Jannick PINNA BEVERAGGI, Madame Myriam RAFFALLI et Madame Emmanuelle RAFFALLI	AV0048
Monsieur Laurent RAFFALLI (en pleine propriété)	AX0180 ; AX0174 ; AX0187

En l'état actuel de la réglementation, le terrain des Consorts RAFFALLI-PINNA est situé au sein des zones suivantes du plan local d'urbanisme approuvé le 18 décembre 2009 : AU1C - AU1Ba - AU1Db - AU1Bb - UBb - AU1Da

N° SIRET 881 496 715 000 15
Code APE : 6910Z
TVA intracommunautaire : FR 12 881496715

Maître Ludovic Giudicelli
Avocat à la Cour
81 rue de Monceau
Atmos
75008 Paris
Giudicelli.avocat@gmail.com
06.09.79.81.67



Cela permet à mes clients d'envisager la valorisation de leur terrain.

Ils souhaitent notamment réaliser un projet de construction de logements et de services.

Le 26 février 2024, un certificat d'urbanisme d'information a été obtenu afin de :

- Connaitre les règles applicables sur le terrain ;
- Cristalliser les règles applicables sur le terrain.

A ce jour, aucune règle ne semble donc s'opposer à la réalisation du projet.

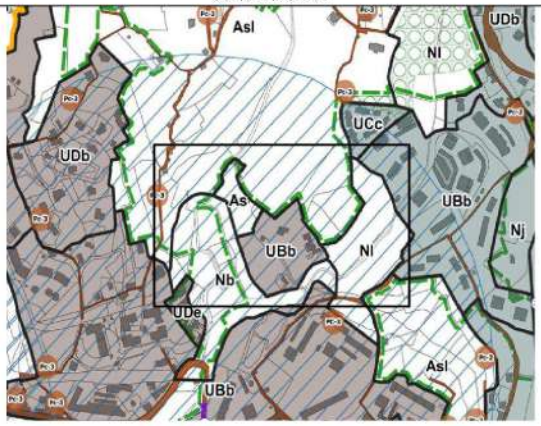
De même, compte-tenu de son emplacement, le projet mes clients présente une forte cohérence en matière d'aménagement urbain.

Pourtant, le plan local d'urbanisme arrêté par le conseil municipal de Bastia est susceptible de remettre en cause la réalisation de ce projet.

Et pour cause, le règlement du futur plan local d'urbanisme classe les terrains des Consorts RAFFALLI-PINNA en zones ASl, As, Nl, Ni et UBb.

N° SIRET 881 496 715 000 15
Code APE : 6910Z
TVA intracommunautaire : FR 12 881496715

Maître Ludovic Giudicelli
Avocat à la Cour
81 rue de Monceau
Atmos
75008 Paris
Giudicelli.avocat@gmail.com
06.09.79.81.67



L'analyse des documents du futur plan local d'urbanisme met en évidence le caractère erroné et non fondé de ce nouveau zonage.

Le classement effectué par les auteurs du plan local d'urbanisme est entaché d'une erreur manifeste d'appréciation.

Dans ce contexte, les Consorts RAFFALLI-PINNA entendent mettre à profit l'enquête publique relative à l'élaboration du plan local d'urbanisme pour attirer votre attention sur les illégalités relevées au sein du futur document d'urbanisme et apporter leurs observations au débat.

N° SIRET 881 496 715 000 15
Code APE : 6910Z
TVA intracommunautaire : FR 12 881496715

Maître Ludovic Giudicelli
Avocat à la Cour
81 rue de Monceau
Atmos
75008 Paris
Giudicelli.avocat@gmail.com
06.09.79.81.67

I. Sur le droit applicable

- **Sur le droit applicable concernant le zonage du plan local d'urbanisme**

Pour mémoire, l'article L. 151-9 du code de l'urbanisme prévoit que :

> *« Le règlement délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger.*
>
> *Il peut préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées et également prévoir l'interdiction de construire.*
>
> *Il peut définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées. »*

Il ressort de ces dispositions que le règlement doit délimiter les différentes zones du plan local d'urbanisme sur le territoire communal.

La réglementation précise ensuite les modalités de classement et de délimitation de chaque zone au sein du document graphique du plan local d'urbanisme.

L'article R. 151-18 du code de l'urbanisme prévoit ainsi, pour ce qui concerne les zones urbaines, que :

> *« Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »*

S'agissant des zones agricoles, il est précisé aux termes de l'article R. 151-22 du code de l'urbanisme que :

> *« Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. »*

La délimitation des zones naturelles et forestières est régie quant à elle par l'article R. 151-24 du code de l'urbanisme qui prévoit que :

> *« Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison:*
>
> *1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique;*
>
> *2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière;*

N° SIRET 881 496 715 000 15
Code APE : 6910Z
TVA intracommunautaire : FR 12 881496715

Maître Ludovic Giudicelli
Avocat à la Cour
81 rue de Monceau
Atmos
75008 Paris
Giudicelli.avocat@gmail.com
06.09.79.81.67

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. »

Enfin, il est également nécessaire de rappeler que l'article L. 121-22 du code de l'urbanisme mentionne l'obligation pour le plan local d'urbanisme de prévoir des coupures d'urbanisation :

« Les schémas de cohérence territoriale et les plans locaux d'urbanisme doivent prévoir des espaces naturels présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation. »

Sur le fondement de ces dispositions, il appartient aux auteurs du document d'urbanisme de déterminer le parti d'aménagement à retenir pour le territoire.

Pour ce faire, il convient de tenir compte de la situation existante et des perspectives d'avenir, et de fixer en conséquence le zonage et les possibilités de construire (Conseil d'Etat, 3 novembre 1982, *Mlle Bonnaire et autres*, Rec., p. 363).

Concernant l'appréciation portée sur le choix de la répartition et de la nature des zones composant le plan local d'urbanisme, le contexte factuel dans lequel la décision a été prise sera déterminant.

Dès lors, l'ensemble des motifs de fait ayant guidé ce choix constitueront autant d'éléments de contrôle sur lequel le juge pourra s'appuyer pour déterminer le caractère erroné ou non du classement.

Il est donc toujours exigé que le classement soit suffisamment motivé (Cour administrative d'appel de Marseille, 21 décembre 2006, *Commune d'Aigues-Vives*, n° 03MA2444).

Ainsi, le passage, après l'approbation d'un nouveau document d'urbanisme, d'un terrain constructible à non constructible fait l'objet d'un examen minutieux des motifs de fait justifiant le classement (Cour administrative d'appel de Bordeaux, 4 juin 2007, *GFA du Plateau*, n° 04BX00218).

Le juge administratif donné également la définition matérielle des différentes zones, notamment les zones agricoles.

Les zones agricoles ont pour vocation principale de préserver les possibilités d'exploitation de certaines terres.

Toutefois, le juge pourra contrôler l'erreur manifeste d'appréciation dans le classement de certains terrains en zone agricole en tenant compte de différents éléments :

- L'enclavement du terrain dans secteur constructible (Cour administrative d'appel de Douai 24 mai 2006, *Lille métropole*, n° 06DA00064) ;

- L'existence de constructions voisines (Cour administrative d'appel de Marseille, 20 septembre 2007, *SCI Cap Agrumes*, n° 04MA02666) ;

N° SIRET 881 496 715 000 15
Code APE : 6910Z
TVA intracommunautaire : FR 12 881496715

Maître Ludovic Giudicelli
Avocat à la Cour
81 rue de Monceau
Atmos
75008 Paris
Giudicelli.avocat@gmail.com
06.09.79.81.67

- La contiguïté éventuelle du terrain avec une zone urbaine (Cour administrative d'appel de Douai, 30 novembre 2006, *Lille métropole*, n° 06DA00850).

- **Sur la définition des zones au sein du futur plan local d'urbanisme de Bastia**

Le futur plan local d'urbanisme de Bastia distingue naturellement les zones agricoles et les zones forestières.

Il a été décidé par les auteurs du document d'urbanisme de classer les parcelles des Consorts RAFFALLI-PINNA en zone agricole et en zone naturelle.

Pour ce qui concerne les zones A, il est indiqué que :

> *« Secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.*
>
> *Elle comprend 4 secteurs :*
>
> *La zone Agricole comprend 4 secteurs :*
>
> *- un secteur Aa : correspondant une zone agricole ordinaire*
>
> *- un secteur Al : correspondant une zone agricole ordinaire située au sein d'une coupure d'urbanisation délimitée au titre de l'article L121-22 du CU*
>
> *- un secteur As : correspondant à une zone agricole qualifiée de stratégique*
>
> *- un secteur Asl correspondant à une zone agricole qualifiée de stratégique située au sein d'une coupure d'urbanisation délimitée au titre de l'article L121-22 du CU, ou en espace proche du rivage »*

Pour ce qui concerne les zones naturelles il est prévu que :

> *« Zone à protéger en raison de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique et de leur caractère d'espaces naturels. Elle comprend des espaces pouvant être utilisés pour le pastoralisme et l'arboriculture traditionnelle.*
>
> *La zone Naturelle comprend 11 secteurs : (...)*
>
> *un secteur Nb correspondant à des espaces naturels à dominante boisée, où la strate arborée est à préserver*
>
> *un secteur Nl correspondant aux coupures d'urbanisations délimités au titre de l'article L121-22 du CU. »*

N° SIRET 881 496 715 000 15
Code APE : 6910Z
TVA intracommunautaire : FR 12 881496715

Maître Ludovic Giudicelli
Avocat à la Cour
81 rue de Monceau
Atmos
75008 Paris
Giudicelli.avocat@gmail.com
06.09.79.81.67

Les Consorts RAFFALLI-PINNA entendent porter à votre connaissance ses observations sur le classement manifestement erroné de ses parcelles en zone agricole et en zone naturelle.

II. Sur l'erreur manifeste d'appréciation entachant le classement des parcelles des Consorts RAFFALLI-PINNA en zone agricole et en zone naturelle du plan local d'urbanisme de Bastia

Mes clients entendent porter à votre connaissance les différents éléments qui démontrent que le classement retenu pour leur terrain est entaché d'une erreur manifeste d'appréciation.

En effet, ce terrain devrait faire l'objet d'un classement en zone urbaine.

Il faut ainsi noter que :

- Les perspectives d'évolution démographique sur la commune de Bastia rendent nécessaires la production de logement ;
- Le rythme de production de logements actuel est insuffisant et les règles du futur plan local d'urbanisme ne permettent pas d'atteindre les objectifs fixés ;
- Le terrain des Consorts RAFFALLI-PINNA ne présente aucune potentialité agricole ou naturelle ;
- Le terrain des Consorts RAFFALLI-PINNA présente un fort potentiel de constructibilité ;
- L'avis du Président de la Communauté d'agglomération de Bastia rappelle que le terrain est identifié pour la valorisation foncière et la production de logements ;
- L'avis du Président du Conseil exécutif de la Collectivité de Corse précise que les choix retenus sont contraires aux objectifs du PADDuC.

- **Les perspectives d'évolution démographique sur la commune de Bastia rendent nécessaires la production de logement**

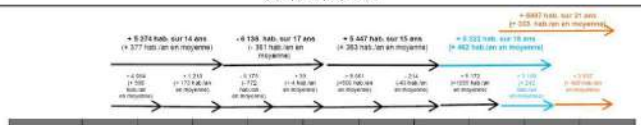
Les perspectives d'évolution démographique sur la commune de Bastia sont particulièrement éclairantes.

L'on ne peut que constater, à la lecture même du rapport de présentation, que le nombre d'habitant augmentera à 51.653 en 2032 et à 55.490 en 2040.

Le schéma reproduit ci-dessous permet de s'en convaincre :

N° SIRET 881 496 715 000 15
Code APE : 6910Z
TVA intracommunautaire : FR 12 881496715

Maître Ludovic Giudicelli
Avocat à la Cour
81 rue de Monceau
Atmos
75008 Paris
Giudicelli.avocat@gmail.com
06.09.79.81.67



Années	1968	1975	1982	1990	1999	2009	2014	2019	2035	2040
Nombre d'habitants	38 746	42 810	44 020	37 845	37 884	43 545	43 331	48 503	51 653[1]	55 490

[1] Donnée PLH 2020-2032

Cette augmentation considérable de la population, connu des auteurs du document d'urbanisme, doit naturellement être prise en compte.

Or, comme nous l'évoquerons plus tard, il apparait manifeste que les choix retenus au sein du plan local d'urbanisme ne vont pas permettre de garantir de logements à tous les nouveaux habitants prévus.

En ce sens, le plan local d'urbanisme est entaché d'une erreur manifeste puisqu'il ne tient pas compte des perspectives d'évolution démographique pour rendre constructibles des terrains à forte potentialité, comme ceux des Consorts RAFFALLI-PINNA.

- **Le rythme de production de logements actuel est insuffisant et les règles du futur plan local d'urbanisme ne permettent pas d'atteindre les objectifs fixés**

Fort logiquement, ces perspectives démographiques vont contraindre les autorités municipales à produire des logements à destination de ces nouveaux habitants.

Le rapport de présentation du plan local d'urbanisme retient deux hypothèses de production de logements.

- Une première hypothèse qui obligerait à produire une moyenne annuelle de 259 logements sur la période 2023-2040 :

Nbre d'habitants en 2040	Nbre de pers./ménage en 2040	Besoins en Résidences Principales en 2040 (95% du parc immobilier)	Part des Résidences Secondaires et Lgts vacants en 2040 (5% du parc immobilier)	Total des besoins en Logements en 2040	Nbre de Lgts recensés en 2019 (INSEE)	Logements autorisés en cours de réalisation (fin d'année 2022)[1]	Nbre de Lgts restant à produire sur la période 2023-2040	Production annuelle moyenne à réaliser sur la période 2023-2040
55 500	2,2	25 227	1 328	26 555	21 213	830	4 412	259

Maître Ludovic Giudicelli
Avocat à la Cour
81 rue de Monceau
Atmos
75008 Paris
Giudicelli.avocat@gmail.com
06.09.79.81.67

- Une seconde hypothèse qui obligerait à produire une moyenne annuelle de 368 logements sur la période 2023-2040 :

Nbre d'habitants en 2040	Nbre de pers./ménage en 2040	Besoins en Résidences Principales en 2040 *(93,4% du parc immobilier)*	Part des Résidences Secondaires et Lgts vacants en 2040 *(6,6% du parc immobilier)*	Total des besoins en Logements en 2040	Nbre de Lgts recensés en 2019 (INSEE)	Logements autorisés en cours de réalisation (fin d'année 2022)[1]	Nbre de Lgts restant à produire sur la période 2023-2040	Production annuelle moyenne à réaliser sur la période 2023-2040
55 500	2,1	26 430	1 883	28 293	21 213	830	6 265	368

Cette réalité démographique va obliger la mairie à mettre en œuvre une réglementation favorable à la production de logements sur cette période.

Etant entendu que le rythme de production actuelle, au regard des normes existantes, est faible.

En effet, au cours de la période 1999-2014, le rythme de production annuelle de logements est de 198.

Le schéma reproduit ci-dessous vient démontrer les carences constatées dans la production de logements :

Historique de l'évolution du nombre de logements à Bastia

	1968	1975	1982	1990	1999	2009	2014	2019
Nombre de logements	10 738	14 110	14 889	16 911	18 254	19 104	20 331	21 213

D'après données INSEE RP1967 à 1999 dénombrements et RP2009 à RP2019 exploitations principales

Le PLU approuvé en 2009 prévoyait la réalisation de l'ordre de 2 500 nouveaux logements au cours des 6 ans suivant son approbation. Force est de constater, les données INSEE étant disponibles, qu'entre 2009 et 2015 « seuls » 1500 logements ont été réalisé, malgré les nombreuses zones à urbaniser délimitées au PLU.

Les règles d'urbanisme sont naturellement un levier important pour permettre la production de logements.

Elles doivent donc permettre de réaliser les objectifs fixés pour répondre aux évolutions démographiques de la commune.

Fort de ce constat, l'on aurait pu penser que les auteurs du plan local d'urbanisme de Bastia allaient mettre en place des règles favorables à la production de logements, surtout dans les secteurs où des potentiels de constructibilité et de densification existent.

N° SIRET 881 496 715 000 15
Code APE : 6910Z
TVA intracommunautaire : FR 12 881496715

Maître Ludovic Giudicelli
Avocat à la Cour
81 rue de Monceau
Atmos
75008 Paris
Giudicelli.avocat@gmail.com
06.09.79.81.67

Or il n'en est rien.

En effet, comme nous l'évoquerons plus tard, les auteurs du plan local d'urbanisme ont décidé de classer en zone agricole ou en zone naturelle une grande partie des terrains qui étaient jusqu'à présent en zone U ou AU.

Ce nouvel état du droit aura pour conséquence immédiate de limiter drastiquement les capacités pour les opérateurs de produire de nouveaux logements.

En d'autres termes, les auteurs du futur PLU se contredisent en prévoyant des règles qui ne vont pas permettre d'atteindre les besoins en logements qu'ils ont pourtant constatés.

Le terrain des Consorts RAFFALLI-PINNA est situé dans une zone particulièrement propice à la réalisation de logements.

En classant ce terrain en zone A et en zone N, les auteurs du plan local d'urbanisme ont commis une erreur manifeste d'interprétation.

- **Le terrain des Consorts RAFFALLI-PINNA ne présente aucune potentialité agricole ou naturelle**

Les auteurs du plan local d'urbanisme ont classé de nombreux terrains en zone agricole, au mépris de toute logique d'aménagement, dont ceux des Consorts RAFFALLI-PINNA.

Le choix de revitaliser l'agriculture sur la commune de Bastia est louable mais en l'espèce il est confronté à des réalités objectives qui ne sauraient être niées.

L'agriculture sur la commune de Bastia fait face à de nombreuses difficultés.

L'on peut noter des difficultés foncières dans la mesure où de nombreux terrains sont en indivision et sans clarification à court et moyen terme.

Les problèmes d'indivision et l'évolution de la société ont conduit à l'abandon des anciens jardins et à la construction de nouveaux lieux de vie.

Ainsi, ce qui pouvait être considéré comme un espace agricole il y a plusieurs décennies ne l'est manifestement plus en raison du développement de l'urbanisation.

Aussi, le nombre d'exploitation agricole sur la commune de Bastia est particulièrement dérisoire, puisque trois exploitations sont seulement recensées sur la commune.

Les surfaces agricoles sont en cours de disparition.

N° SIRET 881 496 715 000 15
Code APE : 6910Z
TVA intracommunautaire : FR 12 881496715

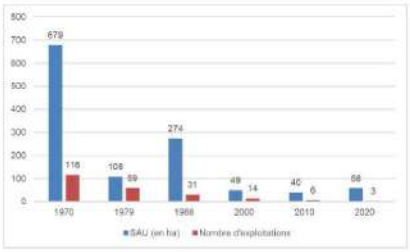
Maître Ludovic Giudicelli
Avocat à la Cour
81 rue de Monceau
Atmos
75008 Paris
Giudicelli.avocat@gmail.com
06.09.79.81.67

Un nombre d'exploitation en baisse mais une SAU en augmentation :

Comme partout ailleurs, Bastia n'a pas échappé à la déprise agricole des années 1970. Malgré un retour à la terre fin des années 1980' on ne peut que constater une réduction significative du nombre d'exploitations[10] au fil du temps ; aujourd'hui, seules 3 exploitations sont recensées. On constatera toutefois une augmentation de la SAU[11] en 2020, avec 18 ha de plus (augmentation de + 45,8%) mobilisés pour l'agriculture, par rapport à 2010.

A noter qu'une grande part de la SAU rattachée à Bastia, car exploitée par un des agriculteurs ayant son siège à Bastia, est dans les faits située sur les communes de Ville di Pietrabugno et Barbaggio.

Evolution de la SAU (en ha) et du nombre d'exploitations, entre 1970 et 2020, à Bastia



Source : Données Agreste - Recensement agricole 2020 - historique

De plus et surtout, il n'aura pas échappé aux auteurs du plan local d'urbanisme que l'agriculture est une activité particulièrement consommatrice en eau.

Or, il est constaté dans le rapport de présentation du plan local d'urbanisme que la Ville de Bastia, pour ce qui concerne l'agriculture, souffre de problèmes d'irrigation :

> Pour autant, il n'existe plus sur la commune de canaux d'irrigation à proprement parler, sauf à Arinella mais ce secteur n'est pas rattaché aux données statistiques car il n'y a pas d'agriculteur professionnel recensé. Les agriculteurs fonctionnement donc soit grâce au réseau d'eau potable, ou bien grâce au branchement sur d'anciennes sources, ou des points de forage individuels (solutions plus économiques d'approvisionnement en eau brute), ou bien encore les sièges d'exploitation sont à Bastia, mais les surfaces irriguées se situent sur une autre commune .

Dès lors, la volonté des auteurs du plan local d'urbanisme de passer de 2,5 hectares de terrains agricoles dans l'ancien PLU à 331 hectares dans le nouveau PLU relève manifestement de l'erreur d'appréciation.

Ce classement à grande échelle de terrains en zone agricole écarte toutes les questions afférentes à la réalité du monde agricole :

- Difficultés économiques du secteur ;
- Potentialité agricole ;
- Taille des exploitations fortement réduite en espace urbain ;
- Fortes contraintes pour l'exploitation des terrains en pente ;
- Absence de maîtrise foncière des terrains en raison de l'indivision.

N° SIRET 881 496 715 000 15
Code APE : 6910Z
TVA intracommunautaire : FR 12 881496715

Maître Ludovic Giudicelli
Avocat à la Cour
81 rue de Monceau
Atmos
75008 Paris
Giudicelli.avocat@gmail.com
06.09.79.81.67

Concrètement, les auteurs du PLU ont entendu pour partie « *geler* » des terrains situés en zone urbaine en les classant de manière artificielle en zone urbaine.

Il faut en effet rappeler que pour analyser la pertinence d'un zonage agricole il convient de tenir compte de considérations d'un ordre d'analyse supérieur (exploitation/parcelle ; micro-région/exploitation) le plus souvent « *économiques* » au sens large : aspects financiers, coûts énergétiques, réversibilité de l'opération.

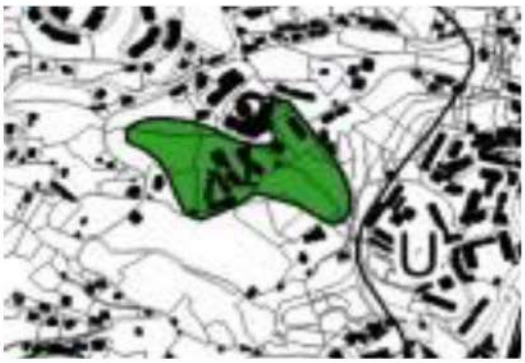
Manifestement, cette analyse n'a pas été effectuée par les auteurs du plan local d'urbanisme.

Dans le même sens, le terrain ne présente pas d'intérêt écologique particulier.

Le cas du terrain des Consorts RAFFALLI-PINNA est particulièrement éclairant

Les auteurs du plan local d'urbanisme se sont notamment fondés sur les éléments de zonage agro-sylvo-pastoral de la SODETEG pour procéder au classement des zones agricoles.

La carte produite au sein du rapport de présentation ne retient pas d'espace pastorale améliorable sur le terrain des Consorts RAFFALLI-PINNA mais simplement, pour une partie dérisoire du terrain, l'identification d'espèces forestières :



Dans la justification des choix retenus, le rapport de présentation précise que :

> *« L'analyse de documents antérieurs permet d'affirmer le caractère cultivé/cultivable :*
>
> *- au plan Terrier la plus grande partie du secteur est cultivé en vignes et en oliveraies*
>
> *- les photographies aériennes de 1958 et 1964 mettent en évidence les terrasses cultivées en strate basse (cultures fourragères, céréalières, maraîchères possibles), et quelques vergers.*
>
> *- les photographies aériennes actuelles montrent quelques parcelles aujourd'hui cultivées en tant que jardin potager, à proximité des ruisseaux et à Ste Appollonie.*

N° SIRET 881 496 715 000 15
Code APE : 6910Z
TVA intracommunautaire : FR 12 881496715

Maître Ludovic Giudicelli
Avocat à la Cour
81 rue de Monceau
Atmos
75008 Paris
Giudicelli.avocat@gmail.com
06.09.79.81.67

Des oliviers il ne reste aujourd'hui que quelques sujets regroupés au niveau du promontoire géographique, que le PLU a inclus dans le secteur adjacent en tant que zone naturelle, le maintien en l'état boisé permettant de préserver les caractéristiques paysagères du site et ne faisant pas obstacle à la conservation/le cas échéant exploitation des oliviers.

Le secteur Monserato Scala-Santa peut être utilisé soit à des fins pastorales, soit cultivé, les usages peuvent y être multiples.

Le secteur de Ste Apollonie compte tenu de sa position par rapport à la zone urbaine semble peu favorable à des activités pastorales. Il est en revanche adapté pour des activités maraîchères ou fruitières, par exemple.

L'analyse des documents historiques nous permet donc d'affirmer le potentiel cultivable, que le PLU affirme en tant qu'ESA.

Ces espaces sont par ailleurs en quasi-totalité déjà protégés de l'urbanisation, grâce au SPR.

Leur valorisation par des pratiques agricoles permettra en outre de mieux révéler les systèmes de terrasses et donc les éléments patrimoniaux indiqués dans le SPR. »

En d'autres termes, il pourrait être envisagé sur le terrain des Consorts RAFFALLI-PINNA :

- De mettre en place une exploitation d'oliviers ;
- De réaliser des activités maraîchères ou fruitières ;
- Voire, d'utiliser les terrains à des fins pastorales.

Encore une fois, cette volonté d'inclure le site en zone agricole méconnait les réalités existantes.

Pour les raisons d'ores et déjà indiqués (réalités économiques, contraintes physiques, proximité avec les habitations…), l'exploitation de ces terrains en terres agricoles n'est ni envisageable ni souhaitable.

Force est donc de constater que le classement des terrains des Consorts RAFFALLI-PINNA en zone agricole et en zone naturelle est entaché d'une erreur manifeste d'appréciation.

- **Le terrain des Consorts RAFFALLI-PINNA présente un fort potentiel de constructibilité**

Le classement des terrains des Consorts RAFFALLI-PINNA en zone A et en zone N est étonnant au regard des propres constatations des auteurs du plan local d'urbanisme au sein du rapport de présentation.

En effet, l'on peut lire dans le rapport de présentation du plan local d'urbanisme que :

N° SIRET 881 496 715 000 15
Code APE : 6910Z
TVA intracommunautaire : FR 12 881496715

Maître Ludovic Giudicelli
Avocat à la Cour
81 rue de Monceau
Atmos
75008 Paris
Giudicelli.avocat@gmail.com
06.09.79.81.67

> Au sein des zones à urbaniser délimitées avec le PLU de 2009, et à l'intérieur de l'enveloppe urbaine constituée, subsistent quelques dents creuses à proximité de l'avenue du Macchione et le long de la voie ferrée au niveau de la Carbonite (en zones AU1Ba et AU1C au PLU de 2009) . Des parcelles détachables n'ayant pas encore fait l'objet d'aménagement ont également été repérées avenue Ste Appolonie (en zone AU1C au PLU de 2009). Le long de l'avenue du Macchionne, les parcelles résiduelles sont plus contraintes par la topographie que les autres secteurs. Néanmoins, compte tenu de l'évolution du tissu urbain constaté dans ce secteur depuis la mise en œuvre du PLU de 2009, il peut être envisagé une mobilisation certaine au cours des 20 prochaines années. Pour les parcelles divisibles le long de l'avenue Ste Appolonie, une augmentation des droits à bâtir pourrait être envisagée afin de créer une continuité avec les opérations immédiatement voisines.

Le rapport de présentation identifie parfaitement le potentiel de constructibilité des terrains situés Avenue du Macchionne.

A la lecture du rapport, il est possible de noter que :

- Il existe des dents creuses à proximité de l'avenue du Macchione ;
- En raison de l'évolution du tissu urbain, il peut être envisagé une mobilisation du secteur dans les prochaines années

Pourtant, malgré ce potentiel de constructibilité, la majeure partie du terrain des Consorts RAFFALLI-PINNA est classée en zone A et en zone N.

Seule une possibilité de densification par division foncière à dominante habitat sur une petite partie du terrain est retenue et correspond à la partie d'ores et déjà construire.

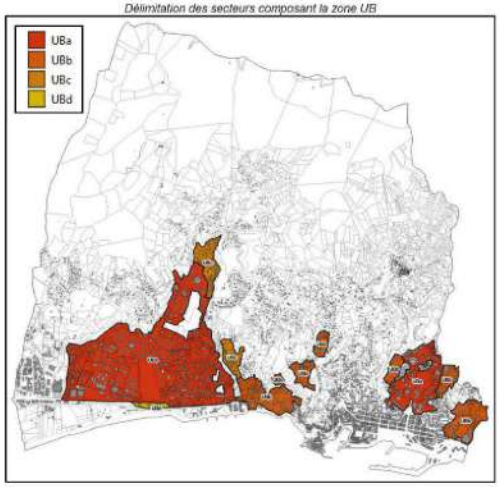
L'analyse de la cartographie met en évidence l'incohérence du choix des auteurs du plan local d'urbanisme :

N° SIRET 881 496 715 000 15
Code APE : 6910Z
TVA intracommunautaire : FR 12 881496715

Maître Ludovic Giudicelli
Avocat à la Cour
81 rue de Monceau
Atmos
75008 Paris
Giudicelli.avocat@gmail.com
06.09.79.81.67

Ont également été inclus en zone UB la partie de la zone urbaine située au Nord et à l'Ouest de l'hôpital ainsi que le quartier encadré par le Macchione, le Lupino et Paese Novu, l'analyse du potentiel de densification et de mutation des bâtis réalisée dans le cadre du diagnostic montrant un potentiel de renouvellement urbain pouvant être significatif sous réserve d'augmentation des droits à bâtir, compte tenu de la proximité directe de zones plus denses. Le PLU le permet dorénavant.

Délimitation des secteurs composant la zone UB



Pourtant, le rapport de présentation identifie très clairement le potentiel de constructibilité du quartier.

De manière assez étonnante, et dans tous les cas erronée, l'intégralité des terrains des Consorts RAFFALLI-PINNA ne sont pas classés en zone urbaine.

Or, il faut rappeler que les parcelles jouxtant le terrain des Consorts RAFFALLI-PINNA ont fait, ces dernières années, l'objet d'une très forte urbanisation.

A titre d'exemple, il est possible de citer les résidences San Ghjisè et Appolonies qui se situent en aval et en amont du terrain.

Dans le même sens, il faut noter qu'au regard de sa situation, le terrain de mes clients si situe à proximité immédiate d'infrastructures essentielles au développement de l'aménagement urbain telles que les voies et réseaux divers, notamment la desserte routière (Avenue du Macchione).

Il faut également noter la situation du terrain à proximité des écoles, commerces et transports (arrêt de gare).

Il s'agit de favoriser un développement cohérent du quartier en évitant une extension anarchique non pensée.

Dans le cadre d'un aménagement équilibré de l'espace, il est essentiel de maintenir les zones constructibles dans des espaces qui disposent déjà de ces services.

N° SIRET 881 496 715 000 15
Code APE : 6910Z
TVA intracommunautaire : FR 12 881496715

Maître Ludovic Giudicelli
Avocat à la Cour
81 rue de Monceau
Atmos
75008 Paris
Giudicelli.avocat@gmail.com
06.09.79.81.67

La constructibilité du terrain serait ainsi favorable à renforcer le dynamisme du secteur en encourageant et développant le développement économique local.

La réalisation d'un projet sur ce terrain permettrait d'attirer de nouveaux habitants et de créer des nouveaux commerces.

Enfin, mes clients entendent mettre en avant l'importance personnelle de leur projet.

Le projet qu'ils mènent visent à proposer des logements accessibles aux jeunes ménages ainsi qu'aux membres de la famille des Consorts RAFFALLI-PINNA.

L'inconstructibilité du terrain est de nature à remettre radicalement en cause les projets de vie de Monsieur Laurant RAFFALLI et de Madame Emmanuelle RAFFALLI, qui sont tous deux jeunes parents et travaillant en centre-ville de Bastia.

Ils souhaiteraient disposer d'un appartement chacun au sein du projet qu'ils envisagent pour mener une vie de famille dans un cadre de vie idéal dans ce quartier de Bastia.

Compte-tenu de la réalité du marché économique sur la région bastiaise, la réalisation du projet sur le terrain familial est essentielle.

En effet, l'accession en propriété est difficile, voire impossible, pour de nombreuses familles en Corse.

Pour toutes ces raisons, les auteurs du plan local d'urbanisme ont donc commis une erreur manifeste d'appréciation dans le classement retenu.

- **Sur l'avis du Président de la Communauté d'agglomération de Bastia**

Dans le cadre de la procédure d'élaboration du plan local d'urbanisme de Bastia, le Président de la Communauté d'agglomération de Bastia (CAB), en sa qualité de Personne Publique Associée, a rendu un avis sur le projet.

Comme vous le savez, le Président de la CAB a rendu un avis défavorable qui soulève très clairement les irrégularités du plan local d'urbanisme au regard des obligations en matière de production de logements.

Dans cet avis, la CAB pointe les défaillances du PLU concernant la question du logement.

On peut ainsi lire que (p.17) :

N° SIRET 881 496 715 000 15
Code APE : 6910Z
TVA intracommunautaire : FR 12 881496715

Maître Ludovic Giudicelli
Avocat à la Cour
81 rue de Monceau
Atmos
75008 Paris
Giudicelli.avocat@gmail.com
06.09.79.81.67

Il serait néanmoins préférable, par souci d'économie foncière, de privilégier plus fortement la création de logements par densification des secteurs qui, bien qu'identifiés en tant qu'agglomération au sens de l'article L.121-8 du code de l'urbanisme (loi Littoral), sont très peu densifiables en vertu du projet de PLU arrêté, en particulier les secteurs classés en zone UDa et UDb sur les hauteurs de la commune.
Le diagnostic foncier établi par l'Agence d'Urbanisme pour le compte de la CAB dans le cadre de l'élaboration du PLH intercommunal avait, pour la commune de Bastia, montré la très forte capacité d'accueil résiduel au sein de l'enveloppe urbaine et, en y intégrant les secteurs d'extension dont la commune avait exprimé l'intention en 2021, évalué à environ 107 ha les surfaces réellement aptes à l'accueil de nouveaux logements sur les unités foncières totalement libres (en rose clair sur la carte ci-dessous), et environ 77 ha sur les unités foncières « sous mobilisées » (en mauve et fuschia), sous réserve de compatibilité avec les besoins de foncier pour d'autres destinations.

Compte tenu de la rareté du foncier aménageable sur la commune de Bastia, l'optimisation de l'utilisation de ces capacités résiduelles avant consommation du foncier disponible en extension serait une précaution particulièrement opportune.

Force est de constater, à la lecture de ces éléments, que le Président de la CAB, qui a une parfaite connaissance du territoire bastiais, estime que la valorisation du foncier doit être optimisée, spécialement dans le secteur où se situent les terrains des Consorts RAFFALLI-PINNA.

Le Président de la CAB indique très clairement que :

> *« Compte tenu de la rareté du foncier aménageable sur la commune de Bastia, l'optimisation de l'utilisation de ces capacités résiduelles avant consommation du foncier disponible en extension serait une précaution particulièrement opportune. »*

Il invite donc à retenir un zonage favorable dans ces secteurs.

Une carte est intégrée à l'avis pour présenter les potentialités foncières du territoire :

N° SIRET 881 496 715 000 15
Code APE : 6910Z
TVA intracommunautaire : FR 12 881496715

Maître Ludovic Giudicelli
Avocat à la Cour
81 rue de Monceau
Atmos
75008 Paris
Giudicelli.avocat@gmail.com
06.09.79.81.67

Les terrains des Consorts RAFFALLI-PINNA sont très clairement identifiés en zone rose clair :

N° SIRET 881 496 715 000 15
Code APE : 6910Z
TVA intracommunautaire : FR 12 881496715

Maître Ludovic Giudicelli
Avocat à la Cour
81 rue de Monceau
Atmos
75008 Paris
Giudicelli.avocat@gmail.com
06.09.79.81.67

Il n'est donc pas contestable que ces terrains sont identifiés par la CAB et l'Agence d'Urbanisme comme étant des unités foncières libres, adaptées à l'accueil de nouveaux logements au sein de l'enveloppe urbaine existante.

Il y a donc urgence à urbaniser en priorité ces terrains.

Il convient donc d'ouvrir à l'urbanisation l'intégralité des terrains des Consorts RAFFALLI-PINNA pour répondre aux enjeux de densification et de création de logements sur le territoire de la ville de Bastia.

En l'état, le zonage retenu est manifestement illégal.

- **Sur l'avis du Président du Conseil exécutif de la Collectivité de Corse**

Dans le cadre de la procédure d'élaboration du plan local d'urbanisme, le Président du Conseil exécutif de Corse, en qualité de Personne Publique Associée, a émis un avis sur le projet.

Vous avez très certainement pris connaissance de cet avis.

Vous ne pourrez que partager l'avis du Président du Conseil exécutif de la Collectivité de Corse qui met en exergue la fragilité du document d'urbanisme au regard de la loi Littoral et du PADDuC.

En synthèse, il faut souligner qu'il est indiqué dans cet avis que le PLU, en classant les zones UD en tant qu'agglomérations sans en prévoir de densification significative, pourrait entrer en contradiction avec le PADDUC.

Il est en effet entendu que la loi Littoral, telle que précisée par le PADDUC, accorde la priorité à la densification des agglomérations existantes avant toute extension urbaine.

Ainsi, la densification des zones UD, qui sont classées comme agglomérations, serait limitée.

Pourtant, certaines zones d'urbanisation future (zones 1AU de Pastoreccia, Ondina, Subigna et Labrettu), situées en extension de l'enveloppe bâtie existante et peu dense, afficheraient une densité bien plus élevée.

Il n'est pas contestable que cette situation, qui ne répond pas aux objectifs du PADDuC, notamment pour ce qui concerne la limitation de l'étalement urbain et la réalisation d'une urbanisation cohérente et maîtrisée.

***

N° SIRET 881 496 715 000 15
Code APE : 6910Z
TVA intracommunautaire : FR 12 881496715

Maître Ludovic Giudicelli
Avocat à la Cour
81 rue de Monceau
Atmos
75008 Paris
Giudicelli.avocat@gmail.com
06.09.79.81.67

Pour toutes ces raisons, je vous invite, dans votre rapport et dans vos conclusions, à retenir que le classement des terrains des Consorts RAFFALLI-PINNA est entaché d'une erreur manifeste d'appréciation.

Vous serez donc amené à conclure que ces terrains, pour des raisons d'aménagement, doivent faire l'objet d'un classement en zone urbaine.

***

En espérant que ces observations seront favorablement accueillies de votre part.

Dans cette attente.

Veuillez recevoir, Monsieur le Président de la commission d'enquête, l'expression de ma plus haute considération.

Ludovic Giudicelli
Avocat à la Cour

N° SIRET 881 496 715 000 15
Code APE : 6910Z
TVA intracommunautaire : FR 12 881496715

E49 - Ludovic Giudicelli

Date de dépôt : Le 05/02/2025 à 16:59:35
Lieu de dépôt : Par email
Objet : Observations auprès de la commission d'enquête - Monsieur Stromboni Jean-Claude
Contribution :
Monsieur le Président de la commission d'enquête,Je viens vers vous en qualité de Conseil de Monsieur Jean-Claude STROMBONI.Vous trouverez en pièce jointe les observations que mon client entend apporter dans le cadre de l'enquête publique.En vous remerciant de me confirmer bonne réception de la présente.Veuillez recevoir, Monsieur le Président de la commission d'enquête, l'expression de ma plus haute considération.Ludovic Giudicelli Avocat à la Cour 81 rue de MonceauAtmos Avocats 75008 Paris 06.09.79******
Pièce(s) jointes(s) :

Télécharger la pièce jointe originale (20250205 OBSERVATIONS A LA COMMISSION D'ENQUETE.pdf)
Document : 20250205 OBSERVATIONS A LA COMMISSION D'ENQUETE.pdf, page 1 sur 13

Maître Ludovic Giudicelli
Avocat à la Cour
81 rue de Monceau – Atmos Avocats
75008 Paris
Giudicelli.avocat@gmail.com
06.09.79.81.67

Monsieur PERFETTINI Gérard
Président de la commission d'enquête
Ville de Bastia
Avenue Pierre-Giudicelli
20200 Bastia

revision-plu-bastia@mail.registre-numerique.fr

A Paris, le 5 février 2025

Références : STROMBONI/PLU BASTIA

Objet : Courrier d'observations auprès du Président de la commission d'enquête – Procédure d'élaboration du plan local d'urbanisme de la Ville de Bastia

Monsieur le Président de la commission d'enquête,

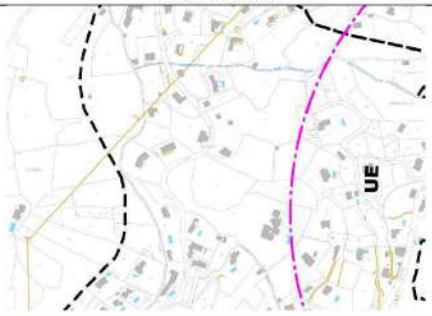
Je viens vers vous en qualité de Conseil de Monsieur Jean-Claude STROMBONI.

Mon client est propriétaire d'un terrain au 784 Route Supérieure de Cardo (Parcelle AT 183).

A ce jour, le terrain est situé en zone UE du règlement du plan local d'urbanisme applicable sur la commune de Bastia et est donc à ce titre constructible :

N° SIRET 881 496 715 000 15
Code APE : 6910Z
TVA intracommunautaire : FR 12 881496715

Maître Ludovic Giudicelli
Avocat à la Cour
81 rue de Monceau – Atmos Avocats
75008 Paris
Giudicelli.avocat@gmail.com
06.09.79.81.67

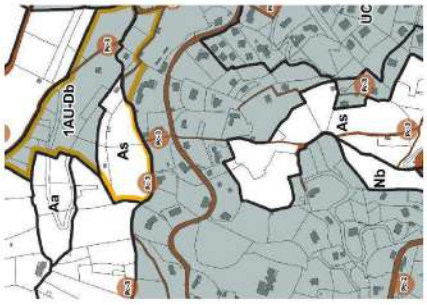


Une décision de non-opposition à déclaration préalable avait d'ailleurs été délivrée sur ce terrain par le maire de Bastia le 25 mars 2021 pour une division foncière en vue de bâtir.

Aucune règle ne s'oppose à ce jour à la valorisation du terrain de Monsieur STROMBONI.

Pourtant, le plan local d'urbanisme arrêté par le conseil municipal de Bastia est susceptible de remettre en cause la réalisation de ce projet.

En effet, le projet arrêté a pour conséquence de classer une partie du terrain en zone agricole As (la partie déjà construire étant en zone UDb) :



L'analyse des documents du futur plan local d'urbanisme met en évidence le caractère erroné et non fondé de ce nouveau zonage.

Le classement effectué par les auteurs du plan local d'urbanisme est entaché d'une erreur manifeste d'appréciation.

Dans ce contexte, Monsieur STROMBONI entend mettre à profit l'enquête publique relative à l'élaboration du plan local d'urbanisme pour attirer votre attention sur les illégalités relevées au sein du futur document d'urbanisme et apporter ses observations au débat.

N° SIRET 881 496 715 000 15
Code APE : 6910Z
TVA intracommunautaire : FR 12 881496715

Maître Ludovic Giudicelli
Avocat à la Cour
81 rue de Monceau – Atmos Avocats
75008 Paris
Giudicelli.avocat@gmail.com
06.09.79.81.67

I. Sur le droit applicable

- **Sur le droit applicable concernant le zonage du plan local d'urbanisme**

Pour mémoire, l'article L. 151-9 du code de l'urbanisme prévoit que :

> *« Le règlement délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger.*
>
> *Il peut préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées et également prévoir l'interdiction de construire.*
>
> *Il peut définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées. »*

Il ressort de ces dispositions que le règlement doit délimiter les différentes zones du plan local d'urbanisme sur le territoire communal.

La réglementation précise ensuite les modalités de classement et de délimitation de chaque zone au sein du document graphique du plan local d'urbanisme.

L'article R. 151-18 du code de l'urbanisme prévoit ainsi, pour ce qui concerne les zones urbaines, que :

> *« Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »*

S'agissant des zones agricoles, il est précisé aux termes de l'article R. 151-22 du code de l'urbanisme que :

> *« Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. »*

La délimitation des zones naturelles et forestières est régie quant à elle par l'article R. 151-24 du code de l'urbanisme qui prévoit que :

> *« Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison:*
>
> *1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique;*
>
> *2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière;*
>
> *3° Soit de leur caractère d'espaces naturels;*

N° SIRET 881 496 715 000 15
Code APE : 6910Z
TVA intracommunautaire : FR 12 881496715

Maître Ludovic Giudicelli
Avocat à la Cour
81 rue de Monceau – Atmos Avocats
75008 Paris
Giudicelli.avocat@gmail.com
06.09.79.81.67

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. »

Enfin, il est également nécessaire de rappeler que l'article L. 121-22 du code de l'urbanisme mentionne l'obligation pour le plan local d'urbanisme de prévoir des coupures d'urbanisation :

« Les schémas de cohérence territoriale et les plans locaux d'urbanisme doivent prévoir des espaces naturels présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation. »

Sur le fondement de ces dispositions, il appartient aux auteurs du document d'urbanisme de déterminer le parti d'aménagement à retenir pour le territoire.

Pour ce faire, il convient de tenir compte de la situation existante et des perspectives d'avenir, et de fixer en conséquence le zonage et les possibilités de construire (Conseil d'Etat, 3 novembre 1982, *Mlle Bonnaire et autres*, Rec., p. 363).

Concernant l'appréciation portée sur le choix de la répartition et de la nature des zones composant le plan local d'urbanisme, le contexte factuel dans lequel la décision a été prise sera déterminant.

Dès lors, l'ensemble des motifs de fait ayant guidé ce choix constitueront autant d'éléments de contrôle sur lequel le juge pourra s'appuyer pour déterminer le caractère erroné ou non du classement.

Il est donc toujours exigé que le classement soit suffisamment motivé (Cour administrative d'appel de Marseille, 21 décembre 2006, *Commune d'Aigues-Vives*, n° 03MA2444).

Ainsi, le passage, après l'approbation d'un nouveau document d'urbanisme, d'un terrain constructible à non constructible fait l'objet d'un examen minutieux des motifs de fait justifiant le classement (Cour administrative d'appel de Bordeaux, 4 juin 2007, *GFA du Plateau*, n° 04BX00218).

Le juge administratif donné également la définition matérielle des différentes zones, notamment les zones agricoles.

Les zones agricoles ont pour vocation principale de préserver les possibilités d'exploitation de certaines terres.

Toutefois, le juge pourra contrôler l'erreur manifeste d'appréciation dans le classement de certains terrains en zone agricole en tenant compte de différents éléments :

- L'enclavement du terrain dans secteur constructible (Cour administrative d'appel de Douai 24 mai 2006, *Lille métropole*, n° 06DA00064) ;

- L'existence de constructions voisines (Cour administrative d'appel de Marseille, 20 septembre 2007, *SCI Cap Agrumes*, n° 04MA02666) ;

- La contiguïté éventuelle du terrain avec une zone urbaine (Cour administrative d'appel de Douai, 30 novembre 2006, *Lille métropole*, n° 06DA00850).

N° SIRET 881 496 715 000 15
Code APE : 6910Z
TVA intracommunautaire : FR 12 881496715

Maître Ludovic Giudicelli
Avocat à la Cour
81 rue de Monceau – Atmos Avocats
75008 Paris
Giudicelli.avocat@gmail.com
06.09.79.81.67

- **Sur la définition des zones au sein du futur plan local d'urbanisme de Bastia**

Le futur plan local d'urbanisme de Bastia distingue naturellement les zones agricoles et les zones forestières.

Il a été décidé par les auteurs du document d'urbanisme de classer la parcelle de Monsieur STROMBONI en zone As.

Pour ce qui concerne les zones A, il est indiqué que :

> *« Secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.*
>
> *Elle comprend 4 secteurs :*
>
> *La zone Agricole comprend 4 secteurs :*
>
> *- un secteur Aa : correspondant une zone agricole ordinaire*
>
> *- un secteur Al : correspondant une zone agricole ordinaire située au sein d'une coupure d'urbanisation délimitée au titre de l'article L121-22 du CU*
>
> *- un secteur As : correspondant à une zone agricole qualifiée de stratégique*
>
> *- un secteur Asl correspondant à une zone agricole qualifiée de stratégique située au sein d'une coupure d'urbanisation délimitée au titre de l'article L121-22 du CU, ou en espace proche du rivage »*

Monsieur STROMBONI entend porter à votre connaissance ses observations sur le classement manifestement erroné de ses parcelles en zone agricole et en zone naturelle.

N° SIRET 881 496 715 000 15
Code APE : 6910Z
TVA intracommunautaire : FR 12 881496715

Maître Ludovic Giudicelli
Avocat à la Cour
81 rue de Monceau – Atmos Avocats
75008 Paris
Giudicelli.avocat@gmail.com
06.09.79.81.67

II. Sur l'erreur manifeste d'appréciation entachant le classement des parcelles de Monsieur STROMBONI en zone agricole du plan local d'urbanisme de Bastia

Monsieur STROMBONI entend porter à votre connaissance les différents éléments qui démontrent que le classement retenu pour son terrain est entaché d'une erreur manifeste d'appréciation.

En effet, son terrain devrait faire l'objet d'un classement intégral en zone urbaine.

Il faut ainsi noter que :

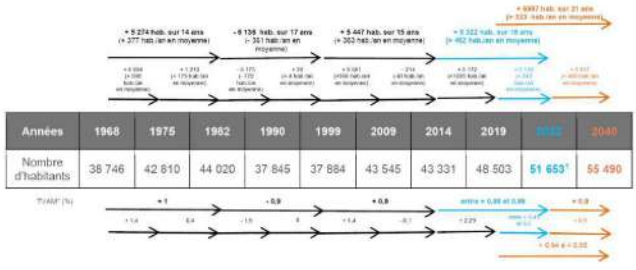
- Les perspectives d'évolution démographique sur la commune de Bastia rendent nécessaires la production de logement ;
- Le rythme de production de logements actuel est insuffisant et les règles du futur plan local d'urbanisme ne permettent pas d'atteindre les objectifs fixés ;
- Le terrain de Monsieur STROMBONI ne présente aucune potentialité agricole ;
- Le terrain de Monsieur STROMBONI présente un fort potentiel de constructibilité.

- **Les perspectives d'évolution démographique sur la commune de Bastia rendent nécessaires la production de logement**

Les perspectives d'évolution démographique sur la commune de Bastia sont particulièrement éclairantes.

L'on ne peut que constater, à la lecture même du rapport de présentation, que le nombre d'habitant augmentera à 51.653 en 2032 et à 55.490 en 2040.

Le schéma reproduit ci-dessous permet de s'en convaincre :



Années	1968	1975	1982	1990	1999	2009	2014	2019	2032	2040
Nombre d'habitants	38 746	42 810	44 020	37 845	37 884	43 545	43 331	48 503	51 653[1]	55 490

[1] Donnée PLH 2020-2032

Maître Ludovic Giudicelli
Avocat à la Cour
81 rue de Monceau – Atmos Avocats
75008 Paris
Giudicelli.avocat@gmail.com
06.09.79.81.67

Cette augmentation considérable de la population, connu des auteurs du document d'urbanisme, doit naturellement être prise en compte.

Or, comme nous l'évoquerons plus tard, il apparait manifeste que les choix retenus au sein du plan local d'urbanisme ne vont pas permettre de garantir des logements à tous les nouveaux habitants prévus.

En ce sens, le plan local d'urbanisme est entaché d'une erreur manifeste puisqu'il ne tient pas compte des perspectives d'évolution démographique pour rendre constructibles des terrains à forte potentialité, comme celui de Monsieur STROMBONI.

- **Le rythme de production de logements actuel est insuffisant et les règles du futur plan local d'urbanisme ne permettent pas d'atteindre les objectifs fixés**

Fort logiquement, ces perspectives démographiques vont contraindre les autorités municipales à produire des logements à destination de ces nouveaux habitants.

Le rapport de présentation du plan local d'urbanisme retient deux hypothèses de production de logements.

- Une première hypothèse qui obligerait à produire une moyenne annuelle de 259 logements sur la période 2023-2040 :

Nbre d'habitants en 2040	Nbre de pers./ménage en 2040	Besoins en Résidences Principales en 2040 (95% du parc immobilier)	Part des Résidences Secondaires et Lgts vacants en 2040 (5% du parc immobilier)	Total des besoins en Logements en 2040	Nbre de Lgts recensés en 2019 (INSEE)	Logements autorisés en cours de réalisation (fin d'année 2022)[4]	Nbre de Lgts restant à produire sur la période 2023-2040	Production annuelle moyenne à réaliser sur la période 2023-2040
55 500	2,2	25 227	1 328	26 555	21 213	830	4 412	259

- Une seconde hypothèse qui obligerait à produire une moyenne annuelle de 368 logements sur la période 2023-2040 :

Nbre d'habitants en 2040	Nbre de pers./ménage en 2040	Besoins en Résidences Principales en 2040 (93,4% du parc immobilier)	Part des Résidences Secondaires et Lgts vacants en 2040 (6,6% du parc immobilier)	Total des besoins en Logements en 2040	Nbre de Lgts recensés en 2019 (INSEE)	Logements autorisés en cours de réalisation (fin d'année 2022)[4]	Nbre de Lgts restant à produire sur la période 2023-2040	Production annuelle moyenne à réaliser sur la période 2023-2040
55 500	2,1	26 430	1 883	28 293	21 213	830	6 265	368

Cette réalité démographique va obliger la mairie à mettre en œuvre une réglementation favorable à la production de logements sur cette période.

Etant entendu que le rythme de production actuelle, au regard des normes existantes, est faible.

N° SIRET 881 496 715 000 15
Code APE : 6910Z
TVA intracommunautaire : FR 12 881496715

Maître Ludovic Giudicelli
Avocat à la Cour
81 rue de Monceau – Atmos Avocats
75008 Paris
Giudicelli.avocat@gmail.com
06.09.79.81.67

En effet, au cours de la période 1999-2014, le rythme de production annuelle de logements est de 198.

Le schéma reproduit ci-dessous vient démontrer les carences constatées dans la production de logements :

Historique de l'évolution du nombre de logements à Bastia

	1968	1975	1982	1990	1999	2009	2014	2019
Nombre de logements	10 738	14 110	14 889	16 911	18 254	19 104	20 331	21 213

D'après données INSEE RP1967 à 1999 dénombrements et RP2009 à RP2019 exploitations principales

Le PLU approuvé en 2009 prévoyait la réalisation de l'ordre de 2 500 nouveaux logements au cours des 6 ans suivant son approbation. Force est de constater, les données INSEE étant disponibles, qu'entre 2009 et 2015 « seuls » 1500 logements ont été réalisé, malgré les nombreuses zones à urbaniser délimitées au PLU.

Les règles d'urbanisme sont naturellement un levier important pour permettre la production de logements.

Elles doivent donc permettre de réaliser les objectifs fixés pour répondre aux évolutions démographiques de la commune.

Fort de ce constat, l'on aurait pu penser que les auteurs du plan local d'urbanisme de Bastia allaient mettre en place des règles favorables à la production de logements, surtout dans les secteurs où des potentiels de constructibilité et de densification existent.

Or il n'en est rien.

En effet, comme nous l'évoquerons plus tard, les auteurs du plan local d'urbanisme ont décidé de classer en zone agricole ou en zone naturelle une grande partie des terrains qui étaient jusqu'à présent en zone U ou AU.

Ce nouvel état du droit aura pour conséquence immédiate de limiter drastiquement les capacités pour les opérateurs de produire de nouveaux logements.

En d'autres termes, les auteurs du futur PLU se contredisent en prévoyant des règles qui ne vont pas permettre d'atteindre les besoins en logements qu'ils ont pourtant constatés.

Le terrain de Monsieur STROMBONI est situé dans une zone particulièrement propice à la réalisation de logements.

En classant son terrain en zone A, les auteurs du plan local d'urbanisme ont commis une erreur manifeste d'interprétation.

N° SIRET 881 496 715 000 15
Code APE : 6910Z
TVA intracommunautaire : FR 12 881496715

Maître Ludovic Giudicelli
Avocat à la Cour
81 rue de Monceau – Atmos Avocats
75008 Paris
Giudicelli.avocat@gmail.com
06.09.79.81.67

- **Le terrain de Monsieur STROMBONI ne présente aucune potentialité agricole ou naturelle**

Les auteurs du plan local d'urbanisme ont classé de nombreux terrains en zone agricole, au mépris de toute logique d'aménagement, dont celui de Monsieur STROMBONI.

Le choix de revitaliser l'agriculture sur la commune de Bastia est louable mais en l'espèce il est confronté à des réalités objectives qui ne sauraient être niées.

L'agriculture sur la commune de Bastia fait face à de nombreuses difficultés.

L'on peut noter des difficultés foncières dans la mesure où de nombreux terrains sont en indivision et sans clarification à court et moyen terme.

Les problèmes d'indivision et l'évolution de la société ont conduit à l'abandon des anciens jardins et à la construction de nouveaux lieux de vie.

Ainsi, ce qui pouvait être considéré comme un espace agricole il y a plusieurs décennies ne l'est manifestement plus en raison du développement de l'urbanisation.

Aussi, le nombre d'exploitation agricole sur la commune de Bastia est particulièrement dérisoire, puisque trois exploitations sont seulement recensées sur la commune.

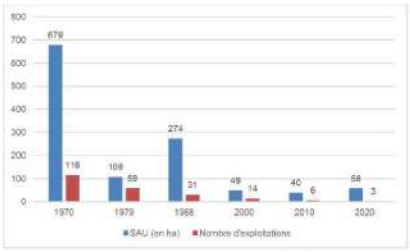
Les surfaces agricoles sont en cours de disparition.

Un nombre d'exploitation en baisse mais une SAU en augmentation :

Comme partout ailleurs, Bastia n'a pas échappé à la déprise agricole des années 1970. Malgré un retour à la terre fin des années 1980' on ne peut que constater une réduction significative du nombre d'exploitations[10] au fil du temps ; aujourd'hui, seules 3 exploitations sont recensées. On constatera toutefois une augmentation de la SAU[11] en 2020, avec 18 ha de plus (augmentation de + 45,8%) mobilisés pour l'agriculture, par rapport à 2010.

A noter qu'une grande part de la SAU rattachée à Bastia, car exploitée par un des agriculteurs ayant son siège à Bastia, est dans les faits située sur les communes de Ville di Pietrabugno et Barbaggio.

Evolution de la SAU (en ha) et du nombre d'exploitations, entre 1970 et 2020, à Bastia



Source : Données Agreste - Recensement agricole 2020 - Historique

N° SIRET 881 496 715 000 15
Code APE : 6910Z
TVA intracommunautaire : FR 12 881496715

Maître Ludovic Giudicelli
Avocat à la Cour
81 rue de Monceau – Atmos Avocats
75008 Paris
Giudicelli.avocat@gmail.com
06.09.79.81.67

De plus et surtout, il n'aura pas échappé aux auteurs du plan local d'urbanisme que l'agriculture est une activité particulièrement consommatrice en eau.

Or, il est constaté dans le rapport de présentation du plan local d'urbanisme que la Ville de Bastia, pour ce qui concerne l'agriculture, souffre de problèmes d'irrigation :

> Pour autant, il n'existe plus sur la commune de canaux d'irrigation à proprement parler, sauf à Arinella mais ce secteur n'est pas rattaché aux données statistiques car il n'y a pas d'agriculteur professionnel recensé. Les agriculteurs fonctionnement donc soit grâce au réseau d'eau potable, ou bien grâce au branchement sur d'anciennes sources, ou des points de forage individuels (solutions plus économiques d'approvisionnement en eau brute), ou bien encore les sièges d'exploitation sont à Bastia, mais les surfaces irriguées se situent sur une autre commune .

Dès lors, la volonté des auteurs du plan local d'urbanisme de passer de 2,5 hectares de terrains agricoles dans l'ancien PLU à 331 hectares dans le nouveau PLU relève manifestement de l'erreur d'appréciation.

Ce classement à grande échelle de terrains en zone agricole écarte toutes les questions afférentes à la réalité du monde agricole :

- Difficultés économiques du secteur ;
- Potentialité agricole ;
- Taille des exploitations fortement réduite en espace urbain ;
- Fortes contraintes pour l'exploitation des terrains en pente ;
- Absence de maîtrise foncière des terrains en raison de l'indivision.

Concrètement, les auteurs du PLU ont entendu pour partie « *geler* » des terrains situés en zone urbaine en les classant de manière artificielle en zone agricole.

Il faut en effet rappeler que pour analyser la pertinence d'un zonage agricole il convient de tenir compte de considérations d'un ordre d'analyse supérieur (exploitation/parcelle ; micro-région/exploitation) le plus souvent « *économiques* » au sens large : aspects financiers, coûts énergétiques, réversibilité de l'opération.

Manifestement, cette analyse n'a pas été effectuée par les auteurs du plan local d'urbanisme.

Dans le même sens, le terrain ne présente pas d'intérêt écologique particulier.

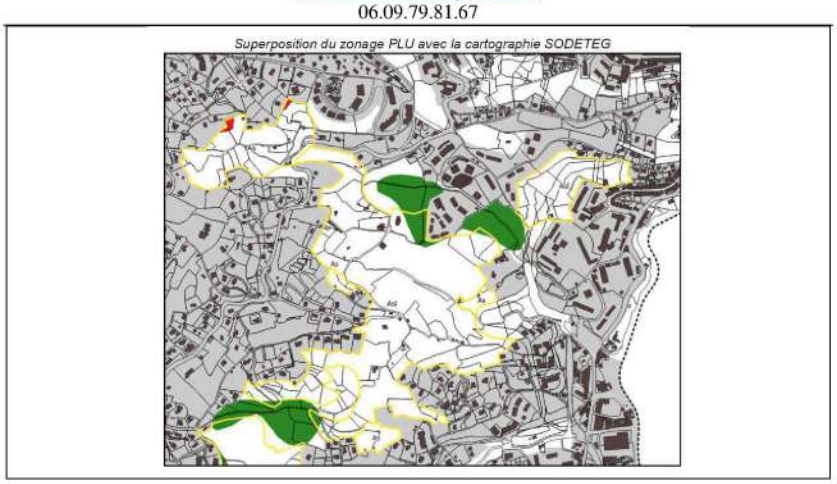
Le cas du terrain de Monsieur STROMBONI est particulièrement éclairant

Les auteurs du plan local d'urbanisme se sont notamment fondés sur les éléments de zonage agro-sylvo-pastoral de la SODETEG pour procéder au classement des zones agricoles.

La carte produite au sein du rapport de présentation ne retient pas d'espace améliorable sur le terrain de Monsieur STROMBONI :

N° SIRET 881 496 715 000 15
Code APE : 6910Z
TVA intracommunautaire : FR 12 881496715

Maître Ludovic Giudicelli
Avocat à la Cour
81 rue de Monceau – Atmos Avocats
75008 Paris
Giudicelli.avocat@gmail.com
06.09.79.81.67



Le rapport de présentation se borne à préciser que :

« Autre exemple, sur les quartiers Monserato- Scala Santa - Sainte Appolonie :

Un espace de taille importante à Monserato et Scala Santa est répertorié avec le PADDUC parmi les espaces naturels sylvicoles et pastoraux. Il se prolonge au Nord-Est au niveau de Sainte Appolonie, jusqu'au centre ancien.

Au Sud de Monserato, un espace de taille plus réduite est classé en ERPAT ; il correspond à une oliveraie aujourd'hui assez clairsemée recensée en 1980 par l'étude SODETEG, seul élément identifié par cette étude dans ce secteur ».

De plus, le terrain n'est pas concerné par un Espace stratégique agricole au titre du PADDUC.

Dans la justification des choix retenus, le rapport de présentation précise que :

« L'analyse de documents antérieurs permet d'affirmer le caractère cultivé/cultivable :

- au plan Terrier la plus grande partie du secteur est cultivé en vignes et en oliveraies

- les photographies aériennes de 1958 et 1964 mettent en évidence les terrasses cultivées en strate basse (cultures fourragères, céréalières, maraîchères possibles), et quelques vergers.

- les photographies aériennes actuelles montrent quelques parcelles aujourd'hui cultivées en tant que jardin potager, à proximité des ruisseaux et à Ste Appollonie.

Des oliviers il ne reste aujourd'hui que quelques sujets regroupés au niveau du promontoire géographique, que le PLU a inclus dans le secteur adjacent en tant que zone naturelle, le maintien

N° SIRET 881 496 715 000 15
Code APE : 6910Z
TVA intracommunautaire : FR 12 881496715

Maître Ludovic Giudicelli
Avocat à la Cour
81 rue de Monceau – Atmos Avocats
75008 Paris
Giudicelli.avocat@gmail.com
06.09.79.81.67

en l'état boisé permettant de préserver les caractéristiques paysagères du site et ne faisant pas obstacle à la conservation/le cas échéant exploitation des oliviers.

Le secteur Monserato Scala-Santa peut être utilisé soit à des fins pastorales, soit cultivé, les usages peuvent y être multiples.

Le secteur de Ste Apollonie compte tenu de sa position par rapport à la zone urbaine semble peu favorable à des activités pastorales. Il est en revanche adapté pour des activités maraîchères ou fruitières, par exemple.

L'analyse des documents historiques nous permet donc d'affirmer le potentiel cultivable, que le PLU affirme en tant qu'ESA.

Ces espaces sont par ailleurs en quasi-totalité déjà protégés de l'urbanisation, grâce au SPR.

Leur valorisation par des pratiques agricoles permettra en outre de mieux révéler les systèmes de terrasses et donc les éléments patrimoniaux indiqués dans le SPR. »

En d'autres termes, il pourrait être envisagé sur le terrain de Monsieur STROMBONI, selon les auteurs du PLU :

- De mettre en place une exploitation d'oliviers ;
- De réaliser des activités maraîchères ou fruitières ;
- Voire, d'utiliser les terrains à des fins pastorales.

Encore une fois, cette volonté d'inclure le site en zone agricole méconnait les réalités existantes.

Pour les raisons d'ores et déjà indiqués (réalités économiques, contraintes physiques, proximité avec les habitations…), l'exploitation de ces terrains en terres agricoles n'est ni envisageable ni souhaitable.

Force est donc de constater que le classement des terrains de Monsieur STROMBONI en zone agricole est entaché d'une erreur manifeste d'appréciation.

- **Le terrain de Madame STROMBONI présente un fort potentiel de constructibilité**

Le classement des terrains de Monsieur STROMBONI en zone A est étonnant au regard des propres constatations des auteurs du plan local d'urbanisme au sein du rapport de présentation.

Le rapport de présentation identifie parfaitement le potentiel de constructibilité des terrains.

Dans le secteur UDb, qui jouxte le terrain de Monsieur STROMBONI, il faut relever que les justifications apportées par le rapport de présentation sont les suivantes :

« Le secteur UDb, correspondant aux espaces urbanisés des collines, y compris Agliani, où une densité un peu plus soutenue est à rechercher. L'emprise au sol y est limitée à 30 %.

N° SIRET 881 496 715 000 15
Code APE : 6910Z
TVA intracommunautaire : FR 12 881496715

Maître Ludovic Giudicelli
Avocat à la Cour
81 rue de Monceau – Atmos Avocats
75008 Paris
Giudicelli.avocat@gmail.com
06.09.79.81.67

La hauteur est limitée à un équivalent R+2.

La préservation d'au minimum 50 % d'espaces végétalisés en pleine terre y est imposée ».

Le rapport de présentation précise très clairement qu'une densité un peu plus soutenue est à rechercher dans ce secteur.

Pourtant, malgré ce potentiel de constructibilité, la majeure partie du terrain de Monsieur STROMBONI est classée en zone A.

L'analyse de la cartographie met donc en évidence l'incohérence du choix des auteurs du plan local d'urbanisme.

De manière assez étonnante, et dans tous les cas erronée, l'intégralité de la parcelle de Monsieur STROMBONI n'est pas classée en zone urbaine.

Pourtant, comme évoqué, une autorisation d'urbanisme a d'ores et déjà été délivrée sur ce terrain en vue de construire.

Les auteurs du plan local d'urbanisme ont donc commis une erreur manifeste d'appréciation dans le classement retenu.

***

Pour toutes ces raisons, je vous invite, dans votre rapport et dans vos conclusions, à retenir que le classement des terrains de Monsieur STROMBONI est entaché d'une erreur manifeste d'appréciation.

Vous serez donc amené à conclure que ces terrains, pour des raisons d'aménagement, doivent faire l'objet d'un classement en zone urbaine.

***

En espérant que ces observations seront favorablement accueillies de votre part.

Dans cette attente.

Veuillez recevoir, Monsieur le Président de la commission d'enquête, l'expression de ma plus haute considération.

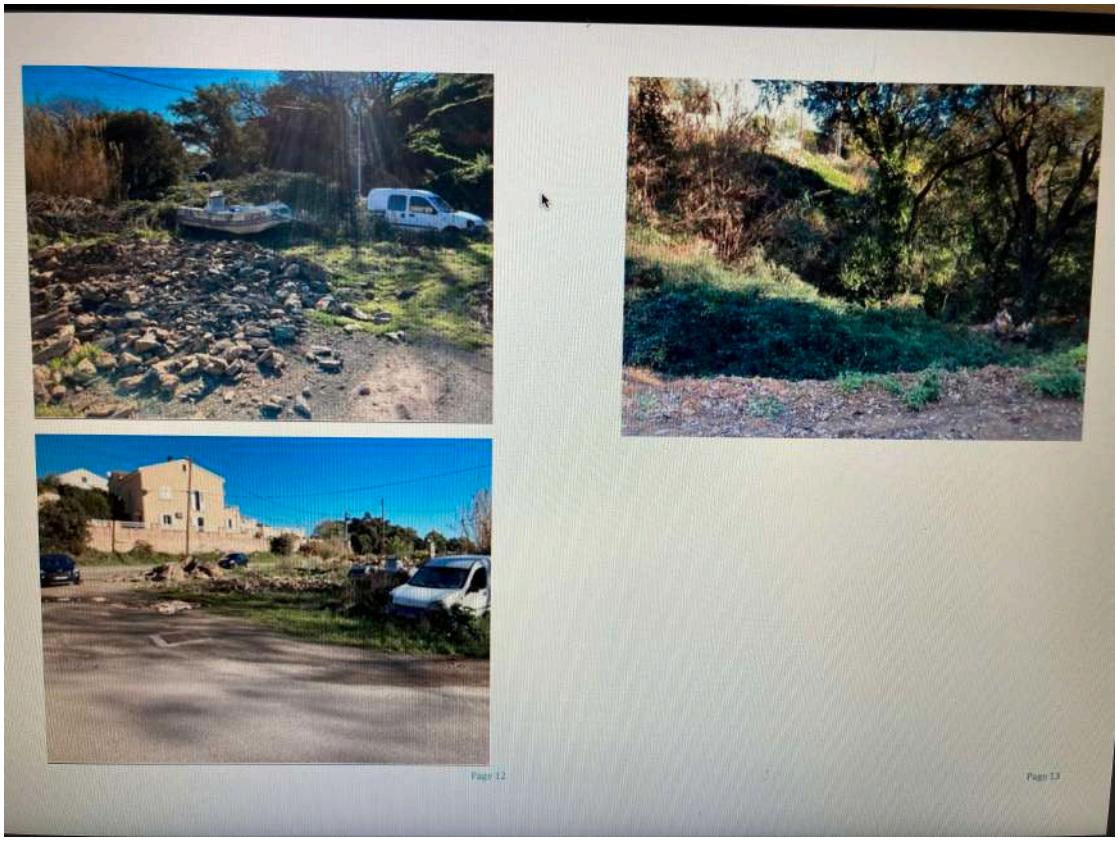
Ludovic Giudicelli
Avocat à la Cour

N° SIRET 881 496 715 000 15
Code APE : 6910Z
TVA intracommunautaire : FR 12 881496715

@50 - Pastinelli Adrien - Murato

Date de dépôt : Le 06/02/2025 à 21:09:41
Lieu de dépôt : Sur le registre électronique
Objet :parcelle en UDB
Contribution :
Je souhaite que ces parcelles restent en zone UDB dans le nouveau PLU.Ces deux parcelles, situées sur la commune de Bastia, chemin de l'Agliani étaient en zone naturelle précédemment . Elles sont proches des habitations. Seulement la route les sépare des constructions déjà existantes. Les terrains sont facilement viabilisables, l'électricité est à l'entrée des parcelles, y compris l'eau et l'assainissement.Ces terrains sont devenus une décharge à ciel ouvert, au pied des habitations déjà existantes. Nous avons fait installer une clôture avec un panneau « Propriété privée. Défense de jeter des gravats ». cela n'a pas empêché ces personnes irrespectueuses de vider leur gravats et autres déchets. Nous avons déjà procédé à l'enlèvement de certains déchets comme des machines à laver, réfrigérateurs, faïence, etc.Cela permettra un nettoyage de la zone et fermer définitivement par un mur de clôture. Cela dissuadera certaines personnes de venir y déposer leurs déchets. Ce projet permettra, de plus, à nos enfants de créer leurs habitations principales et devenir des résidents de Bastia pour se rapprocher de leur lieu de travail et d'intérêt.Vous trouverez des photos permettant d'illustrer mes propos.Je vous remercie par avance de l'attention portée à ma demande, et vous prie d'agréer mes salutations distinguées.
Pièce(s) jointes(s) :

Télécharger la pièce jointe originale (IMG_5502.jpg)



@51 - Marie-Christine - Marseille

Date de dépôt : Le 07/02/2025 à 15:37:00
Lieu de dépôt : Sur le registre électronique
Objet : Informations sur la surface constructible sur la parcelle
Contribution :
La parcelle E286 qui m'appartient était complètement constructible dans l'ancien PLU.Nous avions un projet de construction et avions obtenu pour cela par voie de justice une servitude de passage permettant cette construction.Le nouveau PLU fait apparaitre une constructibilité partielle sur environ 50% de la surface de cette parcelle (zone UCc).Suite à notre entrevue avec Madame Carole Boucher au cours de l'enquête publique, nous souhaiterions savoir s'il est possible d'obtenir une constructibilité sur 100% de la surface de cette parcelle afin de mener à bien notre projet.Merci de prendre en considération cette contribution.Nous vous prions d'agréer nos salutations distinguées.
Pièce(s) jointes(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

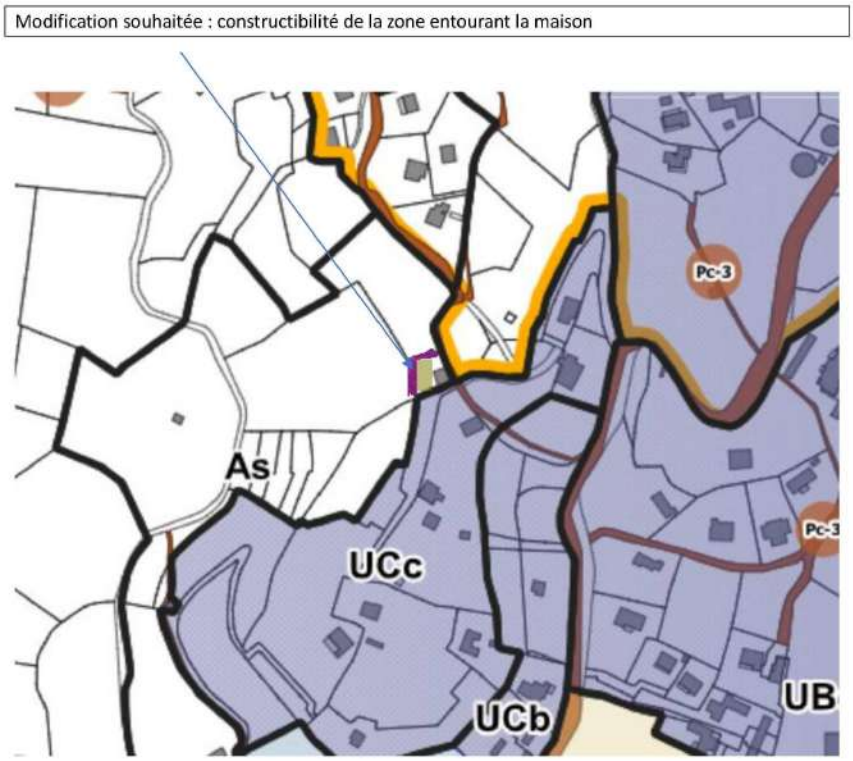
@52 - ROCHE-POGGI Marie-Christine - Marseille

Date de dépôt : Le 07/02/2025 à 15:55:53
Lieu de dépôt : Sur le registre électronique
Objet : Informations sur un projet de construction sur la parcelle 709
Contribution :
La parcelle 709 est constructible dans le nouveau PLU.Actuellement deux constructions sont cadastrées et viabilisées sur cette parcelle.Nous souhaiterions savoir quelles sont les modalités d'extension de ces constructions et s'il est possible d'envisager d'autres constructions sur cette parcelle.Nous vous précisons que nous sommes propriétaires de parcelles adjacentes pouvant être utilisées pour des parkings.Merci de prendre en considération cette contribution qui fait suite à une entrevue avec Madame Carole Boucher dans le cadre de l'enquête publique du nouveau PLU.Nous vous prions d'agréer nos salutations distinguées.
Pièce(s) jointes(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

@53 - Tomasi Jean-Christophe - Bastia

Date de dépôt : Le 07/02/2025 à 18:18:49
Lieu de dépôt : Sur le registre électronique
Objet : Demande de modification relative au projet de PLU
Contribution :
Madame, Monsieur,Propriétaire de la parcelle E56 partiellement constructible, déjà bâtie et actuellement habitée, je constate que le projet de PLU prévoit de la classer en zone agricole et en limite de la zone UCC. Il ne me sera pas possible d'accorder un bail agricole sur une propriété que mon père occupe aujourd'hui et dans laquelle je compte m'installer moi-même par la suite. Je vous prie par conséquent de bien vouloir rétablir l'ancien tracé ou, à tout le moins, d'intégrer dans la zone UCC la parcelle sur laquelle se situe ma maison (Cf. tracé ci-joint).Je vous prie de bien vouloir agréer mes sincères salutations,Jean-Christophe Tomasi
Pièce(s) jointes(s) :

Télécharger la pièce jointe originale (Modification PLU Subigna Bastia Tomasi.pdf)
Document : Modification PLU Subigna Bastia Tomasi.pdf, page 1 sur 1



@54 - GIACOBBI épouse SANCHEZ Marie-France - Bastia

Date de dépôt : Le 09/02/2025 à 17:20:21
Lieu de dépôt : Sur le registre électronique
Objet : Contestation du nouveau concernant la zone UDE
Contribution :
Note pour enquête publique BastiaLes observations suivantes portent sur les règles applicables aux parcelles AP 75 et AP 250 et plus globalement sur le petit secteur pavillonnaire situé derrière le palais de justice et classé en zone UDe du projet de PLU. Les observations émises concernent certaines règles du règlement de zone qui ne reprennent pas les caractéristiques architecturales et urbaines de ce secteur-1. Distance de 5 m par rapport aux limites séparatives (art 3.4 de la zone UD). Il est à noter qu'il s'agit d'un secteur ancien datant des années 30. Les pavillons présents sur ce secteur correspondent aux 1eres constructions du quartier, avant plusieurs des immeubles bâtis en aval (cf photo aérienne ci-jointe de 1937). Cet ensemble de pavillons a été bâti sur des parcelles de taille réduite de l'ordre de 200 à 550 m² environ avec des implantations de bâti proches des limites de parcelles, avec un recul parfois inférieur à 2 m voire des implantations en limite séparative, certaines de ces constructions étant mitoyennes. Ainsi l'application d'une règle de distance minimale de 5 m des limites séparatives sur ce secteur semble inadaptée à la typologie d'urbanisme existante et aurait pour conséquence de geler les possibilités d'extension de ces constructions, pourtant situées en cœur de ville-2. Règle de 60% minimum de chaque parcelle en jardins, espaces verts de pleine terre (art 5.1 de la zone UD) : comme pour la règle précédente, une tel pourcentage d'espaces verts appliqué à des parcelles de petite taille situées en centre-ville conduit à geler toutes possibilités d'extensions – l'état des terrains du secteur faisant déjà état d'un pourcentage d'espaces vert largement inférieur à 60 % de la parcelle…-3. Une planche entière d'un minimum de 100 m² réservée pour un usage en tant que jardin potager ou verger (art. 5.6 de la zone UD) : cet article conduira également à geler les possibilités d'extension ces maisons ne bénéficiant pas de grands terrains -4. hauteurs de construction limitées à 3 m (art 3.2 de la zone UD) : cette hauteur maximale est largement inférieure à la hauteur des maisons du secteur UDe situé à l'arrière du palais de justice qui sont toutes bâties en R+1 ou R+2 voire R+3 (voir extrait GoogleEarth ci-joint). D'autant que cette règle semble avoir été édictée pour préserver les vues depuis certaines routes ce qui ne semble pas concerner ce quartier pavillonnaire.-5. Extension mesurée des constructions dans la limite de 60 m² et de 25% de l'unité foncière (art. 3.1) : nous ne comprenons pas la justification d'extension mesurée pour un secteur situé en plein centre-ville – par ailleurs au vu de la configuration des lieux le pourcentage de 25% terrasses incluses paraît très faible et en opposition avec une densification des lieux Extrait googleEarthCe secteur diffère de la plupart des autres secteurs classés en zone UD par sa proximité avec le centre ancien, son ancienneté de construction et l'étroitesse de ses terrains qui justifient un traitement particulier.Ainsi afin de permettre une évolution des constructions existantes, nous vous demandons de bien vouloir prendre en compte les caractéristiques urbaines et architecturales de ce secteur pavillonnaire et reconsidérer :-la distance minimale aux limites, une implantation en limite ou un recul minimal de 2 m nous semblant plus adaptés à la configuration des lieux-Le % minimal de 60 % d'espaces verts qui nous semble inadapté à un secteur urbanisé de centre-ville ; le % du PLU actuel de 20% étant plus proche des réalités du terrain-La présence d'une planche entière de 100 m² dédiée à un jardin potager ou verger-La hauteur maximale de 3 m, afin de permettre du R+1 et R+2 -La notion d'extension mesurée et le pourcentage d'emprise au sol limité à 25% pour ce secteur situé en centre-ville
Pièce(s) jointes(s) :

Télécharger la pièce jointe originale (Capture ch fort lacroix.PNG)

@55 - ME POLETTI JEAN PIERRE - Bastia

Date de dépôt : Le 10/02/2025 à 08:02:52
Lieu de dépôt : Sur le registre électronique
Objet :PARCELLE AW0053 QUARTIER SAINT JOSEPH
Contribution :
Monsieur le Commissaire EnquêteurJ'interviens auprès de vous aux intérêts de la famille BELGODERE, propriétaire de la parcelle AW 0053 sise à BASTIA, quartier Saint-Joseph, et située en continuité immédiate des résidences LE MARONI et LES CAPUCINS.Cette parcelle était antérieurement classée en zone AU par la Commune.Dans le cadre du projet soumis à enquête publique cette parcelle, contiguë à la voie publique et située entre ces deux grands ensembles immobiliers, mais aussi une unité d'habitation (AW 0089) au SUD OUEST de la parcelle, a été exclue des terrains à bâtir pour être classée en espace agricole.Au cas d'espèce, ce classement relève d'une erreur d'appréciation pour les motifs développés ci-après.Tout d'abord, classer ce terrain en espace agricole relève d'une erreur manifeste alors que, depuis 50 ans au moins, cette parcelle n'a donné lieu à nulle exploitation de nature agricole, et qu'elle est demeurée à l'état d'un boisement naturel pendant toute cette période.Au demeurant rien ne vient justifier matériellement ou dans les documents du PLU un tel classementSurtout, au regard de la configuration des lieux, il apparait que la totalité de la parcelle ou les 2/3 situés au droit de la voirie, à minima, auraient dû être classés dans les espaces constructibles de la Commune, et ce et alors qu'au sens d'une jurisprudence constante doit être recherchée la densification des espaces d'ores et déjà urbanisés.Le principe de densification en droit de l'urbanisme, est une stratégie d'aménagement du territoire qui vise à augmenter la densité de constructions dans les zones urbaines existantes.Cela peut se faire par différents moyens, tels que la construction de nouveaux bâtiments, la surélévation de bâtiments existants, la division de terrains en parcelles plus petites, ou encore la transformation de bâtiments existants en logements.La densification répond à plusieurs objectifs :* Maîtriser l'étalement urbain: En concentrant la construction dans les zones déjà urbanisées, on limite la consommation de terres agricoles et naturelles, et on préserve l'environnement.* Optimiser l'utilisation des infrastructures: La densification permet de mieux utiliser les réseaux de transport, d'eau, d'électricité, etc., déjà en place, ce qui réduit les coûts et l'impact environnemental.* Favoriser la mixité sociale: En créant de nouveaux logements dans des quartiers existants, on favorise la mixité sociale et on évite la ségrégation spatiale.* Dynamiser l'économie locale: La densification peut entraîner une augmentation de la population et de l'activité économique dans les quartiers concernés.Le code de l'urbanisme ne contient pas de définition juridique précise de la densification. Cependant, plusieurs articles encadrent cette notion et en précisent les modalités de mise en œuvre. Parmi les articles les plus importants :* Article L. 101-2 du code de l'urbanisme: Cet article fixe les objectifs généraux de l'urbanisme, parmi lesquels figure la lutte contre l'étalement urbain et la préservation des espaces agricoles et naturels.* Article L. 121-1 du code de l'urbanisme: Cet article définit les principes généraux de l'aménagement du territoire, parmi lesquels figure la densification des zones urbaines.* Articles L. 151-1 et suivants du code de l'urbanisme: Ces articles définissent les règles relatives au plan local d'urbanisme (PLU), qui peut notamment prévoir des dispositions spécifiques en matière de densification.La densification est un enjeu majeur de l'urbanisme contemporain. Elle permet de répondre aux défis de la croissance urbaine tout en préservant l'environnement et en favorisant la mixité sociale. Au cas d'espèce, il n'est pas douteux que cette parcelle constitue une « dent creuse » au sein d'un espace d'ores et déjà urbanisé, au sens de la localisation telle qu'elle résulte de la photo GEOPORTAIL jointe en annexe.A l'échelle du territoire communal, et alors que nombre de parcelles sont ouvertes à l'urbanisation, dans des secteurs bien moins dense et hors agglomération, telle que la route supérieure de CARDO entre autres, la Commune pouvait, en opportunité, faire le choix de renoncer à l'ouverture à l'urbanisation et donc à la création d'une unité d'habitation sur une parcelle localisée, telle qu'elle est en l'espèce, dans un secteur pourvu de l'ensemble des services pour favoriser, à contrario, l'ouverture de l'urbanisation dans des secteurs bien moins denses et bien moins équipés, notamment au titre des services publics, transports en commun et autres.Ainsi et en l'état, le classement relève-t-il d'une erreur manifeste d'appréciation qu'il convient de corriger pour la totalité de l'assiette de la parcelle ou pour les 2/3 situés au droit de la voie publique.Vous remerciant par avance de l'attention que vous voudrez bien porter à la présente, Je vous prie de croire, Monsieur le Commissaire Enquêteur, à l'expression de ma considération distinguée.Jean Pierre POLETTIPJ vue géoportail
Pièce(s) jointe(s) :

Télécharger la pièce jointe originale (Visualisation cartographique - Géoportail.pdf)
Document : Visualisation cartographique - Géoportail.pdf, page 1 sur 1

géoportail

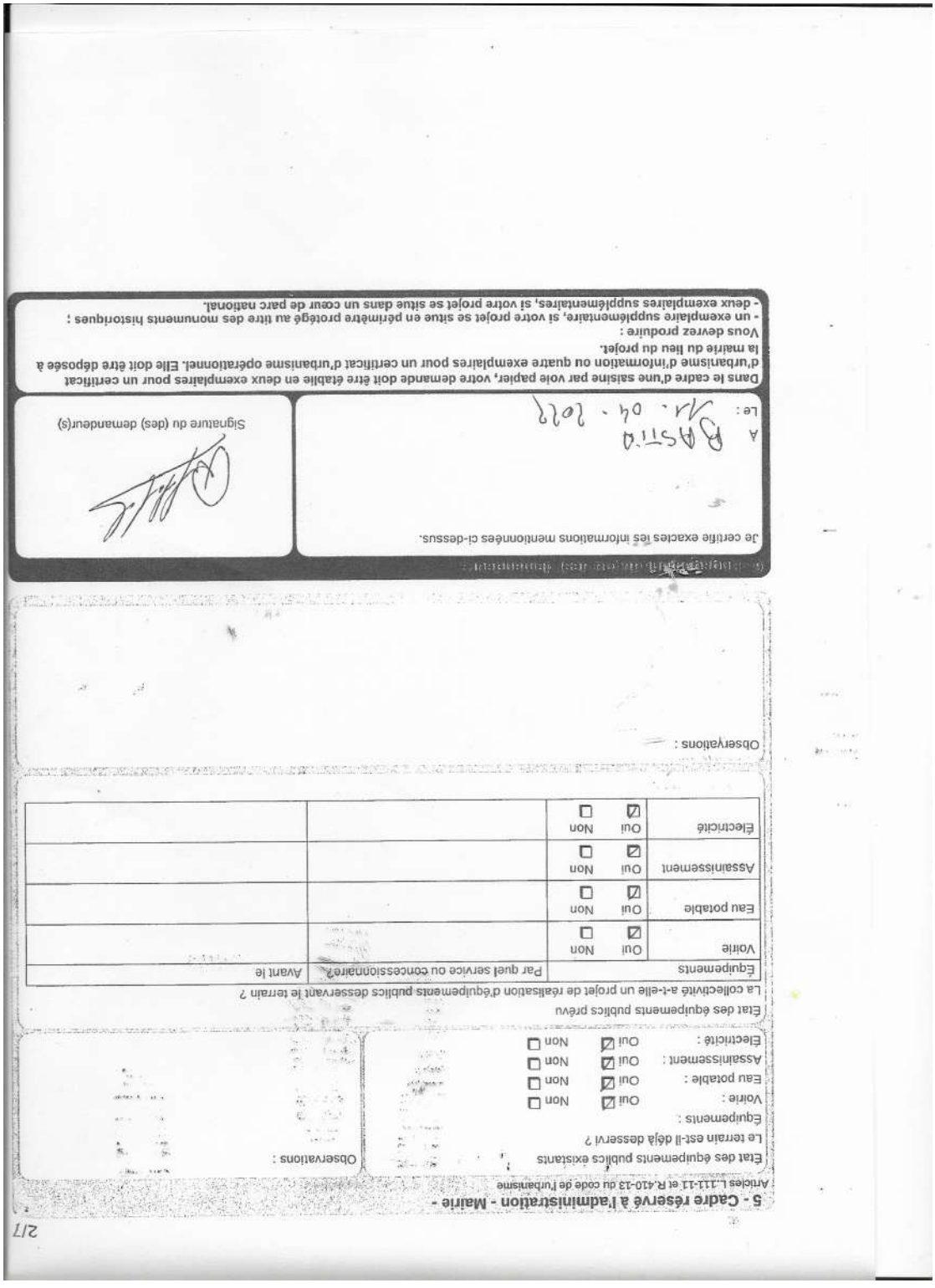
© IGN 2023 - www.geoportail.gouv.fr/mentions-legales

Longitude : 9° 26' 42" E
Latitude : 42° 41' 25" N

@56 - raffalli gandolfi pierre - Bastia

Date de dépôt : Le 10/02/2025 à 09:23:00
Lieu de dépôt : Sur le registre électronique
Objet :parcelle constructible passer en zone n
Contribution :
bonjour je voudrais ajouter un nouvel element à mon dosier concernant la parcelle E 314 lieu dit ondina c est le certificat d'urbanisme opérationnel toujours en cours
Pièce(s) jointes(s) :

Télécharger la pièce jointe originale (Numérisation_20250210 (2).jpg)



2/7

5 - Cadre réservé à l'administration - Mairie -

Articles L.111-11 et R.410-13 du code de l'urbanisme

État des équipements publics existants

Le terrain est-il déjà desservi ?

Équipements :

Voirie : Oui ☑ Non ☐

Eau potable : Oui ☑ Non ☐

Assainissement : Oui ☑ Non ☐

Électricité : Oui ☑ Non ☐

Observations :

État des équipements publics prévu

La collectivité a-t-elle un projet de réalisation d'équipements publics desservant le terrain ?

Équipements		Par quel service ou concessionnaire ?	Avant le
Voirie	Oui ☑ Non ☐		
Eau potable	Oui ☑ Non ☐		
Assainissement	Oui ☑ Non ☐		
Électricité	Oui ☑ Non ☐		

Observations :

Je certifie exactes les informations mentionnées ci-dessus.

Fait à BASTIA Le : 04 - 2025

Signature du (des) demandeur(s)

Dans le cadre d'une saisine par voie papier, votre demande doit être établie en deux exemplaires pour un certificat d'urbanisme d'information ou quatre exemplaires pour un certificat d'urbanisme opérationnel. Elle doit être déposée à la mairie du lieu du projet.

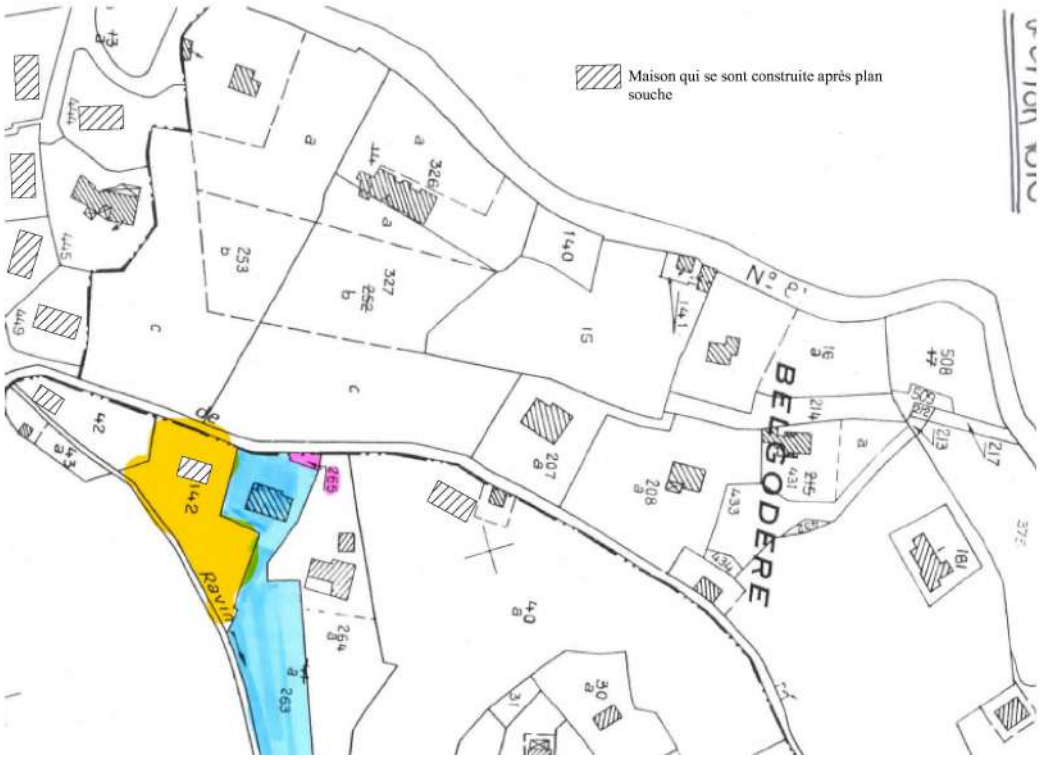
Vous devrez produire :

- un exemplaire supplémentaire, si votre projet se situe en périmètre protégé au titre des monuments historiques ;
- deux exemplaires supplémentaires, si votre projet se situe dans un cœur de parc national.

@57 - GASPARI RICHARD - Bastia

Date de dépôt : Le 10/02/2025 à 19:57:42
Lieu de dépôt : Sur le registre électronique
Objet : Demande d'annulation du projet de révision du PLU de Bastia concernant nos parcelles de terrains
Contribution :
Je suis propriétaire d'un terrain dont les parcelles sont sises sur Bastia, Chemin de Monsérato, lieu-dit Uccini et référencées sous les numéros BN a263 et BN142, dont l'acquisition avait été réalisée parce qu'elles étaient et sont constructibles.Celles-ci ont été acquises dans l'optique de voir nos enfants y réaliser leur résidence principale.Aujourd'hui, ayant appris que la commune dans son projet de révision du plan d'urbanisme de la ville de Bastia, envisage de faire passer nos parcelles en terrain agricole, nous nous devons de vous présenter notre désaccord à ce projet de révision. Pour cela, nous vous opposons les arguments suivants, que nous vous sollicitons de prendre en compte, à savoir :*La physionomie du terrain qui essentiellement en espaliers, qui concède un dénivellement de plus de 40% et un sol rocheux de type schisteux avec une faible couche de terre en surface.*le fait que celui est mitoyen avec d'autres habitations qui lui sont voisines, (maisons individuelles, lotissement, immeuble, le tout dans un espace aérien des 200m environnant)*Que tout projet ne se réalise pas en deux jours et qu'il faut aujourd'hui trimer financièrement, moralement et physiquement pour atteindre tout objectif ou souhait que l'on se fixe.*Qu'il est aujourd'hui pour les jeunes, de plus en plus difficile d'acquérir un logement, de bâtir un logement et que le fait de disposer d'un terrain permet d'entrevoir l'opportunité de réaliser son projet de domicile principal.* Ma fille ainée, native à Bastia et ancrée à sa commune, fort de son emploi après 5 années d'études, nourrit depuis 2 ans son projet de réaliser son domicile principal sur notre terrain, dans sa ville natale, se voit quelque peu dépitée à l'annonce de cette révision du PLU.*Ma fille cadette en cours d'installation professionnelle sur la commune de la ville devrait-elle tout simplement ne pas envisager d'en faire autant pour ne pas être désabusée à son tour, alors que notre terrain permet aussi son installation ?* La ville de Bastia repartirait elle dans une politique vieille de plus de 30 ans où il était tout simplement improbable d'envisager de construire sur la commune et qui a conduit nombre de bastiais à quitter la ville et contribuer à l'essor des communes voisines, qui elles ont concédé de véritables terrains agricoles du département à leurs constructions.Aussi, c'est aux vues de ces arguments que je vous saurais gré de prendre en considération la constructibilité de nos parcelles et ainsi reconsidérer votre position de révision du plan d'urbanisme et conserver en zone constructible nos parcelles.Dans l'attente d'une réponse favorable à notre demande, nous vous prions d'agréer nos sincères salutations.
Pièce(s) jointes(s) :

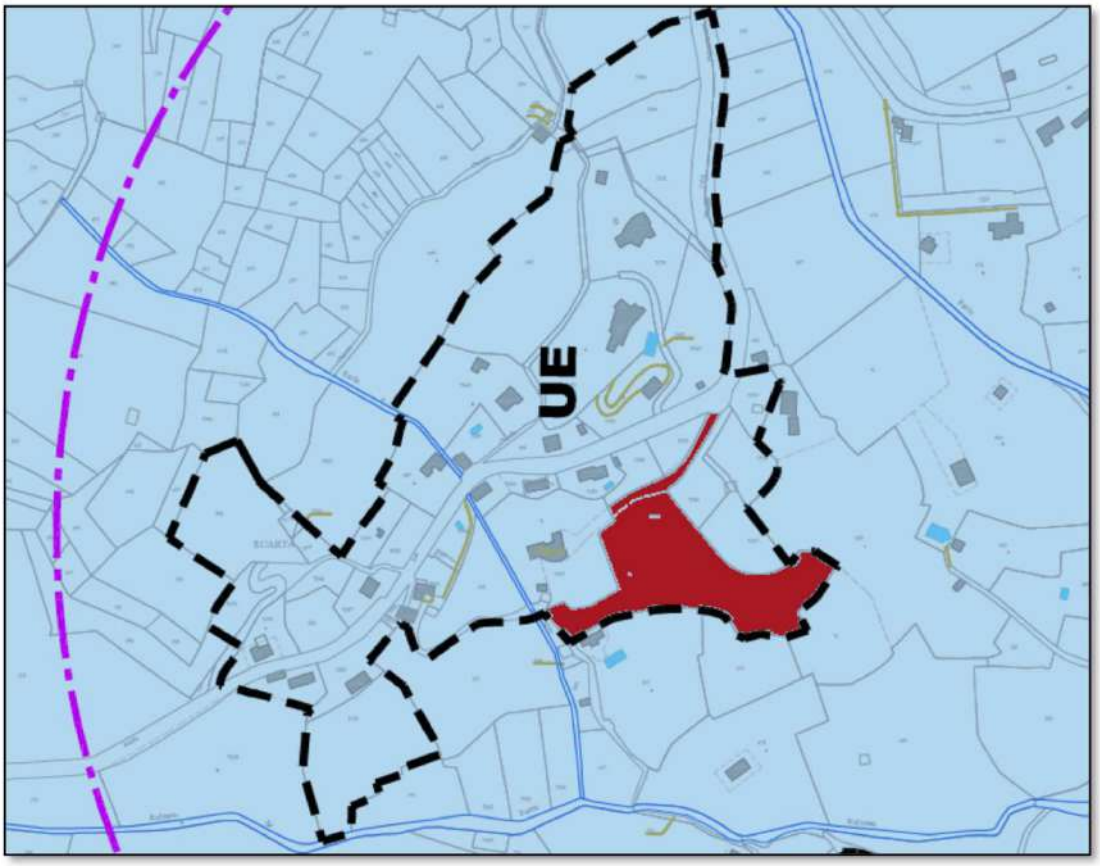
Télécharger la pièce jointe originale (25 Plan BN.pdf)
Document : 25 Plan BN.pdf, page 1 sur 1



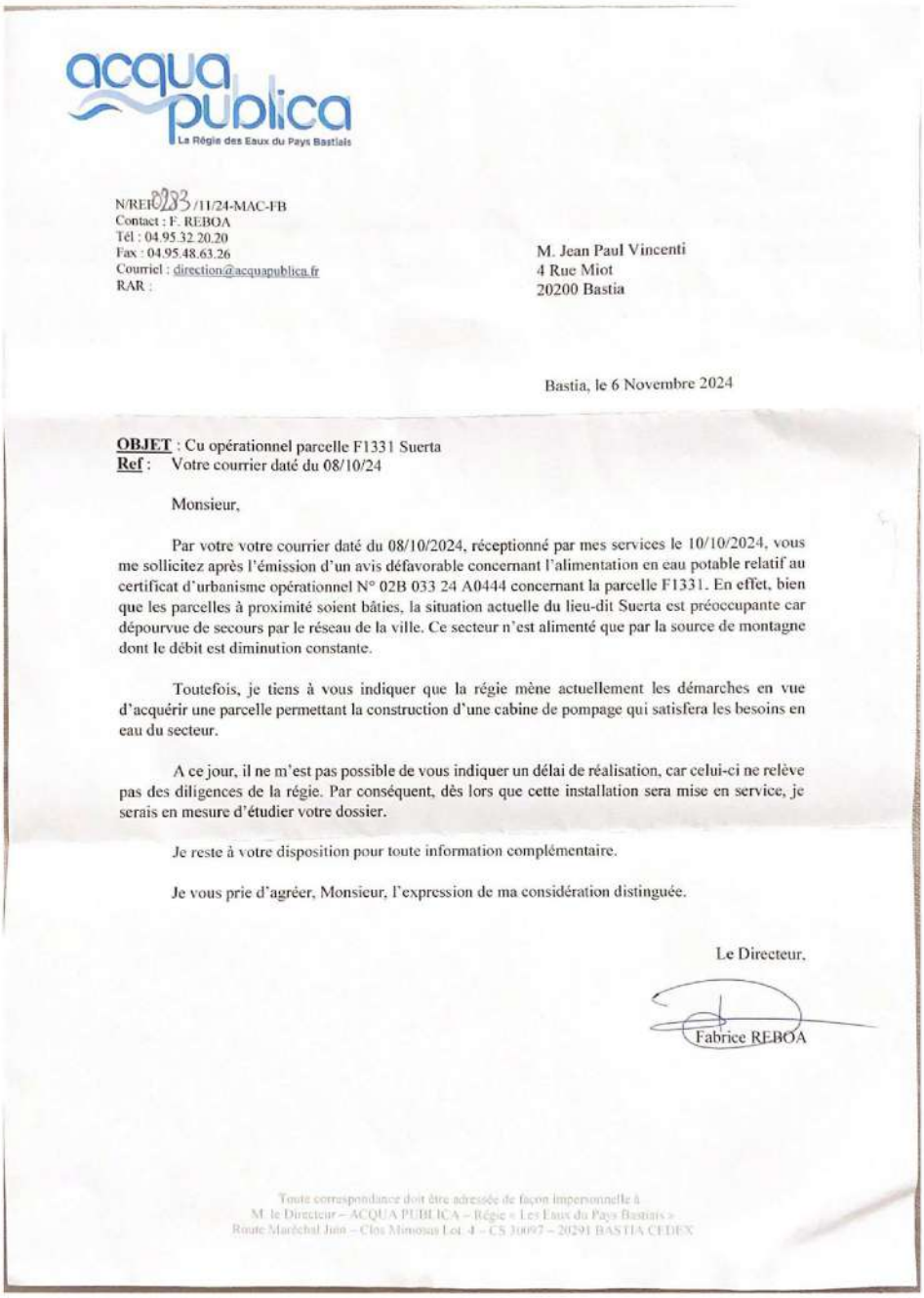
@58 - VINCENTI Jean Paul - Bastia

Date de dépôt : Le 11/02/2025 à 12:27:35
Lieu de dépôt : Sur le registre électronique
Objet : Remettre la parcelle 1331 partiellement constructible.
Contribution :
Monsieur le Commissaire Enquêteur,Ayant eu un entretien à la Mairie de Bastia le 7 Février, je me permets de vous adresser ce courrier concernant la parcelle F1331 qui était en zone UE (voir doc 1: Zonage).Le nouveau PLU la classant en zone Asl.J'ai constaté que cette parcelle était déjà entourée de parcelles urbanisées : F 1329 F 1330 F1233 F 0655 ou présentant un permis de construire F1336 F1337 F1338. Serait-il possible d'inclure une partie de la parcelle dans la zone UDd comme indiqué sur la pièce jointe(doc 2 :Plan de situation) pour la construction d'une habitation individuelle. Cette possibilité m'ayant été suggérée par les services de l'urbanisme lors d'une réunion avec Monsieur le Maire.Cette parcelle est desservie en électricité, assainissement et est accessible par une voie existante et desservant les parcelles F 1329 F 1330 F 1233.Le projet d'acquisition d'une parcelle permettant la construction d'une cabine de pompage par la Régie des Eaux du Pays Bastiais réglerait le problème en besoin d'eau (voir doc 3 : Courrier arqua publica).En vous remerciant par avance de l'attention que vous porterez à cette demande.Je vous prie de croire Monsieur le Commissaire Enquêteur à l'expression de mes salutations respectueuses.Mr Vincenti jean paul.
Pièce(s) jointes(s) :

Télécharger la pièce jointe originale (zonage.pdf)
Document : zonage.pdf, page 1 sur 1



Télécharger la pièce jointe originale (Courrier acqua publica.pdf)
Document : Courrier acqua publica.pdf, page 1 sur 1



acqua publica
La Régie des Eaux du Pays Bastiais

N/REF 0233 /11/24-MAC-FB
Contact : F. REBOA
Tél : 04.95.32.20.20
Fax : 04.95.48.63.26
Courriel : direction@acquapublica.fr
RAR :

M. Jean Paul Vincenti
4 Rue Miot
20200 Bastia

Bastia, le 6 Novembre 2024

OBJET : Cu opérationnel parcelle F1331 Suerta
Ref : Votre courrier daté du 08/10/24

Monsieur,

Par votre votre courrier daté du 08/10/2024, réceptionné par mes services le 10/10/2024, vous me sollicitez après l'émission d'un avis défavorable concernant l'alimentation en eau potable relatif au certificat d'urbanisme opérationnel N° 02B 033 24 A0444 concernant la parcelle F1331. En effet, bien que les parcelles à proximité soient bâties, la situation actuelle du lieu-dit Suerta est préoccupante car dépourvue de secours par le réseau de la ville. Ce secteur n'est alimenté que par la source de montagne dont le débit est diminution constante.

Toutefois, je tiens à vous indiquer que la régie mène actuellement les démarches en vue d'acquérir une parcelle permettant la construction d'une cabine de pompage qui satisfera les besoins en eau du secteur.

A ce jour, il ne m'est pas possible de vous indiquer un délai de réalisation, car celui-ci ne relève pas des diligences de la régie. Par conséquent, dès lors que cette installation sera mise en service, je serais en mesure d'étudier votre dossier.

Je reste à votre disposition pour toute information complémentaire.

Je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de ma considération distinguée.

Le Directeur,

Fabrice REBOA

Toute correspondance doit être adressée de façon impersonnelle à
M. le Directeur – ACQUA PUBLICA – Régie « Les Eaux du Pays Bastiais »
Route Maréchal Juin – Clos Mimosas Lot. 4 – CS 30097 – 20291 BASTIA CEDEX

Télécharger la pièce jointe originale (Plan de Situation 2.pdf)
Document : Plan de Situation 2.pdf, page 1 sur 1

E59 -

Date de dépôt : Le 11/02/2025 à 15:14:14
Lieu de dépôt : Par email
Objet : Projet PLU Bastia
Contribution :
Bonjour, mesdame, messieurs,Je suis propriétaire en indivision avec 2 cousines d'une parcelle cadastrale numérotée AY261 dans la zone AU1Db dans le quartier du Macchione à Bastia, et c'est en notre nom à tous les trois que je vous adresse ce courriel. Le terrain est d'une superficie totale de 3255m2. Il est desservi par une servitude de passage et provient d'un héritage familial de nos arrières grands parents.Au cours des décennies écoulées, les différents terrains issus de ce partage ont, pour la plupart, eté vendus par les autres heritiers. Ainsi plusieurs habitations ont pu s'implanter dans la zone et, à l'heure actuelle le secteur est devenu un quartier résidentiel largement urbanisé.Pour ce qui nous concerne, malheureusement, nous n'avons pu bénéficier de cette période bénéfique. En effet, l'ancien PADD, prévoyait la création d'un hypothétique tunnel sous le Macchione, pour désengorger Bastia et notre terrain s'est vu grevé, en son centre, d'un emplacement réservé (numéro 47) d'une superficie de 300m2, nécessaire pour la ventilation ou la sécurité du tunnel, rendant ainsi notre parcelle proprement inconstructible et par le fait invendable... Contacté, les services de l'urbanisme nous ont conseillé, à l'époque, d'attendre le nouveau PLU qui confirmerait l'annulation du projet de tunnel. Ce que nous avons fait...Entre temps nous avons reçu des propositions d'entrepreneurs locaux intéressés par la situation exceptionnel du terrain (vue mer imprenable). Les estimations variaient de 500.000 à 650.000 euros.Ceci posé, je voudrais attirer l'attention de la commission sur le fait que les dispositions du nouveau PLU, plaçant notre terrain en zone agricole, entraîne une dévalorisation très significative de notre bien et nous lése une nouvelle fois, sans aucune compensation adequate.A mon sens, la ligne de crête, formé par le chemin de monserato, paraît une solution plus logique au limite de l'urbanisation du fait du bati déjà existant. Nous comprenons la démarche écologique du nouveau PLU mais ne serait il pas possible, plutôt, d'imposer des règles strictes d'aménagement futurs dans cette zone (choix des matériaux, espaces verts, ...) et ainsi conserver sa cohérence au secteur concerné qui, comme déjà dit, est largement urbanisé.Dans l'espoir qu'une suite favorable soit réservée à ma requête, je reste à votre disposition pour tout renseignement complémentaireBien cordialementAlain Ciavaldini Tel : 0684******Email : ********@gmail.comAdresse : 33 rue Maurice Daniel St Sébastien sur Loire 44230
Pièce(s) jointes(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

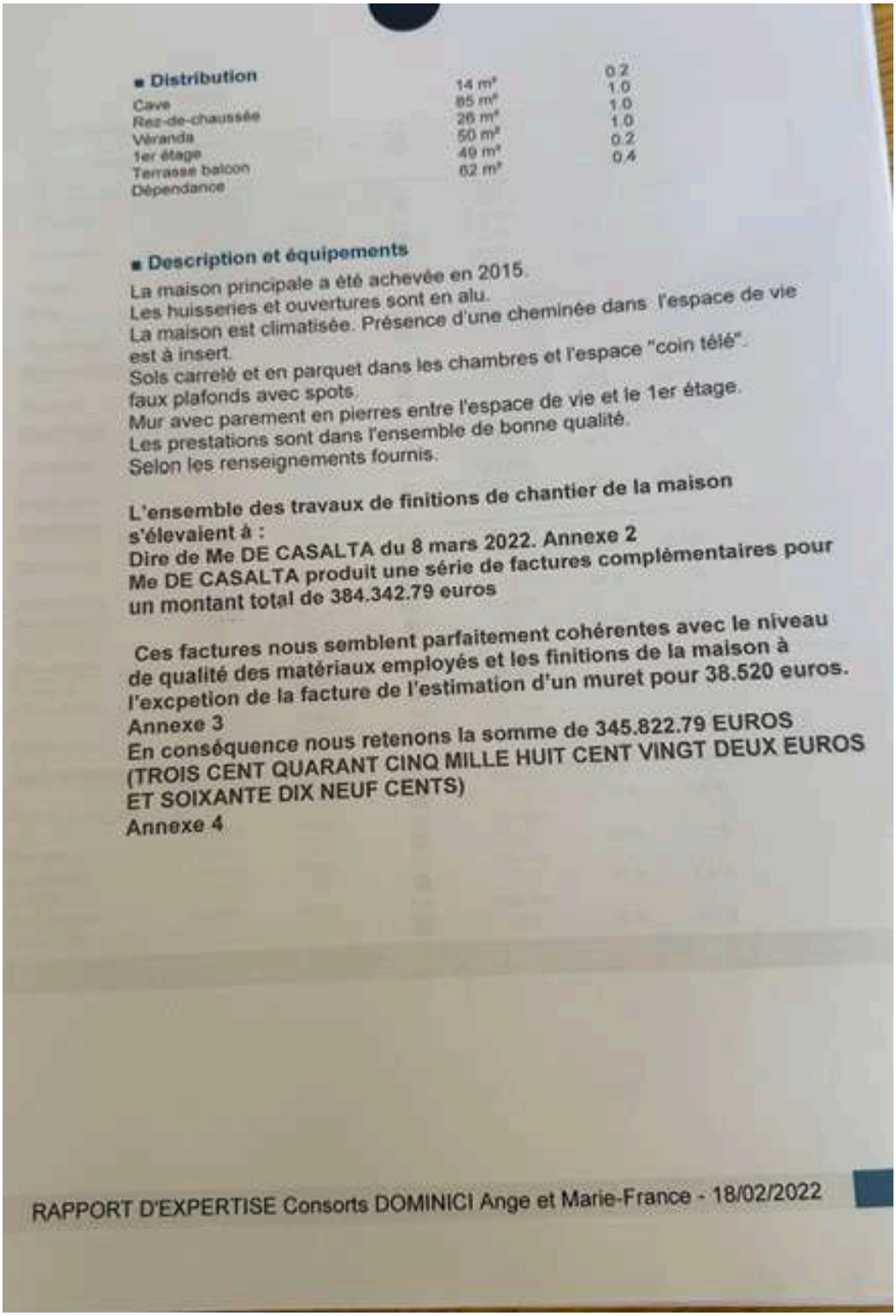
@62 - pascale - Bastia

Date de dépôt : Le 12/02/2025 à 21:29:38
Lieu de dépôt : Sur le registre électronique
Objet :sauvent la forèt de soubigna centenaire car malheureusement ouverte a la bétonisation dans ce nouveau plu
Contribution :
bonjour je ne comprens pas pourquoi que sur les cartes du plu remis aux commisaires enquéteurs les forèt a forte densité d arbres (chènes liéges) n apparaissent pas surtout celle de soubigna (poumon des quartiers sud) comment peut on ouvrir cette zone a l urbanisation .un cas flagrant d artificialisation des sols elle n est pas proche d une zone urbanisée a part quelles maisons diffusent.pendant ce temps ont bloque des terrains constructibles en plein bastia en zone urbanisée en les faisant passer en n (zone verte) ou en esa (zone agricole) je tiens enfin a précisé que la seule association qui sait positionner sur la non ouverture a l urbanisation de cette forèt c est celle de frédéric poletti
Pièce(s) jointes(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

@63 - Me Poletti Jean Pierre - Bastia

Date de dépôt : Le 13/02/2025 à 08:19:31
Lieu de dépôt : Sur le registre électronique
Objet :BM 757 OAP LABRETTU
Contribution :
Madame, Messieurs les Commissaires enquêteurs, J'interviens auprès de vous aux intérêts des consorts DOMINICI, lesquels sont propriétaires d'une maison d'habitation sur la parcelle BM 757, sise sur la Commune de BASTIA, objet de multiples aménagements, avec autorisation, d'urbanisme, outre la réalisation d'une piscine selon DP n°02B03313A0149 et 02B03317A0025.Elle est comprise dans les limites du secteur C de l'OAP du Labrettu, au NORD EST, et au sens de l'OAP, dans un espace présentant un potentiel agricole, dans le cadre duquel ne saurait être autorisée que la réhabilitation des constructions existantes et les abris nécessaires au stockage et au rangement des outils, dans la limite de 40m² pour 1 000m² de surface cultivée.La propriété dont s'agit n'est pourtant pas constitutive à ce jour de jardins, et la destination qui est donnée est au demeurant incompatible avec l'objectif poursuivi dans la variante 1, à savoir l'aménagement des équipements utiles pour un futur hôpital.Cette parcelle ne relève pas des ESA, au regard de sa configuration, et ne relève pas plus d'une destination agricole, au regard de l'environnement immédiat et du futur projet d'hôpital.Au cas d'espèce, envisager l'aménagement sur ce secteur de jardins partagés ou collectifs, ou d'un espace vert collectif, relève d'une erreur manifeste d'appréciation, surtout lorsque dans l'environnement immédiat est localisée une importante surface en ESA, à savoir en l'espèce plus à l'OUEST et en secteur D de l'OAP, de nature à sauvegarder les objectifs de mixité de la nature de l'occupation des sols envisagés en l'espèce.En l'espèce et au regard de l'ESA située dans la limite de l'OAP, il n'existe nul motif légitime à envisager en sus l'aménagement de jardins collectifs sur une parcelle d'ores et déjà bâtie et constituant une unité foncière avec ladite construction, constitutive du domicile personnel de ses propriétaires, et ce alors que, pour être constituée de planches, son exploitation dans un cadre agricole, même à titre de jardins partagés, apparait inconciliable avec la configuration des lieux et le domicile personnel des propriétaires.C'est dans ces circonstances qu'est sollicité que la parcelle dont s'agit soit exclue du secteur C de l'OAP pour être intégrée aux lots constitutifs du secteur A.La construction constituant le domicile familial fait par ailleurs l'objet d'un classement particulier au titre du patrimoine, au motif que la construction érigée et évoquée ci-avant présenterait un intérêt patrimonial tel qu'une protection spécifique s'en trouverait fondée.Cette prétention ne correspond en aucune façon à l'état du bâti à ce jour.Vous voudrez bien trouver en annexe une photo et un descriptif du bâtiment dont s'agit.En effet, il s'agit en l'espèce d'une maison contemporaine érigée dans les années 70, et objet d'aménagements successifs au sens des déclarations préalables citées ci avant, de telle sorte que la protection envisagée dans le PLU relève d'une erreur manifeste d'appréciation ou d'une méconnaissance de l'état des lieux.Vous remerciant par avance de l'attention que vous voudrez bien porter à la présente, Je vous prie de croire, Monsieur le Commissaire enquêteur, à l'expression de ma considération distinguée. J.P. POLETTIPièces jointes;Photo géoportailPhoto villa piscineExtraits de rapport d'expertise de valeur dans un cadre successoral
Pièce(s) jointes(s) :

Télécharger la pièce jointe originale (description et équipements.jpeg)



■ Distribution

Cave	14 m²	0.2
Rez-de-chaussée	85 m²	1.0
Véranda	26 m²	1.0
1er étage	50 m²	1.0
Terrasse balcon	49 m²	0.2
Dépendance	62 m²	0.4

■ Description et équipements

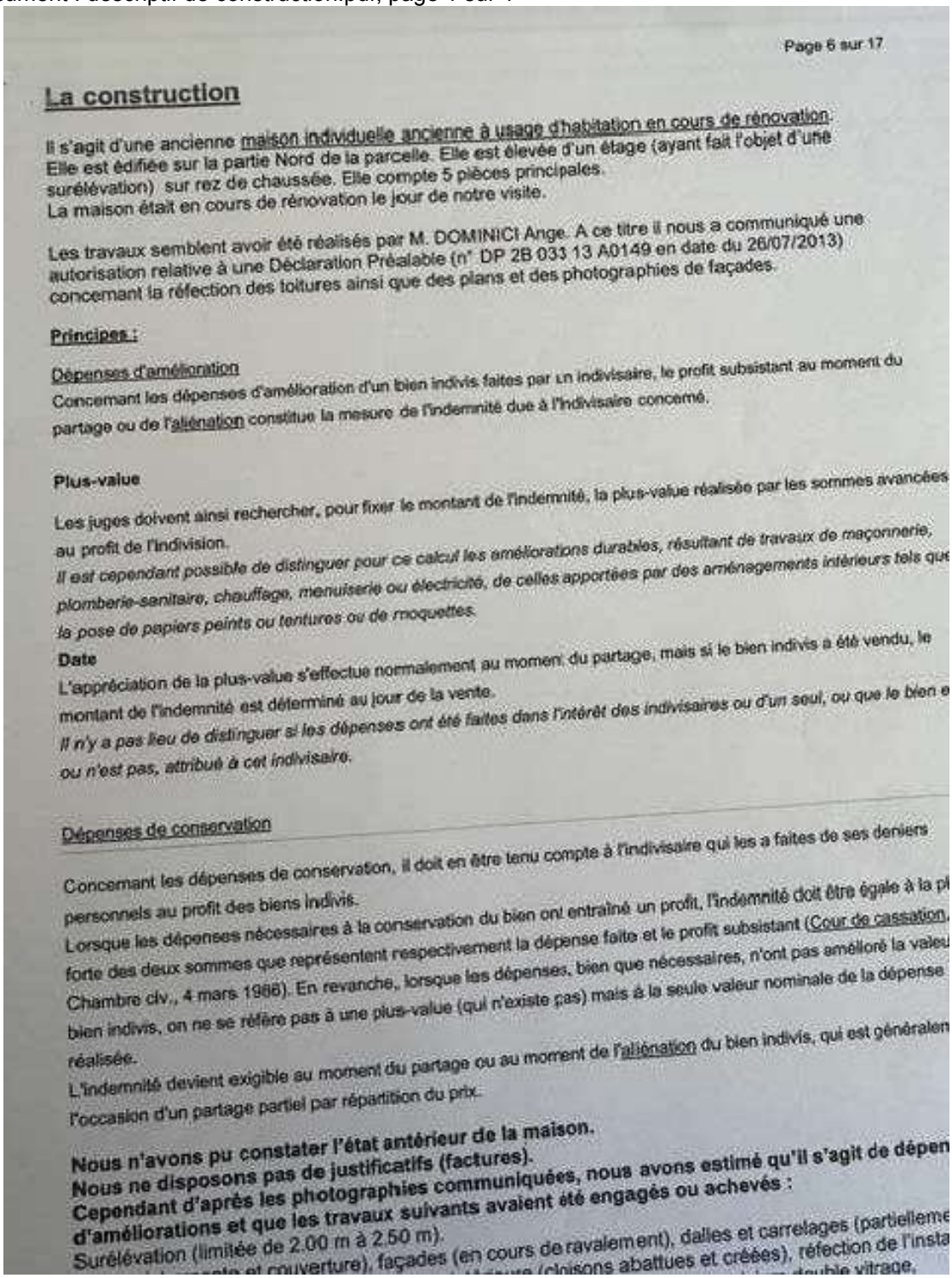
La maison principale a été achevée en 2015.
Les huisseries et ouvertures sont en alu.
La maison est climatisée. Présence d'une cheminée dans l'espace de vie est à insert.
Sols carrelé et en parquet dans les chambres et l'espace "coin télé".
faux plafonds avec spots.
Mur avec parement en pierres entre l'espace de vie et le 1er étage.
Les prestations sont dans l'ensemble de bonne qualité.
Selon les renseignements fournis.

L'ensemble des travaux de finitions de chantier de la maison s'élevaient à :
Dire de Me DE CASALTA du 8 mars 2022. Annexe 2
Me DE CASALTA produit une série de factures complémentaires pour un montant total de 384.342.79 euros

Ces factures nous semblent parfaitement cohérentes avec le niveau de qualité des matériaux employés et les finitions de la maison à l'excpetion de la facture de l'estimation d'un muret pour 38.520 euros.
Annexe 3
En conséquence nous retenons la somme de 345.822.79 EUROS
(TROIS CENT QUARANT CINQ MILLE HUIT CENT VINGT DEUX EUROS ET SOIXANTE DIX NEUF CENTS)
Annexe 4

RAPPORT D'EXPERTISE Consorts DOMINICI Ange et Marie-France - 18/02/2022

Télécharger la pièce jointe originale (descriptif de construction.pdf)
Document : descriptif de construction.pdf, page 1 sur 1



La construction

Il s'agit d'une ancienne maison individuelle ancienne à usage d'habitation en cours de rénovation.
Elle est édifiée sur la partie Nord de la parcelle. Elle est élevée d'un étage (ayant fait l'objet d'une surélévation) sur rez de chaussée. Elle compte 5 pièces principales.
La maison était en cours de rénovation le jour de notre visite.

Les travaux semblent avoir été réalisés par M. DOMINICI Ange. A ce titre il nous a communiqué une autorisation relative à une Déclaration Préalable (n° DP 2B 033 13 A0149 en date du 26/07/2013) concernant la réfection des toitures ainsi que des plans et des photographies de façades.

Principes :

Dépenses d'amélioration

Concernant les dépenses d'amélioration d'un bien indivis faites par un indivisaire, le profit subsistant au moment du partage ou de l'aliénation constitue la mesure de l'indemnité due à l'indivisaire concerné.

Plus-value

Les juges doivent ainsi rechercher, pour fixer le montant de l'indemnité, la plus-value réalisée par les sommes avancées au profit de l'indivision.
Il est cependant possible de distinguer pour ce calcul les améliorations durables, résultant de travaux de maçonnerie, plomberie-sanitaire, chauffage, menuiserie ou électricité, de celles apportées par des aménagements intérieurs tels que la pose de papiers peints ou tentures ou de moquettes.

Date

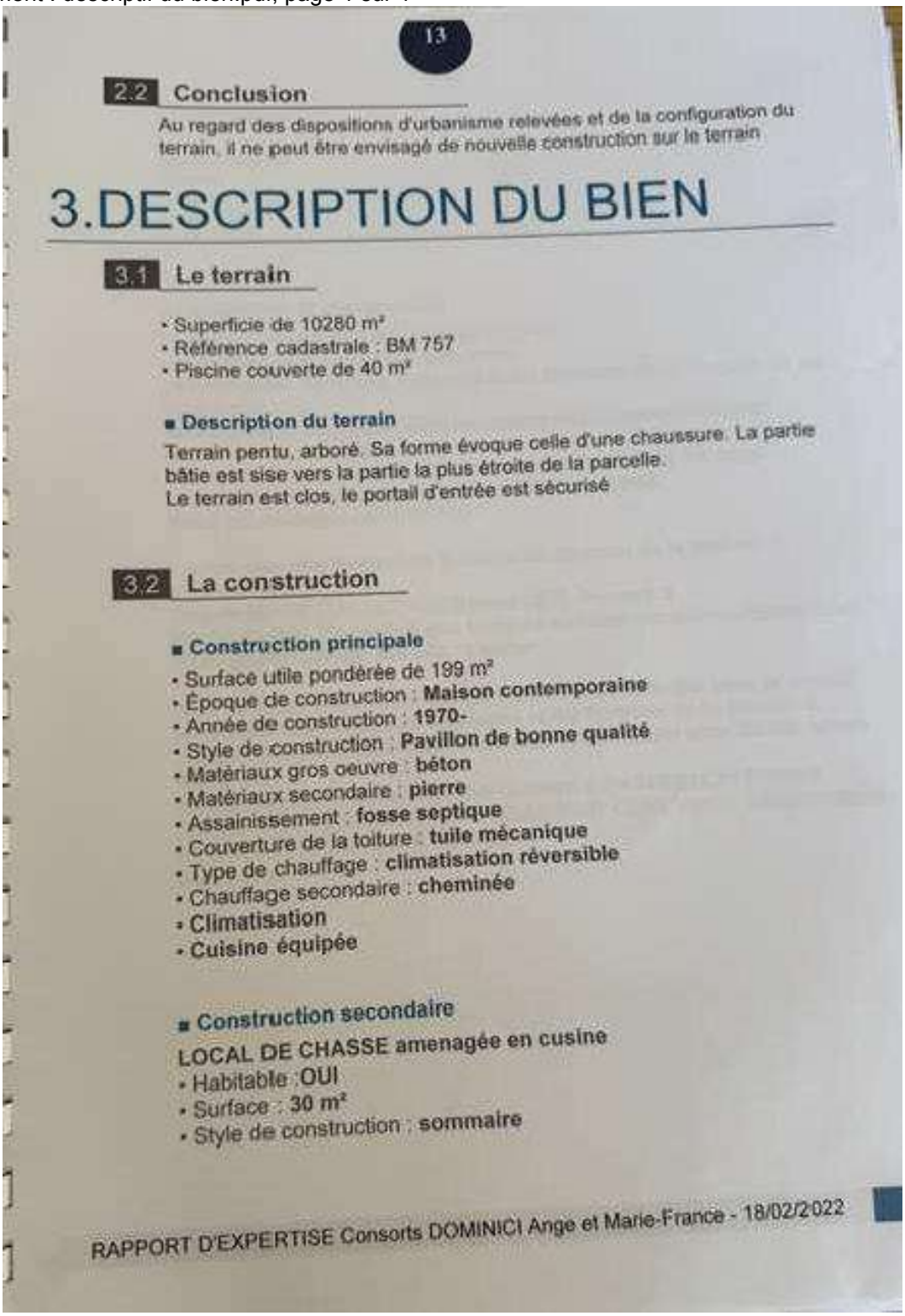
L'appréciation de la plus-value s'effectue normalement au moment du partage, mais si le bien indivis a été vendu, le montant de l'indemnité est déterminé au jour de la vente.
Il n'y a pas lieu de distinguer si les dépenses ont été faites dans l'intérêt des indivisaires ou d'un seul, ou que le bien en ou n'est pas, attribué à cet indivisaire.

Dépenses de conservation

Concernant les dépenses de conservation, il doit en être tenu compte à l'indivisaire qui les a faites de ses deniers personnels au profit des biens indivis.
Lorsque les dépenses nécessaires à la conservation du bien ont entraîné un profit, l'indemnité doit être égale à la pl forte des deux sommes que représentent respectivement la dépense faite et le profit subsistant (Cour de cassation, Chambre civ., 4 mars 1986). En revanche, lorsque les dépenses, bien que nécessaires, n'ont pas amélioré la valeu bien indivis, on ne se réfère pas à une plus-value (qui n'existe pas) mais à la seule valeur nominale de la dépense réalisée.
L'indemnité devient exigible au moment du partage ou au moment de l'aliénation du bien indivis, qui est généralem l'occasion d'un partage partiel par répartition du prix.

Nous n'avons pu constater l'état antérieur de la maison.
Nous ne disposons pas de justificatifs (factures).
Cependant d'après les photographies communiquées, nous avons estimé qu'il s'agit de dépen d'améliorations et que les travaux suivants avaient été engagés ou achevés :
Surélévation (limitée de 2.00 m à 2.50 m).
et couverture), façades (en cours de ravalement), dalles et carrelages (partielleme (cloisons abattues et créées), réfection de l'insta double vitrage.

Télécharger la pièce jointe originale (descriptif du bien.pdf)
Document : descriptif du bien.pdf, page 1 sur 1



13

2.2 Conclusion

Au regard des dispositions d'urbanisme relevées et de la configuration du terrain, il ne peut être envisagé de nouvelle construction sur le terrain

3.DESCRIPTION DU BIEN

3.1 Le terrain

- Superficie de 10280 m²
- Référence cadastrale : BM 757
- Piscine couverte de 40 m²

■ Description du terrain

Terrain pentu, arboré. Sa forme évoque celle d'une chaussure. La partie bâtie est sise vers la partie la plus étroite de la parcelle.
Le terrain est clos, le portail d'entrée est sécurisé

3.2 La construction

■ Construction principale

- Surface utile pondérée de 199 m²
- Époque de construction : **Maison contemporaine**
- Année de construction : **1970-**
- Style de construction : **Pavillon de bonne qualité**
- Matériaux gros oeuvre : **béton**
- Matériaux secondaire : **pierre**
- Assainissement : **fosse septique**
- Couverture de la toiture : **tuile mécanique**
- Type de chauffage : **climatisation réversible**
- Chauffage secondaire : **cheminée**
- **Climatisation**
- **Cuisine équipée**

■ Construction secondaire

LOCAL DE CHASSE amenagée en cusine

- Habitable :**OUI**
- Surface : **30 m²**
- Style de construction : **sommaire**

RAPPORT D'EXPERTISE Consorts DOMINICI Ange et Marie-France - 18/02/2022

Télécharger la pièce jointe originale (photo maison.pdf)
Document : photo maison.pdf, page 1 sur 1

Télécharger la pièce jointe originale (photo aérienne.pdf)
Document : photo aérienne.pdf, page 1 sur 1

@66 - DUSSOL DELPHINE - Bastia

Date de dépôt : Le 14/02/2025 à 10:42:06
Lieu de dépôt : Sur le registre électronique
Objet : Centre Hospitalier - contribution parcelle BN 475
Contribution :
L'hôpital de Bastia propriétaire de la parcelle BN 475 a bien compris la valeur relative de la carte issue du dossier d'OAP mais souhaiterait toutefois que les éléments cartographiques puissent être mieux appréciés dans le cadre d'une cession envisagéeAussi, nous souhaiterions dans un premier temps que la bande verte qui longe notre terrain soit simplement suggérée afin que soit exposées de manière plus claire les règles de construction applicables au terrain. Il est en effet très important que la potentialité constructible issue du règlement de la zone AU1Ba soit affichée sans équivoque à l'ensemble du tènement foncier et non à une partie comme le laisse supposer le plan indicatif. Nous demandons également que le nombre de logements figurant au plan annexé à l'OAP ne vienne pas perturber l'étude de faisabilité d'un projet à venir et soit purement et simplement supprimé. Enfin, il conviendra aussi de transformer le secteur B en secteur A puisque l'hypothèse de construction de services hospitaliers est écartée sur cette parcelle.Le Centre hospitalier envisage un morcellement de cette propriété et que cette possibilité mérite d'être intégrée dans le plan général d'aménagement.
Pièce(s) jointes(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

@67 - BENEDITTINI JEAN NOEL - Bastia

Date de dépôt : Le 14/02/2025 à 15:27:54
Lieu de dépôt : Sur le registre électronique
Objet : Vieux port de Bastia - Occupation du sol autorisée sur le quai Sud, sur le quai Nord et sur la rue de la marine
Contribution :
Vieux port de Bastia - Occupation du sol autorisée sur le quai Sud, sur le quai Nord et sur la rue de la marine La commune de Bastia a publié le 14 octobre 2024 le détail du projet de requalification du vieux port de Bastia et le lancement des travaux portant sur le réaménagement de la Conca Marina.La vue paysagère jointe était publiée, qui exposait de vastes espaces dévolus aux piétons sur la totalité des quais du vieux port et sur le belvédère formé par la rue de la marine, un garde-corps permettant aux piétons de profiter en sécurité de la vue ainsi offerte sur le plan d'eau et sur l'église Saint Jean Baptiste.Cette vue exposait les espaces réservés aux commerces, limités à une occupation bordée au pied des immeubles présents à distance des quais et de la rue de la marine.Elle était largement diffusée auprès de la population et des médias. Elle était produite devant les journalistes lors de la conférence de presse du 14 octobre 2024.A ce titre, cette vue paysagère revêt un caractère contractuel à l'égard du public.Elle est également contractuelle à l'égard de l'Etat, au vu du contrat de projet conclu entre l'Etat et la ville de Bastia le 21 décembre 2021 relatif à l' « Aménagement de l'Anse du Vieux Port ».Le financement des travaux est ainsi assuré à 70% par l'Etat dans le cadre du plan de transformation et d'investissement pour la Corse piloté par le préfet de Corse (PTIC) et à 10% par la Collectivité de Corse (Charte urbaine)Les investissements du plan de transformation et d'investissement pour la Corse (PTIC) se concentrent sur des projets structurants, d'intérêt public majeur pour l'ensemble de l'île.L'intérêt public majeur s'oppose aux intérêts privés qui pourraient se manifester pour obtenir des arrêtés de voirie ayant pour conséquence la diminution des espaces réservés aux piétons.Le cheminement de nombreux piétons sur les quais rénovés, la déambulation croissante de parents promenant leur enfant à pied ou en poussette, de personnes à mobilité réduite, la circulation de vélos et de trottinettes justifient ensemble la préservation des espaces contractuellement attribués aux piétons.Cette contribution à l'enquête publique vise à fixer l'occupation du sol sur le pourtour du vieux port de Bastia pour sanctuariser le site et préserver solidement l'intérêt général.Il est proposé la règle d'urbanisme suivante :« Sur le pourtour du vieux port de Bastia, l'occupation du sol du quai Sud, du quai Nord et de la rue de la marine sera arrêtée telle qu'elle figure sur la vue paysagère figurant en annexe, dans les proportions strictes des espaces dévolus aux piétons et des espaces réservés aux commerces.Pièces jointes publiées le 14 octobre 2024 par la commune de Bastia:Vue paysage?re du projet de requalification du vieux port .Détail de la vue paysage?re - belvédère public formé par la rue de la marine. »
Pièce(s) jointes(s) :

Télécharger la pièce jointe originale (vue paysagère générale : requalification du vieux port : commune de Bastia.jpg)

Télécharger la pièce jointe originale (vue paysagère : rue de la marine : requalification du vieux port:commune de Bastia.jpg)

@68 - JEAN-CHRISTOPHE - Bastia

Date de dépôt : Le 14/02/2025 à 16:45:34
Lieu de dépôt : Sur le registre électronique
Objet :talweg inexistant
Contribution :
Madame, monsieur,Je suis globalement satisfait du classement de mes parcelles.Cependant je tiens a souligner la présence sur le PPRI sud d'un talweg qui n'a pas de sens.Il n'a ni origine, ni sortie. Il n'existe pas. Un géomètre expert en la matière le confirmera.Tels sont les éléments que je tiens à porter à votre connaissance.bien cordialement
Pièce(s) jointes(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

@69 - Versini Joelle - Bastia

Date de dépôt : Le 14/02/2025 à 17:28:19
Lieu de dépôt : Sur le registre électronique
Objet : Changement de zonage
Contribution :
Bonjour, suite à une visite dans vos services et quelques informations prises, j'ai observé que la parcelle nous concernant (AO318) est inscrite en NJA. Cette dernière est juxtaposée sur sa partie haute à une zone étendue inscrite en UDC. Pensez vous que nous pourrions inscrire notre parcelle, du moins une partie en zone UDC ? Cordialement
Pièce(s) jointes(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

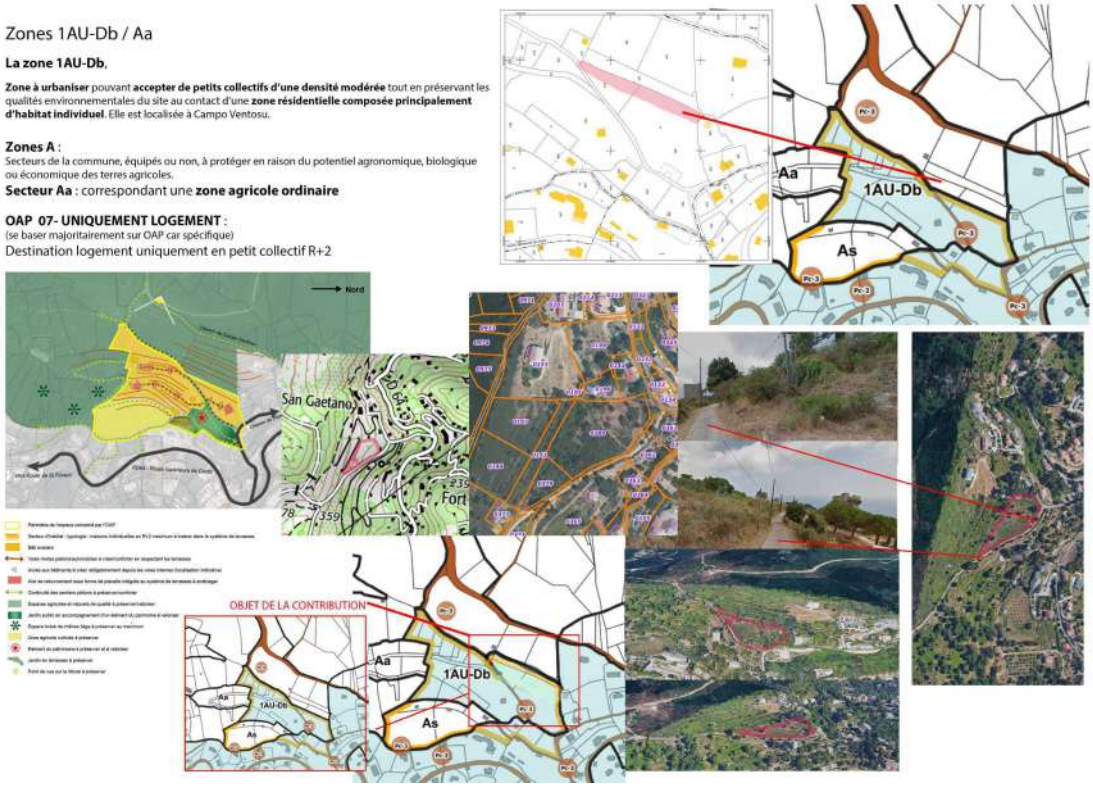
@70 - MAITRE POLETTI JEAN PIERRE - Bastia

Date de dépôt : Le 14/02/2025 à 17:51:03
Lieu de dépôt : Sur le registre électronique
Objet : Parcelles 134 et 368 OAP DU FANGO
Contribution :
N. réf. : 2025019 - SAS RAFFALLI PAUL MATHIEU - BASTIA PLU - Urb - JPP/JPPMadame, Messieurs les Commissaires enquêteurs, J'interviens auprès de vous aux intérêts de la famille RAFFALLI, laquelle est propriétaire des parcelles n°367, 368, 0025, 134 et 135, comprises dans les limites de l'OAP du FANGO.Les parcelles 367, 368 et 134 se trouvent dans les limites de l'espace réservé n°2, à destination de logements sociaux intermédiaires, espaces publics, voirie et stationnements, classées par ailleurs en zone NJ et dans les limites de l'emprise des espaces aux caractéristiques naturelles à préserver ou renaturer au sens du règlement de cette zone.Il convient de retenir que ces 3 parcelles ne constituent pas un ensemble uniforme.En effet, la parcelle 134 est d'ores et déjà bâtie comprenant 3 unités d'habitation, 2 occupées l'autre en réfection afin d'être louée et la petite parcelle 368, qui lui est contiguë, constitue l'accessoire de cette construction et de ces habitations.Par ailleurs cet immeuble comprend les bureaux et le sièges de la SAS RAFFALLI outre le siège de trois autres sociétés.Dans ces circonstances, il n'est pas pertinent, matériellement, d'envisager de donner comme destination à ces deux parcelles, constituant une unité foncière, celle d'un espace caractéristique naturel à préserver ou à renaturer alors que, manifestement, telle n'est plus sa nature au regard de la construction et de l'occupation des lieux, contraires aux caractéristiques invoquées en l'espèce.Ainsi, est-il opportun d'inclure cette unité foncière bâtie à la zone 1 AU Bb et non de l'en exclure, comme en l'espèce, par une erreur manifeste d'appréciation et de la nature de l'occupation des lieux.La continuité immédiate de ces deux parcelles avec la zone 1 AU Bb aurait dû, de même, conduire à en exclure l'assiette de l'espace réservé n°2, alors que la construction et son accessoire participent d'ores et déjà aux objectifs poursuivis par l'OAP.Au sens du rapport de présentation, page 284, nulle explication particulière n'est fournie s'agissant de la création de l'espace réservé n°2, si ce n'est la volonté d'envisager « la recomposition urbaine d'une partie du secteur concerné par l'OAP PARATOJO – FANGO »Si l'on peut concevoir l'utilité de cet espace réservé à l'EST des deux parcelles précitées, au regard notamment des aménagements envisagés pour la rue de PARATOJO, et pour le secteur D, lot mixte à dominante d'habitat, on conçoit mal l'utilité de cet espace réservé sur les deux parcelles précitées.En toute hypothèse, rien dans les documents du PLU, soumis à enquête publique, ne permet de justifier de l'extension de l'assiette de l'espace réservé jusque sur les parcelles dont s'agit.La parcelle non bâtie n°368, accessoire de la construction, participe aux objectifs généraux de préservation des espaces non bâtis de nature à créer un cadre de vie agréable pour les futurs résidents, pour constituer le jardin accessoire de la bâtisse sise sur la parcelle 134, et l'assiette de la construction n'a pas vocation, en toute hypothèse, et au regard de sa localisation, à envisager la réalisation d'un futur programme collectif.En extrayant la construction et donc la parcelle 134, des espaces réservés pourrait être envisagée une densification et la mise à disposition d'une unité d'habitation supplémentaire par une éventuelle surélévation, sans impact au demeurant sur les abords du ruisseau FIUMINALE et donc sur les objectifs exposés au 2-1 de l'OAP et sans porter atteinte à l'objectif 2-4 de création d'une voie le long dudit ruisseau.Envisager sur cette bâtisse une surélévation serait de nature à permettre la création d'une unité d'habitation nouvelle, à l'étage, sans s'exposer aux risques liés à l'amiante que supposerait l'hypothèse d'un terrassement pour un bâtiment nouveau.Au regard de la règle de recul prescrite de 5 mètres par rapport au ruisseau, il n'y a donc nul motif, au cas d'espèce, à envisager une atteinte au bâti existant, la distance entre ce dernier et le ruisseau étant suffisante pour envisager l'aménagement de la voie telle que programmée à l'OAP.L'unité foncière se trouverait alors située, en toute hypothèse, à l'extrémité de la future rue de PARATOJO.C'est dans ces circonstances, qu'il est sollicité un avis favorable, au cas d'espèce, au déclassement des parcelles 134, bâtie, et 368, de faible surface et constituant l'accessoire de la construction précitée, de la zone NJ en 1 AU Bb et l'exclusion de ces mêmes parcelles de l'espace réservé n°2.Avec l'expression de ma considération distinguéeMe JP Poletti
Pièce(s) jointe(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

@71 - Charlotte - Ville-di-Pietrabugno

Date de dépôt : Le 14/02/2025 à 18:04:14
Lieu de dépôt : Sur le registre électronique
Objet : Parcelles BO 380 - 379_Zone 1AU-Db/Aa
Contribution :
Bonjour,Ma contribution concerne, les deux parcelles de Cardo - CAMPO VENTOSU, BO 380 et BO 379, situées en zones 1AU - Db et partiellement en zone Aa.Je remarque après l'étude des lieux, que les parcelles cadastrales d'origines ont été en partie amputé de leur côté ouest. Ce découpage a été justifié sur le PLU par la présence de "jardin en terrasses", effectivement présent à cet endroit, néanmoins les jardins en terrasses commence au-delà de la limite initiale. C'est pourquoi la nouvelle délimitation de la zone ne semble pas justifiée ainsi. Il serait plus logique d'étendre la zone 1AU - Db jusqu'à la limite ouest des deux parcelles indiquées. La limite cadastrale d'origine semblant vraisemblablement épouser la topographie des lieux. Ci-joint des documents graphiques qui appuient mes propos.Merci d'avance de prendre en compte cette requête.Madame, Monsieur, je vous prie d'agréer mes sincères salutations.
Pièce(s) jointes(s) :

Télécharger la pièce jointe originale (380_CampoVentosoContribution.pdf)
Document : 380_CampoVentosoContribution.pdf, page 1 sur 1



E72 - bspagnoli

Date de dépôt : Le 14/02/2025 à 19:36:34
Lieu de dépôt : Par email
Objet :révision PLU Bastia
Contribution :
Bonjour, je suis copropriétaire indivis de la parcelle cadastrée AO 322 .J'interviens dans le cadre de la revision du plu qui projette de la déclasser pour la faire passer de la zone UE en zone N,sous secteur Nja,soit inconstructible. Herbue et partiellement boisée, elle se situe au milieu d'une zone urbanisée puisque entourée de deux rangées d'immeubles implantés de part et d'autre de la rue Campanari,de la partie droite de la montée fillipina ansi que d'habitat individuel .Elle dispose d'un chemin d'accès côté citadelle et d'un autre coté Saint antoine .Les réseaux publics de viabilisation passent à proximité immédiate,voire le long du mur d'enceinte coté nord est.. De configuration réguliere ,elle est le seul espace non construit du quartier entouré de parcelles bâties.On peut la définir comme une dent creuse au titre de l'article 121 -8 du code de l'urbanisme . Selon la jurisprudence ,son classement en zone N serait une erreur d'appréciation manifeste au regard de sa situation dans la continuité d'immeubles e d'habitat individuel. En la maintenant en zone UE avec une constructibilié limitée afin de conserver au moins 3/5emes de sa superficie en espace naturel votre commission serait aussi en accord avec la limitation des espaces naturels ,la densification limitée des zones urbanisées et la mixité sociale .Je souhaiterais donc ce maintien ,sachant qu'un classement en zone N,avec les sévères restrictions qu'il impose,dévaloriserait la valeur de notre bien. Je vous prie d'agréer,Monsieur le Président,l'expression de ma meilleure considération. J.SPAGNOLI.
Pièce(s) jointes(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

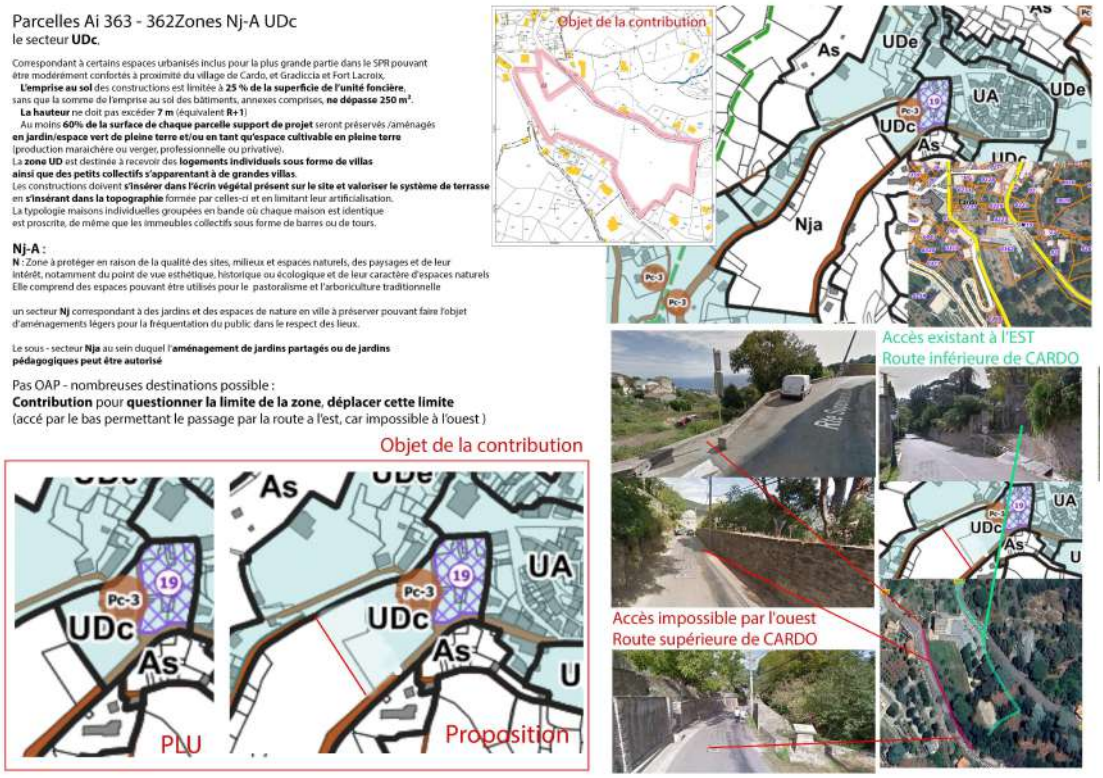
@73 - Bernadette - Bastia

Date de dépôt : Le 15/02/2025 à 15:10:34
Lieu de dépôt : Sur le registre électronique
Objet :Déclassement de la parcelle AO322
Contribution :
BonjourCopropriétaire indivis de la parcelle cadastrée AO322, je vous fais parvenir cette contribution pour vous dire mon étonnement et ma désaprobation. En effet, dans le cadre de la révision du PLU il est projeté de déclassé cette parcelle pour la faire passer de la zone UE en zone N, sous secteur Nja, soit la rendre inconstructible. Herbue et partiellement arborée elle s situe au coeur d'une zone urbanisée puisque entourée de deux rangées d'immeubles construits des deux côtés de la rue Campanari ainsi que dans la partie droite de la montée Filipina auxquels s'ajoutent des habitats individuels et des établissements à caractère social (le belvedere et la scalinata). Elle dispose d'un chemin d'accès depuis la rue Sainte Elisabeth d'un côté et Saint-Antoine (route de Saint Florent) de l'autre. Les réseaux publics de viabilisation passent à proximité immédiate voire le ong du mur d'enceinte côté nord-est. De configuration régulière, elle est le seul espace non construit du quartier entouré de parcelles bâties. Elle peut être définie comme une "dent creuse" au titre de l'article 121-8 du code de l'urbanisme. Selon la jurisprudence son classement en zone N serait une erreur d'appréciation au regard de sa situation dans la continuité d'immeubles et d'habitats individuels. En maintenant son classement en zone UE avec une constructabilité limitée afn de conserver au moins 3/5èmes de sa superficie en espace naturel votre commission serait en accord avec la limitation des espaces naturels, la densification limitée des zones urbanisées et la mixité sociale. Je vous demande donc le maintien de la parcelle en zone UE car un classement en zone N avec les sévères restrictions qu'il impose dévaloriserait grabdement notre bien.Salutations distinguées.Bernadette Spagnoli-Morganti
Pièce(s) jointes(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

@74 - Charlotte - Bastia

Date de dépôt : Le 17/02/2025 à 09:45:29
Lieu de dépôt : Sur le registre électronique
Objet : Parcelles Ai 363 & Ai 362 Zones UDC / Nj-A
Contribution :
Bonjour,Ma contribution concerne, les deux parcelles de Cardo - Village, Ai 363 et Ai 362, situées en zones UDc et en zone Nj-A.Je remarque après l'étude des lieux, que la zone UDc est limitée, divisant la parcelle cadastrale AI 362, ce qui engendre un problème d'accès pour la partie en zone UDc de la parcelle AI 363. Le problème réside surtout dans le fait que l'accès à la zone constructible dans l'emprise de la parcelle AI 363, n'est possible que par la route inférieure de Cardo à l'EST de la parcelle. C'est pourquoi il semblerait intéressant de déplacer la limite de la zone UDc vers le SUD/ EST, en s'alignant sur la limite cadastrale originelle, de la parcelle AI 362, pour permettre un accès à la parcelle AI 363 depuis la route inférieure, voir desservie par l'accès existant dans la parcelle AI 362.Ci-joint des documents graphiques qui appuient mes propos, pour une meilleure compréhension visuelle.Merci d'avance de prendre en compte cette requête.Madame, Monsieur, je vous prie d'agréer mes sincères salutations.
Pièce(s) jointes(s) :

Télécharger la pièce jointe originale (363_UdC.pdf)
Document : 363_UdC.pdf, page 1 sur 1



@75 - Poletti Frédéric - Bastia

Date de dépôt : Le 17/02/2025 à 11:12:26
Lieu de dépôt : Sur le registre électronique
Objet :développement économique et ressource en eau
Contribution :
Monsieur le commissaire enquêteur, A la lecture, des documents qui constituent le dossier du PLU, il apparait qu'il manque des éléments importants sur deux domaines cruciaux pour la ville de Bastia :1.Le développement économique Il est important de vérifier si les orientations du projet de PLU au niveau des enjeux économique sont en adéquation avec les besoins de développement économique de Bastia.Or, les éléments mis à la disposition du public ne permettent pas d'avoir des réponses claires aux questions suivantes :•Le développement économique est-il suffisamment pris en compte ? En effet, ni le diagnostic ni le PADD ne détaillent suffisamment les besoins des entreprises, ce qui entraîne un manque de traduction concrète dans les OAP et le Règlement. •La mixité fonctionnelle est-elle pertinente ?Cette question est importante pour vérifier que les principes de mixité fonctionnelle, en particulier à l'échelle des bâtiments n'est pas incompatible avec le maintien des activités productives y compris artisanales dans la commune. •Les espaces prévus pour l'activité économique répondent ils aux besoins ?En dehors, du logement et des équipement, il n'y a pas dans les zones d'extension prévues d'espace supplémentaire destiné aux activités économiques •L'urbanisation est-elle suffisamment maîtrisée ?La conversion de certains espaces agricoles présente le risque d'une urbanisation résidentielle ou commerciale non contrôlée, ce qui pourrait compromettre à long terme les opportunités d'implantation d'autres activités économiques•La nécessaire densification économique est-elle bien prise en compte ?Il n'y pas trace dans le règlement d'évolutions significatives pour la densification économique, notamment dans le secteur UE, et il est même envisagé l'intégration de logements, sans que l'impact sur le maintien des activités productives ne soit mesuré. •Est-ce que les locaux artisanaux et industriels prévus satisfont aux besoins ?Il n'y pas trace d'un diagnostic et donc on ne peut savoir sur le PLU répond aux besoins en matière d'entreposage et pour les activités industrielle et artisanales.Il est important d'avoir l'analyse « officielle » de la CAB sur ces points qui font partie de ses domaines de compétence. 2.Ressource en eau du territoireLe projet de PLU prévoit une augmentation de la population de Bastia de 7 000 habitants d'ici 2040, entraînant une hausse des besoins en eau potable. Cependant, il estime que les ressources actuelles suffiront à couvrir ces besoins, en s'appuyant sur la possibilité d'acheter davantage d'eau à l'OEHC, d'améliorer les réseaux d'approvisionnement, et de réaliser des forages dans certaines zones. Toutefois, des incertitudes demeurent concernant la durabilité de la ressource en eau du Golu à moyen et long terme, en raison des tensions croissantes sur la disponibilité de l'eau. De plus, l'achat d'eau brute à l'OEHC est coûteux, ce qui pourrait impacter le prix de l'eau pour les habitants. Il semblerait donc nécessaire de pouvoir disposer d'une étude approfondie sur les ressources en eau locales.D'autre part, le projet de révision du PLU vise à renforcer l'activité agricole en réaffectant 115 ha en zones naturelles et agricoles. Les secteurs choisis ont été définis en s'appuyant sur des documents historiques (plans TERRIER, cadastre Napoléonien), qui identifient aussi des points d'eau et des systèmes d'irrigation anciens et par des photographies aériennes prises entre 1950 et 1970.Le projet souligne cependant l'absence de données actuelles sur les anciens systèmes d'irrigation et le stockage des eaux. Il est envisagé de réaliser des forages individuels pour l'accès à l'eau brute et de recourir au stockage des eaux de pluie pour compléter les besoins. De plus, certaines zones proches des réseaux d'eau potable pourraient bénéficier de raccordements adaptés aux normes sanitaires. Mais il n'y a pas trace d'étude de faisabilité des solutions préconisées, notamment l'exploitation des anciennes sources. C'est pourtant fondamental pour des zones destinées à l'agriculture. Là encore, il est important que la CAB puisse « officiellement » s'exprimer sur ce point qui fait partie de ses compétences. En conclusion :Pour satisfaire à l'exigence d'information des citoyens, je ne peux que déplorer l'absence de réponse à des problématiques qui sont pourtant cruciales pour l'avenir du territoire. Je vous prie d'agréer, Monsieur le commissaire enquêteur, l'expression de mes sentiments distingués.
Pièce(s) jointes(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

@76 - Poletti Frédéric - Bastia

Date de dépôt : Le 17/02/2025 à 11:21:50
Lieu de dépôt : Sur le registre électronique
Objet :développement économique et ressource en eau
Contribution :
Monsieur le commissaire enquêteur, A la lecture, des documents qui constituent le dossier du PLU, il apparait qu'il manque des éléments importants sur deux domaines curicaux pour la ville de Bastia :1.Le développement économique Il est important de vérifier si les orientations du projet de PLU au niveau des enjeux économique sont en adéquation avec les besoins de développement économique de Bastia.Or, les éléments mis à la disposition du public ne permettent pas d'avoir des réponses claires aux questions suivantes :•Le développement économique est-il suffisamment pris en compte ? En effet, ni le diagnostic ni le PADD ne détaillent suffisamment les besoins des entreprises, ce qui entraîne un manque de traduction concrète dans les OAP et le Règlement. •La mixité fonctionnelle est-elle pertinente ?Cette question est importante pour vérifier que les principes de mixité fonctionnelle, en particulier à l'échelle des bâtiments n'est pas incompatible avec le maintien des activités productives y compris artisanales dans la commune. •Les espaces prévus pour l'activité économique répondent ils aux besoins ?En dehors, du logement et des équipement, il n'y a pas dans les zones d'extension prévues d'espace supplémentaire destiné aux activités économiques •L'urbanisation est-elle suffisamment maîtrisée ?La conversion de certains espaces agricoles présente le risque d'une urbanisation résidentielle ou commerciale non contrôlée, ce qui pourrait compromettre à long terme les opportunités d'implantation d'autres activités économiques•La nécessaire densification économique est-elle bien prise en compte ?Il n'y pas trace dans le règlement d'évolutions significatives pour la densification économique, notamment dans le secteur UE, et il est même envisagé l'intégration de logements, sans que l'impact sur le maintien des activités productives ne soit mesuré. •Est-ce que les locaux artisanaux et industriels prévus satisfont aux besoins ?Il n'y pas trace d'un diagnostic et donc on ne peut savoir sur le PLU répond aux besoins en matière d'entreposage et pour les activités industrielle et artisanales.Il est important d'avoir l'analyse « officielle » de la CAB sur ces points qui font partie de ses domaines de compétence. 2.Ressource en eau du territoireLe projet de PLU prévoit une augmentation de la population de Bastia de 7 000 habitants d'ici 2040, entraînant une hausse des besoins en eau potable. Cependant, il estime que les ressources actuelles suffiront à couvrir ces besoins, en s'appuyant sur la possibilité d'acheter davantage d'eau à l'OEHC, d'améliorer les réseaux d'approvisionnement, et de réaliser des forages dans certaines zones. Toutefois, des incertitudes demeurent concernant la durabilité de la ressource en eau du Golu à moyen et long terme, en raison des tensions croissantes sur la disponibilité de l'eau. De plus, l'achat d'eau brute à l'OEHC est coûteux, ce qui pourrait impacter le prix de l'eau pour les habitants. Il semblerait donc nécessaire de pouvoir disposer d'une étude approfondie sur les ressources en eau locales.D'autre part, le projet de révision du PLU vise à renforcer l'activité agricole en réaffectant 115 ha en zones naturelles et agricoles. Les secteurs choisis ont été définis en s'appuyant sur des documents historiques (plans TERRIER, cadastre Napoléonien), qui identifient aussi des points d'eau et des systèmes d'irrigation anciens et par des photographies aériennes prises entre 1950 et 1970.Le projet souligne cependant l'absence de données actuelles sur les anciens systèmes d'irrigation et le stockage des eaux. Il est envisagé de réaliser des forages individuels pour l'accès à l'eau brute et de recourir au stockage des eaux de pluie pour compléter les besoins. De plus, certaines zones proches des réseaux d'eau potable pourraient bénéficier de raccordements adaptés aux normes sanitaires. Mais il n'y a pas trace d'étude de faisabilité des solutions préconisées, notamment l'exploitation des anciennes sources. C'est pourtant fondamental pour des zones destinées à l'agriculture. Là encore, il est important que la CAB puisse « officiellement » s'exprimer sur ce point qui fait partie de ses compétences. En conclusion :Pour satisfaire à l'exigence d'information des citoyens, je ne peux que déplorer l'absence de réponse à des problématiques qui sont pourtant cruciales pour l'avenir du territoire. Je vous prie d'agréer, Monsieur le commissaire enquêteur, l'expression de mes sentiments distingués.
Pièce(s) jointes(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

@77 - Bernadette - Bastia

Date de dépôt : Le 17/02/2025 à 11:40:23
Lieu de dépôt : Sur le registre électronique
Objet :A propos de la parcelle AO322
Contribution :
Bonjour, je suis copropriétaire indivis de la parcelle cadastrée AO 322 .J'interviens dans le cadre de la revision du plu qui projette de la déclasser pour la faire passer de la zone UE en zone N,sous secteur Nja,soit inconstructible.Herbue et partiellement boisée, elle se situe au milieu d'une zone urbanisée puisque entourée de deux rangées d'immeubles implantés de part et d'autre de la rue Campanari,de la partie droite de la montée fillipina ansi que d'habitat individuel .Elle dispose d'un chemin d'accès côté citadelle et d'un autre coté Saint antoine .Les réseaux publics de viabilisation passent à proximité immédiate,voire le long du mur d'enceinte coté nord est.. De configuration réguliere ,elle est le seul espace non construit du quartier entouré de parcelles bâties.On peut la définir comme une dent creuse au titre de l'article 121 -8 du code de l'urbanisme .Selon la jurisprudence ,son classement en zone N serait une erreur d'appréciation manifeste au regard de sasituation dans la continuité d'immeubles e d'habitat individuel. En la maintenant en zone UE avec une constructibilié limitée afin de conserver au moins 3/5emes de sa superficie en espace naturel votre commission serait aussi en accord avec la limitation des espaces naturels ,la densification limitée des zones urbanisées et la mixité sociale .Je souhaiterais donc ce maintien ,sachant qu'unclassement en zone N,avec les sévères restrictions qu'il impose,dévaloriserait la valeur de notre bien.Je vous prie d'agréer,Monsieur le Président,l'expression de ma meilleure considération.B.SPAGNOLI-MORGANTI
Pièce(s) jointes(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

@78 - poletti Frédéric - Bastia

Date de dépôt : Le 17/02/2025 à 11:46:22
Lieu de dépôt : Sur le registre électronique
Objet :développement économique et ressource en eau
Contribution :
Monsieur le commissaire enquêteur, A la lecture, des documents qui constituent le dossier du PLU, il apparait qu'il manque des éléments importants sur deux domaines curciaux pour la ville de Bastia :1.Le développement économique Il est important de vérifier si les orientations du projet de PLU au niveau des enjeux économique sont en adéquation avec les besoins de développement économique de Bastia.Or, les éléments mis à la disposition du public ne permettent pas d'avoir des réponses claires aux questions suivantes :•Le développement économique est-il suffisamment pris en compte ? En effet, ni le diagnostic ni le PADD ne détaillent suffisamment les besoins des entreprises, ce qui entraîne un manque de traduction concrète dans les OAP et le Règlement. •La mixité fonctionnelle est-elle pertinente ?Cette question est importante pour vérifier que les principes de mixité fonctionnelle, en particulier à l'échelle des bâtiments n'est pas incompatible avec le maintien des activités productives y compris artisanales dans la commune. •Les espaces prévus pour l'activité économique répondent ils aux besoins ?En dehors, du logement et des équipement, il n'y a pas dans les zones d'extension prévues d'espace supplémentaire destiné aux activités économiques •L'urbanisation est-elle suffisamment maîtrisée ?La conversion de certains espaces agricoles présente le risque d'une urbanisation résidentielle ou commerciale non contrôlée, ce qui pourrait compromettre à long terme les opportunités d'implantation d'autres activités économiques•La nécessaire densification économique est-elle bien prise en compte ?Il n'y pas trace dans le règlement d'évolutions significatives pour la densification économique, notamment dans le secteur UE, et il est même envisagé l'intégration de logements, sans que l'impact sur le maintien des activités productives ne soit mesuré. •Est-ce que les locaux artisanaux et industriels prévus satisfont aux besoins ?Il n'y pas trace d'un diagnostic et donc on ne peut savoir sur le PLU répond aux besoins en matière d'entreposage et pour les activités industrielle et artisanales.Il est important d'avoir l'analyse « officielle » de la CAB sur ces points qui font partie de ses domaines de compétence. 2.Ressource en eau du territoireLe projet de PLU prévoit une augmentation de la population de Bastia de 7 000 habitants d'ici 2040, entraînant une hausse des besoins en eau potable. Cependant, il estime que les ressources actuelles suffiront à couvrir ces besoins, en s'appuyant sur la possibilité d'acheter davantage d'eau à l'OEHC, d'améliorer les réseaux d'approvisionnement, et de réaliser des forages dans certaines zones. Toutefois, des incertitudes demeurent concernant la durabilité de la ressource en eau du Golu à moyen et long terme, en raison des tensions croissantes sur la disponibilité de l'eau. De plus, l'achat d'eau brute à l'OEHC est coûteux, ce qui pourrait impacter le prix de l'eau pour les habitants. Il semblerait donc nécessaire de pouvoir disposer d'une étude approfondie sur les ressources en eau locales.D'autre part, le projet de révision du PLU vise à renforcer l'activité agricole en réaffectant 115 ha en zones naturelles et agricoles. Les secteurs choisis ont été définis en s'appuyant sur des documents historiques (plans TERRIER, cadastre Napoléonien), qui identifient aussi des points d'eau et des systèmes d'irrigation anciens et par des photographies aériennes prises entre 1950 et 1970.Le projet souligne cependant l'absence de données actuelles sur les anciens systèmes d'irrigation et le stockage des eaux. Il est envisagé de réaliser des forages individuels pour l'accès à l'eau brute et de recourir au stockage des eaux de pluie pour compléter les besoins. De plus, certaines zones proches des réseaux d'eau potable pourraient bénéficier de raccordements adaptés aux normes sanitaires. Mais il n'y a pas trace d'étude de faisabilité des solutions préconisées, notamment l'exploitation des anciennes sources. C'est pourtant fondamental pour des zones destinées à l'agriculture. Là encore, il est important que la CAB puisse « officiellement » s'exprimer sur ce point qui fait partie de ses compétences. En conclusion :Pour satisfaire à l'exigence d'information des citoyens, je ne peux que déplorer l'absence de réponse à des problématiques qui sont pourtant cruciales pour l'avenir du territoire. Je vous prie d'agréer, Monsieur le commissaire enquêteur, l'expression de mes sentiments distingués.
Pièce(s) jointes(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

E79 - Frdric

Date de dépôt : Le 17/02/2025 à 12:03:52
Lieu de dépôt : Par email
Objet :développement économique & ressource en eau
Contribution :
Monsieur le commissaire enquêteur,J'ai essayé à plusieurs reprises de laisser une contribution sur le registre numérique mais je n'ai jamais reçu l' e-mail confirmant le dépôt de ma contribution, ni le lien de vérification de votre adresse e-mail sur lequel je dois cliquer pour faciliter la modération des contributions.Je me vois donc contraint de l'envoyer sur cette adresse mail:Voilà quelle était ma contribution:Monsieur le commissaire enquêteur, A la lecture, des documents qui constituent le dossier du PLU, il apparaît qu'il manque des éléments importants sur deux domaines cruciaux pour la ville de Bastia : 1. Le développement économique Il est important de vérifier si les orientations du projet de PLU au niveau des enjeux économiques sont en adéquation avec les besoins de développement économique de Bastia. Or, les éléments mis à la disposition du public ne permettent pas d'avoir des réponses claires aux questions suivantes : · Le développement économique est-il suffisamment pris en compte ? En effet, ni le diagnostic ni le PADD ne détaillent suffisamment les besoins des entreprises, ce qui entraîne un manque de traduction concrète dans les OAP et le Règlement. · La mixité fonctionnelle est-elle pertinente ? Cette question est importante pour vérifier que les principes de mixité fonctionnelle, en particulier à l'échelle des bâtiments, n'est pas incompatible avec le maintien des activités productives y compris artisanales dans la commune. · Les espaces prévus pour l'activité économique répondent- ils aux besoins ? En dehors, du logement et des équipement, il n'y a pas dans les zones d'extension prévues d'espace supplémentaire destiné aux activités économiques · L'urbanisation est-elle suffisamment maîtrisée ? La conversion de certains espaces agricoles présente le risque d'une urbanisation résidentielle ou commerciale non contrôlée, ce qui pourrait compromettre à long terme les opportunités d'implantation d'autres activités économiques · La nécessaire densification économique est-elle bien prise en compte ? Il n'y pas trace dans le règlement d'évolutions significatives pour la densification économique, notamment dans le secteur UE, et il est même envisagé l'intégration de logements, sans que l'impact sur le maintien des activités productives ne soit mesuré. · Est-ce que les locaux artisanaux et industriels prévus satisfont aux besoins ? Il n'y pas trace d'un diagnostic et donc on ne peut savoir sur le PLU répond aux besoins en matière d'entreposage et pour les activités industrielles et artisanales. Il est important d'avoir l'analyse << officielle >> de la CAB sur ces points qui font partie de ses domaines de compétence. 2. Ressource en eau du territoire Le projet de PLU prévoit une augmentation de la population de Bastia de 7 000 habitants d'ici 2040, entraînant une hausse des besoins en eau potable. Cependant, il estime que les ressources actuelles suffiront à couvrir ces besoins, en s'appuyant sur la possibilité d'acheter davantage d'eau à l'OEHC, d'améliorer les réseaux d'approvisionnement, et de réaliser des forages dans certaines zones. Toutefois, des incertitudes demeurent concernant la durabilité de la ressource en eau du Golu à moyen et long terme, en raison des tensions croissantes sur la disponibilité de l'eau. De plus, l'achat d'eau brute à l'OEHC est coûteux, ce qui pourrait impacter le prix de l'eau pour les habitants. Il semblerait donc nécessaire de pouvoir disposer d'une étude approfondie sur les ressources en eau locales. D'autre part, le projet de révision du PLU vise à renforcer l'activité agricole en réaffectant 115 ha en zones naturelles et agricoles. Les secteurs choisis ont été définis en s'appuyant sur des documents historiques (plans TERRIER, cadastre Napoléonien), qui identifient aussi des points d'eau et des systèmes d'irrigation anciens et par des photographies aériennes prises entre 1950 et 1970. Le projet souligne cependant l'absence de données actuelles sur les anciens systèmes d'irrigation et le stockage des eaux. Il est envisagé de réaliser des forages individuels pour l'accès à l'eau brute et de recourir au stockage des eaux de pluie pour compléter les besoins. De plus, certaines zones proches des réseaux d'eau potable pourraient bénéficier de raccordements adaptés aux normes sanitaires. Mais il n'y a pas trace d'étude de faisabilité des solutions préconisées, notamment l'exploitation des anciennes sources. C'est pourtant fondamental pour des zones destinées à l'agriculture. Là encore, il est important que la CAB puisse << officiellement >> s'exprimer sur ce point qui fait partie de ses compétences. En conclusion : Pour satisfaire à l'exigence d'information des citoyens, je ne peux que déplorer l'absence de réponse à des problématiques qui sont pourtant cruciales pour l'avenir du territoire. Je vous prie d'agréer, Monsieur le commissaire enquêteur, l'expression de mes sentiments distingués.
Pièce(s) jointes(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

E80 - Frdric

Date de dépôt : Le 17/02/2025 à 12:20:22
Lieu de dépôt : Par email
Objet : Re: développement économique & ressource en eau
Contribution :
Monsieur le commissaire enquêteur,J'ai essayé à plusieurs reprises de laisser une contribution sur le registre numérique mais je n'ai jamais reçu l' e-mail confirmant le dépôt de ma contribution, ni le lien de vérification de votre adresse e-mail sur lequel je dois cliquer pour faciliter la modération des contributions.Je me vois donc contraint de l'envoyer sur cette adresse mail:Voilà quelle était ma contribution:Monsieur le commissaire enquêteur, A la lecture, des documents qui constituent le dossier du PLU, il apparaît qu'il manque des éléments importants sur deux domaines cruciaux pour la ville de Bastia :Le développement économique Il est important de vérifier si les orientations du projet de PLU au niveau des enjeux économiques sont en adéquation avec les besoins de développement économique de Bastia.Or, les éléments mis à la disposition du public ne permettent pas d'avoir des réponses claires aux questions suivantes :- Le développement économique est-il suffisamment pris en compte ?En effet, ni le diagnostic ni le PADD ne détaillent suffisamment les besoins des entreprises, ce qui entraîne un manque de traduction concrète dans les OAP et le Règlement.- La mixité fonctionnelle est-elle pertinente ?Cette question est importante pour vérifier que les principes de mixité fonctionnelle, en particulier à l'échelle des bâtiments, n'est pas incompatible avec le maintien des activités productives y compris artisanales dans la commune.- Les espaces prévus pour l'activité économique répondent- ils aux besoins ?En dehors, du logement et des équipement, il n'y a pas dans les zones d'extension prévues d'espace supplémentaire destiné aux activités économiques- L'urbanisation est-elle suffisamment maîtrisée ?La conversion de certains espaces agricoles présente le risque d'une urbanisation résidentielle ou commerciale non contrôlée, ce qui pourrait compromettre à long terme les opportunités d'implantation d'autres activités économiques- La nécessaire densification économique est-elle bien prise en compte ?Il n'y pas trace dans le règlement d'évolutions significatives pour la densification économique, notamment dans le secteur UE, et il est même envisagé l'intégration de logements, sans que l'impact sur le maintien des activités productives ne soit mesuré.- Est-ce que les locaux artisanaux et industriels prévus satisfont aux besoins ?Il n'y pas trace d'un diagnostic et donc on ne peut savoir sur le PLU répond aux besoins en matière d'entreposage et pour les activités industrielles et artisanales. Il est important d'avoir l'analyse << officielle >> de la CAB sur ces points qui font partie de ses domaines de compétence. Ressource en eau du territoire Le projet de PLU prévoit une augmentation de la population de Bastia de 7 000 habitants d'ici 2040, entraînant une hausse des besoins en eau potable.Cependant, il estime que les ressources actuelles suffiront à couvrir ces besoins, en s'appuyant sur la possibilité d'acheter davantage d'eau à l'OEHC, d'améliorer les réseaux d'approvisionnement, et de réaliser des forages dans certaines zones.Toutefois, des incertitudes demeurent concernant la durabilité de la ressource en eau du Golu à moyen et long terme, en raison des tensions croissantes sur la disponibilité de l'eau.De plus, l'achat d'eau brute à l'OEHC est coûteux, ce qui pourrait impacter le prix de l'eau pour les habitants.Il semblerait donc nécessaire de pouvoir disposer d'une étude approfondie sur les ressources en eau locales. D'autre part, le projet de révision du PLU vise à renforcer l'activité agricole en réaffectant 115 ha en zones naturelles et agricoles.Les secteurs choisis ont été définis en s'appuyant sur des documents historiques (plans TERRIER, cadastre Napoléonien), qui identifient aussi des points d'eau et des systèmes d'irrigation anciens et par des photographies aériennes prises entre 1950 et 1970. Le projet souligne cependant l'absence de données actuelles sur les anciens systèmes d'irrigation et le stockage des eaux. Il est envisagé de réaliser des forages individuels pour l'accès à l'eau brute et de recourir au stockage des eaux de pluie pour compléter les besoins.De plus, certaines zones proches des réseaux d'eau potable pourraient bénéficier de raccordements adaptés aux normes sanitaires.Mais il n'y a pas trace d'étude de faisabilité des solutions préconisées, notamment l'exploitation des anciennes sources. C'est pourtant fondamental pour des zones destinées à l'agriculture. Là encore, il est important que la CAB puisse << officiellement >> s'exprimer sur ce point qui fait partie de ses compétences. En conclusion :Pour satisfaire à l'exigence d'information des citoyens, je ne peux que déplorer l'absence de réponse à des problématiques qui sont pourtant cruciales pour l'avenir du territoire. Je vous prie d'agréer, Monsieur le commissaire enquêteur, l'expression de mes sentiments distingués.Frédéric Poletti
Pièce(s) jointes(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

E81 - Frdric

Date de dépôt : Le 17/02/2025 à 12:41:38
Lieu de dépôt : Par email
Objet :Développement économique et ressource en eau
Contribution :
Monsieur le commissaire enquêteur,J'ai essayé à plusieurs reprises de laisser une contribution sur le registre numérique mais je n'ai jamais reçu l' e-mail confirmant le dépôt de ma contribution, ni le lien de vérification de votre adresse e-mail sur lequel je dois cliquer pour faciliter la modération des contributions.Je me vois donc contraint de l'envoyer sur cette adresse mail:Voilà quelle était ma contribution:Monsieur le commissaire enquêteur, A la lecture, des documents qui constituent le dossier du PLU, il apparaît qu'il manque des éléments importants sur deux domaines cruciaux pour la ville de Bastia :Le développement économique Il est important de vérifier si les orientations du projet de PLU au niveau des enjeux économiques sont en adéquation avec les besoins de développement économique de Bastia.Or, les éléments mis à la disposition du public ne permettent pas d'avoir des réponses claires aux questions suivantes :- Le développement économique est-il suffisamment pris en compte ?En effet, ni le diagnostic ni le PADD ne détaillent suffisamment les besoins des entreprises, ce qui entraîne un manque de traduction concrète dans les OAP et le Règlement.- La mixité fonctionnelle est-elle pertinente ?Cette question est importante pour vérifier que les principes de mixité fonctionnelle, en particulier à l'échelle des bâtiments, n'est pas incompatible avec le maintien des activités productives y compris artisanales dans la commune.- Les espaces prévus pour l'activité économique répondent- ils aux besoins ?En dehors, du logement et des équipement, il n'y a pas dans les zones d'extension prévues d'espace supplémentaire destiné aux activités économiques- L'urbanisation est-elle suffisamment maîtrisée ?La conversion de certains espaces agricoles présente le risque d'une urbanisation résidentielle ou commerciale non contrôlée, ce qui pourrait compromettre à long terme les opportunités d'implantation d'autres activités économiques- La nécessaire densification économique est-elle bien prise en compte ?Il n'y pas trace dans le règlement d'évolutions significatives pour la densification économique, notamment dans le secteur UE, et il est même envisagé l'intégration de logements, sans que l'impact sur le maintien des activités productives ne soit mesuré.- Est-ce que les locaux artisanaux et industriels prévus satisfont aux besoins ?Il n'y pas trace d'un diagnostic et donc on ne peut savoir sur le PLU répond aux besoins en matière d'entreposage et pour les activités industrielles et artisanales.Il est important d'avoir l'analyse << officielle >> de la CAB sur ces points qui font partie de ses domaines de compétence.Ressource en eau du territoireLe projet de PLU prévoit une augmentation de la population de Bastia de 7 000 habitants d'ici 2040, entraînant une hausse des besoins en eau potable.Cependant, il estime que les ressources actuelles suffiront à couvrir ces besoins, en s'appuyant sur la possibilité d'acheter davantage d'eau à l'OEHC, d'améliorer les réseaux d'approvisionnement, et de réaliser des forages dans certaines zones.Toutefois, des incertitudes demeurent concernant la durabilité de la ressource en eau du Golu à moyen et long terme, en raison des tensions croissantes sur la disponibilité de l'eau.De plus, l'achat d'eau brute à l'OEHC est coûteux, ce qui pourrait impacter le prix de l'eau pour les habitants.Il semblerait donc nécessaire de pouvoir disposer d'une étude approfondie sur les ressources en eau locales.D'autre part, le projet de révision du PLU vise à renforcer l'activité agricole en réaffectant 115 ha en zones naturelles et agricoles.Les secteurs choisis ont été définis en s'appuyant sur des documents historiques (plans TERRIER, cadastre Napoléonien), qui identifient aussi des points d'eau et des systèmes d'irrigation anciens et par des photographies aériennes prises entre 1950 et 1970.Le projet souligne cependant l'absence de données actuelles sur les anciens systèmes d'irrigation et le stockage des eaux.Il est envisagé de réaliser des forages individuels pour l'accès à l'eau brute et de recourir au stockage des eaux de pluie pour compléter les besoins.De plus, certaines zones proches des réseaux d'eau potable pourraient bénéficier de raccordements adaptés aux normes sanitaires.Mais il n'y a pas trace d'étude de faisabilité des solutions préconisées, notamment l'exploitation des anciennes sources. C'est pourtant fondamental pour des zones destinées à l'agriculture.Là encore, il est important que la CAB puisse << officiellement >> s'exprimer sur ce point qui fait partie de ses compétences.En conclusion :Pour satisfaire à l'exigence d'information des citoyens, je ne peux que déplorer l'absence de réponse à des problématiques qui sont pourtant cruciales pour l'avenir du territoire.Je vous prie d'agréer, Monsieur le commissaire enquêteur, l'expression de mes sentiments distingués.Frédéric Poletti
Pièce(s) jointes(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

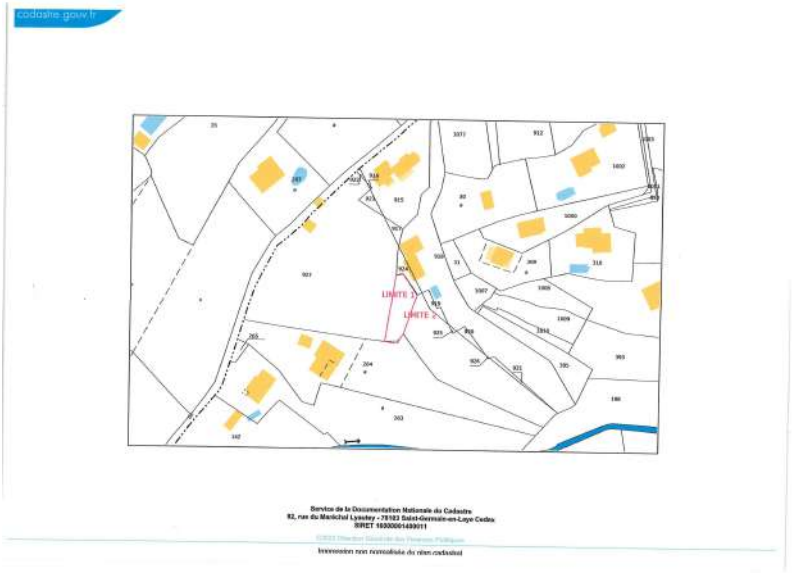
@82 - JEAN - Bastia

Date de dépôt : Le 17/02/2025 à 16:28:01
Lieu de dépôt : Sur le registre électronique
Objet :declassement de la parcelle cadastrée AO 322.
Contribution :
Jean SPAGNOLI/BASTIA.je conteste le déclassement de la parcelle cadastrée A0 322 projetté dans la révision du plu de la commune qui envisage de la classer en zone N,sous secteur Nja,soit inconstructible .j'attire l'attention de la commission que cette parcelle se situe en pleine zone urbanisée,dans la continuité d'immeubles et d'habitat individuel.Seule espace libre de toute construction , elle est une dent creuse selon les termes de l'article 128-1 de l'urbanisme et son classement en zone N serait une erreur d'appréciation selon la jurisprudence. En maintenant son classement actuel,avec une construtibilité partielle laissant ainsi près de Vingt(20)ares en espace naturel et les criteres du SPR et du PADD seraient respectés et la valeur du bien quasiment maintenue.Soyez assurés ,monsieur le président,mesdames et messieurs les commissaires enqueteurs de mes respectueueses samutations.
Pièce(s) jointes(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

@83 - Mr ANGELOTTI JEAN MARC - Bastia

Date de dépôt : Le 17/02/2025 à 16:55:46
Lieu de dépôt : Sur le registre électronique
Objet :BN 927
Contribution :
Cette parcelle d'une surface de 6 493 m2 m'appartient.Etant constructible elle constituait pour moi une réserve foncière pour ma famille.Mes 3 enfants pouvant ainsi construire une maison et se loger à proximité.La révision actuelle du PLU propose l'introduction d'une zone agricole au nord de cette parcelle (limite 1).Il est donc impératif de pouvoir déplacer d'environ 10 m vers l'est cette limite 1 et la fixer à la limite 2, constituant ainsi une plateforme supplémentaire d'environ 360 m2 constructible et accessible sans travaux à travers la propriété.La zone constructible en UDa se limitera donc à environ 4 580 m2 et permettra à mes enfants de réaliser un projet cohérent et équitable.La zone agricole de la parcelle restera d'une surface d'environ 2 000 m2 toujours à l'est.Je vous remercie d'inscrire ma demande.Jean-Marc ANGELOTTI.
Pièce(s) jointes(s) :

Télécharger la pièce jointe originale (20250217165819213.pdf)
Document : 20250217165819213.pdf, page 1 sur 6



BN912
BN1077
BN207
BN922
BN915
BN916
BN30
BN917
BN1000
BN918
BN927
BN924
BN31
BN309
BN919
BN1007
BN1008
BN925
BN1009
BN263
BN264
BN1010
BN926
BN263
BN264
BN918
BN142

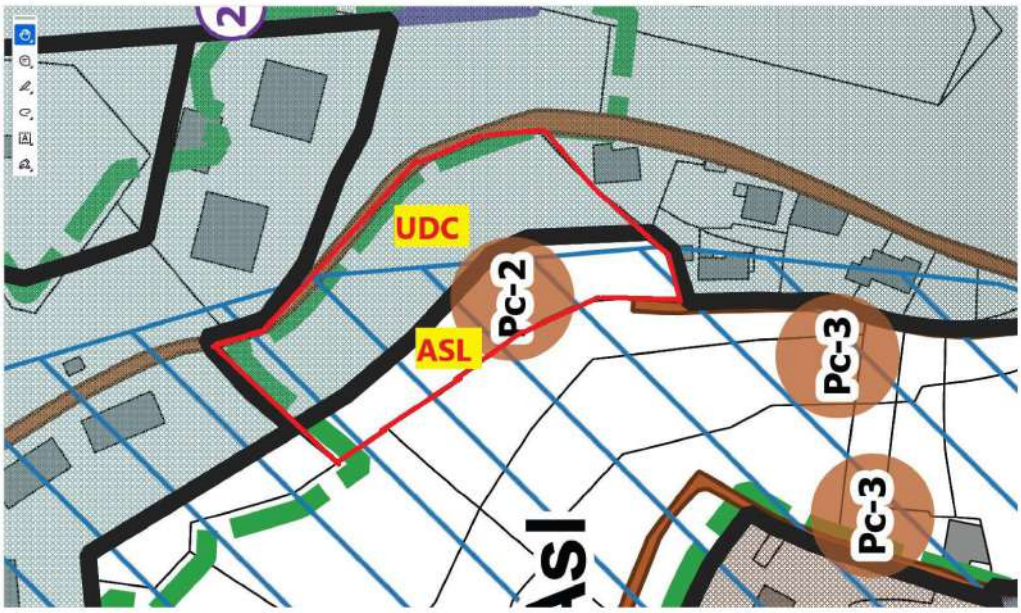
Document : 20250217165819213.pdf, page 5 sur 6

@84 - MEONI charles - Bastia

Date de dépôt : Le 17/02/2025 à 18:50:16
Lieu de dépôt : Sur le registre électronique
Objet :PARCELLE AW0014 CHEMIN SAN ROCUCCIO - 20200 BASTIA
Contribution :
Madame , Monsieur le Commissaire enquêteur,Je soussigné MEONI Charles, agissant en tant que représentant de la SAS CMG, propriétaire de la parcelle AW0014, située chemin San Rocuccio à Bastia, souhaite par la présente exprimer mes préoccupations et formuler des observations concernant le projet de nouveau Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la ville de Bastia, actuellement soumis à enquête publique.Sur cette parcelle, j'ai obtenu un permis de construire PC02B03323A0032 le 30 octobre 2023, dont le transfert au bénéfice de la SAS CMG a été validé PC02B03323A0032T01 le 24 avril 2024. Ces autorisations d'urbanisme sont purgées de tout recours et n'ont fait l'objet d'aucune procédure de retrait. La déclaration d'ouverture de chantier a été réalisée le 5 février 2025.Or, le nouveau PLU classe la moitié de notre parcelle en zone agricole qualifiée de stratégique (ASL). Cette classification est en contradiction directe avec notre permis de construire , les travaux en cours et nos droits acquis. Il s'agit très probablement d'une erreur matérielle qu'il conviendrait de rectifier.De plus, le terrain présente une forte topographie et nous risquons certainement d'avoir recours à des permis modificatifs pour ajuster au mieux le projet de construction dans son ensemble. La classification de la moitié de notre parcelle en zone agricole risque de nous empêcher de réaliser ces modifications ultérieures, ainsi que l'ajout éventuel d'équipements supplémentaires .Nous demandons de déplacer le tracé de la zone ASL en limite de notre parcelle AW0014 afin que l'intégralité de celle-ci se trouve en zone UDC .Nous demandons respectueusement aux autorités compétentes de prendre en compte nos observations et propositions lors de l'approbation du nouveau PLU de Bastia. Nous souhaitons que ce document soit modifié afin de respecter les droits acquis et de ne pas porter préjudice au projet en cours.Nous vous remercions de l'attention que vous porterez à notre contribution.Cordialement,Charles MEONI
Pièce(s) jointes(s) :

Télécharger la pièce jointe originale (plan de masse projet.pdf)
Document : plan de masse projet.pdf, page 1 sur 1

Télécharger la pièce jointe originale (CARTOGRAPHIE FUTUR PLU.pdf)
Document : CARTOGRAPHIE FUTUR PLU.pdf, page 1 sur 1



Télécharger la pièce jointe originale (2024.10.25 attestation de non recours TA BASTIA.pdf)
Document : 2024.10.25 attestation de non recours TA BASTIA.pdf, page 1 sur 2

Gmail — Charles MEONI <charlesmeoni20600@gmail.com>

ATTESTATION DE NON-RECOURS
2 messages

Charles MEONI <charlesmeoni20600@gmail.com> — 23 octobre 2024 à 15:26
À : Greffe TA de BASTIA <greffe.ta-bastia@juradm.fr>

Bonjour ,

Pourriez vous m'envoyer les attestations de non-recours des PC suivants :

- PC 02B 033 23 A0032 délivré le 30.10.2023

- PC 02B 033 23 A0032T01 délivré le 24.04.2024

Bien Cordialement.
Charles MEONI
06 33 18 88 14

2 pièces jointes

signe_arrete_pca0032_meoni.pdf
289K

2024.04.24 Arrete Transferst de permisi pca0032_t01_cmg_meoni.pdf
244K

Greffe TA de BASTIA <greffe.ta-bastia@juradm.fr> — 25 octobre 2024 à 11:31
À : "charlesmeoni20600@gmail.com" <charlesmeoni20600@gmail.com>

Monsieur,

En réponse à votre interrogation, je vous informe que la consultation de notre base de données n'a pas permis de trouver trace, **à ce jour**, de recours enregistrés auprès de notre juridiction, à l'encontre des actes que vous voudrez bien trouver en pièces jointes.

Bien cordialement.

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE BASTIA

Valérie VERRIER
Bureau Accueil
T. 04 95 32 88 54

De : Charles MEONI <charlesmeoni20600@gmail.com>
Envoyé : mercredi 23 octobre 2024 15:27
À : Greffe TA de BASTIA <greffe.ta-bastia@juradm.fr>
Objet : ATTESTATION DE NON-RECOURS

Attention ! Ce message n'est pas émis par la juridiction administrative.

[Texte des messages précédents masqué]

2 pièces jointes

signe_arrete_pca0032_meoni.pdf
289K

2024.04.24 Arrete Transferst de permisi pca0032_t01_cmg_meoni.pdf
244K

Télécharger la pièce jointe originale (2024.10.24 attestation de non recours MAIRIE.pdf)
Document : 2024.10.24 attestation de non recours MAIRIE.pdf, page 1 sur 1

Bastia
CITÀ DI CULTURA

Bastia, le 24 Octobre 2024

URBANISMU/URBANISME
CARTULARE SEGUIDATU DA /AFFAIRE SUIVIE
PAR : CHRISTOPHE LAVAL
COURRIEL : CLAVAL@BASTIA.CORSICA
TEL: 04 95 55 97 11
TELECOPIE : 04 95 55 97 47

Le Maire de la Commune atteste, conformément aux dispositions de l'article R 424-15 du code de l'urbanisme, que le permis de construire référencé PC 02B 033 23 A0032 délivré le 30/10/2023 à Monsieur MEONI Charles, ainsi que son transfert PC 02B 033 23 A0032 T01 délivré le 24/04/2024 à la CMG représentée par Monsieur MEONI Charles :

- N'a pas fait l'objet d'une procédure de retrait à ce jour,
- Aucun recours n'a été formé auprès de nos services à ce jour.

La présente attestation est faite pour servir et valoir ce que de droit.

Po/Le Maire
Le responsable du Service Urbanisme

Signé électroniquement le 24/10/2024

Christophe LAVAL

Télécharger la pièce jointe originale (2024.04.24 ARRETE SIGNE - PC 02B 033 23 A0032 T01.pdf)
Document : 2024.04.24 ARRETE SIGNE - PC 02B 033 23 A0032 T01.pdf, page 1 sur 3

Bastia
CITÀ DI CULTURA

MAIRIE DE BASTIA

TRANSFERT D'UN PERMIS DE CONSTRUIRE DELIVRE AU NOM DE LA COMMUNE

Demande de permis de construire déposée le 16/04/2024		**N° PC 02B 033 23 A0032 T01**
Par :	CMG	
Demeurant à :	Hameau de Casta Chez Meoni Georges 20246 SANTO PIETRO DI TENDA	
Représenté par :	M. MEONI Charles	
Nature des Travaux :	Nouvelle construction : réalisation de 5 maisons individuelle en R+1	
Adresse du terrain :	CHEMIN SAN ROCUCCIO SAINT JOSEPH 20200 BASTIA AW0014	

LE MAIRE DE LA COMMUNE DE BASTIA

Vu le Code de l'Urbanisme.

Vu le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADDUC) approuvé le 2 Octobre 2015.

Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 18 Décembre 2009 et son dernier modificatif le 15 Janvier 2022.

Vu le règlement afférent la zone AU1Db du PLU.

Vu le règlement applicable en Site Patrimonial Remarquable (SPR) approuvé le 12 Mars 2019 de la commune de Bastia, notamment en secteur 5a (ceinture verte) dans lequel est situé la parcelle.

Vu le règlement applicable en zone de risque modéré (B1) du Plan de Prévention des Risques Incendies de Forêt (PPRIF) approuvé le 31 Mai 2011 de la commune de Bastia.

Vu le règlement en zone de risque de production et d'aggravation du ruissellement Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) approuvé le 10 Août 2015 de la commune de Bastia.

Vu le porter-à-connaissance de la préfecture de Haute-Corse en date du 31 mars 2022 ayant pour objet la prise en compte du risque inondation par débordement de cours d'eau dans les aménagements et la cartographie annexée.

Vu le porter-à-connaissance de la préfecture de Haute-Corse en date du 11 Juillet 2022 ayant pour objet la prise en compte des risques littoraux dans l'aménagement et la doctrine relative à l'application de l'atlas des zones submersibles.

Vu le permis de construire initial n° PC 02B 033 23 A0032 délivré le 30 Octobre 2023.

Vu la demande de transfert du permis de construire susvisée et les plans y étant annexés.

Vu la demande en date du 16 Avril 2024 par laquelle Monsieur MEONI Charles, donne son accord concernant le transfert total du permis de construire référencé n° PC 02B 033 23 A0032, à la SAS CMG, représentée par M. MEONI Charles.

Considérant que le projet, objet de la demande consiste en un transfert total de permis de construire.

ARRETE

Article 1 : Le transfert total du permis de construire est accordé et transféré à la SAS CMG, représentée par Monsieur MEONI Charles.

Article 2 : Les prescriptions émises dans le permis de construire initial devront être strictement respectées.

Bastia, le 24/04/2024

Pour le Maire
L'Adjoint délégué à l'Urbanisme, à l'Aménagement Durable et à la Planification Stratégique,
Signé électroniquement le 24/04/2024

Paul TIERI

Conditions dans lesquelles la présente autorisation devient exécutoire :

Vous pouvez commencer les travaux autorisés dès la date à laquelle cette autorisation vous a été notifiée, sauf dans le(s) cas particulier(s) suivant(s) :

- Une autorisation relevant d'une autorité décentralisée n'est exécutoire qu'à compter de la date à laquelle elle a été transmise au préfet ou à son délégué dans les conditions définies aux articles L.2131-1 et L.2131-2 du code général des collectivités territoriales. Le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale doit vous informer de la date à laquelle cette transmission a été effectuée.
- Si votre projet est situé dans un site inscrit vous ne pouvez commencer les travaux qu'après l'expiration d'un délai de quatre mois à compter du dépôt de la demande en mairie.
- Si l'arrêté mentionne que votre projet fait l'objet d'une prescription d'archéologie préventive alors les travaux ne peuvent pas être entrepris avant l'exécution des prescriptions d'archéologie préventive.

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.

INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT

COMMENCEMENT DES TRAVAUX ET AFFICHAGE : Les travaux peuvent démarrer dès que l'autorisation est exécutoire. L'autorisation doit être affichée sur le terrain pendant toute la durée du chantier. L'affichage est effectué par les soins du bénéficiaire sur un panneau de plus de 80 centimètres de manière à être visible depuis la voie publique. Il doit indiquer le nom, la raison ou la dénomination sociale du bénéficiaire, la date et le numéro du permis, et s'il y a lieu la superficie du terrain, la superficie du plancher autorisée ainsi que la hauteur de la construction par rapport au sol naturel. Il doit également indiquer l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté. L'affichage doit également mentionner qu'en cas de recours administratif ou de recours contentieux d'un tiers contre cette autorisation, le recours devra être notifié sous peine d'irrecevabilité à l'autorité qui a délivré l'autorisation, ainsi qu'à son bénéficiaire.

Cet affichage n'est pas obligatoire pour les déclarations préalables portant sur une coupe ou abattage d'arbres situés en dehors des secteurs urbanisés.

DUREE DE VALIDITE : L'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de deux ans à compter de la notification de l'arrêté, ou de la date à laquelle un permis tacite ou une décision de non-opposition à une déclaration préalable sont intervenus. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année.

L'autorisation peut être prorogée, c'est-à-dire que sa durée de validité peut être prolongée, sur demande de son bénéficiaire présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres n'ont pas évolué de façon défavorable à son égard.

Vous devez formuler votre demande de prorogation sur papier libre, en joignant une copie de l'autorisation que vous souhaitez faire proroger. Votre demande en double exemplaire doit être :

- soit adressée au maire par pli recommandé, avec demande d'avis de réception postal
- soit déposée contre décharge à la mairie.

DROIT DES TIERS : La présente décision est notifiée **sans préjudice du droit des tiers** *(notamment obligations contractuelles ; servitudes de droit privé telles que les servitudes de vue, d'ensoleillement, de mitoyenneté ou de passage ; règles contractuelles figurant au cahier des charges du lotissement…)* qu'il appartient au destinataire de l'autorisation de respecter.

OBLIGATION DE SOUSCRIRE UNE ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGES : Cette assurance doit être souscrite par la personne physique ou morale dont la responsabilité décennale peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du code civil, dans les conditions prévues par les articles L.241-1 et suivants du code des assurances.

DELAIS ET VOIES DE RECOURS : Si vous entendez contester la présente décision, vous pouvez saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de sa notification. Vous pouvez également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou, lorsque la décision est délivrée au nom de l'Etat, saisir d'un recours hiérarchique le ministre chargé de l'urbanisme. Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse. (*L'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite*).

Les tiers peuvent également contester cette autorisation devant le tribunal administratif compétent. Le délai de recours contentieux court à l'égard des tiers à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain conformément aux dispositions ci-dessus.

@85 - Bosdure - Le Duc Marie-Pierre - Bastia

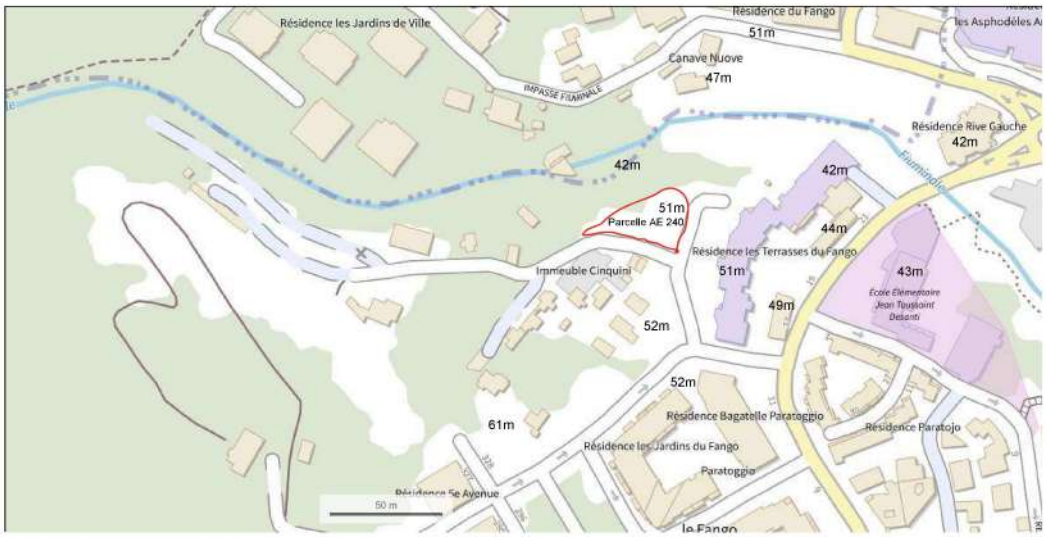
Date de dépôt : Le 17/02/2025 à 20:03:05
Lieu de dépôt : Sur le registre électronique
Objet : Demande à ce que le classement d'un ensemble de parcelles situé Quartier Paratoggio demeure inchangé, et qu'une parcelle soit rendu constructible
Contribution :
Mme Marie-Pierre Le-Duc Bosdure et Emmanuelle Bosdure, propriétaires des parcelles cadastrales AE 233,236,118,119,120,117,116,115,109,11,108,107,238 et AE 240,36,34,30,29,25 Situées Quartier Paratoggio 20200 Bastia. Ainsi que Mr Bernard Martelli, succession Biaggini, propriétaire des parcelles cadastrales AE 106,105,104,237 et Mme Lucie Damiani-Bosdure propriétaire des parcelles cadastrales AE 113,114,112,110Demandons que l'ensemble des parcelles cadastrales susnommées restent classées dans le zonage actuel du PLU en UBa pour les raisons suivantes :La majorité de ces terrains sont déjà bâtis et la hauteur de construction comprise entre R+6 et R+7 est en parfaite adéquation avec les immeubles situés sur les terrains limitrophes.Cette Zone est située au cœur d'une zone construite à proximité immédiate de la villeDe plus, toute construction d'immeuble collectif en R+6 à R+7 n'affectera nullement la qualité de vie des personnes résidant dans les immeubles avoisinants (construit sur des terrains nous ayant appartenu et sur lesquels nous avons été expropriés) étant donné que seules les chambres et les cuisines sont situées de ce côté. Ils bénéficient également d'une orientation EST SUD-EST vue mer pour l'ensoleillement. La zone dispose déjà en son centre, d'un parc public arboré, aménagé, de près de 7700m² également limitrophe à nos parcelles. Véritable poumon vert du quartier.La rue Georges Cinquini permet de désenclaver l'ensemble des terrains situés derrière nos parcelles : parcelles cadastrales AE 142, 143, 23Si nous observons plus en détail la disposition du parcellaire :Les terrains AE 233, 236, 120, 119, 118 et 117 bénéficient d'une ouverture sur le parc, permettant à des résidants d'avoir une belle qualité de vie. D'autant plus, si les terrains AE 142, 143 et 23 doivent être construits.Les autres parcelles nous appartenant bénéficient également d'une ouverture sur la rue de l'Alyssum ainsi qu'une vue dégagée vers le Nord et le Nord-Ouest.Enfin, les cartes géologiques du BRGM classent nos terrains en risque faible amiantifère.Concernant la parcelle cadastrale AE 240, nous demandons à ce qu'elle soit classée comme les parcelles mitoyennes, en OAP UBa étant donné que rien ne justifie son classement actuel en Nj :Elle est sur le même plan, même hauteur vis-à-vis du cours d'eau du Fango que les autres parcelles, soit à 51m d'altitude alors que les immeubles des terrasses du Fango se trouvent en partie plus bas à 43m d'altitude.
Pièce(s) jointes(s) :

Télécharger la pièce jointe originale (relevé altimétrique pour parcelle AE 240.pdf)
Document : relevé altimétrique pour parcelle AE 240.pdf, page 1 sur 1

Télécharger la pièce jointe originale (carte IGN Parcelle AE 240.pdf)
Document : carte IGN Parcelle AE 240.pdf, page 1 sur 1

géoportail

relevé altimétrique



© IGN 2023 - www.geoportail.gouv.fr/mentions-legales

Longitude : 9° 26' 26" E
Latitude : 42° 42' 21" N

La parcelle AE 240 est à une altitude de 51m sans être en bordure du fleuve Fiuminale, sur le même plan que les résidences les jardins du Fango et du Fango. Contrairement aux résidences les terrasses du Fango, Rive gauche qui sont plus basses de 8m à 42m d'altitude

@86 - DAMIANI MARIE-LUCIE - Bastia

Date de dépôt : Le 17/02/2025 à 20:31:24
Lieu de dépôt : Sur le registre électronique
Objet :OPPOSITION A LA REVISION DU PLU
Contribution :
Je soussignée Madame Marie-Lucie Damiani née Bosdure, propriétaire des parcelles n°000 AE 110, 112, 113 et 114 (secteur Paratojo), souhaite mettre un véto sur la révision de l'actuel PLU de Bastia. En effet, je m'oppose à une zone réservée dans laquelle mes parcelles seraient concernées. Nous (mes enfants, petits-enfants et moi-même) y possédons une maison de famille toujours habitée à ce jour (parcelle n°113) et nous comprenons mal qu'elle soit concernée par ce genre de mesure. De plus, elle est "mitoyenne" à une autre maison familiale occupée en résidence principale. Pour ce qui concerne les parcelles n°110, 112 et 114, nous attendons d'avoir une proposition d'un promoteur pour les vendre. Dans l'attente de l'issue de cette enquête publique, Respectueusement, Marie-Lucie Damiani
Pièce(s) jointes(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

@87 - GIORGI MARIE FRANCOISE - Bastia

Date de dépôt : Le 17/02/2025 à 20:37:24
Lieu de dépôt : Sur le registre électronique
Objet :OPPOSITION A LA REVISION DU PLU DE BASTIA
Contribution :
Je soussignée Madame Marie-Françoise Giorgi née Damiani, fille de propriétaire des parcelles n°000 AE 110, 112, 113 et 114 (secteur Paratojo), souhaite mettre un véto sur la révision de l'actuel PLU de Bastia. En effet, je m'oppose à une zone réservée dans laquelle ces parcelles seraient concernées. Nous (ma mère, mes enfants, et moi-même) y possédons une maison de famille toujours habitée à ce jour (parcelle n°113) et nous comprenons mal qu'elle soit concernée par ce genre de mesure. De plus, elle est "mitoyenne" à une autre maison familiale occupée en résidence principale. Pour ce qui concerne les parcelles n°110, 112 et 114, nous attendons d'avoir une proposition d'un promoteur pour les vendre. Dans l'attente de l'issue de cette enquête publique, Respectueusement, Marie-Françoise Giorgi
Pièce(s) jointes(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

@88 - BASTERI MARIE JOSEPHE - Bastia

Date de dépôt : Le 17/02/2025 à 20:40:18
Lieu de dépôt : Sur le registre électronique
Objet :OPPOSITION A LA REVISION DU PLU DE BASTIA
Contribution :
Je soussignée Madame Marie-Josephe BASTERI née Damiani, fille de propriétaire des parcelles n°000 AE 110, 112, 113 et 114 (secteur Paratojo), souhaite mettre un véto sur la révision de l'actuel PLU de Bastia. En effet, je m'oppose à une zone réservée dans laquelle ces parcelles seraient concernées. Nous (ma mère, mes enfants, et moi-même) y possédons une maison de famille toujours habitée à ce jour (parcelle n°113) et nous comprenons mal qu'elle soit concernée par ce genre de mesure. De plus, elle est "mitoyenne" à une autre maison familiale occupée en résidence principale. Pour ce qui concerne les parcelles n°110, 112 et 114, nous attendons d'avoir une proposition d'un promoteur pour les vendre. Dans l'attente de l'issue de cette enquête publique, Respectueusement, Marie-Josephe Basteri
Pièce(s) jointes(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

@89 - MASSONI MONIQUE - Porto-Vecchio

Date de dépôt : Le 17/02/2025 à 20:41:59
Lieu de dépôt : Sur le registre électronique
Objet :OPPOSITION A LA REVISION DU PLU DE BASTIA
Contribution :
Je soussignée Madame Monique Massoni, née Damiani, fille de propriétaire des parcelles n°000 AE 110, 112, 113 et 114 (secteur Paratojo), souhaite mettre un véto sur la révision de l'actuel PLU de Bastia. En effet, je m'oppose à une zone réservée dans laquelle ces parcelles seraient concernées. Nous (ma mère, mes enfants, et moi-même) y possédons une maison de famille toujours habitée à ce jour (parcelle n°113) et nous comprenons mal qu'elle soit concernée par ce genre de mesure. De plus, elle est "mitoyenne" à une autre maison familiale occupée en résidence principale. Pour ce qui concerne les parcelles n°110, 112 et 114, nous attendons d'avoir une proposition d'un promoteur pour les vendre. Dans l'attente de l'issue de cette enquête publique, Respectueusement, Monique Massoni
Pièce(s) jointes(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

E90 - **********@***.fr

Date de dépôt : Le 17/02/2025 à 22:49:35
Lieu de dépôt : Par email
Contribution :
Observations concernant le PLUBonjour Monsieur,Je suis propriétaire de deux parcelles de terrain :Ref.de la parcelle : 000AK107 lieu dit FORNELLIRef.de la parcelle : 000AH212 lieu dit PARATOGGIOJe souhaite que ces parcelles soient (avec le nouveau PLU) constructibles.Je précise que des habitations sont construites à la limite de mon terrain 000AH212. Je souhaite donc pouvoir ériger les mêmes constructions sur ma parcelle.PS : Sur la parcelle 000AH212 j'ai été exproprié de 9m² le long de la route (pour élargir la route) mais je n'ai jamais été dédommagée. Alors est-ce que cette expropriation est toujours valable ?Je vous remercie de prendre ma demande en considération.Veuillez agréer Monsieur mes meilleures salutations.Louise Cunico épouse Micaelli14 rue César Campinchi 20200 BastiaTel : 06 74 ** ** **e-mail principal :**********@sfr.fr Envoyé à partir de Courrier pour Windows
Pièce(s) jointes(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

E91 - charles MICAELLI

Date de dépôt : Le 17/02/2025 à 23:52:02
Lieu de dépôt : Par email
Contribution :
Observations concernant le PLU Bonjour Monsieur, Je suis propriétaire de deux parcelles de terrain : Ref.de la parcelle : 000AK107 lieu dit FORNELLI Ref.de la parcelle : 000AH212 lieu dit PARATOGGIO Je souhaite que ces parcelles soient (avec le nouveau PLU) constructibles. Je précise que des habitations sont construites à la limite de mon terrain 000AH212. Je souhaite donc pouvoir ériger les mêmes constructions sur ma parcelle. PS : Sur la parcelle 000AH212 j'ai été exproprié de 9m² le long de la route (pour élargir la route) mais je n'ai jamais été dédommagée. Alors est-ce que cette expropriation est toujours valable ? Je vous remercie de prendre ma demande en considération. Veuillez agréer Monsieur mes meilleures salutations. Louise Cunico épouse Micaelli 14 rue César Campinchi 20200 Bastia Tel : 06 74 ** ** ** e-mail principal :**********@sfr.fr
Pièce(s) jointes(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

@92 - Mme Micaelli louise - Bastia

Date de dépôt : Le 18/02/2025 à 00:08:56
Lieu de dépôt : Sur le registre électronique
Objet :ENQUETE PLU
Contribution :
Observations concernant le PLUBonjour Monsieur,Je suis propriétaire de deux parcelles de terrain :Ref.de la parcelle : 000AK107 lieu dit FORNELLIRef.de la parcelle : 000AH212 lieu dit PARATOGGIOJe souhaite que ces parcelles soient (avec le nouveau PLU) constructibles.Je précise que des habitations sont construites à la limite de mon terrain 000AH212. Je souhaite donc pouvoir ériger les mêmes constructions sur ma parcelle.PS : Sur la parcelle 000AH212 j'ai été exproprié de 9m² le long de la route (pour élargir la route) mais je n'ai jamais été dédommagée. Alors est-ce que cette expropriation est toujours valable ?Je vous remercie de prendre ma demande en considération.Veuillez agréer Monsieur mes meilleures salutations.Louise Cunico épouse Micaelli14 rue César Campinchi 20200 BastiaTel : 06 74 ** ** **e-mail principal :**********@sfr.fr
Pièce(s) jointes(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

E93 -

Date de dépôt : Le 18/02/2025 à 14:48:33
Lieu de dépôt : Par email
Objet : Enquête Publique PLU de Bastia
Contribution :
Bonjour,Dans le cadre de l'enquête publique relative au projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme de Bastia vous trouverez ci-joint les observations de la Commune de Furiani.Bien à vous.MAIRIE DE FURIANI SERVICE URBANISME/FISCALITE Via di u Cinque di Maghju 20600 FURIANITel : 04.95.30****** https://www.mairie-furiani.corsica/
Pièce(s) jointes(s) :

Télécharger la pièce jointe originale (Outlook-eoeosmjt.png)

Télécharger la pièce jointe originale (OBSERVATIONS PLU BASTIA.pdf)
Document : OBSERVATIONS PLU BASTIA.pdf, page 1 sur 2

VILLE DE FURIANI

Casa Cumuna di Furiani
20600 FURIANI

☎: 04.95.30.79.70
🖷: 04.95.30.79.71

http://www.mairie-furiani.fr

Furiani, le 19/02/2025

Le Maire

A

Monsieur le Président de la Commission d'Enquête
Monsieur PERFETTINI Gérard
Mairie de Bastia
Avenue Pierre Giudicelli
20200 Bastia

OBJET : Observations sur le projet de révision générale du PLU de Bastia arrêté le 14 mars 2024
PJ : Extrait de l'OAP et cartographie

Monsieur le Président,

Le projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme de Bastia a été arrêté en date du 14 mars 2024.

Dans ce projet, l'OAP n°6 intitulée « QUARTIER PASTORECCIA », prévoit l'urbanisation directe par le classement en zone 1AU-Bd d'une surface de 6.43 ha avec la production d'environ 520 à 545 logements divisées en deux secteurs A et B.

Le secteur A, dont les parcelles concernées se situent en limite de la Commune de Furiani, est composé essentiellement de logements exclusivement collectifs avec environ 500 à 520 logements prévus avec une hauteur maximale autorisée de 18 mètres soit R+5.

En conséquence, le nombre important de logements prévus, la hauteur maximale autorisée ainsi que l'emprise au sol projetée de 50% vont considérablement impacter le quartier résidentiel de Furiani voisin composé de maisons individuelles.

Aussi, compte tenu des éléments apportés ci-dessus, la Commune de Furiani souhaite la modification de l'OAP susmentionnée et formule les demandes suivantes :

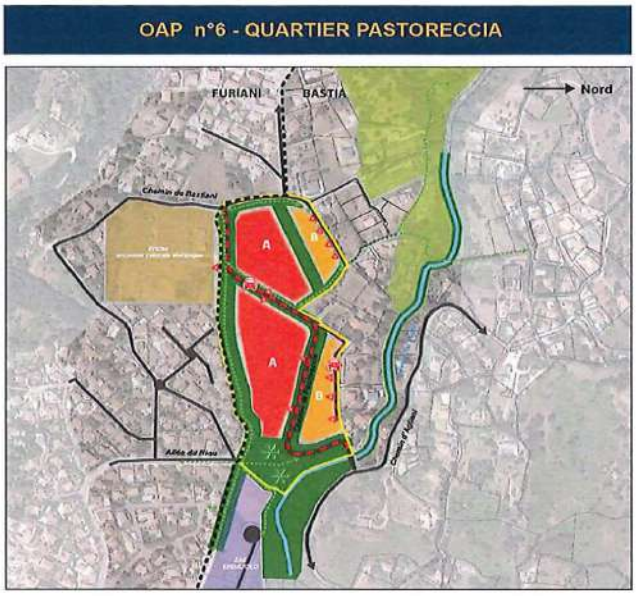
- La réservation de la parcelle BM 13 aux activités, commerces et tertiaires en lien avec la ZAE avec une hauteur maximale de 12 mètres.
- Que la parcelle cadastrée BM 4 soit réservée à du logement avec une hauteur maximale autorisée de 12 mètres soit R+3.

Je vous remercie par avance de bien vouloir prendre en compte ces observations.

Vous en souhaitant bonne réception, veuillez agréer, Monsieur le Président de la Commission d'Enquête, mes salutations distinguées.

LE MAIRE
Michel SIMONPIETRI

MAIRIE DE FURIANI
HAUTE - CORSE


OAP n°6 - QUARTIER PASTORECCIA
FURIANI
BASTIA
Nord
A
A

BM 4
BM 1.3

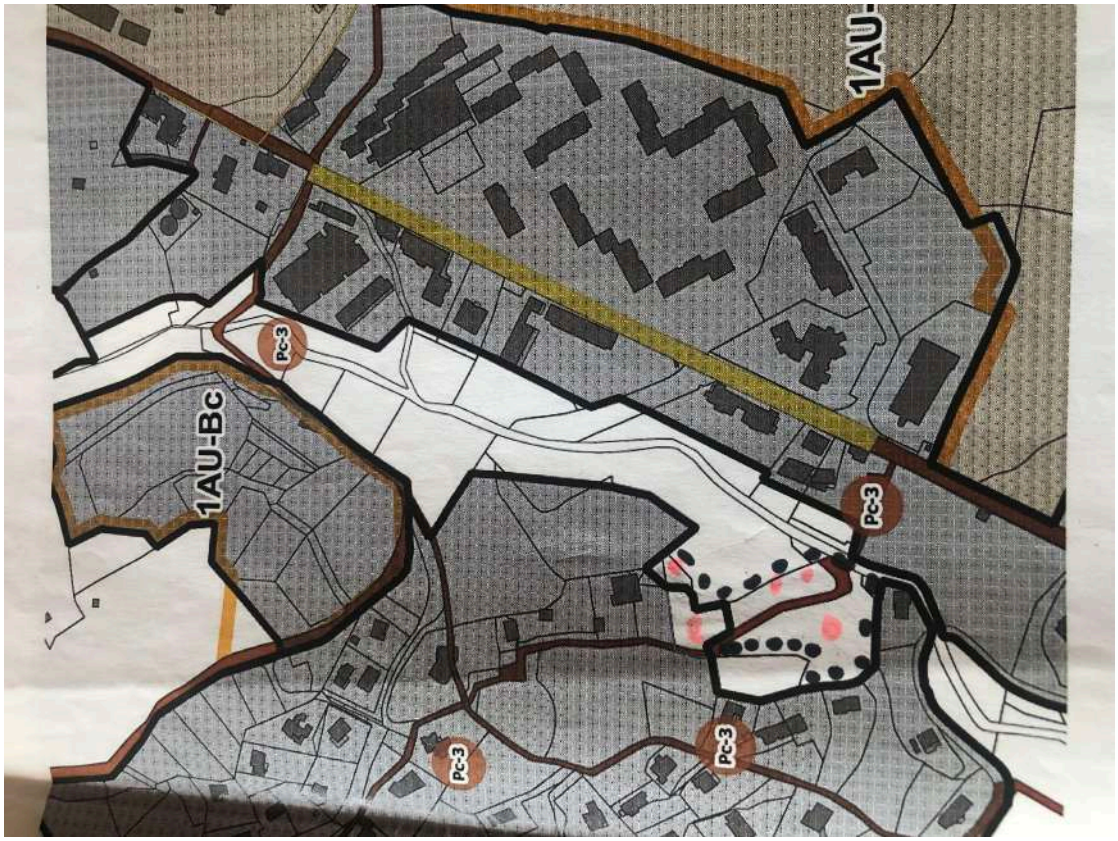
@94 - Isabelle - Bastia

Date de dépôt : Le 18/02/2025 à 14:55:51
Lieu de dépôt : Sur le registre électronique
Objet : Opposition OAP n°2 quartier Paratojo
Contribution :
En tant que riveraine de la rue Paratojo, je suis opposée à ce projet de PLU qui va défigurer le quartier déjà surpeuplé. Envisager de construire des bâtiments R+7 ou R+6 de 24 m de haut en face d'immeubles existants est proprement aberrant. Il est déjà quasi impossible de se garer, ajouter 435 logements et donc à minima le double de voitures dans un si petit périmètre est inconcevable, que faites- vous de la pollution sonore et atmosphérique que vont subir les habitants ? Les transports collectifs ne sont pas adaptés et non utilisés par les riverains, le nombre de voiture et les nuisances qui vont avec vont exploser au détriment de la qualité de vie. Quant aux logements sociaux, ils sont déjà bien assez nombreux sur le quartier. Les tours sont détruites partout car reconnues comme non adaptées et vous voulez construire des hlm de 7 étages ? c'est une vision totalement dépassée de l'urbanisation des villes.
Pièce(s) jointes(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

@95 - Félix - Bastia

Date de dépôt : Le 19/02/2025 à 10:36:02
Lieu de dépôt : Sur le registre électronique
Objet :classement PLU
Contribution :
- Je suis sur Bastia propriétaire des parcelles 308 309 310.- Je demande la rectification d'une erreur matérielle dans la mesure où la parcelle 310 est "en blanc" sur le PLU à venir alors qu'elle est incluse dans les limites de la zone constructible UDb (pour mémoire j'y ai construit en toute légalité une maison en 2021) - Pour les parcelles 308 et 309 je demande qu'elles soient maintenues en zone constructible comme sur le PLU en vigueur.
Pièce(s) jointes(s) :

Télécharger la pièce jointe originale (cadastre 308 309 310.jpg)



Télécharger la pièce jointe originale (Cadastre II.jpg)

@96 - Félix - Bastia

Date de dépôt : Le 19/02/2025 à 10:46:25
Lieu de dépôt : Sur le registre électronique
Objet :classement PLU
Contribution :
- Je conteste le classement des parcelles 555 731 301 302 305 en Pc-3- Il s'agit là d'un chemin privé sur une propriété privée à proximité de nos habitations.- Ce chemin est classé dans le nouveau projet en Pc-3 alors que nous sommes propriétaires fonciers des parcelles sur lesquelles serpente ce chemin. Il n'est pas à usage public mais privé, donc nous demandons le déclassement du chemin.
Pièce(s) jointes(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

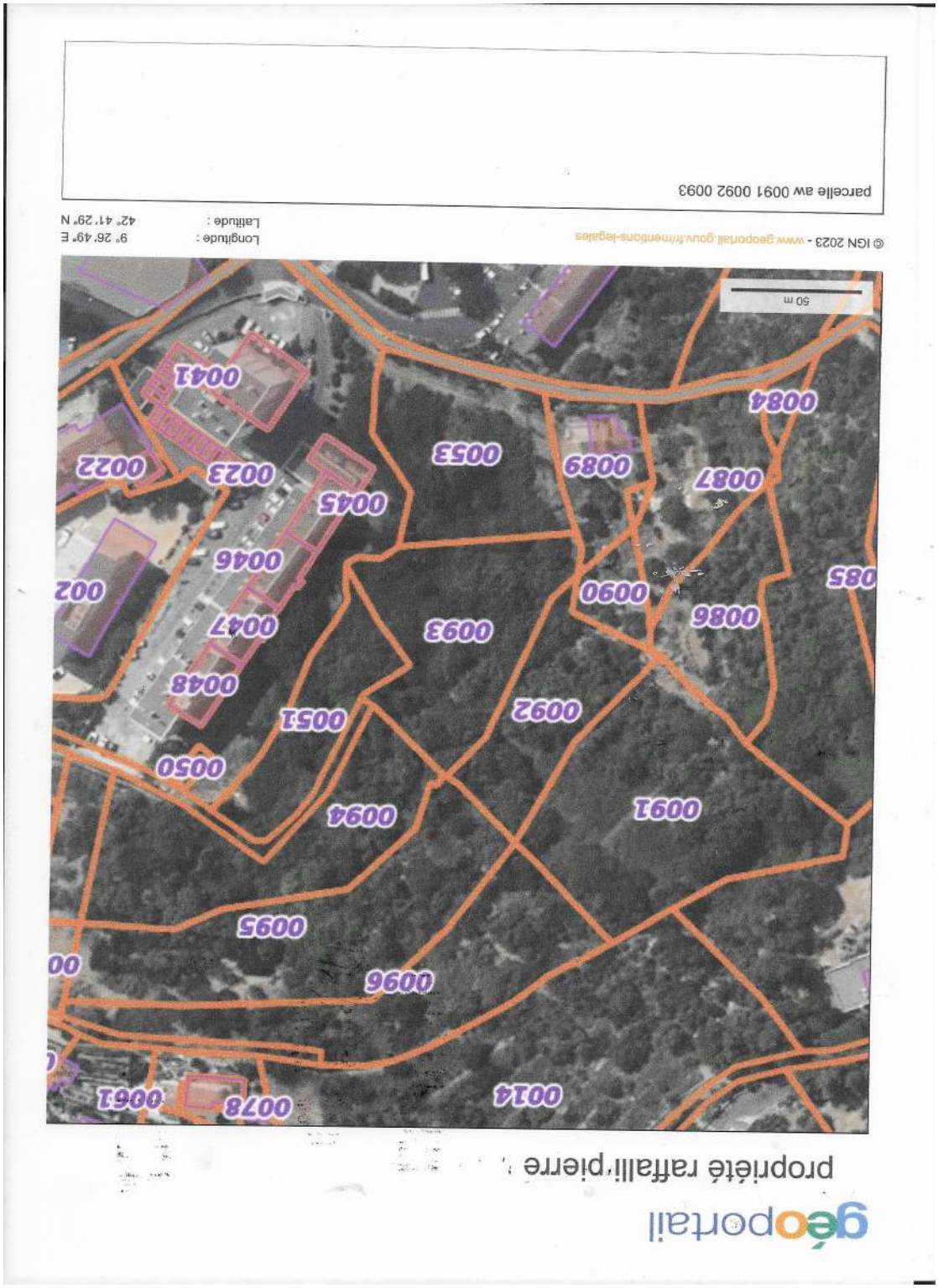
@97 - Félix - Bastia

Date de dépôt : Le 19/02/2025 à 10:49:11
Lieu de dépôt : Sur le registre électronique
Objet :classement PLU
Contribution :
- Nous avons en famille un terrain indivis, il s'agit de la parcelle 312 qui est devenu agricole dans le nouveau projet de PLU.- Nous souhaiterions qu'il demeure constructible comme sur le PLU actuel en vigueur
Pièce(s) jointes(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

@98 - raffalli gandolfi pierre - Bastia

Date de dépôt : Le 19/02/2025 à 14:30:38
Lieu de dépôt : Sur le registre électronique
Objet :parcelles aw no 0091 0092 0093 quartier st joseph
Contribution :
Bonjour j' interviens en tant que propriétaires indivis avec mes 3 soeurs et ma cousine sur nos terrains quartier st jo .nos trois parcelles etaient classées en zone au (maison individuelle) or dans le futur PLU elles se retrouveraient en zone AS (agricole) ses parcelles ne peuvent pas être vouer à l agriculture avec une forte inclinaison; se qui poseraient probléme pour les alimenter en eau et en plus ce sont des planches d une hauteur de 10 mètres de haut avec un escalier de 1 métre de large sans garde fou ou muret de sécurité avec un risque de chute grave et donc imposible de les mettrent en valeurs avec des engins agricoles nous nous opposerons à ce changement de destination ainsi que les autres familles concernées (Fournier Meoni Belgodère et bien d autres). Je tiens enfin 0 préciser que nos terrains sont mème pas à 10 mètres des immeubles (Résidence maroni) et limitrophe avec les immeubles (san Rocuccio) plus plan Géoportail.
Pièce(s) jointes(s) :

Télécharger la pièce jointe originale (Numérisation_20250219.jpg)



@99 - SAS CORSICA ENERGIA - Bastia

Date de dépôt : Le 19/02/2025 à 15:17:32
Lieu de dépôt : Sur le registre électronique
Objet : Contribution à l'enquête publique ouverte dans le cadre de la procédure de révision du PLU de BASTIA
Contribution :
Monsieur le Président de la Commission d'Enquête, Mesdames, Messieurs les membres de la Commission d'Enquête,Nous vous prions de trouver ci-joint notre contribution à l'enquête publique en cours.Vous en souhaitant bonne réception.Cordialement.SAS CORSICA ENERGIA
Pièce(s) jointes(s) :

Télécharger la pièce jointe originale (Projet contribution enquête publique révision PLU Bastia.pdf)
Document : Projet contribution enquête publique révision PLU Bastia.pdf, page 1 sur 19

Contribution à l'enquête publique ouverte dans le cadre de la procédure de révision du PLU de BASTIA

Monsieur le Président de la commission d'enquête,

La société CORSICA ENERGIA a remporté, en février 2024, un appel à manifestation d'intérêt (AMI) lancé par la Communauté d'Agglomération de Bastia (CAB), pour l'installation d'une centrale photovoltaïque sur le site de TEGHIME, parcelles E 196 et E 198, ancienne décharge classée parmi les sites pollués sur la carte BASOL.

Cependant, le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Bastia, actuellement en phase d'enquête publique, interdit l'implantation de panneaux photovoltaïques au sol.

Cette interdiction compromet la réalisation du projet, alors même que l'État et les collectivités ont fixé des objectifs ambitieux en matière de transition énergétique pour atteindre la neutralité carbone à l'horizon 2050. Cette ambition se traduit notamment par la loi du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production des énergies renouvelables (loi APER) et les orientations régionales définies par la Collectivité de Corse dans le cadre de la révision simplifiée de la Programmation Pluriannuelle de l'Énergie (PPE) votée à l'unanimité les 30 et 31 mars 2023.

Le projet d'implantation d'une centrale photovoltaïque sur le site de Teghime répond à ces objectifs, tout en proposant une valorisation environnementale d'un ancien site anthropisé, cohérente avec les enjeux locaux et nationaux de développement durable.

Notre démarche vise à contester l'interdiction absolue des panneaux photovoltaïques au sol prévue dans le projet de PLU – notamment sur le site de Teghime – et à proposer une alternative réglementaire plus conforme aux exigences juridiques, environnementales, économiques et aux orientations nationales et européennes en matière de transition énergétique.

Nous sollicitons donc l'inscription d'une réserve visant :

1. La suppression de l'interdiction des panneaux photovoltaïques au sol.
2. La création d'une zone Npv.
3. L'intégration de zones d'accélération.

I. Contexte et problématique

Le projet de PLU de Bastia prévoit une interdiction totale d'implantation de panneaux photovoltaïques au sol sur l'ensemble du territoire communal, incluant le site de Teghime. Cette disposition impacte directement notre projet, qui a été sélectionné à la suite d'un appel à manifestation d'intérêt (AMI) lancé par la Communauté d'Agglomération de Bastia (CAB) en février 2023.

Nous considérons que cette interdiction soulève plusieurs problématiques majeures :

- **Juridique :** L'interdiction viole les principes fondamentaux du droit de l'urbanisme, en particulier le principe de proportionnalité et celui de la hiérarchie des normes, qui exigent que les règlements locaux soient adaptés aux objectifs d'intérêt général et compatibles avec les engagements nationaux et européens en matière de développement durable.
- **Environnementale et énergétique :** Une telle interdiction va à l'encontre des politiques publiques de transition énergétique, notamment au regard de la loi Climat et Résilience du 22 août 2021, de la Programmation Pluriannuelle de l'Énergie (PPE) et de la Directive (UE) 2018/2001 sur la promotion de l'utilisation de l'énergie produite à partir de sources renouvelables. Elle freine ainsi la production d'énergie propre et compromet les engagements de la France dans le cadre des Accords de Paris (COP21).
- **Économique :** En interdisant un projet économiquement viable et pour lequel nous sommes lauréat dans le cadre d'un AMI, le PLU crée une insécurité juridique qui entrave la liberté d'entreprendre et risque de dissuader de futurs investissements dans le secteur des énergies renouvelables en Corse, région particulièrement dépendante des énergies fossiles.

II. Irrégularité de l'interdiction absolue au regard du droit de l'urbanisme

A. Principe de proportionnalité et justification des interdictions

- Les règles définies par un PLU doivent être justifiées, proportionnées et adaptées aux réalités locales. L'interdiction totale des panneaux photovoltaïques au sol constitue une restriction excessive et disproportionnée, qui ne tient pas compte des spécificités du site de Teghime.
- Adaptation et évolutivité du PLU : Le document d'urbanisme se doit d'évoluer afin d'intégrer les nouvelles exigences liées à la transition énergétique. Une réglementation encadrée, précisant des conditions d'implantation et des exigences environnementales strictes, serait nettement plus conforme aux principes du droit de l'urbanisme que l'interdiction pure et simple.

B. Jurisprudence du Conseil d'État

- Le Conseil d'État a jugé que toute interdiction générale en matière d'urbanisme doit être justifiée par un motif d'intérêt général clairement démontré. En l'absence de telles justifications étayées, une interdiction aussi large est susceptible d'être annulée par les juridictions administratives.
- Principe de hiérarchie des normes : Les documents d'urbanisme doivent impérativement être compatibles avec les orientations nationales et européennes. La réglementation locale ne saurait, en application du principe de proportionnalité, compromettre la mise en œuvre des politiques publiques d'intérêt général en matière de développement durable et de transition énergétique.

III. Incohérence avec les engagements nationaux et régionaux en matière de transition énergétique

A. Opposition aux lois et objectifs énergétiques nationaux

- Loi Climat et Résilience (22 août 2021) : Celle-ci impose aux collectivités locales de favoriser le développement des énergies renouvelables, afin de réduire les émissions de gaz à effet de serre.
- Programmation Pluriannuelle de l'Énergie (PPE) et Directive (UE) 2018/2001 : Ces textes définissent des objectifs ambitieux pour le développement des énergies propres. Par ailleurs, la Loi de Transition Énergétique pour la Croissance Verte du 17 août 2015 engage la France à promouvoir les énergies renouvelables. L'interdiction des installations photovoltaïques au sol contredit directement ces objectifs et freine l'atteinte des engagements internationaux, notamment dans le cadre des Accords de Paris (COP21).

B. Spécificité de la Corse et nécessité d'autonomie énergétique

- Dépendance énergétique : La Corse est une région insulaire particulièrement dépendante des énergies fossiles. Le développement du photovoltaïque au sol représente une opportunité stratégique pour améliorer l'autonomie énergétique, réduire la dépendance aux énergies importées et soutenir l'économie locale.
- Opportunité de développement : Empêcher le développement d'installations photovoltaïques prive la collectivité d'un levier essentiel pour la transition énergétique régionale et compromet des projets porteurs de retombées économiques et environnementales positives.
- La Corse, en tant que Zone Non Interconnectée (ZNI), bénéficie d'une PPE spécifique, conçue pour s'adapter à ses particularités insulaires et énergétiques. Cette PPE est l'outil stratégique de planification énergétique, visant à assurer l'approvisionnement, maîtriser la consommation énergétique et développer les énergies renouvelables. Initialement adoptée en 2015, la PPE Corse a été révisée en 2019 et 2023 pour aligner ses objectifs sur les nouveaux impératifs climatiques et énergétiques.

Pour respecter les objectifs de la PPE, la Corse doit accélérer la réalisation de 300 MW supplémentaires d'ici 2028.

La PPE vise une autonomie énergétique complète pour 2050, avec 100 % d'électricité d'origine renouvelable.

- Le déploiement des énergies renouvelables en Corse revêt un caractère d'autant plus impératif que la future

centrale du Ricanto, fonctionnant au bioliquide et destinée à remplacer l'actuelle centrale du Vazzio, disposera d'une puissance installée de 130 MW, contre 230 MW pour celle du Vazzio. Cette diminution de capacité justifie pleinement la nécessité d'encourager et de faciliter le développement des énergies renouvelables, afin de compenser le déficit de production induit sur l'un des deux principaux centres énergétiques de Corse.

- En janvier 2021, Engie a annoncé son intention de cesser ses activités de distribution de gaz en Corse, affectant directement 28 000 foyers à Bastia et Ajaccio, cela représenterait en équivalent de production solaire environ 78 MWc de puissance énergétique manquante que d'autres moyens de production énergétique devront compenser.

Cette décision impacte directement le paysage énergétique corse et crée un vide significatif dans l'approvisionnement en gaz notamment, remettant en question la sécurité énergétique de l'île. Cette situation souligne la vulnérabilité de la Corse face à la dépendance aux énergies fossiles et aux fluctuations des marchés internationaux et accentue l'urgence de repenser la stratégie énergétique insulaire.

Face à ces défis, le développement de l'énergie photovoltaïque se présente comme une solution viable, en accord avec les objectifs européens, nationaux et régionaux, permettant d'œuvrer pour la transition énergétique.

Dans cette optique, la Collectivité de Corse, en partenariat avec EDF et l'ADEME, promeut activement le développement des énergies renouvelables.

Le retrait d'Engie souligne ainsi la nécessité pour la Corse de repenser son modèle énergétique, en accélérant notamment le développement du photovoltaïque.

IV. Entrave disproportionnée à l'initiative économique

A. Atteinte à la liberté d'entreprendre et insécurité juridique

- Liberté d'entreprendre : L'interdiction totale contenue dans le projet de PLU compromet des projets économiques viables, comme celui du site de Teghime, sélectionné par la CAB en 2023.

- Insécurité juridique : Une réglementation trop rigide crée un climat d'incertitude qui pourrait décourager les investisseurs et freiner l'innovation dans le secteur des énergies renouvelables.

B. Conséquences économiques et sociales négatives

- Création d'emplois et dynamisation économique : Le projet photovoltaïque envisagé aurait permis la création d'emplois locaux et contribuerait à la diversification économique du territoire. Son interdiction prive la commune de ces bénéfices.
- Impact sur la compétitivité régionale : L'entrave imposée par le PLU risque de dissuader d'autres projets similaires, affaiblissant ainsi la compétitivité régionale dans un secteur stratégique pour la transition énergétique.

V. Absence de justification environnementale et urbanistique pertinente

A. Impact maîtrisé des installations photovoltaïques au sol

- Caractère réversible et maîtrisable : Contrairement aux infrastructures industrielles lourdes, les centrales photovoltaïques au sol présentent un impact environnemental limité, maîtrisé et réversible. De plus, elles peuvent être intégrées de manière à préserver et même valoriser des espaces en friche.
- Adaptation aux exigences environnementales : L'implantation de ces installations, si elles sont correctement encadrées, n'entraîne pas de nuisances significatives. Notre projet présente l'opportunité de donner une seconde vie à un site dégradé (classement BASOL, cas 3 dégradé, adéquation avec le cahier des charges de la Commission de Régulation de l'Energie (CRE)) et déjà artificialisé, ce qui est en accord avec les dispositions de la loi Zéro Artificialisation Nette (ZAN), mesure issue de la loi Climat et Résilience susvisée comme ne portant pas atteinte à la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, non artificialisés.

B. Existence d'alternatives réglementaires équilibrées

- Expérience d'autres communes : Plusieurs collectivités ont adopté des réglementations permettant l'implantation de panneaux photovoltaïques sous conditions strictes. Ces approches équilibrées, conciliant développement des énergies renouvelables et préservation de l'environnement, devraient être envisagées à Bastia.
- Proposition d'un zonage spécifique : Il serait judicieux de prévoir dans le PLU un zonage spécifique autorisant l'implantation de ces installations sur des sites appropriés, comme Teghime, plutôt que de procéder à une interdiction totale.

C. Réhabilitation d'un site pollué et absence de valeur pédologique

- Le site concerné, en raison de son historique d'exploitation et de sa pollution résiduelle, présente une absence totale de valeur pédologique. Cette caractéristique irréversible exclut toute reconversion à des fins agricoles ou résidentielles et oriente naturellement vers une valorisation alternative adaptée, telle que l'installation d'une centrale photovoltaïque. Cette solution permettrait non seulement d'exploiter un terrain autrement inexploitable, mais également de s'inscrire dans une logique de transition énergétique et de recyclage des friches industrielles, en parfaite adéquation avec les recommandations du cahier des charges de la Commission de Régulation de l'Énergie (CRE).
- En outre, la réglementation actuelle favorise activement la reconversion des friches industrielles en espaces dédiés aux énergies renouvelables. Le Code de l'urbanisme souligne l'importance de recycler ces espaces pour leur donner une nouvelle utilité économique et écologique. Dans cette perspective, ce site, par sa nature et son contexte, se présente comme une opportunité idéale pour l'implantation d'une centrale photovoltaïque. Cette initiative offrirait ainsi une seconde vie à un terrain impropre à d'autres usages, tout en contribuant aux objectifs nationaux en matière de transition énergétique.
- De plus, l'absence de valeur pédologique du site rend toute autre utilisation inappropriée, ce qui plaide en faveur de son reclassement en zone propice aux énergies renouvelables.

D. Garantie de surveillance accrue et pérennisation de la reconversion

- Par ailleurs, le site fait l'objet d'une surveillance environnementale imposée par la réglementation, notamment dans le cadre du suivi post-exploitation des sites pollués. Conformément aux prescriptions légales, il bénéficie d'une surveillance trentenaire depuis sa fermeture, garantissant un suivi des risques liés à sa pollution. L'implantation d'une centrale photovoltaïque, dont l'exploitation est prévue sur une durée de 20 ans, renouvelable, apporterait une garantie supplémentaire de surveillance prolongée du site. Cette présence continue permettrait une gestion efficace des problématiques environnementales et éviterait tout abandon, réduisant ainsi les risques de dégradation et d'impact écologique non contrôlé.
- Cette présence régulière d'un exploitant s'inscrit dans une logique de suivi pérenne et assure une gestion plus efficace des problématiques environnementales, évitant ainsi l'abandon du site et ses conséquences négatives.
- La combinaison de l'absence de valeur pédologique, de la nécessité de surveillance continue et du cadre réglementaire incitatif, fait de ce site un emplacement parfaitement adapté à l'accueil d'une centrale photovoltaïque. Cette reconversion apparaît comme une solution non seulement pertinente, mais également stratégique pour allier gestion des risques environnementaux et production d'énergie renouvelable.

VI. Nécessité d'un cadre juridique favorable au développement des énergies renouvelables

A. Adaptation aux impératifs de la transition énergétique

Le PLU se doit d'être un document évolutif et flexible, apte à intégrer les exigences liées à la transition énergétique et aux innovations technologiques. L'interdiction générale ne peut être justifiée au regard des évolutions réglementaires récentes et des engagements internationaux.

B. Primauté de l'intérêt général et du principe de subsidiarité

Les politiques publiques en faveur des énergies renouvelables, inscrites dans la loi Climat et Résilience, la PPE et la Directive (UE) 2018/2001, doivent primer sur des dispositions locales trop restrictives. Le principe de subsidiarité impose que les décisions d'aménagement soient prises de manière à concilier les orientations supérieures et les spécificités locales.

PREMIERE OBSERVATION :

SUPPRESSION DE L'INTERDICTION DES PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUES AU SOL

AU PROFIT D'UNE AUTORISATION LIMITEE ET ENCADREE

Il est proposé de supprimer l'interdiction de panneaux photovoltaïques au sol et de les autoriser sous conditions strictes, dans certains secteurs et avec exclusion de zones sensibles.

I/. L'interdiction des panneaux photovoltaïques au sol n'est pas justifiée

Bien que CORSICA ENERGIA soit lauréat d'un AMI concernant le site de TEGHIME, il s'avère que le Règlement du PLU de Bastia n'autorise pas l'installation de panneaux photovoltaïques au sol.

En effet, il est prévu une interdiction générale d'installations de panneaux photovoltaïques au sol dans les zones UB (p. 78), UC (p. 91), UD (p. 103), UE (p. 115), 1AU-Ba (p. 139), 1AU-Bb (p. 151), 1AU-Bc (p. 161), 1AU-Bd (p. 171), 1AU-Da (p. 181), 1AU-Db (p. 189), 1AU-H (p. 200), 2AU (p. 209), A (p. 221, 222), N (p. 235 à 242) :

(3) « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » , à condition :

- d'un traitement architectural qualitatif, en adéquation avec le caractère des lieux, et que les installations ne procurent pas de gêne pour le voisinage,
- qu'il ne s'agisse pas de projet d'installation de panneaux photovoltaïques au sol.

Le Règlement prévoit uniquement l'installation de panneaux photovoltaïques sur les bâtiments :
L'article 8.2 – DG – OBJECTIFS GENERAUX DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE » précise les modalités d'implantation des « procédés » de production d'énergie renouvelables comme suit :
Le titre I énonce l'obligation de prévoir un procédé de production d'énergie renouvelable pour les « bâtiments » :

I.-Dans le respect des objectifs généraux de performance énergétique et environnementale des bâtiments énoncés à l'article L. 171-1, les bâtiments ou parties de bâtiments mentionnés au II du présent article doivent intégrer soit un procédé de production d'énergies renouvelables, soit un système de vé-

Les aires de stationnement associées aux bâtiments ou parties de bâtiments mentionnés au II du présent article, lorsqu'elles sont prévues par le projet, doivent également intégrer des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infil-

Le titre II précise la nature des bâtiments :

II.-Les obligations prévues au présent article s'appliquent :

1° Aux constructions de bâtiments ou parties de bâtiment à usage commercial, industriel ou artisanal, aux constructions de bâtiments à usage d'entrepôt, aux constructions de hangars non ouverts au public faisant l'objet d'une exploitation commerciale et aux constructions de parcs de stationnement couverts accessibles au public, lorsqu'elles créent plus de 500 mètres carrés d'emprise au sol ;

2° Aux constructions de bâtiments ou parties de bâtiment à usage de bureaux, lorsqu'elles créent plus de 1 000 mètres carrés d'emprise au sol.

Ces obligations s'appliquent également aux extensions et rénovations lourdes de bâtiments ou parties de bâtiment lorsque ces extensions ou les rénovations concernées ont une emprise au sol de plus de 500 mètres carrés, pour les bâtiments mentionnés au 1° du présent II, et de plus de 1 000 mètres carrés, pour les bâtiments mentionnés au 2°, ainsi qu'aux aires de stationnement associées mentionnées au I lorsqu'il est procédé à des rénovations lourdes sur ces aires ou à l'occasion de la conclusion d'un nouveau contrat de concession de service public, de prestation de service ou de bail commercial, ou de son renouvellement.

Le titre III précise que le « procédé » sera réalisé sur les toitures et les ombrières :

III.-Les obligations résultant du premier alinéa du I du présent article sont réalisées en toiture du bâtiment ou sur les ombrières surplombant les aires de stationnement, sur une surface minimale au moins égale à une proportion de la toiture du bâtiment construit ou rénové de manière lourde et des ombrières créées, définie par arrêté des ministres chargés de la construction et de l'énergie. Cette proportion est au moins de 30 % à compter du 1er juillet 2023, puis de 40 % à compter du 1er juillet 2026, puis de 50 % à compter du 1er juillet 2027.

Le titre IV précise des dérogations :

> IV.-L'autorité compétente en matière d'autorisation d'urbanisme peut, par décision motivée, prévoir que tout ou partie des obligations résultant du présent article ne s'appliquent pas :
>
> 1° Aux constructions et extensions ou rénovations lourdes de bâtiments ou de parties de bâtiment qui, en raison de contraintes techniques, de sécurité, architecturales ou patrimoniales, ne permettent pas l'installation des procédés et dispositifs mentionnés au I, notamment si l'installation est de nature à aggraver un risque ou présente une difficulté technique insurmontable ;
>
> 2° Aux constructions et extensions ou rénovations lourdes de bâtiments ou parties de bâtiment pour lesquels les travaux permettant de satisfaire cette obligation ne peuvent être réalisés dans des conditions économiquement acceptables.

Le Rapport de présentation précise une interdiction de panneaux au sol uniquement dans les zones agricoles et naturelles (p. 281) :

> ***Valoriser des énergies renouvelables en améliorant l'indépendance énergétique de Bastia***
>
> Plusieurs projets, exprimés dans le PADD sont à l'étude. Lorsqu'ils seront finalisés, il pourra être imposé, au sein du règlement du PLU, le raccordement à ces nouveaux réseaux.
>
> D'une manière générale le règlement du PLU interdit les panneaux photovoltaïques au sol en zone agricole et naturelle afin d'une part de préserver les qualités paysagères de ces espaces et d'autre part de ne pas créer d'impact sur la biodiversité et biologie des sols. Il s'agit enfin en zone agricole de conserver et valoriser la fonction productive alimentaire de espaces spécifiquement dédiés à cet effet avec le PLU.
>
> La commune souhaite donc privilégier l'installation de dispositifs en zone urbaine et en toiture (photovoltaïque) ou en terre (géothermie) ; le règlement du PLU n'y fait pas obstacle, même s'il est plutôt ici recommandé l'utilisation de panneaux en toitures afin de ne pas compromettre une évolution ultérieure du bâti ou la densification de la parcelle support du projet ; l'enfouissement d'un réseau en terre pourrait y faire obstacle.

En l'espèce :

1. **Sur la contradiction entre le Règlement et le Rapport de présentation**

La lecture combinée des titres I, II et III de l'article 8.2-DG permet de dégager l'unique possibilité de pose de panneaux photovoltaïques, en l'occurrence sur des bâtiments.

L'installation d'une centrale de panneaux photovoltaïques au sol n'est pas mentionnée.

Autrement dit, ce type d'installation est interdit.

Or, il convient de constater que le Rapport de présentation précise une interdiction de panneaux au sol uniquement dans les zones agricoles et naturelles (p. 281) sans mentionner d'interdiction pour les autres zones.

En conséquence de quoi il y a une contradiction manifeste entre ces deux documents.

Cette contradiction pose plusieurs problèmes :

- On peut relever un manque de cohérence interne dans les documents du PLU : le Rapport de présentation, document qui justifie et explique les choix réglementaires, ne corrobore pas l'interdiction généralisée établie dans le Règlement.
- On peut noter un problème de justification des dispositions du Règlement : le Rapport de présentation n'apporte pas une justification suffisante pour une interdiction étendue à toutes les zones, ce qui affaiblit la solidité juridique du PLU.
- Il y a un manque de clarté pour les porteurs de projets : cette incohérence peut entraîner une confusion sur la faisabilité de projets, notamment pour des installations en zones urbanisées ou industrielles où des panneaux au sol pourraient être pertinents.

Par ailleurs, l'interdiction des panneaux photovoltaïques au sol dans toutes les zones n'est pas justifiée par des études spécifiques ou des arguments clairs dans les documents du PLU.

Les zones autres que naturelles et agricoles, telles que les zones urbanisées ou à urbaniser, offrent des opportunités pour des installations de panneaux au sol sur des terrains dégradés, des friches ou des espaces non utilisés, sans nuire aux paysages ni à l'environnement.

Une interdiction absolue dans toutes les zones est disproportionnée au regard des objectifs nationaux et européens de transition énergétique, qui encouragent la diversification des moyens de production d'énergie renouvelable.

2. Le Rapport de présentation évoque une « recommandation » et non pas une interdiction des panneaux photovoltaïques au sol

Le Rapport précise que le « règlement du PLU n'y fait pas obstacle, même s'il est plutôt ici recommandé l'utilisation de panneaux en toitures » :

> La commune souhaite donc privilégier l'installation de dispositifs en zone urbaine et en toiture (photovoltaïque) ou en terre (géothermie) ; le règlement du PLU n'y fait pas obstacle, même s'il est plutôt ici recommandé l'utilisation de panneaux en toitures afin de ne pas compromettre une évolution ultérieure du bâti ou la densification de la parcelle support du projet ; l'enfouissement d'un

Autrement dit, il est clairement exposé que la pose des panneaux en toiture est une recommandation et qu'il n'y a pas d'interdiction dans le Rapport. Or, il convient de constater que le Règlement interdit la pose de panneaux photovoltaïques au sol sur l'ensemble des zones.

2.1. Une contradiction entre une recommandation et une interdiction stricte

Le Rapport de présentation évoque une recommandation de privilégier l'installation de panneaux photovoltaïques sur les toitures des bâtiments. Cette approche incite à utiliser les surfaces bâties en priorité, mais elle ne constitue pas une interdiction formelle des installations au sol.

En revanche, le Règlement du PLU impose une interdiction stricte de l'installation de panneaux photovoltaïques au sol dans toutes les zones du territoire communal, sans dérogation possible.

Cette incohérence entre les deux documents soulève plusieurs interrogations : pourquoi une simple recommandation dans le Rapport de présentation se traduit-elle par une interdiction totale dans le Règlement ? Sur quelles bases est justifiée cette interdiction stricte ?

Le Rapport de présentation ne fournit ni données ni analyses démontrant la nécessité d'une interdiction généralisée.

2.2. Une interdiction disproportionnée et non justifiée

L'interdiction totale des panneaux photovoltaïques au sol dans le Règlement semble excessive et ne trouve pas d'explication solide dans le Rapport de présentation.

Par ailleurs, une recommandation de privilégier les toitures est une mesure cohérente pour préserver les paysages et éviter l'artificialisation des sols. Cependant, elle ne justifie pas d'exclure toute possibilité d'installation au sol, notamment sur des terrains adaptés tels que les friches, les espaces artificialisés, les sols pollués, les décharges etc.

De plus, une interdiction stricte est contraire aux objectifs nationaux de transition énergétique, qui encouragent la diversification des modes de production d'énergie renouvelable, y compris par des installations au sol encadrées.

Pour résoudre cette contradiction et garantir un équilibre entre préservation du territoire et développement des énergies renouvelables, il conviendrait d'harmoniser le Règlement avec le Rapport de présentation (autoriser les installations au sol dans des zones spécifiques, sous conditions strictes, tels les friches, terrains dégradés, artificialisés...), renforcer les justifications dans le Rapport de présentation (si des interdictions sont maintenues dans certaines zones sensibles, naturelles ou agricoles, celles-ci devraient être justifiées par des études paysagères, écologiques ou agricoles détaillées), de prévoir des dérogations encadrées (permettre des installations au sol pour des projets spécifiques, tels que l'agrivoltaïsme, ou sur des terrains non valorisables autrement, tout en garantissant leur intégration paysagère et environnementale).

2.3. Enjeux pour la transition énergétique locale

Adopter une approche équilibrée entre toitures et installations au sol permettrait d'atteindre les objectifs de transition énergétique fixés à l'échelle nationale et européenne, maximiser le potentiel local de production d'énergie solaire, en utilisant à la fois les bâtiments et les terrains adaptés, et garantir une compatibilité avec les enjeux de préservation des paysages et des sols, en privilégiant les espaces déjà artificialisés.

- En conséquence, il conviendrait donc de corriger la contradiction entre le Rapport de présentation et le Règlement.
  Une interdiction stricte, non justifiée par le Rapport de présentation, n'est ni cohérente ni adaptée aux besoins actuels en matière d'énergies renouvelables.
  Une harmonisation entre les deux documents, permettant des installations au sol encadrées et limitées, serait plus pertinente et conforme aux enjeux environnementaux, énergétiques et territoriaux.

3. Les arguments interdisant les panneaux photovoltaïques au sol en zone agricole et naturelle ne sont pas justifiés

En ce qui concerne l'interdiction des panneaux photovoltaïques au sol en zone A et N, les arguments avancés dans le Rapport de présentation sont les suivants :

- Préserver les qualités paysagères.
- Ne pas créer d'impact due la biodiversité et biologie des sols.
- Conserver et valoriser la fonction productive alimentaire.

3.1. Des arguments non justifiés

Ces arguments ne sont ni développés, ni étayés par des études ou données concrètes dans les documents du PLU, ce qui soulève plusieurs points d'interrogations :

Sur la préservation paysagère : il est possible d'intégrer des panneaux photovoltaïques au sol de manière respectueuse des paysages, par exemple en choisissant des emplacements stratégiques ou en utilisant des techniques de végétalisation et d'écran paysager. Aucun élément ne démontre que les installations photovoltaïques nuiraient systématiquement au paysage.

Sur l'impact sur la biodiversité et les sols : les panneaux photovoltaïques peuvent être installés de manière compatible avec la biodiversité et la biologie des sols, notamment en adoptant des pratiques de gestion adaptées (végétation, maintien des corridors écologiques, cohabitation avec la faune etc).

Sur la fonction productive alimentaire : l'interdiction totale semble ignorer des pratiques innovantes comme l'agrivoltaïsme, qui permet de maintenir, voire d'améliorer, la productivité agricole tout en générant de l'énergie renouvelable.

3.2. Une interdiction disproportionnée

En l'absence d'études ou de justifications solides, cette interdiction générale dans les zones naturelles et agricoles apparaît disproportionnée et apparait contestable :

Absence de prise en compte des solutions d'intégration : les arguments avancés présupposent que toute installation photovoltaïque au sol est incompatible avec la préservation des paysages, de la biodiversité ou de la fonction agricole, ce qui n'est pas exact.

Impact négatif sur la transition énergétique : une interdiction aussi large freine le développement des énergies renouvelables, alors même que les engagements nationaux et européens nécessitent une accélération de ces projets.

3.3. Proposition de modification et d'encadrement raisonné

Pour concilier protection des espaces naturels avec les objectifs de transition énergétique, il conviendrait de lever l'interdiction générale dans les zones naturelles et agricoles, autoriser les panneaux photovoltaïques au sol sous conditions strictes, en tenant compte des spécificités locales (par exemple : favoriser l'installation sur des terrains dégradés ou de faible intérêt écologique ou agricole au sein de ces zones), encourager des pratiques respectueuses de l'environnement, comme la végétalisation sous les panneaux ou la cohabitation avec des activités agricoles (agrivoltaïsme), réaliser des études spécifiques pour évaluer précisément l'impact des projets photovoltaïques au sol sur les paysages, la biodiversité et la fonction productive alimentaire.

3.4. Harmonisation entre le Règlement et les objectifs climatiques

Cette approche permettrait de répondre aux besoins énergétiques tout en respectant les spécificités du territoire et garantir un développement raisonné des énergies renouvelables, en prenant en compte les enjeux environnementaux et paysagers réels, et non supposés.

- En conséquence de quoi, une interdiction générale des panneaux photovoltaïques au sol, basée sur des arguments non étayés, n'est pas cohérente avec les défis de la transition énergétique.
  Une modification du PLU, permettant des installations encadrées et limitées et garantirait un meilleur équilibre entre protection des territoires et développement des énergies renouvelables.

4. L'absence de dérogation n'est pas justifiée

Le titre IV précise des dérogations possibles.

L'installation d'une centrale de panneaux photovoltaïques au sol n'est pas mentionnée dans les dérogations.

Il convient de formuler une observation concernant l'absence de dérogations pour la pose de panneaux photovoltaïques au sol, alors que le PLU prévoit des dérogations pour d'autres types d'installations.

4.1. Une absence de cohérence dans les dérogations

Le PLU prévoit des dérogations permettant l'installation de panneaux photovoltaïques dans certaines conditions, ce qui est une démarche constructive.

Cependant, cette logique d'assouplissement ne s'applique pas aux panneaux photovoltaïques au sol, qui sont soumis à une interdiction stricte et sans possibilité de dérogation, même dans des cas où une telle installation pourrait s'avérer bénéfique et respectueuse des enjeux locaux.

Cette absence de dérogations soulève plusieurs questions :

Pourquoi refuser des dérogations pour les installations au sol, alors que des solutions respectueuses de l'environnement et du paysage existent ?

Pourquoi ne pas envisager des cas spécifiques, comme les friches industrielles, les terrains dégradés ou les pratiques d'agrivoltaïsme, qui pourraient être compatibles avec les objectifs de préservation des paysages et des sols agricoles ?

4.2. Une interdiction stricte et inflexible qui peut freiner la transition énergétique

L'absence de dérogations pour les panneaux photovoltaïques au sol dans toutes les zones limite considérablement les possibilités de développement des énergies renouvelables.

Or, des terrains spécifiques, tels que des friches ou des zones non utilisées, pourraient parfaitement accueillir ces installations sans porter atteinte aux objectifs de préservation.

Cette position stricte est également en contradiction avec les objectifs régionaux, nationaux et européens de transition énergétique, qui nécessitent une diversification des moyens de production d'énergie renouvelable pour atteindre les objectifs climatiques.

4.3. Proposition de dérogations encadrées pour la pose au sol

Pour permettre une approche plus équilibrée, il serait souhaitable que le PLU intègre la possibilité de dérogations spécifiques pour la pose de panneaux photovoltaïques au sol, sous réserve de conditions strictes, telles que :

- Des études préalables d'impact paysager et environnemental, pour garantir une intégration harmonieuse.
- La limitation des dérogations à certains types de terrains, tels que :
  - Les friches industrielles ou commerciales.
  - Les terrains artificialisés ou dégradés.
  - Les espaces agricoles pouvant accueillir des projets d'agrivoltaïsme ...
- Des critères de respect de la biodiversité et des sols, notamment en prévoyant :
  - La végétalisation adaptée.
  - Le maintien ou la création de corridors écologiques ...

➢ En conséquence de quoi, une interdiction stricte et sans dérogation pour les panneaux photovoltaïques au sol semble disproportionnée et inflexible.

Intégrer des dérogations encadrées dans le PLU permettrait de concilier les enjeux de protection des territoires et les objectifs de transition énergétique, tout en offrant une solution plus équilibrée et cohérente.

5. L'interdiction n'apparait pas justifiée au regard de l'argument du nombre de bâtiments

L'interdiction des panneaux photovoltaïques au sol, qui semble être justifiée par la disponibilité importante de bâtiments pour l'installation de panneaux en toiture, n'apparait pas justifiée.

5.1. Une justification insuffisante malgré la disponibilité des bâtiments

L'argument selon lequel les nombreux bâtiments disponibles suffiraient à couvrir les besoins énergétiques locaux ne peut pas à lui seul justifier une interdiction stricte des panneaux photovoltaïques au sol, pour plusieurs raisons :

- Les toitures ne répondent pas nécessairement à tous les besoins énergétiques :
  - La capacité de production solaire dépend de plusieurs facteurs : orientation des toitures, inclinaison, état des structures et possibilité technique d'installation ;
  - Même si les bâtiments sont nombreux, toutes les toitures ne sont pas exploitables, et leur potentiel de production peut rester insuffisant pour répondre aux objectifs énergétiques locaux.

- Complémentarité entre toitures et installations au sol :
  - Les panneaux photovoltaïques au sol constituent un complément essentiel pour maximiser la production d'énergie renouvelable, notamment sur des terrains non utilisés, tels que des friches industrielles ou des espaces artificialisés ;
  - Une interdiction stricte empêche de saisir ces opportunités, qui pourraient coexister harmonieusement avec les installations sur bâtiments.

- Une approche trop inflexible vis-à-vis des solutions énergétiques innovantes :
  - L'agrivoltaïsme, par exemple, permet d'allier production agricole et énergie renouvelable, répondant ainsi à plusieurs enjeux locaux sans compromettre les usages agricoles ;
  - Refuser toute installation au sol prive la commune de solutions adaptées à des cas spécifiques.

5.2. Une interdiction disproportionnée et injustifiée

Le fait que les bâtiments soient nombreux n'est pas une justification suffisante pour exclure d'emblée les installations au sol, d'autant plus que le PLU ne justifie pas clairement cette interdiction.

En effet, aucune étude détaillée et chiffrée n'est fournie pour démontrer que la disponibilité des bâtiments suffit à répondre à la totalité des besoins en énergie renouvelable à l'échelle locale.

De plus, la diversification des sources est indispensable : compter uniquement sur les bâtiments pour atteindre les objectifs de transition énergétique pourrait être insuffisant et ralentir la dynamique locale.

5.3. Enjeux pour la transition énergétique locale

En complétant les installations sur bâtiments par des installations au sol dans des zones adaptées, la commune pourrait :

- Maximiser son potentiel de production d'énergie renouvelable.
- Respecter les objectifs de sobriété foncière en valorisant des espaces déjà artificialisés ou inutilisés.
- Répondre de manière efficace aux objectifs nationaux et européens de transition énergétique.

➢ Bien que la disponibilité des bâtiments soit un atout, elle ne justifie pas de limiter drastiquement les possibilités d'installation au sol, qui pourraient se faire dans des conditions strictes et encadrées, compatibles avec les enjeux locaux.

Une approche plus souple et équilibrée permettrait de concilier préservation du territoire et objectifs de transition énergétique.

6. L'interdiction n'est pas justifiée au regard de la gestion des sites pollués

Le Rapport de présentation précise (p. 337) :

> **1.9 Sites et sols pollués**
>
> La politique nationale en matière de gestion des sites et sols pollués est menée en référence au "Titre 1er du Livre V du Code de l'Environnement relatif aux installations classées» (Loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001). Trois principes d'action ont été retenus au lancement de ces inventaires en décembre 1993 : Recenser, Sélectionner, Traiter.
>
> La gestion réaliste en ce domaine consiste d'abord en la recherche systématique et organisée des sites potentiellement concernés, d'où la réalisation de cet inventaire de sites industriels et activités de service, en activité ou non.
>
> Dans sa réalisation pratique l'IHR est mené par département. Il est mis en place, suivi et contrôlé par un Comité de Pilotage qui définit le cadre de l'opération, et aménage la méthodologie nationale en fonction des spécificités du département concerné.
>
> Les résultats de l'inventaire historique régional (IHR) sont engrangés dans la banque de données des anciens sites industriels et activités de service (BASIAS) dont la finalité est de conserver la mémoire de ces sites pour fournir des informations utiles à la planification urbanistique et à la protection de la santé publique et de l'environnement.
>
> BASIAS identifie ainsi 261 établissements sur la commune de Bastia.

L'interdiction des panneaux photovoltaïques au sol ne semble pas justifiée, notamment au regard des opportunités offertes par la gestion et la reconversion des sites pollués ou dégradés :

6.1. Une interdiction généralisée non justifiée

L'interdiction des panneaux photovoltaïques au sol prévue par le Règlement du PLU apparaît disproportionnée et inadaptée, surtout lorsqu'il s'agit de terrains pollués ou dégradés, pour lesquels l'installation de panneaux pourrait offrir plusieurs avantages :

- Valorisation de terrains inutilisables à d'autres fins : les sites pollués, dégradés ou artificialisés ne sont souvent pas adaptés à l'agriculture, à l'habitat ou à des projets d'aménagement classiques. L'installation de panneaux photovoltaïques au sol constitue une alternative idéale pour redonner une utilité à ces espaces tout en contribuant aux objectifs de transition énergétique.
- Réduction de l'impact environnemental : l'utilisation de sites déjà pollués pour des projets d'énergie renouvelable permet de limiter l'artificialisation de nouveaux espaces naturels ou agricoles, en optimisant les terrains déjà altérés.

6.2. Une carence pour la transition énergétique et écologique

L'absence de dispositions spécifiques dans le PLU pour l'installation de panneaux photovoltaïques au sol sur des sites pollués ou dégradés constitue une carence :

- Contributions aux objectifs de transition énergétique : le développement des énergies renouvelables sur ces terrains pourrait renforcer la production locale d'énergie, sans porter atteinte à la biodiversité ou aux paysages.
- Remise en valeur de sites abandonnés : les projets photovoltaïques au sol sont souvent une solution efficace pour revitaliser des terrains pollués ou inutilisables, tout en évitant des coûts importants liés à une réhabilitation complète pour d'autres usages.

6.3. Proposition

Plutôt qu'une interdiction stricte et généralisée, il serait pertinent que le PLU intègre des dispositions spécifiques permettant l'installation de panneaux photovoltaïques au sol sur des terrains pollués ou dégradés : autoriser les installations photovoltaïques sur des terrains pollués ou artificialisés, sous réserve de respecter des critères stricts d'intégration paysagère et environnementale, définir des zones ou des types de terrains spécifiques dans le Règlement où les panneaux au sol seraient autorisés, comme les friches industrielles ou commerciales et les sites pollués identifiés comme non réhabilitables à d'autres usages.

➢ En conséquence de quoi, l'interdiction totale des panneaux photovoltaïques au sol, telle que prévue par le Règlement n'est pas justifiée, particulièrement au regard des opportunités offertes par la gestion des sites pollués ou dégradés.
Une approche plus souple, tenant compte des spécificités et des enjeux environnementaux, permettrait de valoriser des terrains inutilisables autrement, en contribuant à la transition énergétique, respecter les objectifs de sobriété foncière en limitant l'artificialisation de nouveaux espaces et offrir une solution concrète pour la gestion et la revitalisation des sites pollués.
Il serait souhaitable de reconsidérer cette interdiction et intégrer au PLU des dispositions permettant l'installation de panneaux photovoltaïques au sol sur des terrains pollués ou dégradés, dans le cadre d'une démarche équilibrée et responsable.

7. L'interdiction n'est pas justifiée au regard de l'objectif d'autonomie énergétique

Le Rapport de présentation précise (pp. 338-339) :

> **1.11 Énergie et gaz à effet de serre**
>
> **1.11.1 Les énergies renouvelables en Corse**
>
> La Corse est sous l'influence du climat méditerranéen.
>
> D'après EDF, le parc de production en Corse disposait d'une capacité totale de 567 MW, complété par une capacité d'import de 150 MW, pour l'année 2012.
>
> Dans le cadre de la transition énergétique pour la croissance verte, la Corse vise l'autonomie énergétique pour 2050, avec une étape à 40% d'énergies renouvelables (ENR) dans sa production d'électricité dès 2023.
>
> En 2019, les ENR représentant 27.6% du mix énergétique du territoire.
>
> (...)
>
> En 2021, d'après EDF, le mix énergétique de la Corse reposait sur un trépied équilibré entre les énergies renouvelables (environ 34.1%), le thermique (environ 39.3%) et les liaisons électriques avec l'Italie (près de 26.6%).

Le point « 1. 11. 3 Le territoire de Bastia » indique (p. 340) :

> Par ailleurs, la commune possède à l'instar de l'ensemble du territoire corse, un fort potentiel d'ensoleillement, particulièrement favorable au développement de la filière solaire.

L'interdiction des panneaux photovoltaïques au sol est contradictoire avec l'objectif d'autonomie énergétique mentionné dans le Rapport de présentation.

7.1. Une interdiction qui contredit l'objectif d'autonomie énergétique

Le Rapport de présentation met en avant la volonté de renforcer l'autonomie énergétique de la commune, un objectif en phase avec les engagements nationaux et internationaux de transition énergétique. Cependant, l'interdiction stricte des panneaux photovoltaïques au sol prévue dans le Règlement apparaît incompatible avec cet objectif pour plusieurs raisons :

- Une utilisation limitée des toitures ne garantit pas l'autonomie énergétique :
  - Toutes les toitures ne sont pas adaptées à l'installation de panneaux photovoltaïques (orientation, inclinaison, état des structures).
  - Même si les bâtiments disponibles sont nombreux, leur capacité de production pourrait rester insuffisante pour répondre aux besoins énergétiques locaux.
- Un besoin de diversification des modes de production : pour atteindre une réelle autonomie énergétique, il est essentiel de diversifier les supports de production d'énergie renouvelable, incluant des installations au sol en complément des toitures.

7.2. Une approche qui freine la transition énergétique

L'interdiction des panneaux photovoltaïques au sol prive la commune d'un levier essentiel pour maximiser sa production d'énergie renouvelable :

- Les panneaux au sol permettent de valoriser des terrains spécifiques : les friches industrielles, terrains dégradés ou espaces non valorisables à d'autres fins pourraient accueillir des installations photovoltaïques sans compromettre les paysages ou la biodiversité.
- La complémentarité entre toitures et installations au sol : en combinant ces deux approches, la commune pourrait renforcer sa capacité de production et se rapprocher de l'objectif d'autonomie énergétique.

➢ En conséquence de quoi, l'interdiction stricte des panneaux photovoltaïques au sol, telle que prévue par le Règlement n'est pas justifiée au regard de l'objectif d'autonomie énergétique.
Pour garantir la cohérence entre les ambitions du Rapport de présentation et les mesures réglementaires, il est nécessaire d'autoriser des installations au sol sur des terrains adaptés, de diversifier les modes de production d'énergie renouvelable pour maximiser le potentiel local, d'adapter le PLU aux enjeux de transition énergétique en tenant compte des réalités techniques et des besoins locaux.
Il serait donc souhaitable de reconsidérer cette interdiction et adopter une approche équilibrée, qui permette à la commune de s'engager pleinement dans la transition énergétique tout en respectant ses spécificités territoriales.

II/. L'interdiction des panneaux photovoltaïques au sol est constitutives d'illégalités

L'interdiction des panneaux photovoltaïques au sol dans le PLU de Bastia est constitutives d'illégalités :

1. Absence de justification suffisante

Les interdictions dans le Règlement du PLU ne sont pas accompagnées de justifications techniques ou environnementales suffisamment détaillées.

Le Rapport de présentation n'explique pas de manière approfondie pourquoi les panneaux au sol sont incompatibles avec certaines zones, notamment en termes de nuisances spécifiques, d'artificialisation ou d'impact écologique.

En conséquence de quoi, l'interdiction générale des panneaux au sol sans démonstration claire des impacts spécifiques apparait arbitraire et non proportionnée, ce qui contrevient à l'article L.151-9 du Code de l'urbanisme, exigeant une cohérence entre les justifications et les règles édictées.

2. Atteinte disproportionnée aux objectifs nationaux de transition énergétique

Le Règlement met l'accent sur les panneaux sur toitures et ombrières et ne considère pas suffisamment la nécessité de diversifier les solutions pour atteindre les objectifs de transition énergétique.

Aucune mention n'est faite des possibilités d'installer des panneaux au sol dans des configurations spécifiques (comme l'agrivoltaïsme) qui pourraient combiner protection agricole et production d'énergie.

En conséquence de quoi, l'interdiction des panneaux au sol est trop stricte et peut être contestée pour incompatibilité avec les objectifs des lois nationales sur la transition énergétique (Loi n° 2015-992 du 17 août 2015) et les orientations des documents supra-communaux tel le PADDUC, qui encouragent le développement des énergies renouvelables.

3. Manque de proportionnalité dans l'interdiction

L'interdiction est généralisée pour toutes les zones agricoles et naturelles, sans envisager des exceptions ou des conditions particulières pour certains types de projets.

Le Règlement ne distingue pas les panneaux photovoltaïques classiques des solutions innovantes comme l'agrivoltaïsme, qui pourraient répondre aux enjeux agricoles et énergétiques.

L'article L. 101-2 du Code de l'urbanisme impose une recherche d'équilibre entre les objectifs environnementaux, énergétiques et d'aménagement.

Une interdiction généralisée est disproportionnée si des solutions intermédiaires ne sont pas envisagées.

4. Manque de compatibilité avec les documents supra-communaux

Le PLU n'intègre pas correctement les objectifs du PADDUC, qui inclut des priorités pour le développement des énergies renouvelables, il peut être contesté pour incompatibilité.

Le Rapport de présentation ne montre pas explicitement comment les interdictions s'articulent avec ces documents.

L'article L. 131-4 du Code de l'urbanisme exige que le PLU soit compatible avec les orientations des documents régionaux et supra-communaux.

5. Non-respect de l'obligation de concertation

L'article L. 103-6 du Code de l'urbanisme impose une concertation adaptée, notamment pour les projets touchant aux enjeux environnementaux et énergétiques. Une lacune dans la prise en compte des alternatives ou des remarques pourra être invoquée.

6. Évaluation environnementale insuffisante

Les articles L. 104-1 et R. 104-1 du Code de l'urbanisme exigent une évaluation environnementale complète, incluant les impacts directs et indirects des décisions prises dans le PLU.

DEUXIEME OBSERVATION :

PROPOSITION DE CREATION D'UNE ZONE Npv

La création d'une zone Npv dans le PLU permettrait de concilier les objectifs de préservation de l'environnement avec ceux de développement des énergies renouvelables.

Dans le cadre de l'enquête publique, il convient de proposer la création d'une zone dédiée à l'énergie photovoltaïque, zone Npv, délimitée, bien que le Règlement du PLU interdise actuellement l'installation de panneaux photovoltaïques au sol.

1. Sur la justification d'une zone Npv

1.1. La zone Npv répond aux enjeux de la transition énergétique

La création d'une zone Npv offre une solution équilibrée pour soutenir les objectifs de transition énergétique tout en respectant les sensibilités paysagères et environnementales locales :

- Elle permet de contribuer aux objectifs nationaux et locaux : la production d'énergie renouvelable est un enjeu majeur pour atteindre l'autonomie énergétique. Une zone dédiée permettrait de produire de l'énergie propre, en complément des installations sur bâtiments.
- Elle constitue un complément à la pose de panneaux sur les bâtiments :
    - Bien que le PLU autorise la pose de panneaux sur les bâtiments, cette seule solution pourrait ne pas suffire pour répondre aux besoins énergétiques locaux, notamment si les toitures disponibles sont inadaptées.
    - Une zone Npv offrirait une alternative essentielle pour maximiser la capacité de production énergétique de la commune.

1.2. La zone Npv permet de valoriser des terrains spécifiques

La création d'une zone Npv permettrait de concilier les objectifs énergétiques avec une gestion respectueuse du territoire, en ciblant des terrains adaptés, tels que :

- Les terrains artificialisés ou dégradés : friches industrielles, anciennes carrières ou terrains non valorisables à des fins agricoles ou naturelles ;
- Les espaces peu sensibles sur le plan écologique et paysager : il s'agit d'identifier des zones où les impacts seraient limités, comme le site de TEGHIME.

En concentrant les installations photovoltaïques au sol dans une zone Npv, la commune pourrait éviter une dispersion anarchique tout en répondant aux besoins énergétiques croissants.

1.3. Une cohérence avec les orientations du Rapport de présentation

Le Rapport de présentation évoque la nécessité de renforcer la production d'énergie renouvelable pour accompagner la transition énergétique. Cependant, l'interdiction des panneaux photovoltaïques au sol dans le Règlement limite considérablement les possibilités de mise en œuvre de cet objectif, y compris si les bâtiments sur lesquels les panneaux peuvent être apposés sont en nombre important.

La création d'une zone Npv viendrait harmoniser le Rapport de présentation avec le Règlement, en offrant une solution concrète pour développer l'énergie solaire tout en encadrant ses impacts.

Cette zone constitue une réponse équilibrée et adaptée aux enjeux de transition énergétique, en permettant de diversifier les sources de production d'énergie renouvelable, en complément des panneaux sur bâtiments, valoriser des terrains non utilisés ou dégradés, tout en minimisant les impacts sur le paysage et la biodiversité, répondre aux objectifs du Rapport de présentation en matière d'autonomie énergétique et de transition écologique.

Bien que le Règlement interdise les panneaux au sol en zone naturelle, il est important de noter que le Rapport de présentation ne s'oppose pas à des aménagements spécifiques pour des usages limités, comme le photovoltaïque au sol dans des espaces dégradés ou faiblement sensibles.

La zone de TEGHIME identifiée pour le projet Npv a été choisie sur des critères stricts : elle présente une faible valeur écologique et paysagère, n'est pas utilisée pour l'agriculture, et son aménagement ne porte pas atteinte aux habitats naturels environnants.

Ce projet garantit par ailleurs des retombées positives pour la transition énergétique locale, avec un impact minimal grâce à des mesures d'intégration paysagère, une réversibilité totale et des actions

compensatoires pour préserver la biodiversité. Nous assurons enfin un encadrement strict des usages pour que cette zone soit exclusivement dédiée à cet objectif énergétique et ne compromette pas l'intégrité des espaces naturels alentour.

- En conséquence, il serait donc souhaitable d'intégrer une zone Npv au PLU, avec des dispositions claires et encadrées, afin de permettre le développement d'installations photovoltaïques au sol dans des conditions adaptées au contexte local.

2. L'intégration d'une zone Npv ne porte pas atteinte à l'économie générale du PLU

L'analyse, fondée sur les observations précédemment formulées, suggère que l'intégration d'une zone Npv dans le PLU n'entraîne pas nécessairement une atteinte à l'économie générale du projet :

2.1. Une cohérence avec les objectifs du Rapport de présentation

Le Rapport de présentation évoque des objectifs de transition énergétique et d'autonomie énergétique. Une zone Npv :

- Soutient ces objectifs en permettant le développement d'énergies renouvelables, notamment lorsque la pose de panneaux sur les toitures ne suffit pas à couvrir les besoins locaux.
- Offre une solution complémentaire en ciblant des terrains spécifiques adaptés à l'installation au sol, sans générer de conflit avec d'autres usages prioritaires comme l'agriculture ou la préservation des espaces naturels sensibles.

L'ajout d'une zone Npv est donc conforme à l'orientation stratégique du PLU.

2.2. Le respect des espaces naturels

Les préoccupations relatives à la préservation des paysages, de la biodiversité et des sols sont invoquées pour interdire les panneaux au sol.

Cependant, une zone Npv bien délimitée peut être installée sur des terrains artificialisés ou dégradés (friches industrielles, anciennes carrières, terrains en friche, anciennes décharges etc) qui n'ont pas de valeur productive agricole ou écologique.

De plus, l'impact environnemental peut être minimisé en imposant des règles strictes pour l'intégration paysagère, la protection de la biodiversité et la gestion des sols.

Ainsi, la création d'une zone Npv, si elle est bien encadrée, n'altère pas les objectifs de protection des espaces agricoles et naturels inscrits dans le PLU.

Cela est cohérent en l'espèce, puisque le site de **TEGHIME est une ancienne décharge et que le sol est pollué**.

2.3. Une complémentarité avec la pose sur bâtiments

Le PLU autorise la pose de panneaux photovoltaïques sur les bâtiments, ce qui est une démarche essentielle mais potentiellement insuffisante pour atteindre les objectifs d'autonomie énergétique :

- Les toitures disponibles peuvent être limitées en termes de surface ou d'exposition favorable.
- La production énergétique issue des bâtiments peut ne pas répondre pleinement aux besoins locaux, notamment dans une perspective d'augmentation de la demande future (croissance démographique, électrification des usages).

La création d'une zone Npv s'inscrit donc dans une stratégie complémentaire, en renforçant la capacité de production d'énergie renouvelable sans remettre en cause la priorité donnée aux installations sur bâtiments.

2.4. Une harmonisation entre le Règlement et le Rapport de présentation

Une contradiction entre le Règlement (interdiction stricte des panneaux au sol dans toutes les zones) et le Rapport de présentation (qui recommande leur interdiction principalement dans les zones agricoles et naturelles) a été relevée.

L'intégration d'une zone Npv pourrait résoudre cette incohérence en établissant une dérogation encadrée pour les installations au sol.

Cela permettrait de rendre le Règlement plus cohérent avec les orientations stratégiques affichées dans le Rapport de présentation, évitant ainsi une potentielle contestation juridique.

2.5. Une absence de justification solide pour l'interdiction généralisée

Les arguments avancés pour interdire les panneaux au sol, tels que :

- La préservation des qualités paysagères,
- L'absence d'impact sur la biodiversité et les sols,
- La conservation de la vocation agricole ou naturelle des terrains,

ne sont pas justifiés, notamment lorsqu'il s'agit de terrains artificialisés ou non valorisables.

La création d'une zone Npv, ciblant ces types de terrains, ne porterait donc pas atteinte à ces objectifs.

2.6. Réponse aux enjeux énergétiques locaux

Le Rapport de présentation souligne l'importance de la transition énergétique, et une zone Npv y contribue directement en permettant une production locale d'énergie renouvelable adaptée aux besoins actuels et futurs et en répondant aux objectifs nationaux et régionaux en matière de développement des énergies renouvelables.

L'absence de possibilité d'installation au sol pourrait compromettre ces ambitions, alors que l'ajout d'une zone Npv permettrait de les concrétiser.

- En conséquence de quoi, on peut en déduire qu'il n'y a pas d'atteinte à l'économie générale du projet de PLU.
  Une zone Npv est cohérente avec les objectifs affichés du PLU, notamment en matière de transition énergétique.
  Elle ne remet pas en cause la protection des espaces agricoles et naturels, à condition de cibler des terrains appropriés.
  Elle harmonise le Rapport de présentation et le Règlement, évitant ainsi les contradictions internes au document.
  Ainsi, l'intégration d'une zone Npv peut être envisagée comme une adaptation nécessaire et pertinente, qui ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet de PLU mais, au contraire, contribue à renforcer sa cohérence et son efficacité.

TROISIEME OBSERVATION :

PROPOSITION D'INTEGRATION DE ZONES D'ACCELERATION

Les zones d'accélération, définies par la loi d'accélération des énergies renouvelables, visent à identifier les secteurs propices au développement rapide de projets énergétiques, avec des procédures simplifiées.

Le projet de PLU ne prévoit aucune zone d'accélération pour le déploiement des énergies renouvelables, et notamment pour les installations photovoltaïques.

Cette absence est incompatible avec les dispositions de la Loi Climat et Résilience (n° 2021-1104) et le PADDUC.

En outre, le PLU interdit toute installation de panneaux photovoltaïques au sol sur son territoire, limitant ainsi les possibilités de répondre aux besoins croissants en énergie renouvelable.

1. Les irrégularités tirées de l'absence de mention des zones d'accélération

1.1. La non-conformité avec les dispositions du PADDUC

Le PADDUC, en tant que document stratégique et juridiquement opposable, fixe des orientations prioritaires pour le développement durable et la transition énergétique en Corse.

Le Livre III du PADDUC identifie la transition énergétique comme une priorité, avec des objectifs clairs de développement des énergies renouvelables, incluant les installations photovoltaïques.

Le Schéma de Mise en Valeur de la Mer (SMVM) et le volet énergétique du PADDUC soulignent la nécessité d'identifier des espaces adaptés pour des installations solaires et de promouvoir les énergies renouvelables tout en limitant l'impact sur les paysages sensibles.

L'absence de zones d'accélération dans le PLU constitue une violation de ces orientations.

La commune n'a pas respecté son obligation de compatibilité avec le PADDUC, en vertu de l'article L. 4424-15 du Code Général des Collectivités Territoriales qui impose que les PLU prennent en compte les prescriptions de ce document.

1.2. La méconnaissance des objectifs de la Loi Climat et Résilience

La Loi Climat et Résilience impose aux communes de contribuer au développement des énergies renouvelables et de faciliter leur implantation, notamment à travers des zones d'accélération clairement identifiées.

En l'absence de telles zones, le PLU entrave directement la mise en œuvre de cette obligation.

En interdisant les panneaux photovoltaïques au sol, il restreint considérablement les capacités de production énergétique, au mépris des impératifs de transition énergétique.

1.3. Une erreur manifeste d'appréciation

Le Conseil municipal a commis une erreur manifeste d'appréciation en ne prévoyant aucune zone d'accélération, alors que :

- Des études régionales et les objectifs du PADDUC démontrent que la seule exploitation des toitures des bâtiments est insuffisante pour atteindre les objectifs énergétiques ;
- Des terrains artificialisés ou des friches, identifiés comme compatibles par le PADDUC, pourraient être mobilisés pour accueillir des installations photovoltaïques au sol.

1.4. Une atteinte aux droits de participation du public

Lors de l'enquête publique, l'absence de zones d'accélération n'est pas suffisamment débattue ni justifiée. Les citoyens ne sont pas informés des impacts négatifs de cette omission, portant ainsi atteinte à leur droit de participation au processus d'élaboration du PLU (article L.103-2 du Code de l'urbanisme).

2. La justification de l'intégration de zones d'accélération

L'intégration de zones d'accélération pour les énergies renouvelables dans le PLU de Bastia répond à des exigences légales et à des objectifs stratégiques nationaux et locaux en matière de transition énergétique :

2.1. Une conformité avec la législation nationale

La loi d'accélération des énergies renouvelables de 2023 impose aux collectivités de contribuer activement au développement des énergies renouvelables en identifiant des zones prioritaires pour ces projets.

- Obligation légale : cette loi invite les communes à intégrer des zones d'accélération dans leurs documents d'urbanisme pour simplifier les procédures administratives et garantir la compatibilité des projets avec le PLU.
- Objectif énergétique national : atteindre 40 % d'énergies renouvelables dans le mix énergétique d'ici 2030, en s'appuyant sur des territoires à fort potentiel, comme Bastia.

2.2. Une compatibilité avec les documents supra-communaux

L'identification des zones d'accélération dans le PLU garantit une meilleure cohérence avec les orientations définies dans le PADDUC qui valorise l'énergie solaire comme levier pour la transition énergétique de la Corse.

2.3. Le potentiel énergétique de Bastia

Bastia bénéficie de conditions idéales pour le développement de l'énergie solaire :

- Ensoleillement élevé : la région offre un potentiel solaire important, qui justifie l'implantation de projets photovoltaïques.
- Disponibilité de terrains compatibles : Bastia dispose de terrains artificialisés, ou de secteurs à faible valeur écologique ou agricole, qui peuvent être valorisés en zones d'accélération.

2.4. Préserver l'environnement

Les zones d'accélération, bien définies et bien encadrées, permettent de limiter l'artificialisation des sols en priorisant les terrains déjà dégradés (friches, anciennes carrières), garantir une évaluation environnementale préalable pour chaque projet, protégeant ainsi les continuités écologiques (trames verte et bleue).

2.5. Sécurisation juridique du PLU

En intégrant des zones d'accélération, le PLU de Bastia répondrait directement aux exigences de la loi d'accélération des énergies renouvelables.

Cela réduirait les risques de contentieux, notamment les recours pour incompatibilité avec les objectifs nationaux ou pour absence de prise en compte des enjeux énergétiques.

CONCLUSION

Au vu de l'ensemble des arguments développés ci-dessus, il apparaît que l'interdiction absolue des panneaux photovoltaïques au sol dans le projet de PLU de Bastia est :

- Disproportionnée et contraire aux exigences du droit de l'urbanisme (principe de proportionnalité et de hiérarchie des normes) ;
- Incompatible avec les engagements nationaux (Loi Climat et Résilience, Loi de Transition Énergétique pour la Croissance Verte, PPE ...) et européens (Directive (UE) 2018/2001) en matière de transition énergétique ;
- Préjudiciable à l'initiative économique locale et susceptible de créer une insécurité juridique décourageant les investissements dans le secteur des énergies renouvelables ;
- Injustifiée au regard des impacts environnementaux maîtrisables des installations photovoltaïques et de l'existence d'alternatives réglementaires équilibrées.

Afin de remédier aux problèmes soulevés par l'interdiction absolue des panneaux photovoltaïques au sol, nous demandons :

1. **La suppression de l'interdiction absolue :**
   L'interdiction totale d'implantation de panneaux photovoltaïques au sol doit être supprimée.
2. **L'adoption d'une réglementation alternative :**
   Nous proposons la mise en place d'un cadre réglementaire encadrant l'implantation de ces installations, avec des critères stricts en matière d'environnement, d'urbanisme et de sécurité, garantissant ainsi le respect des normes tout en permettant le développement des énergies renouvelables.
3. **L'intégration d'un zonage spécifique :**
   Il convient d'autoriser ces installations sur des sites appropriés – tel que le site de Teghime – en intégrant un zonage spécifique dans le PLU, afin de concilier protection de l'environnement, dynamisation économique et transition énergétique.

Nous vous prions donc, Monsieur le Président de la commission d'enquête, de bien vouloir prendre en considération nos observations et de procéder aux modifications nécessaires du projet de PLU de Bastia, afin d'adopter une réglementation qui concilie les impératifs de développement durable, d'autonomie énergétique et de dynamisation économique régionale.

Nous restons à votre disposition pour toutes informations complémentaires et vous prions d'agréer, Monsieur le Président de la commission d'enquête, l'expression de notre considération distinguée.

CORSICA ENERGIA
Le Président
M. Antoine AIELLO

@100 - GERONIMI Claudine - Bastia

Date de dépôt : Le 19/02/2025 à 15:34:32
Lieu de dépôt : Sur le registre électronique
Objet :Révision PLU parcelle cadastrée AZ 432
Contribution :
Dans le cadre de la révision du PLU de la commune de Bastia, mes enfants et moi souhaitons porter à votre connaissance les éléments suivants : Nous sommes propriétaire de la parcelle cadastrée AZ432 Tufone quartier de la Carbonite depuis 1994 après le décès de mon conjoint, qui lui même avait hérité de sa tante Dané Laure.Tous deux avaient espéré voir cette parcelle devenir constructible, leur attente a été vaine car il y avait déjà en filigrane le projet de la construction d'un port à la Carbonite. Au moins trente années se sont écoulées depuis avec toujours la même attente. A ce jour, nous souhaiterions ne plus être pénalisés par ce projet de port à l'hypothétique aboutissement. De ce fait, nous demandons que ce nouveau PLU donne à cette parcelle la valeur qui lui est due en la rendant enfin constructible.Une nouvelle attente que nous espérons la plus brève possible mais aussi une chance de développement pour ce quartier si proche du centre ville et trop longtemps laissé à l'état d'abandon.Nous vous remercions pour l'attention que vous voudrez bien accorder à notre requête.Recevez mes meilleures salutations
Pièce(s) jointes(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

@101 - VALERIE - Bastia

Organisme : AVOCAT
Date de dépôt : Le 19/02/2025 à 16:45:00
Lieu de dépôt : Sur le registre électronique
Objet : Observations à l'enquête publique - Demande de reclassement de la parcelle AK n°330, sise lieudit TERMINI, en zone UDc
Contribution :
Présentées aux intérêts de :-Mme Anne-Marie Sylvie Jacqueline Jeanine ORENGA DE GAFFORY ; -Mlle Dominique Marie Françoise Raymonde Jeanine ORENGA DE GAFFORY ;-Mme Nina Julie ORENGA DE GAFFORY, épouse ORSINI ;-Mme Emmanuelle Marie-Ange ORENGA DE GAFFORY, épouse LE BOZEC ;-Mme Anne-Marie Théophile PETRI-GUASCO ; -Mme Anne Madeleine Camille Appolonie Louise SANTANDREA ;-Mme Madeleine Joseph SANTANDREA ;
Pièce(s) jointes(s) :

Télécharger la pièce jointe originale (Annexe n°12 - Certificat d'urbanisme du 13.12.2022.pdf)
Document : Annexe n°12 - Certificat d'urbanisme du 13.12.2022.pdf, page 1 sur 2

Bastia
CITÀ DI CULTURA

12

MAIRIE

BASTIA

CERTIFICAT D'URBANISME

DESCRIPTION DE LA DEMANDE		Référence dossier
Type de demande	Certificat d'urbanisme d'information	N° CU 02B 033 22 A0889
Déposée le	12/12/2022	
Par	ORENGA DE GAFFORY Anne-Marie	
Demeurant à :	Domaine du Golf de Barbaroux Route de Cabasse 83170 BRIGNOLES	
Sur un terrain sis	164 Route départementale lieu-dit Termini 20200 BASTIA	
	AK0330	

CADRE 1 : TERRAIN DE LA DEMANDE

Superficie du terrain de la demande **(1)** : 17029 m²

(1) *(sous réserve de l'exactitude de la déclaration du demandeur)*

CADRE 2 : OBJET DE LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME

L 410-1 a (certificat d'urbanisme d'information)

CADRE 3 : ZONAGE

Zone : UE

CADRE 4 : DOCUMENTS OPPOSABLES ET SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE APPLICABLES AU TERRAIN

PADDUC approuvé 2 octobre 2015 et modifié le 5 novembre 2020
PLU (en cours de revision) approuvé le 18 décembre 2009 et son dernier modificatif le 15 janvier 2022
SPR approuvé le 12 mars 2019
PPRIFF approuvé le 31 mai 2011 - Risque sevère (B0)
PPRI approuvé le 10 août 2015 - aléa fort - Talwegs
Aléa amiante
Risque mouvement de terrain
Risque submersion
Commune littorale
Hors DPU

CADRE 5 : TAXES ET CONTRIBUTIONS

(Les taxes et contributions ne peuvent être examinées qu'à l'examen de l'instruction de demande d'autorisation. Les renseignements ci-dessous n'ont qu'un caractère indicatif, valable à la date de délivrance du présent certificat.)

Fiscalité applicable aux constructions en date de délivrance du présent certificat

Taxe d'aménagement (Taux variable en fonction de la sectorisation)

Travaux et participations susceptibles d'être exigés à l'occasion de l'opération :
PUP
Participation pour le financement de l'assainissement collectif

CU 02B 033 22 A0889

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.

BASTIA,

Po/Le Maire

Le responsable de la Direction de l'Urbanisme et de la Planification,

Christophe LAVAL

LIRE ATTENTIVEMENT LES INFORMATIONS DE LA PAGE

EFFETS DU CERTIFICAT D'URBANISME :
Le présent certificat est un acte administratif d'information, qui constate le droit applicable en mentionnant les possibilités d'utilisation de votre terrain et les différentes contraintes qui peuvent l'affecter. Il n'a pas valeur d'autorisation pour la réalisation des travaux ou d'une opération projetée.
Le certificat d'urbanisme crée aussi des droits à votre égard. En effet, si vous déposez une demande d'autorisation (par exemple une demande de permis de construire) dans le délai de validité du certificat, les nouvelles dispositions d'urbanisme ou un nouveau régime de taxes ne pourront pas, sauf exceptions, vous être opposées.

L'accord sur le caractère réalisable de l'opération porte exclusivement sur la localisation approximative du ou des bâtiments dans l'unité foncière, leur destination et sur les modalités de desserte par les équipements publics.

DROIT DES TIERS : La présente décision est notifiée sans préjudice du droit des tiers (notamment obligations contractuelles; servitudes de droit privé telles que les servitudes de vue, d'ensoleillement, de mitoyenneté ou de passage, règles figurant au cahier des charges du lotissement...) que le certificat d'urbanisme ne vérifie pas.

DUREE DE VALIDITE : Le certificat d'urbanisme a une durée de validité de 18 mois. Il peut être prorogé par périodes d'une année ou les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et lerégime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée du certificat pour lequel vous demandez la prorogation.

Télécharger la pièce jointe originale (Annexe n°11 - Jugement TA du 21 octobre 2022.pdf)
Document : Annexe n°11 - Jugement TA du 21 octobre 2022.pdf, page 1 sur 6

11

TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE BASTIA

N° 1901186

Mme PETRI GUASCO et autres

M. Jan Martin
Rapporteur

M. Hanafi Halil
Rapporteur public

Audience du 29 septembre 2022
Décision du 21 octobre 2022

68-01-01-02-02-17
C

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Le tribunal administratif de Bastia

Vu la procédure suivante :

Par une requête et un mémoire, enregistrés le 4 septembre 2019 et le 24 février 2022, Mme Anne Petri Guasco, Mme Anne Santandrea et Mme Anne-Marie Orenga de Gaffory, représentées par Me Susini, demandent au tribunal :

1°) d'annuler la délibération en date du 12 mars 2019 par laquelle le conseil municipal de Bastia a approuvé l'aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine en tant qu'elle classe leurs parcelles cadastrées section AK n°s 330 a) à f) en secteur 5a et en « jardins remarquables », ensemble la décision implicite de rejet de leur recours gracieux présenté le 9 mai 2019 ;

2°) de mettre à la charge de la commune de Bastia la somme de 2 000 euros en application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elles soutiennent que :
- elles justifient d'un intérêt à agir, Mmes Petri Guasco et Orenga de Gaffory en leur qualité de propriétaires indivises de la parcelle cadastrée section AK n° 330, et Mme Santandrea en sa qualité de descendante de sa mère propriétaire ;
- la demande de Mme Orenga de Gaffory n'est pas tardive, en l'absence de justification de l'accomplissement des mesures de publicité de la délibération attaquée ;
- la délibération litigieuse en tant qu'elle classe leurs parcelles cadastrées section AK n°s 330 a) à f) en secteur 5a « ceinture verte - écrin autour d'espaces majeurs » et en « jardins publics ou civils remarquables à protéger » est illégale, la notion de jardin remarquable n'étant pas définie par le règlement de l'aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine ;

- cette délibération est entachée d'erreur d'appréciation, les parcelles en cause ne présentant pas de qualité paysagère et de composition en lien avec un édifice au sens de l'article 4.3 du règlement précité, une confusion ayant été faite avec la « villa Mattei » qui n'est pas contigüe à leur terrain ;

Par un mémoire en défense, enregistré le 27 novembre 2021, la commune de Bastia, représentée par Me Muscatelli, conclut au rejet de la requête et à ce que la somme de 2 000 euros soit mise à la charge solidaire de Mme Petri Guasco et autres au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que :
- la requête est irrecevable, les requérantes ne justifiant pas d'un intérêt leur donnant qualité pour agir en n'établissant pas être propriétaires de la parcelle en cause ;
- la requête en tant qu'elle est présentée par Mme Orenga de Gaffory est irrecevable en ce qu'elle est tardive, celle-ci ne s'étant pas associée au recours gracieux formé par les autres requérantes ;
- la requête en tant qu'elle tend au reclassement de la parcelle cadastrée section AK 330 f) est tardive, le recours gracieux n'ayant pas porté sur celle-ci ;
- les moyens soulevés par Mme Petri Guasco et autres ne sont pas fondés.

Vu les autres pièces du dossier.

Vu :
- le code général des collectivités territoriales ;
- le code du patrimoine ;
- la loi n° 2016-925 du 7 juillet 2016 ;
- le code de justice administrative.

Les parties ont été régulièrement averties du jour de l'audience.

Ont été entendus au cours de l'audience publique :
- le rapport de M. Jan Martin, premier conseiller,
- les conclusions de M. Hanafi Halil, rapporteur public,
- et les observations de Me Stuart substituant Me Susini, représentant Mme Petri Guasco et autres, et de Me Goubet substituant Me Muscatelli, représentant la commune de Bastia.

Considérant ce qui suit :

1. Par une délibération du 12 mars 2019, le conseil municipal de Bastia a approuvé l'aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine en tant que site patrimonial remarquable. Par une lettre réceptionnée par la commune de Bastia le 9 mai 2019, Mmes Petri Guasco et Santandrea ont présenté un recours gracieux à l'encontre de cette délibération. Du silence de l'administration durant deux mois est née le 9 juillet 2019 une décision implicite de rejet de ce recours gracieux. Mme Petri Guasco et autres demandent au tribunal d'annuler la délibération du 12 mars 2019 en tant qu'elle classe leurs parcelles cadastrées section AK n°s 330 a) à f) en secteur 5a et en « jardins remarquables » et la décision du 9 juillet 2019.

Sur les fins de non-recevoir opposes en défense :

2. En premier lieu, il ressort des pièces du dossier, notamment des attestations notariales produites par les requérantes, que Mmes Petri Guasco et Orenga de Gaffory sont propriétaires indivises des parcelles cadastrées section AK n°s 330 a) à f). En revanche, Mme Santandrea ne saurait utilement se prévaloir du pouvoir que lui a donné sa mère, Mme Jeanne Santandrea, également propriétaire indivise desdites parcelles, afin de la représenter dans la présente instance. Il s'ensuit que la fin de non-recevoir tirée du défaut d'intérêt donnant qualité à Mmes Petri Guasco et Orenga de Gaffory pour agir doit être écartée.

3. En second lieu, il résulte de ce qui a été dit au point 1 que seules Mmes Petri Guasco et Santandrea ont exercé, à l'encontre de la délibération litigieuse prise dans son ensemble, un recours gracieux, notifié à la commune de Bastia le 9 mai 2019. Si les requérantes font valoir que cette délibération n'a été ni affichée ni publiée, il ressort des mentions apposées dans cette délibération que celle-ci a fait l'objet d'un affichage en mairie le 21 mars 2019, conformément aux dispositions de l'article L. 2131-1 du code général des collectivités territoriales. Dès lors, la requête, enregistrée le 4 septembre 2019, en tant qu'elle est présentée pour Mme Orenga de Gaffory, est tardive. Il s'ensuit que la fin de non-recevoir tirée de la tardiveté de la requête en tant qu'elle est présentée pour Mme Petri Guasco doit être écartée.

4. Il résulte de ce qui précède que la commune de Bastia n'est pas fondée à soutenir que la requête est irrecevable.

Sur les conclusions à fin d'annulation :

5. L'article L. 642-1 du code du patrimoine en vigueur avant la publication de la loi du 7 juillet 2016 relative à la liberté de création, à l'architecture et au patrimoine prévoit que l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine « *a pour objet de promouvoir la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces dans le respect du développement durable. Elle est fondée sur un diagnostic architectural, patrimonial et environnementale, prenant en compte les orientations du projet d'aménagement et de développement durables du plan local d'urbanisme, afin de garantir la qualité architecturale des constructions existantes et à venir ainsi que l'aménagement des espaces* ». Aux termes de l'article L. 631-1 du code du patrimoine : « *Sont classés au titre des sites patrimoniaux remarquables les villes, villages ou quartiers dont la conservation, la restauration, la réhabilitation ou la mise en valeur présente, au point de vue historique, architectural, archéologique, artistique ou paysager, un intérêt public. / Peuvent être classés, au même titre, les espaces ruraux et les paysages qui forment avec ces villes, villages ou quartiers un ensemble cohérent ou qui sont susceptibles de contribuer à leur conservation ou à leur mise en valeur. / Le classement au titre des sites patrimoniaux remarquables a le caractère de servitude d'utilité publique affectant l'utilisation des sols dans un but de protection, de conservation et de mise en valeur du patrimoine culturel. Les sites patrimoniaux remarquables sont dotés d'outils de médiation et de participation citoyenne.* ». Aux termes de l'article L. 631-4 du code du même code : « *I.- Le plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine a le caractère de servitude d'utilité publique. Il comprend : / (...) / 2° Un règlement comprenant / (...) / c) La délimitation des immeubles, espaces publics, monuments, sites, cours et jardins, l'identification des plantations et mobiliers urbains à protéger et à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et les prescriptions permettant d'assurer leur conservation ou leur restauration* ».

6. En premier lieu, il résulte des dispositions générales du « règlement du SPR à règlement d'AVAP » de la commune de Bastia que ledit règlement s'applique aux ensembles, immeubles, édifices, parties d'édifices ou ouvrages de la commune qui sont caractéristiques de

son patrimoine architectural, urbain et paysager et qui sont à préserver pour des motifs d'ordre archéologique, historique ou esthétique. Le point 3.2 de ce règlement prévoit, s'agissant des édifices remarquables : « Certains édifices antérieurs à la deuxième moitié du XXème siècle sont identifiés par le diagnostic pour leurs qualités architecturale, patrimoniale, historique, leur potentiel archéologique et leur intérêt dans la composition urbaine… ». Selon le point 3.3, relatif aux édifices de qualité : « Certains édifices sont identifiés par le diagnostic. Ces immeubles ont été repérés par l'étude pour leur valeur historique, urbaine et leur potentiel archéologique. ». Enfin, le point 4.3 dudit règlement relatif aux prescriptions graphiques urbaines et paysagères concernant les parcs et jardins : « Les Parcs et Jardins remarquables sont identifiés sur le document graphique du SPR (AVAP). Si certains jardins ne sont pas numérotés sur les planches graphiques, il est précisé que les règles s'appliquent à l'ensemble des éléments numérotés ou non. Il s'agit en grande partie de squares et jardins publics identifiés dès le cadastre napoléonien ou de jardins privés remarquables par leur qualité paysagère, et leur composition en lien avec l'édifice. Ces espaces de nature en ville participent à l'ambiance urbaine et à la qualité du cadre de vie. Par leur majesté, ils forment des écrins paysagés aux édifices, affirment des séquences fortes dans le paysage urbain, et offrent des points focaux singuliers... ». Contrairement à ce que Mme Petri Guasco soutient, de telles prescriptions permettent de qualifier les parcs et jardins remarquables qui sont par ailleurs identifiés dans la carte de l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine de cette commune. Il s'ensuit que le moyen tiré de l'erreur de droit doit être écarté.

7. En second lieu, d'une part, il ne ressort pas des pièces du dossier que les parcelles de Mme Petri Guasco soient attenantes à un édifice remarquable au sens des prescriptions des points 3.2 et 3.3 du règlement cité au point précédent. Ainsi, contrairement à ce que la commune de Bastia soutient, ces parcelles ne présentent aucun lien avec la « villa Mattei », située à distance de celles-ci. Au surplus, il n'est pas établi ni même allégué en défense que le diagnostic cité aux points précités dudit règlement identifierait un tel édifice à proximité immédiate de ces parcelles. D'autre part, il ressort des vues aériennes et du rapport d'un paysagiste produit par la requérante, que si ces parcelles sont en grande partie couvertes de végétations et se composent notamment d'arbres d'une hauteur supérieure à 2,50 mètres et de fruitiers, ainsi que de murs de soutènement en pierre sèche, il n'est pas davantage établi ni même allégué en défense que ces parcelles formeraient, par leur majesté, des écrins paysagés au sens des prescriptions du point 4.3 dudit règlement. Il suit de là que le moyen tiré de l'erreur d'appréciation doit être accueilli.

8. Il résulte de tout ce qui précède que Mme Petri Guasco est fondée à demander l'annulation de la délibération du 12 mars 2019 en tant qu'elle classe les parcelles cadastrées section AK n°s 330 a) à f) dans le secteur 5a « ceinture verte - écrin autour d'espaces majeurs » et parmi les « jardins publics ou civils remarquables à protéger », et de la décision du 9 juillet 2019 de rejet de son recours gracieux.

Sur les frais liés au litige :

9. D'une part, il y a lieu, dans les circonstances de l'espèce, de mettre à la charge de la commune de Bastia une somme de 1 500 euros au titre des frais exposés par Mme Petri Guasco et non compris dans les dépens. En revanche, Mmes Santandrea et Orenga de Gaffory étant parties perdantes, leurs conclusions au titre des mêmes frais doivent être rejetées. D'autre part, les dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative font obstacle à ce que Mme Petri Guasco, qui n'est pas la partie perdante, verse à la commune de Bastia une quelconque somme au titre des frais qu'elle a exposés et non compris dans les dépens. Enfin, il n'y a pas lieu, dans les circonstances de l'espèce, d'accueillir les conclusions de la commune de Bastia tendant à ce que Mmes Santandrea et Orenga de Gaffory lui versent une somme au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

D E C I D E :

Article 1er : La délibération du 12 mars 2019 en tant qu'elle classe les parcelles cadastrées section AK n°s 330 a) à f) dans le secteur 5a « ceinture verte - écrin autour d'espaces majeurs » et parmi les « jardins publics ou civils remarquables à protéger », et la décision du 9 juillet 2019 de rejet du recours gracieux de Mme Petri Guasco sont annulées.

Article 2 : La commune de Bastia versera à Mme Petri Guasco une somme de 1 500 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 3 : Le surplus des conclusions des parties est rejeté.

Article 4 : Le présent jugement sera notifié à Mme Anne Petri Guasco, à Mme Anne Santandrea, à Mme Anne-Marie Orenga de Gaffory et à la commune de Bastia.

Délibéré après l'audience du 29 septembre 2022, à laquelle siégeaient :

M. Thierry Vanhullebus, président,
M. Pierre Monnier, vice-président,
M. Jan Martin, premier conseiller.

Rendu public par mise à disposition au greffe le 21 octobre 2022.

Le rapporteur,

Signé

J. MARTIN

Le président,

Signé

T. VANHULLEBUS

La greffière,

Signé

R. ALFONSI

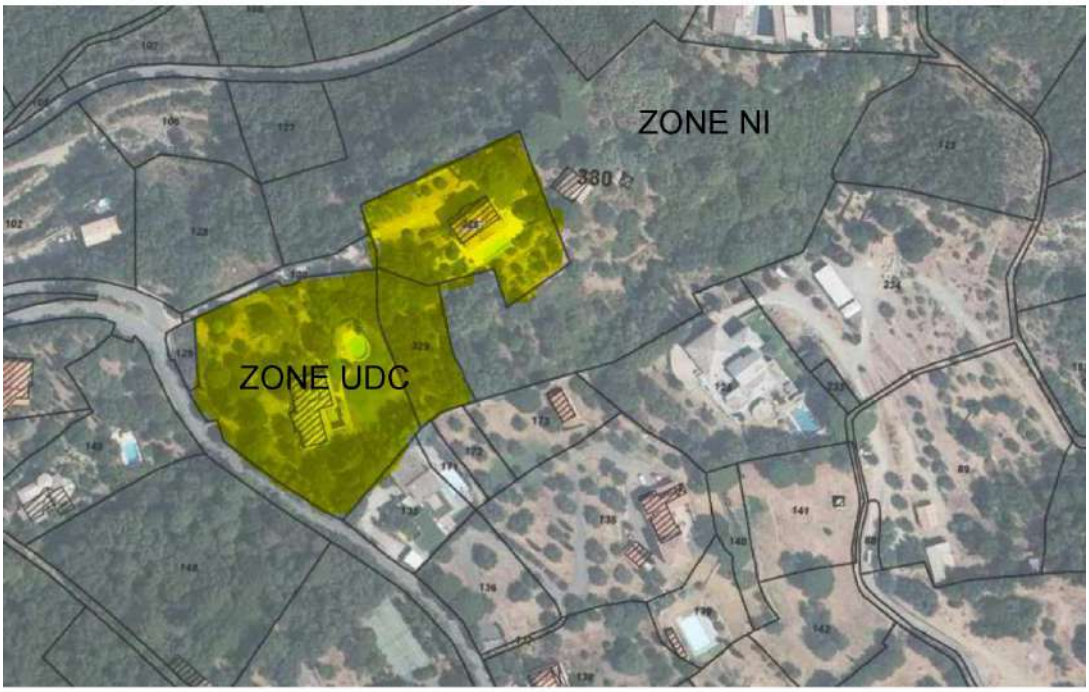
La République mande et ordonne au préfet de la Haute-Corse en ce qui le concerne ou à tous commissaires de justice à ce requis en ce qui concerne les voies de droit commun contre les parties privées, de pourvoir à l'exécution de la présente décision.

Pour expédition conforme,
La greffière,

R. ALFONSI

Télécharger la pièce jointe originale (Annexe n°10 - Extrait Géoportail - Terrains cadastrés AK n328, n329, n131 classés en zone UDc.pdf)
Document : Annexe n°10 - Extrait Géoportail - Terrains cadastrés AK n328, n329, n131 classés en zone UDc.pdf, page 1 sur 1

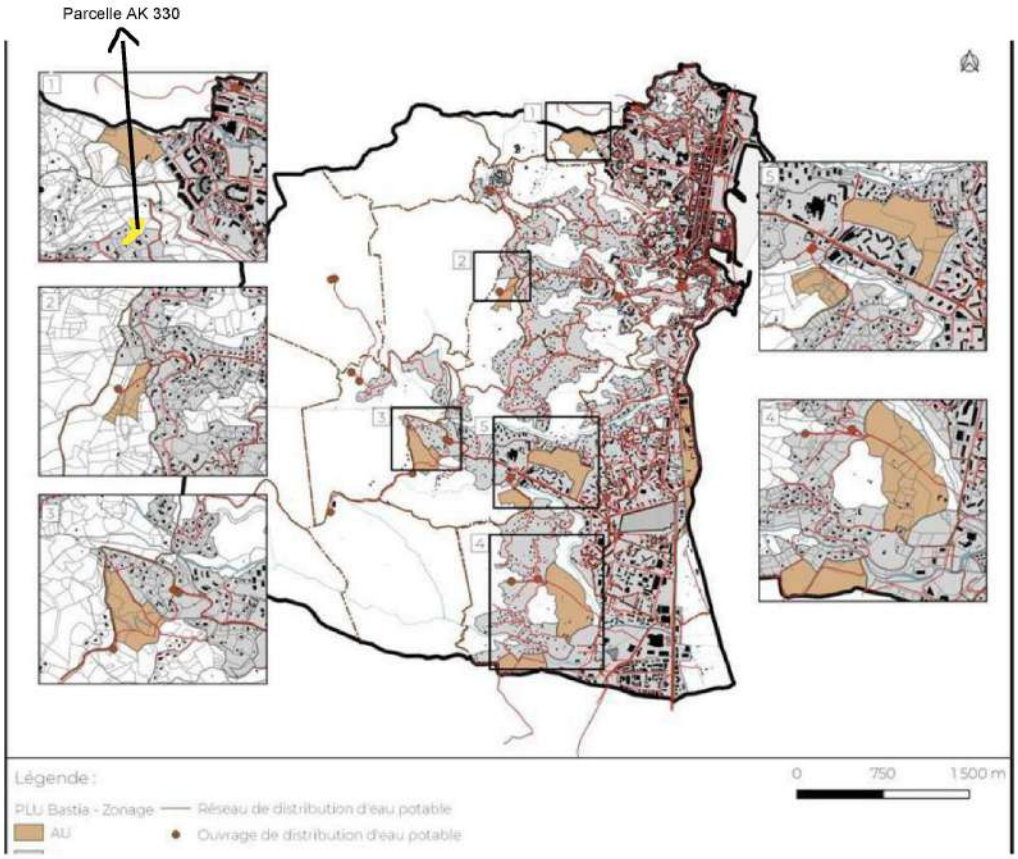
10



Télécharger la pièce jointe originale (Annexe n°9 - Plan du réseau d'eau potable de Bastia - Parcelle AK n°330.pdf)

Document : Annexe n°9 - Plan du réseau d'eau potable de Bastia - Parcelle AK n°330.pdf, page 1 sur 1

9



Télécharger la pièce jointe originale (Annexe n°8 - Cartographie des réseaux électriques de Corse - Parcelle AK n°330.pdf)
Document : Annexe n°8 - Cartographie des réseaux électriques de Corse - Parcelle AK n°330.pdf, page 1 sur 1

8

Télécharger la pièce jointe originale (Annexe n°7 - PCM des 10 mars et 29 septembre 2021.pdf)
Document : Annexe n°7 - PCM des 10 mars et 29 septembre 2021.pdf, page 1 sur 7

Dossier N° PC 02B 033 17 A0016 M03

7

Bastia

MAIRIE DE BASTIA

PERMIS DE CONSTRUIRE MODIFICATIF DELIVRE AU NOM DE LA COMMUNE

Demande de permis de construire déposée le 03/12/2020 **et complétée** le 05/01/2021		**N° PC 02B 033 17 A0016 M03**
Par :	SCCV WH Construction et Promotion	
Demeurant à :	Route de la Canonica, Lieu-dit Pancone 20290 LUCCIANA	
Représenté par :	Monsieur Michel DUCROS	
Nature des Travaux :	Nouvelle construction (4 maisons individuelles)	
Adresse du terrain :	CD 164 - Cardo Route de Ville di Pietrabugno AK0101, AK0364	**Destination :** Habitation

LE MAIRE DE LA COMMUNE DE BASTIA

Vu le permis de construire n°PC 02B033 17 A0016 délivré le 05 juillet 2017 à la SARL Giovellina, représentée par Madame Marie Paoletti, transféré le 10 septembre 2020 à la SCCV WH Construction et Promotion, représentée par Monsieur Michel Ducros.

Vu la demande de permis de construire modificatif susvisée et les plans y étant annexés, affichée en mairie le 03 décembre 2020.

Vu les pièces complémentaires déposées le 05 janvier 2021.

Vu l'avis favorable avec prescriptions de Madame l'Architecte des Bâtiments de France en date du 27 février 2021 (copie jointe).

Vu le code de l'Urbanisme.

Vu le plan local d'urbanisme approuvé le 18 Décembre 2009.

Vu le règlement afférent à la zone UE.

Vu le règlement applicable en secteur 5a (ceinture verte) du Site Patrimonial Remarquable (SPR) approuvé de la commune de Bastia.

Vu le règlement applicable en zone de risque modéré (B1) du PPRIFF approuvé de la commune de Bastia.

Vu le règlement applicable en zone de danger induit de ruissellement du PPRI approuvé de la commune de Bastia.

Vu le porter-à-connaissance "multi-aléas mouvements de terrain" de la préfecture de Haute-Corse en date du 20 novembre 2017.

Vu le Plan d'Aménagement et de Développement Durable de la Corse (PADDUC) adopté le 02 octobre 2015 et ayant acquis un caractère exécutoire le 24 novembre 2015.

Vu la délibération de l'Assemblée de Corse en date du 05 novembre 2020 portant approbation de la modification n°1 du PADDUC.

Considérant la situation du terrain d'assise en zone à forte probabilitéd'occurence de minéraux amiantifères (étude BRGM, 2013).

... / ...

Dossier N° PC 02B 033 17 A0016 M03

... / ...

ARRETE

Article 1 - Le permis de construire modificatif est accordé pour le projet décrit dans la demande susvisée.

Article 2 - Les modifications portent sur les points suivants :
- modifications de façades des villas 1 et 4
- diminution de 33,10 m² de la surface de plancher par modification de la superficie de la villa 4
- création de deux piscines (villas 1 et 4) pour une surface totale de 50 m²

Article 3 - Les prescriptions émises par Madame l'Architecte des Bâtiments de France, contenues dans l'avis ci-joint, devront être strictement respectées.

Article 4 - Les prescriptions émises dans le permis de construire initial devront être strictement respectées.

Article 5 - Les piscines devront être équipées d'un dispositif de sécurité visant à prévenir les risques de noyade conformes à la législation en vigueur.

Article 6 - Le terrain d'assise étant situé en zone à forte probabilité d'occurence de minéraux amiantifères (zone rouge), les dispositions du guide INRS ED 6142 devront être strictement respectées.

Article 7 - Si la présence d'amiante est confirmée, les prescriptions suivantes devront être strictement respectées pour garantir la sécurité des ouvriers et des riverains dans le cadre des travaux et de la manipulation de la terre amiantifère :
- les terres extraites à l'occasion du chantier seront préférentiellement ré-enfouies sur le terrain d'assise de l'opération ou évacuées vers un site agréé
- aucun talus créé contenant des terrains amiantifères ne devra être laissé à l'air libre. Les talus créés devront être recouverts
- la gestion des déchets amiantifères et des eaux issues du chantier devra se faire conformément aux différentes réglementations
- les travaux doivent être conduits suivant les recommandations du guide INRS sur toutes les phases de l'opération

Article 8 - La construction est soumise à la participation pour le financement de l'assainissement collectif.

Article 9 - La construction est assujettie à la taxe d'aménagement (taux 5%) :
- la surface de plancher totale du projet est diminuée de 33,10 m² par rapport au permis de construire initial, passant de 455,10 m² initialement autorisés à 423 m²
- création de deux piscines pour une surface totale de 50 m²

Bastia, le 10 mars 2021
Pour le Maire
L'Adjoint délégué à l'aménagement durable
et à la Planification stratégique,

Paul TIERI

Dossier N° PC 02B 033 17 A0016 M03

Conditions dans lesquelles la présente autorisation devient exécutoire:

Vous pouvez commencer les travaux autorisés dès la date à laquelle cette autorisation vous a été notifiée, sauf dans le(s) cas particulier(s) suivant(s) :

- Une autorisation relevant d'une autorité décentralisée n'est exécutoire qu'à compter de la date à laquelle elle a été transmise au préfet ou à son délégué dans les conditions définies aux articles L.2131-1 et L.2131-2 du code général des collectivités territoriales. Le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale doit vous informer de la date à laquelle cette transmission a été effectuée.
- Si votre projet est situé dans un site inscrit vous ne pouvez commencer les travaux qu'après l'expiration d'un délai de quatre mois à compter du dépôt de la demande en mairie.
- Si l'arrêté mentionne que votre projet fait l'objet d'une prescription d'archéologie préventive alors les travaux ne peuvent pas être entrepris avant l'exécution des prescriptions d'archéologie préventive.

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.

INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT

COMMENCEMENT DES TRAVAUX ET AFFICHAGE : Les travaux peuvent démarrer dès que l'autorisation est exécutoire.

L'autorisation doit être affichée sur le terrain pendant toute la durée du chantier. L'affichage est effectué par les soins du bénéficiaire sur un panneau de plus de 80 centimètres de manière à être visible depuis la voie publique. Il doit indiquer le nom, la raison ou la dénomination sociale du bénéficiaire, la date et le numéro du permis, et s'il y a lieu la superficie du terrain, la superficie du plancher autorisée ainsi que la hauteur de la construction par rapport au sol naturel. Il doit également indiquer l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté.

L'affichage doit également mentionner qu'en cas de recours administratif ou de recours contentieux d'un tiers contre cette autorisation, le recours devra être notifié sous peine d'irrecevabilité à l'autorité qui a délivré l'autorisation, ainsi qu'à son bénéficiaire.

Cet affichage n'est pas obligatoire pour les déclarations préalables portant sur une coupe ou abattage d'arbres situés en dehors des secteurs urbanisés.

DUREE DE VALIDITE : L'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de deux ans à compter de la notification de l'arrêté, ou de la date à laquelle un permis tacite ou une décision de non-opposition à une déclaration préalable sont intervenus. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année.

L'autorisation peut être prorogée, c'est-à-dire que sa durée de validité peut être prolongée, sur demande de son bénéficiaire présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres n'ont pas évolué de façon défavorable à son égard.

Vous devez formuler votre demande de prorogation sur papier libre, en joignant une copie de l'autorisation que vous souhaitez faire proroger. Votre demande en double exemplaire doit être :

- soit adressée au maire par pli recommandé, avec demande d'avis de réception postal
- soit déposée contre décharge à la mairie.

DROIT DES TIERS : La présente décision est notifiée **sans préjudice du droit des tiers** *(notamment obligations contractuelles ; servitudes de droit privé telles que les servitudes de vue, d'ensoleillement, de mitoyenneté ou de passage ; règles contractuelles figurant au cahier des charges du lotissement...)* qu'il appartient au destinataire de l'autorisation de respecter.

OBLIGATION DE SOUSCRIRE UNE ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGES : Cette assurance doit être souscrite par la personne physique ou morale dont la responsabilité décennale peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du code civil, dans les conditions prévues par les articles L.241-1 et suivants du code des assurances.

DELAIS ET VOIES DE RECOURS : Si vous entendez contester la présente décision, vous pouvez saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de sa notification. Vous pouvez également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou, lorsque la décision est délivrée au nom de l'Etat, saisir d'un recours hiérarchique le ministre chargé de l'urbanisme. Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse. (*L'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite*).

Les tiers peuvent également contester cette autorisation devant le tribunal administratif compétent. Le délai de recours contentieux court à l'égard des tiers à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain conformément aux dispositions ci-dessus.

Signé par : Paul TIERI
Date : 17/03/2021
Qualité : ADJOINT A L URBANISME

Dossier N° PC 02B 033 17 A0016 M05

Bastia

MAIRIE DE BASTIA

PERMIS DE CONSTRUIRE MODIFICATIF DELIVRE AU NOM DE LA COMMUNE

Demande de permis de construire déposée le 06/09/2021	
Par :	SCCV WH Construction et Promotion
Demeurant à :	Route de la Canonica, Lieu-dit Pancone 20290 LUCCIANA
Représenté par :	Monsieur Michel DUCROS
Nature des Travaux :	Nouvelle construction : Modifications des façades, terrasses et espaces de stationnement de la villa 2
Adresse du terrain :	CD 164 - CARDO ROUTE DE VILLE DE PIETRABUGNO 20200 BASTIA
	AK0101, AK0364

N° PC 02B 033 17 A0016 M05

Surfaces de plancher : 423 m²

Destination : Habitation

LE MAIRE DE LA COMMUNE DE BASTIA

Vu la demande de permis de construire susvisée et les plans y étant annexés.

Vu l'affichage en Mairie de la présente demande le 6 Septembre 2021.

Vu le permis de construire n° PC 02B 033 17 A0016 délivré le 5 Juillet 2017 et ces modificatifs.

Vu les pièces complémentaires reçues en Maire le 28 Septembre 2021.

Vu le Code de l'Urbanisme.

Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 18 Décembre 2009.

Vu le règlement afférent à la zone UE du PLU.

Vu le Plan d'Aménagement et de Développement Durable de la Corse (PADDUC) adopté le 2 Octobre 2015 et ayant acquis un caractère exécutoire le 24 Novembre 2015.

Vu le règlement applicable en zone de risque modéré (B1) du PPRIFF approuvé de la commune de Bastia.

Vu le règlement applicable en zone de danger induit de ruissellement et en zone d'aléa fort à très fort du PPRI approuvé de la commune de Bastia.

Vu le porter-à-connaissance "Mouvements de terrain" de la préfecture de la Haute-Corse en date du 19 Juin 2021.

Vu le règlement du SPR approuvé de la commune de Bastia, notamment en secteur 5a (ceinture verte) dans lequel est situé le projet.

Vu l'avis favorable de Madame l'Architecte des Bâtiments de France en date du 17 Septembre 2021 (copie jointe).

.../...

Dossier N° PC 02B 033 17 A0016 M05

.../...

Considérant la situation du projet aux abords de monuments historiques et en secteur 5a (ceinture verte) identifiés au SPR approuvé de la commune de Bastia.

Considérant la situation du terrain d'assise en zone d'aléa moyen du risque éboulement (Eb2) au porter-à-connaissance "Mouvements de terrain" de la préfecture de la Haute-Corse.

Considérant la situation du terrain en zone de forte probabilité d'occurrence de minéraux amiantifères (étude BRGM, 2013).

ARRETE

Article 1 : Le permis de construire est accordé pour le projet décrit dans la demande susvisée.

Article 2 - Les prescriptions émises par Madame l'Architecte des Bâtiments de France, contenues dans l'avis ci-joint, devront être strictement respectées.

Article 3 - Les prescriptions émises dans le permis de construire initial devront être strictement respectées.

Article 4 - Le terrain d'assise étant situé en zone à forte probabilité d'occurrence de minéraux amiantifères (zone rouge), les dispositions du guide INRS ED 6142 devront être strictement respectées.

Article 5 - Si la présence d'amiante est confirmée, les prescriptions suivantes devront être strictement respectées pour garantir la sécurité des ouvriers et des riverains dans le cadre des travaux et de la manipulation de la terre amiantifère :

- les terres extraites à l'occasion du chantier seront ré-enfouies sur le terrain d'assise de l'opération ;
- aucun talus créé contenant des terrains amiantifères ne devra être laissé à l'air libre. Les talus créés devront être recouverts ;
- la gestion des déchets amiantifères et des eaux issues du chantier devra se faire conformément aux différentes réglementations ;
- les travaux doivent être conduits suivant les recommandations du guide INRS sur toutes les phases de l'opération.

Article 6 - La construction est soumise à la participation pour le financement de l'assainissement collectif.

Article 7 : La construction est assujettie à la taxe d'aménagement (taux de 5 %).

Bastia, le 29 Septembre 2021

Pour le Maire
L'Adjoint délégué à l'Urbanisme et à la Planification stratégique,

Paul TIERI

Conditions dans lesquelles la présente autorisation devient exécutoire :

Vous pouvez commencer les travaux autorisés dès la date à laquelle cette autorisation vous a été notifiée, sauf dans le(s) cas particulier(s) suivant(s) :

- Une autorisation relevant d'une autorité décentralisée n'est exécutoire qu'à compter de la date à laquelle elle a été transmise au préfet ou à son délégué dans les conditions définies aux articles L.2131-1 et L.2131-2 du code général des collectivités territoriales. Le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale doit vous informer de la date à laquelle cette transmission a été effectuée.
- Si votre projet est situé dans un site inscrit vous ne pouvez commencer les travaux qu'après l'expiration d'un délai de quatre mois à compter du dépôt de la demande en mairie.
- Si l'arrêté mentionne que votre projet fait l'objet d'une prescription d'archéologie préventive alors les travaux ne peuvent pas être entrepris avant l'exécution des prescriptions d'archéologie préventive.

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.

Dossier N° PC 02B 033 17 A0016 M05

INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT

COMMENCEMENT DES TRAVAUX ET AFFICHAGE : Les travaux peuvent démarrer dès que l'autorisation est exécutoire.

L'autorisation doit être affichée sur le terrain pendant toute la durée du chantier. L'affichage est effectué par les soins du bénéficiaire sur un panneau de plus de 80 centimètres de manière à être visible depuis la voie publique. Il doit indiquer le nom, la raison ou la dénomination sociale du bénéficiaire, la date et le numéro du permis, et s'il y a lieu la superficie du terrain, la superficie du plancher autorisée ainsi que la hauteur de la construction par rapport au sol naturel. Il doit également indiquer l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté.

L'affichage doit également mentionner qu'en cas de recours administratif ou de recours contentieux d'un tiers contre cette autorisation, le recours devra être notifié sous peine d'irrecevabilité à l'autorité qui a délivré l'autorisation, ainsi qu'à son bénéficiaire.

Cet affichage n'est pas obligatoire pour les déclarations préalables portant sur une coupe ou abattage d'arbres situés en dehors des secteurs urbanisés.

DUREE DE VALIDITE : L'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de deux ans à compter de la notification de l'arrêté, ou de la date à laquelle un permis tacite ou une décision de non-opposition à une déclaration préalable sont intervenus. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année.

L'autorisation peut être prorogée, c'est-à-dire que sa durée de validité peut être prolongée, sur demande de son bénéficiaire présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres n'ont pas évolué de façon défavorable à son égard.

Vous devez formuler votre demande de prorogation sur papier libre, en joignant une copie de l'autorisation que vous souhaitez faire proroger. Votre demande en double exemplaire doit être :

- soit adressée au maire par pli recommandé, avec demande d'avis de réception postal
- soit déposée contre décharge à la mairie.

DROIT DES TIERS : La présente décision est notifiée **sans préjudice du droit des tiers** *(notamment obligations contractuelles ; servitudes de droit privé telles que les servitudes de vue, d'ensoleillement, de mitoyenneté ou de passage ; règles contractuelles figurant au cahier des charges du lotissement...)* qu'il appartient au destinataire de l'autorisation de respecter.

OBLIGATION DE SOUSCRIRE UNE ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGES : Cette assurance doit être souscrite par la personne physique ou morale dont la responsabilité décennale peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du code civil, dans les conditions prévues par les articles L.241-1 et suivants du code des assurances.

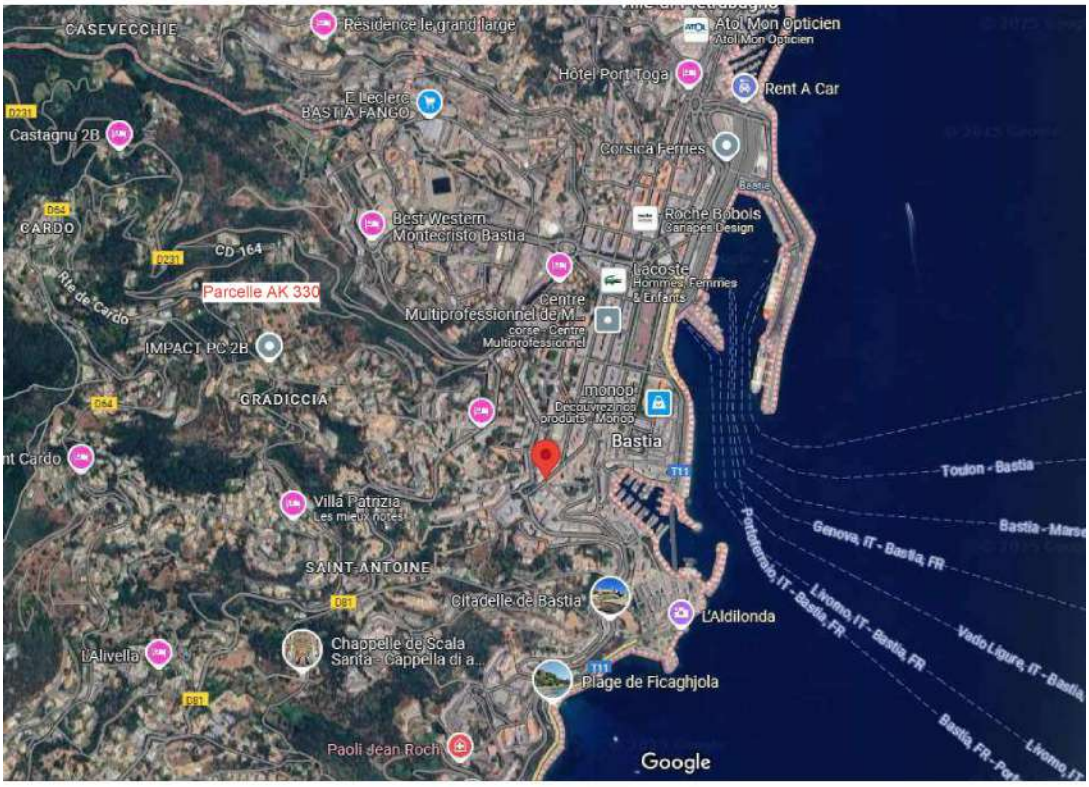
DELAIS ET VOIES DE RECOURS : Si vous entendez contester la présente décision, vous pouvez saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de sa notification. Vous pouvez également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou, lorsque la décision est délivrée au nom de l'Etat, saisir d'un recours hiérarchique le ministre chargé de l'urbanisme. Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse. (*L'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite*).

Les tiers peuvent également contester cette autorisation devant le tribunal administratif compétent. Le délai de recours contentieux court à l'égard des tiers à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain conformément aux dispositions ci-dessus.

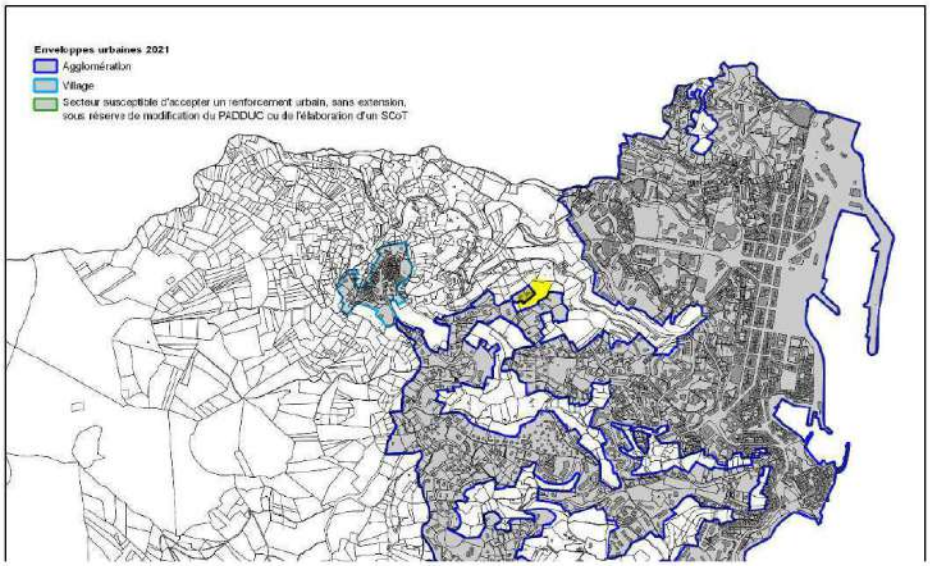
28033 (BASTIA)
AK
364
Parcelles AK 364 / AK 101 (PCM des 10 mars et 29 septembre 2021)
Parcelle AK 330

Télécharger la pièce jointe originale (Annexe n°6 - Extrait Google Maps - Identification de la parcelle AK 330.pdf)
Document : Annexe n°6 - Extrait Google Maps - Identification de la parcelle AK 330.pdf, page 1 sur 2

6



Délimitation de l'agglomération et du village ainsi que des autres espaces urbanisés hors bâti isolé pouvant accepter, sous réserve d'une modification du PADDUC ou la réalisation d'un SCoT, un renforcement urbain



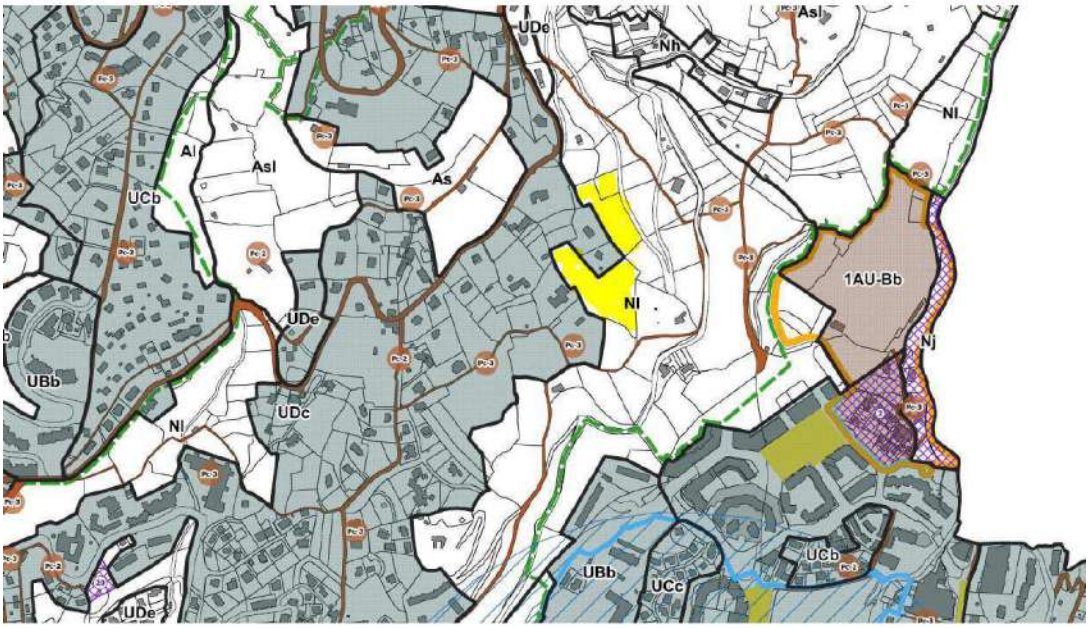
Télécharger la pièce jointe originale (Annexe n°5- Extrait géoportail - Vue lointaine de la parcelle AK 330.pdf)
Document : Annexe n°5- Extrait géoportail - Vue lointaine de la parcelle AK 330.pdf, page 1 sur 1

5

Télécharger la pièce jointe originale (Annexe n°4 - Extrait du document graphique - Parcelle AK 330.pdf)

Document : Annexe n°4 - Extrait du document graphique - Parcelle AK 330.pdf, page 1 sur 1

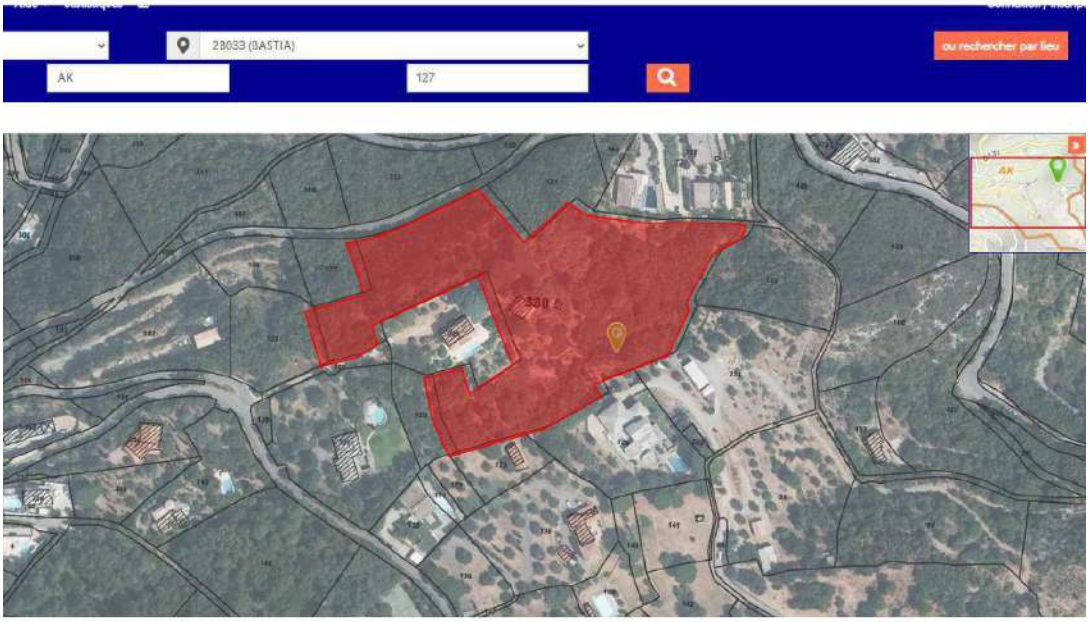
4



Télécharger la pièce jointe originale (Annexe n°3 - Extrait géoportail - Vue rapprochée de la parcelle AK 330.pdf)

Document : Annexe n°3 - Extrait géoportail - Vue rapprochée de la parcelle AK 330.pdf, page 1 sur 1

3



Télécharger la pièce jointe originale (Annexe n°2 bis - Attestation notariale SANTANDREA.pdf)
Document : Annexe n°2 bis - Attestation notariale SANTANDREA.pdf, page 1 sur 3

Sandrine POGGI-GONDOUIN Eva GONDOUIN

Notaires Associées

Successeurs de l'étude MINGALON du 8 rue Miot
Successeurs de Maître Jacques POGGI

Villa Henri - Impasse Capanelle - B.P. 307 - 20297 BASTIA cedex

PARKING A L'ETUDE

Notaires assistants
Angie GAFFORY
Léa LUCIANI

Collaboratrices
M-N. SPAMPANI
J.DE FOUCAULT
S.VALENCONY

☎ 04 95 31 00 27
🖷 04 95 32 54 83
✉ office.poggigondouin@notaires.fr

2bis

ATTESTATION

JE SOUSSIGNE

Maître Sandrine POGGI-GONDOUIN, notaire soussigné, membre de la société dénommée "Sandrine POGGI-GONDOUIN Eva GONDOUIN, Notaires associées d'une société civile professionnelle titulaire d'un office notarial", ayant son siège à BASTIA (Haute Corse), Impasse Capanelle, "Villa Henri" et dont l'Office notarial est immatriculé à la Caisse de Retraite et de Prévoyance des clercs et employés de notaires (CRPCEN) sous le numéro 20027.,

CERTIFIE ET ATTESTE

QU'AUX TERMES D'UN ACTE RECU PAR MAITRE EVA GONDOUIN LE TRENTE SEPTEMBRE DEUX MILLE VINGT QUATRE :

DEFUNT

Madame Jeanne Madeleine Joséphe SANGUINETTI, en son vivant Retraitée, veuve de Monsieur Charles Félix Antoine Gabriel SANTANDREA, demeurant à BASTIA (Haute-Corse), 15 Boulevard général de Gaulle.

Née à BASTIA (Haute-Corse), le 3 juillet 1932.
MariéeCe régime non modifié.
De nationalité française.
Décédée à BASTIA (Haute-Corse), le 13 novembre 2022.

DISPOSITIONS DE DERNIERES VOLONTES

On ne connaît au DEFUNT aucune disposition de dernières volontés ainsi qu'il résulte d'un compte rendu d'interrogation du Fichier central des dispositions de dernières volontés en date du 16 novembre 2022.

AYANTS DROIT A LA SUCCESSION

Le DEFUNT laisse pour lui succéder :

HERITIERS

1) Madame Anne Madeleine Camille Appolonie Louise

Conformément à l'Article R.122-5 du Code Monétaire et Financier, l'étude vous informe que pour toutes les opérations supérieures à 3 000 €, les règlements devront nous parvenir uniquement par virement sur le compte ouvert auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, au moins 48 heures avant toute signature. Nos références bancaires vous seront communiquées.

Afin d'assurer les virements qui vous sont destinés, merci de nous adresser également votre RIB **signé** par vos soins.

SOCIETE CIVILE PROFESSIONNELLE TITULAIRE D'UN OFFICE NOTARIAL-MEMBRE D'UNE ASSOCIATION AGREEE, LE REGLEMENT PAR CHEQUE EST ACCEPTE

SANTANDREA, commerçante, divorcée non remariée de Monsieur Roger Louis COLOMBANI, demeurant à BASTIA (Haute-Corse), 15 boulevard générale de Gaulle.

Née à BASTIA (Haute-Corse), le 6 octobre 1955.

N'ayant pas signé de pacte civil de solidarité, ainsi déclaré.

De nationalité française.

Fille du DEFUNT et de Monsieur Charles Félix Antoine Gabriel SANTANDREA .

2) Madame Madeleine Joseph SANTANDREA, sans profession, épouse de Monsieur Jean Philippe TOUSSAINT, demeurant à BRUXELLES (BELGIQUE), 36 avenue Général de Gaulle.

Née à BASTIA (Haute-Corse), le 15 mai 1959.

Mariée sous le régime de la séparation de biens aux termes de son contrat de mariage reçu par Maître Yves LEANDRI, lors, notaire à BASTIA (Haute-Corse), le 12 juillet 1983, préalable à son union célébrée à la mairie de BASTIA (Haute-Corse), le 15 juillet 1983.

Ce régime non modifié.

De nationalité française.

Fille du DEFUNT et de Monsieur Charles Félix Antoine Gabriel SANTANDREA .

QUALITES HEREDITAIRES

Sont habiles à se dire et porter héritiers ou ayants droit, sauf l'incidence d'éventuels legs, récompenses ou donations antérieures rapportables, ensemble pour la totalité des biens dépendant de la succession, et chacun, savoir :

- Madame Anne Madeleine Camille Appolonie Louise SANTANDREA pour la moitié (1/2) en pleine propriété des biens et droits mobiliers et immobiliers dépendant de la succession.
- Madame Madeleine Joseph SANTANDREA pour la moitié (1/2) en pleine propriété des biens et droits mobiliers et immobiliers dépendant de la succession.

DESIGNATION

Le tiers (1/3) en pleine propriété de :

Sur la commune de BASTIA (Haute-Corse) CANTONI .

Deux parcelles de terre.

AK 130: usage de chemin.

AK 330: terrain et la maison en très mauvais état y édifiée

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Section	Numéro	Lieudit	Ha	a	ca
AK	130	CANTONI		04	50
AK	330	TERMINI	1	70	29
Contenance totale			1	74	79

Tel que cet immeuble se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques, sans exception ni réserve.

EN FOI DE QUOI j'ai délivré la présente attestation pour servir et valoir ce que de droit.

Fait en mon Etude,
Le 11/02/2025

S.C.P.
Sandrine POGGI GONDOUIN Eva GONDOUIN
Notaires Associées
Impasse Capanelle « Villa Henri »
20297 BASTIA Cedex
Tél. 04 95 31 00 27

Télécharger la pièce jointe originale (Annexe n°2 - Attestation notariale PETRI-GUASCO.pdf)
Document : Annexe n°2 - Attestation notariale PETRI-GUASCO.pdf, page 1 sur 1

Pascal BUSSIERE
Notaire Associé

2

Pascal BUSSIERE
Julie PORTEVIN

Notaires

21, rue du Bouloi
75001 PARIS
Tel: 33 (1).44.32.09.09
Fax: 33 (1).44.32.09.08
Mail: scp.bussiere@paris.notaires.fr

ATTESTATION

Je soussigné Pascal BUSSIERE Notaire Associé de la Société, " Pascal BUSSIERE, notaire associé d'une société civile professionnelle, titulaire d'un office notarial " dont le siège est à PARIS (1er arrondissement), 21 rue du Bouloi, atteste que :

Madame Anne Marie Théophile PETRI-GUASCO, demeurant à MONTREUX (SUISSE) 3 avenue du Casino.
Née à ALGER (ALGERIE) le 16 juin 1956.
Divorcée de Monsieur Mariano DI-LAURO suivant jugement rendu par le Tribunal de grande instance de ROME (ITALIE) (00000) le 22 mai 1992, et non remariée.
Non liée par un pacte civil de solidarité.
De nationalité Française.
Non résidente au sens de la réglementation fiscale.

Est propriétaire indivis du terrain ci-dessous désigné :

IDENTIFICATION DU BIEN

DESIGNATION

Une parcelle de terre d'environ 2 500,00 mètres carrés et la maison de gardien y édifiée à prendre sur une propriété d'une plus grande superficie située à BASTIA (Haute-Corse) Lieu-dit "Termini" , figurant au cadastre sous les références suivantes :

Sect.	Numéro	Lieudit	Nature	Contenance		
				ha	a	ca
AK	330	Termini		1	70	29

PROPRIETE JOUISSANCE

EN FOI DE QUOI la présente attestation est délivrée pour servir et valoir ce que de droit.
FAIT A PARIS (1er)
LE 28 août 2019

NOTAIRES GRAND PARIS

Me Pascal BUSSIERE
Notaire Associé
21, rue du Bouloi - 75001 PARIS

Télécharger la pièce jointe originale (Annexe n°1 - Attestation notariale ORENGA DE GAFFORY.pdf)
Document : Annexe n°1 - Attestation notariale ORENGA DE GAFFORY.pdf, page 1 sur 4

Jacques POGGI & Sandrine POGGI-GONDOUIN

Notaires Associés

Office notarial certifié Norme ISO 9001

Successeurs de l'étude MINGALON du 8 rue Miot

Villa Henri - Impasse Capanelle - B.P. 307 - 20297 BASTIA cedex

Notaires Assistants
M. BIRRALDACCI
M-C. CRISTOFARI
L. ARRIGHI
Collaboratrices
S. CARUSO
M-N. SPAMPANI
J.BATTESTI
E.GONDOUIN
J.DE FOUCAULT

☎ 04 95 31 00 27
🖷 04 95 32 54 83
✉ office.poggigondouin@notaires.fr

PARKING A L'ETUDE
ETUDE FERMEE LE VENDREDI APRES-MIDI ET LE SAMEDI TOUTE LA JOURNEE

ATTESTATION

JE SOUSSIGNEE

Maître Sandrine POGGI-GONDOUIN, notaire soussigné, membre de la société dénommée "Jacques POGGI, Sandrine POGGI-GONDOUIN, Notaires, associés d'une société civile professionnelle titulaire d'un office notarial", ayant son siège à BASTIA (Haute Corse), Impasse Capanelle, "Villa Henri",

CERTIFIE ET ATTESTE :

QUE Monsieur Joseph Dominique François Jacques ORENGA DE GAFFORY, en son vivant retraité, époux de Madame Marie-Paule BENEDETTI, demeurant à BASTIA (Haute-Corse), Villa Vignuccia - Cardo.

Né à BASTIA (Haute-Corse), le 7 mars 1933.

Marié sous le régime de la séparation de biens aux termes de son contrat de mariage reçu par Maître Vincent BRONZINI de CARAFFA, lors, notaire à BASTIA (Haute-Corse), le 17 novembre 1986, préalable à son union célébrée à la mairie de BIGUGLIA (Haute-Corse), le 25 novembre 1986.

Ce régime non modifié.

Etant ici précisé que :

Monsieur est divorcé en premières noces de Madame GREGOIRE Marie-Hélène Jane Raymonde Julia GREGOIRE, divorcé en deuxièmes noces de Madame PARCOUET Chantal Gaby.

De nationalité française.

Est décédé à BASTIA (Haute-Corse), le 31 janvier 2015 en l'état de trois testaments olographes.

QUE l'attestation immobilière de propriété constant la transmission de ces biens a été établie par mes soins le 27 juillet 2015. Une copie authentique de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de BASTIA le 20 août 2015, volume 2015 P, numéro 5955,

ET QU'aux termes de cet acte, il a notamment été transmis à :
- A Madame Anne-Marie Sylvie Jacqueline Jeanine ORENGA

Conformément à l'Article R.122-5 du Code Monétaire et Financier, l'étude vous informe que pour toutes les opérations supérieures à 3 000 €, les règlements devront nous parvenir uniquement par virement sur le compte ci-dessous, ouvert auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, au moins 48 heures avant toute signature.

Banque	Titulaire	IBAN	BIC
Caisse des Dépôts et Consignations	**SCP POGGI Jacques POGGI-GONDOUIN Sandrine**	FR17 4003 1000 0100 0016 8064 C70	CDCGFRPPXXX

Afin d'assurer les virements qui vous sont destinés, merci de nous adresser également votre RIB **signé** par vos soins.

SOCIETE CIVILE PROFESSIONNELLE TITULAIRE D'UN OFFICE NOTARIAL-MEMBRE D'UNE ASSOCIATION AGREEE, LE REGLEMENT PAR CHEQUE EST ACCEPTE

DE GAFFORY, sans profession, épouse de Monsieur Olivier Charles Jacques BABB, demeurant à BRIGNOLES (Var), Domaine du Golf de Barbaroux.

Née à BASTIA (Haute-Corse), le 29 décembre 1960.

Mariée sous le régime de la séparation de biens aux termes de son contrat de mariage reçu par Maître Jeannine FEUERBACH, notaire à MOUGINS (Alpes-Maritimes), le 1er décembre 1986, préalable à son union célébrée à la mairie de FLASSANS SUR ISSOLE (Var), le 6 décembre 1986.

Ce régime non modifié.

De nationalité française.

Pour un quart (1/4) en nue-propriété.

- A Mademoiselle Dominique Marie Françoise Raymonde Jeanine ORENGA DE GAFFORY, conseillère transaction, demeurant à CANNES (Alpes-Maritimes), 29 Boulevard Louis Negrin - LA BOCCA, célibataire.

Née à BASTIA (Haute-Corse), le 26 janvier 1964.

N'ayant pas signé de pacte civil de solidarité, ainsi déclaré.

De nationalité française.

Pour un quart (1/4) en nue-propriété.

- A Madame Nina Julie ORENGA DE GAFFORY, Responsable communication, épouse de Monsieur Niccolo ORSINI, demeurant à ROME (ITALIE), Via di Sant'Elena - Numéro 29.

Née à BASTIA (Haute-Corse), le 5 janvier 1977.

Mariée à ROME (ITALIE), le 7 juillet 2006, séparation de biens suivant l'article 162 alinéa 2 du Code civil italien.

Ce régime non modifié.

De nationalité française.

Pour un quart (1/4) en nue-propriété.

- A Madame Emmanuelle Marie Ange ORENGA DE GAFFORY, Directrice Galerie Perrotin, épouse de Monsieur Mathieu Jean Olivier LE BOZEC, demeurant à PARIS (8ème arrondissement), 76 Rue de Téhéran.

Née à BASTIA (Haute-Corse), le 5 janvier 1977.

Mariée sous le régime de la séparation de biens aux termes de son contrat de mariage reçu par Maître Hubert WARGNY, notaire à PARIS

(8ème arrondissement), le 15 avril 2014, préalable à son union célébrée à la mairie de PARIS (8ème arrondissement), le 16 mai 2014.

Ce régime non modifié.

De nationalité française.

Pour un quart (1/4) en nue-propriété.

Les biens et droits immobiliers ci-après désignés :

Sur la commune de BASTIA (Haute-Corse) Lieu-dit "Termini"

Le TIERS (1/3) indivis de :

Une parcelle de terre et une maison de gardien en mauvais état,

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Sect.	Numéro	Lieudit	Nature	Contenance		
				ha	a	ca
AK	330	Termini		1	70	29

Tel que cet immeuble se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques, sans exception ni réserve.

Lesquels biens ci-dessus désignés se trouvent donc appartenir à :

- A Madame Anne-Marie Sylvie Jacqueline Jeanine ORENGA DE GAFFORY,

Pour un douzième (1/12) en pleine propriété.

- A Mademoiselle Dominique Marie Françoise Raymonde Jeanine ORENGA DE GAFFORY,

Pour un douzième (1/12) en pleine propriété.

- A Madame Nina Julie ORENGA DE GAFFORY, épouse de Monsieur Niccolo ORSINI,

Pour un douzième (1/12) en pleine propriété.

- A Madame Emmanuelle Marie Ange ORENGA DE GAFFORY, épouse de Monsieur Mathieu Jean Olivier LE BOZEC,

Pour un douzième (1/12) en pleine propriété.

EN FOI DE QUOI j'ai délivré la présente attestation pour servir et valoir ce que de droit.

Fait en mon Etude,
Le 20 août 2019

Télécharger la pièce jointe originale (Observations à Monsieur le Commissaire Enquêteur - Parcelle AK 330.pdf)

Document : Observations à Monsieur le Commissaire Enquêteur - Parcelle AK 330.pdf, page 1 sur 16

Bastia, le 19 février 2025

OBSERVATIONS A MONSIEUR LE COMMISSAIRE ENQUETEUR

Présentées aux intérêts de :

- Mme Anne-Marie Sylvie Jacqueline Jeanine ORENGA DE GAFFORY ;
- Mlle Dominique Marie Françoise Raymonde Jeanine ORENGA DE GAFFORY ;
- Mme Nina Julie ORENGA DE GAFFORY, épouse ORSINI ;
- Mme Emmanuelle Marie-Ange ORENGA DE GAFFORY, épouse LE BOZEC ;
- Mme Anne-Marie Théophile PETRI-GUASCO ;
- Mme Anne Madeleine Camille Appolonie Louise SANTANDREA ;
- Mme Madeleine Joseph SANTANDREA ;

Ayant pour avocat : Maître Valérie LELIEVRE

Membre de l'AARPI Tetralex

Y demeurant 16 Bd Hyacinthe de Montera

Avocat au barreau de Bastia

Parcelle concernée : section AK n°330 ;

Objet : Reclassement de ladite parcelle en zone UDc, actuellement classée en zone NI du plan local d'urbanisme soumis à enquête publique.

***

1

RAPPEL DE LA PROCEDURE AYANT CONDUIT A L'ARRET DU PROJET DE REVISION GENERALE DU PLU DE BASTIA

1 – Suivant délibération du 29 mai 2012, le conseil municipal de Bastia a prescrit la révision générale du plan local d'urbanisme sur l'ensemble du territoire communal.

Le débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD*) s'est tenu le 06 juillet 2021.

Le projet de révision dudit plan a été définitivement arrêté le 14 mars 2024.

2 – Il est actuellement mis à l'enquête publique jusqu'au 21 février prochain.

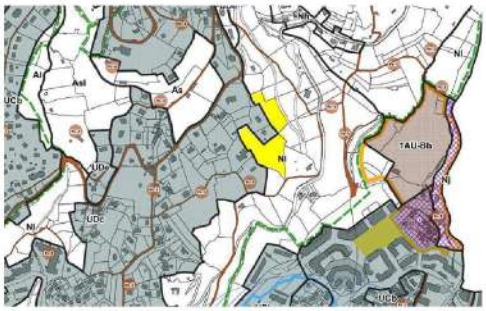
D'où les présentes observations.

IDENTIFICATION DE LA PARCELLE CADASTREE AK N° 330 AU PLU SOUMIS A ENQUETE

3 – L'Hoirie ORENGA DE GAFFORY, SANTANDREA et Mme Anne-Marie PETRI-GUASCO sont propriétaires indivis (**Annexe n°1, Annexe n°2**), sur le territoire de la commune de Bastia, d'une parcelle cadastrée section AK n°330 supportant un bâtiment désaffecté, sise au lieudit « Termini » :

Annexe n°3

3.1 – Il ressort du document graphique du PLU arrêté que cette dernière fait l'objet d'un classement en zone « NI » (**Annexe n°4**) :



2

3.2 – Aux termes du règlement soumis à enquête publique, la zone naturelle constitue une « *zone à protéger en raison de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique et de leur caractère d'espaces naturels. Elle comprend des espaces pouvant être utilisés pour le pastoralisme et l'arboriculture traditionnelle.* »

Le secteur NI correspondant pour sa part « *aux coupures d'urbanisations délimitées au titre de l'article L121-22 du code de l'urbanisme* » (cf. **page 235**)

Lesquelles « *s'inscrivent dans le prolongement d'espaces agricoles délimités au même titre* » (cf. **Rapport de présentation, page 259**)

4 – Un tel classement procède toutefois d'une erreur manifeste d'appréciation.

SUR L'ERREUR MANIFESTE D'APPRECIATION TENANT AU CLASSEMENT DE LA PARCELLE AK N°330 EN ZONE NATURELLE (NI)

5 – En vertu de l'article R. 151-24 du code de l'urbanisme :

> *« Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :*
>
> *1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;*
>
> *2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;*
>
> *3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;*
>
> *4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;*
>
> *5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. »*

6 – Au visa de ce texte, le Conseil d'Etat a été amené à considérer[1] :

> *« Qu'il appartient aux auteurs d'un plan local d'urbanisme de déterminer le parti d'aménagement à retenir pour le territoire concerné par le plan, en tenant compte de la situation existante et des perspectives d'avenir, et de fixer en conséquence le zonage et les possibilités de construction ;*
>
> *Qu'ils peuvent être amenés, à cet effet, à classer en zone naturelle, pour les motifs énoncés à l'article R. 123-8, un secteur qu'ils entendent soustraire, pour l'avenir, à l'urbanisation ;*
>
> *Que leur appréciation sur ces différents points ne peut être censurée par le juge administratif qu'au cas où elle serait entachée d'une erreur manifeste ou fondée sur des faits matériellement inexacts ; »*

7 – C'est au regard de ce parti d'aménagement[2], des caractéristiques de la parcelle concernée et de la vocation des zones naturelles, telle que précisée par les dispositions précitées de l'article R. 151-24 du code de l'urbanisme, qu'il revient au juge administratif d'apprécier l'éventuelle erreur manifeste d'appréciation commise par l'administration.

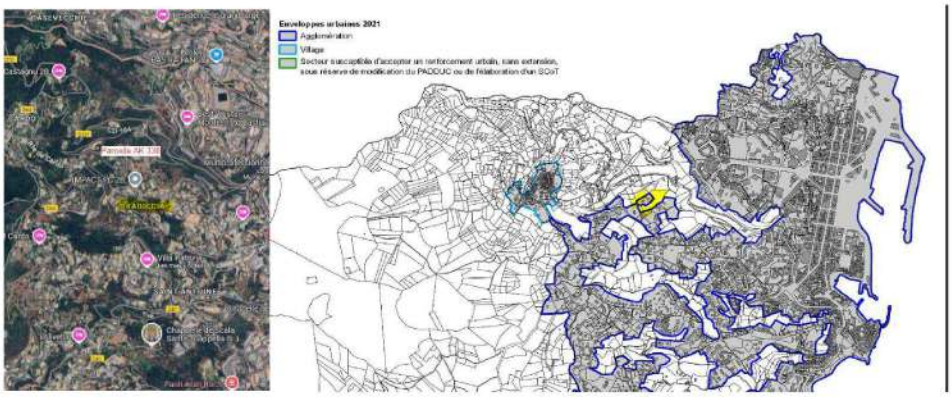
---

[1] **CE, 25 septembre 2013, Commune d'Ornaisons, n° 352616.**
[2] **En ce sens : CE, 18 décembre 2020, n°421988.**

7 – Qu'en est-il au cas présent ?

I.LE SECTEUR DONT RELEVE LA PARCELLE AK N°330 NE REPOND PAS AUX CRITERES DE L'ARTICLE R.151-24 DU CODE DE l'URBANISME

8 – En premier lieu, la parcelle cadastrée section AK n°330 – bien que classée en zone NI sur le document graphique – s'inscrit pourtant dans le prolongement immédiat de l'agglomération bastiaise identifiée par les auteurs du PLU, en l'occurrence la zone UDc de Gradiccia (**Annexe n°5, Annexe n°6**) :



Rapport de présentation, page 153

8.1 – Force est à cet égard de constater que l'environnement immédiat du terrain dont s'agit est dépourvu de toute destination « naturelle » et se caractérise par un habitat de type pavillonnaire, outre la présence de commerces, de chambres d'hôtes, etc.

4

8.2 – Il se situe par ailleurs en contre-haut de l'un des principaux pôles d'activités et de services de la commune, à savoir le quartier « Paratoghju / Fangu », lequel est du reste concerné par l'OAP n°2 consistant à ouvrir à l'urbanisation une vaste zone naturelle d'une superficie de 4,14 ha.

Cf. OAP n°2 « *Paratoghju / Fangu* » – page 18 :

Cf. Extrait Géoportail- Situation de la parcelle AK n° 330 par rapport au quartier « *Paratoghju / Fangu* » :

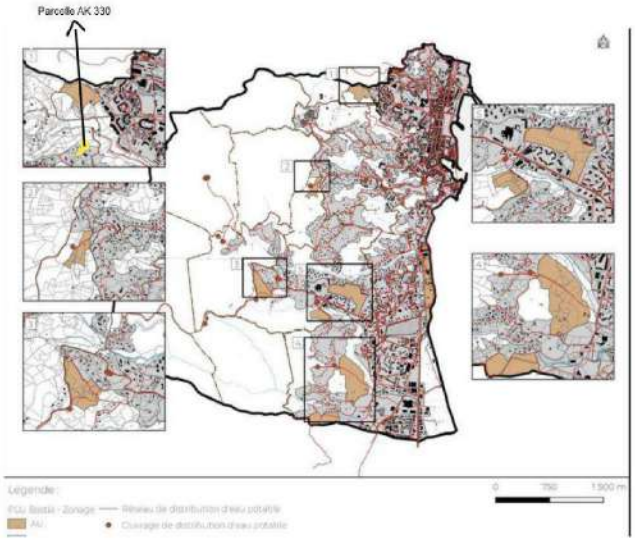
8.3 – Il importe également de relever que la construction de quatre villas individuelles a récemment été autorisée par la commune sur les parcelles cadastrées AK n°101 et n°364, limitrophes du terrain cadastré AK n°330 (**Annexe n°7 –** Arrêtés des 10 mars et 29 septembre 2021) :

5

8.4 – Ceci observé et au-delà du caractère largement artificialisé de sa zone d'insertion, la parcelle AK n°330 est desservie par l'ensemble des réseaux publics existants :

Cf. Plan du réseau électrique (**Annexe n°8**) :

Cf. Plan du réseau d'eau potable (**Annexe n°9**) :



Elle est, du reste, directement accessible via le chemin départemental CD n°164.

6

Enfin et comme indiqué dans le rapport de présentation (cf. **page 125**), le secteur de Gradiccia, dont relève le terrain cadastré AK n°330, est dorénavant desservi par le réseau de bus urbain :

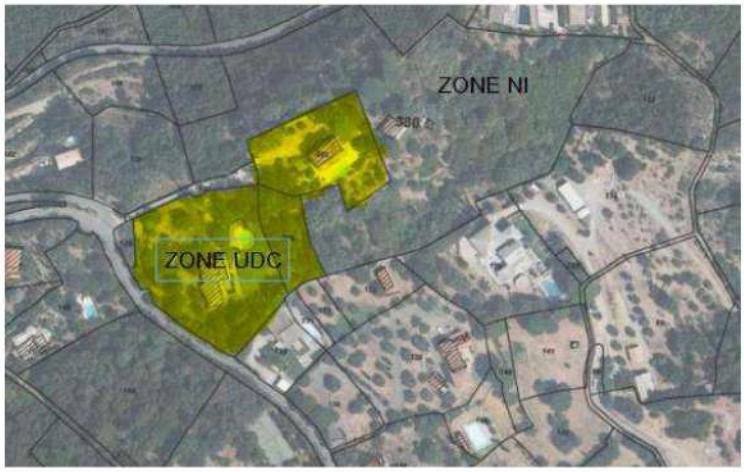
La desserte de Bastia et de ses pôles générateurs de déplacements

Source : Diagnostic PGD - CAB

Les secteurs de Subigna-Suerta et d'Agliani ne comprenant jusqu'à aujourd'hui qu'une densité relativement faible de constructions ne sont pas encore desservis par les lignes de bus. Toutefois les itinéraires du réseau sont évolutifs et pourront être confortés lorsque les quartiers comprendront une population plus nombreuse, à l'image de Gradiccia auparavant non desservi, mais qui l'est aujourd'hui.

8.5 – Aux considérations exposées plus avant s'agrège la circonstance que les parcelles limitrophes font toutes l'objet d'un classement en zone UDc au PLU soumis à l'enquête. (Annexe n°4)

Il en va ainsi des parcelles cadastrées AK n°328, n°329, et n° 131, situées en aval de la route de Cardo à l'instar dudit terrain cadastré AK n°330, avec lequel elles forment un compartiment foncier homogène (Annexe n°10) :



7

8.5.1 – A cet égard et par un jugement n°**2000449** du 15 mars 2023, le tribunal administratif de Grenoble a jugé que le classement d'une portion d'une parcelle en zone agricole, alors même que son inclusion en zone UC n'impliquait qu'un léger décrochage par rapport au tracé existant de cette même zone urbanisée, était entaché d'erreur manifeste d'appréciation :

> *« Au droit de la rue Paul Bert, une portion de la parcelle n° 139 est classée en zone UC par le règlement graphique de la commune. A quelques mètres de cette première partie de parcelle classée en zone UC est implantée la maison d'habitation de M. et Mme B qui est classée en zone agricole comme le reste du terrain.* ***Or, son inclusion dans cette zone urbaine n'impliquerait qu'un léger décrochage par rapport au tracé existant de la zone UC défini dans ce secteur au plus près des constructions existantes****.*
>
> ***Il s'ensuit que le classement de la parcelle cadastrée section AN n° 139 est entaché d'une erreur manifeste d'appréciation seulement en ce qu'il n'inclut pas la maison des époux B dans la partie de cette parcelle classée en zone UC. ».***

8.5.2 – De façon générale, le juge administratif ne manque pas de reconnaître l'existence d'une erreur manifeste d'appréciation lorsqu'un terrain classé en zone naturelle est pourtant situé dans un secteur significativement urbanisé :

- **CAA Nantes, 02 février 2010, n° 09NT00374** :

> *« Considérant qu'il ressort des pièces du dossier* ***que le terrain susmentionné appartenant à M. X est situé à proximité immédiate d'un centre commercial, dans un environnement déjà significativement urbanisé sur ses côtés nord, ouest et est, même s'il s'ouvre au sud sur une vaste zone naturelle*** *;*
>
> *Qu'en particulier sur son côté nord,* ***il est séparé du rivage par d'importantes zones d'habitat pavillonnaire*** *; que dans ces conditions, alors même qu'il serait proche de l'emprise du site d'intérêt local dit de la vallée de Diane, le terrain en cause ne peut être regardé comme intégré dans un site ou paysage remarquable ou caractéristique du patrimoine naturel du littoral au sens des dispositions précitées de l'article L. 146-6 du code de l'urbanisme ;*
>
> ***Qu'ainsi les auteurs du plan d'occupation des sols ont entaché leur décision d'une erreur d'appréciation en classant la parcelle de M. X en zone NDl relevant de la protection instituée par ce même article*** *;*
>
> *Qu'il suit de là que le refus implicite du maire de Plurien de saisir le conseil municipal pour que celui-ci prenne une délibération abrogeant le plan d'occupation des sols de la commune en tant qu'il classe ladite parcelle en zone NDl est lui-même illégal, et doit être annulé ».*

8.6 - On précisera enfin que suivant jugement n° **1901186** du 21 octobre 2022, le tribunal administratif de Bastia a annulé la délibération du 12 mars 2019 par laquelle le conseil municipal de Bastia a approuvé l'aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine en tant qu'elle classait la parcelle cadastrée section AK n°330 en secteur 5a et en « *jardins remarquables* » (**Annexe n°11**).

Ceci, en relevant qu' « ***il ne ressort pas des pièces du dossier que les parcelles de Mme Petri Guasco soient attenantes à un édifice remarquable au sens des prescriptions des points 3.2 et 3.3 du règlement cité au point précédent.***

8

Ainsi, contrairement à ce que la commune de Bastia soutient, ces parcelles ne présentent aucun lien avec la « villa Mattei », située à distance de celles-ci. Au surplus, il n'est pas établi ni même allégué en défense que le diagnostic cité aux points précités dudit règlement identifierait un tel édifice à proximité immédiate de ces parcelles. D'autre part, il ressort des vues aériennes et du rapport d'un paysagiste produit par la requérante, que si ces parcelles sont en grande partie couvertes de végétations et se composent notamment d'arbres d'une hauteur supérieure à 2,50 mètres et de fruitiers, ainsi que de murs de soutènement en pierre sèche, ***il n'est pas davantage établi ni même allégué en défense que ces parcelles formeraient, par leur majesté, des écrins paysagés au sens des prescriptions du point 4.3 dudit règlement. Il suit de là que le moyen tiré de l'erreur d'appréciation doit être accueilli****.*

8. Il résulte de tout ce qui précède que ***Mme Petri Guasco est fondée à demander l'annulation de la délibération du 12 mars 2019 en tant qu'elle classe les parcelles cadastrées section AK n°s 330 a) à f) dans le secteur 5a « ceinture verte - écrin autour d'espaces majeurs » et parmi les « jardins publics ou civils remarquables à protéger », et de la décision du 9 juillet 2019 de rejet de son recours gracieux****. »*

D'où il s'ensuit qu'en l'état d'une telle décision, le terrain en litige ne saurait être regardé comme présentant un intérêt esthétique, historique ou écologique au sens et pour l'application de l'article R. 151-24 du code de l'urbanisme

8.7 – Il résulte de ce qui précède que le zonage réservé à la parcelle AK n°330 ne repose sur aucun fondement légitime à partir du moment où :

- Cette dernière est d'ores et déjà bâtie ;
- Elle est desservie par les équipements publics ;
- Elle forme un tout indissociable et homogène avec les terrains cadastrés AK n°328, n°329, et n° 131 classés en zone UDc ;
- Elle s'inscrit au sein d'un environnement urbain, en l'occurrence l'agglomération bastiaise identifiée par les auteurs du PLU mis à l'enquête ;
- Elle ne saurait être rattaché à un secteur naturel plus largement défini et/ou délimité par la commune ;
- Elle ne fait pas l'objet d'une exploitation forestière ni ne présente un potentiel particulier pour ce type d'usage eu égard à l'artificialisation du secteur en cause ;
- Elle ne présente aucun intérêt esthétique, écologique ou historique particulier, en l'état du jugement du 21 octobre 2022 précité.

8.8 – De ce premier chef, l'erreur manifeste d'appréciation est avérée.

II.LA PARCELLE AK N°330 NE PRESENTE PAS LE CARACTERE D'UNE COUPURE D'URBANISATION AU SENS DE L'ARTICLE L..121-22 DU CODE DE L'URBANISME

9- En second lieu, il a été indiqué plus avant que la parcelle AK n°330 est notamment identifiée comme un « *espace naturel présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation* » au sens de l'article L. 121-22 du code de l'urbanisme.

9.1 – En vertu de ce texte :

> *« Les schémas de cohérence territoriale et les plans locaux d'urbanisme doivent prévoir des espaces naturels présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation. »*

9.1.2 – En la matière, le Conseil d'Etat a estimé que des « ***espaces en partie urbanisés*** *ne sont pas des espaces naturels susceptibles de constituer une coupure d'urbanisation »*[3].

9.1.3 – Et qu'un terrain compris « *dans un* ***secteur urbanisé, situé à proximité d'une route nationale, se caractérisant par l'existence de plusieurs immeubles à usage d'habitat collectif et desservi par les équipements publics*** *ne pouvait être regardé comme un espace naturel présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation* », nonobstant la circonstance que ***« la parcelle comporte, dans sa partie sud, sur une superficie d'environ 8.200 m sur 15 223 m, un boisement constitué de chênes-lièges et de mimosas »***[4].

9.2 – Par un arrêt du 14 octobre 2019 (n°**17MA02014**), la Cour administrative d'appel de Marseille a considéré que les critères du PADDUC relatifs aux *« coupure d'urbanisation »* prévues à l'article L. 121-22 du code de l'urbanisme « *apportaient des précisions et n'étaient pas incompatibles »* avec ces mêmes dispositions :

> *« Le PADDUC définit comme critères déterminants d'une coupure d'urbanisation au sens des dispositions précitées de l'article L. 121-22 du code de l'urbanisme****, la taille, la vocation agricole et naturelle de la zone, la pérennité dans le temps et l'espace ainsi que des règles de gestion adaptée****, interdit toute construction ou urbanisation nouvelle au sein d'une coupure d'urbanisation excepté les équipements légers relatifs aux loisirs et au tourisme, l'entretien, la rénovation et l'extension limitée des bâtiments à vocation agricole existants et, enfin, l'entretien et la rénovation d'habitat existant.* ***Ces prescriptions apportent des précisions et ne sont pas incompatibles avec les dispositions du code de l'urbanisme****. »*

9.2.2 – En vertu desdits critères contenus au sein du livret règlementaire du PADDUC :

Les critères déterminant une coupure d'urbanisation

Pour pouvoir être reconnus en tant que coupures d'urbanisation, les espaces considérés doivent :

CRITÈRES DÉTERMINANTS	IMPLICATIONS
Avoir une taille significative	Le caractère significatif d'une coupure d'urbanisation varie en fonction du contexte local, de la taille de la commune, des zones urbanisées. Les espaces trop restreints en zone urbanisée, n'ont pas vocation à être reconnus comme des coupures d'urbanisation.
Respecter la vocation agricole ou naturelle de la zone	La coupure d'urbanisation doit être classée, dans sa totalité, dans la même zone du document d'urbanisme. Ce classement renvoie au contexte paysager et à la vocation de la zone. Elle ne peut faire l'objet d'une modification.
Être pérenne dans le temps et l'espace	Un règlement de zone spécifique et prescriptif doit être défini.
Faire l'objet d'une gestion adaptée	Dans le règlement de zone en fonction du degré de protection, les règles de gestion vont différer concernant : • les conditions d'accès et l'ouverture au public ; • les activités autorisées ; • les aménagements envisageables ; • les modes d'entretien et d'exploitation permis.

[3] CE, 1er octobre 1997, Commune de Pornic, n°173184.
[4] CE, 15 octobre 2001, Mme SEVET, n°219883.

9.3 – Dans le cas présent et indépendamment du fait qu'elle comporte une végétation importante, la parcelle cadastrée AK n°330 ne saurait être regardée comme faisant partie d'un espace naturel constituant une coupure d'urbanisation.

Ceci, dans la mesure où :

- Une bâtisse, bien que désaffectée, y est implantée ;
- Elle jouxte, au Nord, au Sud, à l'Est et à l'Ouest, plusieurs bâtiments à usage d'habitation situés sur des terrains pour la plupart classés en zone UDc ;
- Elle se situe en continuité directe de l'agglomération bastiaise, au sein d'une zone qui ne peut être considérée comme naturelle (cf. **développements supra**) ;
- Elle fait l'objet d'une desserte en voirie et réseaux ;

Il en résulte qu'un tel compartiment foncier participe d'un secteur largement urbanisé.

Selon les prescriptions règlementaires du PADDUC, il s'agit précisément ici d'un espace, certes végétalisé, mais « *restreint en zone urbanisée n'ayant pas vocation à être reconnu comme une coupure d'urbanisation* ».

9.4 – De ce second chef, l'erreur manifeste d'appréciation est pleinement caractérisée.

III.LE ZONAGE LITIGIEUX PRESENTE DES INCOHERENCES ET CONTRADICTIONS AVEC LE PARTI D'AMENAGEMENT RETENU PAR LA COMMUNE

10 – En troisième et dernier lieu, il sera démontré ci-après que le classement en zone NI de la parcelle AK n°330 ne s'inscrit pas dans un rapport de cohérence avec les objectifs du PADD, plus particulièrement l'orientation n°3 « *Repenser une ville rassemblée pour mieux vivre ensemble* ».

10.1 – Aux termes des articles L. 151-5 et L. 151-8 du code de l'urbanisme :

- Article L. 151-5 :

  « Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

  1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d' urbanisme , de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

  2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune. [...]. »

- Article L. 151-8 :

  « Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101-1 à L. 101-3 ».

10.2 – Il est de jurisprudence établie[5] que « *pour apprécier la cohérence ainsi exigée au sein du plan local d' urbanisme entre le règlement et le projet d'aménagement et de développement durables, il appartient au juge administratif de rechercher, dans le cadre d'une analyse globale le conduisant à se placer à l'échelle du territoire couvert par le document d' urbanisme,* ***si le règlement ne contrarie pas les orientations générales et objectifs que les auteurs du document ont définis dans le projet d'aménagement et de développement durables, compte tenu de leur degré de précision.*** »

10.3 – Dans le cas présent, la réalisation du diagnostic territorial a conduit les auteurs du PLU à constater:

- Une « *augmentation des prix de l'ancien et du neuf plus forte que dans les autres communes de l'agglomération* » ;

- Des « *difficultés à se loger rencontrées majoritairement par les jeunes actifs, les familles et les ménages modestes* » ;

- Une « *importante déprise démographique de la ville-centre vers la couronne périurbaine* ». (cf. **page 22 du PADD**)

10.4 - Raison pour laquelle la commune souhaite, à travers l'orientation n°3, « *créer un environnement urbain attractif, développer des actions reposant sur trois axes prioritaires :*

Développer une offre de logement adaptée aux besoins des ménages :

-En construisant de nouveaux quartiers ;
-En luttant activement contre la vacance des logements existants ;
-En poursuivant la réhabilitation des logements existants à travers des dispositifs de renouvellement urbain.

Promouvoir une identité architecturale et patrimoniale mieux affirmée, pour une ville agréable respectueuse de son histoire et de ses paysages ;

Améliorer l'interaction entre les quartiers et la mixité sociale, afin que la ville dans son ensemble demeure attractive et offre tous les équipements et services nécessaires à la vie quotidienne des bastiais ». (cf. **PADD, page 22**)

10.4.1 – Les objectifs poursuivis à travers le premier axe de l'orientation n°3 – consistant à « *développer une offre de logement adaptée aux besoins des ménages* » – sont notamment d'intégrer des « *obligations en matière de mixité sociale dans deux perspectives :*

Rendre plus accessible le centre-ville aux ménages modestes : en favorisant la primo-accession et la part de logements sociaux dans les constructions neuves et les programmes de réhabilitation, comme cela a pu être fait à Gaudin et au Puntettu.

Rendre les quartiers Nord et Sud attractifs pour les ménages plus aisés : en construisant de véritables nouveaux quartiers adaptés à la typologie des ménages visés, avec une offre de services publics et privés de qualité (crèches, espaces verts, équipements sportifs...). Cet axe sera poursuivi avec les constructions de l'écoquartier de Toga et du nouveau quartier de Paese Novu. » (cf. **page 23 du PADD**)

---

[5] **CE, 18 novembre 2024, n° 470716.**

Et, plus généralement de :

⇒ *Créer les conditions permettant la réalisation d'un nombre de logements suffisant mais rationnel au regard de l'évolution démographique envisagée à l'horizon 2040*

⇒ *Rationnaliser la construction de logements neufs et l'artificialisation des sols en prenant en compte le nombre de logements vacants déjà existants*

⇒ *Penser la construction de logements neufs dans une dimension de quartiers homogènes, comprenant une forte présence de services publics comme privés*

⇒ *Préserver une diversité des formes d'habitat et adapter la typologie des logements aux besoins actuels et futurs*

⇒ *Répondre aux besoins des ménages dans leur diversité en œuvrant en faveur de la mixité sociale*

⇒ *Assurer la diversité des fonctions urbaines et leur complémentarité au sein des différents quartiers*

Or, l'on ne peut que constater l'incohérence du zonage retenu pour la parcelle cadastrée AK n°330 – privée du bénéfice d'un classement en zone urbaine alors même qu'elle se situe en plein cœur de l'agglomération bastiaise – avec le premier axe de l'orientation n°3 du PADD ayant précisément pour objet la redynamisation du centre-ville et de ses différents quartiers.

Il existe ainsi une discordance manifeste entre le classement de ladite parcelle en zone NI et l'objectif de mobilisation du foncier disponible via le développement de l'offre de logements à l'échelle communale.

10.4.2 – Un tel classement est tout autant contraire au quatrième axe de l'orientation n°3, tendant à « *œuvrer en faveur d'une gestion plus économe de l'espace* », via « *la densification des zones urbanisées dans le respect des tissus urbains existants* ».

A ce titre, il est indiqué en page 29 du PADD :

> « ***Une gestion économe de l'espace*** *pour une meilleure préservation des espaces naturels et des espaces agricoles de Bastia* ***passe par le principe de la densification de la zone urbaine***.
>
> ***Cette densification est un élément fort du PADD***. *Elle doit être opérée dans le respect de l'identité des différents quartiers de façon à s'intégrer qualitativement dans la trame existante et l'identité propre à chaque quartier.*
>
> *Il s'agit également de lier densification urbaine et desserte en transports collectifs, en privilégiant des densités plus soutenues dans les quartiers bien desservis ou pouvant l'être assez facilement.*
>
> ***Pour les secteurs d'urbanisation future (secteurs à OAP), Bastia souhaite également privilégier majoritairement les formes urbaines denses, de façon à économiser l'espace, tout en prenant en compte la typologie des quartiers immédiatement voisins de façon à garantir leur bonne insertion dans les tissus urbains actuels***. *Ces intentions se traduiront règlementairement par une réduction significative des espaces urbanisables délimités par le PLU de 2009 en compatibilité avec la Loi*

13

CLIMAT et par une majoration des règles de densité, notamment concernant les hauteurs autorisées. »

En effet et au risque de paraître redondant, la parcelle AK n°330 participe incontestablement d'un quartier urbain, en l'occurrence le secteur de Gradiccia.

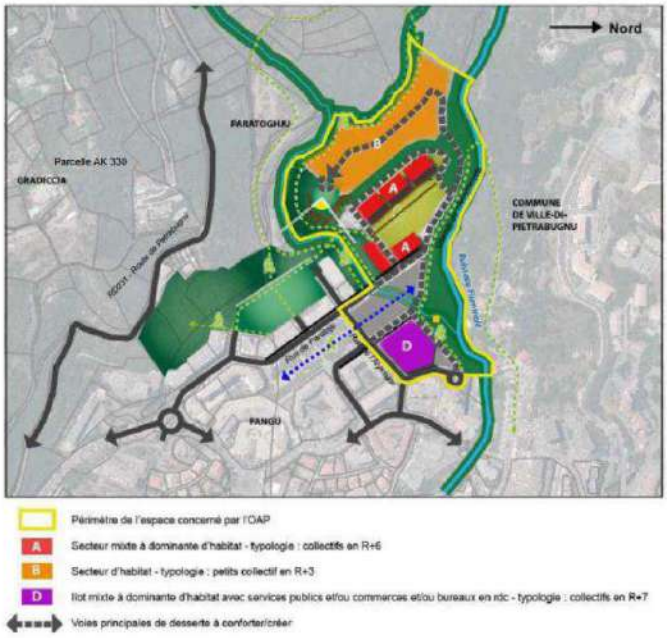
De sorte que la commune ne satisfait pas à l'objectif de densification des zones urbaines en classant cette dernière en zone naturelle.

Etant ici rappelé qu'elle figure en zone UE du PLU actuellement en vigueur. (**Annexe n°12** - Certificat d'urbanisme en date du 13/12/2022)

Le zonage querellé est d'autant plus absurde que la commune prévoit *a contrario* d'ouvrir à l'urbanisation une vaste zone naturelle d'une superficie de 4, 14 ha au Nord-Ouest de la ville, dans le prolongement de la ZAC du quartier du Fangu.

Laquelle est au demeurant située à proximité de la parcelle AK n°330 !

Cf. OAP n°2 – page 17 :



10.5 – Eu égard aux contradictions ainsi relevées avec les orientations générales et objectifs du PADD, le classement de la parcelle AK n°330 en zone NI est, de ce dernier chef également, entaché d'erreur manifeste d'appréciation.

11 – Au bénéfice de ce qui précède, les demanderesses sollicitent en conséquence le reclassement de la parcelle cadastrée AK n°330 en zone en UDc, à l'instar des terrains cadastrés AK n°328, n°329, et n° 131avec lesquels elle forme un tout indissociable.

11.1 – Etant ici précisé que le secteur UDc comporte un certain nombre de contraintes urbanistiques, notamment une limitation de l'emprise au sol à hauteur de 25% de la superficie de l'unité foncière concernée :

Cf. **Rapport de présentation, p. 197** :

> *« Le secteur UDc, correspondant à des espaces urbanisés inclus pour la plus grande partie dans le SPR pouvant être modérément confortés par de nouvelles constructions à proximité du village de Cardo, et Gradiccia et Fort Lacroix, tout en préservant une part significative d'espaces végétalisés.* ***L'emprise au sol y est donc limitée à 25% de la superficie de l'unité foncière, sans que la somme de l'emprise au sol des bâtiments, annexes comprises, ne dépasse 250 m².*** *»*

Cf. **Règlement, p. 104** :

> *« Dans le secteur UDc :*
>
> *L'emprise au sol des constructions est limitée à 25 % de la superficie de l'unité foncière, sans que la somme de l'emprise au sol des bâtiments, annexes comprises, ne dépasse 250 m². »*

11.2 – Il s'ensuit que le reclassement de la parcelle AK n°330 dans une telle zone ne saurait s'analyser comme constitutif d'un quelconque « étalement urbain », si l'on tient compte du fait que :

- Ladite parcelle est déjà bâtie ;
- L'emprise au sol du bâtiment existant ne pourra en tout état de cause outrepasser 250m², sur un terrain d'une contenance de 17029 m². (**Annexe n°12**)

D'où la préservation évidente d'une part significative d'espaces végétalisés.

ANNEXES

Annexe n°1 : Attestation notariale ORENGA DE GAFFORY

Annexe n°2 : Attestation notariale PETRI-GUASCO

Annexe n°2 bis : Attestation notariale SANTANDREA

Annexe n°3 : Extrait Géoportail - Vue rapprochée de la parcelle AK n° 330

Annexe n°4 : Extrait annoté du règlement graphique soumis à enquête

Annexe n°5 : Extrait Géoportail - Vue lointaine de la parcelle AK n°330

Annexe n°6 : Extrait Google Maps – Identification de la parcelle AK n°330 (secteur Gradiccia)

Annexe n°7 : Permis modificatifs des 10 mars et 29 septembre 2021 (parcelles AK n°364 et n°101)

Annexe n°8 : Cartographie des réseaux électriques de Corse – Parcelle AK n°330

Annexe n°9 : Plan du réseau d'eau potable de Bastia – Parcelle AK n°330

Annexe n°10 : Extrait Géoportail - Terrains cadastrés AK n°328, n°329, et n° 131 classés en zone UDc

Annexe n°11 : Jugement du TA de Bastia du 21 octobre 2022

Annexe n°12 : Certificat d'urbanisme du 13 décembre 2022

@102 - LELIEVRE VALERIE - Bastia

Date de dépôt : Le 19/02/2025 à 16:50:30
Lieu de dépôt : Sur le registre électronique
Objet : Observations à l'enquête publique - Demande de reclassement de la parcelle AK n°330, située au lieudit TERMINI, en zone UDc.
Contribution :
Présentées aux intérêts de : - Mme Anne-Marie Sylvie Jacqueline Jeanine ORENGA DE GAFFORY ; -Mlle Dominique Marie Françoise Raymonde Jeanine ORENGA DE GAFFORY ;-Mme Nina Julie ORENGA DE GAFFORY, épouse ORSINI ;-Mme Emmanuelle Marie-Ange ORENGA DE GAFFORY, épouse LE BOZEC ;-Mme Anne-Marie Théophile PETRI-GUASCO ; -Mme Anne Madeleine Camille Appolonie Louise SANTANDREA ;-Mme Madeleine Joseph SANTANDREA ;Ci-joint les annexes n°4 à n°8 en complément des observations et annexes précédemment déposées.
Pièce(s) jointes(s) :

Télécharger la pièce jointe originale (Annexe n°8 - Cartographie des réseaux électriques de Corse - Parcelle AK n°330.pdf)

Document : Annexe n°8 - Cartographie des réseaux électriques de Corse - Parcelle AK n°330.pdf, page 1 sur 1

8

Télécharger la pièce jointe originale (Annexe n°7 - PCM des 10 mars et 29 septembre 2021.pdf)

Dossier N° PC 02B 033 17 A0016 M03

7

Bastia

MAIRIE DE BASTIA

PERMIS DE CONSTRUIRE MODIFICATIF DELIVRE AU NOM DE LA COMMUNE

Demande de permis de construire déposée le 03/12/2020 **et complétée** le 05/01/2021		**N° PC 02B 033 17 A0016 M03**
Par :	SCCV WH Construction et Promotion	
Demeurant à :	Route de la Canonica, Lieu-dit Pancone 20290 LUCCIANA	
Représenté par :	Monsieur Michel DUCROS	
Nature des Travaux :	Nouvelle construction (4 maisons individuelles)	
Adresse du terrain :	CD 164 - Cardo Route de Ville di Pietrabugno AK0101, AK0364	**Destination :** Habitation

LE MAIRE DE LA COMMUNE DE BASTIA

Vu le permis de construire n°PC 02B033 17 A0016 délivré le 05 juillet 2017 à la SARL Giovellina, représentée par Madame Marie Paoletti, transféré le 10 septembre 2020 à la SCCV WH Construction et Promotion, représentée par Monsieur Michel Ducros.

Vu la demande de permis de construire modificatif susvisée et les plans y étant annexés, affichée en mairie le 03 décembre 2020.

Vu les pièces complémentaires déposées le 05 janvier 2021.

Vu l'avis favorable avec prescriptions de Madame l'Architecte des Bâtiments de France en date du 27 février 2021 (copie jointe).

Vu le code de l'Urbanisme.

Vu le plan local d'urbanisme approuvé le 18 Décembre 2009.

Vu le règlement afférent à la zone UE.

Vu le règlement applicable en secteur 5a (ceinture verte) du Site Patrimonial Remarquable (SPR) approuvé de la commune de Bastia.

Vu le règlement applicable en zone de risque modéré (B1) du PPRIFF approuvé de la commune de Bastia.

Vu le règlement applicable en zone de danger induit de ruissellement du PPRI approuvé de la commune de Bastia.

Vu le porter-à-connaissance "multi-aléas mouvements de terrain" de la préfecture de Haute-Corse en date du 20 novembre 2017.

Vu le Plan d'Aménagement et de Développement Durable de la Corse (PADDUC) adopté le 02 octobre 2015 et ayant acquis un caractère exécutoire le 24 novembre 2015.

Vu la délibération de l'Assemblée de Corse en date du 05 novembre 2020 portant approbation de la modification n°1 du PADDUC.

Considérant la situation du terrain d'assise en zone à forte probabilitéd'occurence de minéraux amiantifères (étude BRGM, 2013).

... / ...

Dossier N° PC 02B 033 17 A0016 M03

... / ...

ARRETE

Article 1 - Le permis de construire modificatif est accordé pour le projet décrit dans la demande susvisée.

Article 2 - Les modifications portent sur les points suivants :
- modifications de façades des villas 1 et 4
- diminution de 33,10 m² de la surface de plancher par modification de la superficie de la villa 4
- création de deux piscines (villas 1 et 4) pour une surface totale de 50 m²

Article 3 - Les prescriptions émises par Madame l'Architecte des Bâtiments de France, contenues dans l'avis ci-joint, devront être strictement respectées.

Article 4 - Les prescriptions émises dans le permis de construire initial devront être strictement respectées.

Article 5 - Les piscines devront être équipées d'un dispositif de sécurité visant à prévenir les risques de noyade conformes à la législation en vigueur.

Article 6 - Le terrain d'assise étant situé en zone à forte probabilité d'occurence de minéraux amiantifères (zone rouge), les dispositions du guide INRS ED 6142 devront être strictement respectées.

Article 7 - Si la présence d'amiante est confirmée, les prescriptions suivantes devront être strictement respectées pour garantir la sécurité des ouvriers et des riverains dans le cadre des travaux et de la manipulation de la terre amiantifère :
- les terres extraites à l'occasion du chantier seront préférentiellement ré-enfouies sur le terrain d'assise de l'opération ou évacuées vers un site agréé
- aucun talus créé contenant des terrains amiantifères ne devra être laissé à l'air libre. Les talus créés devront être recouverts
- la gestion des déchets amiantifères et des eaux issues du chantier devra se faire conformément aux différentes réglementations
- les travaux doivent être conduits suivant les recommandations du guide INRS sur toutes les phases de l'opération

Article 8 - La construction est soumise à la participation pour le financement de l'assainissement collectif.

Article 9 - La construction est assujettie à la taxe d'aménagement (taux 5%) :
- la surface de plancher totale du projet est diminuée de 33,10 m² par rapport au permis de construire initial, passant de 455,10 m² initialement autorisés à 423 m²
- création de deux piscines pour une surface totale de 50 m²

Bastia, le 10 mars 2021
Pour le Maire
L'Adjoint délégué à l'aménagement durable
et à la Planification stratégique,

Paul TIERI

Dossier N° PC 02B 033 17 A0016 M03

Conditions dans lesquelles la présente autorisation devient exécutoire:

Vous pouvez commencer les travaux autorisés dès la date à laquelle cette autorisation vous a été notifiée, sauf dans le(s) cas particulier(s) suivant(s) :

- Une autorisation relevant d'une autorité décentralisée n'est exécutoire qu'à compter de la date à laquelle elle a été transmise au préfet ou à son délégué dans les conditions définies aux articles L.2131-1 et L.2131-2 du code général des collectivités territoriales. Le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale doit vous informer de la date à laquelle cette transmission a été effectuée.
- Si votre projet est situé dans un site inscrit vous ne pouvez commencer les travaux qu'après l'expiration d'un délai de quatre mois à compter du dépôt de la demande en mairie.
- Si l'arrêté mentionne que votre projet fait l'objet d'une prescription d'archéologie préventive alors les travaux ne peuvent pas être entrepris avant l'exécution des prescriptions d'archéologie préventive.

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.

INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT

COMMENCEMENT DES TRAVAUX ET AFFICHAGE : Les travaux peuvent démarrer dès que l'autorisation est exécutoire.

L'autorisation doit être affichée sur le terrain pendant toute la durée du chantier. L'affichage est effectué par les soins du bénéficiaire sur un panneau de plus de 80 centimètres de manière à être visible depuis la voie publique. Il doit indiquer le nom, la raison ou la dénomination sociale du bénéficiaire, la date et le numéro du permis, et s'il y a lieu la superficie du terrain, la superficie du plancher autorisée ainsi que la hauteur de la construction par rapport au sol naturel. Il doit également indiquer l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté.

L'affichage doit également mentionner qu'en cas de recours administratif ou de recours contentieux d'un tiers contre cette autorisation, le recours devra être notifié sous peine d'irrecevabilité à l'autorité qui a délivré l'autorisation, ainsi qu'à son bénéficiaire.

Cet affichage n'est pas obligatoire pour les déclarations préalables portant sur une coupe ou abattage d'arbres situés en dehors des secteurs urbanisés.

DUREE DE VALIDITE : L'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de deux ans à compter de la notification de l'arrêté, ou de la date à laquelle un permis tacite ou une décision de non-opposition à une déclaration préalable sont intervenus. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année.

L'autorisation peut être prorogée, c'est-à-dire que sa durée de validité peut être prolongée, sur demande de son bénéficiaire présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres n'ont pas évolué de façon défavorable à son égard.

Vous devez formuler votre demande de prorogation sur papier libre, en joignant une copie de l'autorisation que vous souhaitez faire proroger. Votre demande en double exemplaire doit être :

- soit adressée au maire par pli recommandé, avec demande d'avis de réception postal
- soit déposée contre décharge à la mairie.

DROIT DES TIERS : La présente décision est notifiée **sans préjudice du droit des tiers** *(notamment obligations contractuelles ; servitudes de droit privé telles que les servitudes de vue, d'ensoleillement, de mitoyenneté ou de passage ; règles contractuelles figurant au cahier des charges du lotissement...)* qu'il appartient au destinataire de l'autorisation de respecter.

OBLIGATION DE SOUSCRIRE UNE ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGES : Cette assurance doit être souscrite par la personne physique ou morale dont la responsabilité décennale peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du code civil, dans les conditions prévues par les articles L.241-1 et suivants du code des assurances.

DELAIS ET VOIES DE RECOURS : Si vous entendez contester la présente décision, vous pouvez saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de sa notification. Vous pouvez également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou, lorsque la décision est délivrée au nom de l'Etat, saisir d'un recours hiérarchique le ministre chargé de l'urbanisme. Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse. (*L'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite*).

Les tiers peuvent également contester cette autorisation devant le tribunal administratif compétent. Le délai de recours contentieux court à l'égard des tiers à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain conformément aux dispositions ci-dessus.

Signé par : Paul TIERI
Date : 17/03/2021
Qualité : ADJOINT A L URBANISME

Dossier N° PC 02B 033 17 A0016 M05

Bastia

MAIRIE DE BASTIA

PERMIS DE CONSTRUIRE MODIFICATIF DELIVRE AU NOM DE LA COMMUNE

Demande de permis de construire déposée le 06/09/2021	
Par :	SCCV WH Construction et Promotion
Demeurant à :	Route de la Canonica, Lieu-dit Pancone 20290 LUCCIANA
Représenté par :	Monsieur Michel DUCROS
Nature des Travaux :	Nouvelle construction : Modifications des façades, terrasses et espaces de stationnement de la villa 2
Adresse du terrain :	CD 164 - CARDO ROUTE DE VILLE DE PIETRABUGNO 20200 BASTIA
	AK0101, AK0364

N° PC 02B 033 17 A0016 M05

Surfaces de plancher : 423 m²

Destination : Habitation

LE MAIRE DE LA COMMUNE DE BASTIA

Vu la demande de permis de construire susvisée et les plans y étant annexés.

Vu l'affichage en Mairie de la présente demande le 6 Septembre 2021.

Vu le permis de construire n° PC 02B 033 17 A0016 délivré le 5 Juillet 2017 et ces modificatifs.

Vu les pièces complémentaires reçues en Maire le 28 Septembre 2021.

Vu le Code de l'Urbanisme.

Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 18 Décembre 2009.

Vu le règlement afférent à la zone UE du PLU.

Vu le Plan d'Aménagement et de Développement Durable de la Corse (PADDUC) adopté le 2 Octobre 2015 et ayant acquis un caractère exécutoire le 24 Novembre 2015.

Vu le règlement applicable en zone de risque modéré (B1) du PPRIFF approuvé de la commune de Bastia.

Vu le règlement applicable en zone de danger induit de ruissellement et en zone d'aléa fort à très fort du PPRI approuvé de la commune de Bastia.

Vu le porter-à-connaissance "Mouvements de terrain" de la préfecture de la Haute-Corse en date du 19 Juin 2021.

Vu le règlement du SPR approuvé de la commune de Bastia, notamment en secteur 5a (ceinture verte) dans lequel est situé le projet.

Vu l'avis favorable de Madame l'Architecte des Bâtiments de France en date du 17 Septembre 2021 (copie jointe).

.../...

Dossier N° PC 028 033 17 A0016 M05

.../...

Considérant la situation du projet aux abords de monuments historiques et en secteur 5a (ceinture verte) identifiés au SPR approuvé de la commune de Bastia.

Considérant la situation du terrain d'assise en zone d'aléa moyen du risque éboulement (Eb2) au porter-à-connaissance "Mouvements de terrain" de la préfecture de la Haute-Corse.

Considérant la situation du terrain en zone de forte probabilité d'occurrence de minéraux amiantifères (étude BRGM, 2013).

ARRETE

Article 1 : Le permis de construire est accordé pour le projet décrit dans la demande susvisée.

Article 2 - Les prescriptions émises par Madame l'Architecte des Bâtiments de France, contenues dans l'avis ci-joint, devront être strictement respectées.

Article 3 - Les prescriptions émises dans le permis de construire initial devront être strictement respectées.

Article 4 - Le terrain d'assise étant situé en zone à forte probabilité d'occurrence de minéraux amiantifères (zone rouge), les dispositions du guide INRS ED 6142 devront être strictement respectées.

Article 5 - Si la présence d'amiante est confirmée, les prescriptions suivantes devront être strictement respectées pour garantir la sécurité des ouvriers et des riverains dans le cadre des travaux et de la manipulation de la terre amiantifère :

- les terres extraites à l'occasion du chantier seront ré-enfouies sur le terrain d'assise de l'opération ;
- aucun talus créé contenant des terrains amiantifères ne devra être laissé à l'air libre. Les talus créés devront être recouverts ;
- la gestion des déchets amiantifères et des eaux issues du chantier devra se faire conformément aux différentes réglementations ;
- les travaux doivent être conduits suivant les recommandations du guide INRS sur toutes les phases de l'opération.

Article 6 - La construction est soumise à la participation pour le financement de l'assainissement collectif.

Article 7 : La construction est assujettie à la taxe d'aménagement (taux de 5 %).

Bastia, le 29 Septembre 2021

Pour le Maire
L'Adjoint délégué à l'Urbanisme et à la Planification stratégique,

Paul TIERI

Conditions dans lesquelles la présente autorisation devient exécutoire :

Vous pouvez commencer les travaux autorisés dès la date à laquelle cette autorisation vous a été notifiée, sauf dans le(s) cas particulier(s) suivant(s) :

- Une autorisation relevant d'une autorité décentralisée n'est exécutoire qu'à compter de la date à laquelle elle a été transmise au préfet ou à son délégué dans les conditions définies aux articles L.2131-1 et L.2131-2 du code général des collectivités territoriales. Le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale doit vous informer de la date à laquelle cette transmission a été effectuée.
- Si votre projet est situé dans un site inscrit vous ne pouvez commencer les travaux qu'après l'expiration d'un délai de quatre mois à compter du dépôt de la demande en mairie.
- Si l'arrêté mentionne que votre projet fait l'objet d'une prescription d'archéologie préventive alors les travaux ne peuvent pas être entrepris avant l'exécution des prescriptions d'archéologie préventive.

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.

Dossier N° PC 02B 033 17 A0016 M05

INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT

COMMENCEMENT DES TRAVAUX ET AFFICHAGE : Les travaux peuvent démarrer dès que l'autorisation est exécutoire.

L'autorisation doit être affichée sur le terrain pendant toute la durée du chantier. L'affichage est effectué par les soins du bénéficiaire sur un panneau de plus de 80 centimètres de manière à être visible depuis la voie publique. Il doit indiquer le nom, la raison ou la dénomination sociale du bénéficiaire, la date et le numéro du permis, et s'il y a lieu la superficie du terrain, la superficie du plancher autorisée ainsi que la hauteur de la construction par rapport au sol naturel. Il doit également indiquer l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté.

L'affichage doit également mentionner qu'en cas de recours administratif ou de recours contentieux d'un tiers contre cette autorisation, le recours devra être notifié sous peine d'irrecevabilité à l'autorité qui a délivré l'autorisation, ainsi qu'à son bénéficiaire.

Cet affichage n'est pas obligatoire pour les déclarations préalables portant sur une coupe ou abattage d'arbres situés en dehors des secteurs urbanisés.

DUREE DE VALIDITE : L'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de deux ans à compter de la notification de l'arrêté, ou de la date à laquelle un permis tacite ou une décision de non-opposition à une déclaration préalable sont intervenus. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année.

L'autorisation peut être prorogée, c'est-à-dire que sa durée de validité peut être prolongée, sur demande de son bénéficiaire présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres n'ont pas évolué de façon défavorable à son égard.

Vous devez formuler votre demande de prorogation sur papier libre, en joignant une copie de l'autorisation que vous souhaitez faire proroger. Votre demande en double exemplaire doit être :

- soit adressée au maire par pli recommandé, avec demande d'avis de réception postal
- soit déposée contre décharge à la mairie.

DROIT DES TIERS : La présente décision est notifiée **sans préjudice du droit des tiers** *(notamment obligations contractuelles ; servitudes de droit privé telles que les servitudes de vue, d'ensoleillement, de mitoyenneté ou de passage ; règles contractuelles figurant au cahier des charges du lotissement...)* qu'il appartient au destinataire de l'autorisation de respecter.

OBLIGATION DE SOUSCRIRE UNE ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGES : Cette assurance doit être souscrite par la personne physique ou morale dont la responsabilité décennale peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du code civil, dans les conditions prévues par les articles L.241-1 et suivants du code des assurances.

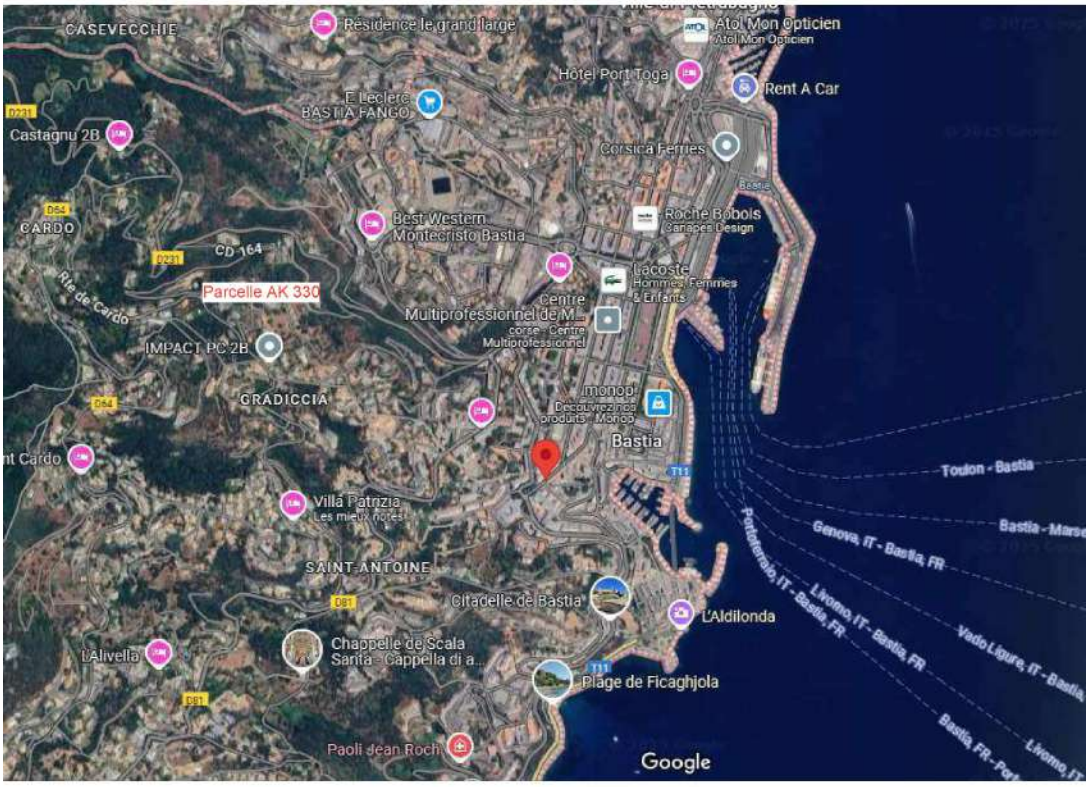
DELAIS ET VOIES DE RECOURS : Si vous entendez contester la présente décision, vous pouvez saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de sa notification. Vous pouvez également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou, lorsque la décision est délivrée au nom de l'Etat, saisir d'un recours hiérarchique le ministre chargé de l'urbanisme. Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse. (*L'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite*).

Les tiers peuvent également contester cette autorisation devant le tribunal administratif compétent. Le délai de recours contentieux court à l'égard des tiers à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain conformément aux dispositions ci-dessus.

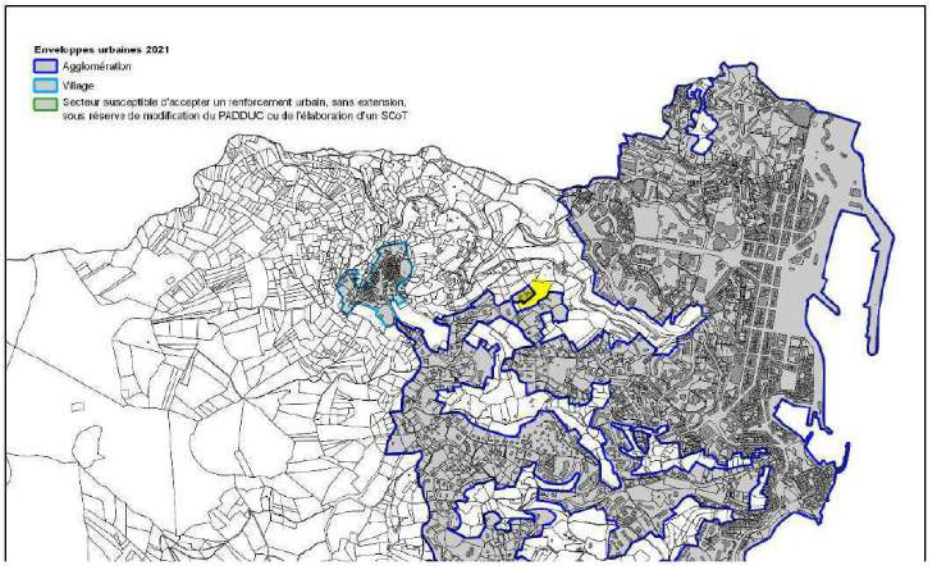
28033 (BASTIA)
AK
364
Parcelles AK 364 / AK 101 (PCM des 10 mars et 29 septembre 2021)
Parcelle AK 330

Télécharger la pièce jointe originale (Annexe n°6 - Extrait Google Maps - Identification de la parcelle AK 330.pdf)
Document : Annexe n°6 - Extrait Google Maps - Identification de la parcelle AK 330.pdf, page 1 sur 2

6



Délimitation de l'agglomération et du village ainsi que des autres espaces urbanisés hors bâti isolé pouvant accepter, sous réserve d'une modification du PADDUC ou la réalisation d'un SCoT, un renforcement urbain

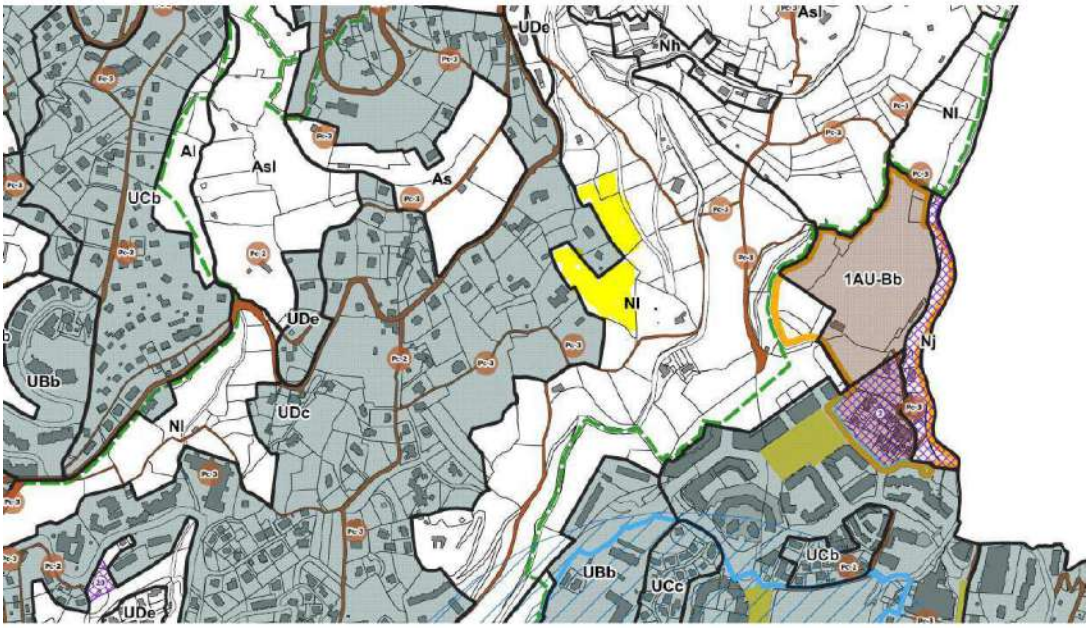


Télécharger la pièce jointe originale (Annexe n°5- Extrait géoportail - Vue lointaine de la parcelle AK 330.pdf)
Document : Annexe n°5- Extrait géoportail - Vue lointaine de la parcelle AK 330.pdf, page 1 sur 1

5

Télécharger la pièce jointe originale (Annexe n°4 - Extrait du document graphique - Parcelle AK 330.pdf)
Document : Annexe n°4 - Extrait du document graphique - Parcelle AK 330.pdf, page 1 sur 1

4



@103 - LELIEVRE VALERIE - Bastia

Date de dépôt : Le 19/02/2025 à 16:54:07
Lieu de dépôt : Sur le registre électronique
Objet : Observations à l'enquête publique - Demande de reclassement de la parcelle AK n°330, située au lieudit TERMINI, en zone UDc du PLU.
Contribution :
Présentées aux intérêts de :-Mme Anne-Marie Sylvie Jacqueline Jeanine ORENGA DE GAFFORY ; -Mlle Dominique Marie Françoise Raymonde Jeanine ORENGA DE GAFFORY ;-Mme Nina Julie ORENGA DE GAFFORY, épouse ORSINI ;-Mme Emmanuelle Marie-Ange ORENGA DE GAFFORY, épouse LE BOZEC ;-Mme Anne-Marie Théophile PETRI-GUASCO ; -Mme Anne Madeleine Camille Appolonie Louise SANTANDREA ;-Mme Madeleine Joseph SANTANDREA ;Ci-joint les annexes n°9 à n°12 en complément des observations et annexes précédemment déposées.
Pièce(s) jointes(s) :

Télécharger la pièce jointe originale (Annexe n°12 - Certificat d'urbanisme du 13.12.2022.pdf)
Document : Annexe n°12 - Certificat d'urbanisme du 13.12.2022.pdf, page 1 sur 2

Bastia
CITÀ DI CULTURA

12

MAIRIE

BASTIA

CERTIFICAT D'URBANISME

DESCRIPTION DE LA DEMANDE		Référence dossier
Type de demande	Certificat d'urbanisme d'information	N° CU 02B 033 22 A0889
Déposée le	12/12/2022	
Par	ORENGA DE GAFFORY Anne-Marie	
Demeurant à :	Domaine du Golf de Barbaroux Route de Cabasse 83170 BRIGNOLES	
Sur un terrain sis	164 Route départementale lieu-dit Termini 20200 BASTIA	
	AK0330	

CADRE 1 : TERRAIN DE LA DEMANDE

Superficie du terrain de la demande **(1)** : 17029 m²

(1) *(sous réserve de l'exactitude de la déclaration du demandeur)*

CADRE 2 : OBJET DE LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME

L 410-1 a (certificat d'urbanisme d'information)

CADRE 3 : ZONAGE

Zone : UE

CADRE 4 : DOCUMENTS OPPOSABLES ET SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE APPLICABLES AU TERRAIN

PADDUC approuvé 2 octobre 2015 et modifié le 5 novembre 2020
PLU (en cours de revision) approuvé le 18 décembre 2009 et son dernier modificatif le 15 janvier 2022
SPR approuvé le 12 mars 2019
PPRIFF approuvé le 31 mai 2011 - Risque sevère (B0)
PPRI approuvé le 10 août 2015 - aléa fort - Talwegs
Aléa amiante
Risque mouvement de terrain
Risque submersion
Commune littorale
Hors DPU

CADRE 5 : TAXES ET CONTRIBUTIONS

(Les taxes et contributions ne peuvent être examinées qu'à l'examen de l'instruction de demande d'autorisation. Les renseignements ci-dessous n'ont qu'un caractère indicatif, valable à la date de délivrance du présent certificat.)

Fiscalité applicable aux constructions en date de délivrance du présent certificat

Taxe d'aménagement (Taux variable en fonction de la sectorisation)

Travaux et participations susceptibles d'être exigés à l'occasion de l'opération :
PUP
Participation pour le financement de l'assainissement collectif

CU 02B 033 22 A0889

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.

BASTIA,

Po/Le Maire

Le responsable de la Direction de l'Urbanisme et de la Planification,

Christophe LAVAL

LIRE ATTENTIVEMENT LES INFORMATIONS DE LA PAGE

EFFETS DU CERTIFICAT D'URBANISME :
Le présent certificat est un acte administratif d'information, qui constate le droit applicable en mentionnant les possibilités d'utilisation de votre terrain et les différentes contraintes qui peuvent l'affecter. Il n'a pas valeur d'autorisation pour la réalisation des travaux ou d'une opération projetée.
Le certificat d'urbanisme crée aussi des droits à votre égard. En effet, si vous déposez une demande d'autorisation (par exemple une demande de permis de construire) dans le délai de validité du certificat, les nouvelles dispositions d'urbanisme ou un nouveau régime de taxes ne pourront pas, sauf exceptions, vous être opposées.

L'accord sur le caractère réalisable de l'opération porte exclusivement sur la localisation approximative du ou des bâtiments dans l'unité foncière, leur destination et sur les modalités de desserte par les équipements publics.

DROIT DES TIERS : La présente décision est notifiée sans préjudice du droit des tiers (notamment obligations contractuelles; servitudes de droit privé telles que les servitudes de vue, d'ensoleillement, de mitoyenneté ou de passage, règles figurant au cahier des charges du lotissement...) que le certificat d'urbanisme ne vérifie pas.

DUREE DE VALIDITE : Le certificat d'urbanisme a une durée de validité de 18 mois. Il peut être prorogé par périodes d'une année ou les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et lerégime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée du certificat pour lequel vous demandez la prorogation.

11

TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE BASTIA

N° 1901186

Mme PETRI GUASCO et autres

M. Jan Martin
Rapporteur

M. Hanafi Halil
Rapporteur public

Audience du 29 septembre 2022
Décision du 21 octobre 2022

68-01-01-02-02-17
C

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Le tribunal administratif de Bastia

Vu la procédure suivante :

Par une requête et un mémoire, enregistrés le 4 septembre 2019 et le 24 février 2022, Mme Anne Petri Guasco, Mme Anne Santandrea et Mme Anne-Marie Orenga de Gaffory, représentées par Me Susini, demandent au tribunal :

1°) d'annuler la délibération en date du 12 mars 2019 par laquelle le conseil municipal de Bastia a approuvé l'aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine en tant qu'elle classe leurs parcelles cadastrées section AK n°s 330 a) à f) en secteur 5a et en « jardins remarquables », ensemble la décision implicite de rejet de leur recours gracieux présenté le 9 mai 2019 ;

2°) de mettre à la charge de la commune de Bastia la somme de 2 000 euros en application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elles soutiennent que :
- elles justifient d'un intérêt à agir, Mmes Petri Guasco et Orenga de Gaffory en leur qualité de propriétaires indivises de la parcelle cadastrée section AK n° 330, et Mme Santandrea en sa qualité de descendante de sa mère propriétaire ;
- la demande de Mme Orenga de Gaffory n'est pas tardive, en l'absence de justification de l'accomplissement des mesures de publicité de la délibération attaquée ;
- la délibération litigieuse en tant qu'elle classe leurs parcelles cadastrées section AK n°s 330 a) à f) en secteur 5a « ceinture verte - écrin autour d'espaces majeurs » et en « jardins publics ou civils remarquables à protéger » est illégale, la notion de jardin remarquable n'étant pas définie par le règlement de l'aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine ;

- cette délibération est entachée d'erreur d'appréciation, les parcelles en cause ne présentant pas de qualité paysagère et de composition en lien avec un édifice au sens de l'article 4.3 du règlement précité, une confusion ayant été faite avec la « villa Mattei » qui n'est pas contigüe à leur terrain ;

Par un mémoire en défense, enregistré le 27 novembre 2021, la commune de Bastia, représentée par Me Muscatelli, conclut au rejet de la requête et à ce que la somme de 2 000 euros soit mise à la charge solidaire de Mme Petri Guasco et autres au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que :
- la requête est irrecevable, les requérantes ne justifiant pas d'un intérêt leur donnant qualité pour agir en n'établissant pas être propriétaires de la parcelle en cause ;
- la requête en tant qu'elle est présentée par Mme Orenga de Gaffory est irrecevable en ce qu'elle est tardive, celle-ci ne s'étant pas associée au recours gracieux formé par les autres requérantes ;
- la requête en tant qu'elle tend au reclassement de la parcelle cadastrée section AK 330 f) est tardive, le recours gracieux n'ayant pas porté sur celle-ci ;
- les moyens soulevés par Mme Petri Guasco et autres ne sont pas fondés.

Vu les autres pièces du dossier.

Vu :
- le code général des collectivités territoriales ;
- le code du patrimoine ;
- la loi n° 2016-925 du 7 juillet 2016 ;
- le code de justice administrative.

Les parties ont été régulièrement averties du jour de l'audience.

Ont été entendus au cours de l'audience publique :
- le rapport de M. Jan Martin, premier conseiller,
- les conclusions de M. Hanafi Halil, rapporteur public,
- et les observations de Me Stuart substituant Me Susini, représentant Mme Petri Guasco et autres, et de Me Goubet substituant Me Muscatelli, représentant la commune de Bastia.

Considérant ce qui suit :

1. Par une délibération du 12 mars 2019, le conseil municipal de Bastia a approuvé l'aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine en tant que site patrimonial remarquable. Par une lettre réceptionnée par la commune de Bastia le 9 mai 2019, Mmes Petri Guasco et Santandrea ont présenté un recours gracieux à l'encontre de cette délibération. Du silence de l'administration durant deux mois est née le 9 juillet 2019 une décision implicite de rejet de ce recours gracieux. Mme Petri Guasco et autres demandent au tribunal d'annuler la délibération du 12 mars 2019 en tant qu'elle classe leurs parcelles cadastrées section AK n°s 330 a) à f) en secteur 5a et en « jardins remarquables » et la décision du 9 juillet 2019.

Sur les fins de non-recevoir opposes en défense :

2. En premier lieu, il ressort des pièces du dossier, notamment des attestations notariales produites par les requérantes, que Mmes Petri Guasco et Orenga de Gaffory sont propriétaires indivises des parcelles cadastrées section AK n°s 330 a) à f). En revanche, Mme Santandrea ne saurait utilement se prévaloir du pouvoir que lui a donné sa mère, Mme Jeanne Santandrea, également propriétaire indivise desdites parcelles, afin de la représenter dans la présente instance. Il s'ensuit que la fin de non-recevoir tirée du défaut d'intérêt donnant qualité à Mmes Petri Guasco et Orenga de Gaffory pour agir doit être écartée.

3. En second lieu, il résulte de ce qui a été dit au point 1 que seules Mmes Petri Guasco et Santandrea ont exercé, à l'encontre de la délibération litigieuse prise dans son ensemble, un recours gracieux, notifié à la commune de Bastia le 9 mai 2019. Si les requérantes font valoir que cette délibération n'a été ni affichée ni publiée, il ressort des mentions apposées dans cette délibération que celle-ci a fait l'objet d'un affichage en mairie le 21 mars 2019, conformément aux dispositions de l'article L. 2131-1 du code général des collectivités territoriales. Dès lors, la requête, enregistrée le 4 septembre 2019, en tant qu'elle est présentée pour Mme Orenga de Gaffory, est tardive. Il s'ensuit que la fin de non-recevoir tirée de la tardiveté de la requête en tant qu'elle est présentée pour Mme Petri Guasco doit être écartée.

4. Il résulte de ce qui précède que la commune de Bastia n'est pas fondée à soutenir que la requête est irrecevable.

Sur les conclusions à fin d'annulation :

5. L'article L. 642-1 du code du patrimoine en vigueur avant la publication de la loi du 7 juillet 2016 relative à la liberté de création, à l'architecture et au patrimoine prévoit que l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine « *a pour objet de promouvoir la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces dans le respect du développement durable. Elle est fondée sur un diagnostic architectural, patrimonial et environnementale, prenant en compte les orientations du projet d'aménagement et de développement durables du plan local d'urbanisme, afin de garantir la qualité architecturale des constructions existantes et à venir ainsi que l'aménagement des espaces* ». Aux termes de l'article L. 631-1 du code du patrimoine : « *Sont classés au titre des sites patrimoniaux remarquables les villes, villages ou quartiers dont la conservation, la restauration, la réhabilitation ou la mise en valeur présente, au point de vue historique, architectural, archéologique, artistique ou paysager, un intérêt public. / Peuvent être classés, au même titre, les espaces ruraux et les paysages qui forment avec ces villes, villages ou quartiers un ensemble cohérent ou qui sont susceptibles de contribuer à leur conservation ou à leur mise en valeur. / Le classement au titre des sites patrimoniaux remarquables a le caractère de servitude d'utilité publique affectant l'utilisation des sols dans un but de protection, de conservation et de mise en valeur du patrimoine culturel. Les sites patrimoniaux remarquables sont dotés d'outils de médiation et de participation citoyenne.* ». Aux termes de l'article L. 631-4 du code du même code : « *I.- Le plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine a le caractère de servitude d'utilité publique. Il comprend : / (...) / 2° Un règlement comprenant / (...) / c) La délimitation des immeubles, espaces publics, monuments, sites, cours et jardins, l'identification des plantations et mobiliers urbains à protéger et à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et les prescriptions permettant d'assurer leur conservation ou leur restauration* ».

6. En premier lieu, il résulte des dispositions générales du « règlement du SPR à règlement d'AVAP » de la commune de Bastia que ledit règlement s'applique aux ensembles, immeubles, édifices, parties d'édifices ou ouvrages de la commune qui sont caractéristiques de

son patrimoine architectural, urbain et paysager et qui sont à préserver pour des motifs d'ordre archéologique, historique ou esthétique. Le point 3.2 de ce règlement prévoit, s'agissant des édifices remarquables : « Certains édifices antérieurs à la deuxième moitié du XXème siècle sont identifiés par le diagnostic pour leurs qualités architecturale, patrimoniale, historique, leur potentiel archéologique et leur intérêt dans la composition urbaine… ». Selon le point 3.3, relatif aux édifices de qualité : « Certains édifices sont identifiés par le diagnostic. Ces immeubles ont été repérés par l'étude pour leur valeur historique, urbaine et leur potentiel archéologique. ». Enfin, le point 4.3 dudit règlement relatif aux prescriptions graphiques urbaines et paysagères concernant les parcs et jardins : « Les Parcs et Jardins remarquables sont identifiés sur le document graphique du SPR (AVAP). Si certains jardins ne sont pas numérotés sur les planches graphiques, il est précisé que les règles s'appliquent à l'ensemble des éléments numérotés ou non. Il s'agit en grande partie de squares et jardins publics identifiés dès le cadastre napoléonien ou de jardins privés remarquables par leur qualité paysagère, et leur composition en lien avec l'édifice. Ces espaces de nature en ville participent à l'ambiance urbaine et à la qualité du cadre de vie. Par leur majesté, ils forment des écrins paysagés aux édifices, affirment des séquences fortes dans le paysage urbain, et offrent des points focaux singuliers... ». Contrairement à ce que Mme Petri Guasco soutient, de telles prescriptions permettent de qualifier les parcs et jardins remarquables qui sont par ailleurs identifiés dans la carte de l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine de cette commune. Il s'ensuit que le moyen tiré de l'erreur de droit doit être écarté.

7. En second lieu, d'une part, il ne ressort pas des pièces du dossier que les parcelles de Mme Petri Guasco soient attenantes à un édifice remarquable au sens des prescriptions des points 3.2 et 3.3 du règlement cité au point précédent. Ainsi, contrairement à ce que la commune de Bastia soutient, ces parcelles ne présentent aucun lien avec la « villa Mattei », située à distance de celles-ci. Au surplus, il n'est pas établi ni même allégué en défense que le diagnostic cité aux points précités dudit règlement identifierait un tel édifice à proximité immédiate de ces parcelles. D'autre part, il ressort des vues aériennes et du rapport d'un paysagiste produit par la requérante, que si ces parcelles sont en grande partie couvertes de végétations et se composent notamment d'arbres d'une hauteur supérieure à 2,50 mètres et de fruitiers, ainsi que de murs de soutènement en pierre sèche, il n'est pas davantage établi ni même allégué en défense que ces parcelles formeraient, par leur majesté, des écrins paysagés au sens des prescriptions du point 4.3 dudit règlement. Il suit de là que le moyen tiré de l'erreur d'appréciation doit être accueilli.

8. Il résulte de tout ce qui précède que Mme Petri Guasco est fondée à demander l'annulation de la délibération du 12 mars 2019 en tant qu'elle classe les parcelles cadastrées section AK n°s 330 a) à f) dans le secteur 5a « ceinture verte - écrin autour d'espaces majeurs » et parmi les « jardins publics ou civils remarquables à protéger », et de la décision du 9 juillet 2019 de rejet de son recours gracieux.

Sur les frais liés au litige :

9. D'une part, il y a lieu, dans les circonstances de l'espèce, de mettre à la charge de la commune de Bastia une somme de 1 500 euros au titre des frais exposés par Mme Petri Guasco et non compris dans les dépens. En revanche, Mmes Santandrea et Orenga de Gaffory étant parties perdantes, leurs conclusions au titre des mêmes frais doivent être rejetées. D'autre part, les dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative font obstacle à ce que Mme Petri Guasco, qui n'est pas la partie perdante, verse à la commune de Bastia une quelconque somme au titre des frais qu'elle a exposés et non compris dans les dépens. Enfin, il n'y a pas lieu, dans les circonstances de l'espèce, d'accueillir les conclusions de la commune de Bastia tendant à ce que Mmes Santandrea et Orenga de Gaffory lui versent une somme au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

D E C I D E :

Article 1er : La délibération du 12 mars 2019 en tant qu'elle classe les parcelles cadastrées section AK n°s 330 a) à f) dans le secteur 5a « ceinture verte - écrin autour d'espaces majeurs » et parmi les « jardins publics ou civils remarquables à protéger », et la décision du 9 juillet 2019 de rejet du recours gracieux de Mme Petri Guasco sont annulées.

Article 2 : La commune de Bastia versera à Mme Petri Guasco une somme de 1 500 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 3 : Le surplus des conclusions des parties est rejeté.

Article 4 : Le présent jugement sera notifié à Mme Anne Petri Guasco, à Mme Anne Santandrea, à Mme Anne-Marie Orenga de Gaffory et à la commune de Bastia.

Délibéré après l'audience du 29 septembre 2022, à laquelle siégeaient :

M. Thierry Vanhullebus, président,
M. Pierre Monnier, vice-président,
M. Jan Martin, premier conseiller.

Rendu public par mise à disposition au greffe le 21 octobre 2022.

Le rapporteur,

Signé

J. MARTIN

Le président,

Signé

T. VANHULLEBUS

La greffière,

Signé

R. ALFONSI

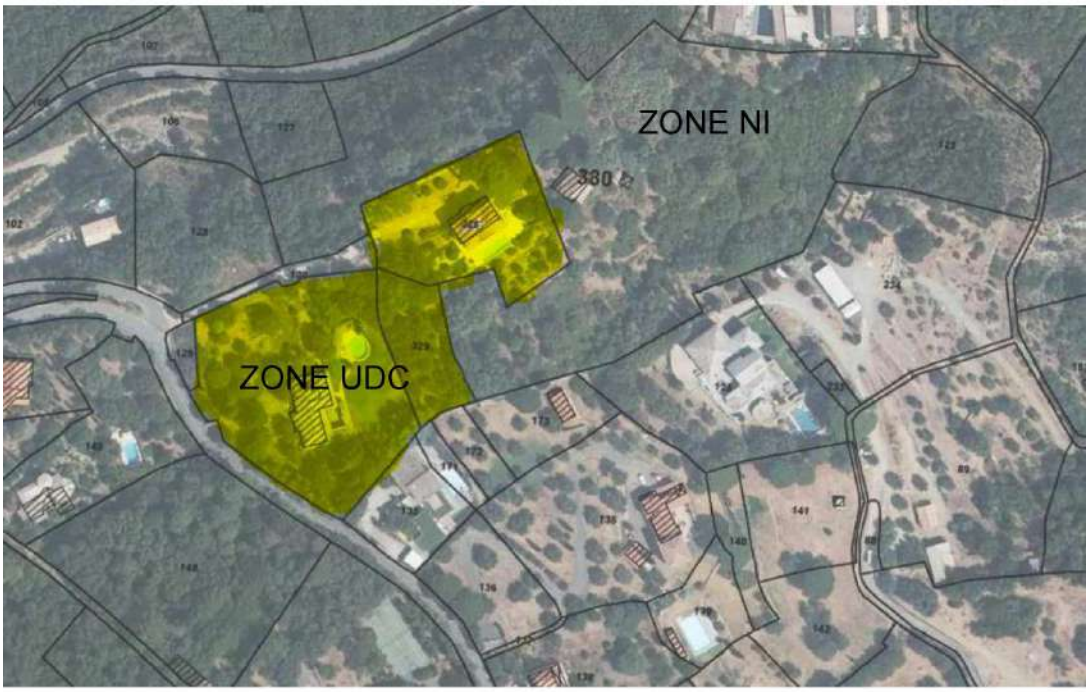
La République mande et ordonne au préfet de la Haute-Corse en ce qui le concerne ou à tous commissaires de justice à ce requis en ce qui concerne les voies de droit commun contre les parties privées, de pourvoir à l'exécution de la présente décision.

Pour expédition conforme,
La greffière,

R. ALFONSI

Télécharger la pièce jointe originale (Annexe n°10 - Extrait Géoportail - Terrains cadastrés AK n328, n329, n131 classés en zone UDc.pdf)
Document : Annexe n°10 - Extrait Géoportail - Terrains cadastrés AK n328, n329, n131 classés en zone UDc.pdf, page 1 sur 1

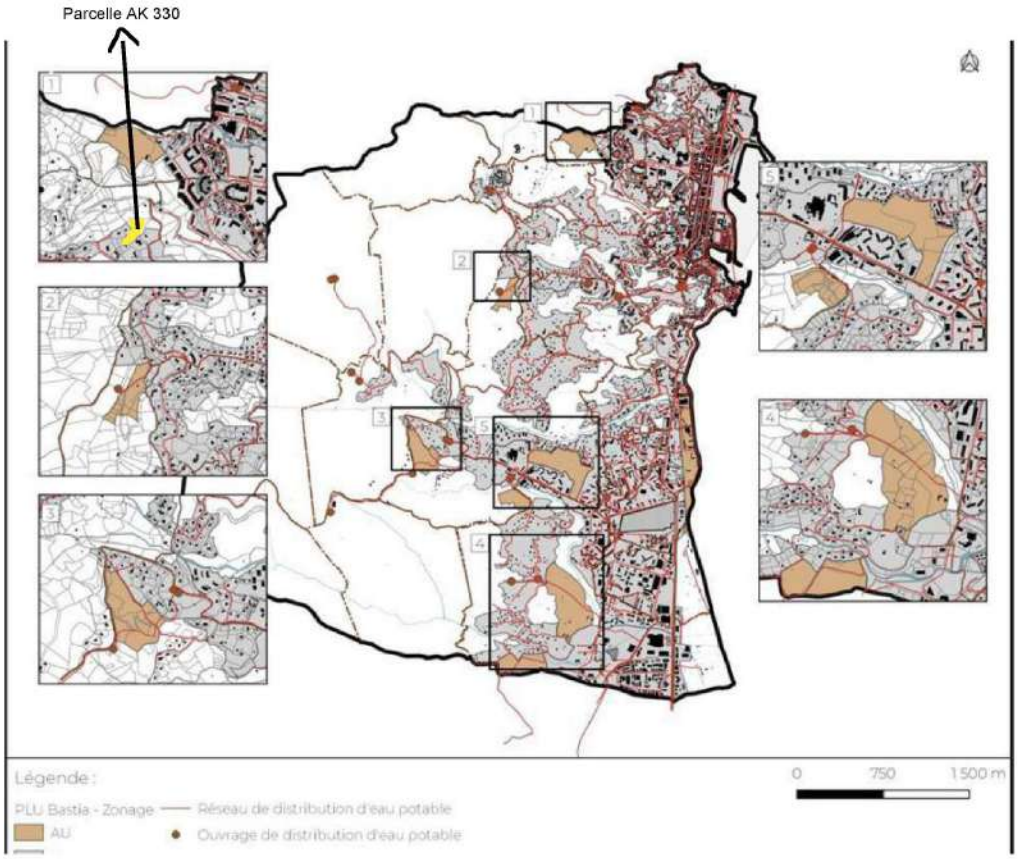
10



Télécharger la pièce jointe originale (Annexe n°9 - Plan du réseau d'eau potable de Bastia - Parcelle AK n°330.pdf)

Document : Annexe n°9 - Plan du réseau d'eau potable de Bastia - Parcelle AK n°330.pdf, page 1 sur 1

9



@104 - ANGELOTTI MICHEL - Bastia

Date de dépôt : Le 19/02/2025 à 20:52:47
Lieu de dépôt : Sur le registre électronique
Objet :BN918
Contribution :
Etant propriétaire de la parcelle BN918, chemin du fort de Monserato. je demande à ce que la révision du PLU actuel tienne compte du fait que la partie (est) de ma propriété ne soit pas classé en zone agricole, mais soit constructible. En effet la seule possibilité selon la topographie du terrain à ce que mes deux enfants puisse construire, ne dépend que de cette éventualité.Cordialement
ANGELOTTI Michel
Pièce(s) jointes(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

@105 - GENTILE STROMBONI DOMINIQUE - Bastia

Date de dépôt : Le 19/02/2025 à 22:59:25
Lieu de dépôt : Sur le registre électronique
Objet :creation d'un jardin public chez l'habitant
Contribution :
Monsieur le président de la commission d'enquête,Je souhaite attirer votre attention sur la proposition de la mairie, de transformer 3 parcelles de la zone Z-UD, appartement à deux propriétaires , en " un jardin public"!Ce sont les parcelles notées au cadastre BO 363, BO 362, BO 361.Sur la parcelle BO 363, se trouve une tour occupée et habitable.La parcelle d'assiette de la tour et celles immédiatement continues constituent les accessoires de cette unité d'habitation, occupée par mes parents, et qui n'attend pas de vocation à devenir public.Nous imaginons très mal le fait d'avoir des gens venir picniquer autour de notre habitation.ci joint la facture d'électricité concernant cet habitat....."
Pièce(s) jointes(s) :

Télécharger la pièce jointe originale (76169482102__B6A23CB2-C725-43A9-B707-136E54AA030F.jpg)

VOTRE AGENCE
EDF GDF SERVICES CORSE
AGENCE AGENCE HAUTE CORSE
RUE MARCEL PAUL
20407 BASTIA CEDEX

VOS NUMÉROS UTILES
INFORMATIONS, CONSEILS, SERVICES 24H/24
tél. 0 810 31 50 50 (prix appel local)
fax 04 95 55 77 35
internet
http://www.edf.fr
http://www.gazdefrance.com

DÉPANNAGE 24H/24
électricité : 04 95 58 18 18
gaz : 04 95 30 60 96

VOTRE RÉFÉRENCE CLIENT
25712 785 625 290 110

EDF GDF

destinataire
M STROMBONI JOSE
23 BD DANESI
20200 BASTIA

257122303

nom du client et lieu de consommation
MR STROMBONI JOSE
VALLE DI VETRICE
ROUTE SUPERIEURE DE CARDO
BASTIA

NO 481

facture du 22 août 2003 — détail au verso

montant à régler avant le 05/09/2003 — 137,78 € TTC

Evolution de votre consommation en kWh
Les chiffres en gras correspondent aux consommations relevées.

électricité

fév. 03	avr. 03	juil. 03	août 03
1297	3205	3173	1241

Cette facture intermédiaire est basée sur une estimation de votre consommation.

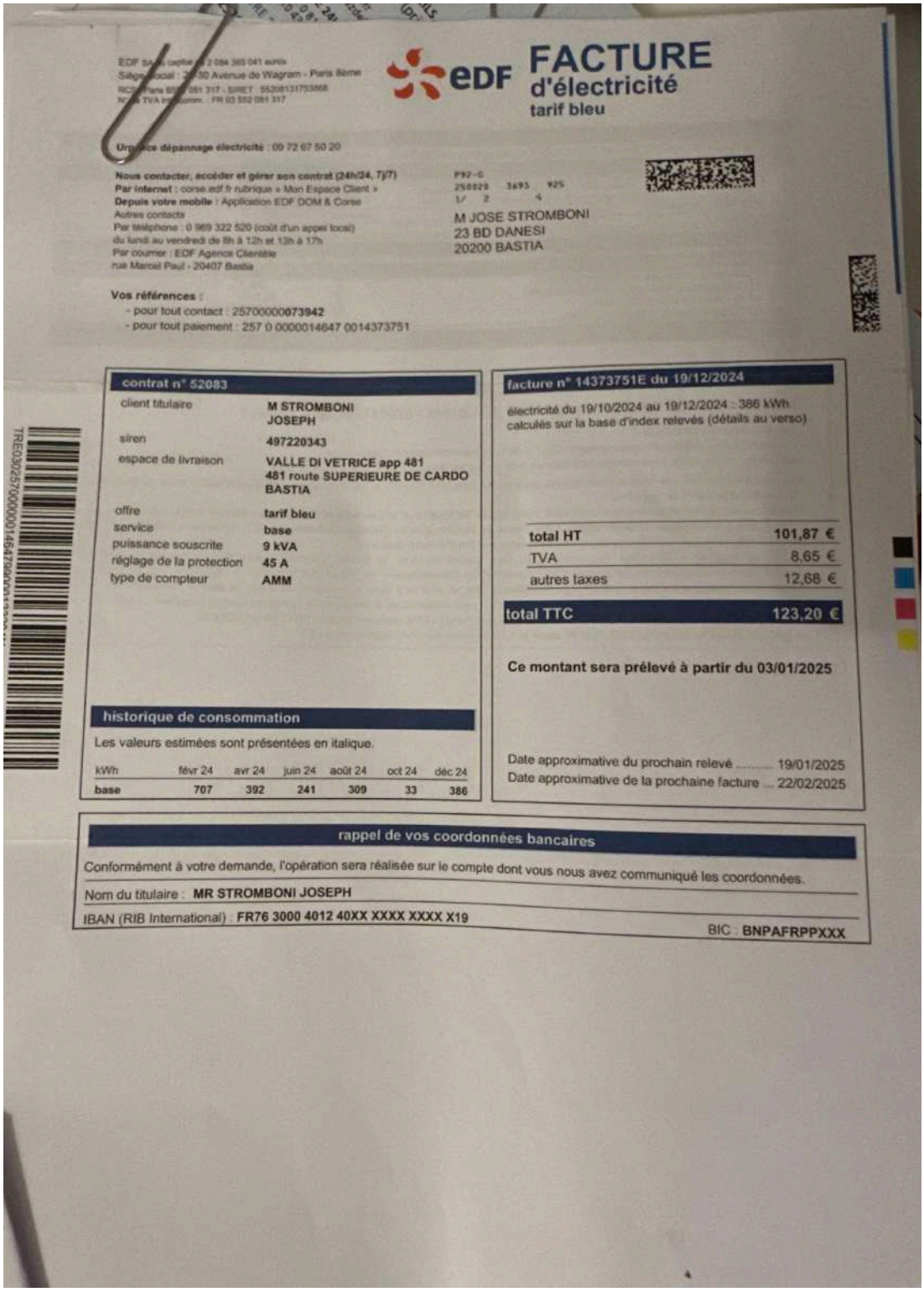
électricité	133,35 €
autres prestations	4,43 €
montant à régler	137,78 €

Les tarifs de l'électricité augmentent de 3% à compter du 4 juillet 2003.
Votre conseiller est disponible 7 jours sur 7 pour vous renseigner.

LA GARANTIE DES SERVICES 9 engagements pour mieux vous servir

prochaine facture vers le 23 octobre 2003
prochain relevé vers le 19 décembre 2003

Télécharger la pièce jointe originale (76169484113__EE815CE0-C325-4A77-BFDA-828D7ECAAA97.jpg)



EDF

FACTURE d'électricité tarif bleu

Urgence dépannage électricité : 09 72 67 50 20

Nous contacter, accéder et gérer son contrat (24h/24, 7j/7)
Par internet : corse.edf.fr rubrique « Mon Espace Client »
Depuis votre mobile : Application EDF DOM & Corse
Autres contacts :
Par téléphone : 0 969 322 520 (coût d'un appel local)
du lundi au vendredi de 8h à 12h et 13h à 17h
Par courrier : EDF Agence Clientèle
rue Marcel Paul - 20407 Bastia

M JOSE STROMBONI
23 BD DANESI
20200 BASTIA

Vos références :
- pour tout contact : 25700000073942
- pour tout paiement : 257 0 0000014647 0014373751

contrat n° 52083

client titulaire	M STROMBONI JOSEPH
siren	497220343
espace de livraison	VALLE DI VETRICE app 481 481 route SUPERIEURE DE CARDO BASTIA
offre	tarif bleu
service	base
puissance souscrite	9 kVA
réglage de la protection	45 A
type de compteur	AMM

facture n° 14373751E du 19/12/2024

électricité du 19/10/2024 au 19/12/2024 : 386 kWh
calculés sur la base d'index relevés (détails au verso)

total HT	101,87 €
TVA	8,65 €
autres taxes	12,68 €
total TTC	**123,20 €**

Ce montant sera prélevé à partir du 03/01/2025

Date approximative du prochain relevé 19/01/2025
Date approximative de la prochaine facture ... 22/02/2025

historique de consommation

Les valeurs estimées sont présentées en italique.

kWh	févr 24	avr 24	juin 24	août 24	oct 24	déc 24
base	707	392	241	309	33	386

rappel de vos coordonnées bancaires

Conformément à votre demande, l'opération sera réalisée sur le compte dont vous nous avez communiqué les coordonnées.

Nom du titulaire : MR STROMBONI JOSEPH

IBAN (RIB International) : FR76 3000 4012 40XX XXXX XXXX X19

BIC : BNPAFRPPXXX

@107 - Olivier - Bastia

Date de dépôt : Le 20/02/2025 à 11:23:34
Lieu de dépôt : Sur le registre électronique
Objet : Les jeunes architectes Bastiais et le document de planification
Contribution :
Les jeunes architectes Bastiais,Les architectes qui ont participé aux réunions auxquelles ils ont été conviés sont particulièrement intéressés par la démarche de révision du document de planification et attendent beaucoup de ce document pour de nombreux projets en phase d'élaboration dans différents domaines. Nous souhaiterions/espérons que des concours d'architecture soient lancés par la commune et autres porteurs de projets pour permettre l'émergence de constructions innovantes, ayant valeur de symbole fort dans le paysage urbain, dans une démarche écologiquement vertueuse.Nous regrettons vivement le niveau des contributions politico-politiciennes et totalement irréalistes et nous nous sommes lancés dans la rédaction de ce petit texte, que nous voulons constructif et que trouverez en pièce jointe.
Pièce(s) jointes(s) :

Télécharger la pièce jointe originale (Les jeunes architectes bastiais.pdf)

Densité urbaine :

Le PLU de Bastia répond aux impératifs du 21ème siècle résolument tournée vers un avenir aujourd'hui très proche dans une logique d' aménagement et tellement nécessaire à l'évolution de notre manière de vivre. Il aurait même pu être encore plus ambitieux !

Nous regrettons à cet effet, que les immeubles d'un gabarit important, qui peuvent avoir une vocation de signal sur la ville, sur la région toute entière ou encore sur la méditerranée ne puissent pas être autorisés, le règlement ayant fait le choix de maintenir des gabarits assez proches de la ville existante, même si localement un peu augmentés.

Celui-ci aurait pû être encore plus volontaire en autorisant des constructions de 35 à 40 m dans des lieux définis avec précision, comme par exemple dans les quartiers Sud, entre le futur hôpital et futur Port, les terrains plats le permettant, sans entraver la vue de ceux qui habitent sur les reliefs.

La densité urbaine est un outil utilisé couramment par les urbanistes. Elle établit le rapport du nombre d'habitants par unité de surface mais son impact est bien plus large.

Elle porte en elle une grande variété de sens, mais aussi de malentendus et même trop souvent de contresens. Le recours quasiment exclusif à la notion de densité ou de hauteur pour caractériser le fait urbain occulte l'indispensable diversité et multiplicité de la population et des fonctions indispensables au vivre ensemble.

Au-delà de la mesure de la densité elle-même, il est important de regarder d'autres aspects qui vont contribuer à la perception de la densité, comme la hauteur des constructions, l'effort sur la qualité architecturale et les matériaux (le rendu architectural en quelque sorte de l'immeuble), le pourcentage d'espaces publics, la place donnée à la voiture, la piétonisation, le pourcentage d'espaces verts, la proximité des commerces, la présence de services publics, d'espaces de nature à proximité etc.

En attendant, on peut facilement imaginer quel visage auraient nos villes si, au lieu de privilégier la construction d'immeubles après-guerre, nous avions persisté dans le développement de maisons « Phoenix ».

Nous voulons à ce titre que la ville se poursuive, à l'image de celle que nous connaissons déjà, et pas celle des quartiers périphériques imaginés par certains.

Mobilité :

La Collectivité de Corse a informé que la voie de chemin de fer va être doublée. Nous sommes favorables au projet d'amélioration des transports publics.

Pour ce qui est des pôles multimodaux, pôle d'échange et parking relai, il y a bien un plan avec des intentions dans le rapport de présentation, mais nous sommes étonnés de ne pas voir d'emplacements réservés au profit de la CAB qui a la compétence en transports collectifs, ou de la CdC pour réaliser ces projets (à part la demande faite pour le pôle d'échange à Montesoro au bord de la RT11). Est-ce normal ? Ces collectivités n'ont-elles pas oublié ce paramètre dans leur projet ? Car s'il y a de nouvelles construction à

proximité des stations de trains, et pôles d'échanges prévus, comment ces projets vont pouvoir être réalisés ...

Préservation d'une part de nature dans les secteurs bâtis :

Pour les secteurs bâtis des collines qui sont classés en UD, le règlement et le rapport expliquent les choix en termes de préservation d'espaces verts et jardins en accompagnement des bâtiments. C'est cohérent avec la TVB, l'OAP environnementale et le SPR qui font aussi partie du dossier.

Néanmoins, pour renforcer l'objectif d'une préservation d'une part un peu plus importante de nature en ville, allant à la fois dans le sens du projet de la commune et de ce que souhaité également par les habitants (notamment de ce qu'il ressort du collectif d'Agliani), sans changer l'emprise au sol autorisée, nous suggèrons d'augmenter de 10% la part d'espaces verts de pleine terre à préserver ; passer de 50 % à 60%, comme pour les autres secteurs UD, ce qui serait assez logique. Nous imaginons que certains de nos confrères vont hurler mais cette mesure est salutaire pour la qualité et l'harmonie des projets.

Nous souhaitons dire que c'est bien grâce au nouveau PLU que les espaces dans lesquels nous nous promenons ou nous courons actuellement seront conservés avec une vocation agricole ou naturelle, tandis que sans ce projet de PLU (en maintenant le PLU actuel), ils seraient entièrement construits et nous ne reconnaitrions plus nos paysages. La plus grande majorité des quartiers de la ville vont conserver de vrais espaces de nature avec son cortège de biodiversité à moins d'un quart d'heure à pied. Cette mesure est certes très impopulaire auprès des propriétaires mais quel soulagement pour les autres.

Nous ne comprenons toujours pas que certains, veulent s' « opposer » et « attaquer » le PLU .... Sauf à tout vouloir rendre à nouveau constructible, comme le permet le PLU actuel ... Dans ce cas, il faut qu'ils arrêtent de s'afficher comme des soi-disant « défenseurs de la nature », parce que c'est le résultat inverse qui serait produit.

En tant qu'architecte nous voulons des projets innovants, denses qui rapprochent la population et non ces lotissements appelés ici « eco quartier » qui n'ont aucun intérêt ni en termes de réflexion architecturale, ni en termes de construction.

Economie :

Le développement économique et donc la question de l'emploi est clair. Il faut le retour du commerce et de l'emploi en coeur de ville et plus en périphérie. est créateur d'emplois et donc favorable à la poursuite du développement économique de notre ville.

Notre contribution portera uniquement sur quelques ajustements qui mériteraient une certaine attention, sans que ces dernières ne remettent en cause le projet communal.

Au sujet des zones réservées aux activités économiques, les activités autorisés avec le nouveau PLU sont globalement les mêmes que celles au PLU actuel même si des

adaptations ont été faites pour prendre en compte les destinations et sous destinations liées à l'évolution du code de l'urbanisme.

Cependant il existe très peu de différence entre le règlement de la zone industrielle qui a principalement vocation à accueillir des activités dites « productives », et celui du parc technologique d'Erbajolo qui devait être plus orienté sur le « tertiaire ». Cela risque une uniformisation des ces 2 vocations, pourtant initialement distinctes, et risque de générer des difficultés pour l'implantation de certaines activités.

La révision générale du PLU pourrait être l'occasion d'y remédier, en précisant mieux les destinations et sous destinations autorisées ou non selon les zones, voir pourquoi pas à créer un sous-secteur.

Nous constatons en effet par exemple que dans la zone d'activité industrielle, il y a de plus en plus de commerces et de restaurants qui s'installent et même des salles de sports.

Or le développement de ce type d'activités (restaurants, commerces, ...) n'est pas sans poser des difficultés à la fois parce qu'il y a très peu de places de stationnements et cela fait qu'à certaines heures on ne sait plus où se garer. D'autant plus quand il s'agit d'immenses restaurants, comme par exemple le restaurant asiatique.

De plus ces activités commerciales et ludiques, qui peuvent être implantées dans toutes les zones urbaines ou à urbaniser tel que le prévoit et l'autorise le nouveau PLU car compatibles avec l'habitat, prennent progressivement la place des activités « productives » qui ne peuvent être implantées ailleurs car souvent difficilement compatibles avec la proximité de l'habitat, en raison des nuisances notamment.

Cela nous interroge donc quant à l'avenir de cette zone qui a vocation à accueillir plutôt des activités productives ; orientée vers l'artisanat, l'industrie, et la logistique et il nous semble que le règlement pourrait être adapté pour affirmer cette vocation.

Pour exemple, les salles de spectacle, palais des congrès, cinémas, bureaux ... sont tout à fait adaptés à la vocation du parc technologique d'Erbajolo, comme par ailleurs dans la plupart des zones urbaines d'une manière générale, comme le prévoit le PLU à travers le règlement des autres zones, mais le développement dans la Zone Industrielle pourrait remettre en cause l'implantation de nouvelles activités industrielles, artisanales et logistiques.

Bien sûr, il faut quand même que les personnes qui travaillent puissent manger sur place, mais ne peut-on pas les contenir dans un petit périmètre dédié (comme un « pôle de vie » au sein de la zone industrielle) ou trouver une solution réglementaire pour éviter leur développement, ou encore ne les autoriser que sur une surface d'accueil limitée et dans le cadre d'un usage mixte du bâtiment ? Ou encore établir une synergie avec le Parc d'Erbajolo limitrophe où une partie serait réservée à la restauration ?

Pour ce qui concerne le parc technologique, nous ne comprenons pas pourquoi la CAB, qui a la compétence en matière de développement économique et sur des terrains dont elle avait la maitrise foncière, a laissé s'installer des commerces de type Marie Blachère comme on en voit dans tous les ronds-points de France et de Navarre et qui n'ont rien de technologique, tout comme la blanchisserie industrielle par exemple qui elle, pour le

coup aurait pu être implantée dans la ZI, ou encore des vétérinaires, qui peuvent s'installer partout ailleurs en ville.

De plus en plus de commerces s' installent donc aussi dans le parc technologique. A-t-elle vocation à devenir une zone commerciale comme on en voit un peu partout de manière ininterrompue sur des kilomètres depuis l'aéroport, et avec les mêmes enseignes ?

Quel est l'intérêt d'avoir créé une zone d'activités à Erbajolo si c'est pour être occupé par des commerces et services qui peuvent être implanté ailleurs, dans des bâtiments à usage mixte et qui éviterait de consommation foncière inutile ? ....

Tout comme pour la Zone Industrielle, les destinations et sous destination autorisées ou non mériteraient d'être mieux ciblées pour éviter un mélange des genres peu heureux et peu fonctionnel à Erbajolo.

Pour Pastoreccia, nous ne comprenons pas la demande de la CAB, à réserver des terrains uniquement pour des activités tertiaires alors que le règlement les autorise partout sur la commune. Dans l'espoir qu'il ne s'agisse pas encore d'enseignes commerciales nationales au détriment d'entreprises locales ...

A la marge :

Le document d'orientation d'aménagement et de programmation du Tome 1 (OAP), fait apparaître des incohérences dans la numérotation entre la carte générale et la numérotation de chaque OAP.

@108 - BATTESTI Antoine - Nocario

Date de dépôt : Le 20/02/2025 à 12:40:19
Lieu de dépôt : Sur le registre électronique
Objet : Conserver la constructibilité de mon terrain (Parcelle N° 244 Section AR) situé en Zone UE du PLU toujours en vigueur
Contribution :
M. Le commissaire enquêteurvous trouverez en pièces jointes divers fichiers pdf :1) Contribution et requête (4 pages)2) Chronologies des faits concernant la parcelle N° 244 section AR (4 pages)3) Planches photographiques et cartes de zonages des constructions proches (7 pages)4) Plan du futur PLU + possibilités constructives - Plan cadastral mentionnant les distances avec les constructions proches (3 Pages)le site ne me permettant pas d'envoyer la totalité des fichiers, je me permets de vous les transmettre 1 par 1 à la suite.CordialementAntoine Battesti
Pièce(s) jointes(s) :

Contribution enquête Publique PLU Bastia

Antoine Battesti

Monsieur le commissaire enquêteur, cette contribution fait suite à notre entrevue dans les locaux de la maison des Services Publics en date du vendredi 24 Janvier 2025.

Comme je vous l'ai expliqué j'ai acheté en 2008 une parcelle de terrain cadastrée AR 244 et située au lieu-dit Gradicchia en zone UE du PLU actuellement en vigueur afin d'y construire ma résidence principale (il est à noter que ce terrain a toujours été classé en zone U du PLU et même du POS précédent). Ce terrain est implanté au cœur du quartier Saint-Antoine dans une zone qui présente un caractère urbanisé car j'ai pu y recenser pas moins de 380 logements situés dans un rayon de 200m (cf carte de zonages – cercles concentriques 200 et 500m de rayons). Les abords de la parcelle sont composés aussi bien d'un tissu pavillonnaire que de nombreux immeubles collectifs (HLM du Château Saint Antoine, Spar, résidence « les terrasses de cardo », immeubles du Castagno, résidences HLM de San Gaetano… (cf dossier photographique fourni en annexe)

Cette zone UE a par ailleurs été classée comme telle (urbanisable) dans le PLU de 2009, car les dispositions constructives, les caractéristiques physiques du site et les réseaux y permettent la construction. Un Permis de Construire a de plus été délivré sur cette même parcelle (AR N°244) en 2010 par le service urbanisme de la ville de Bastia ce qui tend bien à prouver que toutes les conditions étaient réunies afin de permettre l'édification d'une maison individuelle sur ce terrain.

Or la révision en cours du PLU de Bastia voudrait reclasser ma parcelle en zone Naturelle dans le futur PLU.

Depuis 2022, alors que mon projet entrait dans sa phase constructive, je me suis attaché à déposer des demandes d'autorisation d'Urbanisme. Ce ne sont pas moins de 2 Certificats d'urbanisme qui me sont revenus avec des avis négatifs et 3 Permis de Construire qui ont fait l'objet de « sursis à statuer ».

Chaque nouvelle demande déposée rectifiant les nombreux points soulevés par l'administration (pente du terrain, accessibilité, aspect architectural, implantation…) ; Tant et si bien que les derniers Permis déposés résolvaient l'ensemble des points de blocages et problèmes évoqués (à charge) dans les demandes précédentes.

Comme je l'ai écrit par ailleurs dans l'un des recours gracieux fait auprès de la commune, Je sais que la loi ZAN incite la municipalité de Bastia à économiser et réduire le nombre et la surface des parcelles constructibles

Mais, alors que les caractéristiques physiques du site (pente, implantation, végétation, réseaux…) et le positionnement de ma parcelle ont contribué à ce que ce terrain soit classé en 2009 en Zone UE du PLU, aujourd'hui la contrainte imposée par la loi ZAN (d'économie des parcelles à édifier) modifie le jugement de ce même service urbanisme vis-à-vis de ces caractéristiques physiques. Alors qu'aucun de ces paramètres n'a évolué dans le temps, la mairie voudrait donc se servir de ces mêmes critères pour affirmer que ce qui rendait autrefois ma parcelle constructible, la rendrait aujourd'hui inconstructible. Utiliser des arguments identiques pour leur faire dire l'inverse de ce pourquoi ils ont été employés précédemment est une prouesse difficilement réalisable mais que les services de la mairie n'hésitent apparemment pas à employer. Il s'agit donc d'une distorsion des arguments et d'un changement total d'opinion qui relève a minima d'une mauvaise fois évidente.
Il est bien ici question d'un « changement des règles en cours de partie » alors que les règles initiales avaient déjà été elles-mêmes définies et fixées par la mairie de Bastia (Classement en zone UE du PLU).

Je ne me serais personnellement jamais porté acquéreur de ce terrain (achat réalisé au prix d'un terrain constructible) si j'avais pu envisager qu'il pourrait un jour devenir inconstructible du fait que mon seul et unique but était d'y édifier ma résidence principale.

Aujourd'hui la loi ZAN obligerait donc la ville de Bastia à déclasser arbitrairement des terrains qui pourraient largement accueillir des constructions. Le seul inconvénient à cela c'est qu'il faut ensuite que l'administration justifie de la non-constructibilité de ces terrains par n'importe quel moyen alors que ces derniers sont totalement aptes à recevoir un bâtiment. En résumé il leur faut donc justifier l'injustifiable.

La ville de Bastia s'arc-boute sur cette position quitte à employer des méthodes contestables et iniques en ne prenant aucunement en considération les qualités des projets qui leurs sont soumis. Il s'agit pour eux de préserver **à tout prix** les zonages qu'ils ont eux-mêmes prédéfinis et qui établissent la liste des terrains qui seront favorisés (rendus ou maintenus constructibles) de la liste de ceux qui verront leurs terrains être totalement dépréciés.

Dans le cas précis qui concerne ma parcelle, cette volonté rend bien compte de l'arbitraire du choix qui s'opère sur les terrains de l'agglomération Bastiaise. Comprenons-nous bien, je ne remets pas ici en cause les principes mêmes de la loi mais bien leur application et la partialité avec laquelle sont faits ces choix au niveau communal.

Il apparait dès lors à mes yeux que le service urbanisme de la ville s'évertue quels que soient les efforts fournis pour me conformer aux diverses règlementations (PPRI, accessibilité, SPR, Loi montagne, loi Littoral, PLU…) à refuser l'édification de ma maison.

Il s'agit donc bien ici d'une décision éminemment et exclusivement politique contre laquelle toutes mes gesticulations et divers efforts pour faire évoluer mon projet ne peuvent en aucun cas influer sur la décision finale d'autorisation et d'obtention de mon permis de construire.
En effet, seule la volonté politique de réorienter la vocation de mon terrain (actuellement constructible) en le faisant passer en Zone Naturelle (selon la révision envisagée du PLU) empêche le service d'urbanisme de me délivrer cette autorisation à construire.

En d'autres termes, j'ai bien pris conscience aujourd'hui que quel que soit le projet que je présenterai, quelle que soit sa qualité architecturale, esthétique, urbanistique, son intégration, sa volumétrie… le permis de construire me sera inéluctablement refusé.

De plus je conteste formellement le nouveau zonage établi par le service urbanisme (cf divers argumentaires fournis dans les différents recours fait auprès de la mairie).

Pour ma part il s'agit d'une erreur manifeste d'appréciation en terme de zonage du futur PLU, puisque le caractère naturel de la zone considérée n'est absolument pas avéré (cf dossier photo fourni).

Bien au contraire cette zone présente un aspect urbanisé et pourrait être envisagée comme une zone à densifier du fait de sa proximité avec une densité de constructions importante, de la présence de réseaux viaires (route inférieure de Cardo) de celle des concessionnaires (EDF, Acqua Publica…) et de la possibilité de se raccorder au réseau de tout-à-l'égout communal (assainissement). La construction de cet endroit ne pourrait donc en aucun cas être qualifiée « d'étalement urbain » puisque ne nécessitant pas la création d'équipements ou de réseaux complémentaires à ceux préexistants (ni même un renforcement) mais juste un raccordement à ces derniers.

Ma parcelle se retrouvant (même dans le projet de nouveau PLU) en limite de zones qui elles restent constructibles (Zone UDc, UDe - cf carte annexée) et de terrains qui conservent tout leur potentiel de Zone Aedificandi

En outre, les limites envisagées par le futur PLU donnent la possibilité à des parcelles déjà construites et contiguës à la mienne (Maison Peretti située à 15m de mon terrain - parcelles N° 161, 162 & 164) **ou très proche de la mienne** (maison Carreras située à 105 m - Parcelle N°90, maison Ciosi située à 60m - Parcelles 19 & 20) **de construire sur chacune une seconde voire une troisième maison individuelle sur leurs terrains alors que l'édification de ma propre maison me serait refusée (cf plan du nouveau zonage fourni). En d'autres termes il sera possible dans le futur zonage de densifier une parcelle située à 15m de la mienne (d'y construire une maison individuelle supplémentaire) et dans le même temps d'interdire la réalisation ne serait-ce que d'un abri de jardin sur ma parcelle.**

EN CONCLUSION :

Je conteste fortement la volonté de la commune de reclasser mon terrain en Zone Naturelle du fait :

- **Qu'il n'existe pas sur la parcelle de boisement significatif ou d'essences rares (présence de laurier-sauce, d'ailantes qui ne sont que des plantes invasives (ce terrain n'a d'ailleurs jamais été classé ni en EBC ni en ESA et s'est toujours situé en Zone U du PLU)**
- **Que ce terrain ne possédait aucune végétation lors de mon achat**
- **Que la zone est située en plein cœur du quartier Saint Antoine, qu'elle est très urbanisée et ne fait donc l'objet d'aucun étalement Urbain (constructions, voiries et réseaux d'eau, de télécoms et d'assainissement sont situés à proximité immédiate).**
- **Que des immeubles collectifs sont implantés à moins de 80m, qu'une maison est située à 15m de ma parcelle et que l'on continue à octroyer des PC pour des maisons individuelles implantées à 60m de ce terrain (cf Plan cadastral des constructions implantées à proximité et de leurs distances respectives avec ma parcelle + carte des constructions récentes).**
- **Que le projet de maison individuelle que j'y ai déposé respecte l'ensemble des contraintes imposées par le PLU en vigueur, ainsi que les préconisations relatives au règlement du PPRi, et celles relatives au SPR (site patrimonial Remarquable).**
- **Que les concessionnaires (EDF, Acqua Publica…) et divers organismes ayant été sollicités par la mairie de Bastia (Service risque de la DDT, ruissèlement, ravinement…) ont tous émis des avis favorables à ma demande.**
- **Que le retrait imposé par le SPR (bande des 10m en pleine terre), est respecté et préserve de fait la biodiversité et la continuité du corridor écologique souhaité par la mairie.**
- **Que l'esprit du Padduc et de la loi littoral ne sont pas respectés par la mairie du fait que cette dernière propose d'augmenter l'emprise de la tâche urbaine dans certains secteurs (labrettu, Pastoreccia, Suerta…) alors qu'il faudrait selon l'esprit de la loi densifier les abords des zones urbanisées existantes.**

- Je vous demande donc d'intercéder en tant que commissaire enquêteur afin que les limites préétablies par la commune dans son projet de révision du PLU soient redéfinies dans le but de préserver les potentialités constructives de ma parcelle N° 244 section AR. (et donc de demeurer dans une zone U du PLU permettant l'édification)

- Je demande en outre à ce que le retrait imposé par le règlement du SPR (bande des 10m les plus proches de la route) soit pris en compte afin de laisser l'espace suffisant à l'édification d'une maison individuelle (Cf Plan de masse des Permis de Construire déposés)

D'autre part je tiens à mentionner que je suis né à Bastia et y ai toujours travaillé. Alors que la tendance actuelle montre la volonté affirmée de favoriser le maintien de la population locale sur l'île et de lutter contre la prolifération des résidences de tourisme, il semble dès lors assez incohérent voire inopportun de vouloir déposséder de leurs terrains constructibles une partie de cette même population locale Bastiaise qui n'aspire qu'à construire pour y résider à l'année.

Hors de toute intention spéculative, c'est pour me prémunir de la hausse des prix des terrains (constatée à l'époque) que j'ai fait l'acquisition en 2008 de cette parcelle située sur la route inférieure de Cardo. Mon

engagement financier a été considérable, puisque le prix de ce bien a été fixé en fonction de sa potentialité constructive en zone UE du PLU (classement émanant, je le répète, de la mairie de Bastia).

Il faut en outre préciser que je suis aujourd'hui très lourdement pénalisé financièrement par cette volonté de reclassement de mon terrain en zone naturelle en n'ayant aujourd'hui non seulement plus aucune possibilité d'utiliser ce terrain (alors qu'il reste encore à ce jour en zone UE du PLU et donc constructible) mais aussi en me retrouvant dans l'obligation de réaliser plus de 120 km par jour pour parcourir la distance qui me sépare de la maison de village que je suis obligé d'habiter de mon lieu de travail alors que ce dernier se situe à moins de 3 km du terrain sur lequel la mairie de Bastia voudrait m'empêcher de construire.

Il s'agit dès lors d'une décision très lourde de conséquence qui met en péril des années de travail et (en plus de la dépréciation financière portée à mon bien) ruinerait non seulement l'ensemble des investissements, recherches, analyses et études faites sur ce site (relevés, étude géotechnique, maquettes, PC…) mais réduirait aussi à néant le projet de vie qui est le mien (construire ma résidence principale).

Aucune indemnisation n'étant prévue par l'état pour ce type de changement de vocation du terrain en Zone Naturelle, il ne me serait dès lors même plus envisageable de racheter un bien équivalent ailleurs.

N'étant absolument pas entendu par la mairie de Bastia, C'est à ce titre que je compte sur votre intervention auprès de la commune en tant que commissaire enquêteur afin d'expliciter, de faire valoir mon point de vue et mes droits en tant que propriétaire d'une parcelle achetée constructible et qui je l'espère le restera.

Restant à votre entière disposition pour tout renseignement complémentaire je vous prie d'agréer Monsieur le président de la commission d'enquête mes plus sincères salutations.

Antoine Battesti
Architecte D.P.L.G

@109 - BATTESTI Antoine - Nocario

Date de dépôt : Le 20/02/2025 à 12:43:27
Lieu de dépôt : Sur le registre électronique
Objet : Preservation de la constructibilité de ma parcelle N°244 Section AR
Contribution :
M. Le commissaire enquêteurvous trouverez en pièces jointes divers fichiers pdf :1) Contribution et requête (4 pages)2) Chronologies des faits concernant la parcelle N° 244 section AR (4 pages)3) Planches photographiques et cartes de zonages des constructions proches (7 pages)4) Plan du futur PLU + possibilités constructives - Plan cadastral mentionnant les distances avec les constructions proches (3 Pages)le site ne me permettant pas d'envoyer la totalité des fichiers, je me permets de vous les transmettre 1 par 1 à la suite.CordialementAntoine Battesti
Pièce(s) jointes(s) :

Télécharger la pièce jointe originale (Chronologie_Parcelle_AR_244.pdf)
Document : Chronologie_Parcelle_AR_244.pdf, page 1 sur 4

Chronologie des faits relatifs à la Parcelle N° 244 Section AR

2008 - Achat en Octobre 2008 de la Parcelle N°244 section AR (Zone UE du POS et du PLU)

2010 - Juillet 2010 Dépôt d'un Permis de construire sur cette même parcelle.

- Obtention du Permis de Construire et engagement écrit de la commune à fournir les réseaux.

2011 - Réalisation de plans topographiques (géomètre), de maquettes (site, plan incliné, raccordement à la route, d'études préalables, d'analyses du terrain, esquisses… (de 2011 à 2022).

2022 - Juillet Dépôt d'un 1er Certificat d'Urbanisme opérationnel.

- Retour du CU négatif avec pas moins de 51 considérants et visas (du jamais vu selon madame Jonesco du service instructeur de Corte et Ghisonaccia)

Les points de blocage concernent : - la pente,
- l'accès,
- l'assainissement,
- les risques ravinement, ruissellement,
- la localisation de la parcelle,
- l'architecture…

Loin de me démobiliser suite à ce retour négatif de la Mairie de Bastia, je travaille à la résolution des points de blocage et :

- je prends rendez-vous avec M. Anthony Rey le directeur du BRGM qui m'assure que mon terrain ne présente aucun problème pour y édifier une maison sous réserve de se conformer aux prescriptions définies par le porter à connaissance, le PPRI…

- Je prends rendez-vous avec M. Yann Sergeant Chef de service à l'unité Risque de la DDT de Bastia qui me conforte sur le fait que le classement de ma parcelle ne pose pas de problème (risque modéré) en terme de ravinement et que je dois produire un document montrant que le ruissellement éventuel serait évacué par un caniveau suffisamment dimensionné vers le talweg (ruisseau) situé en partie basse de la parcelle) et mettre en œuvre sur la parcelle (à titire préventif) des bassins de rétentions. Ces documents sont réalisés, sont approuvés et joints au dossier de CU.

- Je prends rendez-vous avec M. Ariel Riso chef de service au service des routes de la collectivité pour évoquer l'éventuel problème d'accès de la parcelle. Nous convenons d'établir un plan de raccordement à la route en précisant les distances visuelles nécessaires, l'interdiction d'un tourne-à -gauche… Ces documents sont approuvés, validés et joints au dossier de CU.

- Je prends rendez-vous avec Messieurs Palmieri et Bonifaci de Acqua Publica afin de résoudre le problème d'assainissement car ils ont émis un avis défavorable simplement du fait que le SPANC de la commune de Bastia n'est pas encore opérationnel (donc ceci n'est absolument pas de mon fait). Cet état de fait entraîne que tout raccordement qu'il soit individuel ou collectif me serait refusé. Après discussion la solution envisagée reste celle de requérir les autorisations de passage sur les parcelles voisines pour pouvoir me raccorder au tout-à-l'égout communal.

- Je me renseigne donc sur l'identité des propriétaires des parcelles voisines et convaincs l'ensemble des propriétaires (qui ont aussi besoin de cet assainissement) de m'octroyer les autorisations de passage nécessaires à l'assainissement. J'établis les plans de raccordement, les fais valider et joins la demande au dossier de CU.

- En ce qui concerne l'architecture je précise que le service urbanisme a émis un avis relatif à la qualité architecturale du projet précisant que ce dernier pouvait porter atteinte à la qualité des lieux et espaces

environnants. J'ai donc décidé de faire une note explicative mentionnant que je ne doutais pas de la compétence des instructeurs de la mairie de Bastia à reconnaître une architecture dépourvue de qualité, mais que je désirerais tout de même m'entretenir avec eux à ce sujet, moi qui ne suis qu'architecte.

- En ce qui concerne la pente du terrain que les services de la mairie ont estimée à tort à 47% J'ai apporté les preuves (plan topographique en main et coupes transversales de terrain à l'appui) que le terrain ne dépassait pas les 32% de pente ce qui est largement compatible avec l'édification d'une maison individuelle.

2023 - Après avoir travaillé pendant une année complète et apporté des solutions à l'ensemble des problèmes évoqués (à charge) lors du 1er Certificat d'Urbanisme opérationnel je décide de déposer un second certificat d'urbanisme opérationnel en Août 2023.

- Retour du 2nd CU avec un avis négatif de la part de la mairie.

En se penchant plus précisément sur cet avis négatif émanant du service urbanisme, il s'avère que la mairie par le biais de son service instructeur a sollicité les avis :

- du service risque de la DDT (avis favorable),
- d'EDF (avis favorable),
- d'Acqua Publica (avis favorable),
- du Service Routes de la collectivité (avis favorable)...

Or l'ensemble de ces nouveaux avis s'avèrent être favorables à ma demande de Certificat d'Urbanisme.

C'est à ce moment que M. Laval (directeur du service urbanisme de la ville) intervient pour demander à M. Ratier de la CAB en charge de la Gémapi (Eau) d'émettre un avis complémentaire sur mon dossier. Cet avis s'avère être « réservé »

C'est-à-dire que tant que les avis des différents organismes sollicités (DDT, Acqua Publica, Collectivité...) étaient négatifs et allaient dans le sens d'un avis Négatif fait à mon CU cela convenait très bien au service urbanisme de la ville.

Mais quand les avis de ces organismes reviennent favorables en mairie en date du 04 Octobre 2023 il faut demander à un autre organisme en l'occurrence celui de la Gémapi afin d'obtenir un avis « réservé » qui puisse justifier de rendre un avis négatif sur le CU Opérationnel déposé.

- D'ailleurs le courriel de réponse de M. Ratier est sans équivoque sur ce point puisqu'il précise en date du 05 Octobre 2023 « dans ton mail d'hier tu m'informes... » Cette réponse prouve donc que dès que le service urbanisme reçoit les avis favorables de la part du service risque de la DDT, le jour même M. Laval contacte par mail M. Ratier pour obtenir un autre avis qui lui permette de contrebalancer ces mêmes avis favorables en obtenant de la part d'une connaissance (en l'occurrence M. Ratier qu'il tutoie) un avis défavorable ou au moins « réservé ». Même les termes employés par M. Laval démontrent la volonté d'orienter l'avis à venir de la CAB : « et que le projet concerné est susceptible d'être suivi par d'autres projets du même type dans le secteur »

L'appel à la rescousse d'un ami ou d'une connaissance pour émettre un avis contraire à celui des services de l'état me parait quelque peu tendancieux voire emprunt d'une mauvaise foi évidente pour ne pas traiter ma demande de Certificat d'Urbanisme avec impartialité. Cette volonté de préserver les zonages prédéfinis « quoi qu'il en coûte » en occultant les avis qui ne conviennent pas au service Urbanisme de la ville de Bastia pour en joindre d'autres qui n'avaient jamais été sollicités auparavant (Gémapi) me semble pour le moins discutable voire tenté d'un soupçon de malhonnêteté.

2024 - Suite à ce Nouveau certificat d'urbanisme Négatif j'ai formulé en janvier 2024 un recours gracieux demandant à M. le Maire de la Ville de bien vouloir revenir sur sa décision conformément aux avis favorables que ma demande avait reçus.

Dans sa réponse à mon recours gracieux de février 2024, non seulement l'avis Négatif donné au CU a été confirmé par le service urbanisme mais une autre contrainte est apparue du fait que le plan incliné que je proposais de créer pour permettre l'accès à ma parcelle était implanté dans la bande des 10m à laisser en pleine terre que préconise le règlement du SPR (Site Patrimonial Remarquable).

Ne voulant pas aller au contentieux avec un point de blocage restant à solutionner, j'ai décidé de déposer cette fois ci un permis de construire qui supprimait le plan incliné incriminé.

Les stationnements nécessaires à la construction de ma maison individuelle ont été trouvés sur une parcelle située à proximité et les autorisations des propriétaires ont été fournies.

2024 - Le Permis de Construire déposé en Mai 2024 se conformait donc :

- au règlement du PLU en vigueur :
  - architecture conforme aux typologies locales
  - prospects, distances par rapports aux limites parcellaires
  - hauteurs en rives et acrotères (respectées)
  - pente du terrain (32%)
  - décaissement limité à une seule et unique planche de terrain
  - conservation des terrasses anthropiques, de la végétation...
- aux contraintes du PPRI :
  - hauteur des percements supérieure à 50cm en façade amont
  - collecte des eaux de ruissellement (+ rejet dans le talweg)
  - mise en place de bassins de rétention (dimensionnés)...
- aux préconisations du SPR :
  - implantation semi-enterrée,
  - préservation d'une bande de 10m en pleine terre...

Le permis de construire respectait donc en tout point l'ensemble des contraintes et préconisations mentionnées ci-dessus et résolvait les points de blocages soulevés par l'administration. Ce Permis aurait donc pu être accordé. Mais la mairie de Bastia a décidé d'y opposer un « Sursis à statuer »

- J'ai donc rédigé un nouveau recours gracieux (N°2) en date du 9 août 2024 demandant la levée de ce sursis à statuer et la poursuite de l'instruction du dossier. Cette requête ne proposait pas l'obtention du PC mais simplement la prise d'une décision d'accord ou de refus concernant le permis concerné.

- Dans le même temps je déposais un second Permis de Construire (en date du 22 août 2024) pour une maison de type « traditionnel » alors que mon premier PC proposait lui, la construction d'une maison contemporaine. Je déposais aussi dans la foulée un troisième Permis quasiment identique au second pour le compte de M. Thorel sur la même parcelle (N° 244 section AR)

- Le service urbanisme étant « interdit au public » selon le panneau entravant son couloir à la mairie de Bastia, j'avais sollicité au cours du mois de Mai 2024 sur le site de la mairie une prise de rendez-vous avec M. Tieri qui est l'élu en charge de la planification et qui a rejeté, jusqu'à présent la totalité de mes recours. Après avoir attendu pas moins de 111 jours et avoir relancé à de nombreuses reprises le secrétariat de M. Tieri cet entretien est fixé au 11 Septembre 2024 (parce que j'ai fortement insisté auprès du secrétariat pour que M. Tieri me rappelle – ce qu'il n'a jamais fait).

L'entretien avec M. Tieri a lieu en présence de M. Laval, d'un ami urbaniste et de moi-même. J'expose les faits, j'évoque la conformité du PC, demande à ce que le « sursis à statuer » soit levé sur ce premier Permis

de Construire et que l'instruction se fasse sur les 2eme et 3eme Permis de construire qui viennent d'être déposés sans que ces derniers ne fassent l'objet eux aussi d'un « sursis à statuer ».

- M. Tieri et M. Laval, me félicitent sur la qualité du travail concernant les Permis déposés, font mine de m'écouter et promettent d'en référer à M. le Maire Pierre Savelli.
La discussion se termine et 14 jours plus tard les permis N°2 et N°3 font eux aussi l'objet d'un « sursis à statuer ».

- Ensuite la non-réponse de l'administration à mon second recours gracieux (qui est arrivée à échéance en date du 12 Novembre 2024) constitue un refus tacite qui confirme la volonté de la mairie de ne pas lever le sursis à statuer du 1er PC.
- J'ai donc rédigé un dernier et ultime recours gracieux (N°3) en date du 22 Novembre 2024 demandant la levée de la décision de « sursis à statuer » sur le 2eme PC tandis que M. Thorel faisait de même pour le 3eme PC
- Le 22 janvier n'ayant eu aucune réponse de la part de la mairie, cette dernière confirmait donc tacitement son intention de ne pas accorder la levée du sursis à statuer sur ces 2 dernier Permis de Construire.

- La municipalité de Bastia restant sourde à toutes mes demandes (CU, PC, recours gracieux...) j'ai décidé d'engager en décembre 2024 un recours contentieux auprès du tribunal administratif de Bastia.
- Mon avocate s'est donc saisie du dossier afin de faire valoir et défendre mes droits.

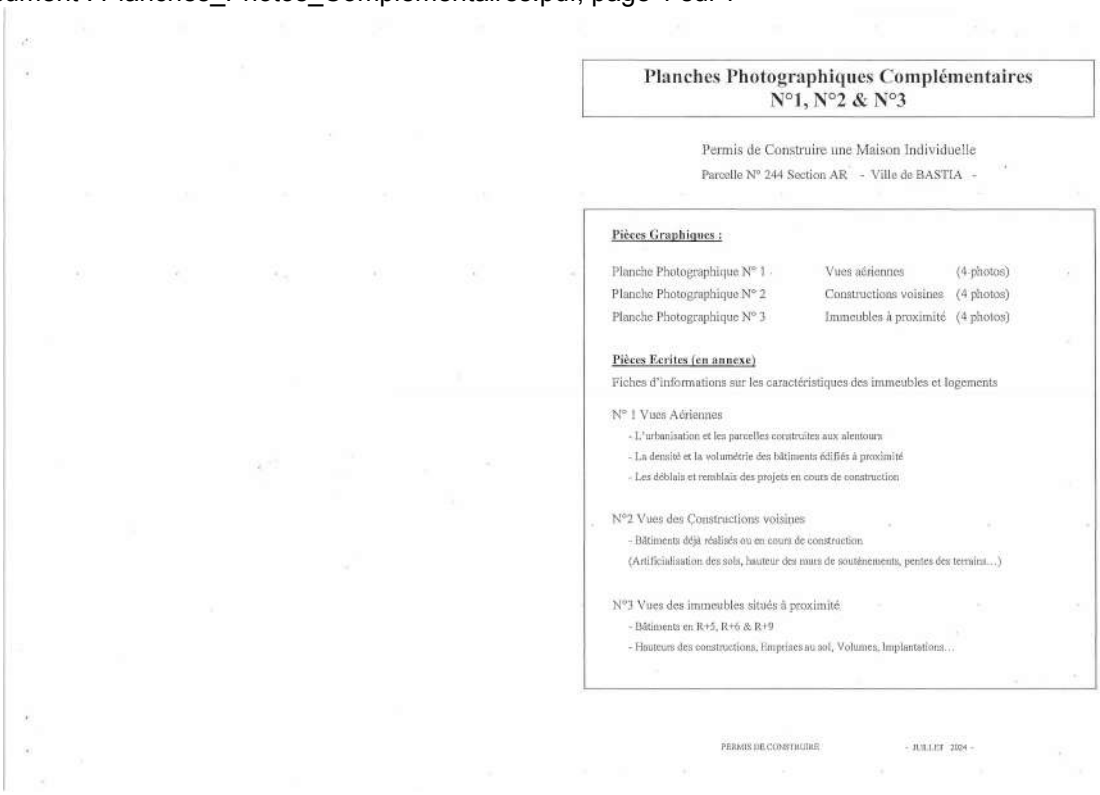
Je regrette qu'une solution amiable n'ait pas pu être trouvée auprès du service urbanisme de la mairie de Bastia.
Aujourd'hui la procédure contentieuse est en cours.

Antoine Battesti
Architecte

@110 - BATTESTI Antoine - Nocario

Date de dépôt : Le 20/02/2025 à 12:44:50
Lieu de dépôt : Sur le registre électronique
Objet : Preservation de la constructibilité de ma parcelle N°244 Section AR
Contribution :
M. Le commissaire enquêteurvous trouverez en pièces jointes divers fichiers pdf :1) Contribution et requête (4 pages)2) Chronologies des faits concernant la parcelle N° 244 section AR (4 pages)3) Planches photographiques et cartes de zonages des constructions proches (7 pages)4) Plan du futur PLU + possibilités constructives - Plan cadastral mentionnant les distances avec les constructions proches (3 Pages)le site ne me permettant pas d'envoyer la totalité des fichiers, je me permets de vous les transmettre 1 par 1 à la suite.CordialementAntoine Battesti
Pièce(s) jointes(s) :

Télécharger la pièce jointe originale (Planches_Photos_Complémentaires.pdf)
Document : Planches_Photos_Complémentaires.pdf, page 1 sur 7



Planches Photographiques Complémentaires
N°1, N°2 & N°3

Permis de Construire une Maison Individuelle
Parcelle N° 244 Section AR - Ville de BASTIA -

Pièces Graphiques :

Planche Photographique N° 1	Vues aériennes	(4 photos)
Planche Photographique N° 2	Constructions voisines	(4 photos)
Planche Photographique N° 3	Immeubles à proximité	(4 photos)

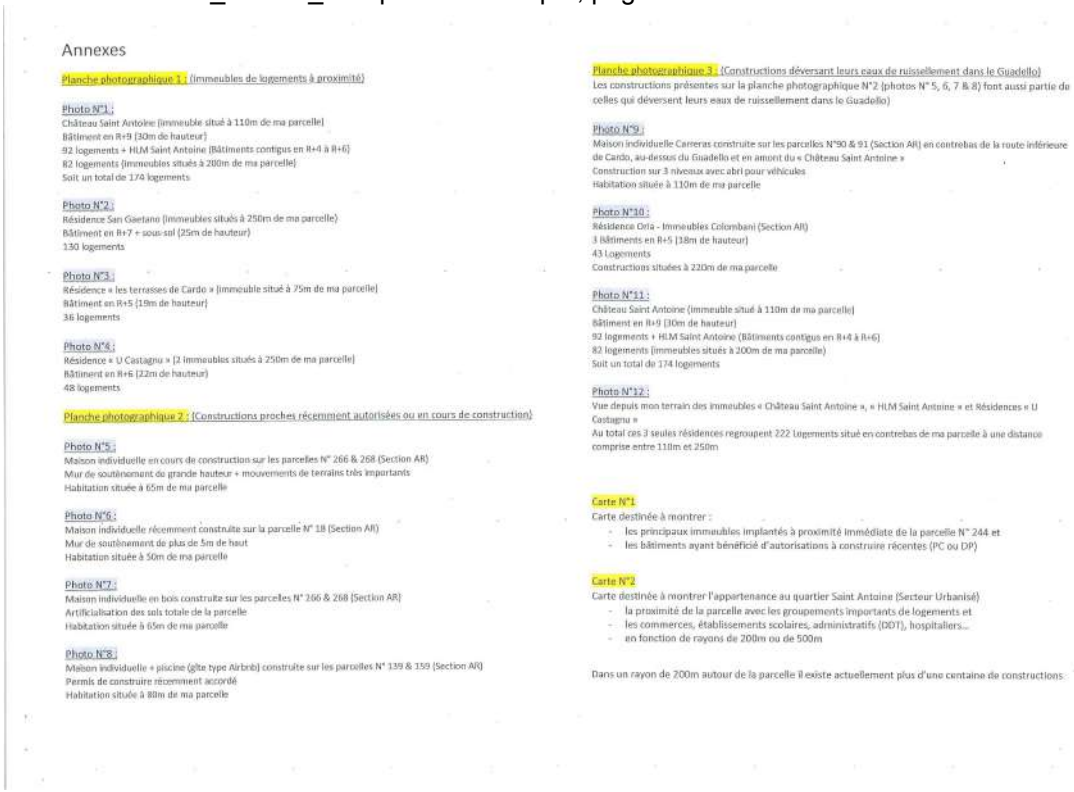
Pièces Ecrites (en annexe)
Fiches d'informations sur les caractéristiques des immeubles et logements

N° 1 Vues Aériennes
- L'urbanisation et les parcelles construites aux alentours
- La densité et la volumétrie des bâtiments édifiés à proximité
- Les déblais et remblais des projets en cours de construction

N°2 Vues des Constructions voisines
- Bâtiments déjà réalisés ou en cours de construction
(Artificialisation des sols, hauteur des murs de soutènements, pentes des terrains…)

N°3 Vues des immeubles situés à proximité
- Bâtiments en R+5, R+6 & R+9
- Hauteurs des constructions, Emprises au sol, Volumes, Implantations…

PERMIS DE CONSTRUIRE - JUILLET 2024 -



Annexes

Planche photographique 1 : (Immeubles de logements à proximité)

Photo N°1 :
Château Saint Antoine (immeuble situé à 110m de ma parcelle)
Bâtiment en R+9 (30m de hauteur)
92 logements + HLM Saint Antoine (Bâtiments contigus en R+4 à R+6)
82 logements (immeubles situés à 200m de ma parcelle)
Soit un total de 174 logements

Photo N°2 :
Résidence San Gaetano (immeubles situés à 250m de ma parcelle)
Bâtiment en R+7 + sous-sol (25m de hauteur)
130 logements

Photo N°3 :
Résidence « les terrasses de Cardo » (immeuble situé à 75m de ma parcelle)
Bâtiment en R+5 (19m de hauteur)
36 logements

Photo N°4 :
Résidence « U Castagnu » (2 immeubles situés à 250m de ma parcelle)
Bâtiment en R+6 (22m de hauteur)
48 logements

Planche photographique 2 : (Constructions proches récemment autorisées ou en cours de construction)

Photo N°5 :
Maison individuelle en cours de construction sur les parcelles N° 266 & 268 (Section AR)
Mur de soutènement de grande hauteur + mouvements de terrains très importants
Habitation située à 65m de ma parcelle

Photo N°6 :
Maison individuelle récemment construite sur la parcelle N° 18 (Section AR)
Mur de soutènement de plus de 5m de haut
Habitation située à 50m de ma parcelle

Photo N°7 :
Maison individuelle en bois construite sur les parcelles N° 266 & 268 (Section AR)
Artificialisation des sols totale de la parcelle
Habitation située à 65m de ma parcelle

Photo N°8 :
Maison individuelle + piscine (gîte type Airbnb) construite sur les parcelles N° 139 & 159 (Section AR)
Permis de construire récemment accordé
Habitation située à 80m de ma parcelle

Planche photographique 3 : (Constructions déversant leurs eaux de ruissellement dans le Guadello)
Les constructions présentes sur la planche photographique N°2 (photos N° 5, 6, 7 & 8) font aussi partie de celles qui déversent leurs eaux de ruissellement dans le Guadello)

Photo N°9 :
Maison individuelle Carreras construite sur les parcelles N°90 & 91 (Section AR) en contrebas de la route inférieure de Cardo, au-dessus du Guadello et en amont du « Château Saint Antoine »
Construction sur 3 niveaux avec abri pour véhicules
Habitation située à 110m de ma parcelle

Photo N°10 :
Résidence Orla - Immeubles Colombani (Section AR)
3 bâtiments en R+5 (18m de hauteur)
43 Logements
Constructions situées à 220m de ma parcelle

Photo N°11 :
Château Saint Antoine (immeuble situé à 110m de ma parcelle)
Bâtiment en R+9 (30m de hauteur)
92 logements + HLM Saint Antoine (Bâtiments contigus en R+4 à R+6)
82 logements (immeubles situés à 200m de ma parcelle)
Soit un total de 174 logements

Photo N°12 :
Vue depuis mon terrain des immeubles « Château Saint Antoine », « HLM Saint Antoine » et Résidences « U Castagnu »
Au total ces 3 seules résidences regroupent 222 Logements situé en contrebas de ma parcelle à une distance comprise entre 110m et 250m

Carte N°1
Carte destinée à montrer :
- les principaux immeubles implantés à proximité immédiate de la parcelle N° 244 et
- les bâtiments ayant bénéficié d'autorisations à construire récentes (PC ou DP)

Carte N°2
Carte destinée à montrer l'appartenance au quartier Saint Antoine (Secteur Urbanisé)
- la proximité de la parcelle avec les groupements importants de logements et
- les commerces, établissements scolaires, administratifs (DDT), hospitaliers...
- en fonction de rayons de 200m ou de 500m

Dans un rayon de 200m autour de la parcelle il existe actuellement plus d'une centaine de constructions

Document : Planches_Photos_Complémentaires.pdf, page 3 sur 7

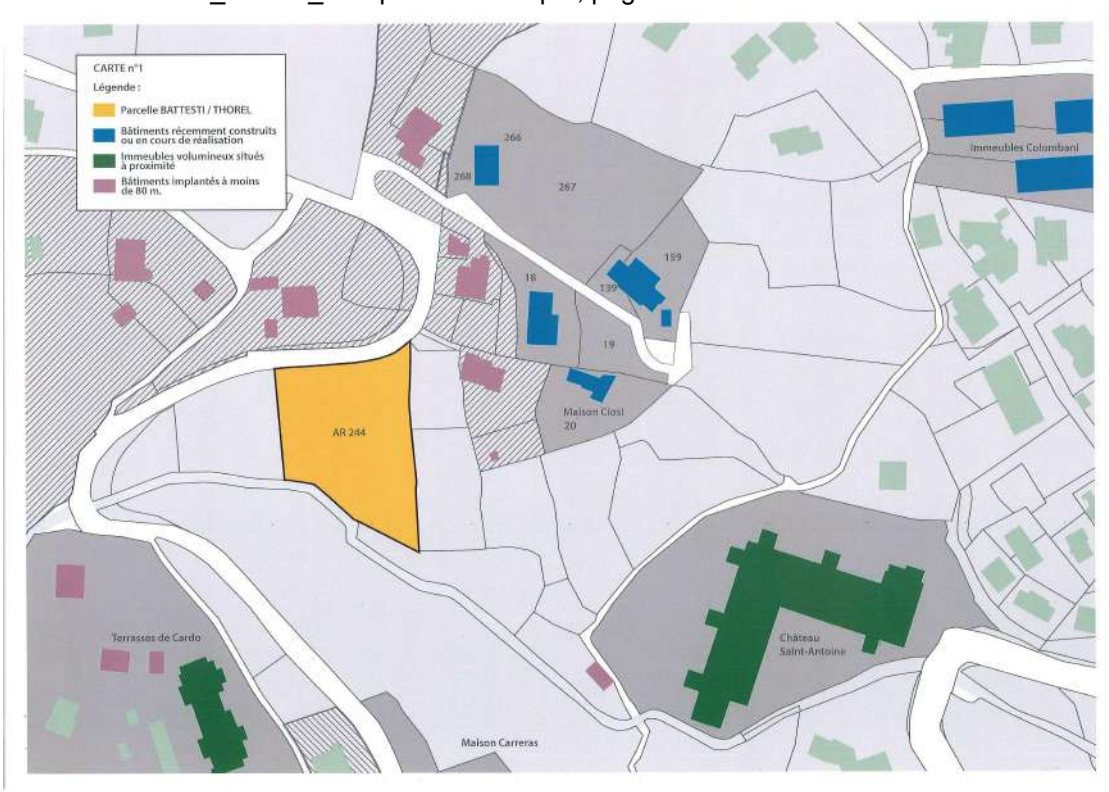
Planche photographique n°1

Planche photographique n°2

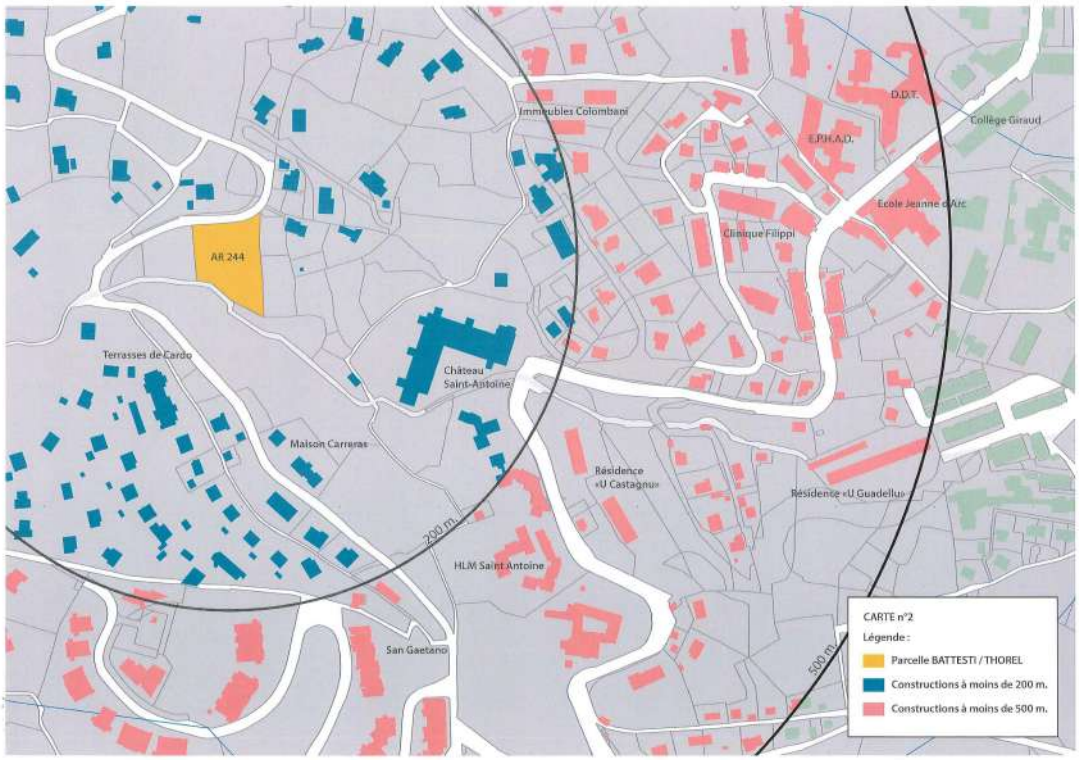
Document : Planches_Photos_Complémentaires.pdf, page 5 sur 7

Planche photographique n°3

Document : Planches_Photos_Complémentaires.pdf, page 6 sur 7



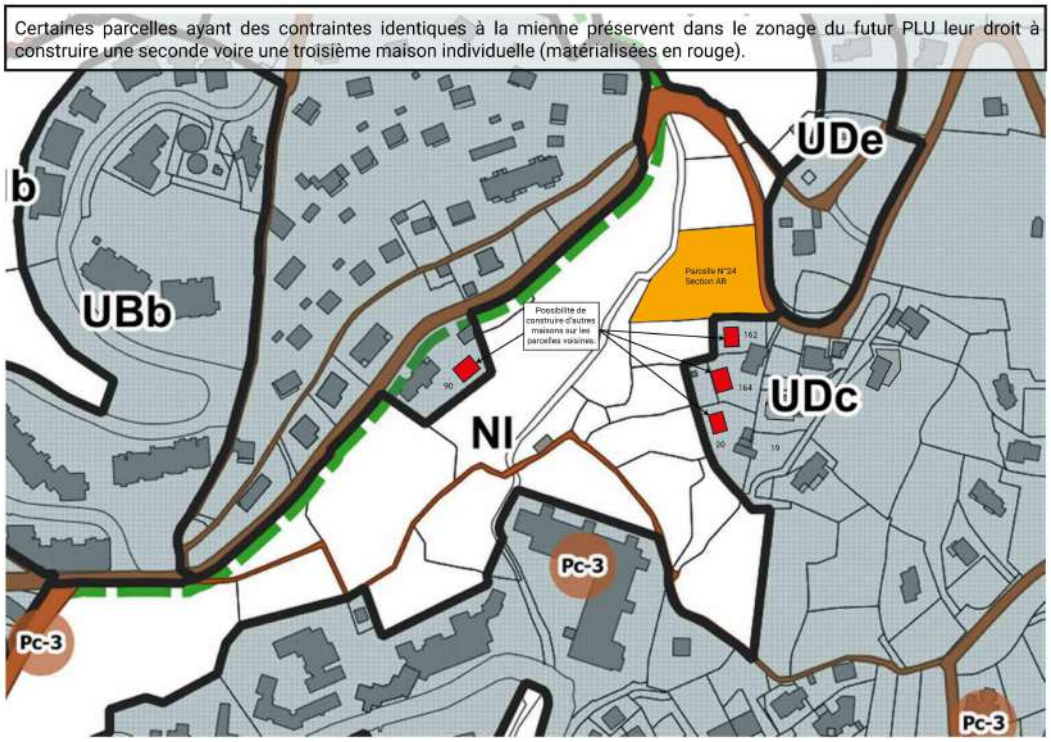
Document : Planches_Photos_Complémentaires.pdf, page 7 sur 7



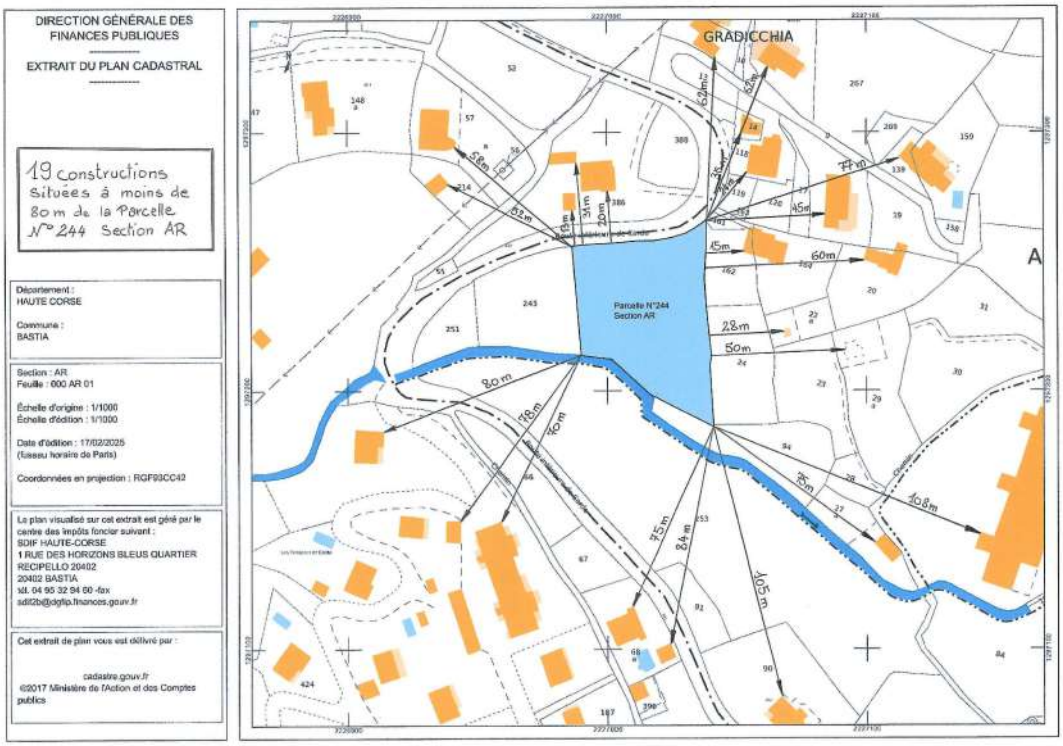
@111 - BATTESTI Antoine - Nocario

Date de dépôt : Le 20/02/2025 à 12:45:52
Lieu de dépôt : Sur le registre électronique
Objet : Preservation de la constructibilité de ma parcelle N°244 Section AR
Contribution :
M. Le commissaire enquêteurvous trouverez en pièces jointes divers fichiers pdf :1) Contribution et requête (4 pages)2) Chronologies des faits concernant la parcelle N° 244 section AR (4 pages)3) Planches photographiques et cartes de zonages des constructions proches (7 pages)4) Plan du futur PLU + possibilités constructives - Plan cadastral mentionnant les distances avec les constructions proches (3 Pages)le site ne me permettant pas d'envoyer la totalité des fichiers, je me permets de vous les transmettre 1 par 1 à la suite.CordialementAntoine Battesti
Pièce(s) jointes(s) :

Télécharger la pièce jointe originale (PLU Futur_Plan Cadastral_Distances.pdf)
Document : PLU Futur_Plan Cadastral_Distances.pdf, page 1 sur 3



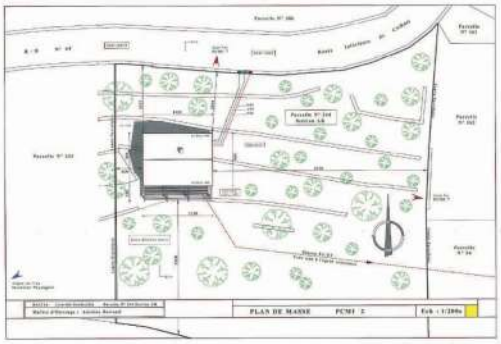
Document : PLU Futur_Plan Cadastral_Distances.pdf, page 2 sur 3



Document : PLU Futur_Plan Cadastral_Distances.pdf, page 3 sur 3

Ce que le service urbanisme de Bastia interdit

Construction d'une maison individuelle



Ce que le service urbanisme de Bastia autorise

Résidence «La Guardiola» - destruction d'une forêt - décaissement de la parcelle sur 19 m. de hauteur.

E112 - Antoine Battesti

Date de dépôt : Le 20/02/2025 à 12:52:47
Lieu de dépôt : Par email
Objet : Préservation de la constructibilité de ma parcelle N° 244 section AR
Contribution :
M. Le commissaire enquêteur vous trouverez en pièces jointes divers fichiers pdf : 1) Contribution et requête (4 pages) 2) Chronologies des faits concernant la parcelle N° 244 section AR (4 pages) 3) Planches photographiques et cartes de zonages des constructions proches (7 pages) 4) Plan du futur PLU + possibilités constructives - Plan cadastral mentionnant les distances avec les constructions proches (3 Pages) J'ai aussi déposé ma contribution sur le registre numérique en 4 fois, la plateforme ne permettant pas de déposer tous les documents de manière groupée bien que la totalité de ces derniers ne dépasse pas 10 Mo Cordialement Antoine Battesti
Pièce(s) jointes(s) :

Contribution enquête Publique PLU Bastia

Antoine Battesti

Monsieur le commissaire enquêteur, cette contribution fait suite à notre entrevue dans les locaux de la maison des Services Publics en date du vendredi 24 Janvier 2025.

Comme je vous l'ai expliqué j'ai acheté en 2008 une parcelle de terrain cadastrée AR 244 et située au lieu-dit Gradicchia en zone UE du PLU actuellement en vigueur afin d'y construire ma résidence principale (il est à noter que ce terrain a toujours été classé en zone U du PLU et même du POS précédent). Ce terrain est implanté au cœur du quartier Saint-Antoine dans une zone qui présente un caractère urbanisé car j'ai pu y recenser pas moins de 380 logements situés dans un rayon de 200m (cf carte de zonages – cercles concentriques 200 et 500m de rayons). Les abords de la parcelle sont composés aussi bien d'un tissu pavillonnaire que de nombreux immeubles collectifs (HLM du Château Saint Antoine, Spar, résidence « les terrasses de cardo », immeubles du Castagno, résidences HLM de San Gaetano… (cf dossier photographique fourni en annexe)

Cette zone UE a par ailleurs été classée comme telle (urbanisable) dans le PLU de 2009, car les dispositions constructives, les caractéristiques physiques du site et les réseaux y permettent la construction. Un Permis de Construire a de plus été délivré sur cette même parcelle (AR N°244) en 2010 par le service urbanisme de la ville de Bastia ce qui tend bien à prouver que toutes les conditions étaient réunies afin de permettre l'édification d'une maison individuelle sur ce terrain.

Or la révision en cours du PLU de Bastia voudrait reclasser ma parcelle en zone Naturelle dans le futur PLU.

Depuis 2022, alors que mon projet entrait dans sa phase constructive, je me suis attaché à déposer des demandes d'autorisation d'Urbanisme. Ce ne sont pas moins de 2 Certificats d'urbanisme qui me sont revenus avec des avis négatifs et 3 Permis de Construire qui ont fait l'objet de « sursis à statuer ».

Chaque nouvelle demande déposée rectifiant les nombreux points soulevés par l'administration (pente du terrain, accessibilité, aspect architectural, implantation…) ; Tant et si bien que les derniers Permis déposés résolvaient l'ensemble des points de blocages et problèmes évoqués (à charge) dans les demandes précédentes.

Comme je l'ai écrit par ailleurs dans l'un des recours gracieux fait auprès de la commune, Je sais que la loi ZAN incite la municipalité de Bastia à économiser et réduire le nombre et la surface des parcelles constructibles

Mais, alors que les caractéristiques physiques du site (pente, implantation, végétation, réseaux…) et le positionnement de ma parcelle ont contribué à ce que ce terrain soit classé en 2009 en Zone UE du PLU, aujourd'hui la contrainte imposée par la loi ZAN (d'économie des parcelles à édifier) modifie le jugement de ce même service urbanisme vis-à-vis de ces caractéristiques physiques. Alors qu'aucun de ces paramètres n'a évolué dans le temps, la mairie voudrait donc se servir de ces mêmes critères pour affirmer que ce qui rendait autrefois ma parcelle constructible, la rendrait aujourd'hui inconstructible. Utiliser des arguments identiques pour leur faire dire l'inverse de ce pourquoi ils ont été employés précédemment est une prouesse difficilement réalisable mais que les services de la mairie n'hésitent apparemment pas à employer. Il s'agit donc d'une distorsion des arguments et d'un changement total d'opinion qui relève a minima d'une mauvaise fois évidente.
Il est bien ici question d'un « changement des règles en cours de partie » alors que les règles initiales avaient déjà été elles-mêmes définies et fixées par la mairie de Bastia (Classement en zone UE du PLU).

Je ne me serais personnellement jamais porté acquéreur de ce terrain (achat réalisé au prix d'un terrain constructible) si j'avais pu envisager qu'il pourrait un jour devenir inconstructible du fait que mon seul et unique but était d'y édifier ma résidence principale.

Aujourd'hui la loi ZAN obligerait donc la ville de Bastia à déclasser arbitrairement des terrains qui pourraient largement accueillir des constructions. Le seul inconvénient à cela c'est qu'il faut ensuite que l'administration justifie de la non-constructibilité de ces terrains par n'importe quel moyen alors que ces derniers sont totalement aptes à recevoir un bâtiment. En résumé il leur faut donc justifier l'injustifiable.

La ville de Bastia s'arc-boute sur cette position quitte à employer des méthodes contestables et iniques en ne prenant aucunement en considération les qualités des projets qui leurs sont soumis. Il s'agit pour eux de préserver **à tout prix** les zonages qu'ils ont eux-mêmes prédéfinis et qui établissent la liste des terrains qui seront favorisés (rendus ou maintenus constructibles) de la liste de ceux qui verront leurs terrains être totalement dépréciés.

Dans le cas précis qui concerne ma parcelle, cette volonté rend bien compte de l'arbitraire du choix qui s'opère sur les terrains de l'agglomération Bastiaise. Comprenons-nous bien, je ne remets pas ici en cause les principes mêmes de la loi mais bien leur application et la partialité avec laquelle sont faits ces choix au niveau communal.

Il apparait dès lors à mes yeux que le service urbanisme de la ville s'évertue quels que soient les efforts fournis pour me conformer aux diverses règlementations (PPRI, accessibilité, SPR, Loi montagne, loi Littoral, PLU…) à refuser l'édification de ma maison.

Il s'agit donc bien ici d'une décision éminemment et exclusivement politique contre laquelle toutes mes gesticulations et divers efforts pour faire évoluer mon projet ne peuvent en aucun cas influer sur la décision finale d'autorisation et d'obtention de mon permis de construire.
En effet, seule la volonté politique de réorienter la vocation de mon terrain (actuellement constructible) en le faisant passer en Zone Naturelle (selon la révision envisagée du PLU) empêche le service d'urbanisme de me délivrer cette autorisation à construire.

En d'autres termes, j'ai bien pris conscience aujourd'hui que quel que soit le projet que je présenterai, quelle que soit sa qualité architecturale, esthétique, urbanistique, son intégration, sa volumétrie… le permis de construire me sera inéluctablement refusé.

De plus je conteste formellement le nouveau zonage établi par le service urbanisme (cf divers argumentaires fournis dans les différents recours fait auprès de la mairie).

Pour ma part il s'agit d'une erreur manifeste d'appréciation en terme de zonage du futur PLU, puisque le caractère naturel de la zone considérée n'est absolument pas avéré (cf dossier photo fourni).

Bien au contraire cette zone présente un aspect urbanisé et pourrait être envisagée comme une zone à densifier du fait de sa proximité avec une densité de constructions importante, de la présence de réseaux viaires (route inférieure de Cardo) de celle des concessionnaires (EDF, Acqua Publica…) et de la possibilité de se raccorder au réseau de tout-à-l'égout communal (assainissement). La construction de cet endroit ne pourrait donc en aucun cas être qualifiée « d'étalement urbain » puisque ne nécessitant pas la création d'équipements ou de réseaux complémentaires à ceux préexistants (ni même un renforcement) mais juste un raccordement à ces derniers.

Ma parcelle se retrouvant (même dans le projet de nouveau PLU) en limite de zones qui elles restent constructibles (Zone UDc, UDe - cf carte annexée) et de terrains qui conservent tout leur potentiel de Zone Aedificandi

En outre, les limites envisagées par le futur PLU donnent la possibilité à des parcelles déjà construites et contiguës à la mienne (Maison Peretti située à 15m de mon terrain - parcelles N° 161, 162 & 164) **ou très proche de la mienne** (maison Carreras située à 105 m - Parcelle N°90, maison Ciosi située à 60m - Parcelles 19 & 20) **de construire sur chacune une seconde voire une troisième maison individuelle sur leurs terrains alors que l'édification de ma propre maison me serait refusée (cf plan du nouveau zonage fourni). En d'autres termes il sera possible dans le futur zonage de densifier une parcelle située à 15m de la mienne (d'y construire une maison individuelle supplémentaire) et dans le même temps d'interdire la réalisation ne serait-ce que d'un abri de jardin sur ma parcelle.**

EN CONCLUSION :

Je conteste fortement la volonté de la commune de reclasser mon terrain en Zone Naturelle du fait :

- **Qu'il n'existe pas sur la parcelle de boisement significatif ou d'essences rares (présence de laurier-sauce, d'ailantes qui ne sont que des plantes invasives (ce terrain n'a d'ailleurs jamais été classé ni en EBC ni en ESA et s'est toujours situé en Zone U du PLU)**
- **Que ce terrain ne possédait aucune végétation lors de mon achat**
- **Que la zone est située en plein cœur du quartier Saint Antoine, qu'elle est très urbanisée et ne fait donc l'objet d'aucun étalement Urbain (constructions, voiries et réseaux d'eau, de télécoms et d'assainissement sont situés à proximité immédiate).**
- **Que des immeubles collectifs sont implantés à moins de 80m, qu'une maison est située à 15m de ma parcelle et que l'on continue à octroyer des PC pour des maisons individuelles implantées à 60m de ce terrain (cf Plan cadastral des constructions implantées à proximité et de leurs distances respectives avec ma parcelle + carte des constructions récentes).**
- **Que le projet de maison individuelle que j'y ai déposé respecte l'ensemble des contraintes imposées par le PLU en vigueur, ainsi que les préconisations relatives au règlement du PPRi, et celles relatives au SPR (site patrimonial Remarquable).**
- **Que les concessionnaires (EDF, Acqua Publica…) et divers organismes ayant été sollicités par la mairie de Bastia (Service risque de la DDT, ruissèlement, ravinement…) ont tous émis des avis favorables à ma demande.**
- **Que le retrait imposé par le SPR (bande des 10m en pleine terre), est respecté et préserve de fait la biodiversité et la continuité du corridor écologique souhaité par la mairie.**
- **Que l'esprit du Padduc et de la loi littoral ne sont pas respectés par la mairie du fait que cette dernière propose d'augmenter l'emprise de la tâche urbaine dans certains secteurs (labrettu, Pastoreccia, Suerta…) alors qu'il faudrait selon l'esprit de la loi densifier les abords des zones urbanisées existantes.**

- Je vous demande donc d'intercéder en tant que commissaire enquêteur afin que les limites préétablies par la commune dans son projet de révision du PLU soient redéfinies dans le but de préserver les potentialités constructives de ma parcelle N° 244 section AR. (et donc de demeurer dans une zone U du PLU permettant l'édification)

- Je demande en outre à ce que le retrait imposé par le règlement du SPR (bande des 10m les plus proches de la route) soit pris en compte afin de laisser l'espace suffisant à l'édification d'une maison individuelle (Cf Plan de masse des Permis de Construire déposés)

D'autre part je tiens à mentionner que je suis né à Bastia et y ai toujours travaillé. Alors que la tendance actuelle montre la volonté affirmée de favoriser le maintien de la population locale sur l'île et de lutter contre la prolifération des résidences de tourisme, il semble dès lors assez incohérent voire inopportun de vouloir déposséder de leurs terrains constructibles une partie de cette même population locale Bastiaise qui n'aspire qu'à construire pour y résider à l'année.

Hors de toute intention spéculative, c'est pour me prémunir de la hausse des prix des terrains (constatée à l'époque) que j'ai fait l'acquisition en 2008 de cette parcelle située sur la route inférieure de Cardo. Mon

engagement financier a été considérable, puisque le prix de ce bien a été fixé en fonction de sa potentialité constructive en zone UE du PLU (classement émanant, je le répète, de la mairie de Bastia).

Il faut en outre préciser que je suis aujourd'hui très lourdement pénalisé financièrement par cette volonté de reclassement de mon terrain en zone naturelle en n'ayant aujourd'hui non seulement plus aucune possibilité d'utiliser ce terrain (alors qu'il reste encore à ce jour en zone UE du PLU et donc constructible) mais aussi en me retrouvant dans l'obligation de réaliser plus de 120 km par jour pour parcourir la distance qui me sépare de la maison de village que je suis obligé d'habiter de mon lieu de travail alors que ce dernier se situe à moins de 3 km du terrain sur lequel la mairie de Bastia voudrait m'empêcher de construire.

Il s'agit dès lors d'une décision très lourde de conséquence qui met en péril des années de travail et (en plus de la dépréciation financière portée à mon bien) ruinerait non seulement l'ensemble des investissements, recherches, analyses et études faites sur ce site (relevés, étude géotechnique, maquettes, PC…) mais réduirait aussi à néant le projet de vie qui est le mien (construire ma résidence principale).

Aucune indemnisation n'étant prévue par l'état pour ce type de changement de vocation du terrain en Zone Naturelle, il ne me serait dès lors même plus envisageable de racheter un bien équivalent ailleurs.

N'étant absolument pas entendu par la mairie de Bastia, C'est à ce titre que je compte sur votre intervention auprès de la commune en tant que commissaire enquêteur afin d'expliciter, de faire valoir mon point de vue et mes droits en tant que propriétaire d'une parcelle achetée constructible et qui je l'espère le restera.

Restant à votre entière disposition pour tout renseignement complémentaire je vous prie d'agréer Monsieur le président de la commission d'enquête mes plus sincères salutations.

Antoine Battesti
Architecte D.P.L.G

Télécharger la pièce jointe originale (Chronologie_Parcelle_AR_244.pdf)
Document : Chronologie_Parcelle_AR_244.pdf, page 1 sur 4

Chronologie des faits relatifs à la Parcelle N° 244 Section AR

2008 - Achat en Octobre 2008 de la Parcelle N°244 section AR (Zone UE du POS et du PLU)

2010 - Juillet 2010 Dépôt d'un Permis de construire sur cette même parcelle.

- Obtention du Permis de Construire et engagement écrit de la commune à fournir les réseaux.

2011 - Réalisation de plans topographiques (géomètre), de maquettes (site, plan incliné, raccordement à la route, d'études préalables, d'analyses du terrain, esquisses... (de 2011 à 2022).

2022 - Juillet Dépôt d'un 1er Certificat d'Urbanisme opérationnel.

- Retour du CU négatif avec pas moins de 51 considérants et visas (du jamais vu selon madame Jonesco du service instructeur de Corte et Ghisonaccia)

Les points de blocage concernent : - la pente,
- l'accès,
- l'assainissement,
- les risques ravinement, ruissellement,
- la localisation de la parcelle,
- l'architecture...

Loin de me démobiliser suite à ce retour négatif de la Mairie de Bastia, je travaille à la résolution des points de blocage et :

- je prends rendez-vous avec M. Anthony Rey le directeur du BRGM qui m'assure que mon terrain ne présente aucun problème pour y édifier une maison sous réserve de se conformer aux prescriptions définies par le porter à connaissance, le PPRI...

- Je prends rendez-vous avec M. Yann Sergeant Chef de service à l'unité Risque de la DDT de Bastia qui me conforte sur le fait que le classement de ma parcelle ne pose pas de problème (risque modéré) en terme de ravinement et que je dois produire un document montrant que le ruissellement éventuel serait évacué par un caniveau suffisamment dimensionné vers le talweg (ruisseau) situé en partie basse de la parcelle) et mettre en œuvre sur la parcelle (à titire préventif) des bassins de rétentions. Ces documents sont réalisés, sont approuvés et joints au dossier de CU.

- Je prends rendez-vous avec M. Ariel Riso chef de service au service des routes de la collectivité pour évoquer l'éventuel problème d'accès de la parcelle. Nous convenons d'établir un plan de raccordement à la route en précisant les distances visuelles nécessaires, l'interdiction d'un tourne-à -gauche... Ces documents sont approuvés, validés et joints au dossier de CU.

- Je prends rendez-vous avec Messieurs Palmieri et Bonifaci de Acqua Publica afin de résoudre le problème d'assainissement car ils ont émis un avis défavorable simplement du fait que le SPANC de la commune de Bastia n'est pas encore opérationnel (donc ceci n'est absolument pas de mon fait). Cet état de fait entraîne que tout raccordement qu'il soit individuel ou collectif me serait refusé. Après discussion la solution envisagée reste celle de requérir les autorisations de passage sur les parcelles voisines pour pouvoir me raccorder au tout-à-l'égout communal.

- Je me renseigne donc sur l'identité des propriétaires des parcelles voisines et convaincs l'ensemble des propriétaires (qui ont aussi besoin de cet assainissement) de m'octroyer les autorisations de passage nécessaires à l'assainissement. J'établis les plans de raccordement, les fais valider et joins la demande au dossier de CU.

- En ce qui concerne l'architecture je précise que le service urbanisme a émis un avis relatif à la qualité architecturale du projet précisant que ce dernier pouvait porter atteinte à la qualité des lieux et espaces

environnants. J'ai donc décidé de faire une note explicative mentionnant que je ne doutais pas de la compétence des instructeurs de la mairie de Bastia à reconnaître une architecture dépourvue de qualité, mais que je désirerais tout de même m'entretenir avec eux à ce sujet, moi qui ne suis qu'architecte.

- En ce qui concerne la pente du terrain que les services de la mairie ont estimée à tort à 47% J'ai apporté les preuves (plan topographique en main et coupes transversales de terrain à l'appui) que le terrain ne dépassait pas les 32% de pente ce qui est largement compatible avec l'édification d'une maison individuelle.

2023 - Après avoir travaillé pendant une année complète et apporté des solutions à l'ensemble des problèmes évoqués (à charge) lors du 1er Certificat d'Urbanisme opérationnel je décide de déposer un second certificat d'urbanisme opérationnel en Août 2023.

- Retour du 2nd CU avec un avis négatif de la part de la mairie.

En se penchant plus précisément sur cet avis négatif émanant du service urbanisme, il s'avère que la mairie par le biais de son service instructeur a sollicité les avis :

- du service risque de la DDT (avis favorable),
- d'EDF (avis favorable),
- d'Acqua Publica (avis favorable),
- du Service Routes de la collectivité (avis favorable)...

Or l'ensemble de ces nouveaux avis s'avèrent être favorables à ma demande de Certificat d'Urbanisme.

C'est à ce moment que M. Laval (directeur du service urbanisme de la ville) intervient pour demander à M. Ratier de la CAB en charge de la Gémapi (Eau) d'émettre un avis complémentaire sur mon dossier. Cet avis s'avère être « réservé »

C'est-à-dire que tant que les avis des différents organismes sollicités (DDT, Acqua Publica, Collectivité...) étaient négatifs et allaient dans le sens d'un avis Négatif fait à mon CU cela convenait très bien au service urbanisme de la ville.

Mais quand les avis de ces organismes reviennent favorables en mairie en date du 04 Octobre 2023 il faut demander à un autre organisme en l'occurrence celui de la Gémapi afin d'obtenir un avis « réservé » qui puisse justifier de rendre un avis négatif sur le CU Opérationnel déposé.

- D'ailleurs le courriel de réponse de M. Ratier est sans équivoque sur ce point puisqu'il précise en date du 05 Octobre 2023 « dans ton mail d'hier tu m'informes... » Cette réponse prouve donc que dès que le service urbanisme reçoit les avis favorables de la part du service risque de la DDT, le jour même M. Laval contacte par mail M. Ratier pour obtenir un autre avis qui lui permette de contrebalancer ces mêmes avis favorables en obtenant de la part d'une connaissance (en l'occurrence M. Ratier qu'il tutoie) un avis défavorable ou au moins « réservé ». Même les termes employés par M. Laval démontrent la volonté d'orienter l'avis à venir de la CAB : « et que le projet concerné est susceptible d'être suivi par d'autres projets du même type dans le secteur »

L'appel à la rescousse d'un ami ou d'une connaissance pour émettre un avis contraire à celui des services de l'état me parait quelque peu tendancieux voire emprunt d'une mauvaise foi évidente pour ne pas traiter ma demande de Certificat d'Urbanisme avec impartialité. Cette volonté de préserver les zonages prédéfinis « quoi qu'il en coûte » en occultant les avis qui ne conviennent pas au service Urbanisme de la ville de Bastia pour en joindre d'autres qui n'avaient jamais été sollicités auparavant (Gémapi) me semble pour le moins discutable voire tenté d'un soupçon de malhonnêteté.

2024 - Suite à ce Nouveau certificat d'urbanisme Négatif j'ai formulé en janvier 2024 un recours gracieux demandant à M. le Maire de la Ville de bien vouloir revenir sur sa décision conformément aux avis favorables que ma demande avait reçus.

Dans sa réponse à mon recours gracieux de février 2024, non seulement l'avis Négatif donné au CU a été confirmé par le service urbanisme mais une autre contrainte est apparue du fait que le plan incliné que je proposais de créer pour permettre l'accès à ma parcelle était implanté dans la bande des 10m à laisser en pleine terre que préconise le règlement du SPR (Site Patrimonial Remarquable).

Ne voulant pas aller au contentieux avec un point de blocage restant à solutionner, j'ai décidé de déposer cette fois ci un permis de construire qui supprimait le plan incliné incriminé.

Les stationnements nécessaires à la construction de ma maison individuelle ont été trouvés sur une parcelle située à proximité et les autorisations des propriétaires ont été fournies.

2024 - Le Permis de Construire déposé en Mai 2024 se conformait donc :

- au règlement du PLU en vigueur :
  - architecture conforme aux typologies locales
  - prospects, distances par rapports aux limites parcellaires
  - hauteurs en rives et acrotères (respectées)
  - pente du terrain (32%)
  - décaissement limité à une seule et unique planche de terrain
  - conservation des terrasses anthropiques, de la végétation...
- aux contraintes du PPRI :
  - hauteur des percements supérieure à 50cm en façade amont
  - collecte des eaux de ruissellement (+ rejet dans le talweg)
  - mise en place de bassins de rétention (dimensionnés)...
- aux préconisations du SPR :
  - implantation semi-enterrée,
  - préservation d'une bande de 10m en pleine terre...

Le permis de construire respectait donc en tout point l'ensemble des contraintes et préconisations mentionnées ci-dessus et résolvait les points de blocages soulevés par l'administration. Ce Permis aurait donc pu être accordé. Mais la mairie de Bastia a décidé d'y opposer un « Sursis à statuer »

- J'ai donc rédigé un nouveau recours gracieux (N°2) en date du 9 août 2024 demandant la levée de ce sursis à statuer et la poursuite de l'instruction du dossier. Cette requête ne proposait pas l'obtention du PC mais simplement la prise d'une décision d'accord ou de refus concernant le permis concerné.

- Dans le même temps je déposais un second Permis de Construire (en date du 22 août 2024) pour une maison de type « traditionnel » alors que mon premier PC proposait lui, la construction d'une maison contemporaine. Je déposais aussi dans la foulée un troisième Permis quasiment identique au second pour le compte de M. Thorel sur la même parcelle (N° 244 section AR)

- Le service urbanisme étant « interdit au public » selon le panneau entravant son couloir à la mairie de Bastia, j'avais sollicité au cours du mois de Mai 2024 sur le site de la mairie une prise de rendez-vous avec M. Tieri qui est l'élu en charge de la planification et qui a rejeté, jusqu'à présent la totalité de mes recours. Après avoir attendu pas moins de 111 jours et avoir relancé à de nombreuses reprises le secrétariat de M. Tieri cet entretien est fixé au 11 Septembre 2024 (parce que j'ai fortement insisté auprès du secrétariat pour que M. Tieri me rappelle – ce qu'il n'a jamais fait).

L'entretien avec M. Tieri a lieu en présence de M. Laval, d'un ami urbaniste et de moi-même. J'expose les faits, j'évoque la conformité du PC, demande à ce que le « sursis à statuer » soit levé sur ce premier Permis

de Construire et que l'instruction se fasse sur les 2eme et 3eme Permis de construire qui viennent d'être déposés sans que ces derniers ne fassent l'objet eux aussi d'un « sursis à statuer ».

- M. Tieri et M. Laval, me félicitent sur la qualité du travail concernant les Permis déposés, font mine de m'écouter et promettent d'en référer à M. le Maire Pierre Savelli.
La discussion se termine et 14 jours plus tard les permis N°2 et N°3 font eux aussi l'objet d'un « sursis à statuer ».

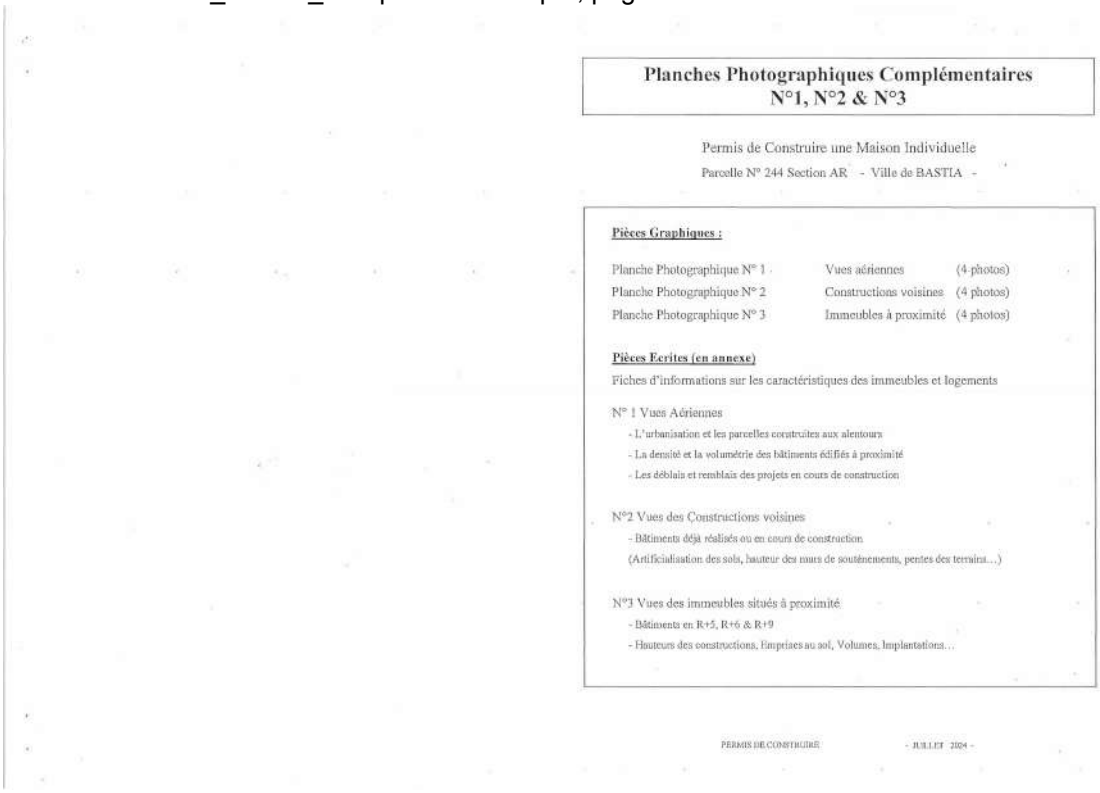
- Ensuite la non-réponse de l'administration à mon second recours gracieux (qui est arrivée à échéance en date du 12 Novembre 2024) constitue un refus tacite qui confirme la volonté de la mairie de ne pas lever le sursis à statuer du 1er PC.
- J'ai donc rédigé un dernier et ultime recours gracieux (N°3) en date du 22 Novembre 2024 demandant la levée de la décision de « sursis à statuer » sur le 2eme PC tandis que M. Thorel faisait de même pour le 3eme PC
- Le 22 janvier n'ayant eu aucune réponse de la part de la mairie, cette dernière confirmait donc tacitement son intention de ne pas accorder la levée du sursis à statuer sur ces 2 dernier Permis de Construire.

- La municipalité de Bastia restant sourde à toutes mes demandes (CU, PC, recours gracieux...) j'ai décidé d'engager en décembre 2024 un recours contentieux auprès du tribunal administratif de Bastia.
- Mon avocate s'est donc saisie du dossier afin de faire valoir et défendre mes droits.

Je regrette qu'une solution amiable n'ait pas pu être trouvée auprès du service urbanisme de la mairie de Bastia.
Aujourd'hui la procédure contentieuse est en cours.

Antoine Battesti
Architecte

Télécharger la pièce jointe originale (Planches_Photos_Complémentaires.pdf)
Document : Planches_Photos_Complémentaires.pdf, page 1 sur 7



Planches Photographiques Complémentaires
N°1, N°2 & N°3

Permis de Construire une Maison Individuelle
Parcelle N° 244 Section AR - Ville de BASTIA -

Pièces Graphiques :

Planche Photographique N° 1	Vues aériennes	(4 photos)
Planche Photographique N° 2	Constructions voisines	(4 photos)
Planche Photographique N° 3	Immeubles à proximité	(4 photos)

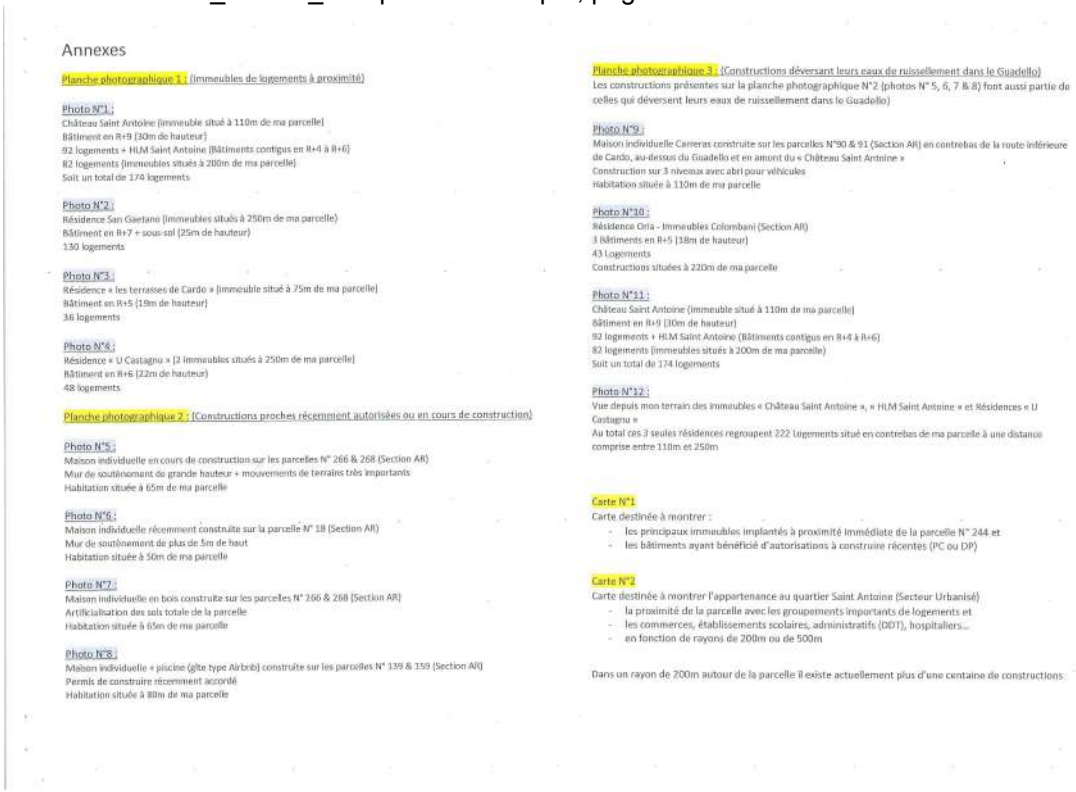
Pièces Ecrites (en annexe)
Fiches d'informations sur les caractéristiques des immeubles et logements

N° 1 Vues Aériennes
- L'urbanisation et les parcelles construites aux alentours
- La densité et la volumétrie des bâtiments édifiés à proximité
- Les déblais et remblais des projets en cours de construction

N°2 Vues des Constructions voisines
- Bâtiments déjà réalisés ou en cours de construction
(Artificialisation des sols, hauteur des murs de soutènements, pentes des terrains…)

N°3 Vues des immeubles situés à proximité
- Bâtiments en R+5, R+6 & R+9
- Hauteurs des constructions, Emprises au sol, Volumes, Implantations…

PERMIS DE CONSTRUIRE - JUILLET 2024 -



Annexes

Planche photographique 1 : (Immeubles de logements à proximité)

Photo N°1 :
Château Saint Antoine (immeuble situé à 110m de ma parcelle)
Bâtiment en R+9 (30m de hauteur)
92 logements + HLM Saint Antoine (Bâtiments contigus en R+4 à R+6)
82 logements (immeubles situés à 200m de ma parcelle)
Soit un total de 174 logements

Photo N°2 :
Résidence San Gaetano (immeubles situés à 250m de ma parcelle)
Bâtiment en R+7 + sous-sol (25m de hauteur)
130 logements

Photo N°3 :
Résidence « les terrasses de Cardo » (immeuble situé à 75m de ma parcelle)
Bâtiment en R+5 (19m de hauteur)
36 logements

Photo N°4 :
Résidence « U Castagnu » (2 immeubles situés à 250m de ma parcelle)
Bâtiment en R+6 (22m de hauteur)
48 logements

Planche photographique 2 : (Constructions proches récemment autorisées ou en cours de construction)

Photo N°5 :
Maison individuelle en cours de construction sur les parcelles N° 266 & 268 (Section AR)
Mur de soutènement de grande hauteur + mouvements de terrains très importants
Habitation située à 65m de ma parcelle

Photo N°6 :
Maison individuelle récemment construite sur la parcelle N° 18 (Section AR)
Mur de soutènement de plus de 5m de haut
Habitation située à 50m de ma parcelle

Photo N°7 :
Maison individuelle en bois construite sur les parcelles N° 266 & 268 (Section AR)
Artificialisation des sols totale de la parcelle
Habitation située à 65m de ma parcelle

Photo N°8 :
Maison individuelle + piscine (gîte type Airbnb) construite sur les parcelles N° 139 & 159 (Section AR)
Permis de construire récemment accordé
Habitation située à 80m de ma parcelle

Planche photographique 3 : (Constructions déversant leurs eaux de ruissellement dans le Guadello)
Les constructions présentes sur la planche photographique N°2 (photos N° 5, 6, 7 & 8) font aussi partie de celles qui déversent leurs eaux de ruissellement dans le Guadello)

Photo N°9 :
Maison individuelle Carreras construite sur les parcelles N°90 & 91 (Section AR) en contrebas de la route inférieure de Cardo, au-dessus du Guadello et en amont du « Château Saint Antoine »
Construction sur 3 niveaux avec abri pour véhicules
Habitation située à 110m de ma parcelle

Photo N°10 :
Résidence Orla - Immeubles Colombani (Section AR)
3 bâtiments en R+5 (18m de hauteur)
43 Logements
Constructions situées à 220m de ma parcelle

Photo N°11 :
Château Saint Antoine (immeuble situé à 110m de ma parcelle)
Bâtiment en R+9 (30m de hauteur)
92 logements + HLM Saint Antoine (Bâtiments contigus en R+4 à R+6)
82 logements (immeubles situés à 200m de ma parcelle)
Soit un total de 174 logements

Photo N°12 :
Vue depuis mon terrain des immeubles « Château Saint Antoine », « HLM Saint Antoine » et Résidences « U Castagnu »
Au total ces 3 seules résidences regroupent 222 Logements situé en contrebas de ma parcelle à une distance comprise entre 110m et 250m

Carte N°1
Carte destinée à montrer :
- les principaux immeubles implantés à proximité immédiate de la parcelle N° 244 et
- les bâtiments ayant bénéficié d'autorisations à construire récentes (PC ou DP)

Carte N°2
Carte destinée à montrer l'appartenance au quartier Saint Antoine (Secteur Urbanisé)
- la proximité de la parcelle avec les groupements importants de logements et
- les commerces, établissements scolaires, administratifs (DDT), hospitaliers...
- en fonction de rayons de 200m ou de 500m

Dans un rayon de 200m autour de la parcelle il existe actuellement plus d'une centaine de constructions

Document : Planches_Photos_Complémentaires.pdf, page 3 sur 7

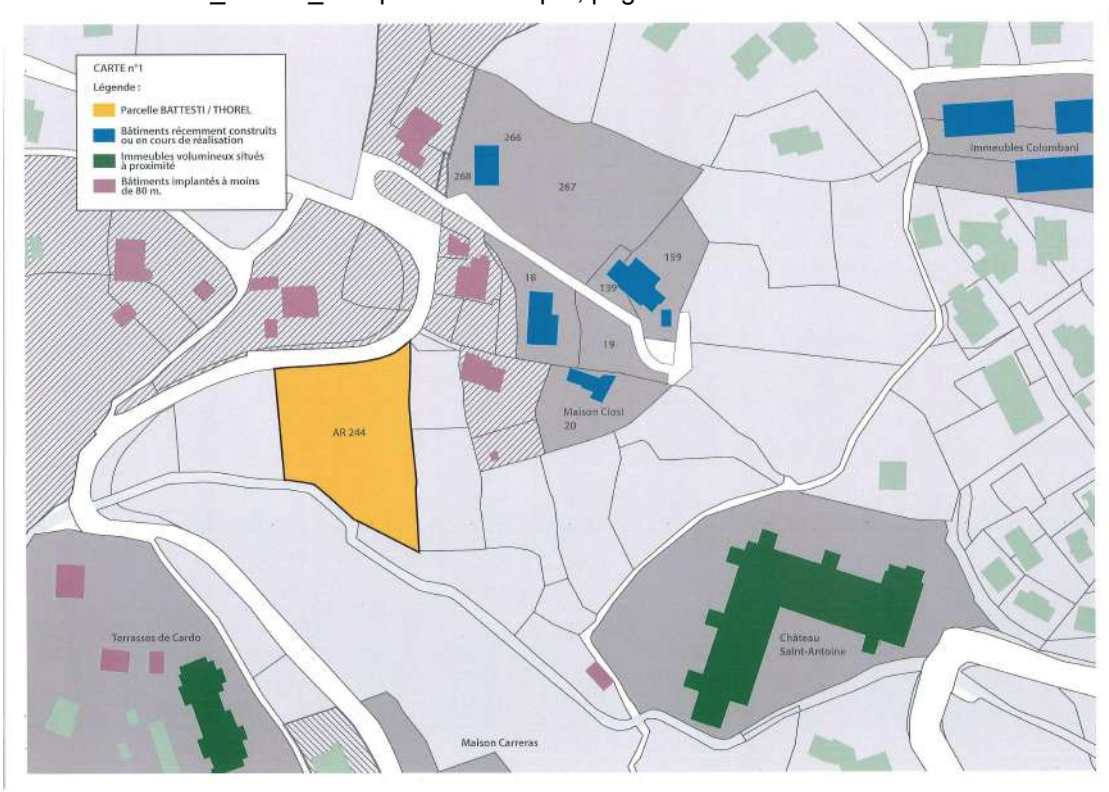
Planche photographique n°1

Planche photographique n°2

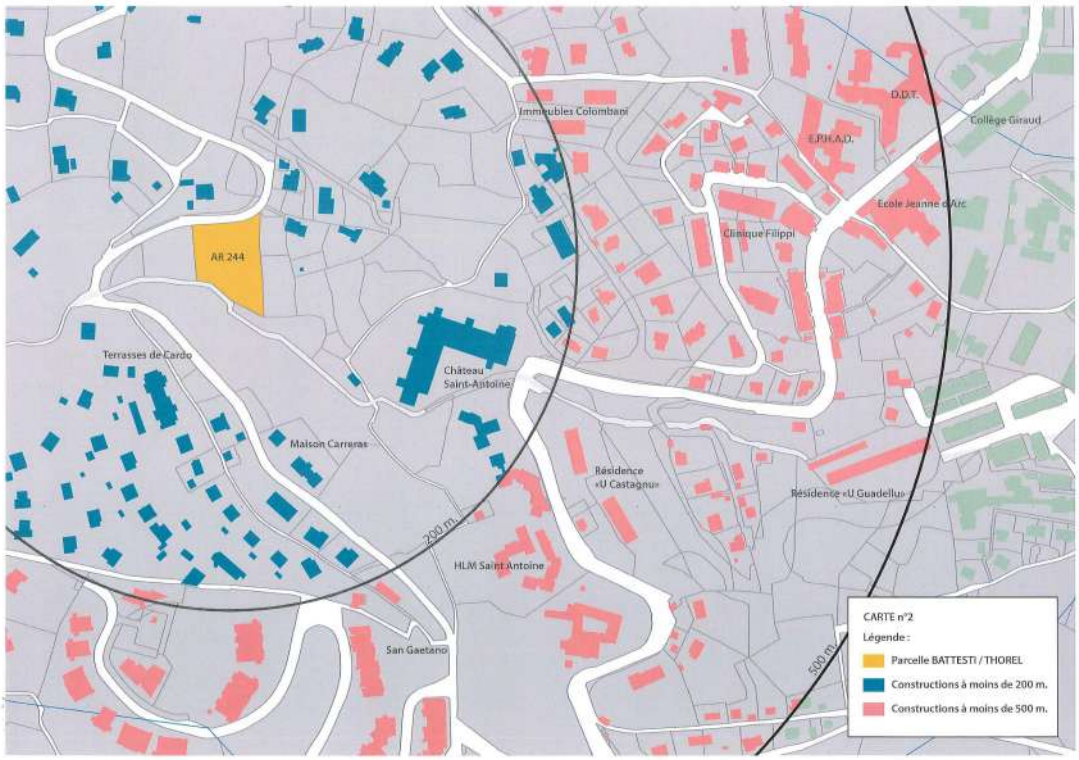
Document : Planches_Photos_Complémentaires.pdf, page 5 sur 7

Planche photographique n°3

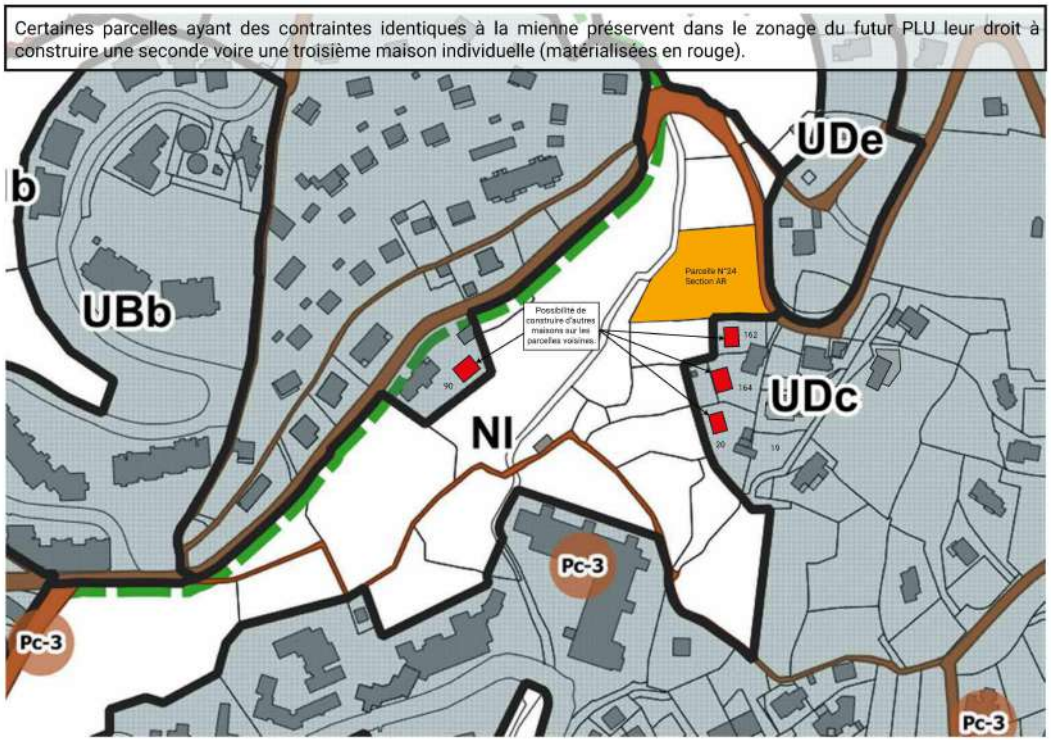
Document : Planches_Photos_Complémentaires.pdf, page 6 sur 7



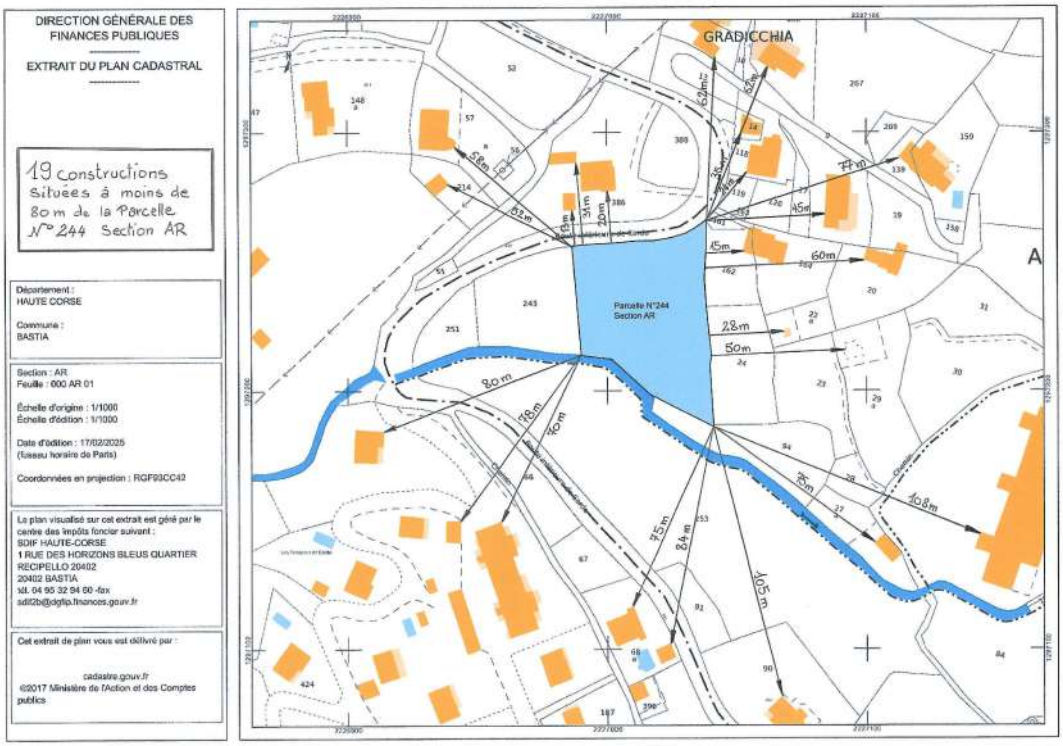
Document : Planches_Photos_Complémentaires.pdf, page 7 sur 7



Télécharger la pièce jointe originale (PLU Futur_Plan Cadastral_Distances.pdf)
Document : PLU Futur_Plan Cadastral_Distances.pdf, page 1 sur 3



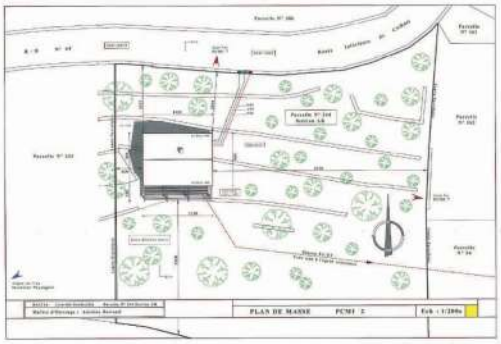
Document : PLU Futur_Plan Cadastral_Distances.pdf, page 2 sur 3



Document : PLU Futur_Plan Cadastral_Distances.pdf, page 3 sur 3

Ce que le service urbanisme de Bastia interdit

Construction d'une maison individuelle



Ce que le service urbanisme de Bastia autorise

Résidence «La Guardiola» - destruction d'une forêt - décaissement de la parcelle sur 19 m. de hauteur.

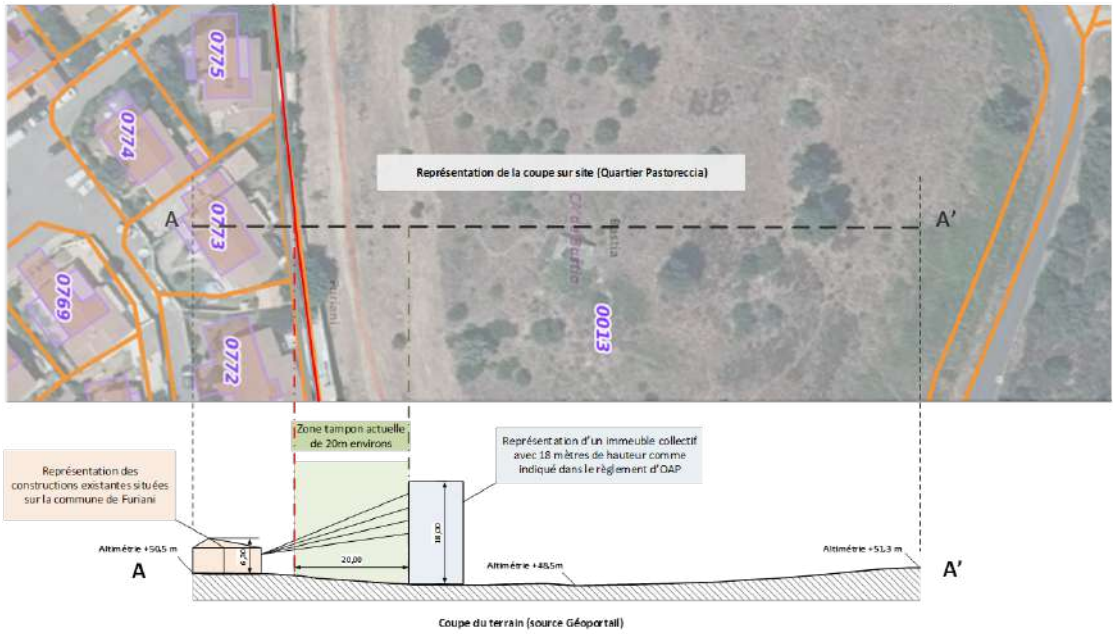
@113 - Attolini Stéphane - Bastia

Date de dépôt : Le 20/02/2025 à 13:05:39
Lieu de dépôt : Sur le registre électronique
Objet : Extention de construction
Contribution :
Madame, MonsieurSerait-il possible, lors de la révision du PLU, d'étendre la zone constructible de ma parcelle AS416 à mes parcelles 419 et 420 afin de pouvoir aménager et intégrer une piscine à ma propriété ?Merci pour le temps que vous consacrerez à ma demande.CordialementStéphane Attolini
Pièce(s) jointes(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

E114 - Antoine LEONETTI

Date de dépôt : Le 20/02/2025 à 23:10:22
Lieu de dépôt : Par email
Objet : Commentaire Zonage 1AU-Bd - Quartier de Pastoreccia
Contribution :
Bonjour,Je me permets de laisser un commentaire dans le cadre de l'enquête publique concernant la révision du Plan Local d'Urbanisme de Bastia. Ma remarque concerne essentiellement les parcelles 4, 12 et 13 de la section BM (quartier de Pastoreccia) marquée en zonage 1AU-Bd dans le règlement du PLU et étant frontalière au lotissement << à casetta >> situé sur la commune de Furiani. Faisant partie du groupement de propriétaires des villas situées à proximité directe de la frontière mentionnée, je souhaite apporter quelques commentaires concernant le règlement régissant son zonage. Je reprends dans mon argumentation les informations des documents suivants :- règlement révisé du PLU ;- plan de zonage Sud révisé ;- règlement d'Orientations d'aménagement et de programmation (OAP).Premièrement, les hauteurs maximales autorisées mentionnées dans l'OAP vont créer une gêne réelle de co-visibilité et une discontinuité dans l'urbanisation environnante (d'un côté avec la zone résidentielle de Furiani et de l'autre avec les villas présentent le long du chemin de Bastiani). La hauteur maximale de 18 mètres mentionnée dans le secteur A qui autorisa la construction d'immeubles collectifs en R+5 est disproportionnée par rapport aux constructions existantes (voir plan du Quartier de Pastoreccia dans le document d'OAP).Sur le plan ci-dessous, j'ai représenté la ligne de coupe du terrain, prise sur le site Géoportail (données avec une précision moindre qu'une étude topographique mais assez réalistes) sur une zone centrale de la parcelle 13.Vous pouvez constater la différence énorme de hauteur entre les premières rangées de villas situées sur la commune de Furiani (couleur beige) et les premiers potentiels bâtiments de la zone A comme décrit dans le règlement d'OAP. La zone tampon représentant une distance d'environ 20 mètres entre les premières rangées de villas et le début des constructions autorisées dans la zone A paraît dérisoire au vu de la hauteur maximale autorisée.Une vue directe depuis les étages les plus élevés des bâtiments projetés sur les habitations existantes est visible sur le schéma, ce qui est une contre-indication évidente en termes d'urbanisme.Deuxièmement, les commerces de restauration sont autorisés par le règlement du PLU, il paraît clair que cela créera des nuisances importantes toujours dans la prise en compte de l'urbanisation actuelle principalement résidentielle et pavillonnaire, tout comme les les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE).L'ensemble des points suivants ouvrent la possibilité à un ou des projets de constructions qui ne constituent pas une continuité logique d'urbanisation par rapport à la frontière située le long du lotissement << a casetta >> (commune de Furiani). Ainsi, dans le but d'une continuité logique d'urbanisation intercommunale, et étant donné l'aspect exclusivement résidentiel du lotissement existant, il serait intéressant de modifier le règlement du zonage 1AU-Bd sur les points suivants :- tolérer toutes constructions jusqu'au niveau R+3 au maximum dans la zone "A" de l'OAP avec une hauteur limitée à 12 mètres au lieu de R+5 et 18 mètres dans le présent projet pour coller aux hauteurs existantes dans l'urbanisation environnante ;- laisser une bande (zone tampon) d'au moins 40 mètres entre la limite de la commune de Furiani et le début de toutes constructions (environ 20 à 30 mètres actuellement dans le schéma de l'OAP) ;- retirer dans les installations autorisées par le règlement du PLU les commerces à vocation de restauration (restaurants ou snacks) qui ne conviennent pas à la l'urbanisation actuelle du quartier ;- retirer également l'autorisation de projets classés ICPE.Cordialement,LEONETTI Antoine.
Pièce(s) jointes(s) :

Télécharger la pièce jointe originale (image.png)



@115 - Tamburini Ange - Asnières-sur-Seine

Date de dépôt : Le 21/02/2025 à 05:29:54
Lieu de dépôt : Sur le registre électronique
Objet : Tamburini_parcelles AR23, 24, 94, 161 et 162 â?" Lieu-dit Gradicchia
Contribution :
Argumentaire pour l'enquête publique (contribution) relative à la révision du PLU de BastiaA. Contexte actuel•Historique foncier : Donation patrimoniale en décembre 2007 de 3 845 m² (parcelles : AR23, AR24, AR161, AR162, AR94) à Blanche, Hervé et Ange Tamburini. La valorisation à euros constants (2025) de la donation est estimée à 143 €/m².•Situation urbanistique antérieure : Obtention d'un Certificat d'Urbanisme (CU) positif en date du 21/09/2007, avec un Coefficient d'Occupation des Sols (COS) de 0,2, autorisant une Surface Hors Œuvre Nette (SHON) de 769 m² en R+1, sans excéder 7 m de hauteur.•Urbanisation actuelle : Les parcelles sont actuellement classées en zone UE du PLU de la commune de Bastia.•Projet de 2013 : Dation à un promoteur immobilier ayant obtenu un permis de construire pour un ensemble collectif de plus de 15 appartements. La dation prévoyait trois appartements T2 de 40 m² pour la fratrie Tamburini. Le projet a été abandonné en raison d'un surcoût de 80 000 à 100 000 € pour l'installation d'une buse.•Avis négatif pour une CU opérationnel en 2023 : Une demande de CU opérationnel a été déposée en 2023 (via ERA Immobilier), mais a été rejetée par décision du 21/03/2023, avec près de 35 arguments en défaveur.•Analyse juridique : Rendu des conclusions des avocats spécialisés en droit foncier en septembre 2023, concluant que la perte de constructibilité n'est pas justifiée.•Entretien du terrain : Nous entretenons annuellement les 5 parcelles de terrainB. Impacts de la révision du PLU•Zonage discriminatoire : Seules les parcelles AR161 et AR162 sont intégrées à la future zone UDC du PLU, tandis que les parcelles AR23, AR24 et AR94 sont reclassées en zone NL (non constructible).•Perte patrimoniale majeure : La perte de constructibilité représente un manque à gagner considérable. La valeur du m² constructible à Cardo est comprise entre 150 et 350 €/m².•Atteinte à la propriété : La dépossession foncière résulte d'une décision arbitraire affectant directement les trois co-propriétaires, alors que la donation initiale reposait sur une valeur estimée à 143 €/m².C. Demandes et arguments1. Modification du zonageNous demandons l'abaissement de la ligne de délimitation de la zone UDC afin d'intégrer les parcelles AR23, AR24 et AR94, sur la base des arguments suivants :•Prise en compte du principe de "dent creuse" : Conformément à l'article L.121-8 du Code de l'Urbanisme, ce reclassement répondrait aux objectifs de lutte contre le mitage urbain (cf. carte Google Earth n°1)•Investissements publics préexistants : Une buse a déjà été installée en aval à hauteur du virage (cf. carte Google Earth n°2), facilitant le raccordement futur au réseau.•Historique de constructibilité : Un permis de construire a été délivré en 2013 pour un collectif de 16 appartements, preuve de la faisabilité du projet.•Risque naturel amoindri : L'urbanisation permettrait de maîtriser le ruissellement en limitant les défrichements anarchiques et en structurant le drainage des eaux.•Désenclavement du secteur : L'urbanisation de ces parcelles favoriserait l'aménagement du lieu-dit Gradicchia en résolvant l'enclavement actuel par le bas.2. Indemnisation en cas de maintien du classement en zone NLSi aucune modification n'est apportée à la délimitation de la future zone UDC, nous demandons une indemnisation à hauteur de la valeur haute du prix du m² à Cardo pour les trois co-propriétaires, sur les bases suivantes :•Article L.160-5 du Code de l'Urbanisme : La modification du PLU entraîne une dépossession correspondant à une perte patrimoniale excessive, ce qui justifie une indemnité compensatoire.•Jurisprudence administrative : Le motif d'intérêt général avancé pour ce reclassement ne justifie pas une privation de valeur patrimoniale aussi significative.•Principe d'équité et de non-discrimination : La requalification en zone NL est incohérente avec le maintien de la constructibilité de terrains similaires dans le secteur, ce qui constitue une rupture d'égalité devant l'urbanisation.D. Pièces jointes1.Certificat d'Urbanisme positif de septembre 2007 (attestant de la constructibilité initiale des parcelles).2.Acte notarié de la dation de 2013 (permettant la construction d'un collectif, validé par un permis de construire).3.Photographie Google earth de l’urbanisation de la zone4.Photographie Google earth de la buse installée par les autorités publiques (démontrant l'existence d'un aménagement préparatoire).5.Certificat d'Urbanisme opérationnel négatif de 2023 (conclusions contradictoires par rapport à l'historique du terrain).ConclusionLe reclassement des parcelles AR23, AR24 et AR94 en zone NL constitue une atteinte grave à la valeur patrimoniale et aux droits des co-propriétaires. Nous demandons une correction de la délimitation de la future zone UDC pour inclure ces parcelles, conformément aux principes d'aménagement rationnel du territoire et de continuité urbaine.Si cette demande n'est pas prise en compte, nous solliciterons une indemnité à hauteur de la valeur haute du prix du foncier sur Cardo, en nous fondant sur les principes de droit mentionnés ci-dessus.
Pièce(s) jointes(s) :

Télécharger la pièce jointe originale (5.arrêté signé Cub A0053.pdf)
Document : 5.arrêté signé Cub A0053.pdf, page 1 sur 4

Bastia
CITÀ DI CULTURA

MAIRIE BASTIA

CERTIFICAT D'URBANISME NEGATIF

DESCRIPTION DE LA DEMANDE		Référence dossier
Type de demande	Certificat d'urbanisme opérationnel	N° CU 02B 033 23 A0053
Déposée le	19/01/2023	
Par	ERA IMMOBILIER BASTIA	
Demeurant à :	Rue Gabriel Peri 20200 BASTIA	
Sur un terrain sis	Gradicchia Cardo 20200 BASTIA AR0023, AR0024, AR0094, AR0161, AR0162	

CADRE 2 : TERRAIN DE LA DEMANDE

Superficie du terrain de la demande **(1)** : **3 845 m²**

(1) *(sous réserve de l'exactitude de la déclaration du demandeur)*

CADRE 3 : OBJET DE LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME

Certificat d'Urbanisme Opérationnel : Réalisation d'un collectif composé de trois bâtiments en R+1.

CADRE 4 : REPONSE A LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME

Le présent projet est délivré NEGATIF. Le projet n'est pas réalisable.

CADRE 5 : DROIT DE PREEMPTION, ET BENEFICIAIRE DU DROIT

Sans objet

(Avant toute mutation du terrain ou des bâtiments, le propriétaire devra faire une Déclaration d'Intention d'Aliéner auprès du bénéficiaire du droit de préemption cité ci-dessus. Elle comportera l'indication du prix et des conditions de la vente projetée.)
***SANCTION** : Nullité de la vente en cas d'absence de déclaration.*

CADRE 6 : NATURE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE APPLICABLES AU TERRAIN

PPRIF approuvé : Risque modéré (B1).

PPRI approuvé : Zone de production et d'aggravation du ruissellement ; Zone de danger induit de ruissellement ; Aléa fort à très fort ; Talweg jaune.

SPR approuvé : Secteur 5a ceinture verte.

Porter-à-connaissance "Mouvement de terrain" (préfecture de Haute-Corse) : Aléa faible à modéré du risque ravinement (R1 et R2).

Périmètre de protection des monuments historiques.

CADRE 7 : NATURE DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

Zone : UE

CADRE 8 : EQUIPEMENTS PUBLICS

Assainissement : Non desservi.

Eau potable : Desservi.

Electricité : Desservi.

Accès : Accidentogène.

CADRE 9 : MOTIFS DU CARACTERE NEGATIF DE CE CERTIFICAT ET OBSERVATIONS

Vu le Code de l'Urbanisme.

Vu le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADDUC) approuvé le 2 Octobre 2015.

Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 18 Décembre 2009 et son dernier modificatif le 15 Janvier 2022.

Vu le règlement afférent la zone UE du PLU.

Vu le règlement du Site Patrimonial Remarquable (SPR) approuvé le 12 Mars 2019 de la commune de Bastia et notamment, du secteur 5a ceinture verte dans lequel est situé le projet.

Vu le règlement applicable en risque modéré (B1) du Plan de Prévention des Risques Incendie de Forêt (PPRIF) approuvé le 31 Mai 2011 de la commune de Bastia.

Vu le règlement applicable en zone de danger induit de ruissellement, en zone de production et d'aggravation du ruissellement, ainsi qu'en aléa fort à très fort du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) approuvé le 10 Août 2015 de la commune de Bastia.

Vu le porter-à-connaissance de la préfecture de Haute-Corse en date du 31 mars 2022 ayant pour objet la prise en compte du risque inondation par débordement de cours d'eau dans les aménagements et la cartographie annexée.

Vu le porter-à-connaissance de la préfecture de Haute-Corse en date du 11 Juillet 2022 ayant pour objet la prise en compte des risques littoraux dans l'aménagement et la doctrine relative à l'application de l'atlas des zones submersibles.

Vu la demande de certificat d'urbanisme opérationnel susvisée et les plans y étant annexés.

Vu l'avis de EDF, en date du 1 Février 2023, basé sur une puissance ne relève pas d'un branchement pour un particulier (donc d'une puissance supérieure à 12 kVA monophasé ou 36 kVA triphasé ou d'un ensemble de plusieurs lots). L'étude électrique sera réalisée lors de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme ou de la demande de raccordement (avis joint).

Vu l'avis défavorable de la direction de l'exploitation routière Cismonte de la Collectivité de Corse, en date du 7 Février 2023 (avis joint).

Vu l'avis du service risques de la Direction Départementale des Territoires, en date du 8 Février 2023 (avis joint).

Vu l'avis d'Acqua Publica, régie des eaux du pays bastiais, en date du 14 Février 2023, selon lequel les parcelles peuvent être desservies en eau potable, mais ne peuvent être raccordées au réseau public assainissement, en raison du manque de servitude (avis joint).

Considérant l'article 3-UE du PLU selon lequel les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Considérant au surplus de l'article 3-UE du PLU, que les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées aux opérations qu'elles doivent desservir et permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, et de la protection civile.

Considérant que le projet vise à la construction d'un collectif composé de trois bâtiments en R+1.

Considérant l'avis défavorable de la Collectivité de Corse précisant que le pétitionnaire doit produire un dossier technique des modalités d'accès, réalisé par un bureau d'études spécialisé. Cette étude devra confirmer le respect des règles de visibilité et de sécurité pour l'accès envisagé.

Considérant que l'accès projeté se situe à proximité d'un virage de la route départementale.

Considérant que le pétitionnaire ne fait pas état de l'existence d'une étude de sécurité.

.../...

.../...

Considérant qu'au vu de la densité du projet et de la situation de l'accès, les éléments projetés à ce jour, ne permettent pas de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la protection civile.

Considérant de ce fait, que le projet n'est pas conforme à l'article 3-UE du PLU.

Considérant l'article 4-UE du PLU, selon lequel le raccordement à l'égout public des eaux usées, y compris les eaux ménagères, est obligatoire dans les secteurs desservis, tels que définis dans le schéma d'assainissement annexé au présent règlement.

Considérant l'avis défavorable d'Acqua Publica concernant le réseau public d'assainissement, en raison du manque de servitudes permettant d'accéder au réseau.

Considérant que le projet contrevient à l'article 4-UE du PLU.

Considérant la situation du projet en secteur 5a ceinture verte du SPR.

Considérant que le secteur 5a (ceinture verte) constitue un écrin végétal ou l'enjeu réside dans le maintien des continuités écologiques et de la trame verte.

Considérant qu'en secteur 5a du SPR précise que le projet architectural doit contribuer à la cohérence, à l'équilibre du paysage, au respect de l'unité de la ceinture verte et proposer une écriture architecturale modeste en s'inspirant des dispositions traditionnelles, de volumétries, d'intégration paysagère.

Considérant l'article 1.3 des prescriptions particulières applicables en secteur 5a (ceinture verte) du SPR, selon lequel de manière générale, la perméabilisation des sols est à rechercher.

Considérant la section 4.1 des prescriptions particulières applicables en secteur 5a (ceinture verte) du SPR, selon lequel tout projet doit être étudié dans un souci de modestie et d'intégration paysagère. Il doit limiter les mouvements de terrain, déblais, remblais.

Considérant l'article 11-UE du PLU, selon lequel les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants du site et des paysages et selon lequel le certificat peut être refusé si les projets par leur situation, par leur architecture, par leur dimension, ou par leur aspect extérieur, portent atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages urbains.

Considérant que la zone d'habitat diffus dans laquelle se situe le projet est principalement constituée de maisons individuelles.

Considérant qu'en l'état, ce projet ne tient pas compte de la densité majoritaire environnante de la zone (collectif de trois bâtiments).

Considérant de ce fait, que le projet contrevient au règlement du SPR et à l'article 11-UE du PLU.

Considérant l'article 2 du règlement du PPRIF, selon lequel toute construction doit être implantée à moins de 150 m d'un point d'eau normalisé, en empruntant les voies de circulation existantes.

Considérant qu'il existe un poteau incendie à plus de 150 m du projet.

Considérant de ce fait, que le projet n'est pas conforme au PPRIF.

Considérant la situation du terrain d'assise en zone d'aléa modéré du risque ravinement et en zone d'aléa faible à modéré au porter-à-connaissance « Mouvements de terrain » de la préfecture de Haute-Corse.

Considérant le talweg cartographié en jaune au PPRI approuvé de la commune.

Considérant que ce secteur est directement impacté par l'aléa mouvements de terrain.

Considérant le terrain concerné par le projet fait apparaître une déclivité importante.

Considérant qu'un tel projet peut engendrer d'importants mouvements de sol ainsi qu'une forte imperméabilisation, notamment au sein des zones d'aléa.

Considérant que la suppression de la végétation est de nature à accroître ces risques.

Considérant au surplus, que l'ouvrage hydraulique de l'OPHLM de la résidence Ste Antoine n'assure pas à ce jour ses fonctions au vu des débordements régulièrement constatés lors d'évènements pluvieux.

Considérant que tout aménagement en amont de ce secteur vulnérable peut contribuer à un accroissement du risque.

Considérant que le projet présente à l'évidence un facteur aggravant du risque de par l'imperméabilisation des sols générée par le projet, ainsi que les capacités insuffisantes de l'ouvrage hydraulique situées en aval et notamment lors des crues d'occurrence centennale.

.../...

.../...

Considérant qu'il en découle que l'application de l'article R. 111-2 du Code de l'Urbanisme s'impose au cas d'espèce en raison des risques avérés d'atteinte à la sécurité publique auxquels pourraient être exposés aussi bien les occupants des futures constructions que les tiers.

Considérant que le secteur est actuellement particulièrement boisé et peu construit et que de ce fait, la conformité du projet avec l'article L 121-8 du code de l'urbanisme se doit d'être confirmée.

Considérant que Bastia est une commune littorale sous application des dispositions de la loi ELAN et la loi Littoral.

Le présent certificat est délivré négatif. Le projet n'est pas réalisable.

En outre, il pourra être sursis à statuer à toute nouvelle demande d'autorisation du droit des sols si celle-ci venait à compromettre la future réalisation du PLU.

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.

Bastia, le 21/03/2023

Pour le Maire,
L'Adjoint délégué à l'Urbanisme, à l'Aménagement Durable et à la Planification Stratégique,

Signé électroniquement le 21/03/2023

Paul TIERI

A LIRE ATTENTIVEMENT LES INFORMATIONS DE LA PAGE

EFFETS DU CERTIFICAT D'URBANISME :
Le présent certificat est un acte administratif d'information, qui constate le droit applicable en mentionnant les possibilités d'utilisation de votre terrain et les différentes contraintes qui peuvent l'affecter. Il n'a pas valeur d'autorisation pour la réalisation des travaux ou d'une opération projetée.
Le certificat d'urbanisme crée aussi des droits à votre égard. En effet, si vous déposez une demande d'autorisation (par exemple une demande de permis de construire) dans le délai de validité du certificat, les nouvelles dispositions d'urbanisme ou un nouveau régime de taxes ne pourront pas, sauf exceptions, vous être opposées.

L'accord sur le caractère réalisable de l'opération porte exclusivement sur la localisation approximative du ou des bâtiments dans l'unité foncière, leur destination et sur les modalités de desserte par les équipements publics.

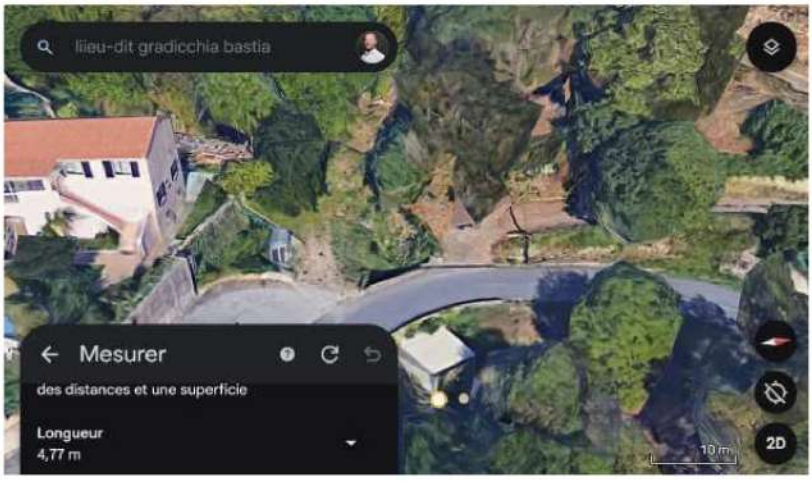
DROIT DES TIERS : La présente décision est notifiée sans préjudice du droit des tiers (notamment obligations contractuelles; servitudes de droit privé telles que les servitudes de vue, d'ensoleillement, de mitoyenneté ou de passage, règles figurant au cahier des charges du lotissement...) que le certificat d'urbanisme ne vérifie pas.

DUREE DE VALIDITE : Le certificat d'urbanisme a une durée de validité de 18 mois. Il peut être prorogé par périodes d'une année ou les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée du certificat pour lequel vous demandez la prorogation.

Télécharger la pièce jointe originale (4.Google Earth 2_tamburini_AR161, 162, 23, 24 et 94.pdf)
Document : 4.Google Earth 2_tamburini_AR161, 162, 23, 24 et 94.pdf, page 1 sur 1

Google Earth 2_tamburini_AR161, 162, 23, 24 et 94

Installation Buse en Aval.

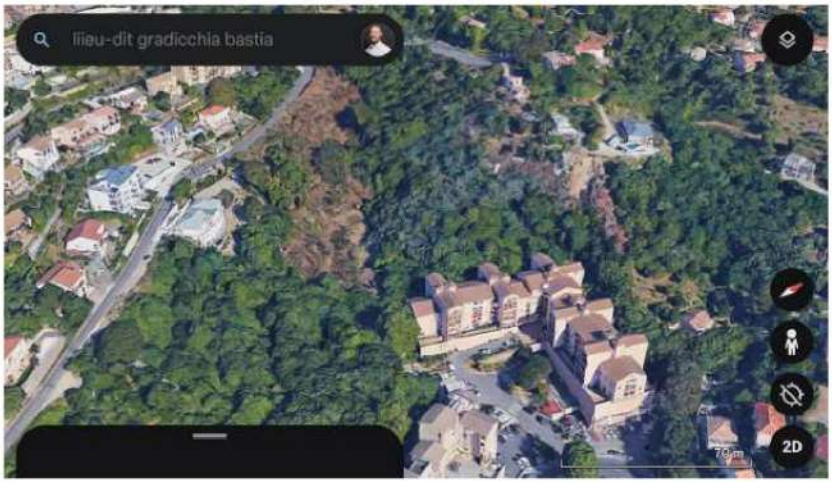


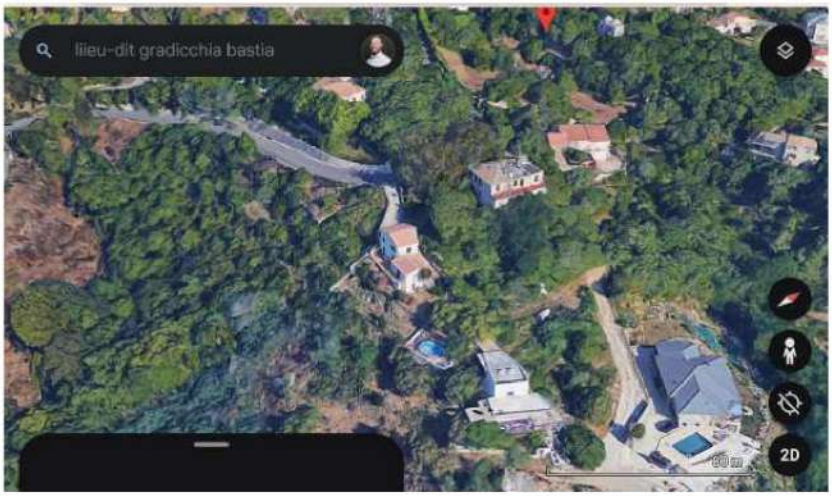
Télécharger la pièce jointe originale (3. Google Earth 1_tamburini_AR161, 162, 23, 24 et 94.pdf)
Document : 3. Google Earth 1_tamburini_AR161, 162, 23, 24 et 94.pdf, page 1 sur 2

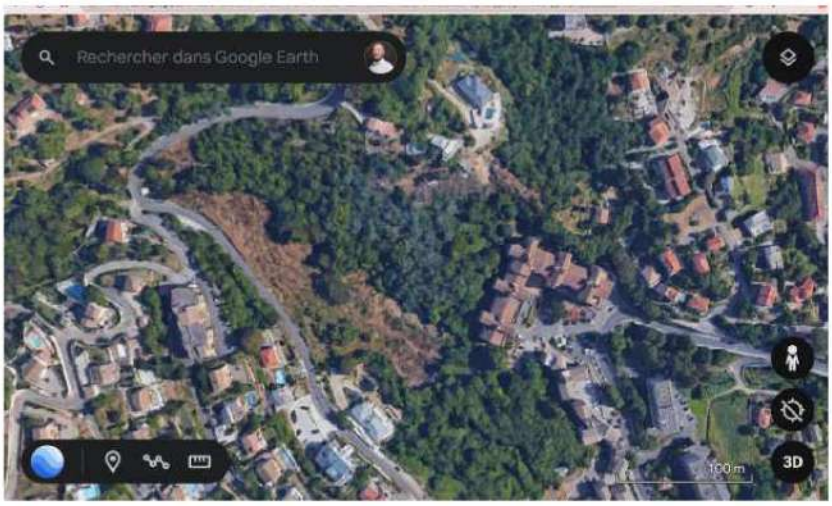
Google Earth 1_tamburini_AR161, 162, 23, 24 et 94

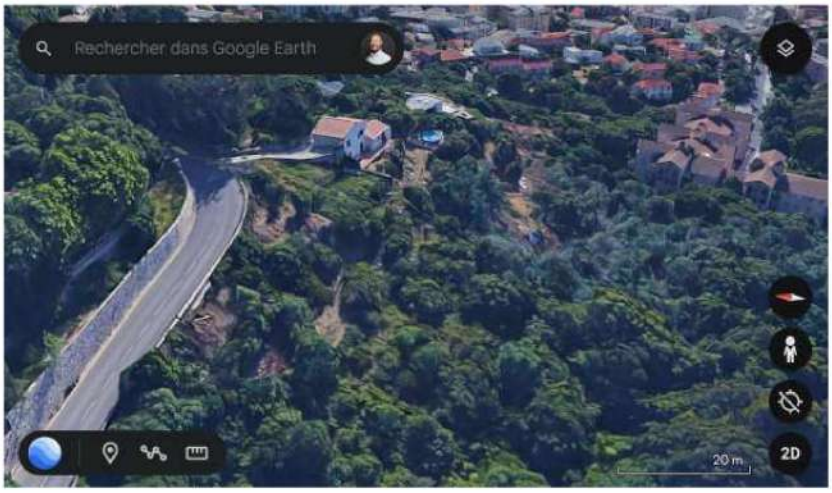
Urbanisation existante

Proximité d'habitations individuelles / collective






Rechercher dans Google Earth
100 m
3D


Rechercher dans Google Earth
20 m
2D

Télécharger la pièce jointe originale (1. CU Septembre 2007.pdf)
Document : 1. CU Septembre 2007.pdf, page 1 sur 5

DOSSIER N° CU 2B 033 07A0068 PAGE 1/5

MAIRIE DE BASTIA	CERTIFICAT D'URBANISME DÉLIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

Demande déposée le 20/09/2007		**N° CU 2B 033 07A0068**	
Par :	**TAMBURINI Alphonse**		
Demeurant à :	**Les Capucins Bât C5 St JOSEPH 20200 BASTIA**		
Propriétaire:	**TAMBURINI Alphonse**	**Superficie :**	**3845 m²**
Sur un terrain sis à :	**Gradiccia AR0023 / AR0024 / AR0094 / AR0161 / AR0162**		

CADRE 2 : TERRAIN DE LA DEMANDE

Superficie du terrain de la demande **(1)** : **3845 m²**

(1) *(sous réserve de l'exactitude de la déclaration du demandeur)*

CADRE 3 : OBJET DE LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME

Constructibilité

CADRE 4 : REPONSE A LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME

Le(s) terrain(s) visé(s) au cadre 2bis ci-dessus est (sont) CONSTRUCTIBLE(S)
(sous les réserves et selon les prescriptions mentionnées dans les cadres ci-après et notamment le cadre 10)
Sans Objet

CADRE 5 : ACCORDS NECESSAIRES

- DDE (PPRI Prescrit)

CADRE 6 : DROIT DE PREEMPTION, ET BENEFICIAIRE DU DROIT

Sans Objet
(Avant toute mutation du terrain ou des bâtiments, le propriétaire devra faire une Déclaration d'Intention d'Aliéner auprès du bénéficiaire du droit de préemption cité ci-dessus. Elle comportera l'indication du prix et des conditions de la vente projetée.)
***SANCTION** : Nullité de la vente en cas d'absence de déclaration.*

CADRE 7 : NATURE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE APPLICABLES AU TERRAIN

Sans Objet

1

CADRE 8 : NATURE DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

- Plan d'occupation des sols prescrit le 24 Septembre 1987 révisé le 30 octobre 1994 modifié le 5 octobre 1998

Zone : UE **COS : 0.20**

CADRE 9 : CONTENU DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

(ces dispositions figurent dans le document joint au présent certificat)

CADRE 10 : DISPOSITIONS RELATIVES A LA DENSITE (en m²)

Terrains	Superficie	SHON. susceptible d'être édifiée (1)	SHON des bâtiments existants (2)	Constructibilité résiduelle	Maxi. reconstruc. si démolition (3)
AR0023 / AR0024 / AR0094 / AR0161 / AR0162	3845 m²	769 m²	0 m²	**769 m²**	0 m²

(1) Calculée par application du coefficient d'occupation du sol à la superficie du terrain.
(2) S.H.O.N.: Surface Hors Oeuvre Nette (voir définition sur la demande de certificat d'urbanisme)
(3) Si les bâtiments étaient démolis.

Le demandeur est avisé que l'utilisation effective de la constructibilité normale ou résiduelle, n'est possible que si le projet respecte les servitudes d'utilité publique et les règles d'urbanisme applicables à l'îlot de propriété ou à la partie qui en serait détachée.

CADRE 11 : EQUIPEMENTS PUBLICS

DESSERTE EAU POTABLE SUFFISANTE
DESSERTE VOIRIE SUFFISANTE
DESSERVI EN ELECTRICITE
ASSAINISSEMENT NON DESSERVI

CADRE 12 : TAXES ET CONTRIBUTIONS

(Les taxes et contributions ne peuvent être examinées qu'à l'examen de l'instruction de demande d'autorisation. Les renseignements ci-dessous n'ont qu'un caractère indicatif, valable à la date de délivrance du présent certificat.)

Fiscalité applicable aux constructions et travaux et participations susceptibles d'être exigés en date de délivrance du présent certificat :

- Cession gratuite de terrains (L.332-6-1-2-e)
- PVR
- Taxe locale d'equipement, Taux : 5%
- Taxe départementale d'espaces naturels sensibles, Taux : 2%
- Taxe départementale pour le financement des C.A.U.E., Taux : 0,30 %

2

CADRE 13 : OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Tout projet devra respecter l'arrêté municipal en date du 15/10/99 sur la prévention et la lutte contre les termites.
En application de l'article 2 de l'arrêté préfectoral n° 3103/01 du 18 juin 2001 un état des risques d'accessibilité au plomb doit être annexé à toute promesse unilatérale de vente ou d'achat, à tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un immeuble en tout ou partie affecté à l'habitation, construit avant le 1er janvier 1948. Cet état doit avoir été établi depuis moins d'un an à la date de la promesse de vente ou d'achat ou du contrat susvisé.
Tout projet devra respecter le règlement du Plan d'occupation des Sols
Le présent CU est délivré positif, toutefois la hauteur de la construction ne devra pas excéder 7 m (R+1) en tout point du sol naturel afin de préserver les perspectives visuelles depuis le CD.
Par ailleurs tout projet se verra imposé un bassin de rétention d'eau afin de ne pas accroître le risque d'inondation identifié au PPRI en cours.

CADRE 14 : FORMALITES ADMINISTRATIVES PREALABLES A L'OPERATION

- Demande de permis de construire.

ATTENTION : Le non respect de ces formalités ou l'utilisation du sol en méconnaissance des règles de l'urbanisme est passible d'une amende d'un minimum de 2000 F.
La démolition des ouvrages ou la remise en état des lieux peut être également ordonnée.

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.421-2-4 du Code de l'Urbanisme

Bastia le : 21/09/2007

P/Le Maire,
L'adjoint délégué à l'urbanisme et au logement

HENRI ZUCCARELLI

LIRE ATTENTIVEMENT

DUREE DE VALIDITE

Si la demande formulée en vue de réaliser l'opération projetée sur le terrain, notamment la demande de permis de construire, est déposée dans un délai **d'un an** à compter de la délivrance d'un certificat d'urbanisme et respecte les dispositions d'urbanisme mentionnées par ledit certificat, celles-ci ne peuvent être remises en causes, exception faites de celles concernant le droit de préemption, les servitudes applicables au terrain, les taxes et les contributions.

ATTENTION

Passé ce délai, aucune garantie au maintien des règles d'urbanisme indiquées dans le certificat ne vous est assurée.

PROLONGATION DE VALIDITE

Le certificat d'urbanisme peut être prorogé, c'est à dire que sa durée de validité peut être prolongée, une seule fois pour une durée **d'un an,**sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité et si les prescriptions d'urbanisme et les servitudes administratives de tous ordres applicables au terrain n'ont pas évolué.
La demande de prorogation, formulée en double exemplaire par lettre accompagnée du certificat à proroger doit être soit :

- adressée au maire par pli recommandé avec demande d'avis de réception postal
- déposée contre décharge à la mairie

FORMALITES ADMINISTRATIVES PREALABLES A L'OPERATION

Préalablement à l'édification de construction ou à la réalisation de l'opération projetée, les formalités administratives requises devront être accomplies :

(Permis de Construire, Autorisation de Lotir, Permis de Démolir, ou Déclaration de Travaux)

ATTENTION :

Le non respect de ces formalités ou l'utilisation du sol en méconnaissance des règles indiquées dans le certificat d'urbanisme, est passible d'une amende d'un minimum de 2.000 F.
La démolition des ouvrages ou la remise en état des lieux peut être également ordonnée.

RECOURS OBLIGATOIRE A UN ARCHITECTE (Article L.421-2 et R.421-1-1 du Code de l'urbanisme)

L'établissement du projet architectural est obligatoire pour tous les travaux soumis à permis de construire.
Toutefois, ne sont pas tenues de recourir à un architecte, les personnes physiques qui déclarent vouloir édifier **pour elles mêmes**, une construction dont la surface hors oeuvre nette n'excède pas 170 m2.
(Pour les constructions à usage agricole, ce plafond est porté à 800 m2, et pour les serres de production dont le pied-droit est à une hauteur inférieure à 4 mètres, il est de 2.000 m2 de surface hors-oeuvre nettes)

DIVISIONS DES TERRAINS

Sauf si la division constitue un lotissement *(article R 315-1 du Code de l'Urbanisme),* tout propriétaire a la possibilité de diviser son terrain comme il l'entend, mais les nouveaux lots de propriété issus de la division, qu'ils soient ou non bâtis, ne sont pas nécessairement constructibles, compte tenu de leurs dimensions, de leurs formes et des règles d'urbanisme qui s'y appliquent.
Les cessions effectuées sans autorisation de lotir, alors que cette autorisation était nécessaire sont entachées de nullité *(article L.315-1 du Code de l'Urbanisme).* Il en est de même des divisions de propriétés bâties non précédées de la délivrance d'un certificat d'urbanisme *(article L.111-5 du Code de l'Urbanisme),* sauf exceptions prévues *à l'article R.160-5* du même code.

DELAIS ET VOIES DE RECOURS

Le destinataire d'un certificat d'urbanisme qui en conteste le contenu peut saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les **2 mois** à partir de la notification du certificat. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou saisir d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme lorsque le certificat est délivré par le Préfet.
Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit être introduit dans les deux mois suivant la réponse *(l'absence de réponse au terme d'un délai de quatre mois vaut rejet implicite).*

4

SANCTIONS EN CAS D'INFRACTION

ATTENTION

- L'utilisation du sol en méconnaissance des règles d'urbanisme est punie d'une amende d'un minimum de 2.000 F.
- La démolition des ouvrages ou la remise en état des lieux peut être également ordonnée.

RENSEIGNEMENTS **Pour toute demande de renseignement complémentaires s'adresser à :**

Service Urbanisme – Mairie de BASTIA – Avenue Pierre GUIDICELLI – 20410 BASTIA CEDEX
Tel : 04.95.55.97.13 fax : 04.95.55.97.47

@116 - Tamburini Ange - Asnières-sur-Seine

Date de dépôt : Le 21/02/2025 à 05:37:28
Lieu de dépôt : Sur le registre électronique
Objet : Tamburini_parcelles AR23, 24, 94, 161 et 162 â?" Lieu-dit Gradicchia
Contribution :
Argumentaire pour l'enquête publique (contribution) relative à la révision du PLU de BastiaA. Contexte actuel•Historique foncier : Donation patrimoniale en décembre 2007 de 3 845 m² (parcelles : AR23, AR24, AR161, AR162, AR94) à Blanche, Hervé et Ange Tamburini. La valorisation à euros constants (2025) de la donation est estimée à 143 €/m².•Situation urbanistique antérieure : Obtention d'un Certificat d'Urbanisme (CU) positif en date du 21/09/2007, avec un Coefficient d'Occupation des Sols (COS) de 0,2, autorisant une Surface Hors Œuvre Nette (SHON) de 769 m² en R+1, sans excéder 7 m de hauteur.•Urbanisation actuelle : Les parcelles sont actuellement classées en zone UE du PLU de la commune de Bastia.•Projet de 2013 : Dation à un promoteur immobilier ayant obtenu un permis de construire pour un ensemble collectif de plus de 15 appartements. La dation prévoyait trois appartements T2 de 40 m² pour la fratrie Tamburini. Le projet a été abandonné en raison d'un surcoût de 80 000 à 100 000 € pour l'installation d'une buse.•Avis négatif pour une CU opérationnel en 2023 : Une demande de CU opérationnel a été déposée en 2023 (via ERA Immobilier), mais a été rejetée par décision du 21/03/2023, avec près de 35 arguments en défaveur.•Analyse juridique : Rendu des conclusions des avocats spécialisés en droit foncier en septembre 2023, concluant que la perte de constructibilité n'est pas justifiée.•Entretien du terrain : Nous entretenons annuellement les 5 parcelles de terrainB. Impacts de la révision du PLU•Zonage discriminatoire : Seules les parcelles AR161 et AR162 sont intégrées à la future zone UDC du PLU, tandis que les parcelles AR23, AR24 et AR94 sont reclassées en zone NL (non constructible).•Perte patrimoniale majeure : La perte de constructibilité représente un manque à gagner considérable. La valeur du m² constructible à Cardo est comprise entre 150 et 350 €/m².•Atteinte à la propriété : La dépossession foncière résulte d'une décision arbitraire affectant directement les trois co-propriétaires, alors que la donation initiale reposait sur une valeur estimée à 143 €/m².C. Demandes et arguments1. Modification du zonageNous demandons l'abaissement de la ligne de délimitation de la zone UDC afin d'intégrer les parcelles AR23, AR24 et AR94, sur la base des arguments suivants :•Prise en compte du principe de "dent creuse" : Conformément à l'article L.121-8 du Code de l'Urbanisme, ce reclassement répondrait aux objectifs de lutte contre le mitage urbain (cf. carte Google Earth n°1)•Investissements publics préexistants : Une buse a déjà été installée en aval à hauteur du virage (cf. carte Google Earth n°2), facilitant le raccordement futur au réseau.•Historique de constructibilité : Un permis de construire a été délivré en 2013 pour un collectif de 16 appartements, preuve de la faisabilité du projet.•Risque naturel amoindri : L'urbanisation permettrait de maîtriser le ruissellement en limitant les défrichements anarchiques et en structurant le drainage des eaux.•Désenclavement du secteur : L'urbanisation de ces parcelles favoriserait l'aménagement du lieu-dit Gradicchia en résolvant l'enclavement actuel par le bas.2. Indemnisation en cas de maintien du classement en zone NLSi aucune modification n'est apportée à la délimitation de la future zone UDC, nous demandons une indemnisation à hauteur de la valeur haute du prix du m² à Cardo pour les trois co-propriétaires, sur les bases suivantes :•Article L.160-5 du Code de l'Urbanisme : La modification du PLU entraîne une dépossession correspondant à une perte patrimoniale excessive, ce qui justifie une indemnité compensatoire.•Jurisprudence administrative : Le motif d'intérêt général avancé pour ce reclassement ne justifie pas une privation de valeur patrimoniale aussi significative.•Principe d'équité et de non-discrimination : La requalification en zone NL est incohérente avec le maintien de la constructibilité de terrains similaires dans le secteur, ce qui constitue une rupture d'égalité devant l'urbanisation.D. Pièces jointes1.Certificat d'Urbanisme positif de septembre 2007 (attestant de la constructibilité initiale des parcelles).2.Acte notarié de la dation de 2013 (permettant la construction d'un collectif, validé par un permis de construire).3.Photographie Google earth de l’urbanisation de la zone4.Photographie Google earth de la buse installée par les autorités publiques (démontrant l'existence d'un aménagement préparatoire).5.Certificat d'Urbanisme opérationnel négatif de 2023 (conclusions contradictoires par rapport à l'historique du terrain).ConclusionLe reclassement des parcelles AR23, AR24 et AR94 en zone NL constitue une atteinte grave à la valeur patrimoniale et aux droits des co-propriétaires. Nous demandons une correction de la délimitation de la future zone UDC pour inclure ces parcelles, conformément aux principes d'aménagement rationnel du territoire et de continuité urbaine.Si cette demande n'est pas prise en compte, nous solliciterons une indemnité à hauteur de la valeur haute du prix du foncier sur Cardo, en nous fondant sur les principes de droit mentionnés ci-dessus.
Pièce(s) jointes(s) :

Télécharger la pièce jointe originale (5.arrêté signé Cub A0053.pdf)
Document : 5.arrêté signé Cub A0053.pdf, page 1 sur 4

Bastia
CITÀ DI CULTURA

MAIRIE
BASTIA

CERTIFICAT D'URBANISME NEGATIF

DESCRIPTION DE LA DEMANDE		Référence dossier
Type de demande	Certificat d'urbanisme opérationnel	N° CU 02B 033 23 A0053
Déposée le	19/01/2023	
Par	ERA IMMOBILIER BASTIA	
Demeurant à :	Rue Gabriel Peri 20200 BASTIA	
Sur un terrain sis	Gradicchia Cardo 20200 BASTIA AR0023, AR0024, AR0094, AR0161, AR0162	

CADRE 2 : TERRAIN DE LA DEMANDE

Superficie du terrain de la demande **(1)** : **3 845 m²**

(1) *(sous réserve de l'exactitude de la déclaration du demandeur)*

CADRE 3 : OBJET DE LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME

Certificat d'Urbanisme Opérationnel : Réalisation d'un collectif composé de trois bâtiments en R+1.

CADRE 4 : REPONSE A LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME

Le présent projet est délivré NEGATIF. Le projet n'est pas réalisable.

CADRE 5 : DROIT DE PREEMPTION, ET BENEFICIAIRE DU DROIT

Sans objet

(Avant toute mutation du terrain ou des bâtiments, le propriétaire devra faire une Déclaration d'Intention d'Aliéner auprès du bénéficiaire du droit de préemption cité ci-dessus. Elle comportera l'indication du prix et des conditions de la vente projetée.)
***SANCTION** : Nullité de la vente en cas d'absence de déclaration.*

CADRE 6 : NATURE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE APPLICABLES AU TERRAIN

PPRIF approuvé : Risque modéré (B1).

PPRI approuvé : Zone de production et d'aggravation du ruissellement ; Zone de danger induit de ruissellement ; Aléa fort à très fort ; Talweg jaune.

SPR approuvé : Secteur 5a ceinture verte.

Porter-à-connaissance "Mouvement de terrain" (préfecture de Haute-Corse) : Aléa faible à modéré du risque ravinement (R1 et R2).

Périmètre de protection des monuments historiques.

CADRE 7 : NATURE DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

Zone : UE

CADRE 8 : EQUIPEMENTS PUBLICS

Assainissement : Non desservi.

Eau potable : Desservi.

Electricité : Desservi.

Accès : Accidentogène.

CADRE 9 : MOTIFS DU CARACTERE NEGATIF DE CE CERTIFICAT ET OBSERVATIONS

Vu le Code de l'Urbanisme.

Vu le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADDUC) approuvé le 2 Octobre 2015.

Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 18 Décembre 2009 et son dernier modificatif le 15 Janvier 2022.

Vu le règlement afférent la zone UE du PLU.

Vu le règlement du Site Patrimonial Remarquable (SPR) approuvé le 12 Mars 2019 de la commune de Bastia et notamment, du secteur 5a ceinture verte dans lequel est situé le projet.

Vu le règlement applicable en risque modéré (B1) du Plan de Prévention des Risques Incendie de Forêt (PPRIF) approuvé le 31 Mai 2011 de la commune de Bastia.

Vu le règlement applicable en zone de danger induit de ruissellement, en zone de production et d'aggravation du ruissellement, ainsi qu'en aléa fort à très fort du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) approuvé le 10 Août 2015 de la commune de Bastia.

Vu le porter-à-connaissance de la préfecture de Haute-Corse en date du 31 mars 2022 ayant pour objet la prise en compte du risque inondation par débordement de cours d'eau dans les aménagements et la cartographie annexée.

Vu le porter-à-connaissance de la préfecture de Haute-Corse en date du 11 Juillet 2022 ayant pour objet la prise en compte des risques littoraux dans l'aménagement et la doctrine relative à l'application de l'atlas des zones submersibles.

Vu la demande de certificat d'urbanisme opérationnel susvisée et les plans y étant annexés.

Vu l'avis de EDF, en date du 1 Février 2023, basé sur une puissance ne relève pas d'un branchement pour un particulier (donc d'une puissance supérieure à 12 kVA monophasé ou 36 kVA triphasé ou d'un ensemble de plusieurs lots). L'étude électrique sera réalisée lors de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme ou de la demande de raccordement (avis joint).

Vu l'avis défavorable de la direction de l'exploitation routière Cismonte de la Collectivité de Corse, en date du 7 Février 2023 (avis joint).

Vu l'avis du service risques de la Direction Départementale des Territoires, en date du 8 Février 2023 (avis joint).

Vu l'avis d'Acqua Publica, régie des eaux du pays bastiais, en date du 14 Février 2023, selon lequel les parcelles peuvent être desservies en eau potable, mais ne peuvent être raccordées au réseau public assainissement, en raison du manque de servitude (avis joint).

Considérant l'article 3-UE du PLU selon lequel les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Considérant au surplus de l'article 3-UE du PLU, que les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées aux opérations qu'elles doivent desservir et permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, et de la protection civile.

Considérant que le projet vise à la construction d'un collectif composé de trois bâtiments en R+1.

Considérant l'avis défavorable de la Collectivité de Corse précisant que le pétitionnaire doit produire un dossier technique des modalités d'accès, réalisé par un bureau d'études spécialisé. Cette étude devra confirmer le respect des règles de visibilité et de sécurité pour l'accès envisagé.

Considérant que l'accès projeté se situe à proximité d'un virage de la route départementale.

Considérant que le pétitionnaire ne fait pas état de l'existence d'une étude de sécurité.

.../...

.../...

Considérant qu'au vu de la densité du projet et de la situation de l'accès, les éléments projetés à ce jour, ne permettent pas de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la protection civile.

Considérant de ce fait, que le projet n'est pas conforme à l'article 3-UE du PLU.

Considérant l'article 4-UE du PLU, selon lequel le raccordement à l'égout public des eaux usées, y compris les eaux ménagères, est obligatoire dans les secteurs desservis, tels que définis dans le schéma d'assainissement annexé au présent règlement.

Considérant l'avis défavorable d'Acqua Publica concernant le réseau public d'assainissement, en raison du manque de servitudes permettant d'accéder au réseau.

Considérant que le projet contrevient à l'article 4-UE du PLU.

Considérant la situation du projet en secteur 5a ceinture verte du SPR.

Considérant que le secteur 5a (ceinture verte) constitue un écrin végétal ou l'enjeu réside dans le maintien des continuités écologiques et de la trame verte.

Considérant qu'en secteur 5a du SPR précise que le projet architectural doit contribuer à la cohérence, à l'équilibre du paysage, au respect de l'unité de la ceinture verte et proposer une écriture architecturale modeste en s'inspirant des dispositions traditionnelles, de volumétries, d'intégration paysagère.

Considérant l'article 1.3 des prescriptions particulières applicables en secteur 5a (ceinture verte) du SPR, selon lequel de manière générale, la perméabilisation des sols est à rechercher.

Considérant la section 4.1 des prescriptions particulières applicables en secteur 5a (ceinture verte) du SPR, selon lequel tout projet doit être étudié dans un souci de modestie et d'intégration paysagère. Il doit limiter les mouvements de terrain, déblais, remblais.

Considérant l'article 11-UE du PLU, selon lequel les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants du site et des paysages et selon lequel le certificat peut être refusé si les projets par leur situation, par leur architecture, par leur dimension, ou par leur aspect extérieur, portent atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages urbains.

Considérant que la zone d'habitat diffus dans laquelle se situe le projet est principalement constituée de maisons individuelles.

Considérant qu'en l'état, ce projet ne tient pas compte de la densité majoritaire environnante de la zone (collectif de trois bâtiments).

Considérant de ce fait, que le projet contrevient au règlement du SPR et à l'article 11-UE du PLU.

Considérant l'article 2 du règlement du PPRIF, selon lequel toute construction doit être implantée à moins de 150 m d'un point d'eau normalisé, en empruntant les voies de circulation existantes.

Considérant qu'il existe un poteau incendie à plus de 150 m du projet.

Considérant de ce fait, que le projet n'est pas conforme au PPRIF.

Considérant la situation du terrain d'assise en zone d'aléa modéré du risque ravinement et en zone d'aléa faible à modéré au porter-à-connaissance « Mouvements de terrain » de la préfecture de Haute-Corse.

Considérant le talweg cartographié en jaune au PPRI approuvé de la commune.

Considérant que ce secteur est directement impacté par l'aléa mouvements de terrain.

Considérant le terrain concerné par le projet fait apparaître une déclivité importante.

Considérant qu'un tel projet peut engendrer d'importants mouvements de sol ainsi qu'une forte imperméabilisation, notamment au sein des zones d'aléa.

Considérant que la suppression de la végétation est de nature à accroître ces risques.

Considérant au surplus, que l'ouvrage hydraulique de l'OPHLM de la résidence Ste Antoine n'assure pas à ce jour ses fonctions au vu des débordements régulièrement constatés lors d'évènements pluvieux.

Considérant que tout aménagement en amont de ce secteur vulnérable peut contribuer à un accroissement du risque.

Considérant que le projet présente à l'évidence un facteur aggravant du risque de par l'imperméabilisation des sols générée par le projet, ainsi que les capacités insuffisantes de l'ouvrage hydraulique situées en aval et notamment lors des crues d'occurrence centennale.

.../...

.../...

Considérant qu'il en découle que l'application de l'article R. 111-2 du Code de l'Urbanisme s'impose au cas d'espèce en raison des risques avérés d'atteinte à la sécurité publique auxquels pourraient être exposés aussi bien les occupants des futures constructions que les tiers.

Considérant que le secteur est actuellement particulièrement boisé et peu construit et que de ce fait, la conformité du projet avec l'article L 121-8 du code de l'urbanisme se doit d'être confirmée.

Considérant que Bastia est une commune littorale sous application des dispositions de la loi ELAN et la loi Littoral.

Le présent certificat est délivré négatif. Le projet n'est pas réalisable.

En outre, il pourra être sursis à statuer à toute nouvelle demande d'autorisation du droit des sols si celle-ci venait à compromettre la future réalisation du PLU.

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.

Bastia, le 21/03/2023

Pour le Maire,
L'Adjoint délégué à l'Urbanisme, à l'Aménagement Durable et à la Planification Stratégique,

Signé électroniquement le 21/03/2023

Paul TIERI

A LIRE ATTENTIVEMENT LES INFORMATIONS DE LA PAGE

EFFETS DU CERTIFICAT D'URBANISME :
Le présent certificat est un acte administratif d'information, qui constate le droit applicable en mentionnant les possibilités d'utilisation de votre terrain et les différentes contraintes qui peuvent l'affecter. Il n'a pas valeur d'autorisation pour la réalisation des travaux ou d'une opération projetée.
Le certificat d'urbanisme crée aussi des droits à votre égard. En effet, si vous déposez une demande d'autorisation (par exemple une demande de permis de construire) dans le délai de validité du certificat, les nouvelles dispositions d'urbanisme ou un nouveau régime de taxes ne pourront pas, sauf exceptions, vous êtes opposées.

L'accord sur le caractère réalisable de l'opération porte exclusivement sur la localisation approximative du ou des bâtiments dans l'unité foncière, leur destination et sur les modalités de desserte par les équipements publics.

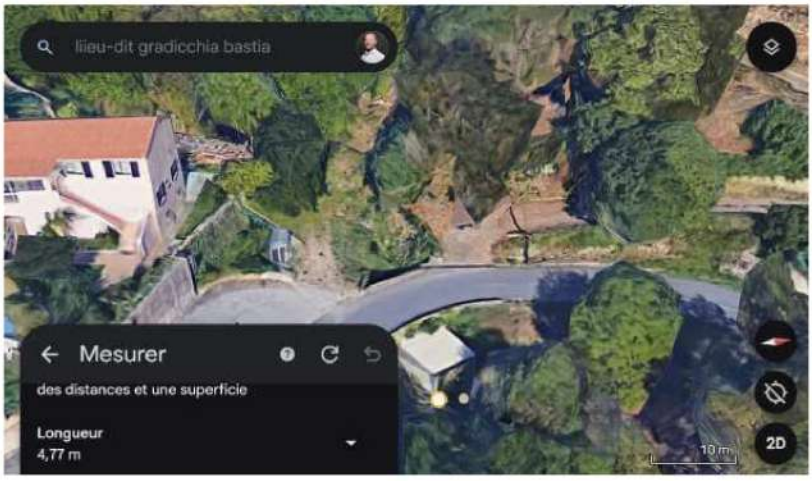
DROIT DES TIERS : La présente décision est notifiée sans préjudice du droit des tiers (notamment obligations contractuelles; servitudes de droit privé telles que les servitudes de vue, d'ensoleillement, de mitoyenneté ou de passage, règles figurant au cahier des charges du lotissement...) que le certificat d'urbanisme ne vérifie pas.

DUREE DE VALIDITE : Le certificat d'urbanisme a une durée de validité de 18 mois. Il peut être prorogé par périodes d'une année ou les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée du certificat pour lequel vous demandez la prorogation.

Télécharger la pièce jointe originale (4.Google Earth 2_tamburini_AR161, 162, 23, 24 et 94.pdf)
Document : 4.Google Earth 2_tamburini_AR161, 162, 23, 24 et 94.pdf, page 1 sur 1

Google Earth 2_tamburini_AR161, 162, 23, 24 et 94

Installation Buse en Aval.

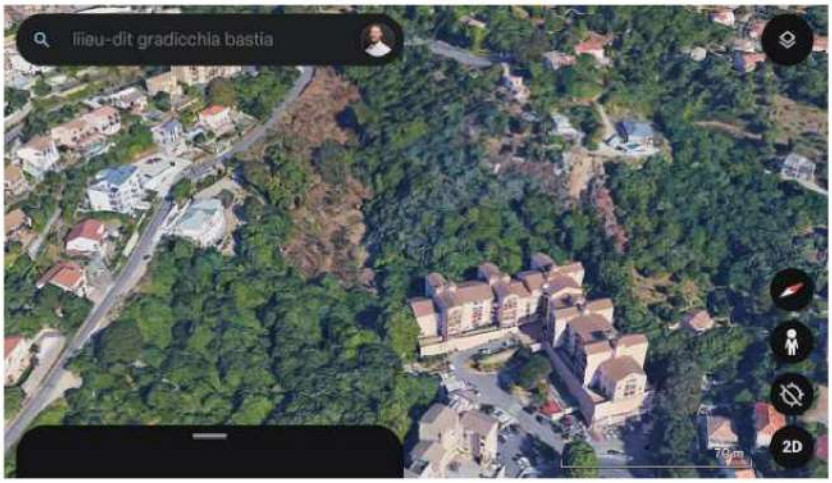


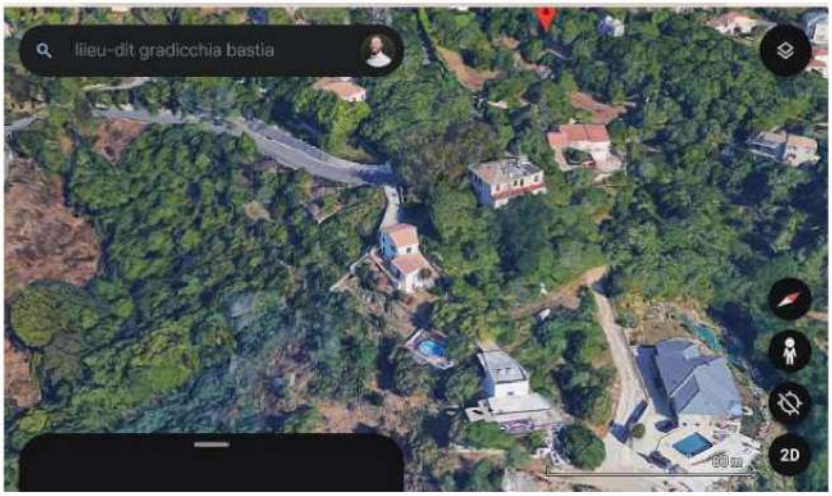
Télécharger la pièce jointe originale (3. Google Earth 1_tamburini_AR161, 162, 23, 24 et 94.pdf)
Document : 3. Google Earth 1_tamburini_AR161, 162, 23, 24 et 94.pdf, page 1 sur 2

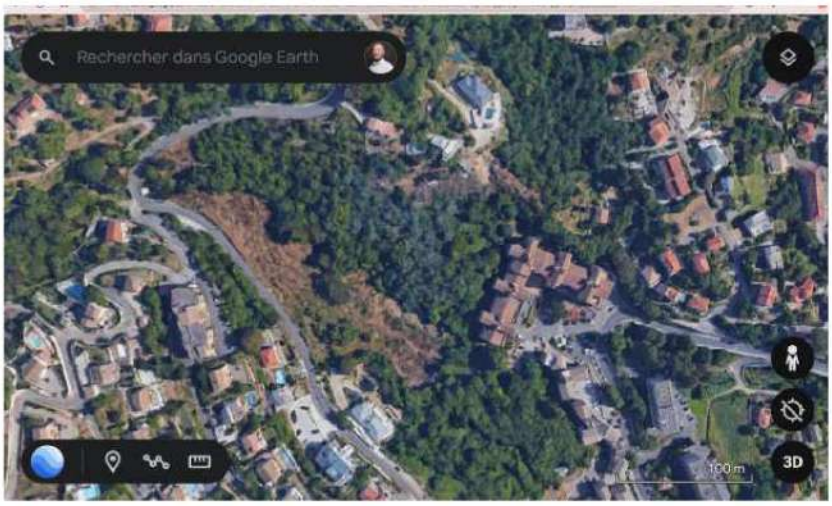
Google Earth 1_tamburini_AR161, 162, 23, 24 et 94

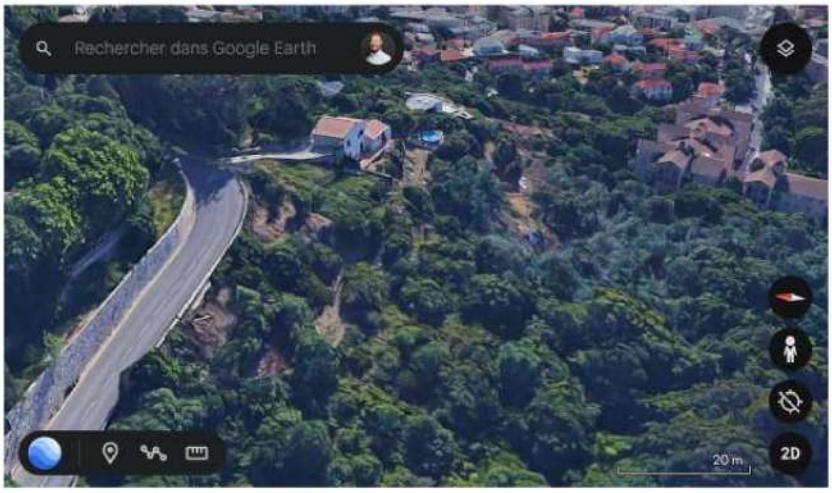
Urbanisation existante

Proximité d'habitations individuelles / collective






Rechercher dans Google Earth
100 m
3D


Rechercher dans Google Earth
20 m
2D

Télécharger la pièce jointe originale (2.dation notaire enquête publique-compressé.pdf)
Document : 2.dation notaire enquête publique-compressé.pdf, page 1 sur 17

N° du dossier : 13096
JP/MCC
Compromis de vente TAMBURINI Cts/PROMOCO

L'AN DEUX MILLE TREIZE
Le DIX AVRIL
A BASTIA, en l'Office
Maître Jacques POGGI, notaire soussigné, associé de la société civile professionnelle dénommée "SCP Jacques POGGI et Sandrine POGGI-GONDOUIN", titulaire d'un office notarial dont le siège est à BASTIA (20200), impasse Capanelle, Villa Henri,

A reçu en la forme authentique, le présent acte authentique entre les parties ci-après identifiées.

IDENTIFICATION DES PARTIES

Les personnes requérantes au présent acte sont :

1°) Monsieur **Ange, Pierre TAMBURINI**, conseiller financier, célibataire, demeurant à MARSEILLE 8ème (13008), 36 allée des Buis, Résidence Le Verlaine Immeuble Serenade.
Non engagé dans les liens d'un pacte civil de solidarité.
Né à BASTIA (20200), le 11 juin 1972.
De nationalité française. Résident au sens de la règlementation fiscale.

2°) Monsieur **Hervé, Paul TAMBURINI**, professeur, demeurant à BASTIA (20600), résidence Les Capucins, Bâtiment C5, Quartier Saint Joseph, partenaire de Mademoiselle Catherine, Marie PITTORRU.
Né à BASTIA (20200), le 8 août 1973.
Soumis à un pacte civil de solidarité, dont la déclaration conjointe a été faite au greffe du Tribunal d'Instance de BASTIA (20200), le 25 août 2006.
Ce pacte n'a pas été modifié depuis.
De nationalité française. Résident au sens de la règlementation fiscale.

3°) Mademoiselle **Blanche, Marie TAMBURINI**, employée de banque, célibataire, demeurant à BASTIA (20600), résidence Les Capucins, Bâtiment C5, Quartier Saint Joseph.

TA T.F TB TH MI

La société PROMOCO est représentée par Monsieur Loïc MORELLI, son gérant, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu d'une délibération de l'assemblée générale.

Il est précisé que la dénomination « l'Acquéreur » s'appliquera tant à la PROMOCO qu'à son représentant.

NATURE ET QUOTITES DES BIENS VENDUS

Les biens et droits immobiliers vendus appartiennent aux personnes identifiées ci-dessus au paragraphe "VENDEUR", ensemble pour le tout ou divisément chacun pour un tiers (1/3).

NATURE ET QUOTITES DES BIENS ACQUIS

Les biens vendus appartiendront en propre à l'acquéreur.

Il est convenu ce qui suit :

Le Vendeur vend à l'Acquéreur, qui accepte, sous les conditions suspensives ci-après stipulées, les biens et droits immobiliers désignés ci-dessous qu'il déclare parfaitement connaître pour les avoir vus et visités préalablement à la signature du présent acte.

DESIGNATION DES BIENS

Commune de BASTIA (20200), Gradicchia,

Diverses parcelles de terre

Figurant au cadastre comme suit :

Section	N°	Lieu-dit Adresse	Contenance cadastrale
AR	23	GRADICCHIA	0 ha 09 a 50 ca
AR	24	GRADICCHIA	0 ha 10 a 95 ca
AR	94	GRADICCHIA	0 ha 11 a 60 ca
AR	161	GRADICCHIA	0 ha 00 a 52 ca
AR	162	GRADICCHIA	0 ha 05 a 88 ca
		TOTAL	**0 ha 38 a 45 ca**

Tel que cet immeuble existe, s'étend et se poursuit avec tous les droits qui en dépendent et tous les immeubles par destination qui lui sont attachés, sans aucune exception ni réserve de propriété.

BORNAGE

Le Vendeur déclare avoir été averti :

- que les superficies indiquées par le Service du Cadastre n'ont qu'une valeur administrative et ne sauraient engager la responsabilité de ce service,
- qu'à ce jour aucun procès-verbal de bornage n'a été établi.

Il déclare faire son affaire personnelle de cet état de chose, sans recours possible contre l'acquéreur ou le notaire soussigné.

TA TF TB TH MI

Non engagée dans les liens d'un pacte civil de solidarité.
Née à BASTIA (20200), le 17 mai 1977.
De nationalité française. Résidente au sens de la règlementation fiscale.

Ci-après dénommés « Le Vendeur ».

Et :

La société dénommée "PROMOCO", société à responsabilité limitée, au capital de mille euros (1 000,00 euros), dont le siège social est à BIGUGLIA (20620), Chemin de Puzacci, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de BASTIA (20200) et inscrite au SIREN sous le numéro 497949446.

Ci-après dénommée « L'Acquéreur ».

Il est ici précisé qu'il y aura, le cas échéant, solidarité entre les personnes comprises sous chacun de ces termes et agissant avec un intérêt commun.

IDENTIFICATION DES INTERVENANTS A L'ACTE

DONATEURS (ANCIENS PROPRIETAIRES)

Monsieur **Alphonse, Pierre, Pascal TAMBURINI**, retraité et Madame **Françoise BEANI**, secrétaire médicale, son épouse, demeurant ensemble à BASTIA (20600), résidence Les Capucins, Bâtiment 5, Quartier Saint Joseph.

Nés, savoir :

- Monsieur à BASTIA (20200), le 20 avril 1946.
- Madame à BASTIA (20200), le 18 mai 1949.

Mariés sous le régime légal de la communauté de biens réduite aux acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la mairie de BASTIA (20200), le 8 août 1970 ; lequel régime n'a subi aucune modification conventionnelle, judiciaire ou légale.

Monsieur de nationalité française. Résident au sens de la règlementation fiscale.

Madame de nationalité française. Résidente au sens de la règlementation fiscale.

Intervenant en qualité d'ANCIENS PROPRIETAIRES ET DONATEURS,

Ci-après dénommés « Le Donateur ».

PRESENCE - REPRESENTATION

Monsieur Hervé TAMBURINI est présent.

Mademoiselle Blanche TAMBURINI est présente.

Monsieur Alphonse TAMBURINI est présent.

Madame Françoise TAMBURINI est présente.

Monsieur Ange TAMBURINI n'est pas présent, mais est représenté par Mademoiselle Blanche Marie TAMBURINI, susnommé, en vertu d'une procuration sous seing privé en date à MARSEILLE du 26 mars 2013.

TA TF TB TH HI

Plan

L'immeuble figure en teinte jaune sur le plan cadastral dont une copie est demeurée annexée aux présentes.

PROPRIETE - JOUISSANCE

L'Acquéreur aura la propriété du bien vendu à compter du jour de la réitération par acte authentique de cette vente.

Il en aura la jouissance à compter du même jour, par la prise de possession réelle. Les biens devront, à cette date, être libres de toute location ou occupation quelconque.

CHARGES ET CONDITIONS

La vente, si elle se réalise, sera consentie et acceptée sous les charges et conditions ordinaires et de droit et sous celles suivantes, que l'Acquéreur s'oblige à exécuter :

Garantie d'éviction

Le Vendeur ne sera tenu que du seul trouble d'éviction.

Etat de l'immeuble – Contenance

Les biens vendus seront délivrés dans l'état où ils seront au jour de l'entrée en jouissance de l'Acquéreur, sans garantie de la contenance, toute différence entre la contenance indiquée et celle réelle, même si elle est supérieure à un vingtième, devant faire, le profit ou la perte de l'Acquéreur.

En outre, le Vendeur ne sera pas tenu à la garantie des vices cachés pouvant affecter le sol ou le sous-sol, à raison, notamment, de fouilles ou excavations qui auraient pu être pratiquées et de tous éboulements qui pourraient intervenir.

Le tout sauf dans l'hypothèse où le Vendeur aurait la qualité de professionnel de l'immobilier.

Passif existant

Le Vendeur s'engage à régler l'ensemble des sommes dues à des créanciers bénéficiant d'inscriptions sur l'immeuble vendu et à supporter éventuellement les frais de purge et de radiation des inscriptions de manière à ce que le bien soit libre de toutes inscriptions.

Servitudes

L'Acquéreur profitera des servitudes actives dont peuvent bénéficier les biens vendus.

Il supportera les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou non, pouvant grever ces biens, le tout à ses risques et périls et sans recours contre le Vendeur, et sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droit qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers ou de la loi.

Le Vendeur déclare à ce sujet, qu'il n'a créé, ni laissé créer aucune servitude sur les biens vendus, à l'exception de celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi ou des règles d'urbanisme en vigueur à ce jour, des énonciations des titres de propriété et de ce qui aurait pu être rapporté au paragraphe "Désignation".

TA TF TB TH

Impôts et contributions

L'Acquéreur acquittera à compter du jour de l'entrée en jouissance tous impôts et contributions auxquels les biens vendus sont ou pourront être assujettis.

La taxe foncière sera répartie entre le Vendeur et l'Acquéreur, au prorata de leur temps respectif de jouissance.

Toutefois, cette répartition convenue n'étant pas prise en compte par l'Administration fiscale, celle-ci adressera au Vendeur, qui sera seul responsable du paiement, la taxe foncière. En conséquence, l'Acquéreur remboursera sans délai au Vendeur sa quote-part, dans le montant de cette taxe et au vu des justificatifs que ce dernier lui remettra.

Par dérogation à ce qui est indiqué ci-dessus, les parties conviennent que l'Acquéreur remboursera le jour de la signature de l'acte de vente au Vendeur, le prorata de la taxe foncière en prenant pour base de calcul l'avis d'imposition de l'année précédente.

Absence de contrat d'affichage

Le Vendeur déclare qu'il n'existe pas de contrat d'affichage sur les biens vendus.

Lesdits articles sont ci-après littéralement reproduits :

Article 1792 du code civil

« Tout constructeur d'un ouvrage est responsable de plein droit, envers le maître ou l'acquéreur de l'ouvrage, des dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination.

Une telle responsabilité n'a point lieu si le constructeur prouve que les dommages proviennent d'une cause étrangère »

Article 1792-1

« Est réputé constructeur de l'ouvrage :

1° Tout architecte, entrepreneur, technicien ou autre personne liée au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage ;

2° Toute personne qui vend, après achèvement, un ouvrage qu'elle a construit ou fait construire ;

3° Toute personne qui, bien qu'agissant en qualité de mandataire du propriétaire de l'ouvrage, accomplit une mission assimilable à celle d'un locateur d'ouvrage. »

Article 1792-2

« La présomption de responsabilité établie par l'article 1792 s'étend également aux dommages qui affectent la solidité des éléments d'équipement d'un ouvrage, mais seulement lorsque ceux-ci font indissociablement corps avec les ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert.

Un élément d'équipement est considéré comme formant indissociablement corps avec l'un des ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert lorsque sa dépose, son démontage ou son remplacement ne peut s'effectuer sans détérioration ou enlèvement de matière de cet ouvrage. »

TA TF 18 TH

INFORMATION DE L'ACQUEREUR SUR L'ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGES

Le notaire rédacteur a attiré l'attention de l'Acquéreur, qui le reconnaît, sur les dispositions de la Loi n° 78-12 du 4 janvier 1978, relative à la responsabilité et à l'assurance dans le domaine de la construction, et plus particulièrement sur les obligations résultant des articles suivants du code de la construction et de l'habitation littéralement rapportées :

Article L111-30 du Code de la construction et de l'habitation :

« Les règles relatives à l'assurance dommage obligatoire sont fixées par l'article L.242-1 du code des assurances :

Article L242-1 : Toute personne physique ou morale qui, agissant en qualité de propriétaire de l'ouvrage, de vendeur ou de mandataire du propriétaire de l'ouvrage, fait réaliser des travaux de construction, doit souscrire avant l'ouverture du chantier, pour son compte ou pour celui des propriétaires successifs, une assurance garantissant, en dehors de toute recherche de responsabilités, le paiement de la totalité des travaux de réparation des dommages de la nature de ceux dont sont responsables les constructeurs au sens de l'article 1792-1, les fabricants et importateurs ou le contrôleur technique sur le fondement de l'article 1792 du Code civil. » ...

"Article L111-28 : Toute personne physique ou morale dont la responsabilité décennale peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du Code civil, reproduit aux articles L111-13 à L 111-17, L 111-20-1 et L 111-20-2, doit être couverte par une assurance.

A l'ouverture de tout chantier, elle doit être en mesure de justifier qu'elle a souscrit un contrat d'assurance la couvrant pour cette responsabilité"...

"Article L111-14 : Est réputé constructeur de l'ouvrage :

.../...

2°) Toute personne qui vend après achèvement un ouvrage qu'elle a construit ou fait construire."

PLAN DE FINANCEMENT

Pour ordre, il est ici rappelé les modalités de l'opération résultant des présentes :

Somme totale à financer

I - Prix principal.....390 476,19 euros

II - Frais prévisionnels :.....14 215,00 euros

(en fonction des tarifs en vigueur à la date de ce jour)

III - Montant total de l'opération.....**404 691,19 EUROS**

PRIX

La vente, si elle se réalise, sera conclue et acceptée moyennant le prix principal de **TROIS CENT QUATRE-VINGT-DIX MILLE QUATRE CENT SOIXANTE-SEIZE EUROS ET DIX-NEUF CENTIMES (390 476,19 EUROS).**

Ce prix sera payable par compensation au plus tard vingt sept (27) mois à compter du jour de la constatation de la vente par acte authentique. Cette compensation consiste en la remise de 3 appartements de type T2 de 40 mètres carrés plus terrasses à édifier sur les biens objets des présentes.

Le Bénéficiaire s'engage en outre prendra à sa charge les fournitures figurant sur la notice descriptive ci-jointe.

TA TF TB TH

FAISABILITE

La faisabilité du projet commun des comparants dépend de la réunion d'un certain nombre de renseignements, documents et autorisations.

Il est d'ores et déjà convenu que l'acquéreur se chargera de l'ensemble de cette phase préparatoire de faisabilité, le tout à ses frais exclusifs.

Le vendeur s'engage à lui consentir toutes délégations et autorisations pour mener à bien cette mission, y compris pour déposer la demande de permis de construire, le tout sous réserve qu'aucun frais ne soit mis à sa charge de ce fait.

Information des parties

Tout paiement effectué par l'Acquéreur devra être réalisé au moyen d'un virement bancaire préalable ou d'un chèque émis par un établissement bancaire ou assimilé.

Le notaire rédacteur des présentes a informé les parties du danger pouvant résulter d'un règlement direct entre eux de tout ou partie du prix de vente, en cas, notamment :

- d'exercice d'un éventuel droit de préemption,
- d'absence de provision pour les chèques émis,
- de la révélation ultérieure de charges, inscriptions ou oppositions sur les biens vendus qui ne permettraient pas de désintéresser l'ensemble des créanciers privilégiés du Vendeur.

CONDITIONS PARTICULIERES – AUTORISATIONS – DECLARATIONS

- **SONDAGE**

Le vendeur autorise dès à présent l'acquéreur à effectuer ou laisser effectuer, à ses frais, risques et périls, des sondages sur le terrain permettant de vérifier la nature du sol, à charge pur l'acquéreur de remettre les lieux en l'état si la vente n'est pas réitérée du fait de la non réalisation d'une des conditions suspensives ci-après.
A cet effet, le vendeur s'engage à remettre à l'acquéreur un plan des réseaux existant sur sa propriété, et à garantir à l'acquéreur un accès permanent à l'immeuble.

- **AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES**

Le vendeur autorise également dès à présent l'acquéreur a effectuer ou faire effectuer, aux lieux et place du vendeur toute démarche auprès de toutes administrations concernées, en vue d'obtenir toutes informations ou autorisations en vue de vérifier la constructibilité du terrain ainsi qu'à déposer toutes demandes de permis de construire, de certificats d'urbanisme ou autre, le tout aux frais exclusifs de l'acquéreur.
Aux fins ci-dessus énoncées, le vendeur donne expressément à l'acquéreur tous mandats, et s'engage à signer tous documents nécessaires ainsi qu'à participer à toute démarche pour laquelle son concours sera nécessaire.

- **AFFICHAGE - COMMERCIALISATION**

Le vendeur autorise l'acquéreur à implanter tous panneaux règlementaires ou visant à commercialiser le programme, sur l'immeuble le tout aux frais exclusifs de l'acquéreur et à charge pour ce dernier de remettre les lieux en l'état si la vente n'est pas réalisée.
Si l'acquéreur souhaite mettre en place une bulle de vente, il ne pourra le faire que s'il ne gêne nullement l'accès des bâtiments existants.

TA TF TB TH

L'acquéreur garantit le vendeur de toutes les conséquences qui pourraient résulter de ces implantations vis-à-vis des tiers, afin qu'il ne soit ni inquiété ni recherché à ce sujet.

- **ENVIRONNEMENT – INSTALLATIONS CLASSEES**

Le vendeur déclare et garantit que :

- Depuis son acquisition, l'immeuble n'a jamais été utilisé dans le cadre d'une exploitation soumise à autorisation ou à déclaration conformément à la législation sur les installations classées.
- Qu'à sa connaissance, il en a été de même antérieurement à l'acquisition par lui-même de l'immeuble,
- A sa connaissance, les diverses activités qui se sont succédées dans cet immeuble et les terrains voisins n'ont pas présenté de dangers ou d'inconvénients pour la santé ou l'environnement (notamment air, eaux superficielles et souterraines, sols et sous sols notamment celles visées par la loi du 19 juillet 1976).
- A sa connaissance, il n'a jamais été déposé, enfoui, ni utilisé sur l'immeuble ou les terrains voisins de déchets ou substances quelconques (telles que par exemple amiante, polychlorobiphényles et polychloroterphényles) directement ou dans les appareils ou des installations pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement.

Les parties reconnaissent avoir été informées des dispositions de l'article L 514-20 du code de l'environnement et notamment celles dont le texte est ci-après littéralement rapporté :

« lorsqu'une installation soumise à autorisation a été exploitée sur un terrain, le vendeur de ce terrain sera tenu d'en informer par écrit l'acheteur : il l'informe également pour autant qu'il les connaisse, les dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation.

A défaut l'acheteur a le choix de poursuivre la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix : il peut aussi demander la remise en état du site aux frais du vendeur lorsque le coût de cette remise en état ne parait pas disproportionné par rapport au prix de vente ».

SINISTRE SURVENANT PENDANT LA DUREE DE VALIDITE DE L'AVANT CONTRAT

Si un sinistre survenait pendant la durée de validité des présentes et venait à rendre le bien impropre à sa destination, l'Acquéreur aurait la faculté :

- de renoncer à l'exécution des présentes et d'être immédiatement remboursé du dépôt de garantie versé ;

- de poursuivre l'exécution de la vente et de percevoir l'indemnité versée par la compagnie d'assurance. A cet effet, le Vendeur subroge l'Acquéreur dans les droits qu'il détient à l'égard de ladite compagnie d'assurance.

NEGOCIATION

Les parties reconnaissent avoir été mises en relation par CHALLENGE IMMOBILIER mandatée par le Vendeur le 1er octobre 2012.

TA TF TB TH

Ce mandat et son avenant est inscrit sur le registre obligatoire sous le numéro 1193 et précise que la commission due à l'intermédiaire, d'un montant de quinze mille six cent dix-neuf euros (15 619,00 euros) T.V.A. incluse, sera due par l'Acquéreur. Ce dernier devra s'en acquitter le jour de la réitération de la vente par acte authentique.

CONDITIONS SUSPENSIVES

Conditions suspensives de droit commun

Comme conditions déterminantes du présent acte, sans lesquelles l'Acquéreur n'aurait pas contracté, les présentes sont soumises aux conditions suspensives ci-dessous, savoir :

Urbanisme

Que les différents documents d'urbanisme ne révèlent pas l'existence de servitudes susceptibles de modifier notablement la configuration des lieux ou le proche environnement de l'immeuble vendu, de déprécier sensiblement sa valeur vénale ou de le rendre impropre à sa destination.

Hypothèques

Que l'état qui sera délivré par le bureau des hypothèques compétent ne révèle pas :

- l'existence d'inscriptions dont le montant, en principal, intérêts, frais et accessoires, soit supérieur au prix convenu; à moins que le Vendeur ne justifie de l'extinction de leur cause ou de l'engagement de mainlevée des créanciers.
- l'existence d'un commandement de saisie.
- l'existence de servitude non portée à la connaissance de l'Acquéreur.

Titres de propriété

Que l'examen des titres ne fasse pas apparaître :

- l'existence d'une servitude non portée à la connaissance de l'Acquéreur,
- un vice quelconque affectant le droit de propriété du Vendeur ou ayant pour effet de diminuer la valeur de l'immeuble ou le rendre impropre à sa destination.

Droits de préemption

Que toute personne physique ou morale, de droit public ou de droit privé, titulaire d'un droit de préemption, renonce à ce droit.

Si un bénéficiaire de ces droits de préemption décidait d'exercer son droit aux prix et conditions fixés aux présentes, le Vendeur et l'Acquéreur déclarent dès à présent accepter cette préemption, sans indemnité de part et d'autre.

Dans le cas où un titulaire de droit de préemption décidait de faire valoir son droit en discutant le prix ou les conditions de la vente, les présentes deviendraient caduques et les soussignés seraient déliés, sans indemnité de part et d'autre, de leurs engagements réciproques. Dans ce cas, le Vendeur pourra, si bon lui semble, retirer l'immeuble de la vente ou prendre les accords que bon lui semblera avec le titulaire du droit de préemption, sans que l'Acquéreur puisse discuter la décision prise par le Vendeur, ni inquiéter ce dernier à ce sujet.

Les mêmes dispositions seront applicables en cas d'existence d'un pacte de préférence.

TA TF TG TH TI

Conditions suspensives conventionnelles

Prévention des risques naturels et technologiques

Les présentes sont conclues sous la condition suspensive que le Vendeur obtienne un état des risques naturels et technologiques fondé sur les informations mises à disposition par le Préfet et que celui-ci ne révèle pas l'existence de risques majeurs de nature à déprécier sensiblement sa valeur vénale ou de le rendre impropre à sa destination.

Cet état des risques sera annexé à l'acte constatant la régularisation des présentes par acte authentique.

Le Vendeur déclare qu'à sa connaissance, l'immeuble vendu n'a pas subi, à ce jour, de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles ou technologiques en application des articles L. 125-2 ou L. 128-2 du Code des assurances.

Obtention d'un permis de construire

Les présentes sont conclues sous la condition suspensive que l'acquéreu obtienne un permis de construire purgé de tous recours sur le terrain objet de présentes, d'un immeuble répondant aux caractéristiques suivantes :

- Edification d'un ou plusieurs bâtiments sur l'assiette du terrai présentement acquis,
- Le projet sera établi en utilisant au maximum les possibilités c construction actuellement en vigueur et correspondant au COS du terrain.

L'acquéreur s'oblige à faire sa demande de permis de construire auprès mairie de BASTIA au plus tard dans un délai de dix mois à compter de signature des présentes dans les formes prévues par la règlementation. Le vende l'autorise dès à présent à déposer toute demande en ce sens et d'en justifier en l adressant copie du récépissé du dépôt par lettre recommandé avec accusé réception sous huitaine et à faire procéder à l'affichage du permis de construire da les quinze jours (15) de la notification de la décision d'octroi dudit permis dans formes des articles A 421-7 du code de l'urbanisme.

Il est expressément convenu que, faute pour l'acquéreur d'avoir déposé u demande de permis de construire régulière dans le délais ci-dessus prévu, la prése condition suspensive sera purement et simplement caduque.

Cette condition suspensive sera considérée comme réalisée après la signat par l'autorité compétente de l'arrêté valant permis de construire, ou dès l'expirat du délai valant permis tacite et après purge des délais de recours ouverts aux tier de retrait administratif.

Le permis de construire devra être obtenu formellement ou tacitement plus tard dans un délai de quatorze mois à compter de la signature présentes.

Si à cette date :

a) Les autorisations administratives en cours d'instruction n'étaient obtenues, les délais seraient prorogés du temps nécessaires à leur obter et à la purge du délai de retrait administratif et de recours des augmenté du délais de notification prévu à l'article R 600-1 du cod l'urbanisme, **sans que ce délai puisse excéder un délai de dix sept m compter de la signature des présentes.**

TA TF TS TH

b) Les autorisations administratives étaient obtenues mais que les délais de recours des tiers et de retrait ne soient pas expirés, les présentes seraient prorogées du temps nécessaire à la purge de ces délais augmenté du délai de notification prévu à l'article R600-1 du code de l'urbanisme.

c) Un recours ou un retrait était introduit contre lesdites autorisations, la date ci-dessus serait prorogée d'une durée maximale de trois mois, **sans pouvoir excéder un délai de dix sept mois à compter de la signature des présentes.**

d) Dans le cas d'existence d'un droit de préemption, la date ci-dessus sera, le cas échéant prorogée automatiquement jusqu'à une date postérieure de quinze jours francs à compter soit du jour d'expiration du délai imparti au bénéficiaire du droit de préemption pour exercer celui-ci, soit du jour de réception par le notaire de la lettre du bénéficiaire contenant renonciation audit droit et à charge par l'acquéreur d'en informer le vendeur par lettre recommandée avec accusé de réception sous huitaine.

En outre, si quinze jours avant la date prévue pour la signature de l'acte authentique, éventuellement prorogée comme il est dit ci-dessus, le notaire n'avait pas reçu du vendeur l'ensemble des documents nécessaires à la rédaction de l'acte authentique, la signature serait reportée d'un délai maximum de trente jours.
En tout état de cause, la prorogation de délai ne pourra excéder trois mois sauf accord expresse du vendeur uniquement qui pourra proroger le délai de trois mois supplémentaires.

Décès ou dissolution

Les présentes sont conclues sous la condition suspensive :

- que l'Acquéreur, s'il s'agit d'une personne physique, soit en vie au jour de la signature de l'acte de vente. En cas de pluralité d'Acquéreurs, le ou les survivants auront la faculté de réitérer leur intention de poursuivre les présentes ou de renoncer au bénéfice de cette condition ;
- que, s'il s'agit d'une personne morale, celle-ci ne soit pas dissoute ou sur le point de l'être.

RACCORDEMENT AUX RESEAUX

Les biens objet des présentes ne sont pas raccordés aux réseaux de distribution.

Il est convenu que les frais de raccordement aux réseaux, notamment aux réseaux électrique, eau, téléphone, assainissement seront supportés par l'Acquéreur.

TA TF TS TH M

ARCHEOLOGIE PREVENTIVE

En vertu de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 modifiée relative à l'archéologie préventive et ses textes subséquents, le Préfet de Région a la possibilité de demander qu'un diagnostic en matière d'archéologie préventive soit établi, que des fouilles soient organisées et éventuellement que des mesures de conservation ou de sauvegarde soient prises, en cas de présence d'éléments du patrimoine archéologique. Ces diverses mesures pourront être prises lorsque des opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique.

Le notaire rédacteur a informé les parties, qui le reconnaissent, des dispositions du décret du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive. Ont ainsi respectivement été expliqués par le notaire rédacteur :

- les conséquences résultant de la mise en œuvre de ces dispositions,
- les délais de mise en œuvre des principales étapes des diverses procédures susceptibles d'être arrêtées par le Préfet de Région,
- les indications qui seront portées sur les pièces d'urbanisme,
- et les modalités de la convention susceptible d'être conclue entre l'Institut national de recherches archéologiques préventives et la personne qui projette les travaux.

VESTIGES ARCHEOLOGIQUES

L'Acquéreur reconnaît avoir été spécialement informé par le notaire rédacteur des dispositions de l'article L.541-1 du Code du Patrimoine relatif à l'archéologie préventive portant réglementation des fouilles archéologiques. Désormais, les vestiges archéologiques ou historiques immobiliers découverts dans son terrain, enterrés, ou dressés hors sol, sont présumés appartenir à l'Etat, qu'ils aient été connus à la suite de fouilles surveillées par l'Etat, exécutées par l'Etat, préventives, ou découverts fortuitement.

Cette présomption de propriété étatique ne peut être combattue que par un titre ou par la prescription.

EXONERATION TEMPORAIRE DE TAXE FONCIERE

L'Acquéreur reconnaît avoir été informé par le notaire rédacteur des présentes de l'exonération de taxe foncière prévu pendant deux ans pour les propriétés bâties.

Toutefois, les communes et groupements de communes peuvent décider de supprimer partiellement ou totalement par le Conseil Municipal pour la part de taxe revenant à la Commune.

Pour en bénéficier, l'Acquéreur devra produire une déclaration de construction nouvelle au service du Cadastre.

FACTURES DE TRAVAUX – ASSURANCE DOMMAGE OUVRAGE

L'Acquéreur reconnaît avoir été informé par le notaire rédacteur de conserver les factures des travaux et achats de matériaux notamment dans le cadre de la garantie décennale et de la réglementation sur l'assurance dommage ouvrage.

ABSENCE DE DEPOT DE GARANTIE

Les parties déclarent qu'aucune somme ne sera versée par l'Acquéreur à titre de dépôt de garantie.

TA TF TG TH H

REGULARISATION

Dans l'hypothèse où l'une au moins des conditions suspensives prévues ne serait pas réalisée dans les délais prévus, les présentes seraient automatiquement caduques et les parties libérées de tout engagement.

En cas de réalisation des conditions suspensives prévues aux termes des présentes dans les délais de validité déterminés, la réitération des présentes par acte authentique au plus tard dans les quinze jours de la réalisation de la dernière des conditions suspensives, suivant acte à recevoir par Maître Jacques POGGI, notaire associé à BASTIA (20200) villa Henri, Impasse Capanelle, notaire rédacteur des présentes, moyennant le versement par l'Acquéreur du prix et des frais nécessaires à la réalisation des présentes.

Ledit acte devra être réitéré au plus tard à la date fixée ci-dessus, sauf prorogation éventuelle jusqu'à la date de réception de l'ensemble des pièces administratives nécessaires à la rédaction de l'acte authentique de vente, notamment en cas de droits de préemption non purgés.

Le cas échéant, la date de prorogation ne pourra excéder 18 mois à compter de la signature du compromis.

La date fixée pour la réitération par acte authentique ou la date de sa prorogation ci-dessus fixée ne sera pas extinctive mais constitutive du point de départ à partir duquel chacune des parties pourra sommer l'autre de s'exécuter.

Non réitération de la vente

Du fait de l'Acquéreur

Si l'ensemble des conditions suspensives prévues aux présentes sont réalisées et que l'Acquéreur se refusait à réitérer la vente dans le délai ci-dessus fixé, le Vendeur pourrait, après l'avoir mis en demeure de s'exécuter par lettre recommandée avec accusé de réception, faire constater la vente par voie judiciaire, et obtenir d'éventuels dommages et intérêts.

Il devra engager la procédure dans un délai de deux mois à compter de la date prévue pour la réitération de l'acte, ou de la date prorogée.

Le Vendeur pourra toujours renoncer à la réalisation de la vente et se trouver ainsi entièrement libre de tout engagement vis-à-vis de l'Acquéreur, mais seulement huit jours après l'avoir mis en demeure de réitérer, par lettre recommandée avec accusé de réception.

Il pourra alors de nouveau disposer librement des biens objet des présentes.

Du fait du Vendeur

De la même manière, si l'ensemble des conditions suspensives sont réalisées et que le Vendeur se refusait à réitérer la vente dans le délai fixé, l'Acquéreur pourrait, après l'avoir mis en demeure de s'exécuter selon le même formalisme, faire constater la vente par voie judiciaire, et obtenir d'éventuels dommages et intérêts.

Il devra engager la procédure dans un délai de deux mois à compter de la date prévue pour la réitération de l'acte, ou de la date prorogée, sous peine de forclusion.

Les frais de justice seront dans l'un et l'autre cas, à la charge de la partie défaillante.

TA TF TG TH

FACULTE DE SUBSTITUTION

La réalisation des présentes par acte authentique pourra avoir lieu soit au profit de l'Acquéreur, soit au profit de toute personne physique ou morale que ce dernier se réserve de désigner, à la condition que cette substitution n'entraîne pas l'application des dispositions des articles L. 312-1 et suivants du Code de la consommation.

L'Acquéreur sera tenu, solidairement avec la personne substituée de tous les engagements pris envers le Vendeur aux termes du présent avant-contrat, notamment du paiement du prix et des frais et de l'exécution de l'ensemble des charges et conditions.

Le Vendeur devra être averti de cette substitution par lettre recommandée avec accusé de réception adressée à celui-ci ou au notaire rédacteur. L'acte de substitution devra comporter la reconnaissance de la part de l'Acquéreur que la substitution n'opère pas novation.

Par ailleurs, l'Acquéreur fera son affaire personnelle, avec son substitué, du remboursement des sommes éventuellement versées par lui aux termes des présentes dont il ne pourra réclamer aucune restitution au Vendeur.

INTERVENTION DU DONATEUR

Le donateur, susnommé, déclare donner son consentement pur et simple à la vente projetée, dans les termes de l'article l'article 924-4, deuxième alinéa, du Code civil afin que l'action en réduction ou en revendication ne puisse être exercée contre l'acquéreur ou les propriétaires ultérieurs de l'immeuble vendu.

INTERDICTIONS FAITES AU VENDEUR ENTRE LA SIGNATURE DE PRESENTES ET LA REALISATION DE LA VENTE

Pendant le temps qui précédera l'acte authentique de vente, ou avant qu'il n soit constaté par le notaire chargé de la régularisation de cet acte la défaillance de conditions suspensives ci-dessus prévues, le Vendeur s'interdit expressément :

- toute aliénation totale ou partielle de l'immeuble vendu, toute promess d'aliénation totale ou partielle et toute mise en location du bien vendu,
- de l'hypothéquer ou de le grever d'une charge réelle quelconque.
- de faire exécuter tous changements, modifications ou autres travaux quelconques susceptibles d'affecter la nature, la consistance ou l'aspect des biens immobiliers dont il s'agit, sauf avec l'accord préalable de l'Acquéreur.

DECLARATION DES PARTIES SUR LA CAPACITE

Le Vendeur et l'Acquéreur confirment l'exactitude des déclarations portées ci-dessus, concernant leur état-civil.

Ils ajoutent :

- avoir leur résidence habituelle en France,
- ne pas être en état de tutelle, curatelle, ni être placés sous le régime de la sauvegarde de justice ou sous un régime d'administration provisoire de leurs biens,
- ne pas être en état de cessation des paiements, de redressement ou liquidation judiciaire;
- ne pas être concernés par les dispositions de la loi du 31 décembre 19 relative aux règlement des situations de surendettement.
- et jouir de la plénitude de leurs droits et capacité.

TA TF TB TA

DECLARATIONS DU VENDEUR SUR L'IMMEUBLE

Le Vendeur déclare :

- que l'immeuble vendu ne fait l'objet ni d'un arrêté d'insalubrité, ni d'un interdiction d'habiter, ni d'un arrêté de péril ;
- qu'il ne fait pas non plus l'objet d'une injonction de travaux ;
- qu'il est libre de toute inscription, hypothèque, saisie ou charge quelconque.

VENDEUR - SOLIDARITE

Si le Vendeur est une personne physique, ses héritiers présomptifs auror l'obligation de poursuivre la réalisation de la vente, si celui-ci venait à décéd pendant la durée de validité des présentes.

De la même façon, si le Vendeur est une personne morale, ses associés auro également l'obligation de poursuivre la réalisation de la vente, en cas de dissolution.

ACQUEREUR – ABSENCE DE SOLIDARITE

Si l'Acquéreur est une personne physique, ses héritiers présomptifs n'auro pas l'obligation de poursuivre la réalisation de la vente, si celui-ci venait à décéd pendant la durée de validité des présentes.

De la même façon, si l'Acquéreur est une personne morale, ses associ n'auront pas l'obligation de poursuivre la réalisation de la vente, en cas dissolution.

DECLARATIONS FISCALES

En cas de réalisation de la vente, l'Acquéreur assujetti à la TVA requi l'application des dispositions de l'article 1594-0 G A I et III alinéa 2 du Code géné des impôts, prévoyant l'exonération des droits et taxes de mutation.

A cet effet il s'engage à construire dans un délai de quatre ans sauf prorogati valablement obtenue, des immeubles collectifs couvrant ensemble, avec leurs co et jardins, la totalité des terrains acquis.

REGIME D'IMPOSITION DES PLUS-VALUES IMMOBILIERES

Le Vendeur reconnaît avoir été informé par le notaire rédacteur du prés compromis des dispositions des articles 150 U et suivants du Code général d impôts, relatifs au régime d'imposition des plus-values immobilières.

Il s'engage à fournir au notaire qui sera chargé de régulariser les présentes acte authentique, tous les renseignements, documents ou justificatifs nécessaires, a que celui-ci puisse établir la déclaration de la plus-value et procéder au paiement l'impôt éventuellement dû, lors de la formalité de publication de l'acte de vente.

Le Vendeur déclare avoir été averti que le montant de cet impôt, s'il est sera, le cas échéant, prélevé sur le prix de vente.

DOMICILE FISCAL

Le Vendeur déclare que son domicile fiscal ou son siège social est celui indi en tête des présentes et qu'il dépend pour la déclaration de ses revenus du service impôts de BASTIA et MARSEILLE.

TA TF TB TH

ABSENCE DE DROIT DE RETRACTATION

Les présentes conventions portent sur un terrain à bâtir situé hors lotissement. Par conséquent, l'Acquéreur ne bénéficie pas des dispositions prévues par l'article L.271-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, ainsi qu'il résulte de deux réponses ministérielles (réponses du Ministère du Logement n°63604 et n°6524, Journal Officiel de l'Assemblée Nationale des 10 septembre et 15 octobre 2001).

FRAIS

Les frais, droits et émoluments de la vente seront à la charge de l'Acquéreur.

L'Acquéreur verse ce jour, à titre de provision sur frais, la somme de cinq cents euros (500,00 euros).

Il autorise d'ores et déjà le notaire rédacteur des présentes à effectuer sur ladite somme tout prélèvement rendu nécessaire pour les frais de recherche, correspondance, demande de pièces, documents divers et accomplissement de toute formalité en vue de l'établissement de l'acte authentique, dans les conditions et délais prévus aux présentes, sans même attendre la réalisation de la condition suspensive d'obtention par lui de son financement.

Cette somme viendra en compte sur le prix et frais, en cas de réitération des présentes par acte authentique.

En cas de non réitération des présentes par fait, négligence ou défaillance de l'Acquéreur et ce quelque soit le motif, ladite somme demeurera intégralement et forfaitairement acquise au notaire susnommé en rémunération de la rédaction des présentes ainsi que des débours qui ont pu être engagés au titre des demandes de pièces.

Cependant, dans l'hypothèse où l'Acquéreur exercerait son droit de rétractation, ladite somme lui serait intégralement restituée.

DISPENSE DE PUBLICITE FONCIERE

Les parties dispensent le rédacteur des présentes de faire publier dans l'immédiat l'acte à la conservation des hypothèques et le déchargent de toute responsabilité à cet égard. Elles reconnaissent avoir été préalablement informées par le rédacteur des présentes de l'intérêt de faire publier l'acte afin de le rendre opposable aux tiers

En cas de difficultés, elles se réservent la faculté de faire procéder à cette formalité ultérieurement.

Par conséquent, chacune des parties donne d'ores et déjà pouvoirs à tout clerc de l'étude pour effectuer le dépôt des présentes au rang des minutes du notaire rédacteur, à ses frais. A cet effet, elles reconnaissent que les mentions manuscrites et les signatures apposées sur les présentes émanent bien d'elles et donnent pouvoirs au mandataire pour réitérer cette reconnaissance lors de l'établissement par le notaire de l'acte de dépôt.

POUVOIRS

Le Vendeur et l'Acquéreur donnent tous pouvoirs à tous clerc ou employé du notaire sus nommé chargé d'établir l'acte devant régulariser les présentes, à l'effet d'effectuer toutes les formalités préalables à la rédaction de cet acte et toutes notifications ou déclarations d'intention d'aliéner exigées par la loi, notamment aux éventuels titulaires de droits de préemption, avec faculté de signer les documents nécessaires.

TA TF TB TH MI

MENTION LEGALE D'INFORMATION

Conformément à la loi "Informatique et Libertés" du 6 janvier 1978 modifiée, l'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

A cette fin, l'office est amené à enregistrer des données vous concernant et à les transmettre à certaines administrations, notamment au service de la publicité foncière aux fins de publication et à des fins foncières, comptables et fiscales.

Pour les seuls actes relatifs aux mutations immobilières, certaines données sur le bien et son prix, seront transcrites dans une base de données immobilières à des fins statistiques.

Les parties peuvent exercer leurs droits d'accès et de rectification aux données les concernant directement auprès de l'office notarial dénommé "SCP Jacques POGGI et Sandrine POGGI-GONDOUIN", sis à BASTIA (20200), impasse Capanelle, Villa Henri - Tél : n° 04 95 31 00 27 - Fax : 04 95 32 54 83 - Adresse mail : office.poggigondouin@notaires.fr ou via le Correspondant de la Protection des Données désigné par l'office à : cpd-adsn@notaires.fr.

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les soussignés affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code Général des Impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix convenu et qu'ils sont informés des sanctions encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

ELECTION DE DOMICILE

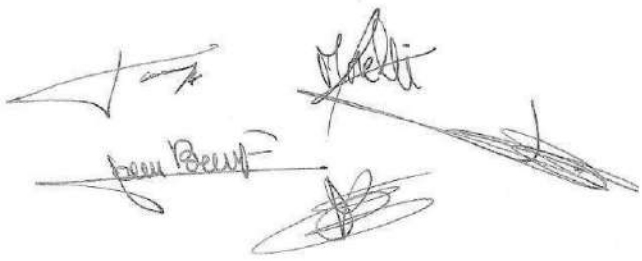
Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leur demeure respective.

DONT ACTE sur DIX SEPT (17) pages

La lecture du présent acte a été donnée aux parties et leurs signatures ont été recueillies sur l'acte par le notaire soussigné, aux date et lieu indiqués en tête des présentes.

Et le notaire a signé le même jour.

Ledit acte comprenant :
- mot(s) rayé(s) nul(s) : NL
- chiffre(s) rayé(s) nul(s) : TH TF
- ligne(s) rayée(s) nulle(s) :
- barre(s) tirée(s) dans les blancs : TS TA
- et renvoi(s) dans la partie normalisée et renvoi(s) dans la deuxième partie qui sont spécialement approuvés par les requérants et intervenants dont il y a lieu de réincorporer le texte dans le corps du présent acte et qui forment un tout avec ledit acte.



Télécharger la pièce jointe originale (1. CU Septembre 2007.pdf)
Document : 1. CU Septembre 2007.pdf, page 1 sur 5

DOSSIER N° CU 2B 033 07A0068 PAGE 1/5

MAIRIE DE BASTIA	CERTIFICAT D'URBANISME DÉLIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

Demande déposée le 20/09/2007		**N° CU 2B 033 07A0068**	
Par :	**TAMBURINI Alphonse**		
Demeurant à :	**Les Capucins Bât C5 St JOSEPH 20200 BASTIA**		
Propriétaire:	**TAMBURINI Alphonse**	**Superficie :**	**3845 m²**
Sur un terrain sis à :	**Gradiccia AR0023 / AR0024 / AR0094 / AR0161 / AR0162**		

CADRE 2 : TERRAIN DE LA DEMANDE

Superficie du terrain de la demande **(1)** : **3845 m²**

(1) *(sous réserve de l'exactitude de la déclaration du demandeur)*

CADRE 3 : OBJET DE LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME

Constructibilité

CADRE 4 : REPONSE A LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME

Le(s) terrain(s) visé(s) au cadre 2bis ci-dessus est (sont) CONSTRUCTIBLE(S)
(sous les réserves et selon les prescriptions mentionnées dans les cadres ci-après et notamment le cadre 10)
Sans Objet

CADRE 5 : ACCORDS NECESSAIRES

- DDE (PPRI Prescrit)

CADRE 6 : DROIT DE PREEMPTION, ET BENEFICIAIRE DU DROIT

Sans Objet
(Avant toute mutation du terrain ou des bâtiments, le propriétaire devra faire une Déclaration d'Intention d'Aliéner auprès du bénéficiaire du droit de préemption cité ci-dessus. Elle comportera l'indication du prix et des conditions de la vente projetée.)
***SANCTION** : Nullité de la vente en cas d'absence de déclaration.*

CADRE 7 : NATURE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE APPLICABLES AU TERRAIN

Sans Objet

1

CADRE 8 : NATURE DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

- Plan d'occupation des sols prescrit le 24 Septembre 1987 révisé le 30 octobre 1994 modifié le 5 octobre 1998

Zone : UE **COS : 0.20**

CADRE 9 : CONTENU DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

(ces dispositions figurent dans le document joint au présent certificat)

CADRE 10 : DISPOSITIONS RELATIVES A LA DENSITE (en m²)

Terrains	Superficie	SHON. susceptible d'être édifiée (1)	SHON des bâtiments existants (2)	Constructibilité résiduelle	Maxi. reconstruc. si démolition (3)
AR0023 / AR0024 / AR0094 / AR0161 / AR0162	3845 m²	769 m²	0 m²	**769 m²**	0 m²

(1) Calculée par application du coefficient d'occupation du sol à la superficie du terrain.
(2) S.H.O.N.: Surface Hors Oeuvre Nette (voir définition sur la demande de certificat d'urbanisme)
(3) Si les bâtiments étaient démolis.
Le demandeur est avisé que l'utilisation effective de la constructibilité normale ou résiduelle, n'est possible que si le projet respecte les servitudes d'utilité publique et les règles d'urbanisme applicables à l'îlot de propriété ou à la partie qui en serait détachée.

CADRE 11 : EQUIPEMENTS PUBLICS

DESSERTE EAU POTABLE SUFFISANTE
DESSERTE VOIRIE SUFFISANTE
DESSERVI EN ELECTRICITE
ASSAINISSEMENT NON DESSERVI

CADRE 12 : TAXES ET CONTRIBUTIONS

(Les taxes et contributions ne peuvent être examinées qu'à l'examen de l'instruction de demande d'autorisation. Les renseignements ci-dessous n'ont qu'un caractère indicatif, valable à la date de délivrance du présent certificat.)

Fiscalité applicable aux constructions et travaux et participations susceptibles d'être exigés en date de délivrance du présent certificat :
- Cession gratuite de terrains (L.332-6-1-2-e)
- PVR
- Taxe locale d'equipement, Taux : 5%
- Taxe départementale d'espaces naturels sensibles, Taux : 2%
- Taxe départementale pour le financement des C.A.U.E., Taux : 0,30 %

CADRE 13 : OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Tout projet devra respecter l'arrêté municipal en date du 15/10/99 sur la prévention et la lutte contre les termites.
En application de l'article 2 de l'arrêté préfectoral n° 3103/01 du 18 juin 2001 un état des risques d'accessibilité au plomb doit être annexé à toute promesse unilatérale de vente ou d'achat, à tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un immeuble en tout ou partie affecté à l'habitation, construit avant le 1er janvier 1948. Cet état doit avoir été établi depuis moins d'un an à la date de la promesse de vente ou d'achat ou du contrat susvisé.
Tout projet devra respecter le règlement du Plan d'occupation des Sols
Le présent CU est délivré positif, toutefois la hauteur de la construction ne devra pas excéder 7 m (R+1) en tout point du sol naturel afin de préserver les perspectives visuelles depuis le CD.
Par ailleurs tout projet se verra imposé un bassin de rétention d'eau afin de ne pas accroître le risque d'inondation identifié au PPRI en cours.

CADRE 14 : FORMALITES ADMINISTRATIVES PREALABLES A L'OPERATION

- Demande de permis de construire.

ATTENTION : Le non respect de ces formalités ou l'utilisation du sol en méconnaissance des règles de l'urbanisme est passible d'une amende d'un minimum de 2000 F.
La démolition des ouvrages ou la remise en état des lieux peut être également ordonnée.

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.421-2-4 du Code de l'Urbanisme

Bastia le : 21/09/2007

P/Le Maire,
L'adjoint délégué à l'urbanisme et au logement

HENRI ZUCCARELLI

LIRE ATTENTIVEMENT

DUREE DE VALIDITE

Si la demande formulée en vue de réaliser l'opération projetée sur le terrain, notamment la demande de permis de construire, est déposée dans un délai **d'un an** à compter de la délivrance d'un certificat d'urbanisme et respecte les dispositions d'urbanisme mentionnées par ledit certificat, celles-ci ne peuvent être remises en causes, exception faites de celles concernant le droit de préemption, les servitudes applicables au terrain, les taxes et les contributions.

ATTENTION

Passé ce délai, aucune garantie au maintien des règles d'urbanisme indiquées dans le certificat ne vous est assurée.

PROLONGATION DE VALIDITE

Le certificat d'urbanisme peut être prorogé, c'est à dire que sa durée de validité peut être prolongée, une seule fois pour une durée **d'un an,**sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité et si les prescriptions d'urbanisme et les servitudes administratives de tous ordres applicables au terrain n'ont pas évolué.
La demande de prorogation, formulée en double exemplaire par lettre accompagnée du certificat à proroger doit être soit :

- adressée au maire par pli recommandé avec demande d'avis de réception postal
- déposée contre décharge à la mairie

FORMALITES ADMINISTRATIVES PREALABLES A L'OPERATION

Préalablement à l'édification de construction ou à la réalisation de l'opération projetée, les formalités administratives requises devront être accomplies :

(Permis de Construire, Autorisation de Lotir, Permis de Démolir, ou Déclaration de Travaux)

ATTENTION :

Le non respect de ces formalités ou l'utilisation du sol en méconnaissance des règles indiquées dans le certificat d'urbanisme, est passible d'une amende d'un minimum de 2.000 F.
La démolition des ouvrages ou la remise en état des lieux peut être également ordonnée.

RECOURS OBLIGATOIRE A UN ARCHITECTE (Article L.421-2 et R.421-1-1 du Code de l'urbanisme)

L'établissement du projet architectural est obligatoire pour tous les travaux soumis à permis de construire.
Toutefois, ne sont pas tenues de recourir à un architecte, les personnes physiques qui déclarent vouloir édifier **pour elles mêmes**, une construction dont la surface hors oeuvre nette n'excède pas 170 m2.
(Pour les constructions à usage agricole, ce plafond est porté à 800 m2, et pour les serres de production dont le pied-droit est à une hauteur inférieure à 4 mètres, il est de 2.000 m2 de surface hors-oeuvre nettes)

DIVISIONS DES TERRAINS

Sauf si la division constitue un lotissement *(article R 315-1 du Code de l'Urbanisme),* tout propriétaire a la possibilité de diviser son terrain comme il l'entend, mais les nouveaux lots de propriété issus de la division, qu'ils soient ou non bâtis, ne sont pas nécessairement constructibles, compte tenu de leurs dimensions, de leurs formes et des règles d'urbanisme qui s'y appliquent.
Les cessions effectuées sans autorisation de lotir, alors que cette autorisation était nécessaire sont entachées de nullité *(article L.315-1 du Code de l'Urbanisme).* Il en est de même des divisions de propriétés bâties non précédées de la délivrance d'un certificat d'urbanisme *(article L.111-5 du Code de l'Urbanisme),* sauf exceptions prévues *à l'article R.160-5* du même code.

DELAIS ET VOIES DE RECOURS

Le destinataire d'un certificat d'urbanisme qui en conteste le contenu peut saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les **2 mois** à partir de la notification du certificat. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou saisir d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme lorsque le certificat est délivré par le Préfet.
Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit être introduit dans les deux mois suivant la réponse *(l'absence de réponse au terme d'un délai de quatre mois vaut rejet implicite).*

4

SANCTIONS EN CAS D'INFRACTION

ATTENTION

- L'utilisation du sol en méconnaissance des règles d'urbanisme est punie d'une amende d'un minimum de 2.000 F.
- La démolition des ouvrages ou la remise en état des lieux peut être également ordonnée.

RENSEIGNEMENTS **Pour toute demande de renseignement complémentaires s'adresser à :**

Service Urbanisme – Mairie de BASTIA – Avenue Pierre GUIDICELLI – 20410 BASTIA CEDEX
Tel : 04.95.55.97.13 fax : 04.95.55.97.47

@117 - SILVARELLI Didier - Biguglia

Date de dépôt : Le 21/02/2025 à 07:42:05
Lieu de dépôt : Sur le registre électronique
Objet : Passage d'une zone ASL à une zone UDb
Contribution :
Bonjour, Veuillez trouver en pièce jointe notre demande. Consort SILVARELLI - SOLINAS
Pièce(s) jointes(s) :

Télécharger la pièce jointe originale (1 - Courrier signé - Consort Silvarelli Solinas.pdf)
Document : 1 - Courrier signé - Consort Silvarelli Solinas.pdf, page 1 sur 20

Co-propriétaires
Monsieur Ange SILVARELLI
Monsieur Stéphane MANNERINI
Monsieur Patrick MANNERINI
Madame Marie-Christine SILVARELLI
Monsieur Jean-Louis MAZZONI
Madame Louise SOLINAS épouse PANCRAZI
Madame Felicie SOLINAS épouse BROSSIER
Madame Madeleine Marie SOLINAS épouse TAMARI
Monsieur Dominique SOLINAS

Adresse de correspondance
Monsieur Didier SILVARELLI
11 Les hauts de Chiorlinu
20620 BIGUGLIA
Tel : 06 22 50 89 08
Mail : didier.silvarelli@wanadoo.fr

Monsieur Le Maire
Monsieur Le Commissaire Enquêteur
Merria di Bastia
20200 BASTIA

Lundi 3 février 2025

Objet : Révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) -
Terrain : Section BN 176 et BN 177 d'une surface totale de 7750m²
Classement en « AU » au PLU approuvé à ce jour
Classement en « Asl » dans le cadre du projet de PLU

Monsieur Le Maire,
Monsieur Le Commissaire Enquêteur

Préambule : *Ce courrier est rédigé aux noms de l'ensemble des indivisaires, excepté un, Monsieur Louis SOLINAS. Il est envisageable que Monsieur Louis SOLINAS se manifeste durant l'enquête publique au sujet de ces mêmes terrains. De nombreuses décisions de justice ont été ordonnées au sujet de ces terrains et d'autres sont actuellement en cours auprès du Tribunal Judiciaire de Bastia, afin de permettre aux indivisaires de jouir de leurs biens.*

Notre demande est axée sur une volonté commune des indivisaires « majoritaires » de classer nos terrains en zone « **UDb** » et non en zone « **Asl** » du PLU actuellement soumis à l'enquête publique.

Nos motivations sont construites sur la base du contexte législatif et réglementaire, mais également en prenant en considération les besoins de la commune en matière d'extension d'urbanisation. Notre démonstration justifie de la non-opposition de notre demande. Ainsi veuillez trouver ci-joint nos différentes observations sur les sujets suivants :

I. **L' analyse succincte sur la procédure de concertation publique**
II. **L'historique du classement des terrains**
III. **Le classement proposé dans le projet de PLU soumis à enquête publique**
   - **a) La démonstration des limites d'usages d'un classement en zone « Asl »**
   - **b) La démonstration de la possibilité du classement en zone « UDb » de nos terrains en faisant la démonstration entre espace à densifier et espace en extension de l'urbanisation**

IV. **La justification de la non-opposition avec la Loi et Résilience et le principe de la ZAN à ce jour**
V. **La notion d'extension de l'urbanisation et de densification au regard des jurisprudences actuelles**
VI. **Conclusion**

I – Analyse succincte sur la procédure de concertation publique

a) Article publié le 13 janvier 2025 sur le site de la Mairie de Bastia.

Cet article précise les modalités de l'enquête publique, « **ces innovations novatrices** », mais aussi sur le fait que la commune souhaite une *« large participation des Bastiais à cette enquête afin de pouvoir établir un véritable dialogue constructif avec la population »*.

Comme vous le savez, l'enquête publique **n'est pas le moment de dialogue entre les élus et les administrés. Ainsi, il ne peut y avoir de dialogue constructif**. Il s'agit du moment de la présentation finale d'un projet politique sur lequel les administrés ont la possibilité d'émettre des observations *(ou doléances)*. **A cette étape et à celles qui suivront nous n'aurons aucune occasion d'échanger avec les élus.**

La volonté de la commune de créer un « ***dialogue constructif*** » sur la base des modalités de concertation définies dans la DCM du 29 mai 2012 est pour notre part étonnant, tant ces modalités ne sont pas à la hauteur de l'enjeux.

Même si la commune revendique d'avoir fait une concertation au-delà des modalités définies dans la DCM de 2012, **cette concertation reste très insuffisante** au regard de ce qui est réalisé aujourd'hui en matière d'information à la population lors de la révision d'un document d'urbanisme. Pour rappel, nous parlons, dans le cadre de la présente concertation de :

- La mise en place d'un registre à la mairie,
- La mise en ligne sur le site Internet de la commune de documents modifiés...**Sans que l'on comprenne la nature et la pertinence de ces documents ! Considérant que les documents tels que le rapport de présentation, le règlement, le zonage, etc. n'ont jamais été mis en ligne.**
- Une réunion publique en 2016 sur les modifications du PADD
- Une réunion publique en 2023 sur la philosophie du document d'urbanisme et l'impact de la Loi Climat, mais aucune sur les pièces opposables du PLU.

L'article L.103-4 du Code de l'Urbanisme précise que *« Les modalités de la concertation permettent, pendant une durée suffisante et selon des moyens adaptés au regard de l'importance et des caractéristiques du projet, au public d'accéder **aux informations relatives au projet** et aux avis requis par les dispositions législatives ou réglementaires applicables et de formuler des observations et propositions qui sont enregistrées et conservées par l'autorité compétente ».*

En revanche, nous avons manifesté à plusieurs occasions, notre volonté de voir nos terrains classés en zone constructible. Lors de réunions le ***31 mai 2024***, avec M Le Maire, puis le **25 septembre 2024 avec le service urbanisme**. Malgré nos différents échanges avec la municipalité, et demande d'avoir accès aux cartographies de zonage, au règlement et d'autres pièces du dossier de PLU, aucun document ne nous a été présenté pour lecture.

II – Historique du classement des terrains

Dans le PLU actuellement en vigueur de 2009, la commune prévoyait un classement en zone **AU dite « alternative »** *(ouverture progressive de l'urbanisation)* avec la création d'un ouvrage routier sur les terrains :

- **En aval** des parcelles BN 176 et BN 177
- **Sur la parcelle** BN 177
- **En amont** des parcelles BN 176 et BN 177

La réalisation de cet ouvrage était conditionnée au déclassement de la zone en fonction du développement urbain des parties avales.

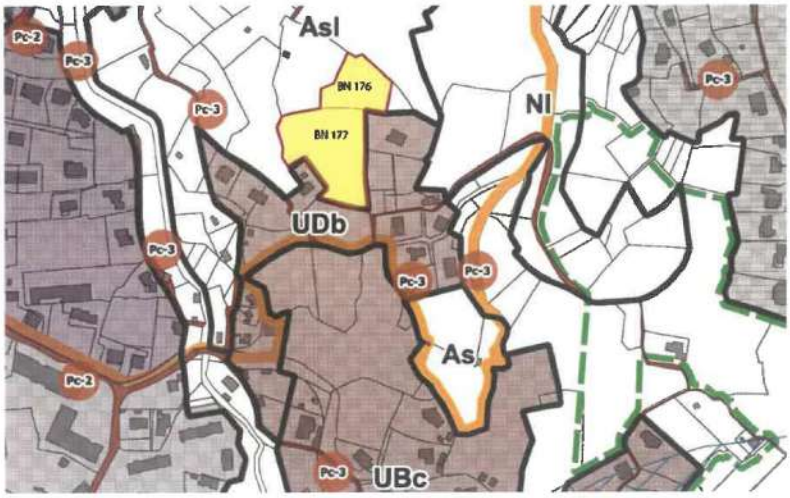
En 2018, nous étions rentrés en contact avec la commune pour une modification simplifiée de « AU » à « U », car nous avions un opérateur qui était prêt à développer un projet de développement immobilier sur nos parcelles.

La position de la commune avait été **« négative »**, car elle considérait que les parcelles en aval devaient être entièrement urbanisées avant un déclassement en zone U des parcelles BN 176 et BN 177. **Nous avions parfaitement intégré la position de la ville de l'époque qui consistait à dire : *« Densifions d'abord avant toute extension de l'urbanisation ».***

Entre 2018 et 2023, l'ensemble des parcelles avales ont été urbanisées.

En 2022, nous sommes rentrées en contact avec un promoteur qui a réalisé une opération sur un terrain limitrophe à nos terrains et qui est encadré par un PUP *(Projet Urbain Partenariat)* avec la ville. Après échange avec la commune entre 2022 et 2024, la municipalité n'a jamais souhaité lancer un déclassement de la zone AU en U, en s'appuyant notamment sur une Délibération du Conseil Municipal de *« sursis à statuer »* sur tous nouveaux projets.

III – Classement dans le projet de PLU présenté à l'enquête publique



Ci-dessus sur fond « jaune » parcelle BN 176 et BN 177, objet de notre demande.

Le projet de PLU classe nos terrains en zone « **Asl** » qui correspond à une zone agricole qualifiée de stratégique située au sein d'une coupure d'urbanisation délimitée au titre de l'article L121-22 du CU, ou en espace proche du rivage.

a) La démonstration des limites d'usages d'un classement en zone « Asl »

Définition : La zone « Asl » permet l'exploitation agricole » , à condition *(extrait)* :

- *que l'activité soit compatible avec la zone résidentielle limitrophe au regard des risques ou nuisances susceptibles d'être engendrés.*

Dès la lecture de ce qui est autorisé dans la zone « **Asl** », nous pouvons comprendre que :

- L'élevage porcin, ovin, bovin, caprin, l'apiculture, l'aviculture, etc. ne sont pas compatibles avec la zone, car nous avons un principe de réciprocité avec l'habitat résidentiel situé à proximité qui s'oppose.
- Naturellement, nous pouvons penser au maraîchage, mais malheureusement cette activité est également incompatible, car nous aurons des risques de nuisances avec la zone résidentielle limitrophe. En effet, l'utilisation de machine agricole, allié à l'usage de produits phytosanitaires en pleine zone urbaine, ne serait pas compatible avec la zone. De plus, il conviendrait de réaliser un travail sur l'identification de la potentialité agronomique du foncier classé. Concernant nos terrains, ces derniers n'ont jamais été exploités à des fins agricoles et la potentialité de la terre reste à démontrer. Ainsi, plutôt qu'identifier en **« page 222 » du règlement** ce qui est *« autorisé sous condition »*, il

5

conviendrait d'identifier ce qu'il est possible réellement de réaliser en zone **« Asl ». Nous avons du mal à comprendre la politique quantitative de classement de terre agricole, d'autant plus lorsqu'elles ont une vocation urbaine.**

b) Articulation avec le PADDUC de Corse

Aujourd'hui, le PADDUC de Corse, identifie un objectif de **110 hectares de foncier à classer en ESA sur le territoire communal** à travers une définition précise de ***« ce qu'est un ESA »*** dans le Livret III du PADDUC.

Dans le projet proposé par la ville, cette dernière a classé en zone « **Asl » 110,25 hectares de terrain en coupure d'urbanisation** (dont nos terrains). Ces **110 hectares** sont complétés par **220 hectares en zone Aa, As et Al,** soit un total de **331 hectares,** soit bien au-delà des objectifs fixés par le PADDUC. Toutefois, de nombreuses surfaces ne semblent pas respecter la définition du PADDUC.

Nous avons l'impression que la construction du PLU est une course quantitative de définition d'espaces agricoles sans démontrer leur potentialité et leur destinée future. **Enfin, il convient de préciser que le PADDUC n'identifie pas notre secteur comme étant une zone à enjeux stratégiques agricole, d'où notre interrogation ?**

c) Démonstration sur le potentiel de renforcement urbain (pour ce qui est de notre secteur) et potentiel d'extension de l'enveloppe urbaine

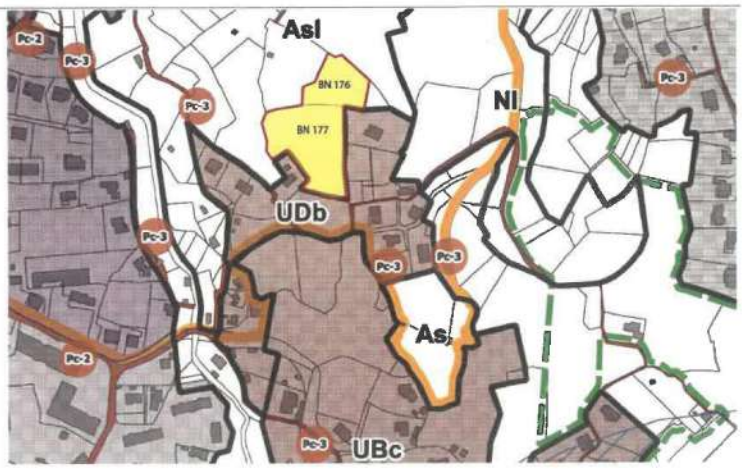
Généralité - Démonstration

A la lecture des documents présentés dans le PLU, nos terrains :

- Ne sont pas définis dans l'enveloppe urbaine, **mais sont limitrophes**. Par ailleurs, la jurisprudence s'applique pour ce type de situation.
- Sont classés en zone **« Asl »** et sont limitrophes à la zone **« UDb ».**

Dans son travail d'élaboration de PLU sur la base cartographique présentée, la Commune a identifié le potentiel de densification du tissu urbain qui est évalué à l'échelle de la commune **à 43,09 hectares.** La densification permet de limiter l'étalement urbain. **Dans un second temps** sont définies les limites d'extension de la future enveloppe urbaine.

Ainsi, à la **« page 433 » du rapport de présentation,** il est **indiqué** : ***« La densification et le renouvellement urbain sont privilégiés. Les extensions sont prévues en continuité immédiate du tissu urbain existant. L'étalement urbain est limité »***



Dans l'extrait du zonage du PLU ci-dessus, il est considéré que les zones « **UBc** » et « **UDb** », **sont des secteurs à densifier car non bâtis**. Le secteur à densifier en « **UBc** » et « **UDb** » est situé en aval de nos terrains et représente, selon ***cadastre.gouv.fr*** une surface d'environ **1,9 hectares.**

A la lecture de cette cartographie, il a été décidé par la municipalité d'arrêter la zone constructible limitrophe aux terrains « ***BN 177 - BN 176*** » *(7750m²)*. Accessoirement, nous pouvons constater que nos terrains sont cernés par une urbanisation classée « **UDb** » au Nord-Ouest / Sud-Ouest.

Aujourd'hui, nous remettons en cause la densification des 1,9 hectares, car ce secteur est entièrement urbanisé et cette densification s'est construite sur la période de 2013 à 2024 pour la dernière livraison.

Ainsi, l'impossibilité de densifier sur les 1,9 hectares, car déjà consommés, pourrait se traduire par une extension de l'urbanisation vers nos terrains.

7

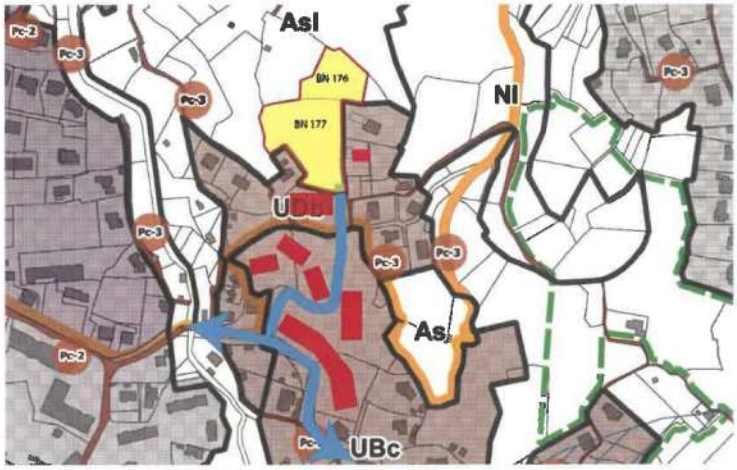


Schéma succinct : En rouge les bâtiments allant du R+3 et R+4. En bleu la voirie qui se termine sur nos terrains.

Extrait Google Earth Juillet 2023, montrant la densification du secteur non pris en compte dans le calcul de surface et des besoins du projet de PLU.

En encadré rouge : Secteur concerné par notre demande.

8

IV - La justification de la non opposition avec la Loi et Résilience et le principe de la ZAN à ce jour

- En page **10/466** du rapport de présentation, la définition générale de la Loi Climat Résilience et le principe du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) sont définis.

- En page **178/466**, précise :
  - ***a)*** *Pour la première tranche de 10 ans (horizon 2030), il est demandé aux territoires de réduire de 50 % le rythme d'artificialisation et de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers par rapport à la consommation mesurée au cours des 10 dernières années précédant la promulgation de la loi (entre 2011 et 2021).*
  - ***b)*** *Pour la décennie suivante, (horizon 2040), la trajectoire à rechercher est à nouveau de réduire l'artificialisation des sols de 50% par rapport à la surface consommée au cours de la décennie précédente, **sans toutefois qu'une méthode d'application ne soit à ce jour précisée.***
  - ***c)*** *L'objectif ZAN doit en premier lieu être normalement précisé par le PADDUC, qui peut le décliner autrement et le territorialiser en fonction des besoins identifiés. Le délai du 22 août 2023 initialement prévu par la loi Climat et résilience pour intégrer les objectifs au PADDUC a été reporté une première fois jusqu'au 22 février 2024, puis à nouveau jusqu'en août 2024. Les SCoT disposent ensuite jusqu'au 22 août 2026 pour se mettre en compatibilité, puis au tour des PLUs de se mettre en compatibilité avec le SCoT au plus tard le 22 août 2027.*
  - ***d)*** *Etant précisé qu'en Corse peu de SCoT ont été réalisés ou sont en voie de l'être à cette échéance, la compatibilité des PLUs avec les documents supra communaux s'opèrera en compatibilité directe avec le PADDUC à l'échéance prévue.*
  - ***e)*** *53 ha ayant été consommés en extensions urbaines au cours de la période 2011-2021, selon un scénario au fil de l'eau et d'ici 2041, 106 ha d'espaces au caractère naturel ou présentant des potentialités agricoles seraient impactées par le développement urbain.*
  - ***f)*** *Le diagnostic réalisé a mis en évidence un potentiel significatif au sein de l'enveloppe urbaine constituée, susceptible de couvrir un peu plus de la moitié des besoins en logements, sous réserve toutefois que les droits à bâtir soient effectivement mobilisés.*
  - ***g)*** *La création ou le maintien de zones à urbaniser en extension urbaine est donc nécessaire mais doit être adapté au regard de ce potentiel, avec un objectif de sobriété foncière.*
  - ***h)*** *En l'attente d'une éventuelle déclinaison sectorielle des objectifs de la loi climat dans le cadre de la mise en œuvre du ZAN par le PADDUC, la commune entend maîtriser son développement et donc limiter sa consommation de l'espace avec une réduction programmée des espaces qui seront consommés en extensions urbaines pour les besoins résidentiels avec une surface maximale de 60 ha qui correspondrait à une réduction de près de - 45 % proportionnellement à ce qui pourrait être consommé selon un scénario au fil de l'eau.*

9

Sur la base des principes ci-dessus, la commune justifie les limites d'extension de l'urbanisation. **Néanmoins, la municipalité semble faire une interprétation erronée de la Loi Climat Résilience afin de justifier ses choix.**

La Loi Climat Résilience précise clairement que nous ne sommes pas tenues à une réduction de 50% d'espaces par rapport aux 10 dernières années, contrairement aux indications du point « a ». Comme précisé au point « c », c'est le PADDUC qui doit préciser et identifier les besoins, ce qui n'est pas le cas actuellement. **Et en l'absence de cette définition au PADDUC, la commune n'est tenue qu'à réaliser un effort de consommation d'espace, sans critère quantitatif.**

Enfin, dans l'exposé de la ville aux points « f » et « g » il est précisé que **la création ou le maintien de zones à urbaniser en extension urbaine est donc nécessaire,** mais doit être adapté au regard de ce potentiel, avec un objectif de sobriété foncière, (f) dans des secteurs où le droit à bâtir est mobilisable.

Ce qui est le cas concernant nos terrains.

V - La notion d'extension de l'urbanisation et de densification au regard des jurisprudences actuelles

Bien que l'extension de l'urbanisation soit autorisée dans les espaces proches du rivage, et dans notre cas justifiée, la question est de savoir si notre demande entre dans le champ de l'extension (ou pas) de l'urbanisation.

La définition de la zone Asl est la suivante :

> ***Un secteur Asl*** *correspondant à une zone agricole qualifiée de stratégique située au sein d'une coupure d'urbanisation délimitée au titre de l'article L121-22 du CU, ou en espace proche du rivage.*

En premier lieu, il nous a été impossible de trouver la cartographie des Espaces proches du Rivage dans le Rapport de Présentation du projet de PLU. Toutefois, nous avons pu l'extraire du site Internet de la Collectivité de Corse.

L'extrait ci-dessus montre que la limite des « espaces proches du rivage » est au-delà de l'hôpital de Falconaga. L'étoile rouge identifie la localisation de nos terrains.

Le régime de l'extension de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage est défini par l'article L.121.13 du code de l'Urbanisme. La mise en œuvre de ces dispositions, est aujourd'hui clairement précisée par la jurisprudence. Cette dernière nous invite à nous poser les questions suivantes :

- Nos terrains sont-ils inclus dans les espaces proches du rivage ? *Dans notre cas la réponse est positive.*
- Notre demande entraîne-t-elle une extension de l'urbanisation ? ***La réponse reste à démontrer.***

Ainsi, la présente démonstration vise à contrôler le caractère limité de l'extension et sa justification. Cette dernière s'appuie sur 2 arrêts de la Cour Administrative de Nantes

- *Arrêt du 22 mars 2022, n°21NT01140*
- *Arrêt du 22 mars 2022, n°21NT01100*

Exposé du projet soumis à la CAA de Nantes n°21NT01140 :

- Commune littorale de Trégastelle, parcelle de 2700m²
- Parcelle située à 200 mètres du littoral, avec au ***Nord, Sud, Ouest*** une urbanisation composée de villas individuelles.
- A ***l'Est***, des villas diffuses ne pouvant être considérées comme un groupe d'habitation et/ou un secteur urbanisé
- Projet de construction de 45 logements sur 2 bâtiments
- Dans ce cas le juge a considéré que nous n'étions pas sur un principe d'extension d'urbanisation.

Dans l'arrêt rédigé par la Cour : *Il ressort [...] des pièces du dossier que ces parcelles sont comprises dans un secteur presqu'entièrement urbanisé, composé de maisons d'habitations [...]. Elles sont situées dans la continuité du village [...] présentant une forte densité. Elles se trouvent également situées à quelques dizaines de mètres d'une autre zone urbaine, à proximité du rivage [...]. Par la suite, le projet n'étant pas de manière significative l'urbanisation du quartier dans lequel il s'insère, ni n'en modifie de manière importante les caractéristiques. Dès lors, il doit être regardé comme une simple opération de construction et non une extension de l'urbanisation au sens des dispositions précitées de l'article L121.13 du code de l'urbanisme.*

Exposé du projet soumis à la CAA de Nantes n°21NT01100 :

- Commune littorale de Roscoff, parcelle de 5200m²
- Parcelle située à 300 mètres du littoral, avec au ***Nord, Ouest*** une urbanisation composée de villas individuelles.
- **Au Sud** une rupture d'urbanisation de fait la présence d'une voie ferrée
- **A l'Est**, un développement de villas diffuses ne pouvant être considéré comme groupe d'habitation et/ou secteur urbanisé.
- Projet de construction d'un lotissement de 10 lots
- Dans ce cas le juge a considéré que nous n'étions pas sur un principe d'extension d'urbanisation.

Dans l'arrêt rédigé par la Cour : *Il ressort, également, des pièces du dossier que les parcelles [...] sont comprises dans un secteur qui comporte une centaine de constructions [...]. Dans ces conditions, le projet litigieux doit être regardé comme étant situé à l'intérieur de l'enveloppe bâtie d'un quartier urbain [...]. Par ailleurs, ce projet [...], ne peut être regardé comme conduisant à renforcer de manière significative cet ensemble déjà fortement urbanisé ou à modifier de manière importante les caractéristiques du quartier [...]. Dans ces conditions, le projet ne peut être regardé comme une extension de l'urbanisation pour l'application des dispositions précitées de l'article L121-13 du code de l'urbanisme [...].*

A la simple lecture de la photographie ci-dessus et au regard de la jurisprudence exposée ci-dessus, pourrions-nous parler d'extension d'urbanisation ? Et dans la positive cette extension n'est-elle pas limitée ?

VI - CONCLUSION

- Considérant les besoins de la ville de densifier initialement **1,9 hectares** dans le secteur limitrophe et en aval de nos terrains.
- Considérant la consommation déjà effective de **1,9 hectares** en aval de nos terrains avec la création de plusieurs centaines de logements.
- Considérant que les terrains en aval se sont développés de manière cohérente, programmée et que nos terrains pourraient s'inscrire dans cette même dynamique.
- Considérant que nos terrains sont dans la continuité d'un tissu urbain existant.
- Considérant le besoin de la ville d'atteindre des objectifs en matière de logements et d'habitants
- Considérant que le projet de PLU précise que ***les extensions sont prévues en continuité immédiate du tissu urbain existant***. *(Page 433 du rapport de présentation)*.
- Considérant le besoin de la ville de mobiliser **1,9 hectares** dans ce secteur.
- Considérant la surface de 7750m² de nos terrains (**soit 0,775 hectares**)
- Considérant que ces terrains n'ont jamais été à vocation agricole et que la potentialité agronomique reste à démontrer
- Considérant les ouvrages techniques présents et limitrophes de nos terrains :
  - Présence d'ouvrage de voirie complété d'un PUP entre la Ville et le promoteur de la parcelle BN 47, en vue de réaliser un ouvrage de voirie supplémentaire.
  - Présence du réseau d'alimentation en eau potable, en capacité suffisante
  - Présence du réseau électrique, en capacité suffisante
  - Présence du réseau de télécommunication, en capacité suffisante
- Considérant que le classement en zone urbaine, au vu de la présente justification, ne fragiliserait en aucun cas le document d'urbanisme au regard du contexte réglementaire et législatif.

Fort de ces éléments, vous comprendrez notre demande de classement de nos terrains en zone « UDb » avant approbation du Plan Local d'Urbanisme.

Restant à votre entière disposition pour des renseignements complémentaires.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur Le Maire et Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'expression de nos sincères salutations.

Monsieur Ange SILVARELLI	Monsieur Stéphane MANNERINI
Monsieur Patrick MANNERINI	Madame Marie-Christine SILVARELLI
Monsieur J-Louis MAZZONI	Madame Louise SOLINAS épouse PANCRAZI
Madame Felicie SOLINAS épouse BROSSIER	Madame Madeleine Marie SOLINAS épouse TAMARI
Monsieur Dominique SOLINAS	

Courrier comportant 15 pages sur 15

15

Document : 1 - Courrier signé - Consort Silvarelli Solinas.pdf, page 16 sur 20

Opération : **RÉALISATION D'UN ENSEMBLE DE LOGEMENTS**
20200- BASTIA

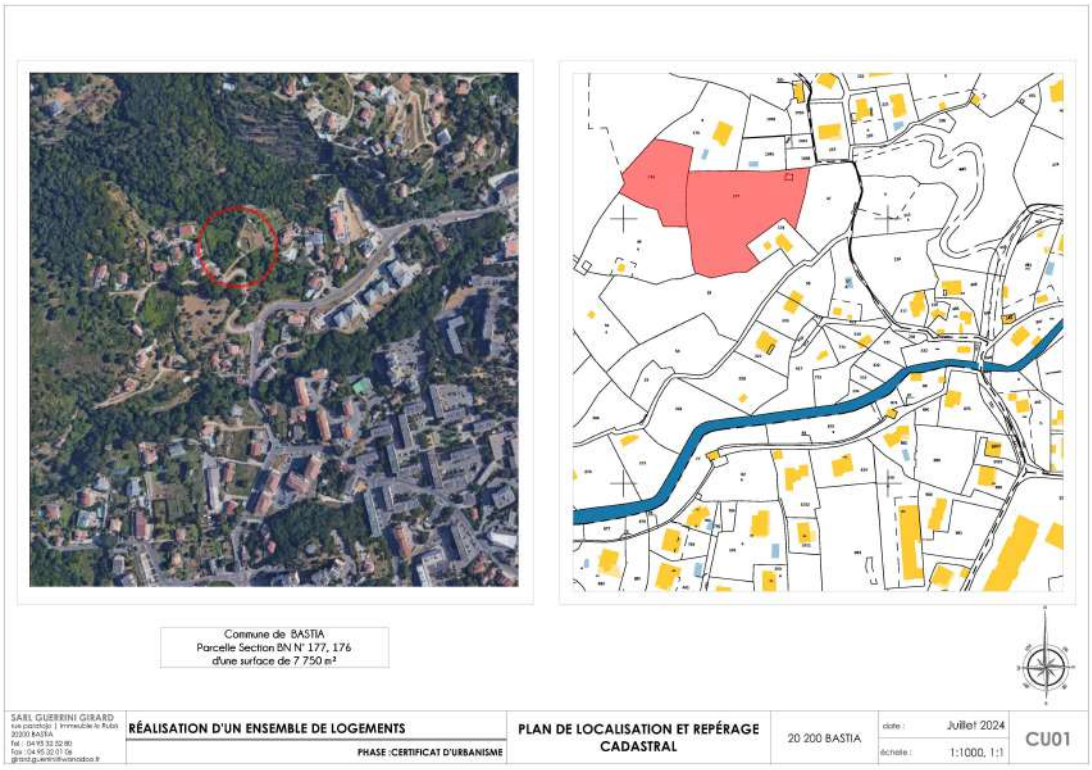
Maître d' ouvrage : **Monsieur SILVARELLI Didier**
11 LOT LES HAUTS DE CHIURLINO
20 620 BIGUGLIA

Architectes : **SARL GUERRINI - GIRARD**
Architectes D.P.L.G.
Residence "le rubis"
Lieu dit "Paratoghju"
20200 BASTIA
Tél : 04 95 32 52 80 Fax : 04 95 32 01 06

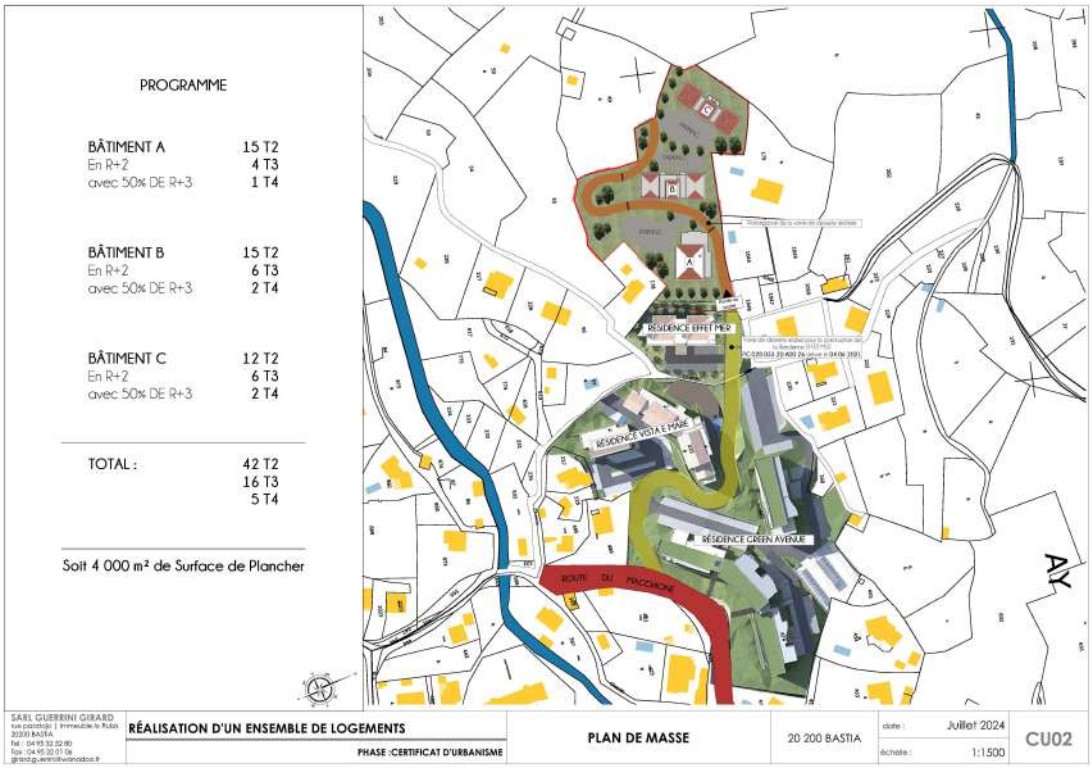
Phase : **CERTIFICAT D'URBANISME**

Date : **JUILLET 2024**

Document : 1 - Courrier signé - Consort Silvarelli Solinas.pdf, page 17 sur 20



Document : 1 - Courrier signé - Consort Silvarelli Solinas.pdf, page 18 sur 20



Document : 1 - Courrier signé - Consort Silvarelli Solinas.pdf, page 19 sur 20

Le terrain se situe sur la commune de BASTIA, sur la parcelle cadastrée BN 177 et 176 représentants une superficie totale de 7 750 m².

1/ OPÉRATION, ORGANISATION ET PARTI ARCHITECTURAL DU PROJET

La présente demande de certificat d'urbanisme opérationnel consiste en la création d'un ensemble de logements en R+2 avec 50% de R+3. Le projet se développera sur les parcelles Section BN N°177 et 176 en pente constante.
Les différents bâtiments seront simples et contemporains de par leurs formes et les matériaux employés. Les volumes seront rectangulaires, composés de retrait en façades, couverts par des toitures à 3 et 4 pentes interrompues par des toitures terrasses.

Le projet s'articule en plusieurs bâtiments en R+2 avec 50% de R+3 composés de T2, T3 et T4 pour une surface de plancher de 4 000 m² soit environ 63 logements.

- L'ACCÈS VÉHICULE
L'accès véhicules se réalisera depuis une voirie de desserte déservant également la Résidence EFFET MER à l'Est du terrain. Des emplacements de parking seront réalisés de manière à offrir le nombre de places de stationnement en adéquation avec le PLU. La voirie servira de déserte aux parcelles jouxtant la propriété ainsi un raccordement en réseaux sera créé par les parcelles voisines.

2/ PRINCIPALES PRESTATIONS

1 - LA STRUCTURE PORTEUSE
- Structure béton, poteaux, poutres et agglomérés
- Dalle béton
- Plancher dalle pleine en béton armé
- Traitement des façades en enduits tons sable foncé et clair à la chaux type taloché fin afin de distinguer les volumes et donner du relief à l'architecture

2 - LA TOITURE
- Toiture trois et quatre pentes, tuiles rouges similaires à l'environnement proche et toiture terrasse de manière ponctuelle en partie centrale des bâtiments avec étanchéité autoprotégée de teinte sombre
- Corniche en bas de pente des toitures

3 - MENUISERIE EXTÉRIEUR

- L'ensemble des menuiseries est prévu en aluminium et PVC de couleur gris foncé, de type ouvrant à la française ou coulissant
- Volets roulants électriques

4 - LES ESPACES VERTS

Un soin particulier sera apporté à la végétation afin d'apporter un cadre de vie qualitatif. Conservation des végétaux existant en limite de propriété.
De nouvelles plantations viendront orner les espaces libres autour des logements avec des essences locales (chêne vert, aulne de Corse, cyprès de Provence, arbousiers, sureau noir, ...)
Cette diversité de plantes et d'arbres permettra d'offrir des espaces verts agréables et colorés aux futurs habitants.
Les surfaces résiduelles seront plantées d'un engazonnement rustique résistant ne nécessitant que peu d'entretien et d'eau. Les jardins seront séparés par des clôtures de type rurale et de haie composée.

6 - ORDURE MÉNAGÈRE

La gestion des ordures ménagères est assurée par un local poubelle commun situé à l'entrée de la propriété.

7 - RACCORDEMENT AUX RÉSEAUX
Les réseaux seront raccordés aux réseaux existants.

SARL GUERRINI GIRARD rue paratojo | Immeuble le Rubis 20200 BASTIA Tel : 04 95 32 32 80 Fax : 04 95 32 01 06 girard.guerrini@wanadoo.fr	**RÉALISATION D'UN ENSEMBLE DE LOGEMENTS** **PHASE :CERTIFICAT D'URBANISME**	**NOTICE DESCRIPTIVE**	20 200 BASTIA	date : Juillet 2024 échelle : 1:1000	**CU02**

Document : 1 - Courrier signé - Consort Silvarelli Solinas.pdf, page 20 sur 20

PHOTOGRAPHIE DE L'ENVIRONNEMENT PROCHE

PHOTOGRAPHIE DE L'ENVIRONNEMENT LOINTAIN

SARL GUERRINI GIRARD rue parafoja | Immeuble le Rubis 20200 BASTIA Tél : 04 95 32 82 80 Fax : 04 95 32 01 06 girard.guerrini@wanadoo.fr	RÉALISATION D'UN ENSEMBLE DE LOGEMENTS PHASE :CERTIFICAT D'URBANISME	PHOTOGRAPHIE DE L'ENVIRONNMENT PROCHE ET LOINTAIN	20 200 BASTIA	date : Juillet 2024 échelle :	CU3

@118 - VICQUENAULT Sébastien - Marseille

Date de dépôt : Le 21/02/2025 à 10:43:41
Lieu de dépôt : Sur le registre électronique
Objet : Contribution de l'indivision FLACH - Parcelle AK 127
Contribution :
Veuillez trouver, ci-joint, une lettre de contribution établie dans les intérêts de Monsieur Paul FLACH, Madame Catherine FLACH et Mademoiselle Florence FLACH, propriétaires indivis d'un terrain situé au D164, route de Cardo, 20200 BASTIA, cadastré section AK numéro 127.
Pièce(s) jointes(s) :

Télécharger la pièce jointe originale (20250221 - Lettre commissaire enquêteur FLACH.pdf)
Document : 20250221 - Lettre commissaire enquêteur FLACH.pdf, page 1 sur 6

CABINET D'AVOCATS

Sébastien VICQUENAULT

Avocat au Barreau de Marseille

Me Sébastien VICQUENAULT
Avocat au Barreau de Marseille
Master II Droit Immobilier Public et Privé
Master II Droits & Pratiques des Contentieux Publics
svicquenault.avocat@gmail.com

Me Xavier CACHARD
Avocat au Barreau de Marseille
xaviercachard@avoconseils.com

Me Jean VOISIN
Avocat au Barreau de Marseille
DEA de Droit des Affaires
jeanvoisin@avoconseils.com

Me Charlotte LOOS
Avocat au Barreau de Marseille
DEA de Droit des Affaires
charlotteloos@avoconseils.com

Me Patrick DUPIRE
Avocat au Barreau de Marseille
conseil@dupire-avocat.com

Me Mohamed EL-YOUSFI
Avocat au Barreau de Marseille
elyousfimohamed6@gmail.com

Mesdames et Messieurs les membres de la commission d'enquête
Mairie de Bastia
Avenue Pierre Guidicelli
20410 BASTIA

Marseille, le 21 février 2025

N/REF : 2024706 – FLACH C/ CNE DE BASTIA
V/REF : Arrêté prescrivant l'enquête publique sur le projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Bastia

Objet : Contribution envoyée sur le registre numérique (**https://www.registre-numerique.fr/revision-plu-bastia**) et par courriel (**revision-plu-bastia@mail.registre-numerique.fr**)

Mesdames, Messieurs,

Je vous écris dans le dossier cité en références, dans les intérêts de :

- **Monsieur Paul FLACH**, né à Paris 8e le 19 mai 1964, demeurant au 16 rue Charles Piketty, 91170 Viry-Chatillon,
- **Madame Catherine FLACH**, née à Paris 15e le 23 mars 1960, demeurant au 31 rue de Wattignies, 75012 Paris,
- **Mademoiselle Florence FLACH**, née à Paris 8e le 21 juillet 1962, demeurant Calle Apodaca, 13, Madrid (28004 Espagne).

Mes mandants sont propriétaires indivis d'un terrain situé au D164, route de Cardo, 20200 BASTIA, cadastré section AK numéro 127, situé en zone UE du PLU de BASTIA actuellement en vigueur.

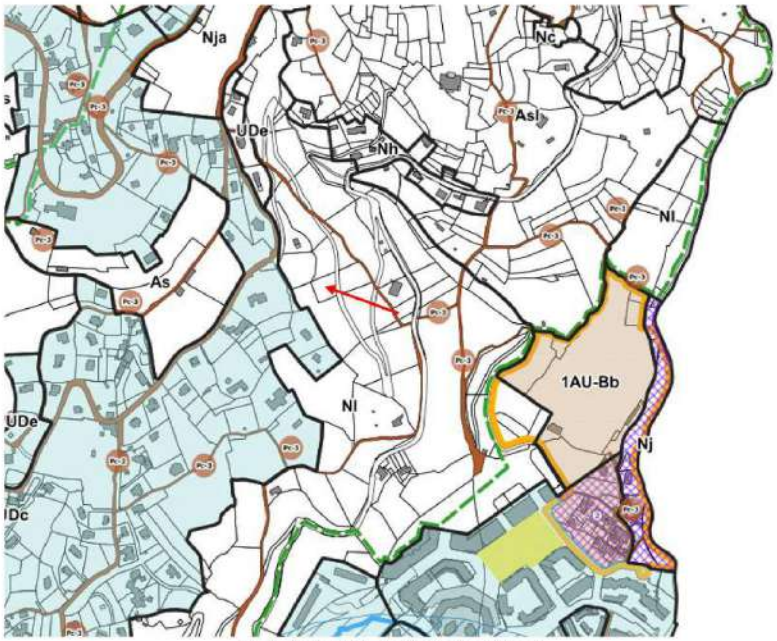
La situation de ce terrain est la suivante :

25, rue Sylvabelle - Marseille 13006 - Tél.: 04 91 33 29 41 - Fax.: 04 91 54 73 72 - svicquenault.avocat@gmail.com
SIRET: 790 514 558 00010 - Code APE : 6910 Z - ID TVA: FR 95 790 514 558
MEMBRE D'UNE ASSOCIATION DE GESTION AGRÉÉE PAR L'ADMINISTRATION FISCALE. LE RÈGLEMENT DES HONORAIRES PAR CHÈQUE EST ACCEPTÉ

Extractions du site internet :
https://www.google.fr/maps/place/Bastia/@42.7013249,9.4341157,438m/data=!3m1!1e3!4m6!3m5!1s0x12d72403b09b0971:0x10d63958a78a2b9d!8m2!3d42.6972834!4d9.4508811!16zL20vMGNieG4?entry=ttu&g_ep=EgoyMDI1MDIxOC4wIKXMDSoJLDEwMjExNDU1SAFQAw%3D%3D

Extractions du site internet :
https://www.geoportail.gouv.fr/carte

Le projet de PLU de Bastia, arrêté le 14 mars 2024, sur lequel porte l'enquête publique prescrite par arrêté du 17 décembre 2024, envisage de classer ce terrain en zone Nl (cf. extrait du projet de document graphique), à proximité de terrains eux classés en zone UD :



(Extrait du projet de règlement graphique)

3

La zone Nl correspond aux coupures d'urbanisations délimités au titre de l'article L. 121- 22 du Code de l'urbanisme (projet de règlement p. 231).

Dans cette zone seront interdites toutes constructions nouvelles à usage d'habitation. Seules y sont autorisées, pour la destination habitation et la sous-destination logement (projet de règlement p. 232 et s.) :

(3) « Logement », à condition :

- qu'il s'agisse d'une extension mesurée ou d'une annexe d'un bâtiment principal existant correspondant déjà à cette sous-destination à la date d'exécution du PLU,
- de ne pas augmenter le nombre de logements,
- que la Surface de Plancher du bâtiment existant avant travaux ne soit pas inférieure à 70 m²
- que le projet ne vise pas à augmenter de plus de 30 % la Surface de Plancher existante à la date d'exécution du PLU et dans la limite d'une emprise au sol supplémentaire de 30 m²,
- que l'ensemble des constructions édifiées sur l'unité foncière (habitation principale et annexes), n'excèdent pas 200 m² de Surface de Plancher et ni 150 m² d'emprise au sol, après travaux,
- que les annexes soient adossées au bâtiment principal,
- qu'il ne s'agisse pas de piscines, qui ne sont pas autorisées.

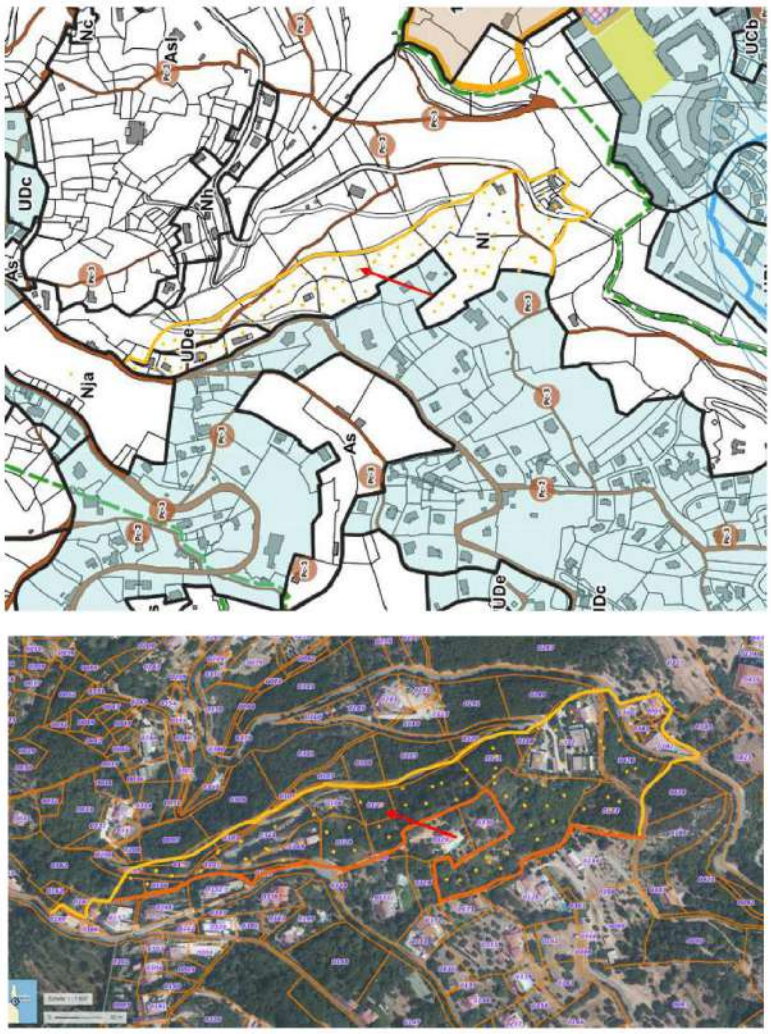
La localisation du terrain en zone Nl, en dehors des zones classées UD, n'est pas justifiée.

Les photographies aériennes de ce terrain montrent, en effet, qu'il est situé dans un secteur urbanisé qui doit être classé en zone urbaine du PLU.

Ce terrain est entouré de constructions existantes, situées à des distances limitées :

(Photographie extraite du site internet www.geoportail.gouv.fr)

Plus encore, ce terrain est situé dans le même compartiment d'urbanisation (délimité par un trait jaune au nord et des pointillés jaunes) que les terrains situés plus au sud, classés eux en zone UD du PLU :



Ce secteur est délimité au nord par la route C 164 bordant le terrain de mes clients :

5

Délimiter cette zone UD plus au sud du terrain de mes mandants et de la route CD 164 n'est pas justifié et constitue un découpage artificiel qui ne pourra être conservé dans le PLU approuvé.

Il peut, en effet, être constaté que la zone située de part et d'autre de la limite de la zone UD du projet de PLU ont les mêmes caractéristiques : terrains bâtis alternant constructions et espaces verts.

L'on notera, à ce titre, qu'un permis de construire a été accordé récemment sur les parcelles cadastrées section AK numéros 106, 364 et 365, contiguës à l'ouest au terrain de mes mandants et elles aussi situées sous la route CD 164.

De plus, dans ce secteur, les équipements publics existants ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Ce terrain, et plus généralement le secteur dans lequel il se situe, remplissent donc les critères de l'article R. 151-18 du Code de l'urbanisme, qui prévoit : *« Les zones urbaines sont dites " zones U ". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».*

Je vous remercie pour l'attention que vous porterez à la présente contribution.

Je vous prie de croire, Mesdames, Messieurs, en l'assurance de ma parfaite considération.

Sébastien VICQUENAULT

6

@119 - BENEDITTINI JEAN NOEL - Bastia

Date de dépôt : Le 21/02/2025 à 10:43:49
Lieu de dépôt : Sur le registre électronique
Objet :DISPOSITIONS RELATIVES AU RESPECT DE LA DESTINATION LEGALE DES TROTTOIRS DE LA COMMUNE DE BASTIA
Contribution :
« Les biens du domaine public sont utilisés conformément à leur affectation à l'utilité publique. Aucun droit d'aucune nature ne peut être consenti s'il fait obstacle au respect de cette affectation » (Code général de la propriété des personnes publiques CG3P, art. L. 2121-1).Les trottoirs de la commune de Bastia sont de plus en plus encombrés par du mobilier appartenant généralement à des commerces, obligeant les piétons à circuler en zigzag là où une déambulation rectiligne était la règle, là où la largeur des trottoirs aurait du empêcher l'installation de tels obstacles à leur affectation à l'utilité publique dans le respect de l'intérêt général.Les voies piétonnières du centre ancien de Bastia ne sont pas épargnées par l'accaparation du domaine public, menus et mobilier décoratif venant s'ajouter au mobilier de restauration.La situation s'est aggravée au point d'interdire çà et là à deux piétons de converser côte à côte, d'empêcher le croisement de piétons, d'entraver la circulation des poussettes au point parfois d'obliger les parents à descendre sur la voie réservée aux véhicules, signe manifeste d'une régression du respect du à autrui .Des chutes de piétons ont été observées, liées à des installations abusives présentant un danger non relevé.La déambulation aisée des personnes à mobilité réduite et des personnes handicapées sur les trottoirs est une exigence légale.La révision du PLU de Bastia est l'occasion de fixer les règles de cette occupation des trottoirs, de rappeler les dispositions légales limitant l'utilisation privative du domaine public.Une largeur de trottoir strictement réservée à la circulation des piétons devrait être arrêtée selon les lieux dans une fourchette minimale allant de 1,40 m à 2 mètres.La méconnaissance de ces dispositions proposées dans la rédaction du futur PLU de Bastia devrait être sanctionnée par une amende.
Pièce(s) jointes(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

E120 - Sbastien Vicquenault

Date de dépôt : Le 21/02/2025 à 10:46:09
Lieu de dépôt : Par email
Objet : Contribution M. / Mme FLACH - Arrêté prescrivant l?enquête publique sur le projet de révision générale du Plan Local d?Urbanisme de la [...]
Contribution :
Contribution M. / Mme FLACH - Arrêté prescrivant l?enquête publique sur le projet de révision générale du Plan Local d?Urbanisme de la commune de BastiaChère Mesdames, Chers Messieurs,Je vous prie de bien vouloir trouver, ci-joint, la contribution de mes mandants, Monsieur Paul FLACH, Madame Catherine FLACH, Mademoiselle Florence FLACH, propriétaires indivis d'un terrain situé au D164, route de Cardo, 20200 BASTIA, cadastré section AK numéro 127.Je vous en souhaite bonne réception.Bien cordialement,--Sébastien VICQUENAULTAvocat au Barreau25, rue Sylvabelle13006 MARSEILLE06.31.18******Il n'est peut-être pas nécessaire d'imprimer cet e-mail.---Cet e-mail et toutes les pièces jointes sont confidentielset sont couverts par le secret professionnel. Ils ne peuventêtre ni lus, ni communiqués, ni utilisés par toute autrepersonne que leur destinataire.Si vous avez reçu cet e-mail par erreur, merci de le détruireet de me contacter immédiatement au 06.31.18******.
Pièce(s) jointes(s) :

Télécharger la pièce jointe originale (20250221 - Lettre commissaire enquêteur FLACH.pdf)
Document : 20250221 - Lettre commissaire enquêteur FLACH.pdf, page 1 sur 6

CABINET D'AVOCATS

Sébastien VICQUENAULT

Avocat au Barreau de Marseille

Me Sébastien VICQUENAULT
Avocat au Barreau de Marseille
Master II Droit Immobilier Public et Privé
Master II Droits & Pratiques des Contentieux Publics
svicquenault.avocat@gmail.com

Me Xavier CACHARD
Avocat au Barreau de Marseille
xaviercachard@avoconseils.com

Me Jean VOISIN
Avocat au Barreau de Marseille
DEA de Droit des Affaires
jeanvoisin@avoconseils.com

Me Charlotte LOOS
Avocat au Barreau de Marseille
DEA de Droit des Affaires
charlotteloos@avoconseils.com

Me Patrick DUPIRE
Avocat au Barreau de Marseille
conseil@dupire-avocat.com

Me Mohamed EL-YOUSFI
Avocat au Barreau de Marseille
elyousfimohamed6@gmail.com

Mesdames et Messieurs les membres de la commission d'enquête
Mairie de Bastia
Avenue Pierre Guidicelli
20410 BASTIA

Marseille, le 21 février 2025

N/REF : 2024706 – FLACH C/ CNE DE BASTIA
V/REF : Arrêté prescrivant l'enquête publique sur le projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Bastia

Objet : Contribution envoyée sur le registre numérique (**https://www.registre-numerique.fr/revision-plu-bastia**) et par courriel (**revision-plu-bastia@mail.registre-numerique.fr**)

Mesdames, Messieurs,

Je vous écris dans le dossier cité en références, dans les intérêts de :

- **Monsieur Paul FLACH**, né à Paris 8e le 19 mai 1964, demeurant au 16 rue Charles Piketty, 91170 Viry-Chatillon,
- **Madame Catherine FLACH**, née à Paris 15e le 23 mars 1960, demeurant au 31 rue de Wattignies, 75012 Paris,
- **Mademoiselle Florence FLACH**, née à Paris 8e le 21 juillet 1962, demeurant Calle Apodaca, 13, Madrid (28004 Espagne).

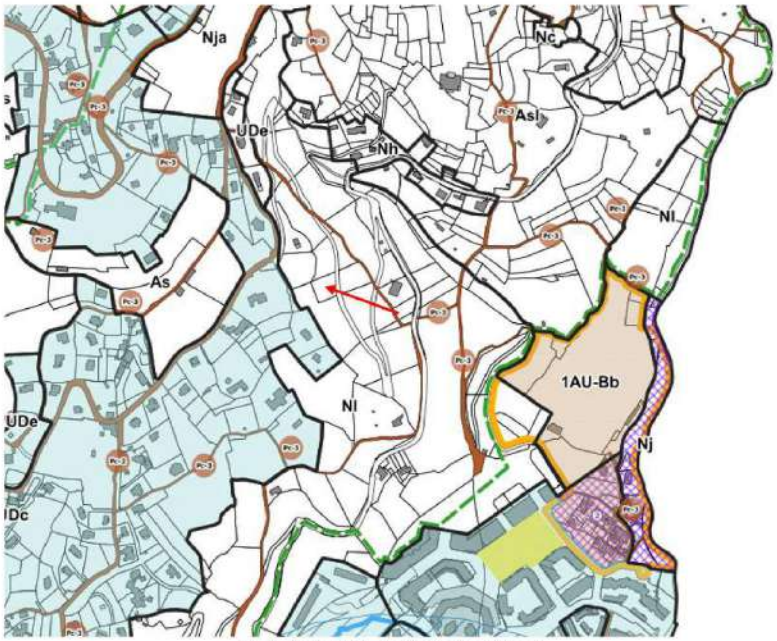
Mes mandants sont propriétaires indivis d'un terrain situé au D164, route de Cardo, 20200 BASTIA, cadastré section AK numéro 127, situé en zone UE du PLU de BASTIA actuellement en vigueur.

La situation de ce terrain est la suivante :

Extractions du site internet :
https://www.google.fr/maps/place/Bastia/@42.7013249,9.434157,438m/data=!3m1!1e3!4m6!3m5!1s0x12d72403b09b0971:0x10d63958a78a2b9d!8m2!3d42.6972834!4d9.450881!16zL20vMGNieG4?entry=ttu&g_ep=EgoyMDI1MDIxOC4wIKXMDSoJLDEwMjEzNDU1SAFQAw%3D%3D

Extractions du site internet :
https://www.geoportail.gouv.fr/carte

Le projet de PLU de Bastia, arrêté le 14 mars 2024, sur lequel porte l'enquête publique prescrite par arrêté du 17 décembre 2024, envisage de classer ce terrain en zone Nl (cf. extrait du projet de document graphique), à proximité de terrains eux classés en zone UD :



(Extrait du projet de règlement graphique)

3

La zone Nl correspond aux coupures d'urbanisations délimités au titre de l'article L. 121- 22 du Code de l'urbanisme (projet de règlement p. 231).

Dans cette zone seront interdites toutes constructions nouvelles à usage d'habitation. Seules y sont autorisées, pour la destination habitation et la sous-destination logement (projet de règlement p. 232 et s.) :

(3) « Logement », à condition :

- qu'il s'agisse d'une extension mesurée ou d'une annexe d'un bâtiment principal existant correspondant déjà à cette sous-destination à la date d'exécution du PLU,
- de ne pas augmenter le nombre de logements,
- que la Surface de Plancher du bâtiment existant avant travaux ne soit pas inférieure à 70 m²
- que le projet ne vise pas à augmenter de plus de 30 % la Surface de Plancher existante à la date d'exécution du PLU et dans la limite d'une emprise au sol supplémentaire de 30 m²,
- que l'ensemble des constructions édifiées sur l'unité foncière (habitation principale et annexes), n'excèdent pas 200 m² de Surface de Plancher et ni 150 m² d'emprise au sol, après travaux,
- que les annexes soient adossées au bâtiment principal,
- qu'il ne s'agisse pas de piscines, qui ne sont pas autorisées.

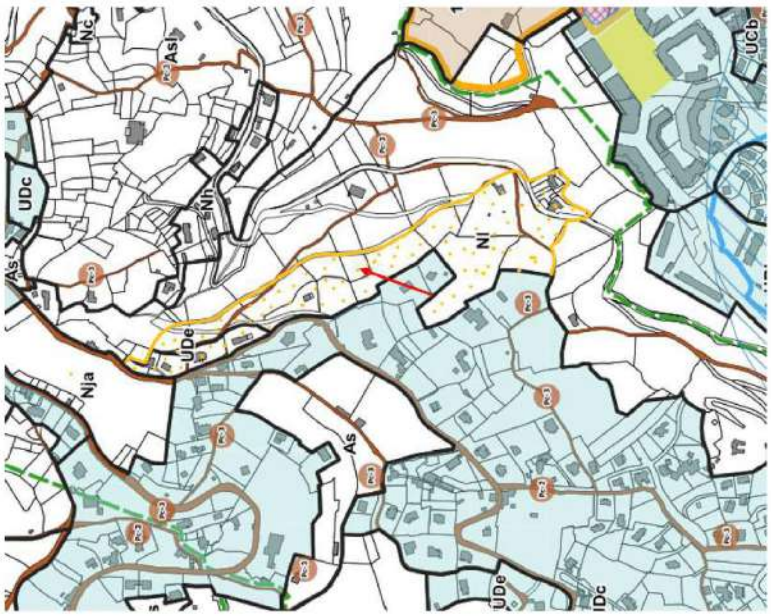
La localisation du terrain en zone Nl, en dehors des zones classées UD, n'est pas justifiée.

Les photographies aériennes de ce terrain montrent, en effet, qu'il est situé dans un secteur urbanisé qui doit être classé en zone urbaine du PLU.

Ce terrain est entouré de constructions existantes, situées à des distances limitées :

(Photographie extraite du site internet www.geoportail.gouv.fr)

Plus encore, ce terrain est situé dans le même compartiment d'urbanisation (délimité par un trait jaune au nord et des pointillés jaunes) que les terrains situés plus au sud, classés eux en zone UD du PLU :



Ce secteur est délimité au nord par la route C 164 bordant le terrain de mes clients :

5

Délimiter cette zone UD plus au sud du terrain de mes mandants et de la route CD 164 n'est pas justifié et constitue un découpage artificiel qui ne pourra être conservé dans le PLU approuvé.

Il peut, en effet, être constaté que la zone située de part et d'autre de la limite de la zone UD du projet de PLU ont les mêmes caractéristiques : terrains bâtis alternant constructions et espaces verts.

L'on notera, à ce titre, qu'un permis de construire a été accordé récemment sur les parcelles cadastrées section AK numéros 106, 364 et 365, contiguës à l'ouest au terrain de mes mandants et elles aussi situées sous la route CD 164.

De plus, dans ce secteur, les équipements publics existants ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Ce terrain, et plus généralement le secteur dans lequel il se situe, remplissent donc les critères de l'article R. 151-18 du Code de l'urbanisme, qui prévoit : *« Les zones urbaines sont dites " zones U ". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».*

Je vous remercie pour l'attention que vous porterez à la présente contribution.

Je vous prie de croire, Mesdames, Messieurs, en l'assurance de ma parfaite considération.

Sébastien VICQUENAULT

6

@121 - BENEDITTINI JEAN NOEL - Bastia

Date de dépôt : Le 21/02/2025 à 10:57:02
Lieu de dépôt : Sur le registre électronique
Objet :PLACES DE PARKING EXISTANTES ET EN PROJET RUE DES TERRASSES ET RUE LAURENT CASANOVA - INTERROGATIONS SUR LA PERTINENCE DES CHIFFRES PUBLIES
Contribution :
Le dossier d'enquête publique sur la révision du PLU de Bastia fait figurer dans le Tome 1 / 1.RP / page 106 / 466 un tableau relatif au parkings existants et en projet.La rubrique n°7 fait état pour le Stationnement « Vieux Port » , réunissant le vieux port, la rue Casanova et la rue des terrasses d'un existant de 80 places et d'un projet de création de 170 places de parkings.Le parking du vieux port étant démoli depuis près de quatre mois, le chiffre d'un existant de 80 places de parking apparait largement surévalué.La rue des terrasses ne comporte pas de place autorisée de parking.La rue Laurent Casanova compte environ 38 places de parking.Au regard des attentes légitimes des riverains, les 170 places de parking en projet dans le futur PLU appellent des explications de la part des rédacteurs de ce chapitre tant elles paraissent éloignées des déclarations publiques de la municipalité invitant les résidents à aller garer leur véhicule au parking de la gare à 1 km de leur lieu de vie.Pièce jointe : tableau figurant en page 106.
Pièce(s) jointes(s) :

Télécharger la pièce jointe originale (PARKINGS EXISTANTS ET EN PROJET: dossier enquête publique PLU Bastia page 106:466.png)

Parkings existants et en projets

n°	Lieux	Nombre de places		Stationnement périmètre concerné	Accessibilité véhicules	Liaison piétonne et intermodalité
		Exist.	Projet			
1	Toga	170	830	Quartier de Toga, bas avenue Emile Sari et port de Toga	Rond-point de Toga (Hôpital) ou Chemin du Forcone	Avenue Emile Sari, port de commerce et de Toga et voie douce, très proche du centre-ville ; Ligne bus et proche du port de commerce et de plaisance de Toga
2	square Leclerc	50	150	Centre-ville	Avenue Sebastiani et avenue Jean Zuccarelli	Centre-ville Gare CFC et ligne bus
3	gare	368	0	Gare CFC	Rue Marcel Paul	Gare CFC et bus
4	place Saint Nicolas 1	536 Parking sud	350	Centre-ville	Accès existants	Centre-ville Gare CFC et ligne bus
	place Saint Nicolas 2	536 Parking sud	700	Centre-ville	Accès existants	Centre-ville Gare CFC et ligne bus
5	Marché	200	0	Centre-ville	Rue Sébastien de Casalta	Place du Marché, Vieux Port Ligne de bus
6	centre	54	91	Boulevard Giraud et de Montera, rue Favalleli.	Rue Favalleli	Rue Favalelli, descente Bourgeois, boulevard de Montera Lignes bus
7	Vieux-Port	80	170	Vieux-Port, rue Casanova rue des terrasses	Rue du colle, rue de la Marine	Vieux-Port, rue Casanova rue des terrasses, rue Napoléon, rue Saint Jean et place du marché ; Navette
8	Citadelle	380	0	La Citadelle, le Vieux-Port	Rue César Vezzani	La Citadelle, le Vieux Port Lignes bus
9	Parking A Gronda	46	60	Rue Saint Joseph, rue César	Rue Saint Joseph	Rue Saint Joseph, rue César Vezzani, Citadelle

E122 - Cassandra C.

Date de dépôt : Le 21/02/2025 à 11:50:00
Lieu de dépôt : Par email
Objet :CONTRIBUTIONS DU COLLECTIF DU FANGO - ENQUETE PUBLIQUE REVISION GENERALE PLU BASTIA
Contribution :
Madame Bonjour,En complément de notre conversation téléphonique de ce jour, merci de bien vouloir trouver ci-dessous le lien we transfer pour pouvoir télécharger les 399 pétitions numérisées du COLLECTIF DU FANGO, ainsi que les observations écrites du Collectif concernant le projet d'OAP N°2 pour le quartier du Fango Paratoghju,https://we.tl/t-oZ7b5b8lV1Merci pour votre écoute,Bien à vous,Cassandra CHOZARD
Pièce(s) jointes(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

@123 - Famille Gandolfi Joseph - Bastia

Date de dépôt : Le 21/02/2025 à 12:04:41
Lieu de dépôt : Sur le registre électronique
Objet :PLU ET ZONES AGRICOLES ARINELLA
Contribution :
Faisant suite à notre entrevue avec les enquêteurs concernant le PLU de la ville de Bastia, nous avons constaté que les parcelles appartenant à notre famille, situées sur l'Arinella, avec un accès direct à la plage, sont déclassées et passées en zone agricole !!Malgré nos différents entretiens avec les services et personnels compétents de la Mairie de Bastia, durant les décennies écoulées, afin de convenir de différents projets réalisables sur notre propriété et ainsi valoriser la dernière plage de l'agglomération bastiaise, nous avons toujours reçu une fin de non recevoir à nos différentes propositions.Nous ne comprenons absolument pas la nouvelle classification de nos terrains et nous refusons qu'ils soient placés en zone agricole.Avant d'envisager une suite judiciaire à notre démarche, nous souhaiterions une nouvelle fois un entretien avec les services et le Maire de Bastia pour convenir d'un horizon un peu plus réjouissant pour des terrains à fort potentiel, sur l'unique zone touristique qu'il reste sur la région bastiaise.Cordialementla Famille Gandolfi
Pièce(s) jointes(s) :

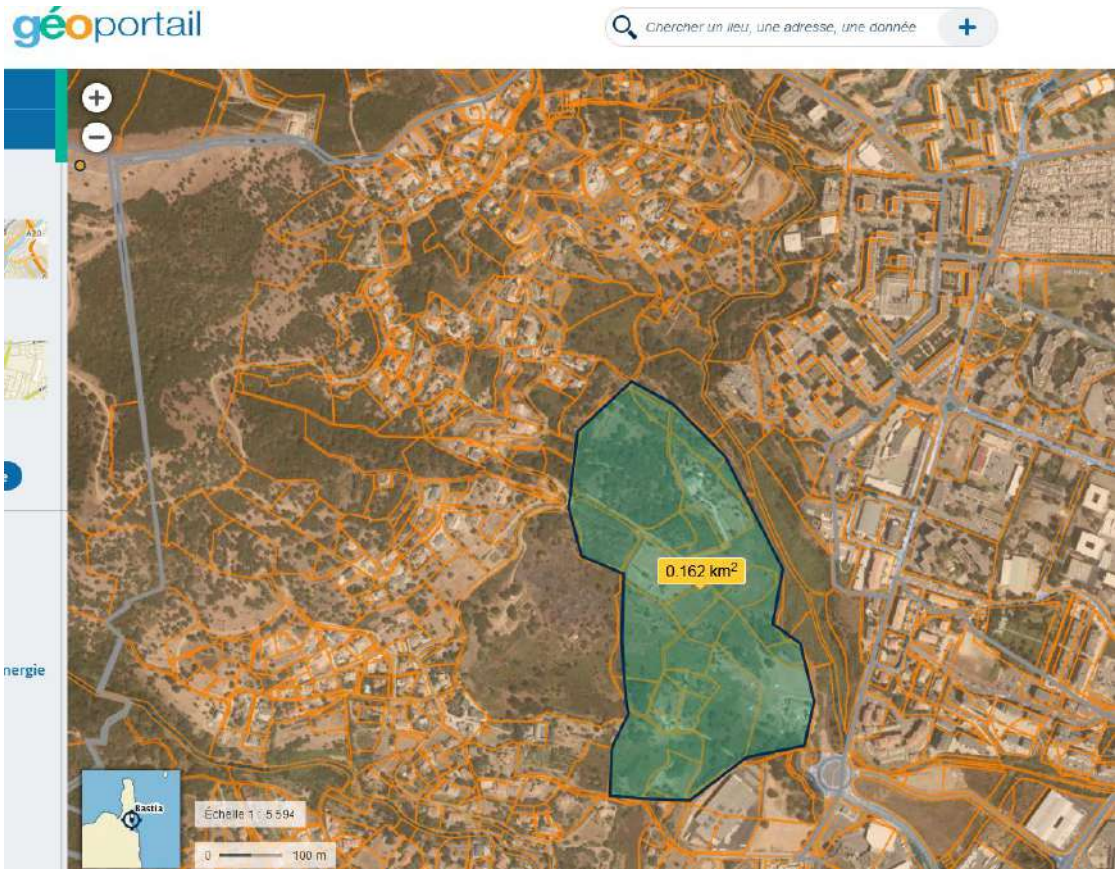
Télécharger la pièce jointe originale (IMG_2981.jpg)

@124 - guy - Saint-Florent

Organisme : retraité
Date de dépôt : Le 21/02/2025 à 12:08:13
Lieu de dépôt : Sur le registre électronique
Objet :contestation projet déplacement hopital - pretexte à urbanisations sur Labrettu
Contribution :
Mesdames et Monsieur les membres de la commission d'enquête, En tant que bon connaisseur des enjeux liés à la modernisation du centre hospitalier, je m'insurge contre les éléments contenus dans ce projet de PLU qui tendent à justifier l'ouverture à l'urbanisation du secteur Labrettu et par voie de conséquence, des secteurs Agliani Erbajolu et Pastoreccia, au motif qu'il faudrait impérativement y déplacer le centre hospitalier de Falconaja.En effet, toute étude d'opportunité sérieuse doit envisager des alternatives, et en premier lieu celle de la reconstruction/extension sur site ou en continuité du site existant.Aucune étude sérieuse n'a été effectuée en ce sens. Néanmoins, le projet de PLU utilise l'argument de l'extension du CH pour justifier la constructibilité de deux secteurs : d'une part l'OAP PAese Novo (sur 1,5 ha réservé à l'extension du CH, voire page 9 du livret des OAP) et d'autre part sur Labrettu (variante 1, voire pages 37 et suivantes du livret OAP), sans que la surface nécessaire à ce transfert de l'hopital ne soit clairement explicitée dans ce livret. J'ai reconstitué grâce à géoportail une surface prévisionnelle de Un seul et même besoin programmatique, la modernisation/extension de l'hopital, invoqué pour ouvrir à l'urbanisation deux secteurs totalement distincts. C'est ceinture et bretelles, fromage et dessert, mais c'est totalement contraire au principe de la séquence Eviter, réduire, compenser.Quel que soit l'avenir, au final, du centre hospitalier, il aura permis de classer en zone constructible deux secteurs… dont un, le Labrettu, qui est en ESA au PADDUC, qui accueille la tortue d'Hermann, etc.Les illustrations ci jointes qu'un jeune ami a bien voulu produire pour moi sur géoportail vous montreront que le foncier prévu dans la variante 1 sur Labrettu représente 0,16 km2, soit exactement la surface disponible sur PAese Novu / Falconaja, en additionnant le site actuel de l'hopital et les terrains non bâtis avoisinant, dont la plupart sont déjà publics et pour partie propriété de l'hopital.Quelle est donc la logique qui voudrait qu'on envoie le centre hospitalier acheter demain très cher des terrains qui ne sont pas encore constructibles aujourd'hui, et que le PLU aura pour effet de renchérir… alors que le CH est déjà propriétaire aujourd'hui de terrains contigus à l'hopital actuel, et propices à son extension. Sans même parler du potentiel de gain de place permis par une réorganisation des parkings qui aujourd'hui occupent beaucoup de place en surface et qui pourraient être rassemblés en silos.La rénovation extension coute forcément moins cher en investissement que la construction neuve, surtout s'il faut y ajouter le prix d'achat de terrains…. Que la mairie s'empresse de rendre constructibles, avec pour effet, si ce n'est pour objectif premier, de les renchérir et donc de satisfaire les propriétaires privés actuels.La communauté hospitalière, syndicats en tête, s'inquiète du montage financier de ce jeu de bonneteau, qui implique comme l'a presse l'a déjà annoncé, que l'hopîtal vende au plus offrant et dans la précipitation ses terrains actuels ainsi que quelques biens immobiliers comme le villayet pour trouver des ressources financières.Les principaux gagnants de ce rebattage des cartes foncières sont premièrement les propriétaires dont les terrains gelés par le PLU en vigueur, et théoriquement sanctuarisés par les ESA du PADDUC, pourraient devenir par magie et par passivité du contrôle de légalité et des requérants potentiels, subitement constructibles donc vendables cher. En effet, qui oserait s'opposer en justice à une constructibilité fondée sur le prétexte d'un futur hopital ?Et secondairement, les promoteurs les mieux introduits, qui auront la certitude grâce aux libéralités de ce PLU, de pouvoir réaliser deux ensembles immobiliers énormes, l'un sur Falconaja (en rachetant le peu de foncier privé mais aussi le foncier public et hospitalier actuellement non bâti tel que le secteur du parcours de santé), alors que les besoins réels de production de logement sur la commune seraient plus que largement satisfaits avec un seul !A cela j'ajouterai ce que chaque bastiais a en tête mais que la commission d'enquête n'a peut être pas encore entendu ni lu : le maire de Bastia est à la fois chef de l'exécutif municipal à l'origine de ce projet de PLU et qui décidera de son approbation ou pas dans quelques semaines, et président du CS de l'hopital, ce qui lui donne un relais d'iinfluence majeur au sein de cette maîtrise d'ouvrage hospitalière. Chacun sait qu'il peut utiliser (et beaucoup savent même qu'il a déjà utilisé) cette influence pour donner de la consistance à l'option d'implantation de l'hopital sur Labrettu aux fins de donner un argument permettant de bétonner cet espace agricole stratégique malgré les positions déjà prises par la collectivité de corse dans le PADDUC.Je conclurai en vous rappelant que la présence d'espèces protégées sur ce site appellera, avant tout permis de construire pour un éventuel hôpital, une demande de dérogation à l'interdiction de destruction d'espèces protégées. Il est constant que la CNPN est désormais très stricte sur les questions d'opportunité, et récemment la quasi-totalité des projets routiers de la CdC tombent à l'eau parce que la CNPN explique aux ingénieurs qu'ils ont oublié de se poser les bonnes questions : est il nécessaire d'impacter ? a – ton bien étudié les alternatives ?Dans un cas pareil, la CNPN constatera le défaut d'études alternatives, la non prise en compte de la séquence E,R, C, et refusera la dérogation. L'hopital ne se construira donc pas sur

Labrettu, mais d’autres permis plus petits, non soumis à evaluation environnementale, pourraient passer, pour des logements par exemple… et puis dès lors que les terrains seront constructibles, ils seront vendus chers… le mal sera donc fait.Afin d’éviter une situation pareille dans laquelle les deniers publics seraient engloutis en pure perte, la modernisation de l’hopital compromise, et l’intérêt général une fois encore bafoué, je demande donc le reclassement en zone agricole stratégique de l’intégralité des terrains non encore bâtis sur les OAP LAbrettu, Ondina, PAstoreccia, en application du PADDUC et dans l’attente d’une éventuelle allternative à ce qui est proposé dans ce PLU.Et la réservation de l’intégralité du périmètre de l’OAP PAese Novu aux besoins éventuels du centre hospitalier.Compte tenu du niveau d’amateurisme des auteurs du PLU, pour ne pas envisager de motivations malsaines et trouver des excuses aux personnes impliquées, je demande également le maintien des mesures conservatoires prévues sur les zones AU strictes du PLU actuellement en vigueur, en particulier su Lupino et la Carbonite, où le projet de PLU permettrait de délivrer des permis à plein de projets ponctuels alors même qu’aucune réflexion globale sur les sujets stratégique n’a avancé depuis 15 ans : port, etc.Il s’agit de ne pas insulter l’avenir en servant des intérêts particuliers par saupoudrage de droits à bâtir habillés par des OAP inopérantes.
Pièce(s) jointes(s) :

Télécharger la pièce jointe originale (Capture labrettu.JPG)



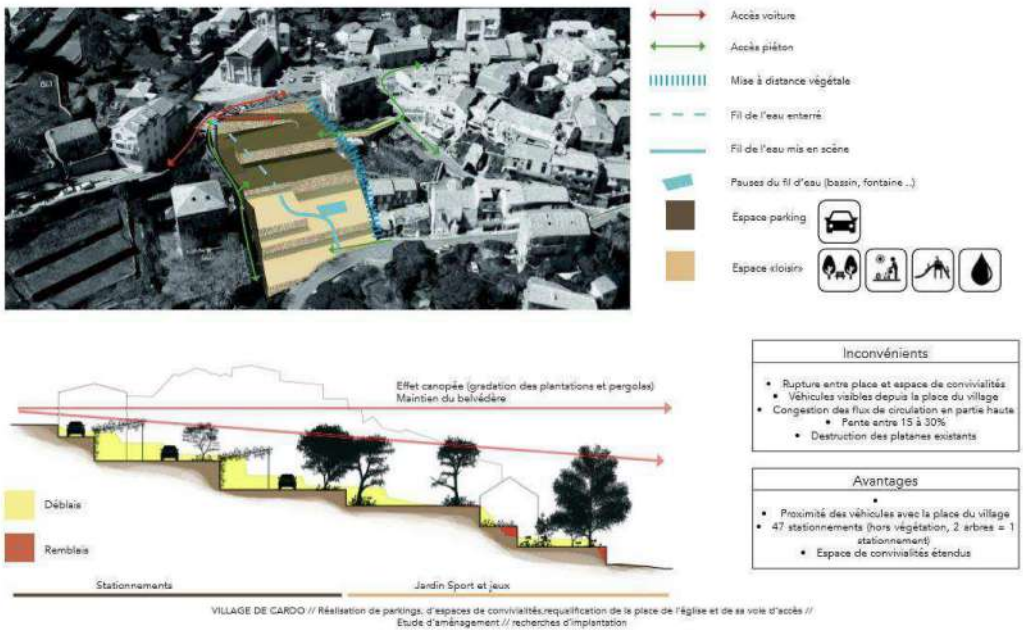
Télécharger la pièce jointe originale (Capture falconaja.JPG)

@125 - SAB - Bastia

Date de dépôt : Le 21/02/2025 à 12:15:30
Lieu de dépôt : Sur le registre électronique
Objet : La réserve n°19 présentée Tome 1
Contribution :
Mr le président de la commission d'enquête et au nom d'intérêts privés de personnes physique souhaitant attirer votre attention sur différents points concernant la réserve n°19 présentée au 4.3 du Tome 1 Et préciser, outre la détérioration du site par le projet porté par la réserve et présenté en P.J, que :- la parcelle 224 porte d'anciens oliviers, déjà présents aux matrices manuscrites, qui seront donc détruits par le projet de parking- la parcelle 229, qui se trouve hors réserve N°19 mais mitoyenne, est actuellement parcelle "témoin biologique" des productions biologiques de l'association des jardins partagés de Cardo, dont elle n'est pas propriété (tout comme la 224) mais qu'elle soutient, est initialement une parcelle d'exploitation vivrière qui sans être incluse dans la réserve, serra détruite. Ces éléments préjudiciables motivent désaccord et opposition à la réserve n°19
Pièce(s) jointes(s) :

Télécharger la pièce jointe originale (Projets envisagés réserve n°19.pdf)
Document : Projets envisagés réserve n°19.pdf, page 1 sur 3

Scénario 1 // accès par la place de l'église



Inconvénients

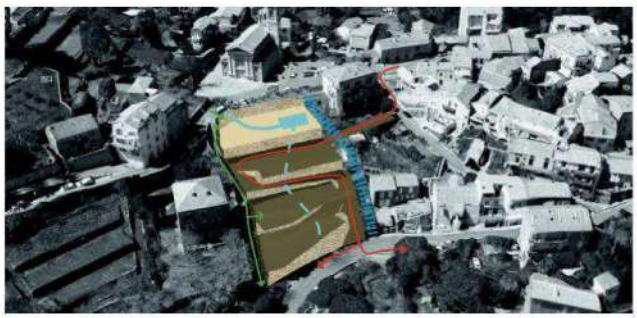
- Rupture entre place et espace de convivialités
- Véhicules visibles depuis la place du village
- Congestion des flux de circulation en partie haute
- Pente entre 15 à 30%
- Destruction des platanes existants

Avantages

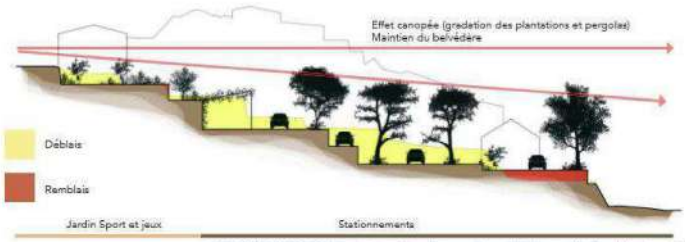
- Proximité des véhicules avec la place du village
- 47 stationnements (hors végétation, 2 arbres = 1 stationnement)
- Espace de convivialités étendus

VILLAGE DE CARDO // Réalisation de parkings, d'espaces de convivialités,requalification de la place de l'église et de sa voie d'accès // Etude d'aménagement // recherches d'implantation

Scénario 2 // accès par la voie transversale et sortie par la route inférieure



Accès voiture
Accès piéton
Mise à distance végétale
Fil de l'eau enterré
Fil de l'eau mis en scène
Pauses du fil d'eau (bassin, fontaine ...)
Espace parking
Espace «loisirs»



Inconvénients

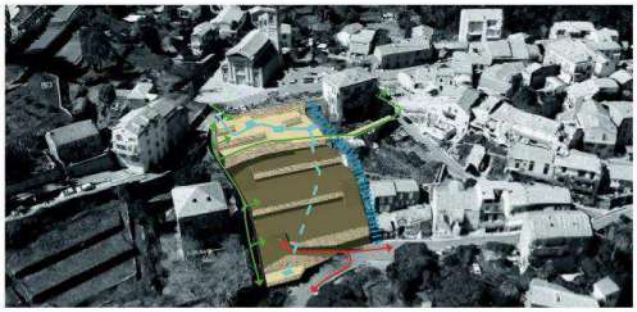
- Sens unique = fonctionnement rigide
- Augmentation du flux sur la voie centrale
- Connexion escalier existant difficile
- Démolition d'un bâtiment supplémentaire
- Espace de convivialité compact

Avantages

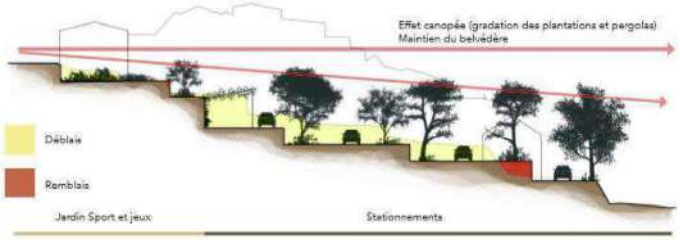
- Sens unique = diminution des largeurs de voies
- Division du flux entre point d'entrée et point de sortie
- 49 stationnements (hors végétation, 2 arbres = 1 stationnement)
- Pente entre 10 à 20%

VILLAGE DE CARDO // Réalisation de parkings, d'espaces de convivialités,requalification de la place de l'église et de sa voie d'accès // Etude d'aménagement // recherches d'implantation

Scénario 3 // accès par la route inférieure



Accès voiture
Accès piéton
Mise à distance végétale
Fil de l'eau enterré
Fil de l'eau mis en scène
Pauses du fil d'eau (bassin, fontaine ...)
Espace parking
Espace loisirs



Inconvénients
• Espace de convivialité compact • 45 stationnements (hors végétation, 2 arbres = 1 stationnement)

Avantages
• Flux routier par la partie basse • Lien entre espace convivialité et place du village • Pentes inférieures à 18% • Connexion optimale avec l'escalier existant

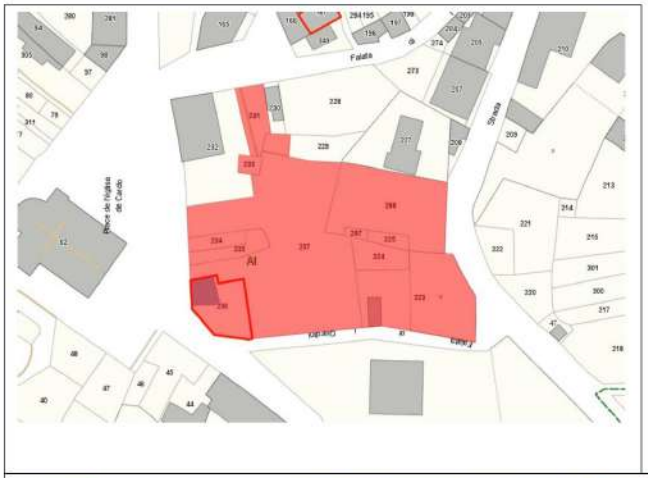
VILLAGE DE CARDO // Réalisation de parkings, d'espaces de convivialités,requalification de la place de l'église et de sa voie d'accès // Etude d'aménagement // recherches d'implantation

Télécharger la pièce jointe originale (Zone de la réserve N°19.pdf)
Document : Zone de la réserve N°19.pdf, page 1 sur 1

Le projet se situe en contre-bas de l'église. Onze parcelles sont impactées dans leur totalité, à savoir les parcelles AI 223, 237, 288, 224, 287, 225, 231, 233, 234, 235, et 236, pour une surface globale de 2 483 m².

Elles devront être acquises à l'amiable ou par voie d'expropriation.

Le coût global des acquisitions a été chiffré à 72 006 € par estimation de France Domaine en date du 22 Octobre 2018, dont 61 860 € au titre des indemnités principales d'expropriation et à 10 146 € au titre des indemnités de remploi.



119

@126 - THOREL Jean-Jacques - Santa-Maria-di-Lota

Date de dépôt : Le 21/02/2025 à 13:30:08
Lieu de dépôt : Sur le registre électronique
Objet : Preservation de la constructibilité de la parcelle N°244 Section AR
Contribution :
Jean-Jacques ThorelCette contribution à l'enquête publique est consécutive à notre entrevue en date de ce vendredi 21 février 2025 avec M. Gérard Perfettini (président de la commission d'enquête) M. Antoine Battesti et moi-même Jean-Jacques Thorel (co-propriétaires de la parcelle N°244 Section AR).Le zonage du futur PLU envisage en effet (dans sa version arrêtée en date du 14 mars 2024) de reclasser cette parcelle de terrain de 2857m² (AR N°244) en zone Naturelle ce qui la rendrait de fait inconstructible.Comme nous l'avons évoqué ce matin, je me joins donc à la demande formulée par M. Battesti afin de conserver les possibilités de construire sur la parcelle N° 244 section AR située sur la route inférieure de Cardo dont nous sommes co-propriétaires.Cette contribution vient donc en appui de la demande documentée et argumentée (textes, cartes et photographies) déposée hier sur ce même registre numérique.Souhaitant que vous puissiez trouver un accord auprès du service urbanisme de la ville permettant de concilier les volontés de la commune en matière d'aménagement tout en préservant nos droits à construire, je vous prie de bien vouloir agréer Monsieur le commissaire enquêteur, mes salutations les plus respectueuses.
Pièce(s) jointes(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

@127 - SAB - Bastia

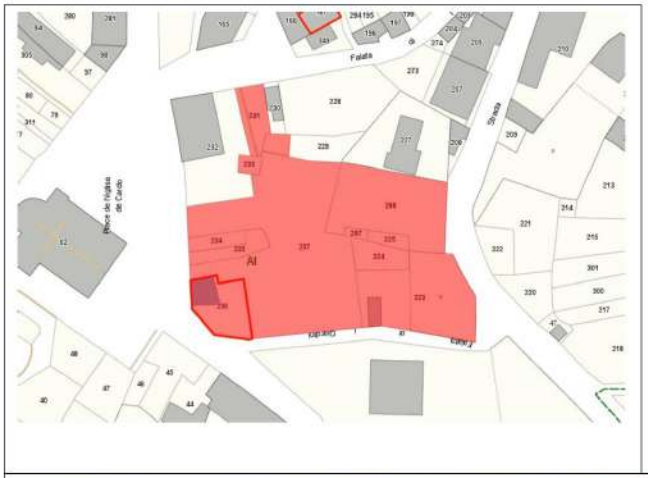
Date de dépôt : Le 21/02/2025 à 13:47:39
Lieu de dépôt : Sur le registre électronique
Objet : La réserve n°19 présentée Tome 1
Contribution :
Mr le président de la commission d'enquête, au nom d'intérêts privés de personnes physiques souhaitant attirer votre attention sur différents points concernant la réserve n°19 référencée au 4.3 du Tome 1, ET préciser que outre la détérioration du site par le projet porté en réserve 19 après déclassement d'une zone N :- la parcelle 224 contient d'anciens oliviers déjà présents aux matrices cadastrales manuscrites (beige/noire/grise). Parcelle et oliviers seront détruits par le projet.-la parcelle 229 qui se trouve hors réserve n°19 mais en est mitoyenne, va être détruite par les travaux du projet. Actuellement cette parcelle est "témoin biologique" des productions de l'Association des Jardins partagés de Cardo, espace visuel qui représente une aménité patrimoniale lui aussi détruit par le projet.Les parcelles 229 et 224, patrimoines de culture vivrière sont en appui et soutien des jardins partagés de Cardo, sans en être membre ou en lien de propriété. La destruction de ces parcelles génère opposition à la réserve n°19 portée par le projet de PLU.
Pièce(s) jointes(s) :

Télécharger la pièce jointe originale (Zone de la réserve N°19.pdf)
Document : Zone de la réserve N°19.pdf, page 1 sur 1

Le projet se situe en contre-bas de l'église. Onze parcelles sont impactées dans leur totalité, à savoir les parcelles AI 223, 237, 288, 224, 287, 225, 231, 233, 234, 235, et 236, pour une surface globale de 2 483 m².

Elles devront être acquises à l'amiable ou par voie d'expropriation.

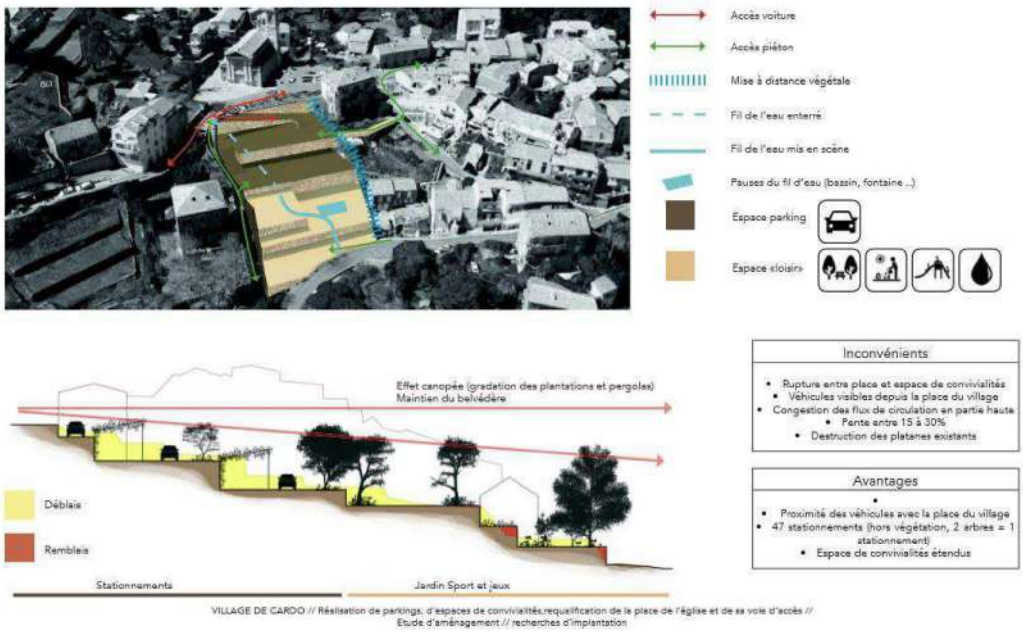
Le coût global des acquisitions a été chiffré à 72 006 € par estimation de France Domaine en date du 22 Octobre 2018, dont 61 860 € au titre des indemnités principales d'expropriation et à 10 146 € au titre des indemnités de remploi.



119

Télécharger la pièce jointe originale (Projets envisagés réserve n°19.pdf)
Document : Projets envisagés réserve n°19.pdf, page 1 sur 3

Scénario 1 // accès par la place de l'église



Inconvénients

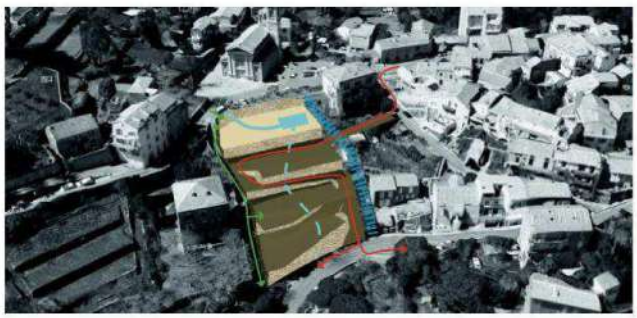
- Rupture entre place et espace de convivialités
- Véhicules visibles depuis la place du village
- Congestion des flux de circulation en partie haute
- Pente entre 15 à 30%
- Destruction des platanes existants

Avantages

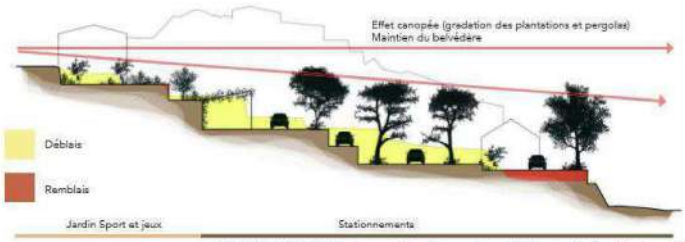
- Proximité des véhicules avec la place du village
- 47 stationnements (hors végétation, 2 arbres = 1 stationnement)
- Espace de convivialités étendus

VILLAGE DE CARDO // Réalisation de parkings, d'espaces de convivialités,requalification de la place de l'église et de sa voie d'accès // Etude d'aménagement // recherches d'implantation

Scénario 2 // accès par la voie transversale et sortie par la route inférieure



Accès voiture
Accès piéton
Mise à distance végétale
Fil de l'eau enterré
Fil de l'eau mis en scène
Pauses du fil d'eau (bassin, fontaine ...)
Espace parking
Espace «loisirs»



Inconvénients

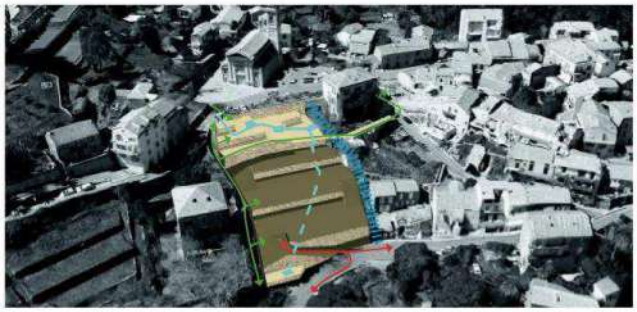
- Sens unique = fonctionnement rigide
- Augmentation du flux sur la voie centrale
- Connexion escalier existant difficile
- Démolition d'un bâtiment supplémentaire
- Espace de convivialité compact

Avantages

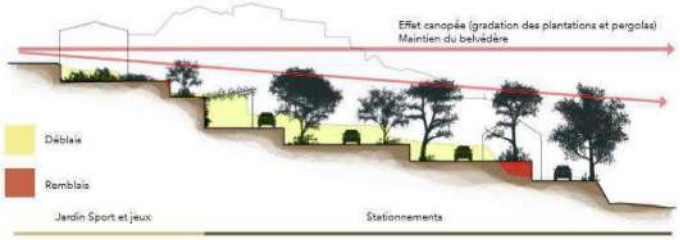
- Sens unique = diminution des largeurs de voies
- Division du flux entre point d'entrée et point de sortie
- 49 stationnements (hors végétation, 2 arbres = 1 stationnement)
- Pente entre 10 à 20%

VILLAGE DE CARDO // Réalisation de parkings, d'espaces de convivialités,requalification de la place de l'église et de sa voie d'accès // Etude d'aménagement // recherches d'implantation

Scénario 3 // accès par la route inférieure



Accès voiture
Accès piéton
Mise à distance végétale
Fil de l'eau enterré
Fil de l'eau mis en scène
Pauses du fil d'eau (bassin, fontaine ...)
Espace parking
Espace loisirs



Inconvénients
• Espace de convivialité compact • 45 stationnements (hors végétation, 2 arbres = 1 stationnement)

Avantages
• Flux routier par la partie basse • Lien entre espace convivialité et place du village • Pentes inférieures à 18% • Connexion optimale avec l'escalier existant

VILLAGE DE CARDO // Réalisation de parkings, d'espaces de convivialités,requalification de la place de l'église et de sa voie d'accès // Etude d'aménagement // recherches d'implantation

@128 - PAOLA - Bastia

Date de dépôt : Le 21/02/2025 à 14:13:14
Lieu de dépôt : Sur le registre électronique
Objet :DEMANDE MODIFICATION DU FUTUR PLU
Contribution :
Monsieur Le Président de la Commission d'Enquête,Ma sœur et moi-même sommes propriétaires indivis de deux parcelles appartenant à notre famille depuis plusieurs générations. Nous attirons votre attention sur le déclassement de ces parcelles dans le projet du futur PLU de la ville de Bastia.1. Situation actuelleLes parcelles BN 518 et BN 65, d'une surface respective de 2744m² et de 784m², représentent une superficie totale de 3528 m².Situées dans le secteur d'UCCINI, elles font partie de l'OAP n°3 « quartier Paese Novu et UCCINI ».Elles sont actuellement classées en zone AU1C (zone à urbaniser : maisons individuelles et/ou petits collectifs en R+2 maximum). Dans le PADD, il s'agit d'une zone stratégique pour répondre aux besoins en logements (secteur de densification élevée).A ce titre, une décision de non-opposition à déclaration préalable a été délivrée sur la parcelle BN 518 par la mairie de Bastia en date du 5 Juillet 2024 pour une division foncière en vue de bâtir.Pourtant, le projet du nouveau PLU arrêté par la ville de Bastia est susceptible de remettre en cause la réalisation de ce projet.2. Conséquences du futur PLULe futur PLU prévoit de classer ces parcelles en zone UDd (approximativement 832 m²) et en zone Asl (approximativement 2696 m²).La portion classée en zone UDd ne permet qu'une extension mesurée des bâtiments existants. Or, le bâti ancien existant sur cette parcelle ayant une très faible emprise au sol n'a pas vocation à être agrandi.Le lot à bâtir, d'une superficie de 1912 m² et situé sur la parcelle BN 518, voit ainsi son classement passer en zone Asl.Or, cette propriété est située en zone urbaine. Comme évoqué précédemment, elle possède un bâti. Elle est entourée de plusieurs immeubles collectifs en limite Ouest et de maisons individuelles au Nord-Est et au Sud-Est (cf. vue aérienne en PJ). Par ailleurs, j'attire votre attention sur le fait que certaines constructions récentes ne figurent pas sur le plan cadastral ayant servi de support au tracé du nouveau zonage (ex : une maison individuelle a été édifiée en limite Nord/Nord-Est).De plus, notre propriété, d'une superficie relativement modeste et très pentue, ne permet pas un usage agricole.Il s'agit donc véritablement d'une « dent creuse » dans le tissu urbain qui ne présente aucune potentialité agricole.Ainsi, le classement de notre terrain en zone agricole est incohérent, injustifié et arbitraire.Il s'agit d'une erreur manifeste d'appréciation qu'il convient donc de corriger.3.Demande de modification du projet de PLUConscientes de la difficulté d'établir un nouveau PLU en tenant compte des exigences de la Loi Climat et Résilience et de la ZAN, nous souhaitons que le projet soit modifié afin de corriger cette incohérence manifeste et de préserver la constructibilité de nos parcelles.Nous avons des projets sur ces parcelles puisqu'une DP a été déposée et acceptée en juillet 2024.Ces projets s'inscrivent dans une démarche d'urbanisation maîtrisée et harmonieuse afin de préserver le site et de permettre aux insulaires de pouvoir se loger sur leur commune.En vous remerciant par avance de l'attention portée à notre requête, nous vous prions de croire, Monsieur le Président, en l'expression de nos salutations distinguées.
Pièce(s) jointes(s) :

Télécharger la pièce jointe originale (Vue aérienne.jpg)

@129 - Martine - Bastia

Date de dépôt : Le 21/02/2025 à 14:18:17
Lieu de dépôt : Sur le registre électronique
Objet : Opposition à l'application n°2 quartier Paratoghju-Fangu
Contribution :
Il a été déposé par le collectif du Fango à l'enquête publique (maison des services publics à Lupino) les documents suivants en "support papier"Le 11.02.2025 399 pétitions signées par les habitants du quartier Paratoghju-Fangu en opposition aux 475 logements prévus par la révision du PLU.Le 21.02.2025 un document de 10 pages (6 pages de texte et 4 de photos) résumant ce qui a été dit à la commissaire enquêtrice le 11 courant : le ressenti des habitants, les problématiques du quartier (voies de communication, voiries, problèmes de stationnement, risques naturels, logements locatifs, logements vacants, biodiversité, homogénéité et et identité architecturale...) justifiant l'opposition de tout un quartier à la construction envisagée de 475 logements.Merci pour votre écoute.Le collectif du Fango
Pièce(s) jointes(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

@130 - slv - Bastia

Date de dépôt : Le 21/02/2025 à 15:00:52
Lieu de dépôt : Sur le registre électronique
Objet :OAP6 et OAP 7 PLU Bastia
Contribution :
à l'attention de la commission d'enquêteL'OAP 7 "Campu Ventosu" n'est pas assez claire et détaillée pour que dans le délai contraint de l'enquête publique, il soit possible d'en comprendre l'étendue des conséquences et d'exposer de façon exhaustive les éléments de contestation. Des éléments intégrés à l'OAP 6 crées une certaine confusion.L'OAP 7 va clairement détruire espaces naturels et biodiversité. L'endroit et le degré de pente de la zone vont nécessiter des travaux de décaissement très importants avec un très fort risque amiante. Quel est l'impact du risque ruissellement ? Du risque incendie ? Quel conséquence sur les espaces naturels et biologiques au-dessus vers la piste ?De plus l'OAP 7 présentée va indubitablement engendrer des modifications d'infrastructures non présentées au PLU.Il serait bien que la commission d'enquête puisse intervenir afin que l'OAP 7 soit présentée au public de manière claire et explicite.L'idéale étant qu'elle soit sortie du PLU en attendant une évaluation approfondie. Les fichiers joints exposent l'aspect confus OAP 6 et OAP 7.merci
Pièce(s) jointes(s) :

Télécharger la pièce jointe originale (OAP 6 et 7.pdf)
Document : OAP 6 et 7.pdf, page 1 sur 11

OAP n°6 :QUARTIER PASTORECCIA

1. Situation

La zone à urbaniser du quartier Pastoreccia est située au Sud-Ouest de la commune, à proximité de la zone à urbaniser de Labretto réservée au futur pôle hospitalier et à l'extrémité de la ZAE d'Erbajolo. Elle fait la jonction entre les zones résidentielles de Bastia et de Furiani.

L'espace est composé de deux parcelles desservies par le chemin de Pastoreccia, relayé par le chemin de Bastiani qui dessert ensuite la zone résidentielle de Furiani.

La zone à urbaniser représente une surface globale de 6,43 ha, incluant l'actuelle la voie qui la dessert en la tranversant.

Localisation de l'espace concerné par l'OAP et de la zone à urbaniser

56

2. Objectifs généraux

2.1 Objectifs en termes d'environnement et de paysage :

- Insérer un secteur résidentiel de densité assez soutenue afin d'optimiser le foncier, dans ce secteur qui n'a pas de grand enjeux paysagers ni environnementaux.

- Préserver/valoriser au maximum les espaces naturels aux abords du ruisseau de Corbaia propice au maintien de la biodiversité et permettant de créer un espace tampon entre la zone d'activité et la zone résidentielle

- Créer des transitions entre les zones pavillonnaires et ce secteur qui a vocation à accepter une densité plus soutenue, en :
  - préservant un espace significatif végétalisé et support de déplacements doux entre la zone résidentielle pavillonnaire de Furiani et les espaces à urbaniser de densité plus soutenue à Bastia.
  - créant une typologie bâtie de transition au Nord, au contact avec la zone pavillonnaire limitrophe de Bastia
  - prévoyant des marges de recul végétalisées de part et d'autre du chemin de Pastoreccia ainsi qu'entre les zones aux densités adaptées.

2.2 Objectifs en termes d'habitat et de mixité sociale :

Proposer une nouvelle offre de logements collectifs dans un secteur à dominante d'habitat individuel, dont une part de logement locatifs sociaux.

2.3 Objectifs en termes de mixité des fonctions urbaines :

La zone est destinée à recevoir principalement des logements. Des commerces peuvent également âtre implantés en rez-de-chaussée des bâtiments.

2.4 Objectifs en termes de desserte et d'accès :

La mise en œuvre du projet sera l'occasion de mener des travaux de rénovation de surface de la voie et ses accotements.

Les connexions piétonnes entre les différentes zones habitées sont à préserver et valoriser.

2.5 Contraintes liées aux risques et nuisances à prendre en compte :

- Risque Incendie Feu de Forêt : Les projets devront mettre en œuvre les prescriptions prévues au sein du règlement du PPRIF (Risque modéré).

3. Principes d'aménagement à respecter

3.1 Conditions d'urbanisation de la zone

La zone sera urbanisée sous forme d'une opération d'ensemble.

Dans le secteur A représenté sur l'illustration de l'OAP, les bâtiments seront nécessairement des logements collectifs.

Sauf contrainte particulière (présence de la nappe phréatique par exemple), les places de stationnement imposées au règlement du PLU directement rattachés aux logements devront être réalisées dans les volumes bâtis (sous-sol, rez-de-chaussée, parking silos). Les aires de stationnements à l'air libre doivent être limitées au stationnement des visiteurs.

Dans le secteur B représenté à l'OAP, les bâtiments seront nécessairement des logements individuels, sous la forme de villas individuelles, maisons mitoyennes ou bien de petits collectifs prenant la forme de villas regroupant entre 3 à 6 logements.

3.2 Mixité fonctionnelle

Objectifs en termes de logements :

La zone à urbaniser représente une superficie de 6,43 ha et il est estimé qu'environ 520 à 545 logements peuvent être réalisés au sein de la zone à urbaniser :

- 500 à 520 logements peuvent être réalisés dans le secteur A représenté sur l'illustration de l'OAP
- 20 à 25 logements peuvent être réalisés dans le secteur B

3.3 Mixité sociale

Une part des logements qui seront réalisés devront être affectés aux logements locatifs sociaux, dans les conditions définies au sein des dispositions générales du règlement.

3.4 Volumétrie des constructions

Hauteur maximale des constructions :

Un dégradé des hauteurs est attendu afin d'assurer une bonne insertion urbaine et paysagère.

La hauteur maximale est fixée :

- à 18 m (R+5) dans le secteur A représenté sur l'illustration de l'OAP, tel que légendé
- à 9 m (R+2) dans le secteur B représenté sur l'illustration de l'OAP

Emprise au sol maximale des constructions :

Elle est fixée à :

- 50% du terrain d'assiette, support de l'opération dans le secteur A représenté sur l'illustration de l'OAP
- 30% dans le secteur B représenté sur l'illustration de l'OAP

3.5 Qualité architecturale des constructions

Dans le secteur A représenté à l'OAP, qui sera composé de collectifs, un traitement qualitatif des façades est attendu, en accompagnement d'une part d'espaces verts significative.

Les logements qui bénéficieront d'une vue sur la mer comprendront des terrasses privatives.

Une attention particulière sera portée dans le traitement et l'insertion architecturale des parkings silo.

Lorsque les rez-de-chaussée des bâtiments et/ou soubassements sont constitués de façades aveugles (cas des stationnements intégrés au rez-de-chaussée des bâtiment par exemple) un traitement spécifique de qualité architecturale évidente ou un accompagnement végétal (plantes grimpantes par exemple) devra être réalisé.

Dans le secteur B représenté à l'OAP, les bâtiments seront nécessairement des logements individuels, sous la forme de villas individuelles, maisons mitoyennes ou grandes villas regroupant entre 3 à 6 logements.

En cas de grandes villas regroupant plusieurs logements, un épannelage des toitures / variation des volumes, est à rechercher.

La typologie maison en bande continue n'est pas adaptée à celle du quartier et n'est pas autorisée.

3.6 Implantation des constructions

Implantation par rapport aux voies :

Les constructions respecteront une distance de 4 mètres minimum par rapport aux emprises publiques.

Implantation par rapport aux limites séparatives :

Les constructions seront implantées tel que la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche des limites séparatives sera au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points moins 2 mètres, sans être inférieure à 4 mètres (soit tel que $4\ m \leq D \geq (H/2)-2m$), sauf cas des maisons mitoyenne où les bâtiments seront implantés sur une des limites séparatives

En partie Sud de la zone, les constructions, voies de dessertes internes et aires de stationnement observeront un retrait de 20 mètres (secteur A).

3.7 Desserte et accès

En termes d'aménagement, un soin particulier devra être apporté au traitement des accès de façon à assurer une bonne insertion dans la topographie du site.

Les accès pour les véhicules que le chemin de Pastoreccia seront limités en nombre tel que représenté sur l'illustration de l'OAP.

Le projet devra prendre en compte la possibilité de créer ultérieurement un accès pour desservir la friche de l'ancienne centrale électrique situé en limite communale sur la commune de Furiani, si, à l'avenir ce secteur était retenu pour une extension urbaine/requalification de friche.

Les voies internes devront être limitées au strict nécessaire afin de préserver le maximum d'espace végétalisé.

Les dessertes et accès aux constructions à édifier sur le secteur B respecteront les indications fournies par l'illustration de l'OAP quant à leur localisation. La réalisation des dessertes permettra de conforter celle des autres villas déjà édifiées.

Les chemins piétons représentés sur l'illustration seront à aménager et seront accompagnés d'espaces végétalisés.

3.8 Aménagement des espaces libres et plantations

Les arbres les plus significatifs situés dans les espaces libres de l'opération seront, dans la mesure du possible, préservés.

Les marges de recul imposées par rapport aux voies seront végétalisées.

En partie Sud de la zone où un retrait de 20 mètres est imposé (secteur A), seuls un chemin piéton et des plantations, notamment d'arbres de haute tige accompagnant un espace vert simple mais néanmoins qualitatif, seront autorisés.

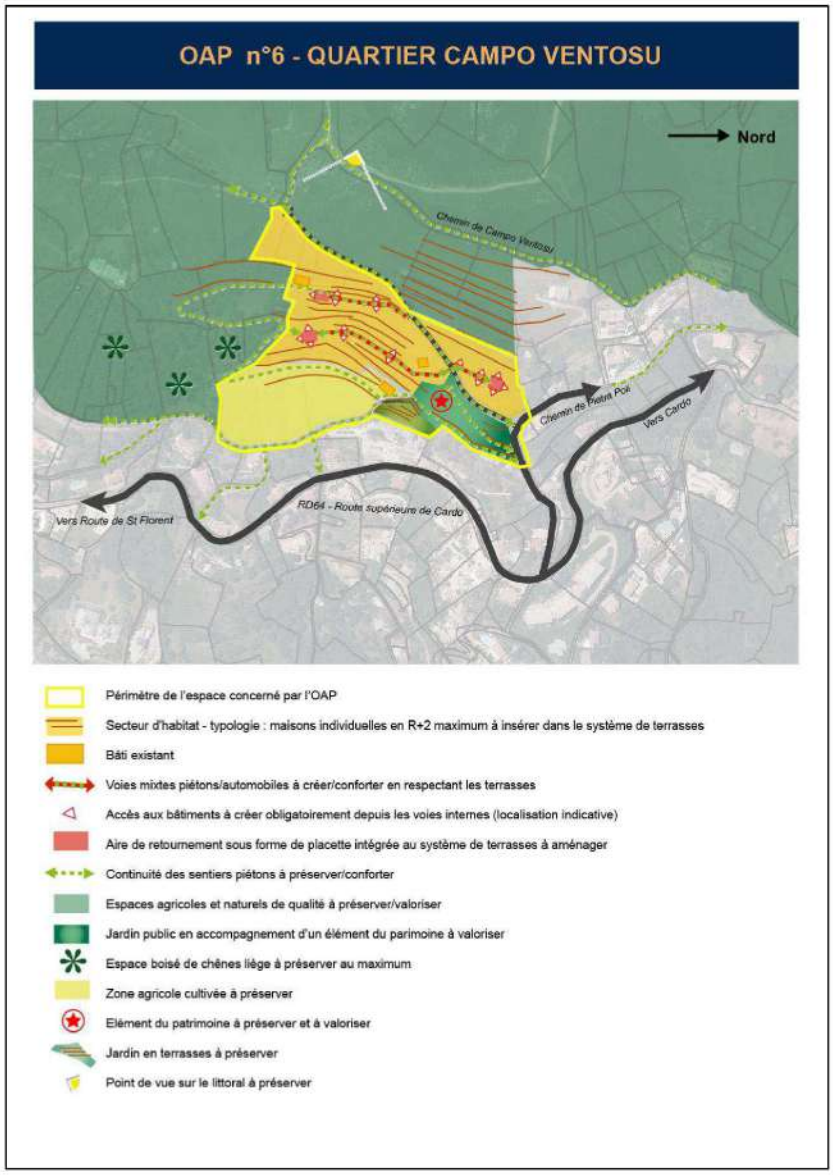
Entre les secteur A et B une zone tampon végétalisée sera créée entre les villas et les bâtiments collectifs.

Les abords du ruisseaux de Corbaia et la végétation en place conserveront des caractéristiques naturelles, tel que représenté/localisé sur l'illustration de l'OAP.

Les aires de stationnements à l'air libre doivent être limitées au stationnement des visiteurs et seront végétalisées selon les prescriptions prévues au sein du règlement.

La préservation ou l'aménagement :

- d'un minimum de 30% d'espaces verts de pleine terre est attendu dans le secteur A
- d'un minimum de 50% d'espaces verts de pleine terre est attendu dans le secteur B


OAP n°6 - QUARTIER CAMPO VENTOSU
Nord
Chemin de Campo Ventosu
Chemin de Petra Poi
Vers Cardo
Vers Route de St Florent
RD64 - Route supérieure de Cardo
Périmètre de l'espace concerné par l'OAP
Secteur d'habitat - typologie : maisons individuelles en R+2 maximum à insérer dans le système de terrasses
Bâti existant
Voies mixtes piétons/automobiles à créer/conforter en respectant les terrasses
Accès aux bâtiments à créer obligatoirement depuis les voies internes (localisation indicative)
Aire de retournement sous forme de placette intégrée au système de terrasses à aménager
Continuité des sentiers piétons à préserver/conforter
Espaces agricoles et naturels de qualité à préserver/valoriser
Jardin public en accompagnement d'un élément du parimoine à valoriser
Espace boisé de chênes liège à préserver au maximum
Zone agricole cultivée à préserver
Elément du patrimoine à préserver et à valoriser
Jardin en terrasses à préserver
Point de vue sur le littoral à préserver

OAP n°7 : QUARTIER CAMPO VENTOSU

1. Situation

Le quartier de Campo Ventosu est situé à l'Ouest de la commune sur les hauteurs de Bastia, à la frontière entre espaces bâtis et zone agricole/naturelle, dans le prolongement du quartier San Gaetano, à proximité du village de Cardu et, dans une ligne Est-Ouest, dans l'alignement de la Citadelle. Il est desservi par la route Supérieure de Cardu.

Inscrit sur les côteaux dans un système de terrasses, il bénéficie de belles perspectives sur le littoral et jusqu'à l'étang de Biguglia, en certains endroits.

L'OAP couvre la zone d'urbanisation future ainsi que ses environs immédiats afin de prendre en compte notamment le raccordement des chemins piétons et éléments du patrimoine présents à l'entrée de la zone.

La zone à urbaniser représente une superficie de 2,71 ha.

Localisation de l'espace concerné par l'OAP et de la zone à urbaniser

62

2. Objectifs généraux

2.1 Objectifs en termes d'environnement et de paysage :

- Préserver et valoriser le patrimoine local bâti existant correspondant à une tour du XVIIIème siècle ainsi que ses environs immédiats grâce à la création d'un espace public de qualité.

- Préserver le boisement dense présent en partie Sud de la zone à urbaniser ainsi que les sujets les plus significatifs au cœur de la zone.

- Préserver un espace cultivé en verger d'oliviers et agrumes en tant qu'Espace Stratégique Agricole.

- Proposer une offre de logement de typologie adaptée en cohérence avec la situation de la zone en limite avec le massif et le tissu urbain limitrophe à dominante pavillonnaire.

- Préserver les vues sur le littoral depuis les chemins ruraux

- Prendre en compte l'orientation générale de la pente dans la conception des voies et opérations.

2.2 Objectifs en termes d'habitat et de mixité sociale :

- Diversifier l'offre en logements à travers une opération d'ensemble à travers une typologie d'habitat de qualité adapté à la qualité de vie au sein du quartier.

- Réserver une partie du programme de logement pour la réalisation de logements destinés aux jeunes ménages, primo accédant, à des prix contenus selon les exigences fixées par le dispositions générales du règlement.

2.3 Objectifs en termes de mixité des fonctions urbaines :

- Compte tenu de sa localisation, les constructions seront exclusivement dédiées à l'habitat.

2.4 Objectifs en termes de desserte et d'accès :

- Le chemin de Pietra Paoli, voie menant à la zone à urbaniser, est connectée à la Route Supérieure de Cardu et a récemment fait l'objet d'aménagement pour faciliter la desserte de la zone.

2.5 Contraintes liées aux risques et nuisances à prendre en compte :

- Amiante : Le secteur de l'OAP est soumis à une forte probabilité d'occurrence de minéraux amiantifères sur sa quasi-totalité. Des précautions seront à prendre en phase travaux, selon la règlementation en vigueur.

- Risque Incendie Feu de Forêt : Les projets devront mettre en œuvre les prescriptions prévues au sein du règlement du PPRIF (Risque modéré).

3. Principes d'aménagement à respecter

Les principes d'aménagement ci-après précisent et complètent les dispositions prévues au sein du règlement du PLU.

3.1 Conditions d'urbanisation de la zone

L'urbanisation de la zone sera réalisée par le biais d'une à deux opérations d'ensemble.
Une cohérence en termes d'harmonie architecturale est attendue sur l'ensemble de la zone.

3.2 Mixité fonctionnelle

La zone à urbaniser sera exclusivement dédié à l'habitat.

Objectifs en termes de logements :

La zone à urbaniser représente une superficie globale de 2,71 ha (incluant la voie existante et les voies internes à la zone). Il est estimé qu'environ 40 à 45 logements peuvent y être réalisés. Le projet devra tendre à remplir au minimum cet objectif.

3.3 Mixité sociale

Une part des logements qui seront réalisés devront être affectés aux logements à coûts maîtrisés, dans les conditions définies au sein des dispositions générales du règlement.

3.4 Volumétrie des constructions

Les programmes exploiteront au maximum les possibilités offertes par le règlement du PLU et les précisions apportées par l'OAP.

Hauteur maximale :

La hauteur des constructions est limitée à 9 m (R+2).
Pour chaque bâtiment qui sera édifié, une graduation des hauteurs sera à rechercher pour éviter un effet de « bloc » de hauteur uniforme.

Emprise au sol maximale :

L'emprise au sol est limitée à 30 % de l'unité foncière support du projet après déduction des superficies correspondant aux emprises des voies principales et des voies internes de desserte.
Dans le cadre d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, cette règle s'applique à chaque parcelle issue de la division.

Typologie des constructions :

Les constructions admises sont :
- les maisons individuelles, le cas échéant mitoyennes, regroupés au maximum par deux unités
- les petits bâtiments collectifs de l'ordre de 3 à 5 logements dont la qualité architecturale s'apparentera à de grandes villas afin de permettre de garantir une bonne intégration avec la zone pavillonnaire limitrophe. Dans ce cas des décrochés dans les façades et un épannelage des hauteurs est attendu.

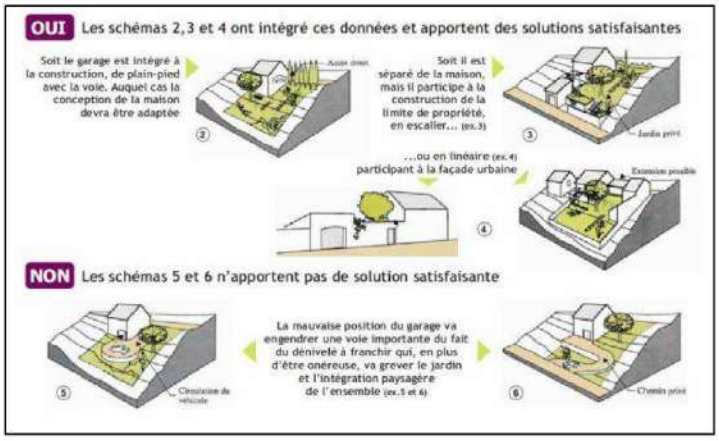
La typologie architecturale maisons individuelles en bande n'est pas autorisée.

3.5 Implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques :

Les constructions seront implantées à 5 mètres minimum.

Une implantation en limite des voies internes à l'opération peut être autorisée pour les garages notamment si cette possibilité permet une meilleure intégration des constructions dans la pente et les terrasses existantes. Cf exemples ci-après.



Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche des limites séparatives sera au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 5 mètres.

Dans le cadre d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, cette règle s'applique à chaque parcelle issue de la division sauf en cas de maisons mitoyennes, où la mitoyenneté implique une implantation en limite.

3.6 Desserte et accès

Desserte automobile :

L'illustration de l'OAP précise la localisation des voies de desserte internes à réaliser. Il convient de respecter ces indications.

Leur localisation pourra le cas échéant être modérément adaptée, sans toutefois trop s'en écarter ; les tracés représentés correspondent à la topographie des lieux à la configuration du système de terrasses.

Les voies pourront prendre la forme de voies partagées ; la vitesse devra y être réduite et le stationnement des véhicules sur la chaussée interdit.

Les voies en impasse seront aménagées à leurs extrémités pour permettre le retournement des véhicules. Les espaces de retournement seront aménagés de façon à s'inscrire convenablement dans le système de terrasses et auront en conséquence plutôt une forme carré ou rectangulaire, mais pas circulaire.

Cet espace pourra en outre être accompagné d'une aire de stationnement collective afin de créer un espace mutualisable pour les véhicules visiteurs de la zone résidentielle.

Accès automobile :

Les constructions seront desservies par les voies internes tel qu'indiqué sur l'illustration de l'OAP, ainsi aucun accès aux constructions débouchant directement sur la voie communale ne sera créé.

Une attention particulière sera portée dans le traitement des accès aux voies internes depuis la voie communale, impliquant des murs de soutènement qui devront s'inscrire dans le système de terrasses. Ils seront en pierre ou parement pierre, reprenant le vocabulaire des terrasses actuelles (dimensionnement/couleur des pierres).

L'amorce de la voie interne représenté sur l'illustration de l'OAP à proximité de la tour du XVIIIème siècle devra être particulièrement soignée. Une micro-placette sera aménagée de même qu'un l'accès piéton à la tour et à l'espace public qui l'accompagne.

Cheminements pour modes actifs :

L'illustration de l'OAP précise la localisation des espaces dédiés aux cheminements piétons à conserver/créer. Les aménagements réalisés au sein de la zone à urbaniser ne devront en aucun cas remettre en cause ces connexions.

Aucune clôture ou espace privatif ne devra compromettre la continuité des déplacements. Ces derniers bordent la zone d'urbanisation future et permettent des connexions/liaisons inter-quartiers. Ils reprennent d'anciens chemins historiques.

3.7 Aménagement des espaces libres et plantations

Pourcentage minimal de jardins/espaces verts :

La préservation ou l'aménagement d'un minimum de 50% d'espaces verts de pleine terre pour chaque parcelle devant faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance est attendu.

Marges de recul le long des voie principales de desserte :

Afin de garantir une bonne insertion urbaine et paysagère des projets, pour les bâtiments qui seront implantés en retrait de la voie communale, les marges de recul imposées précédemment par rapport à celle-ci seront aménagées en jardins/espaces verts.

Les déblais - remblais :

Dans le cadre de l'aménagement des abords des constructions, des voies, et plus généralement des espaces libres, l'aménagement de terrasses respectant le sens de la pente, doit être préféré aux talus. Les terrasses seront réalisées en pierre, ou en parement dont l'aspect (dimension des pierres, couleurs et jointures), sera similaire à celui des constructions traditionnelles. Leur hauteur ne dépassera pas 2 mètres.

Jardin public à aménager :

Au niveau du jardin public accompagnant la tour, il s'agit de créer un aménagement simple mais néanmoins de qualité, permettant notamment de valoriser la tour du XVIIIème siècle ainsi que l'unité foncière qui la supporte, Il s'agit également d'y faciliter sa fréquentation, donc en conséquence les cheminements, y compris pour les PMR.

Cette espace devra être aménagé pour sa plus grande partie en tant qu'espace vert/jardin de pleine terre, végétalisé et restera ouvert au public.

Boisements/bosquets :

Les chênes lièges sont présents sur un des deux espaces à urbaniser. Il conviendra de les intégrer au projet et de les préserver au maximum.

3.8 Eléments du patrimoine à protéger, à conserver à restaurer ou à mettre en valeur ou à requalifier

La tour datant du XVIIIème siècle :

Celle-ci doit être conservée dans ses caractéristiques d'origine.

Les terrasses et murets en pierre sèche :

Les terrasses et murets en pierres sèches seront préservés et restaurés. Leurs percements seront limités.

Les bâtiments doivent s'inscrire dans le système de terrasses.

La trame des chemins historiques :

Les anciens chemins ont été répertoriés et ont été intégrés sur l'illustration de l'OAP à la trame des « chemins pour modes actifs à conserver/créer ». Un relevé précis devra toutefois être établi préalablement à l'aménagement de chaque espace. Leur tracé d'origine doit être maintenu. Ils sont souvent accompagnés de murets en pierre sèche qui seront également conservés et restaurés. En cas de découverte de calades, celles-ci seront restaurées et intégrées à l'aménagement.

Télécharger la pièce jointe originale (Référencement des OAP.pdf)
Document : Référencement des OAP.pdf, page 1 sur 2

Bastia
CITÀ DI CULTURA

Plan Local d'Urbanisme

Révision Générale N°1

TOME 1

3. ORIENTATIONS D'AMEGAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Historique du PLU de Bastia			
P.O.S. approuvé le 24/09/1987		P.L.U. approuvé le 18/12/2009	
Révision P.O.S. N° 1 : 03.10.1994 N° 2 : 21.07.2005	Modification P.O.S. N° 1 : 14.08.1996 N° 2 : 31.07.1998 N° 3 : 21.11.2001 N° 4 : 22.12.2007 N° 5 : 08.05.2008	Révision P.L.U. N° 1 :	Modification P.L.U. Modification simplifiée n°1 : 31/05/2010 Modification n°2 : 20/06/2011 Modification n°3 : 06/05/2013 Modification n°4 : 28/6/2014 Modification n°5 : 22/12/2015 Modification n°6 : 22/06/2016 Modification n° 7 : 24/07/2018 Modification n° 8 : 28/05/2019 Modification n° 9 : 25/06/2019 Modification n° 10 : 17/01/2022
Mise à jour P.O.S.		Mise à jour P.L.U.	

ECHEANCIER PREVISIONNEL

N° OAP	Nom du secteur	Capacité théorique en logements estimée au sein des zones à urbaniser	Echéancier envisagé		
			Court terme (0 à 5 ans)	Moyen terme (5 à 15 ans)	Plus long terme (15 ans et +)
1	Quartier Paese Novu et Uccini	850 à 1150	850 à 1150		
2	Quartier Paratoggio - Fango	470	75	395	
3	Quartier Ondina	340	340		
4	Quartier Subigna	280	280		
5	Quartier Labretto	300 à 1200			300 à 1200
6	Quartier Pastoreccia	530		530	
7	Quartier Campo Ventosu	40		40	
Total		**variante 1* : 3 310 lgts variante 2** : 3 710 à 4 010 lgts**	**1545 à 1845**	**965**	**variante 1* : 300 lgts variante 2** : 1200 lgts**

Pour mémoire :

** variante 1 : délocalisation du pôle hospitalier à Labrettu*

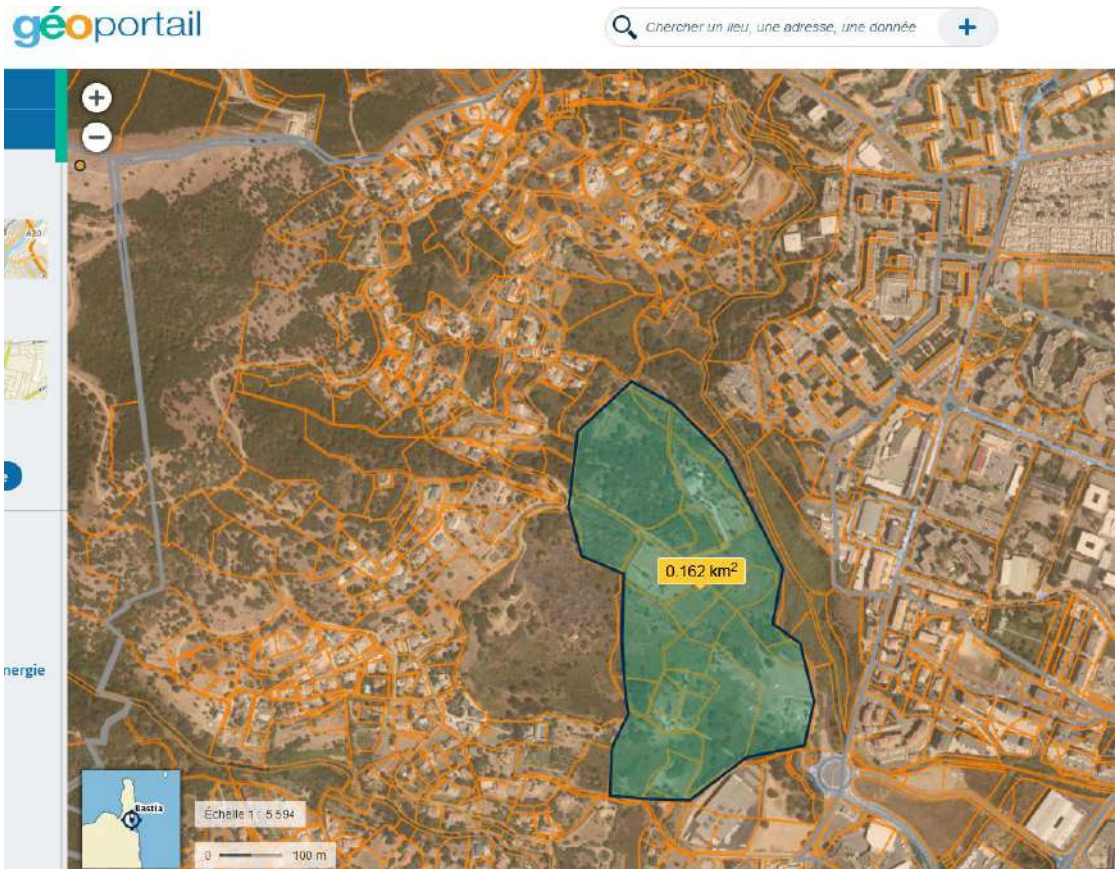
*** variante 2 : restructuration du site hospitalier actuel avec ou sans création de logements sur la partie Ouest de Paese Novu*

@131 - guy - Saint-Florent

Organisme : retraité
Date de dépôt : Le 21/02/2025 à 15:02:16
Lieu de dépôt : Sur le registre électronique
Objet :contestation projet déplacement hopital - pretexte à urbanisations sur Labrettu
Contribution :
Mesdames et Monsieur les membres de la commission d'enquête, En tant que bon connaisseur des enjeux liés à la modernisation du centre hospitalier, je m'insurge contre les éléments contenus dans ce projet de PLU qui tendent à justifier l'ouverture à l'urbanisation du secteur Labrettu et par voie de conséquence, des secteurs Agliani Erbajolu et Pastoreccia, au motif qu'il faudrait impérativement y déplacer le centre hospitalier de Falconaja.En effet, toute étude d'opportunité sérieuse doit envisager des alternatives, et en premier lieu celle de la reconstruction/extension sur site ou en continuité du site existant.Aucune étude sérieuse n'a été effectuée en ce sens. Néanmoins, le projet de PLU utilise l'argument de l'extension du CH pour justifier la constructibilité de deux secteurs : d'une part l'OAP PAese Novo (sur 1,5 ha réservé à l'extension du CH, voire page 9 du livret des OAP) et d'autre part sur Labrettu (variante 1, voire pages 37 et suivantes du livret OAP), sans que la surface nécessaire à ce transfert de l'hopital ne soit clairement explicitée dans ce livret. J'ai reconstitué grâce à géoportail une surface prévisionnelle de Un seul et même besoin programmatique, la modernisation/extension de l'hopital, invoqué pour ouvrir à l'urbanisation deux secteurs totalement distincts. C'est ceinture et bretelles, fromage et dessert, mais c'est totalement contraire au principe de la séquence Eviter, réduire, compenser.Quel que soit l'avenir, au final, du centre hospitalier, il aura permis de classer en zone constructible deux secteurs… dont un, le Labrettu, qui est en ESA au PADDUC, qui accueille la tortue d'Hermann, etc.Les illustrations qu'un jeune ami a bien voulu effectuer pour moi sur géoportail vous montreront que le foncier prévu dans la variante 1 sur Labrettu représente 0,16 km2, soit exactement la surface disponible sur PAese Novu / Falconaja, en additionnant le site actuel de l'hopital et les terrains non bâtis avoisinant, dont la plupart sont déjà publics et pour partie propriété de l'hopital.Quelle est donc la logique qui voudrait qu'on envoie le centre hospitalier acheter demain très cher des terrains qui ne sont pas encore constructibles aujourd'hui, et que le PLU aura pour effet de renchérir… alors que le CH est déjà propriétaire aujourd'hui de terrains contigus à l'hopital actuel, et propices à son extension. Sans même parler du potentiel de gain de place permis par une réorganisation des parkings qui aujourd'hui occupent beaucoup de place en surface et qui pourraient être rassemblés en silos.La rénovation extension coute forcément moins cher en investissement que la construction neuve, surtout s'il faut y ajouter le prix d'achat de terrains…. Que la mairie s'empresse de rendre constructibles, avec pour effet, si ce n'est pour objectif premier, de les renchérir et donc de satisfaire les propriétaires privés actuels.La communauté hospitalière, syndicats en tête, s'inquiète du montage financier de ce jeu de bonneteau, qui implique comme l'a presse l'a déjà annoncé, que l'hopîtal vende au plus offrant et dans la précipitation ses terrains actuels ainsi que quelques biens immobiliers comme le villayet pour trouver des ressources financières.Les principaux gagnants de ce rebattage des cartes foncières sont premièrement les propriétaires dont les terrains gelés par le PLU en vigueur, et théoriquement sanctuarisés par les ESA du PADDUC, pourraient devenir par magie et par passivité du contrôle de légalité et des requérants potentiels, subitement constructibles donc vendables cher. En effet, qui oserait s'opposer en justice à une constructibilité fondée sur le prétexte d'un futur hopital ?Et secondairement, les promoteurs les mieux introduits, qui auront la certitude grâce aux libéralités de ce PLU, de pouvoir réaliser deux ensembles immobiliers énormes, l'un sur Falconaja (en rachetant le peu de foncier privé mais aussi le foncier public et hospitalier actuellement non bâti tel que le secteur du parcours de santé), alors que les besoins réels de production de logement sur la commune seraient plus que largement satisfaits avec un seul !A cela j'ajouterai ce que chaque bastiais a en tête mais que la commission d'enquête n'a peut être pas encore entendu ni lu : le maire de Bastia est à la fois chef de l'exécutif municipal à l'origine de ce projet de PLU et qui décidera de son approbation ou pas dans quelques semaines, et président du CS de l'hopital, ce qui lui donne un relais d'iinfluence majeur au sein de cette maîtrise d'ouvrage hospitalière. Chacun sait qu'il peut utiliser (et beaucoup savent même qu'il a déjà utilisé) cette influence pour donner de la consistance à l'option d'implantation de l'hopital sur Labrettu aux fins de donner un argument permettant de bétonner cet espace agricole stratégique malgré les positions déjà prises par la collectivité de corse dans le PADDUC.Je conclurai en vous rappelant que la présence d'espèces protégées sur ce site appellera, avant tout permis de construire pour un éventuel hôpital, une demande de dérogation à l'interdiction de destruction d'espèces protégées. Il est constant que la CNPN est désormais très stricte sur les questions d'opportunité,et récemment la quasi-totalité des projets routiers de la CdC tombent à l'eau parce que la CNPN explique aux ingénieurs qu'ils ont oublié de se poser les bonnes questions : est il nécessaire d'impacter ? a – ton bien étudié les alternatives ?Dans un cas pareil, la CNPN constatera le défaut d'études alternatives, la non prise en compte de la séquence E,R, C, et refusera la dérogation. L'hopital ne se construira donc pas sur

Labrettu, mais d'autres permis plus petits, non soumis à evaluation environnementale, pourraient passer, pour des logements par exemple… et puis dès lors que les terrains seront constructibles, ils seront vendus chers… le mal sera donc fait.Afin d'éviter une situation pareille dans laquelle les deniers publics seraient engloutis en pure perte, la modernisation de l'hopital compromise, et l'intérêt général une fois encore bafoué, je demande donc le reclassement en zone agricole stratégique de l'intégralité des terrains non encore bâtis sur les OAP LAbrettu, Ondina, PAstoreccia, en application du PADDUC et dans l'attente d'une éventuelle allternative à ce qui est proposé dans ce PLU.Et la réservation de l'intégralité du périmètre de l'OAP PAese Novu aux besoins éventuels du centre hospitalier.Compte tenu du niveau d'amateurisme des auteurs du PLU, pour ne pas envisager de motivations malsaines et trouver des excuses aux personnes impliquées, je demande également le maintien des mesures conservatoires prévues sur les zones AU strictes du PLU actuellement en vigueur, en particulier su Lupino et la Carbonite, où le projet de PLU permettrait de délivrer des permis à plein de projets ponctuels alors même qu'aucune réflexion globale sur les sujets stratégique n'a avancé depuis 15 ans : port, etc.Il s'agit de ne pas insulter l'avenir en servant des intérêts particuliers par saupoudrage de droits à bâtir habillés par des OAP inopérantes.
Pièce(s) jointes(s) :

Télécharger la pièce jointe originale (Capture labrettu.JPG)



Télécharger la pièce jointe originale (Capture falconaja.JPG)

@132 - CACCIAGUERRA PHILIPPE - Bastia

Date de dépôt : Le 21/02/2025 à 15:02:19
Lieu de dépôt : Sur le registre électronique
Objet :RECLASSEMENT ZONE CONSTRUCTIBLE / CONTESTATION PARKING CARDO VILLAGE
Contribution :
Nous soussignés, M. CACCIAGUERRA Philippe et MME. CARDI Odile, demeurant route inférieure de Cardo Villa St Antoine 20200 BASTIA, attestent déposer ce jour les dossiers ci-joints :- reclassement en zone constructible des parcelles AK-18-30-37 et BO-04 (chemin communal campo ventoso).- contestation parking cardo village : le projet actuel porte atteinte au patrimoine du village ainsi qu'à l'ammenagement fonctionnel. Nous déposons donc d'autres alternatives plus adaptées à l'environnement et à la fonctionnalité. Je dépose à cet effet les documents nécessaires à l'étude de ces dossiers.Dans l'attente des conclusions motivées et restant à votre disposition si nécessaire pour toute information complémentaire. Cordialement.Les propriétaires M. CACCIAGUERRA 0684******MME CARDI 0684******
Pièce(s) jointes(s) :

Odile CARDI
Philippe CACCIAGUERRA
Audrey CACCIAGUERRA
Romain CACCIAGUERRA
Villa St Antoine N1
Cardo village
20200 BASTIA

CARDO le 29 Janvier 2025

Monsieur PERFETTINI
Président de la commission d'enquête

Monsieur Le Président,

Nous sollicitons à nouveau une modification des parcelles N18,30,37 section AK ainsi que celle B004 coté sud.
Les présentations lors des demandes du 28 Aout 2014 et du 26 Février 2015 restent exactement les mêmes et sont à reconduire.

Nous nous permettons aujourd'hui d'y ajouter les quelques arguments qui suivent :
Malgré la ESA que nous respectons nous pensons que les 2 ou 3 petits bâtiments proposés ont leur place sur ce terrain.

- Ces parcelles ne sont pas irriguées ce qui est un obstacle majeur pour l'agriculture et le maraichage.
- Nous pensons qu'il faut éviter le mitage des terrains environnants Cardo pour pouvoir bien analyser leur positionnement.

Nous permettons d'avancer qu'à partir des deux cônes N7 et N8 (Partie basse CD64) leur angle de vue dirigé sur le terrain passerait par-dessus les constructions.
Ce terrain étant vallonné et les parties hautes permettent de les situer dans une légère cuvette.

Mais le plus important à nos yeux est le manque de terrains constructibles.
Ainsi, les enfants de Cardo sont dans l'obligation de quitter leur village et de se diriger vers Furiani, Borgo etc. Ce qui représente une double perte pour les familles du village ainsi que pour la municipalité Bastiaise.

Cardo bourg fondateur mérite-t-il cela ?

Ce qui est dit ci-dessus est aussi valable pour la parcelle B004 qui aurait dû profiter au désenclavement des terrains de Monsieur COLOMBANI.

Nous restons à votre disposition pour tous renseignements complémentaires et vous prions de croire en notre considération.

Famille CARDI-CACCIAGUERRA

Odile CARDI

Villa Saint Antoine
Cardo 20200 BASTIA

Monsieur Christophe LAVAL
Responsable du Service de L'Urbanisme

Hôtel de Ville de BASTIA
Avenue Pierre Giudicelli

20410 BASTIA

Le 28 août 2014

Monsieur,

Je sollicite, par le présent courrier, une modification du classement de parcelles situées en limite Est du village de CARDO, où se trouve ma résidence principale. Il s'agit des parcelles cadastrales n°18, 30, 37, section AK, et je souhaiterais qu'elles deviennent constructibles.

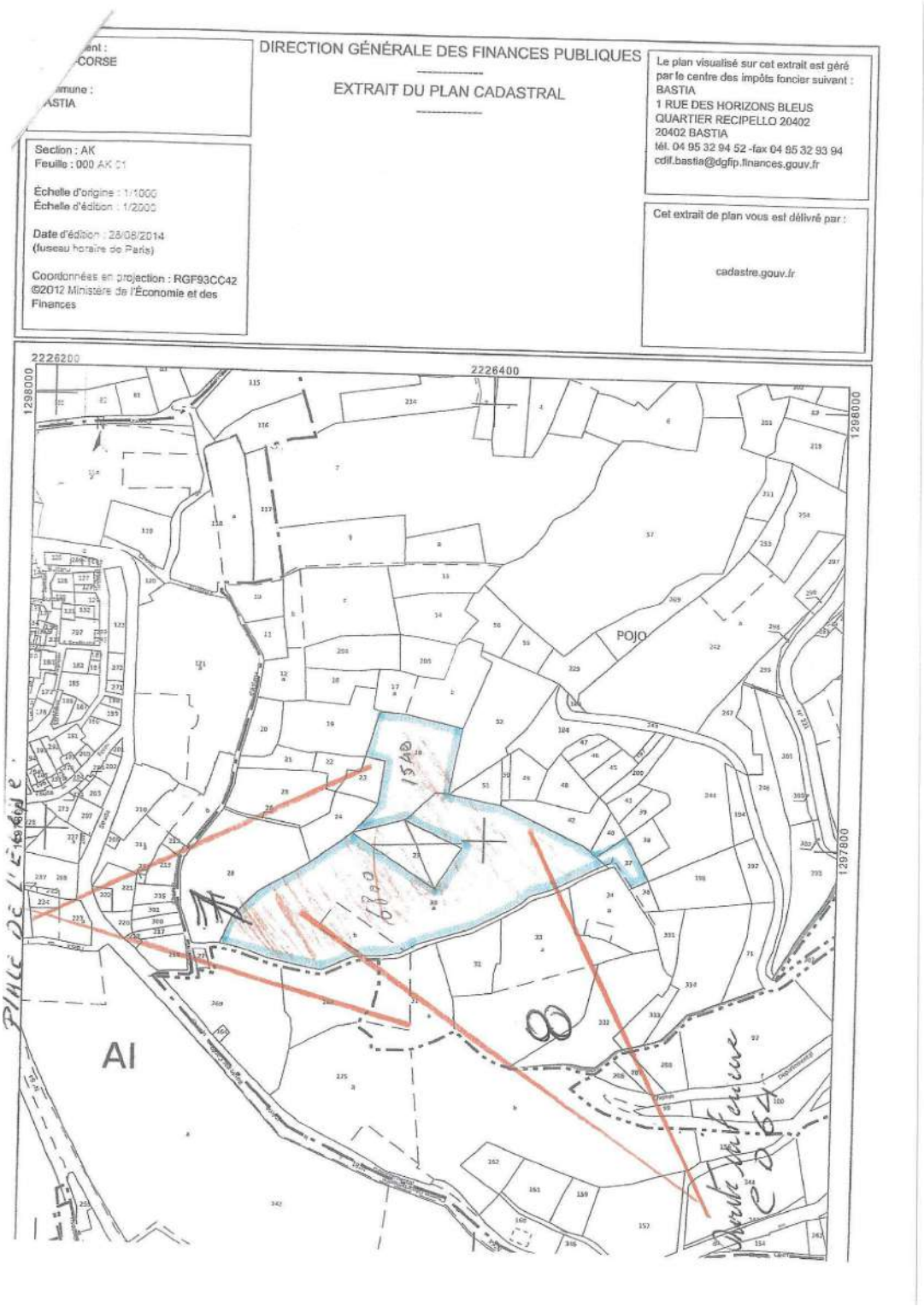
J'aimerais en effet réaliser deux ou trois petites villas à l'usage de ma famille. Il s'agirait de constructions en rez-de-chaussée avec un étage maximum, une toiture en lauzes et des enduits à la chaux, conformément aux prescriptions du PLU et des Bâtiments de France. La surface et la configuration de ces parcelles permettraient l'aménagement de jardins. La réalisation de ces villas, en contrebas et légèrement décalées, ne nuirait aucunement au profil général du village de CARDO.

- L'accès à ces parcelles s'effectue sans problème à partir de la route départementale 64, à l'entrée Sud du village. Je prendrais en charge l'aménagement du petit tronçon nécessaire sur le chemin d'Astima, afin d'améliorer cet accès pour tous véhicules, y compris les véhicules de secours. Naturellement, je solliciterais d'abord l'accord des riverains, qui sont, à priori, favorables à ce projet.
- Raccordement aux réseaux : tous les réseaux d'alimentation nécessaires en eau potable, EDF, TELECOM, ainsi que les réseaux d'évacuation EU, EV existent sous la route du village et le chemin qui longe la parcelle AK 30.

Je reste à votre disposition pour tous renseignements complémentaires et vous prie, Monsieur, de croire en ma considération.

Odile CARDI

Pièce jointe : extrait cadastral avec repérage des parcelles.


DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL
Section : AK
Feuille : 000 AK 01
Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/2000
Date d'édition : 26/08/2014
(fuseau horaire de Paris)
Coordonnées en projection : RGF93CC42
©2012 Ministère de l'Économie et des Finances
Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :
BASTIA
1 RUE DES HORIZONS BLEUS
QUARTIER RECIPELLO 20402
20402 BASTIA
tél. 04 95 32 94 52 -fax 04 95 32 93 94
cdif.bastia@dgfip.finances.gouv.fr
Cet extrait de plan vous est délivré par :
cadastre.gouv.fr
2226200
2226400
1298000
1297800
POJO
AI

6
3
4
5
18
30
37
Route CD 64

CARDI ODILE
Villa St Antoine
Cardo
20200 BASTIA
Tel: 06.28.28.52.48

Cardo, le 26 Fevrier 2015

Monsieur Christophe LAVAL
Responsable du service de l'urbanisme
Mairie de BASTIA
Rond Point Nogues
20200 BASTIA

Nous sommes propriétaires de la parcelle BO 04 d'un superficie de 3420 M² située route supérieure de Cardo au lieut dit LEVACA;

Nous souhaitons que lors de la prochaine révision du PLU la situation de cette parcelle, aujourd'hui non constructible soit réexaminée..

Nous pensons que les terrains comme le notre jouissant d'une situation privilégiée (sud est face à la mer) mériteraient que l'on procède à leur valorisation en les désenclavant par une route qui épouserait le chemin communal de Campu Ventosu.

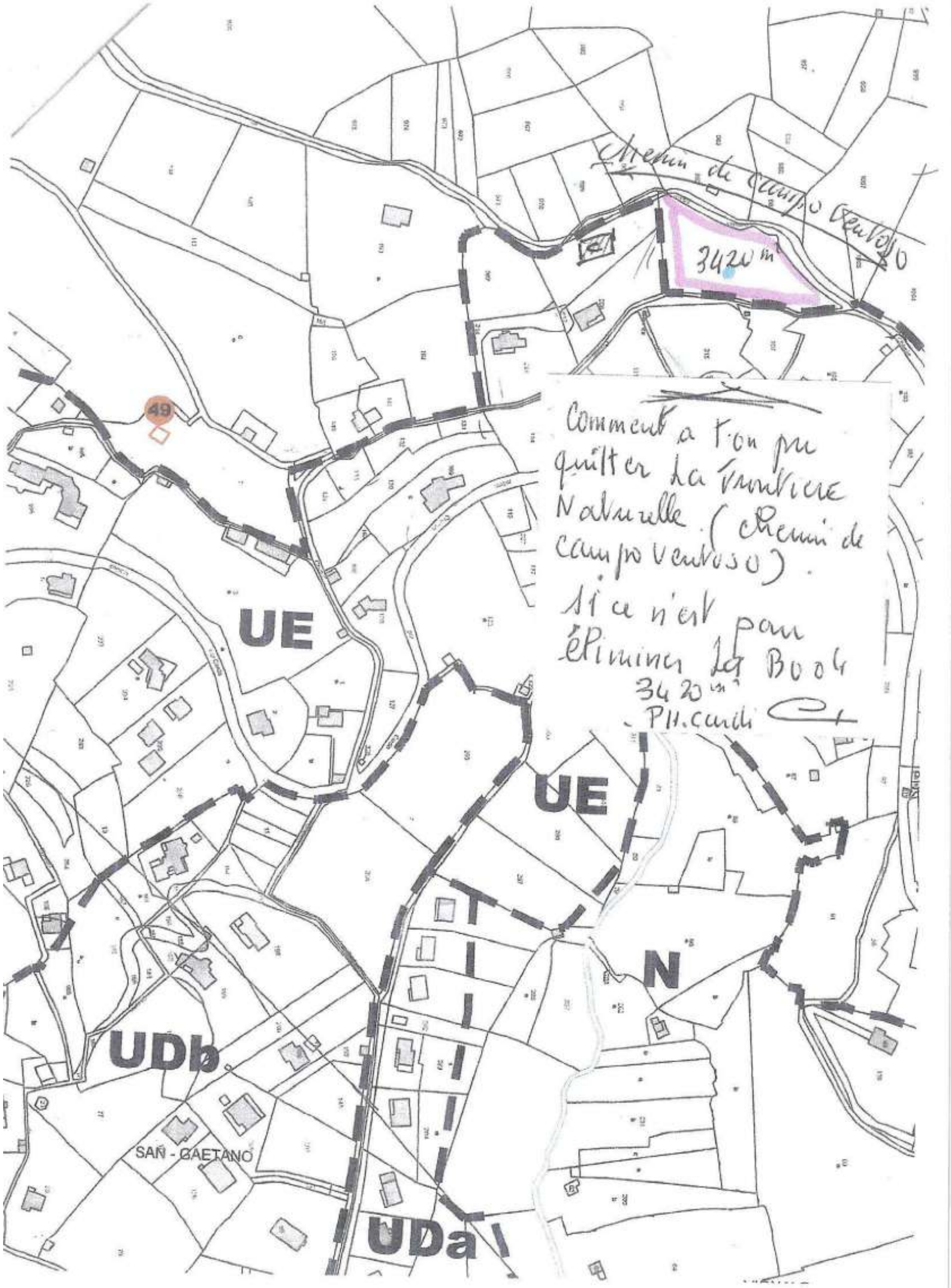
C'est ce que nous appellerions une réussite , des hauts de BASTIA.en terme d'urbanisme.

Nous restons à votre disposition pour tout renseignements complémentaires, et vous prions Monsieur, de croire en notre considération.

Odile CARDI

Pièces jointes: extrait cadastral et photo

Document : numerisationmfp@gmail.com_20250214_172249.pdf, page 6 sur 25



BO 04
Google

Modification N8

Le rapport de présentation comporte des imprécisions, des erreurs et contre-vérités.

- Modification d'éléments mineurs

Pour nous, qui sommes viscéralement attachés à notre village ces éléments sont majeurs.
Cardo est un quartier mais il est avant tout un village et malgré la faible surface concernée 2400m2 ce site est d'une grande importance pour nous.

- A la lecture des pages de l'AVAP

chaque directive, chaque mot martèle que l'on doit respecter ce site, qui par sa location en plein cœur du village et par son histoire participe à son identité en soulignant son côté rural et sa beauté.
Nul ne doit gommer les caractéristiques historiques de Cardo.

- Dire que de plus en plus de personnes font le choix de vivre à Cardo

C'est une contre vérité, ces personnes vivent en périphérie (route supérieure et inférieure) leur résidence avec jardin, parking et garage,
Aussi, la demande existe mais l'offre est nulle.

Nos propres enfants faute de terrains constructibles sont dans l'obligation de se diriger vers Furiani, Biguglia etc.

Le parking, projet N3 :

Ce projet va à contre-courant de tout ce qu'il faut faire aujourd'hui pour préparer demain :
Respecter :

- L'environnement végétal et animal (biodiversité)
- L'authenticité du village et son harmonie architecturale
- Son four centenaire
- Ses 4 bassins, ses murs en pierre...

Jusqu'à hier, l'AVAP sécurisait le village.
Aujourd'hui par une modification N8 prise en catimini noyée dans une enquête publique, la municipalité déclasse des terrains que nos aïeux ont bâtis de leurs mains pierre après pierre pour nourrir leur famille.

Sur le site, des jardins partagés (Association l'Ortu Nustrale Di Cardu) composé de 12 potagers qui font vivre 12 jardiniers.
60 arbres fruitiers, 20 pieds de vignes, des buissons de fleurs etc.
La terre y est riche, l'exposition parfaite, l'eau y coule en abondance.

En ce lieu, en contre bas de la place de l'église se déverse depuis des siècles dans quatre bassins l'eau de la fontaine.
Les eaux pluviales de la partie supérieure du village traverse le site dans un caniveau à ciel ouvert favorisant la biodiversité.
C'est pourquoi ce site « fallata di i giardini » porte bien son nom et doit le perdurer.

Mais alors, peut-on créer des emplacements pour garer des voitures ailleurs que sur ce site ?
La réponse est oui, d'où les options présentées en annexes.
Celles-ci répondent à 100% aux buts recherchés :

- Désengorger la place de l'église afin de sécuriser les piétons et les enfants
- Faire de ce lieu de rencontre un espace conviviale
- Fluidifier la circulation lors de la traversée du village
- Tenir compte des PMR (ce qui n'est pas le cas du projet N3)

Cette modification N8 n'a aucune raison d'être si ce n'est celle de défigurer Cardo.

- Modification N° 8 -

RAPPORT DE PRESENTATION

1 - RAPPEL DES TEXTES :

La loi n°2009-179 du 17 février 2009 pour l'accélération des programmes de construction et d'investissement (L.A.P.C.I.P.P.) a introduit la procédure de modification simplifiée des Plans Locaux d'Urbanisme dont les modalités ont été précisées par décret n°2009-722 du 18 juin 2009, modifiant ainsi l'article L123-13 du Code de l'Urbanisme recodifié L 143-45 et suivants.

Cette procédure, distincte de celle de la modification de droit commun, reste exclusivement limitée à la rectification d'erreurs matérielles et à la modification d'éléments mineurs.

Les règles de formalisme sont assouplies puisque la procédure est dispensée de concertation préalable et d'enquête publique, mais remplacées par un porter à la connaissance (le « projet de modification »), avec mise à disposition du public d'un registre pendant une durée d'un mois, et destiné à recueillir ses observations.

2 - EXPOSE DES MOTIFS :

Le P.L.U de la Commune de Bastia approuvé le 18/12/2009 contenait quelques erreurs matérielles sans incidence sur la légalité du document.

Par arrêté du Maire en date du 22 Mars 2010, le Maire a donc prescrit la 1ère modification simplifiée de son P.L.U approuvé le 18/12/2009 et rendu exécutoire le 4/2/2010.

L'objet de la présente procédure est *strictement limité à l'inscription d'un emplacement réservé au* bénéfice de la commune.

Cette modification ne porte pas atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement.

Cardo est un quartier de Bastia se présentant sous la forme d'un hameau situé sur les hauteurs de la commune. De plus en plus de personnes font le choix de vivre dans ce hameau présentant les avantages d'une vie rurale à proximité du centre-ville.
Malgré la présence de transport en commun, l'utilisation de la voiture reste nécessaire et donc un stationnement sur voirie est indispensable, ceci malgré l'existence de garages privés à la périphérie du village. Le cœur historique est complètement démuni de possibilités de stationnements privés ou sur chaussée.
L'étroitesse des emprises des voiries ne permet pas actuellement d'accepter des stationnements et l'absence de terrains communaux imposent d'envisager la création d'une zone de stationnement au cœur ou à proximité immédiat des besoins par voie d'expropriation.
Lors des différents échanges avec la population à l'occasion de réunions publiques, il est apparu une forte demande pour la création de stationnements dans le village et pour la création d'aire de jeux pour les enfants et adolescents.
Afin d'apporter des solutions à ce problème et d'améliorer le cadre de vie des habitants, la Ville de Bastia envisage la création d'un parking recevant au total 45 places et d'un espace de détente (espaces de détente, jeux d'enfants,...), sur un terrain situé en contre-bas de la place de l'église.
Le projet situé sur le site central proposé par les services communaux a reçu l'adhésion des riverains
Ces aménagements représentent une surface de 2 483 m².

https://webmail.free.fr/?_task=mail&_frame=1&_mbox=INBOX&_uid=10988&_part=1&_action=get&_extwin=1

Fait à Cardo, le 29 août 2018

Philippe CARDI
Immeuble le Belvédère
20200 Cardo Village

A Monsieur le Maire de la Ville de Bastia
Avenue Paul Guidicelli
20410 Bastia Cedex

AR n° 1A 151 414 3704 2

Objet : Projet parking public CARDO.

Monsieur le Maire,

Le projet d'implantation d'un parking en contrebas de la place de l'église de Cardo (dont s'est fait écho la presse) et dont l'intérêt général en l'état de la situation est sujet à caution, appelle de notre part les remarques suivantes :

CARDO est un village dont l'unité architecturale et patrimoniale doit être respectée et défendue. Rappelons que ce petit village, berceau de la ville de Bastia, possède uneégliseinscrite aux Monuments Historiques et qu'il est à ce titre protégé par les bâtiments de France afin d'en préserver toute l'authenticité.

Monsieur le Maire, notre village n'est pas un simple quartier composé de trois ou quatre barres d'immeubles entourant une esplanade où aurait sa place un grand parking.

Les règles d'urbanisme applicables à un espace citadin moderne ne peuvent pas s'appliquer sans une réflexion approfondie à un petit village (sens de circulation, arrêté réglementant la durée de stationnement en été, projet alternatif), même si celui-ci est proche de la ville.

Notre village ne mérite pas ce genre de projet.

Par ailleurs, le projet de parking sous la place, tel qu'il est envisagé actuellement, n'est pas respectueux de l'environnement et de l'intérêt des lieux en terme patrimonial et esthétique.

Comment concilier les exigences de la modernité et la volonté de conserver l'authenticité du village ?

Il nous semble que pour désengorger la place de l'église et fluidifier la circulation, plusieurs petits emplacements en bord de route seraient plus appropriés qu'un grand parking et respecteraient à la fois l'esprit du village et la beauté des lieux, si tel est la volonté de la Commune, même,si nous ne croyons pas à l'intérêt général du projet tel que proposé..

On rappellera que ce projet ne repose sur aucune étude préalable du besoin et de la faisabilité.

C'est parce que nous avons un certain nombre de propositions concrètes pour le village et alternative pour répondre à un besoin ponctuel principalement lié à la période estivale, que nous souhaitons vous

rencontrer, accompagné de ceux qui ont élaboré le projet actuel (services techniques, urbanisme,...). Cette réunion, qui se tiendrait à unedate à votre convenance, pourrait avoir lieu à la mairie annexe de Cardu. Cela permettrait de discuter, après les avoir visualisées concrètement sur place, les différentes possibilités de stationnement pouvant être envisagées.

Dans l'attente d'une réponse favorable de votre part, veuillez agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos sentiments les meilleurs

Philippe Cardi

Nos observations (nos craintes plutôt)

Nuisances visuelles :

Comment peut-on imaginer un seul instant que face à la mer, sur un petit muret où les villageois passent la majeure partie de leur temps libre à se rencontrer et à refaire le monde, on leur propose de remplacer le tapis de verdure si reposant sous leurs yeux, par un tapis d'enrobé destiné à recevoir un ramassis de tôles de différentes formes et couleurs ?

Comment peut-on sacrifier ce patrimoine ? ces planches verdoyantes qui, pour ne pas détériorer le magnifique panorama offert aux villageois et aux visiteurs, s'étalent en dégradé vers le bas du village, comme pour rejoindre le bleu de la mer.

Ce coin où l'eau de notre fontaine se déverse dans trois bassins et irrigue les jardins de Cardo d'hier et d'aujourd'hui, et certainement les potagers et jardins partagés de demain.

Nuisances sonores :

Comment peut-on faire un appel aussi fort à des rodéos nocturnes en mettant à disposition de quelques énergumènes ne respectant rien, des voies très roulantes engendrant bruits et dégradations de matériel ?

Comment peut-on faire en sorte que les claquements de portières et les discussions nocturnes se passent sous les fenêtres des villageois ?

Sentimentalement, comment peut-on d'un revers de main effacer, oublier une multitude d'anecdotes, de surnoms truculents, de disputes engendrées par le partage de cette eux d'arrosage si prisée des jardiniers ?

Oui, ce coin porte bien son nom : « a falata di i giardini ».

Nos propositions :

- **Parcelle 121 : propriété de Mr Collari**

Négocier une bande de 40 mères de long et 6 mètres de large, sur dalle portée : 40/3 soit **14 véhicules** garés en épi.

- **Parcelle 114 : propriété de Mr et Mme Valery**

Négocier une bande de 20 à 24 mètres de long sur 6 m de large, sur dalle portée 20/2,50 soit **8 véhicules** garés en épi.

- *Si l'école actuelle venait à être déplacée : possibilité d'utiliser la partie basse de la cour et placer 20m / 2,5 soit 8 véhicules*

Avantages : deux petits parkings de 14 et 8 places au plus près des habitants de la partie nord et de la partie basse du village.

Pas d'appel aux rodéos nocturnes, pas de délinquance.

Si l'école n'est pas déplacée, ces 22 places règleraient le problème des 40 minutes de bouchon aux heures d'entrée et de sortie de l'école et amélioreraient nettement la circulation sur ces deux parties de route.

- **Parcelle 238 : Propriété de Mr Devichi**

Négocier une bande de 85 mètres de long sur 5 m de large et mettre à niveau cette bande par rapport à la CD64. Cette bande de stationnement située à l'entrée du village (route supérieure) pourrait recevoir **32 véhicules** garés en épi.

Proposer une palissade de bois ou un mur anti-bruit afin d'éviter la vue sur la maison de maître en contrebas.

Envisager l'élargissement du virage en posant sur pilier une avancée de route d'un mètre en biseau.

Avantages : Ces 32 places de stationnement au plus près de la place de l'Eglise qui reçoit régulièrement des visiteurs (lieu de recueillement et de fêtes religieuses telles que baptêmes, communions, enterrements mais aussi des concerts...) permettront en outre de fluidifier la circulation : aujourd'hui, s'ils croisent le bus à cet endroit, les conducteurs doivent faire jusqu'à 50 mètres de marche arrière).

Autres propositions restant dans l'esprit du village :

- Place de l'église : emplacements autorisés et bien délimités
- Sous les platanes côté montagne : **10 places**
- Sur le côté de l'église : 8 places + 1 place handicapés = **9 places**

Par contre certains stationnements actuellement utilisés devraient être supprimés :

- sous les platanes côté mer : - 10 places
- au centre de la place : - 7 places
- devant la maison DANE : - 4 places

Avantages : désengorgement de la place. Vue dégagée sur la circulation de la CD64 (traversée de la place). Sécurité assurée pour les piétons.

- A l'entrée du village (intérieur village) Petrighi : emplacements autorisés et bien délimités, le long du mur du restaurant : **4 places**, le long du mur de la maison Mahonic : **3 places.**

Envisager la suppression de 6 stationnements à la Falata di i Forni

Avantage : respecter la façade Sud-Est du village, sécuriser les jeux sur roulettes des enfants.

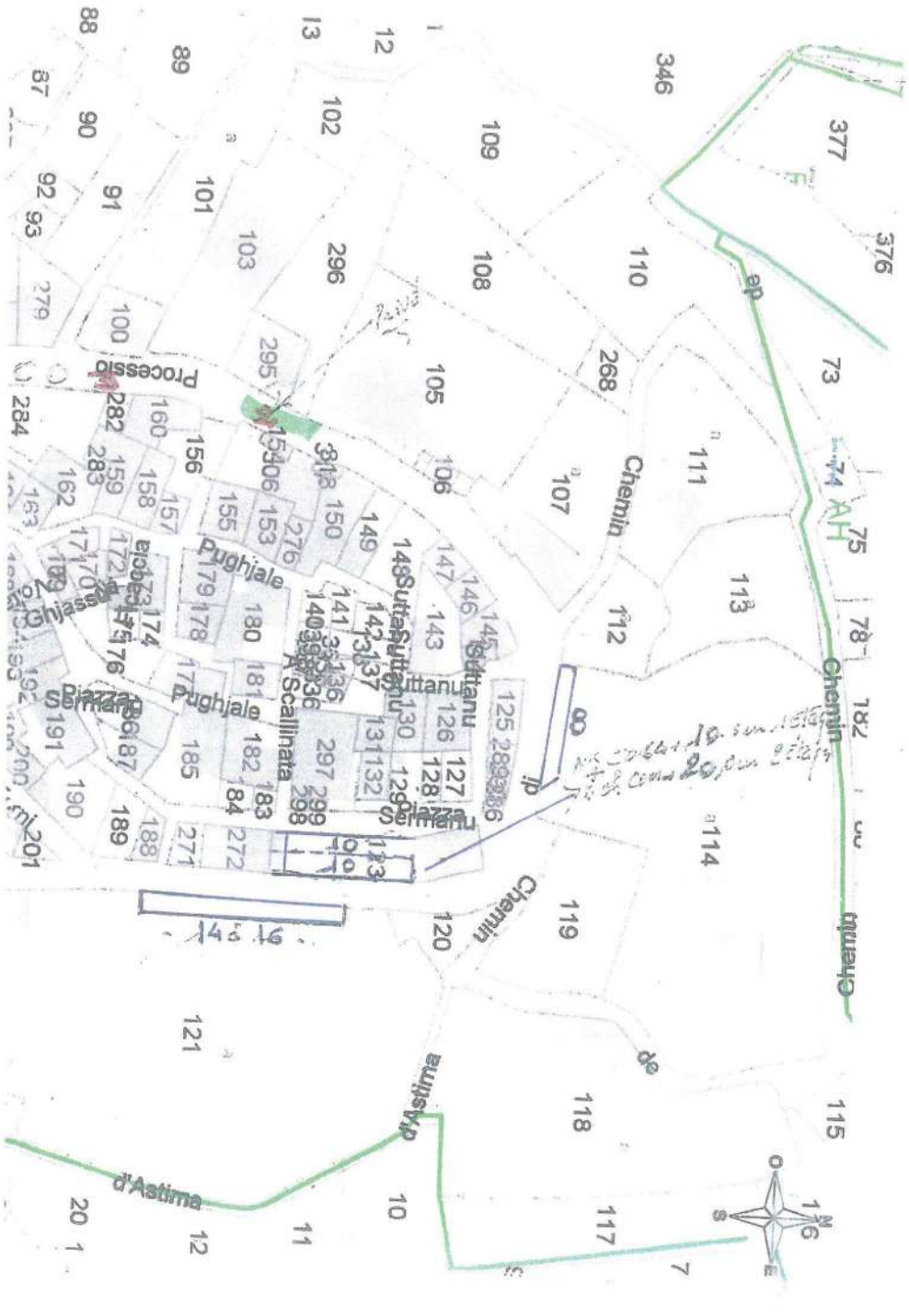
Traversée du village CD64
Fluidifier la circulation du bar du village vers cabine électrique
Emplacements autorisés :
Côté droit : du bar du village à l'intersection Falata di i forni - CD64) : 12 places
Côté gauche : 6 places (deux fois 2 à 3 véhicules distants de 5 à 6 mètres (de l'intersection Falata di i Forni-CD64 jusqu'à la cabine électrique)
Soit au total : **18 emplacements** autorisés et placés de façon à assurer la fluidité de la circulation
Il faudra veiller à interdire tout autre stationnement
A noter sur ce parcours : présence de 19 garages, dont 9 utilisables mais non utilisés.

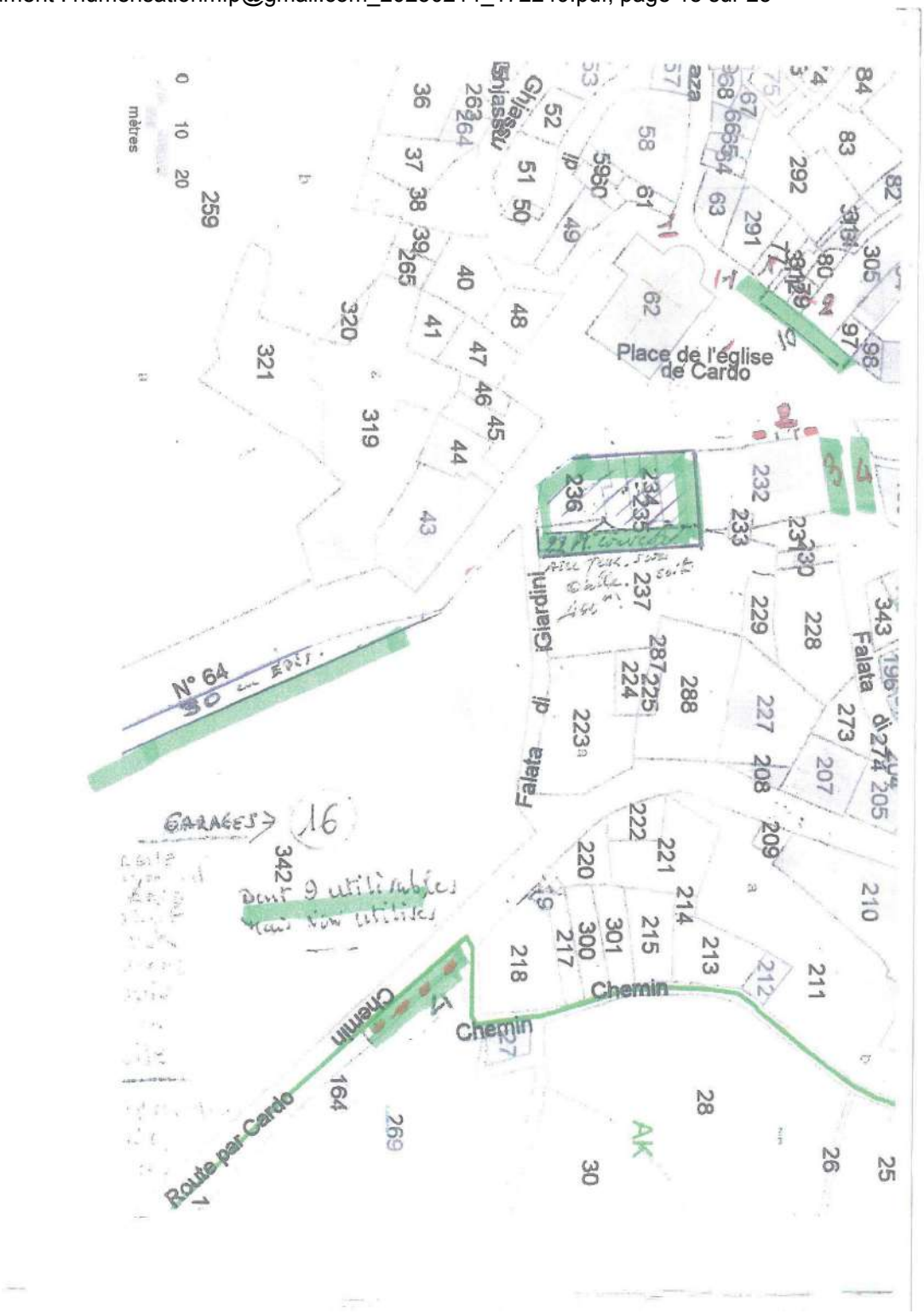
[à garder sous le coude]

Emplacement n°4

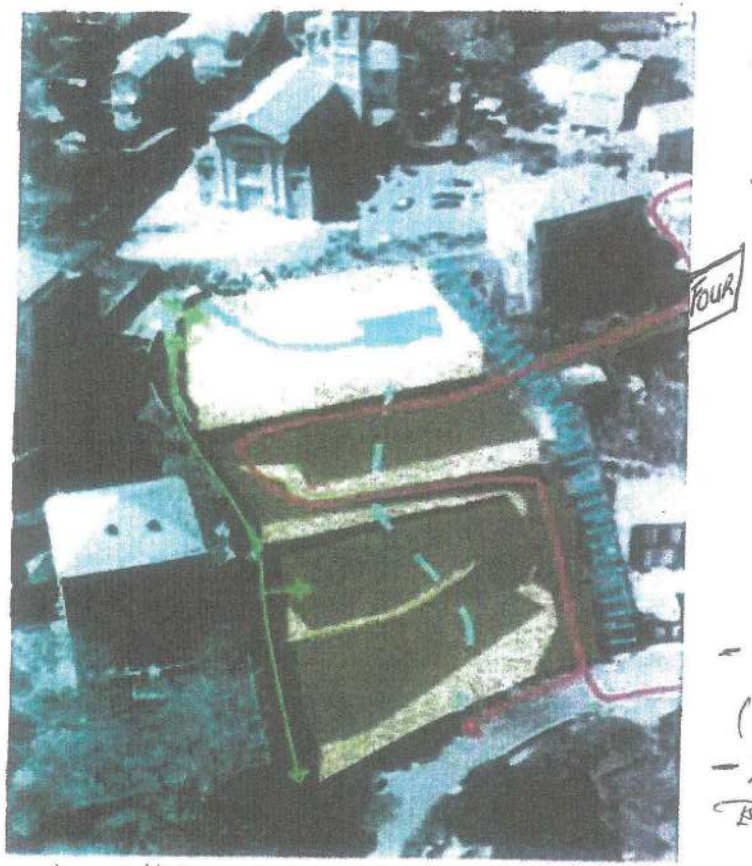
Cette proposition ne peut être envisageable que si les 22 places sont couvertes par une avancée de place sur dalle de 16 x 30

Avantages : Création d'un espace détente où les enfants pourront sous les yeux de leurs parents jouer et s'ébattre en toute sécurité. Cette proposition rend encore plus belle, en la mettant en valeur, la place de l'église. Elle permet de préserver la beauté du site en respectant le patrimoine. Elle évite les nuisances visuelles et sonores engendrées par le projet de parking actuel. Elle évite surtout que la chaleur renvoyée par les véhicules garés sur un revêtement d'asphalte ne remonte jusqu'aux personnes venues expressément s'asseoir sur le muret pour profiter de la fraicheur à l'ombre des platanes centenaires. En ces périodes de réchauffement climatique où se multiplient les épisodes de canicule, ce dernier point n'est pas négligeable.


Processio
Pughjale
Ghjassu
Piazza Sermanu
Pughjale
A Scallinata
Suttanu
Chemin
Chemin
Chemin
Chemin
d'Astima
d'Astima


Place de l'église de Cardo
Falata di Giardini
Chemin
Route par Cardo
N° 64
GARAGES
16
Dont 9 utilisables
mais non utilisés
mètres

Projet N°3, choisi par les personnes présentent et vennent EXPRESSEMENT pour appuyer le projet.



- NOUS CONSTATONS :
- L'ENTRÉE OU HAUT implique la DÉMOLITION du FOUR plus que CENTENAIRE (Patrimoine ou PAS ?)
- LES MURS en pierre sèche vont être DÉMOLIS soit : pour être Déplacés.
  = Pour être supprimés.
  OR, L'A.V.A.P. PRÉCONISE.
- Les murs de soutenement
  = = TRADITIONNELS.
  = = Bahut
  ainsi que la hauteur des murs de clôture anciens. sont : à CONSERVER et à restaurer.
- SEUL, un percement pour un accès peut être autorisé.
  (ce qui n'est pas du tout le cas. ?)
- à t.on pensez aux P.M.R. oui, en les faisant Partir de plus bas et de plus loin ...

« NUL NE DOIT GOMMER LES CARACTÉRISTIQUES HISTORIQUES DE CARDO, OR. c'est le cas de ce Projet -

webmail.free.fr (720×1280)
Bouygues 4G
19:14
36 %
bastia.corsica
16/10/2018
La vie au village est faite de petits riens, et l'addition de petits riens n'a jamais fait un grand tout. Le lien affectif, spirituel, viscéral avec le sol où s'enfoncent et se nourrissent les racines de son arbre généalogique, ne doit pas se dissoudre dans l'acétone de la rationalité administrative d'un monde monoconde.
L'histoire, la culture, l'identité d'une communauté, aussi petite soit-elle, ne sont pas miscibles avec celles du voisin.
Querelles ou pas, le plus bel endroit du monde est à jamais au pied du clocher qui nous a vu naître.
action=get&_extwin=1

PROJET – PLACES DE STATIONNEMENT - CARDO

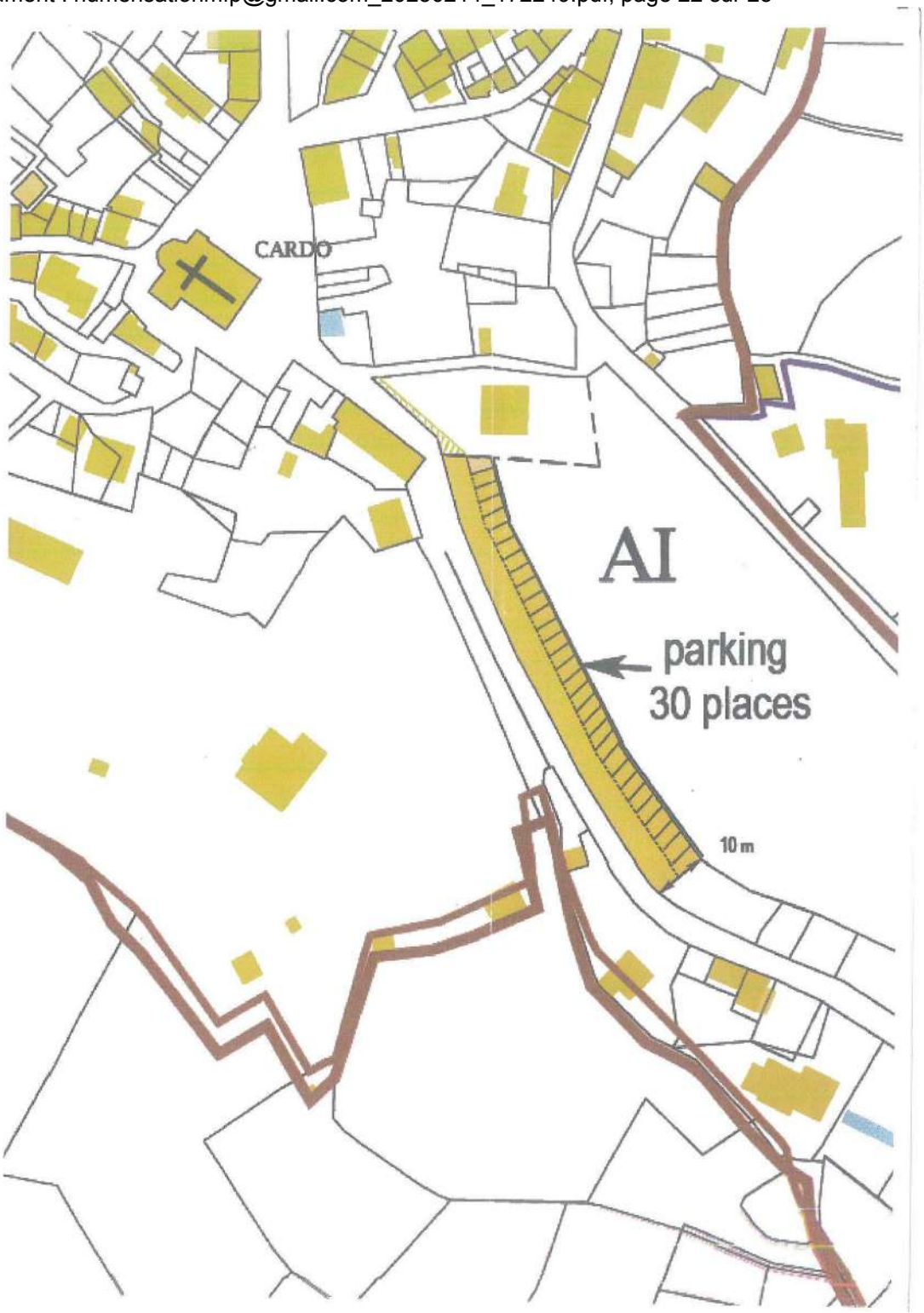
LIEUX	PLACES			
	Option 1	Option 2	Option 3	Option 4
Collari	14	14	0	0
Préau école	0	Niveau route 10	2 étages : 20	si couvertes 20
Valery	8	0	0	0
Sous place église	0	0	1 étage : 22	2 étages : 44
CODIM	30	30	30	30
Sous-total	52	54	72	94
Place église	17	17	17	17
Entrée village	7	7	7	7
Falata Forni	7	7	0	0
Bar côté droit	5	5	5	5
Places privées	2	2	2	2
Mur Canazzi	4	4	4	0
Sous-total	42	42	35	31
TOTAL	94	96	107	125
Garages	9	9	9	9
TOTAL GENERAL	**103**	**105**	~~116~~ 62	**134**
INCONVENIENTS				
Expropriations Collari et Valery		Une seule expropriation, M. Collari serait d'accord, à vérifier	Aucun Pas d'expropriations, gain de temps et d'argent	Structure de 2 étages lourde financièrement et visuellement
AVANTAGES				
Possibilité d'agencer une aire de jeux pour enfants de 300m2 sur terre végétale		Utilisation du préau de l'école pour 10 places sur terrain communal	~~Préau : 20 places sur terrain communal~~ Sous place de l'église : 22 places couvertes Aire de jeux enfants sur la dalle	D'avantage de places (134) Mais en a-t-on réellement besoin ?

CONCLUSION : soit 62 places ou (+22) 84 si besoin climatisation couvertes

L'option 3 répond à 100% au but recherché :
- Place de l'église désengorgée

Lieu de rencontre plus convivial et surtout sécurisé
- Fluidité maximum de la traversée du village (CD64)
- Les 22 places couvertes en contrebas de la place de l'église permettent d'agencer une aire de jeux où les enfants pourront s'ébattre en toute sécurité sous les yeux de leurs parents.

Tout cela, sans détériorer :
- L'environnement végétal,
- Le patrimoine (jardins classés)
- L'authenticité de notre village


CARDO
AI
parking
30 places
10 m

Export généré le 04/03/2025 des observations publiées et non publiées en provenance du registre électronique, par email entre le 14/01/2025 et le 21/02/2025

Document : numerisationmfp@gmail.com_20250214_172249.pdf, page 23 sur 25

Projet alternatif de parking à Cardu –

Création d'un stationnement de 30 places (minimum) le long de la D64 (route supérieure)

Points forts :

- **Emprise foncière MAITRISEE– env. 650 m2** pour 30 places (au lieu de 2500 m² pour 49 places) - avec accord du propriétaire **=> pas de procédure d'expropriation** = **gain de temps, gain d'argent** (nos impôts…)
- **REPONDRE A UN BESOIN URGENT** (PLACES DE PARKING) DANS DES **DELAIS MAITRISES**
- **Simplicité technique et coût du projet !** sans comparaison avec les scenarios du projet présenté (dénivelé important, rampes d'accès haut et bas…) **=>** permet d'obtenir **un résultat efficace et surtout efficient (coût/délais/objectif)**
- **Les économies réalisées permettront de requalifier l'entrée nord-problématique- de Cardu** (école…)
- **Projet situé à proximité** immédiate de la place du village (50 mètres) sans dénaturer le site, le cœur et le poumon du village
- **Niveau altimétrique** identique à celui de la place de l'église : **facilité d'accès, accessibilité PMR et personnes âgées, enfants bas âge, portage des courses…**
- **Permet l'élargissement** de la voie actuelle « route supérieure de Cardo » très étroite à cet endroit et création d'un **cheminement piéton sécurisé** jusqu'à la place
- **Insertion paysagère** du parking **plus conforme à la topographie du site** (l'emplacement de ce projet corresponc approximativement aux restanques en pierre)
- **Préservation** de la qualité paysagère, patrimoniale et environnementale de la place de l'église et de Cardo (cf. PLU/AVAP)
- **Eviter les nuisances** (sonores et autres) d'un parking en plein cœur du village
- **Dissocier** la création d'un parking de « l'espace détente » (jeux de boules, espace verts, jeux d'enfant) ; est-ce d'ailleurs ur besoin réel des Cardinchi qui tiennent avant tout à pouvoir stationner et préserver leur place de l'église qui offre-depuis des siècles ! cet espace détente ?

AIRE DE MISE en VALEUR de L'Architecture et du PATRIMOINE

A.V.A.P 2018

Prérogatives importantes relevées en feuilletant les 65 pages de l'AVAP :

- Cardo fait partie des sites retenus.
- Le caractère rural du hameau se définit par les formes organiques de son tissu et par la présence des jardins potagers et du lavoir etc.
- La valeur des jardins, est particulière. Ils sont les témoins des paysages passés et de l'histoire de la construction des paysages urbains.
- Les potagers sont une survivance direct d'un mode de vie autarcique. Ils participent à la construction des continuités villageoises et à la mise en scène des vues sur le village.
- Recenser et mettre en valeur le patrimoine lié à l'eau : fontaine, rigoles, bassins, lavoirs etc.
- Préserver les zones de jardins émaillant les faubourgs et les abords de Cardo (non constructibles)
- Développer des projets collectifs visant à réintroduire les motifs culturaux en périphérie des centres urbains et villageois (jardins familiaux, jardins partagés, vergers etc.). Dans un vaste programme de lutte contre la friche et la perte d'identité.

• Prescriptions particulières secteur I : noyau urbain de Cardo

- Les revêtements et aménagements doivent maintenir une AMBIANCE RURALE.
- L'aménagement de l'espace public doit limiter le stationnement en surface.
- Les dispositifs nécessaires à l'accessibilité (PMR) sont à intégrer dès la conception des projets d'aménagements.
- La perméabilité des sols est à rechercher, les espaces libres favorisent cette perméabilité lors de précipitations importantes.
- Les murs de soutènement, les murs traditionnels sont à CONSERVER et à ENTRETENIR (murs en pierre sèche, mur bahut). SEUL UN PERCEMENT POUR UN ACCES PEUT ETRE AUTORISE.
- La hauteur des murs d'origines des murs de clôture anciens est à conserver.

- **Cardo – bourg fondateur**

  - Son périmètre est circonscrit à l'emprise du village et ses dégagements (jardins d'ornements et potagers), correspondant à l'ensemble figurant sur les plans anciens et le cadastre Napoléonien ont gardé les caractéristiques architecturales et paysagères intrinsèques majeures.
  - Cette entité se caractérise par :
  - L'impact paysagé majeur sur son éperon ceint par son écrin de verdure.
  - L'image forte de l'église, excentrée régnant sur une place belvédère.
  - La présence d'un bâti ancien et de petit patrimoine rural, fontaine, lavoir, murs, rigoles, bassins. séchoirs, potagers.

- **Rôle de l'AVAP :**

  - Faire reconnaitre les qualités du village en termes identitaire, architectural et de vie sociale.
  - Permettre le maintien, la réinstallation d'une activité agricole respectueuse de l'environnement et « productrice » d'un paysage TRADITIONNEL CORSE.

- **Orientations de l'AVAP :**

  - Assurer la mise en valeur du noyau identitaire de Cardo, afin de le revaloriser et d'en permettre une réappropriation sans gommer ses caractéristiques historiques.
  - Affirmer la limite entre l'urbain et le rural et lutter contre le mitage de l'urbain paysager.
  - Préserver les espaces naturels et agricoles face à la périurbanisation.
  - Identifier le petit patrimoine paysager, le mettre en valeur le long des chemins traditionnels : paillers, chemins creux, planches, rigoles, bassins, oliviers, arbres fruitiers etc.
  - FAVORISER LA PROTECTION DE LA BIODIVERSITE par la conservation des milieux.

@133 - IENCO EMILIE - Bastia

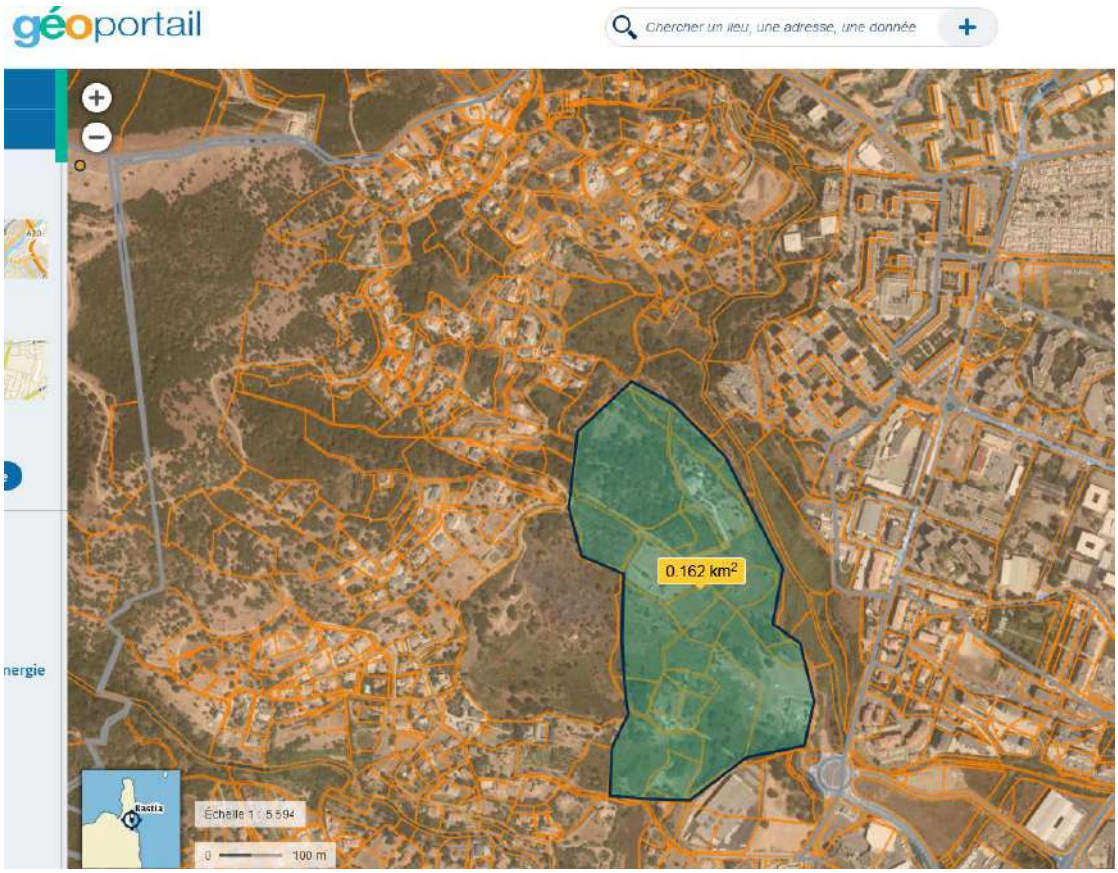
Date de dépôt : Le 21/02/2025 à 15:05:46
Lieu de dépôt : Sur le registre électronique
Objet : Contestation du classement de ma parcelle en zone agricole dans le cadre de la révision du PLU
Contribution :
Bonjour, Je me permets de vous adresser la présente afin de vous faire part de ma contestation concernant le classement de ma parcelle située lieu dit Capado cadastrée BM n° 784 qui était située en zone N (à hauteur de 68 %) et UE (à hauteur de 32 %) au PLU approuvé (2009).En effet, le nouveau PLU arrêté en conseil municipal le 14 mars 2024, classe cette parcelle en zone agricole, correspondant à un secteur à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.J'attire votre attention sur le fait que cette parcelle a toujours été considérée comme constructible jusqu'à ce jour. Ce changement de classification en zone agricole à des consequences importantes sur mes projets personnels et professionnels, qui étaient fondés sur la constructibilité de ce terrain.En effet l'accès ainsi que la viabilisation de cette parcelle n'est possible que depuis mon domicile qui est situé sur la parcelle accolée, cadastrée au numéro BM717;Mon projet est la construction d'une maison pour mes enfants sur la partie constructible.Je souhaite souligner également que cette parcelle, d'une superficie réduite, ne répond en aucun cas aux critères requis pour une exploitation agricole.En effet, étant un petit terrain 37a 51 ca, il ne présente pas les caractéristiques nécessaires à une utilisation agricole viable, ainsi que, de par son accès qui est impossible autrement que par mon domicile, de par l'absence de moyen d'irrigation, de par l'éloignement d'autre zones agricoles, de sa pente et son accès en hauteur...Ce classement en zone agricole empêche donc la réalisation de mon projet, sans qu'il y ait de justification raisonnable au regard des spécifités de la parcelle;Je vous demande donc de bien vouloir reconsidérer le classement de cette parcelle et de lui redonner le classement qui a été voté au PLU de 2009.En cas de difficultés particulières liées à ce changement de zonage, je suis disposée à rencontrer les services compétents pour échanger sur une solution adaptée, prenant en compte à la fois les exigences du PLU et les possibilités de développement de ce terrain.Je vous remercie par avance de l'attention que vous porterez à cette demande et reste à votre disposition pour tout renseignements complémentaires. Dans l'attente de votre réponse, je vous prie d'agréer Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.Mme IENCO Emilie
Pièce(s) jointes(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

@134 - guy - Saint-Florent

Organisme : retraité
Date de dépôt : Le 21/02/2025 à 15:12:29
Lieu de dépôt : Sur le registre électronique
Objet :contestation projet déplacement hopital - pretexte à urbanisations sur Labrettu
Contribution :
Mesdames et Monsieur les membres de la commission d'enquête, En tant que bon connaisseur des enjeux liés à la modernisation du centre hospitalier, je m'insurge contre les éléments contenus dans ce projet de PLU qui tendent à justifier l'ouverture à l'urbanisation du secteur Labrettu et par voie de conséquence, des secteurs Agliani Erbajolu et Pastoreccia, au motif qu'il faudrait impérativement y déplacer le centre hospitalier de Falconaja.En effet, toute étude d'opportunité sérieuse doit envisager des alternatives, et en premier lieu celle de la reconstruction/extension sur site ou en continuité du site existant.Aucune étude sérieuse n'a été effectuée en ce sens. Néanmoins, le projet de PLU utilise l'argument de l'extension du CH pour justifier la constructibilité de deux secteurs : d'une part l'OAP PAese Novo (sur 1,5 ha réservé à l'extension du CH, voire page 9 du livret des OAP) et d'autre part sur Labrettu (variante 1, voire pages 37 et suivantes du livret OAP), sans que la surface nécessaire à ce transfert de l'hopital ne soit clairement explicitée dans ce livret. J'ai reconstitué grâce à géoportail une surface prévisionnelle de Un seul et même besoin programmatique, la modernisation/extension de l'hopital, invoqué pour ouvrir à l'urbanisation deux secteurs totalement distincts. C'est ceinture et bretelles, fromage et dessert, mais c'est totalement contraire au principe de la séquence Eviter, réduire, compenser.Quel que soit l'avenir, au final, du centre hospitalier, il aura permis de classer en zone constructible deux secteurs… dont un, le Labrettu, qui est en ESA au PADDUC, qui accueille la tortue d'Hermann, etc.Les illustrations qu'un jeune ami a bien voulu produire pour moi sur géoportail vous montreront que le foncier prévu dans la variante 1 sur Labrettu représente 0,16 km2, soit exactement la surface disponible sur PAese Novu / Falconaja, en additionnant le site actuel de l'hopital et les terrains non bâtis avoisinant, dont la plupart sont déjà publics et pour partie propriété de l'hopital.Quelle est donc la logique qui voudrait qu'on envoie le centre hospitalier acheter demain très cher des terrains qui ne sont pas encore constructibles aujourd'hui, et que le PLU aura pour effet de renchérir… alors que le CH est déjà propriétaire aujourd'hui de terrains contigus à l'hopital actuel, et propices à son extension. Sans même parler du potentiel de gain de place permis par une réorganisation des parkings qui aujourd'hui occupent beaucoup de place en surface et qui pourraient être rassemblés en silos.La rénovation extension coute forcément moins cher en investissement que la construction neuve, surtout s'il faut y ajouter le prix d'achat de terrains…. Que la mairie s'empresse de rendre constructibles, avec pour effet, si ce n'est pour objectif premier, de les renchérir et donc de satisfaire les propriétaires privés actuels.La communauté hospitalière, syndicats en tête, s'inquiète du montage financier de ce jeu de bonneteau, qui implique comme l'a presse l'a déjà annoncé, que l'hopîtal vende au plus offrant et dans la précipitation ses terrains actuels ainsi que quelques biens immobiliers comme le villayet pour trouver des ressources financières.Les principaux gagnants de ce rebattage des cartes foncières sont premièrement les propriétaires dont les terrains gelés par le PLU en vigueur, et théoriquement sanctuarisés par les ESA du PADDUC, pourraient devenir par magie et par passivité du contrôle de légalité et des requérants potentiels, subitement constructibles donc vendables cher. En effet, qui oserait s'opposer en justice à une constructibilité fondée sur le prétexte d'un futur hopital ?Et secondairement, les promoteurs les mieux introduits, qui auront la certitude grâce aux libéralités de ce PLU, de pouvoir réaliser deux ensembles immobiliers énormes, l'un sur Falconaja (en rachetant le peu de foncier privé mais aussi le foncier public et hospitalier actuellement non bâti tel que le secteur du parcours de santé), alors que les besoins réels de production de logement sur la commune seraient plus que largement satisfaits avec un seul !A cela j'ajouterai ce que chaque bastiais a en tête mais que la commission d'enquête n'a peut être pas encore entendu ni lu : le maire de Bastia est à la fois chef de l'exécutif municipal à l'origine de ce projet de PLU et qui décidera de son approbation ou pas dans quelques semaines, et président du CS de l'hopital, ce qui lui donne un relais d'iinfluence majeur au sein de cette maîtrise d'ouvrage hospitalière. Chacun sait qu'il peut utiliser (et beaucoup savent même qu'il a déjà utilisé) cette influence pour donner de la consistance à l'option d'implantation de l'hopital sur Labrettu aux fins de donner un argument permettant de bétonner cet espace agricole stratégique malgré les positions déjà prises par la collectivité de corse dans le PADDUC.Je conclurai en vous rappelant que la présence d'espèces protégées sur ce site appellera, avant tout permis de construire pour un éventuel hôpital, une demande de dérogation à l'interdiction de destruction d'espèces protégées. Il est constant que la CNPN est désormais très stricte sur les questions d'opportunité,e t récemment la quasi-totalité des projets routiers de la CdC tombent à l'eau parce que la CNPN explique aux ingénieurs qu'ils ont oublié de se poser les bonnes questions : est il nécessaire d'impacter ? a – ton bien étudié les alternatives ?Dans un cas pareil, la CNPN constatera le défaut d'études alternatives, la non prise en compte de la séquence E,R, C, et refusera la dérogation. L'hopital ne se construira donc pas sur

Labrettu, mais d’autres permis plus petits, non soumis à evaluation environnementale, pourraient passer, pour des logements par exemple… et puis dès lors que les terrains seront constructibles, ils seront vendus chers… le mal sera donc fait.Afin d’éviter une situation pareille dans laquelle les deniers publics seraient engloutis en pure perte, la modernisation de l’hopital compromise, et l’intérêt général une fois encore bafoué, je demande donc le reclassement en zone agricole stratégique de l’intégralité des terrains non encore bâtis sur les OAP LAbrettu, Ondina, PAstoreccia, en application du PADDUC et dans l’attente d’une éventuelle allternative à ce qui est proposé dans ce PLU.Et la réservation de l’intégralité du périmètre de l’OAP PAese Novu aux besoins éventuels du centre hospitalier.Compte tenu du niveau d’amateurisme des auteurs du PLU, pour ne pas envisager de motivations malsaines et trouver des excuses aux personnes impliquées, je demande également le maintien des mesures conservatoires prévues sur les zones AU strictes du PLU actuellement en vigueur, en particulier su Lupino et la Carbonite, où le projet de PLU permettrait de délivrer des permis à plein de projets ponctuels alors même qu’aucune réflexion globale sur les sujets stratégique n’a avancé depuis 15 ans : port, etc.Il s’agit de ne pas insulter l’avenir en servant des intérêts particuliers par saupoudrage de droits à bâtir habillés par des OAP inopérantes.
Pièce(s) jointes(s) :

Télécharger la pièce jointe originale (Capture labrettu.JPG)



Télécharger la pièce jointe originale (Capture falconaja.JPG)

@135 - RAFFALLI Laurent - Bastia

Date de dépôt : Le 21/02/2025 à 15:50:09
Lieu de dépôt : Sur le registre électronique
Objet :complément d'observations (contestation du nouveau zonage attribué à nos parcelles)
Contribution :
Monsieur le Président de la commission d'enquête, Cette contribution à l'enquête publique est consécutive à notre entrevue en date de ce vendredi 21 février 2025 avec Madame BOUCHER Carole, membre suppléante de la commission d'enquête.Nous souhaitons déposer des observations complémentaires à celles déjà déposées le 05/02/2025 à 16h53 par l'intermédiaire de notre conseil, Maître Ludovic Giudicelli.Ainsi, je vous remercie de bien vouloir prendre connaissance du courrier en pièce-jointe et de ses annexes.Vous en souhaitant bonne réception.
Pièce(s) jointes(s) :

Télécharger la pièce jointe originale (Cu 1.jpeg.png)

Emplacement réservé n°15: création voie de Sainte Appolonie
Emplacement réservé n°65: création d'une voie de quartier
de la ville

CADRE 5 : TAXES ET CONTRIBUTIONS

(Les taxes et contributions ne peuvent être examinées qu'à l'examen de l'instruction de demande d'autorisation. Les renseignements ci-dessous n'ont qu'un caractère indicatif, valable à la date de délivrance du présent certificat.)

Fiscalité applicable aux constructions en date de délivrance du présent certificat

Taxe d'aménagement (Taux variable en fonction de la sectorisation)

Travaux et participations susceptibles d'être exigés à l'occasion de l'opération :
PUP
Participation pour le financement de l'assainissement collectif

CU 02B 033 24 A0119

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.

BASTIA, le 26/02/2024

Po/Le Maire

Le responsable de la Direction de l'Urbanisme et de la Planification,
Signé électroniquement le 26/02/2024

Christophe LAVAL

LIRE ATTENTIVEMENT LES INFORMATIONS DE LA PAGE

EFFETS DU CERTIFICAT D'URBANISME :
Le présent certificat est un acte administratif d'information, qui constate le droit applicable en mentionnant les possibilités d'utilisation de votre terrain et les différentes contraintes qui peuvent l'affecter. Il n'a pas valeur d'autorisation pour la réalisation des travaux ou d'une opération projetée.
Le certificat d'urbanisme crée aussi des droits à votre égard. En effet, si vous déposez une demande d'autorisation (par exemple une demande de permis de construire) dans le délai de validité du certificat, les nouvelles dispositions d'urbanisme ou un nouveau régime de taxes ne pourront pas, sauf exceptions, vous être opposées.

L'accord sur le caractère réalisable de l'opération porte exclusivement sur la localisation approximative du ou des bâtiments dans l'unité foncière, leur destination et sur les modalités de desserte par les équipements publics.

DROIT DES TIERS : La présente décision est notifiée sans préjudice du droit des tiers (notamment obligations contractuelles; servitudes de droit privé telles que les servitudes de vue, d'ensoleillement, de mitoyenneté ou de passage, règles figurant au cahier des charges du lotissement...) que le certificat d'urbanisme ne vérifie pas.

DUREE DE VALIDITE : Le certificat d'urbanisme a une durée de validité de 18 mois. Il peut être prorogé par périodes d'une année ou les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée du certificat pour lequel vous demandez la prorogation.

Télécharger la pièce jointe originale (plu observations.pdf)
Document : plu observations.pdf, page 1 sur 5

Objet : complément d'observations : contestation du nouveau zonage attribué à nos parcelles

Monsieur le Président de la commission d'enquête,

Avec ma famille nous vous écrivons en qualité de propriétaires de parcelles dont le zonage serait modifié par le nouveau projet de PLU. Ces parcelles sont les suivantes :

Parcelles	**Propriétaires**	**Zonage actuel approuvé par le PLU du 18 décembre 2009**	**Zonage envisagé par le nouveau projet de PLU**
AX0115 ; AX0179 ; AX0148 ; AX0177 ; AX0182 ; AX0113 ; AX0146 ; AX0169 ; AX0176 ; AX0178 ; AX0191 ; AX0194 ; AX0186 ; AX0189 ; AX0193 ; AX0197	Madame Marie COLONNA PINNA	AU1C - AU1Ba - AU1Db - AU1Bb - UBb - AU1Da	Ni, Asl et UBb
AV0048	Indivision entre Madame Jannick PINNA BEVERAGGI, Madame Myriam RAFFALLI et Madame Emmanuelle RAFFALLI		
AX0180 ; AX0174 ; AX0187	Monsieur Laurent RAFFALLI		

Nous contestons le nouveau zonage attribué à nos parcelles.

La cartographie « zonage sud » du PLU arrêté à l'occasion du conseil municipal du 14 Mars 2024 est erronée concernant les parcelles AX 232, AX 233, AX 239, AX 241 qui y sont présentées comme non dotées d'immeubles alors qu'en réalité des immeubles y sont implantés (I).

La présence de ces immeubles rend impossible en pratique l'exercice d'une activité agricole (a) et démontre qu'il n'y a pas de rupture d'urbanisme (b).

Nous contestons également ce zonage qui est différent de celui retenu dans notre certificat d'urbanisme toujours valide (II).

I. SUR LA CARTOGRAPHIE PRISE POUR BASE POUR ELABORER LE PLU

D'après le « zonage sud » du PLU arrêté à l'occasion du conseil municipal du 14 Mars 2024, les parcelles AX 232, AX 233, AX 239, AX 241 ne contiennent pas de construction alors qu'en réalité elles comportent des centaines de logements reparties sur plusieurs bâtiments[1]. Il s'agit de la Résidence SAN GHJISE.

Zonage nouveau PLU :

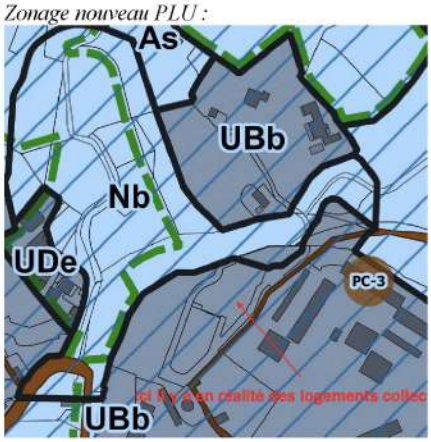


Photo des lieux en réalité :

Une partie du complexe immobilier non visible sur le zonage du nouveau PLU

[1] https://www.bastia.corsica/wp-content/uploads/2024/03/4.2.2-zonage-sud-a0-5000.pdf

a) Incompatibilité des copropriétés présentes avec l'exercice d'une activité agricole :

La présence du complexe immobilier (omise sur le zonage du nouveau PLU) a pour conséquence qu'aucun engin agricole ne pourrait passer par la voie desservant nos propriétés et que donc l'exercice d'une activité agricole envisagée dans le nouveau PLU serait impossible.
En effet, il est inimaginable que des engins agricoles circulent au milieu de la copropriété sur la voie visible sur la photo ci-dessus qui est la seule voie permettant l'accès à nos parcelles et sur laquelle nous disposons d'une servitude de passage large de 6 mètres propre à envisager l'accès à de nouveaux logements sur nos parcelles si elles ne deviennent pas agricoles.

Il ressort de ce qui précède que la présence de la Résidence (non mentionnée sur le document de zonage joint au nouveau PLU) rend l'accès à nos terrains impraticable pour des engins agricoles ce qui rendrait impossible l'activité agricole retenue pour nos parcelles dans le nouveau PLU.

b) Rupture d'urbanisme

Comme nous l'avons vu, la cartographie est erronée concernant les parcelles les parcelles AX 232, AX 233, AX 239, AX 241. En effet, la Résidence SAN GHISE n'y apparait pas (5 bâtiments en R+6).

Le nouveau « zonage sud » qui ne fait pas état de la Résidence SAN GHJISE pourrait laisser penser à une rupture d'urbanisme puisqu'il représente des parcelles dépourvues de bâti alors qu'il y a en réalité des immeubles.

Cela pourrait laisser croire qu'entre nos terrains et la plus proche résidence (les capucins) il y a une rupture d'urbanisme. Ce qui est faux puisqu'il y a la Résidence SAN GHJSE entre les deux.

II. SUR L'EXISTENCE D'UN CERTIFICAT D'URBANISME SUR LES PARCELLES DONT LE ZONAGE EST MODIFIE PAR LE NOUVEAU PLU

Le 21 février 2024 un certificat d'urbanisme d'information a été obtenu sur les parcelles suivantes :

AX0115 ; AX0179 ; AX0148 ; AX0177 ; AX0182 ; AX0113 ; AX0146 ; AX0169 ; AX0176 ; AX0178 ; AX0191 ; AX0194 ; AX0186 ; AX0189 ; AX0193 ; AX0197
AV0048
AX0180 ; AX0174 ; AX0187

D'après ce certificat d'urbanisme les parcelles susvisées ont le zonage suivant :

AU1C

AU1Ba
AU1Db
AU1Bb
UBb
AU1Da

Ce même certificat d'urbanisme précise qu'il a pour effets de créer des droits à notre égard et indique que :

« si vous déposez une demande d'autorisation (par exemple une demande de permis de construire) dans le délai de validité du certificat les nouvelles dispositions d'urbanisme (...) ne pourront pas sauf exceptions, vous être opposées ».

En l'occurrence notre certificat obtenu le 26 février 2024 est valable 18 mois soit jusqu'au 26 aout 2025.

Nous comprenons donc que si nous déposions des permis de construire avant cette date se sont les dispositions de zonage retenues dans le certificat (AU1C, AU1Ba, AU1Db, AU1Bb UBb, AU1Da) et non celles retenues par le PLU arrêté à l'occasion du conseil municipal du 14 Mars 2024 qui seraient applicables.

III. SUR LA PROXIMITE DE NOS PARCELLES AVEC LES ECOLES ET LA GARE

a. Une forte urbanisation à proximité immédiate de la propriété :

Les parcelles jouxtant notre propriété familiale ont fait l'objet ces dernières années d'une forte urbanisation. C'est le cas notamment de la Résidence San Ghjisè (omise sur la cartographie du nouveau PLU) et Appolonie, se trouvant en aval et en amont de la propriété.

b. La proximité des infrastructures :

Par leur situation au sein de l'enveloppe urbaine et d'un secteur déjà fortement urbanisé, nos terrains se trouvent à proximité immédiate d'infrastructures essentielles au développement de l'aménagement urbain telles que les réseaux d'eau, d'assainissement, électricité, et routes déjà en place (Avenue du Macchione).

c. Dynamisme économique :

Le maintien de la constructibilité de nos terrains est de nature à encourager le développement économique local (accessibilité au logement pour les jeunes ménages, mais aussi pour les seniors à travers une résidence avec services, commerces, etc.). L'emplacement de nos terrains permet d'accéder au centre ville de Bastia. Par exemple, le quartier du vieux port accessible à pied en moins de 15 minutes par le Spassimare puis l'Aldilonda.

d. Proximité des services publics :

Écoles et transports : Nos terrains sont idéalement situés à proximité de services essentiels, favorisant ainsi un développement durable et évitant l'extension anarchique. La proximité avec la gare de Lupino à moins de 5 minutes à pied en est le parfait exemple. Un arrêt de bus est

également tout proche. Concernant les établissements scolaires, le groupement scolaire Saint Joseph (maternelle, primaire et collège) est accessible en 5 minutes à pied.

Contribution à l'aménagement équilibré : Il est important de de maintenir des zones constructibles proches des services pour éviter une concentration excessive ailleurs.

@136 - mona redmoor - Bastia

Date de dépôt : Le 21/02/2025 à 15:56:32
Lieu de dépôt : Sur le registre électronique
Objet :un PLU laxiste qui obère les possibilités de développement à long terme de la ville
Contribution :
Bonjour,je suis un professionnel de l'amenagement et de l'urbanisme qui, travaillant pour diverses collectivités et donneurs d'ordre en corse et ailleurs, suis obligé de m'exprimer sous couvert d'anonymat, sous peine que ma prise de position ne nuise à mon activité.Ce projet de PLU marque une régression très nette du niveau de maitrise de l'evolution du territoire, que je vais tenter de vous exposer, dans l'espoir de vous convaincre qu'il est de très loin préférable de conserver le PLU actuel, malgré ses défauts, que d'approuver ce projet.L'élaboration d'un PLU est un exercice qui releve d'un savant dosage d'intentions politiques, de courage, et de concessions à faire à la population, qu'il s'agisse de riverains desireux de conserver le cadre existant aussi inchangé que possible, ou de propriétaires désireux de valoriser leurs fonciers, car en corse personne n'est choqué par l'idée de s'enrichir par l'effet de décisions municipales...Dans le cadre de ce projet, nous avons assisté à un débat de très faible niveau, qui trouve un écho sur le registre numerique : certains, un collectif monté en soutien à un élu municipal d'opposition qui se voit prochain maire, critiquent un PLU de la densité et de la verticalité. Si tel était le cas.... mais non, on en est loin. Ce PLU, nonobstant la page de garde d'un document qui affirme les vertus de la densité désirable, est avant tout le projet du gâchis d'espace. C'etait un défaut du précédent PLU qui avait introduit des zones "UE" qui étaient des zones résidentielles encore moins denses que les zones UD, et qui étaient donc une incitation au mitage généralisé. La mairie a bien pris le temps de permettre à tous les propriétaires d'obtenir des PC sur ces zones UD avant d'arreter le projet de révision du PLU, qui transforme ces zones UD en zones N, parfois, surtout lorsqu'elles sont déjà baties ou bénéficient d'un permis (ça permet de faire croire qu'on réduit l'artificialisation permise, ce qui est un leurre, puisqu'on se contente de reclasser en N des terrains déjà artificialisés. Et qui les maintien en zones U très peu denses pour d'autres. La quasi totalité des zones situées sur es hauteur de Bastia restent donc construites ou constructibles, et des centaines d'hectares accueillent quelques centaines de logement : c'est le gâchis qui est inadmissible sur une commune à l'espace vital aussi restreint. Le PLU ne prévoit la création d'aucun espace public, d'aucune voie de jonction sur tout cet espace, et l'évolution récente de la commune a consisté à construire des immeubles collectifs "de standing" dans des résidences imperméables qui ont totalement obéré les possibilités de structuration à terme de tout l'espace situé entre la route impériale, la route royale, le chemin du macchione et l'avenue dela liberation. A bastia, on peut donc habiter à 100 m de l'avenue de la libération et être dans l'impossibilité de s'y rendre sans prendre sa voiture pour faire une boucle de 3 km... merci l'urbanisme municipal ! Cette approche consistant à laisser faire les privés par juxtaposition d'opérations ponctuelles sans créations d'espaces publics était particulièrement perceptible à Ajaccio au debut de ce siecle et à la fin du précédent. Visiblement, Bastia s'y est désormais convertie.A vrai dire, la densité n'est de mise que pour jsutifier par la théorie la pertinence d'opérations imobilières très denses situés en extension voire en discontinuité de l'agglomération au sud : Pastoreccia, Subigna, Ondina, etc : sur ces secteurs, de très grosses opérations totalement fermées, non desservables par les transports en commun et inaccessibles à pied depuis les coeurs de quartiers sud, vont fleurir, au détriment d ela qualité de vie de ceux qui iront s'y installer , et que personne aujourd'hui ne peut représenter à l'enquete... puisqu'ils ne sont pas là, par définition... Ce n'est pas que moi qui regrette cette approche : l'avis de la collectivité de corse ne dit pas autre chose, en pointant la fragilité juridique de ces extensions urbaines (comprendre l'illégalité manifeste qu'on n'ose pas affirmer parce que quand même, Savelli est un natio donc un juste parmi les méchants)et l'absence de densification des espaces déjà bâtis... concentrer les populations aux extrémités n'est pas qu'on contresens social, c'est une bêtise technique, qui coûte cher en réseaux, en temps perdus dans les bouchons, etc etc... c'est de la periurbanisation déguisée, à l'intérieur de la commune meme de BastiaL'autre défaut majeur de ce PLU, selon moi, c'est qu'il renonce à maîtriser la transformation de l'espace lorsque certains secteurs sont appelés à muter, comme la carbonite.L'ancien PLU gèle beaucoup de secteurs, et c'est une bonne chose, dans l'attente de l'apparition un jour d'un projet, qui se fait attendre: port ou pas port, quel sera le rapport entre le littoral et la ville... Or notre mairie s'est concentrée sur quelques objets (aldilonda, etc) mais elle a été inactive en matière de projets d'aménagement de quartiers ou de ville. Sur le littoral, elle porte une volonté de créer un parking silo sous la gare d eLupino, mais ne prévoit absolument rien sur la friche de dizaines d'hectares qui se trouve immédiatement au sud !on a le droit de prendre le temps de la réflexion et même d'en perdre, mais alors pendant qu'on perd du temps, on gèle les constructions, sans quoi plus rien ne sera possible.La collectivité de corse, encore elle, pointe dans son avis que ce PLU va obérer les possibilités de structuration de ces secteurs à enjeux, en laissant partir des opérations immobilières qui figeront toute possibilité de faire.Pour vous prouver que tout celà n'est pas que du verbiage, je vous invite à consulter l'observation déposée par M. Jean

François Paoli Gallicani et sa famille. Ce monsieur, opposant à la majorité municipale et issu d'une famille respectable et respectée, fait valoir le cas de son bien, situé précisément à Lupino, près de la caserne des pompiers, secteur éminemment stratégique dans la perspective de la réalisation d'un port, ou pas !Que dit il : que le PLU actuel gèle les possibilités de construire sur son terrain, et que le nouveau est beaucoup plus souple. Il est donc content, mais demande encore plus de souplesse sur les règles applicables à sa parcelle. Or, ce monsieur était commerçant, concessionnaire automobile, il avait sur ce terrain une entreprise qu'il a décidé de fermer. Il n'est plus entrepreneur, il est juste propriétaire immobilier et veut pouvoir valoriser sur le plan immobilier son bien. Je suis désolé, mais ce monsieur pas plus qu'aucun autre propriétaire n'est légitime pour dire ce que devrait être la règle d'urbanisme du quartier, dans la mesur eoù il ne défend aucun enjeu économique, entrepreneurial, mais un intérêt financier particulier.Si M Paoli avait fait valoir des contraintes pour le développement de sa concession automobile, pour la creation d'emplois ou d'activité, j'aurais applaudi son initiative. Mais il ne fait pas ça : il a fermé boutique et voudrait vendre pour faire des appartements voire louer quelques boutiques... Sauf que si son terrain, qui est aujourd'hui un foncier qu'on qualifiera de mutable facilement, se voit demain accorder un PC pour un immeuble collectif ou autre, alors qu'on a pas le début de vision pour le futur quartier, il deviendra un foncier dur, intouchable, et donc une contrainte majeure pour la réflexion urbaine.Donc non seulement je demande qu'on ne donne pas satisfaction à la requête de M. Paoli, contre lequel je n'ai absolument rien, mais je demande qu'on reclasse en zone gelée, c'est à dire en zone 2AU stricte, l'ensemble des terrains situés entre l'avenue de la libération et la mer : stade de Ponte PRado Agliani, Carbonite, etc.Si on laisse ces terrains se construire sans aucune prise en main par la puissance publique qui a ses dernieres années prouvé son incapacité à réaliser la moindre opération d'aménagement (et sans faire de politique politicienne, il est clair que les prédécesseurs avaient une certaine pratique, avec une SEM qui fonctionnait, des opérations ANRU un peu mieux portées, des ZAC ou Permis d'aménager publics qui ont donné des résultats corrects, etc), si on laisse ces terrains se construire comme le permet le projet de PLU, on condamnera Bastia à voir le potentiel qui lui reste s'évaporer, et à ne plus avoir que des handicaps à combattre.
Pièce(s) jointes(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

@137 - mona redmoor - Bastia

Date de dépôt : Le 21/02/2025 à 15:59:13
Lieu de dépôt : Sur le registre électronique
Objet :un PLU laxiste qui obère les possibilités de développement à long terme de la ville
Contribution :
Bonjour,je suis un professionnel de l'amenagement et de l'urbanisme qui, travaillant pour diverses collectivités et donneurs d'ordre en corse et ailleurs, suis obligé de m'exprimer sous couvert d'anonymat, sous peine que ma prise de position ne nuise à mon activité.Ce projet de PLU marque une régression très nette du niveau de maitrise de l'evolution du territoire, que je vais tenter de vous exposer, dans l'espoir de vous convaincre qu'il est de très loin préférable de conserver le PLU actuel, malgré ses défauts, que d'approuver ce projet.L'élaboration d'un PLU est un exercice qui releve d'un savant dosage d'intentions politiques, de courage, et de concessions à faire à la population, qu'il s'agisse de riverains desireux de conserver le cadre existant aussi inchangé que possible, ou de propriétaires désireux de valoriser leurs fonciers, car en corse personne n'est choqué par l'idée de s'enrichir par l'effet de décisions municipales...Dans le cadre de ce projet, nous avons assisté à un débat de très faible niveau, qui trouve un écho sur le registre numerique : certains, un collectif monté en soutien à un élu municipal d'opposition qui se voit prochain maire, critiquent un PLU de la densité et de la verticalité. Si tel était le cas.... mais non, on en est loin. Ce PLU, nonobstant la page de garde d'un document qui affirme les vertus de la densité désirable, est avant tout le projet du gâchis d'espace. C'etait un défaut du précédent PLU qui avait introduit des zones "UE" qui étaient des zones résidentielles encore moins denses que les zones UD, et qui étaient donc une incitation au mitage généralisé. La mairie a bien pris le temps de permettre à tous les propriétaires d'obtenir des PC sur ces zones UD avant d'arreter le projet de révision du PLU, qui transforme ces zones UD en zones N, parfois, surtout lorsqu'elles sont déjà baties ou bénéficient d'un permis (ça permet de faire croire qu'on réduit l'artificialisation permise, ce qui est un leurre, puisqu'on se contente de reclasser en N des terrains déjà artificialisés. Et qui les maintien en zones U très peu denses pour d'autres. La quasi totalité des zones situées sur es hauteur de Bastia restent donc construites ou constructibles, et des centaines d'hectares accueillent quelques centaines de logement : c'est le gâchis qui est inadmissible sur une commune à l'espace vital aussi restreint. Le PLU ne prévoit la création d'aucun espace public, d'aucune voie de jonction sur tout cet espace, et l'évolution récente de la commune a consisté à construire des immeubles collectifs "de standing" dans des résidences imperméables qui ont totalement obéré les possibilités de structuration à terme de tout l'espace situé entre la route impériale, la route royale, le chemin du macchione et l'avenue dela liberation. A bastia, on peut donc habiter à 100 m de l'avenue de la libération et être dans l'impossibilité de s'y rendre sans prendre sa voiture pour faire une boucle de 3 km... merci l'urbanisme municipal ! Cette approche consistant à laisser faire les privés par juxtaposition d'opérations ponctuelles sans créations d'espaces publics était particulièrement perceptible à Ajaccio au debut de ce siecle et à la fin du précédent. Visiblement, Bastia s'y est désormais convertie.A vrai dire, la densité n'est de mise que pour jsutifier par la théorie la pertinence d'opérations imobilières très denses situés en extension voire en discontinuité de l'agglomération au sud : Pastoreccia, Subigna, Ondina, etc : sur ces secteurs, de très grosses opérations totalement fermées, non desservables par les transports en commun et inaccessibles à pied depuis les coeurs de quartiers sud, vont fleurir, au détriment d ela qualité de vie de ceux qui iront s'y installer , et que personne aujourd'hui ne peut représenter à l'enquete... puisqu'ils ne sont pas là, par définition... Ce n'est pas que moi qui regrette cette approche : l'avis de la collectivité de corse ne dit pas autre chose, en pointant la fragilité juridique de ces extensions urbaines (comprendre l'illégalité manifeste qu'on n'ose pas affirmer parce que quand même, Savelli est un natio donc un juste parmi les méchants)et l'absence de densification des espaces déjà bâtis... concentrer les populations aux extrémités n'est pas qu'on contresens social, c'est une bêtise technique, qui coûte cher en réseaux, en temps perdus dans les bouchons, etc etc... c'est de la periurbanisation déguisée, à l'intérieur de la commune meme de BastiaL'autre défaut majeur de ce PLU, selon moi, c'est qu'il renonce à maîtriser la transformation de l'espace lorsque certains secteurs sont appelés à muter, comme la carbonite.L'ancien PLU gèle beaucoup de secteurs, et c'est une bonne chose, dans l'attente de l'apparition un jour d'un projet, qui se fait attendre: port ou pas port, quel sera le rapport entre le littoral et la ville... Or notre mairie s'est concentrée sur quelques objets (aldilonda, etc) mais elle a été inactive en matière de projets d'aménagement de quartiers ou de ville. Sur le littoral, elle porte une volonté de créer un parking silo sous la gare d eLupino, mais ne prévoit absolument rien sur la friche de dizaines d'hectares qui se trouve immédiatement au sud !on a le droit de prendre le temps de la réflexion et même d'en perdre, mais alors pendant qu'on perd du temps, on gèle les constructions, sans quoi plus rien ne sera possible.La collectivité de corse, encore elle, pointe dans son avis que ce PLU va obérer les possibilités de structuration de ces secteurs à enjeux, en laissant partir des opérations immobilières qui figeront toute possibilité de faire.Pour vous prouver que tout celà n'est pas que du verbiage, je vous invite à consulter l'observation déposée par M. Jean

François Paoli Gallicani et sa famille. Ce monsieur, opposant à la majorité municipale et issu d'une famille respectable et respectée, fait valoir le cas de son bien, situé précisément à Lupino, près de la caserne des pompiers, secteur éminemment stratégique dans la perspective de la réalisation d'un port, ou pas !Que dit il : que le PLU actuel gèle les possibilités de construire sur son terrain, et que le nouveau est beaucoup plus souple. Il est donc content, mais demande encore plus de souplesse sur les règles applicables à sa parcelle. Or, ce monsieur était commerçant, concessionnaire automobile, il avait sur ce terrain une entreprise qu'il a décidé de fermer. Il n'est plus entrepreneur, il est juste propriétaire immobilier et veut pouvoir valoriser sur le plan immobilier son bien. Je suis désolé, mais ce monsieur pas plus qu'aucun autre propriétaire n'est légitime pour dire ce que devrait être la règle d'urbanisme du quartier, dans la mesur eoù il ne défend aucun enjeu économique, entrepreneurial, mais un intérêt financier particulier.Si M Paoli avait fait valoir des contraintes pour le développement de sa concession automobile, pour la creation d'emplois ou d'activité, j'aurais applaudi son initiative. Mais il ne fait pas ça : il a fermé boutique et voudrait vendre pour faire des appartements voire louer quelques boutiques... Sauf que si son terrain, qui est aujourd'hui un foncier qu'on qualifiera de mutable facilement, se voit demain accorder un PC pour un immeuble collectif ou autre, alors qu'on a pas le début de vision pour le futur quartier, il deviendra un foncier dur, intouchable, et donc une contrainte majeure pour la réflexion urbaine.Donc non seulement je demande qu'on ne donne pas satisfaction à la requête de M. Paoli, contre lequel je n'ai absolument rien, mais je demande qu'on reclasse en zone gelée, c'est à dire en zone 2AU stricte, l'ensemble des terrains situés entre l'avenue de la libération et la mer : stade de Ponte PRado Agliani, Carbonite, etc.Si on laisse ces terrains se construire sans aucune prise en main par la puissance publique qui a ses dernieres années prouvé son incapacité à réaliser la moindre opération d'aménagement (et sans faire de politique politicienne, il est clair que les prédécesseurs avaient une certaine pratique, avec une SEM qui fonctionnait, des opérations ANRU un peu mieux portées, des ZAC ou Permis d'aménager publics qui ont donné des résultats corrects, etc), si on laisse ces terrains se construire comme le permet le projet de PLU, on condamnera Bastia à voir le potentiel qui lui reste s'évaporer, et à ne plus avoir que des handicaps à combattre.

Pièce(s) jointes(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

@138 - mona redmoor - Bastia

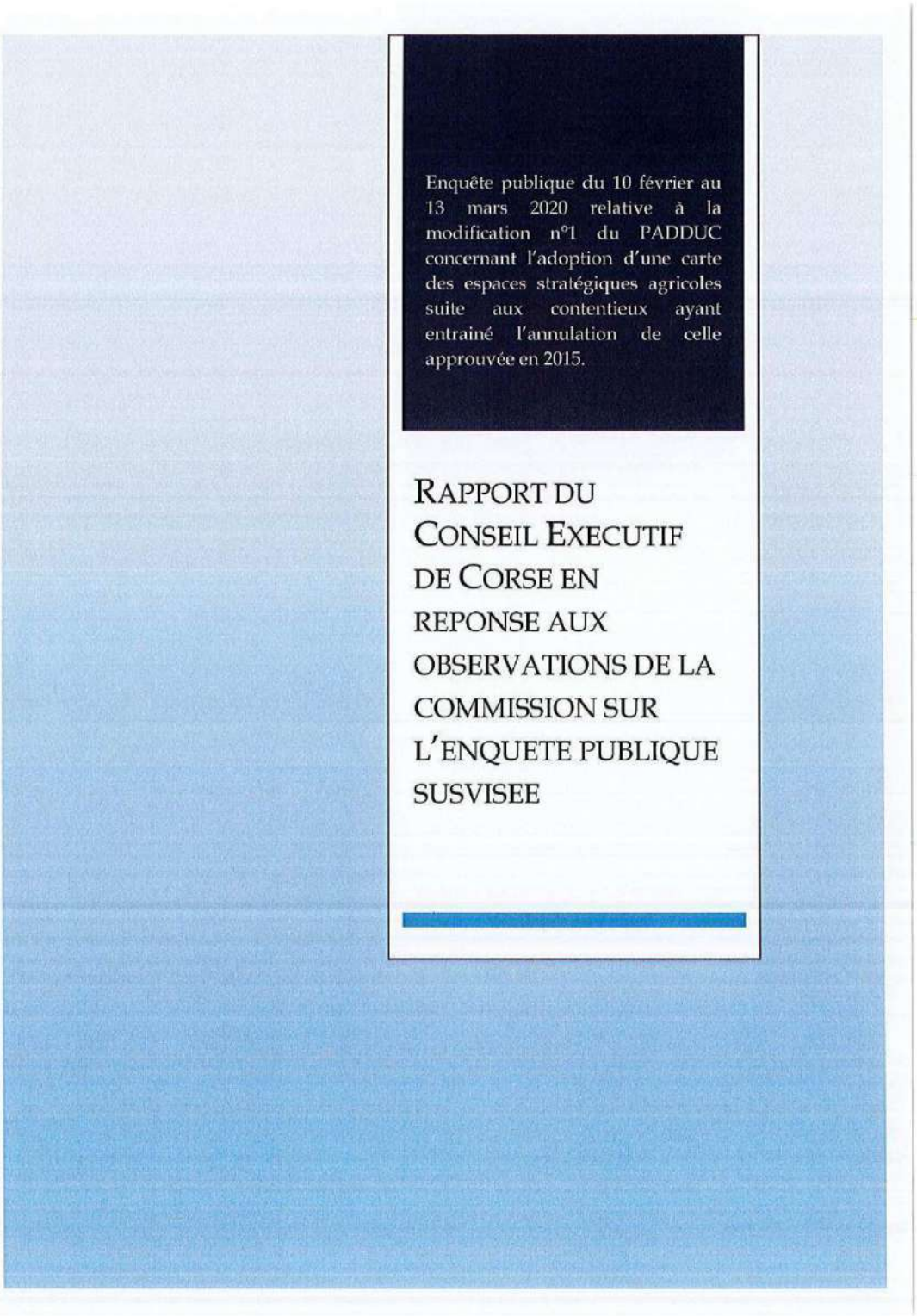
Date de dépôt : Le 21/02/2025 à 16:03:31
Lieu de dépôt : Sur le registre électronique
Objet :suite du précédent pour cause de limitation de la longueur du texte
Contribution :
JE souligne que ce problème est fortement souligné, malgré la gentillesse du ton, par l'avis de la collectivité de corse qui se réfère aux dispositions du PADDUC sur les secteurs d'enjeux régionaux, et constate que ce PLU n'a rien prévu pour respecter les principes du PADDUC d'aménagement d'ensemble maîtrisé et intégré.L'inventaire des écarts entre l'ancien PLU (actuel) et ce projet serait trop long pour tenir dans une observation, mais l'illustration que j'ai choisie sur la carbonite devrait vous amener à accepter une réalité que peu de gens sont capables de vous montrer : à l'heure où les possibilités se raréfient, la ville de Bastia accentue le gâchis. Elle a renoncé à toute vélléité d'opération d'aménagement public orchestré par la puissance publique, elle se contente de dire ce qui est constructible et d'abolir les règles.Avec une pareille approche, il n'y a aucun développement à attendre, juste de l'anarchie et des handicaps. C'est la raison pour laquelle je vous demande d'émettre un avis défavorable et d'inviter la commune à prendre un sursis à statuer général sur l'ensemble des secteurs à enjeux, et particulierement la Carbonite et tous les périmetres qu'elle a cru bon de soumettre à des OAP.Enfin, je suppose qu'il n'est pas nécessaire de procéder à la traduction des avis du préfet 2B et de la MRAE : illégalités partout, absence de démonstration du respect des principes du developpement durable, etc etc.C'est du très lourd, derrière un rideau de gentillesse.Et l'avis de la CAB qui a mis la panique à Bastia et qui a été finalement remplacé par un document d'une page après soufflante de Gilles simeoni... mais qui a fuité dans tout la ville grâce aux amis de la mairie de Furiani !!Tout est encore sauvable, à condition d'accepter l'évidence : suspendre, reculer, reprendre le travail à partir de pas tout à fait zero.Merci de l'attention que vous porterez à ma double observation
Pièce(s) jointes(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

@139 - POLETTI Frédéric - Bastia

Date de dépôt : Le 21/02/2025 à 16:05:43
Lieu de dépôt : Sur le registre électronique
Objet : Contradiction manifeste avec le PADDUC
Contribution :
Monsieur le commissaire enquêteur,Comme en atteste l'avis rendu par la ville de Bastia lors de la modification n°1 du PADDUC , dès 2019, la mairie de Bastia s'opposait au PADDUC (ESA) en demandant:•une modification des critères "écrits" des ESA pour faciliter le classement en zone A stratégique de terrains complètement peu pertinents•une modification de la carte pour exclure Erbajolo et Labrettu.Cf : document joint : avis de la mairie de BastiaSes demandes ont été rejetées sur les deux points.La mairie sait donc depuis 2020 que ce qu'elle prévoit dans son projet de PLU n'est pas possible (puisque le PADDUC n'a pas été modifié pour satisfaire sa demande).Cela ne l'a pas empêché en 2021 de valider le plan local de l'habitat qui prévoyait 2 Opérations d'Aménagement Programmées sur des ESA (Subigna, Labrettu) et de les confirmer dans son projet de révision de PLU en 2024.En revanche, le Président du conseil exécutif de Corse a rappelé dans sa réponse à l'enquête publique de 2020 comment concilier un éventuel développement urbain sur ces secteurs à enjeux régionaux et la préservation des ESA : l'élaboration d'un projet urbain d'ensemble, et le cas échéant, une déclaration de projet ou procédure intégrée, en vertu de l'article L.4424-15-1 du CGCT, qui mettrait le PADDUC ET le PLU en compatibilité avec le projet en question.Cf : document joint rapport du conseil exécutif de Corse en réponses aux observations de la commission sur l'enquête publique page 98 à 100Ainsi, La mairie s'entête à vouloir ouvrir à l'urbanisation des secteurs hautement stratégiques. Tout d'abord, elle dérégule en classant ces secteurs hautement stratégiques en AU simple, zone sur lesquelles elle délivrera des PC sans trop de contraintes (les OAP n'appelant pas d'application conforme), sans avoir élaboré de projet d'ensemble.C'est tout l'exact opposé de ce que prévoit le PADDUC et que le Président du conseil exécutif de Corse a rappelé en 2020 dans son mémoire en réponse à l'enquête publique.Je vous prie d'agréer, Monsieur le commissaire enquêteur, l'expression de mes sentiments distingués
Pièce(s) jointe(s) :

Télécharger la pièce jointe originale (Rapport Psdt conseil exécutif Commission enquête publique ESA.pdf)

Document : Rapport Psdt conseil exécutif Commission enquête publique ESA.pdf, page 1 sur 114



Enquête publique du 10 février au 13 mars 2020 relative à la modification n°1 du PADDUC concernant l'adoption d'une carte des espaces stratégiques agricoles suite aux contentieux ayant entrainé l'annulation de celle approuvée en 2015.

RAPPORT DU CONSEIL EXECUTIF DE CORSE EN REPONSE AUX OBSERVATIONS DE LA COMMISSION SUR L'ENQUETE PUBLIQUE SUSVISEE

–

1

SOMMAIRE

1 INTRODUCTION 5

2 ORGANISATION DE L'ENQUETE 9

2.1 Le choix de la durée d'enquête 9

2.2 Le choix de la période 9

2.3 Le choix des lieux de permanence de l'enquête : 10

2.4 La participation à l'enquête publique 11

3 COMPREHENSION DU DOSSIER D'ENQUETE 12

3.1 la méthode d'établissement de la carte 12

3.1.1 Méthode de cartographie 12

3.1.2 Modalités d'association des personnes publiques 21

3.2 Modalités d'application du PADDUC et effets de la carte 24

3.2.1 Cadre général 24

3.2.2 Effet des ESA pour les communes soumises au Règlement National d'Urbanisme (RNU) 26

3.2.3 Effets des ESA pour les communes qui se dotent d'un document d'urbanisme 32

3.3 Compréhension des avis PPA joints au dossier d'enquête 45

3.4 Se situer sur la carte 46

4 PROPOSITIONS DE CARTOGRAPHIE ALTERNATIVE DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES 47

4.1 De manière générale 47

4.2 Le cas des propositions établies sur la base d'expertises agricoles ou DOCOBAS 51

5 LES DEMANDES DE PRISE EN COMPTE DES ZONES CONSTRUCTIBLES DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET DES PARTICULIERS 53

5.1 Des documents d'urbanisme peu nombreux, anciens et surdimensionnés ... 53

5.2 C'est aux documents locaux d'urbanisme de tenir compte du PADDUC dans un rapport de compatibilité 58

5.3 Spécificités de la planification urbaine en Corse 59

5.4 Demandes de prise en compte des zones constructibles des documents d'urbanisme opposables 60

6 LES DEMANDES DE PRISE EN COMPTE DES AUTORISATIONS D'URBANISME ET AUTRES DROITS CONSIDERES COMME ACQUIS 61

6.1 Les difficultés à prendre en compte les autorisations d'urbanisme dans la cartographie régionale des ESA 61

6.1.1 L'absence de base de données régionale disponible engendrerait une inégalité de traitement. 61

6.1.2 Une autorisation d'urbanisme est un droit temporaire et n'engendre pas nécessairement une artificialisation 62

6.1.3 Le détourage systématique des parcelles bénéficiant d'une autorisation d'urbanisme peut favoriser les comportements spéculatifs 62

6.2 Un ESA ne remet pas en cause une autorisation d'urbanisme devenue définitive 63

6.3 La prise en compte des autorisations d'urbanisme reste possible dans le document local d'urbanisme 63

6.4 Sur les démarches ne constituant pas des autorisations d'urbanisme 64

6.4.1 Le certificat d'urbanisme d'information est comme son nom l'indique, purement informatif 64

6.4.2 Les droits de mutation ou impôts fonciers calculés sur la base d'un terrain constructible ne constituent pas un droit à bâtir 64

6.5 Sur les jugements « s'imposant » au PADDUC 65

7 LES FRAGILITES JURIDIQUES SOULEVEES 66

7.1 Sur l'allégation d'un vice de forme affectant la procédure 66

7.1.1 Dossier incomplet 66

7.1.2 Procédure non adaptée 66

7.2 Sur le Fond : la prise en compte des erreurs manifestes d'appréciation identifiées par le Tribunal administratif de Bastia 68

7.2.1 Prise en compte du jugement relatif au PADDUC concernant la commune de Peri 68

7.2.2 Sur l'extension des conclusions du jugement « Commune d'I Peri » à d'autres secteurs du même type 72

7.2.3 Prise en compte de l'erreur manifeste d'appréciation et de fait sur Calvi 73

7.2.4 Rappel sur la compétence des communes et intercommunalités dans la prise en compte de l'artificialisation à leur échelle 73

7.2.5 Concernant d'autres erreurs de cartographie 74

8 LES REMISES EN CAUSE DES CRITERES D'IDENTIFICATION DES ESA OU DE LEUR APPLICATION CARTOGRAPHIQUE 75

8.1 Les demandes de modification des critères 75

8.2 Les demandes de modification de la méthode d'application des critères pour l'établissement de la carte 77

8.2.1 Les motifs d'ordre agronomique 77
8.2.2 Les motifs relevant de l'artificialisation 84
8.2.3 L'échelle d'appréciation des critères 89

9 LES DEMANDES DE PARTICULIERS FAISANT REFERENCE A DES JUGEMENTS OU PROCEDURES CONCERNANT LEURS PARCELLES 90
9.1 S'agissant des jugements relatifs au PADDUC 90
9.2 S'agissant d'autres jugements et procédures 93
9.2.1 Sans lien avec le PADDUC 93
9.2.2 Relatifs à l'application du PADDUC 94

10 LES QUESTIONS INTERROGEANT LES ENJEUX ET LA METHODE 96
10.1 Concernant l'efficacité du dispositif ESA 96
10.2 concernant la vocation urbaine d'espaces plats en zone agglomérée à enjeux de développement 98
10.3 Concernant le retard dans l'application des dispositions du PADDUC et ses effets 100
10.4 Concernant la prise en compte des contributions et avis des PPA 102

11 LES ESPACES POINTES COMME « ERREURS MANIFESTES D'APPRECIATION » 102
11.1 compte tenu de droits à bâtir considérés comme acquis 102
11.2 En raison de projets d'infrastructure et d'équipement public ou d'intérêt général 108
11.3 En raison de l'absence d'espaces actuellement cultivés 109
11.4 En raison de l'intégration *a contrario* d'anciennes surfaces cultivés 110
11.5 En raison de la non prise en compte de parcours boisés a fort potentiel et de faible pente 111

12 ANNEXES 112
12.1 annexe 1 : étude relative à la plaine d'I Peri 112
12.2 Annexe 2 : réponse aux observations individuelles 112

1 INTRODUCTION

En application de l'article L.4424-9 du Code Général des Collectivités Territoriales, le PADDUC « *définit une stratégie de développement durable du territoire en fixant les objectifs de la préservation de l'environnement de l'île et de son développement économique, social, culturel et touristique, qui garantit l'équilibre territorial et respecte les principes énoncés à l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme. […]*

Il définit les principes de l'aménagement de l'espace qui en résultent et il détermine notamment les espaces naturels, agricoles et forestiers ainsi que les sites et paysages à protéger ou à préserver, l'implantation des grandes infrastructures de transport et des grands équipements, la localisation préférentielle ou les principes de localisation des extensions urbaines, des activités industrielles, artisanales, commerciales, agricoles, forestières, touristiques, culturelles et sportives.»

L'article L. 4424-11-II de ce même Code prévoit que le PADDUC « *peut, compte tenu du caractère stratégique au regard des enjeux de préservation ou de développement présentés par certains espaces géographiques limités, définir leur périmètre, fixer leur vocation et comporter des dispositions relatives à l'occupation du sol propres auxdits espaces, assorties, le cas échéant, de documents cartographiques dont l'objet et l'échelle sont déterminés par délibération de l'Assemblée de Corse* ».

À partir des éléments du diagnostic territorial qui constatait que la progression de l'urbanisation et la dispersion des constructions plus ou moins désordonnée affectait particulièrement les terres à potentialités agricoles, conduisant à un risque de disparition du potentiel productif de la Corse à relativement court terme, et sur la base des orientations du projet de société, l'Assemblée de Corse a décidé, entre 2012 et 2015, de recourir à l'habilitation conférée par l'article L.4424-11-II pour identifier des espaces stratégiques au regard des enjeux de préservation de la potentialité agricole, et de développement de la production. Comme l'expose plus en détail le paragraphe 3 de ce rapport, ces espaces ont été définis par des critères de potentialité agronomique et de cultivabilité ou par la possibilité d'irrigation et la cultivabilité. Ils ont également fait l'objet d'une représentation cartographique à l'échelle du 1/50 000, dont les modalités d'élaboration sont précisées dans les pièces écrites du PADDUC et rappelées au paragraphe 3 de ce rapport.

Cette définition des espaces stratégiques agricoles et leur représentation graphique produisent des effets directs sur les conditions de délivrance des autorisations d'urbanisme en l'absence de document de planification de portée inférieure (SCoT, PLUi, PLU, carte communale).

Les collectivités chargées de l'élaboration des documents de portée inférieure établissent leurs propres cartographies, objectifs, orientations, et règlements (par exemple, des zonages et un règlement d'urbanisme pour ce qui concerne les PLU),

dans un rapport de compatibilité avec le PADDUC, également expliqué et illustré au paragraphe 3 de ce rapport. En résumé, la cartographie des ESA du PADDUC et les dispositions réglementaires qui y sont associées ne produisent pas d'effet sur les délivrances d'autorisation d'urbanisme sur les communes couvertes par un SCoT ou un document local d'urbanisme.

Le PADDUC, approuvé en octobre 2015, est entré en vigueur le 25 novembre 2015, et a fait l'objet d'un certain nombre de procédures contentieuses de la part de particuliers, collectivités, associations, entreprises, la plupart motivées par le fait que les requérants pensaient subir un préjudice du fait des cartographies du PADDUC et notamment celles des ESA, et ce alors même que ces cartographies ne produisaient d'effet direct que dans un nombre de cas limité.

Certains contentieux ont abouti à l'annulation totale par le Tribunal Administratif de Bastia de la cartographie des ESA intégrée au document approuvé fin 2015, pour des motifs de forme, suite à une irrégularité constatée durant l'enquête publique (illégalité dite externe). La Collectivité de Corse n'a pas fait appel de ces jugements et a décidé de rétablir l'intégrité du document de planification au moyen de la procédure de modification, qui est parue adaptée considérant qu'en annulant la seule carte des ESA, le TA de Bastia a par la même reconnu que la disparition de cette carte n'affectait pas l'économie générale du PADDUC, et qu'il devait donc en être de même de son « rétablissement ». L'objet de la modification n°1 du PADDUC porte donc de manière exclusive sur l'établissement d'une cartographie des espaces stratégiques agricoles.

D'autres jugements du tribunal administratif ont motivé l'annulation partielle de la représentation des ESA pour des motifs de fond, sur des secteurs des communes de Calvi et Peri. Ces jugements ont été contestés en appel par la Collectivité de Corse. La Cour Administrative d'Appel de Marseille, partant du constat de l'annulation totale de la carte des ESA pour motif de forme, devenue définitive du fait de l'absence de recours de la Collectivité de Corse, a prononcé un non-lieu à statuer, rejetant les différents recours. En conséquence, les questions de fond qui avaient été soulevées par les deux jugements en question n'ont pas été arbitrées en appel.

L'ensemble des autres procédures contentieuses engagées contre le PADDUC se sont soldées par des décisions à l'avantage de la Collectivité de Corse, les juridictions administratives confirmant systématiquement, non seulement la légitimité de la Collectivité à définir les espaces cartographiés, les échelles de cartographie, le respect du principe de libre administration des collectivités, ou encore du principe d'équilibre et rejetant les allégations d'erreur d'appréciation sur les différents cas de figure examinés (à l'exclusion des deux précités sur un secteur de Calvi et d'I Peri).

Au moment d'engager l'élaboration de la carte des ESA en vue de son intégration au PADDUC, la Collectivité de Corse s'est donc trouvée totalement confortée sur le fait que le contenu de la cartographie de 2015 était globalement très pertinent et que les motivations qui avaient présidé à l'identification des différents espaces étaient particulièrement robustes.

Les principes et la méthode d'élaboration du dossier de modification, incluant notamment les modalités d'association des personnes publiques, tels que fixés par délibération de l'Assemblée de Corse, ont donc visé exclusivement à une mise à jour des informations permettant l'identification des espaces stratégiques agricoles (notamment du fait de la progression de l'urbanisation depuis la date à laquelle avait été établie la donnée utilisée pour la représentation cartographique de 2015), ainsi que, le cas échéant, le recensement d'éventuelles erreurs qui n'auraient pas été constatées à l'occasion de cette mise à jour, en plus de celles pointées sur les communes de Calvi et d'I Peri par les jugements les concernant.

Il était donc exclu d'apporter quelque modification que ce soit aux critères de définition des espaces stratégiques agricoles et aux modalités techniques de leur représentation cartographique, et ceci pour deux raisons :

- La première d'ordre juridique : la procédure de modification, dans le cadre de laquelle s'inscrit la présente procédure, cation ne doit en aucun cas porter atteinte à l'économie générale du PADDUC (seule la procédure de révision permettant de telles modifications) ;
- La deuxième d'ordre politique : la volonté assumée de s'inscrire dans le respect total de la notion d'ESA telle que définie dans le PADDUC voté en 2015 (volonté au demeurant confortée par la teneur des jugements rendus par les juridictions administratives) ;

Dans le cadre de la procédure de modification dont s'agit, l'élaboration du dossier de modification a inclus une large phase de concertation avec les collectivités locales.

Cette phase de concertation avait pour objectif d'actualiser les informations disponibles concernant l'urbanisation, de manière à limiter le plus possible les risques d'erreur d'appréciation.

A l'occasion de cette phase, certaines communes ont pu se méprendre sur la portée et la finalité de l'exercice, et ont considéré que la modification pouvait être l'occasion de réexaminer les critères de définition des ESA, de revoir le principe d'assignation d'une vocation agricole à ces espaces, ou encore de procéder à des adaptations des cartographies « à dessein », c'est-à-dire pour éviter de compromettre la réalisation d'un projet non agricole qui leur paraissait opportun.

Pour les motifs évoqués précédemment, la Collectivité n'a évidemment pas retenu ces propositions dans le projet de cartographie qu'elle a établi, et qu'elle a ensuite soumis pour avis aux PPA. Certains des avis de personnes publiques rendus au moment de la consultation formelle et joints au dossier d'enquête témoignent d'une déception de certains maires, qui considèrent, à tort, qu'il n'a pas été tenu compte de leur contribution. Il importe donc de rappeler dès l'introduction de ce mémoire que le fait de tenir compte d'une contribution ne consiste pas à accepter une demande, dès lors que celle-ci n'est pas cohérente ou compatible avec les principes fixés par le PADDUC en 2015, confirmés ou largement validés en juillet 2018 par les juridictions

administratives, ou que ladite demande dépasse le cadre de la procédure de modification.

Par ailleurs, l'enquête publique a permis de recueillir des avis relatifs à des situations individuelles relevant de deux grandes catégories :

- Les doléances de propriétaires privés contestant que leur bien immobilier ait une vocation agricole ;
- Les doléances de collectivités contestent cette vocation agricole à une échelle plus large, par exemple celle d'un secteur du territoire communal.

Ces deux grandes familles d'observations nous livrent des enseignements importants qu'il nous semble important de bien mettre en évidence, avant d'apporter des réponses circonstanciées dans les pages qui suivent :

- La valeur vénale du foncier constructible, dans un contexte insulaire marqué par des phénomènes objectifs de hausse drastique des prix du foncier et de l'immobilier, est un facteur puissant d'incitation à contester la vocation agricole d'un terrain : c'est le phénomène contraire qui aurait été étonnant. La rareté des documents de planification locaux et lorsqu'ils existent, leur propension à quelquefois avoir une approche extensive des possibilités de construction, ont abouti à la généralisation d'un système dans lequel chacun croit de bonne foi avoir un « droit à construire », alors que l'inconstructibilité reste la règle et la constructibilité l'exception ;
- Le fait que la grande majorité des observations formulées dans le cadre d'une procédure relative au PADDUC porte sur des questions de constructibilité parcellaire est révélateur des carences de l'île en matière de planification locale de l'urbanisme. Ces questions ont en effet vocation à être réglées à l'échelle du PLU ou du PLUI. L'absence quasi-générale de tels documents provoque un report des attentes sur le PADDUC, en méconnaissance de la portée et des effets d'un tel document. Le PADDUC est ainsi perçu à tort, par les citoyens voire par des élus, comme le document fixant les possibilités de construire y compris dans le détail. Or, les usages du sol à la parcelle ont vocation à être réglés à l'échelle, non du PADDUC, mais des documents d'urbanisme locaux.

Ces points étant rappelés, les éléments ci-après sont organisés de manière à répondre le plus efficacement possible au PV de synthèse de l'enquête publique établi par la commission d'enquête.

Ils reprennent, dans le même ordre, les différents thèmes identifiés, en les détaillant de manière à traiter dans leur diversité les observations formulées, lesquelles font l'objet de réponses particulières en annexe 2 de ce rapport, chaque fois que cela est possible, par renvoi exprès au(x) paragraphe(s) du rapport qui apporte(nt) l'éclairage sur le ou les sujets évoqués.

2 ORGANISATION DE L'ENQUETE

La commission d'enquête porte à notre connaissance quelques observations qui questionnent l'organisation générale de l'enquête publique, en particulier :

Le choix de la durée d'enquête ;

Le choix de la période ;

Le choix des lieux de permanence de l'enquête ;

La participation à l'enquête.

2.1 LE CHOIX DE LA DUREE D'ENQUETE

L'enquête s'est déroulée du 10 février au 13 mars 2020 sur l'ensemble du territoire insulaire, à travers des permanences réparties sur le territoire, ainsi qu'une boîte mail dédiée et un registre en ligne. Il n'est pas rappelé ici les modalités de cette enquête qui sont précisées dans l'avis d'enquête publique du dossier.

Ainsi, la durée de cette enquête a été de 32 jours, ce qui d'une part, répond aux obligations légales (un mois *minimum*) et d'autre part, est apparu comme suffisant pour permettre le recueil des observations du public au regard de l'objet limité de la modification portant exclusivement sur la carte des ESA, et en comparaison de l'enquête publique de 2015 qui concernait tout le PADDUC et avait duré deux mois.

2.2 LE CHOIX DE LA PERIODE

Certaines observations demandent pourquoi l'enquête s'est tenue près de deux ans après le jugement du Tribunal Administratif de Bastia ayant annulé la carte des ESA approuvée en 2015, et pourquoi s'est-elle tenue pendant la campagne électorale des municipales 2020.

Comme cela est exposé de manière plus détaillée au paragraphe 3.1 relatif à la méthode d'établissement de la carte et en particulier au paragraphe 3.1.2 relatif aux modalités d'association des personnes publiques, l'enquête a été précédée, de juillet à octobre 2019, de la consultation des personnes publiques associées, pour recueillir leur avis sur le projet de carte soumis à enquête et leurs avis ont été joints au dossier d'enquête. Elles avaient également été saisies auparavant entre octobre 2018 et février 2019 pour contribuer à l'élaboration de la carte dans le but de palier le plus possible les lacunes des bases de données régionales en matière d'urbanisation, afin de sécuriser la prochaine carte. Chaque phase de consultation a été évidemment suivie d'un temps d'analyse des contributions.

De même, des débats à l'Assemblée de Corse, consultée deux fois, à la Chambre des Territoires, les nombreuses questions orales en début de session, des réunions avec les associations de maires et celles de l'environnement ont permis, courant 2018 et

2019, aux responsables politiques et aux associations de réfléchir et préparer leurs réponses au dossier d'enquête.

Ce calendrier préalable à l'enquête publique a donc été de nature à préparer les échanges entre l'ensemble du public et la commission d'enquête, entre le 10 février et 13 mars 2020.

Combiné aux délais légaux de publicité, il a amené l'enquête aux portes des élections municipales de 2020.

Considérant l'objet de l'enquête, celle-ci étant territoriale, la campagne électorale des municipales n'avait pas à faire obstacle à sa tenue.

La date de début de l'enquête n'a donc pas été décalée après les élections municipales. En effet, il s'agissait tout d'abord d'éviter de perdre du temps pour restituer une carte des espaces agricoles à protéger de l'urbanisation croissante, mais aussi d'éviter une approbation du rapport impossible pendant la période de réserve relative aux élections territoriales prévue en mars 2021 (six mois avant les élections).

Ainsi, la fenêtre de temps retenue pour le déroulement de l'enquête apparaît comme opportune, voire la seule possible eu égard aux contraintes et exigences ci-dessus rappelées.

2.3 LE CHOIX DES LIEUX DE PERMANENCE DE L'ENQUETE :

Concernant les lieux de permanence de l'enquête, ils ont été choisis en poursuivant deux objectifs :

- Mailler le territoire régional de sorte que toute personne habitant en Corse soit à une distance raisonnable d'un lieu de permanence ;
- Être au plus près des enjeux agricoles eu égard à l'objet de l'enquête.

Ainsi, à partir d'une liste de sites potentiels, diverses communes et communautés de communes ont été contactées pour discuter de la disponibilité de leurs locaux et de leur matériel en vue de la tenue de l'enquête publique ou de leur aide pour surveiller le dossier et le registre, et envoyer des copies régulières de ce dernier. Cela a conduit à écarter certains sites initialement pressentis faute de disponibilité (manque de place, travaux en cours…).

Il a donc été choisi :

- pour le Valincu, Vighjaneddu ;
- pour l'Extrême Sud et l'Alta Rocca, Sotta et Livia ;
- pour la région d'Aiacciu, Afà ;
- pour la côte orientale, Linguizzetta et Sularu ;
- pour la Balagne, Calinzana et Belguddè ;
- pour la région de Bastia, Lucciana ;

- Pour le Nebbiu et la Conca d'Oru, Patrimoniu ;
- Pour le Cap Corse, Luri ;
- Pour le centre corse, Francardu et Riventosa ;
- Pour l'Ouest Corse (Liamone, Spelunca), Christinacce.

Les communes d'Afà et de Lucciana, ont ainsi été préférées aux communes d'Aiacciu et Bastia, compte tenu de leur position géographique par rapport à ces bassins de vie et de la prégnance des enjeux agricoles, comparativement plus importants qu'à Aiacciu et Bastia.

2.4 LA PARTICIPATION A L'ENQUETE PUBLIQUE

Suite aux phases de consultation des personnes publiques, toute personne publique ou privée a été invitée à participer à cette consultation.

Ces personnes ont été informées grâce à la publication de l'avis d'enquête :

- Dans deux journaux différents, à 15 jours puis à une semaine du démarrage de l'enquête et une semaine après le début de l'enquête (soit une fois de plus que ne le prévoient les textes)
- Sur le site officiel de la Collectivité (site dont les visites sont très nombreuses) et via le profil de la Collectivité de Corse sur les réseaux sociaux tels que Facebook ;
- Sur les lieux de permanence de l'enquête ;
- Dans les préfectures et sous-préfectures.

En outre, la Collectivité a sollicité toutes les communes de Corse pour qu'elles procèdent à l'affichage de l'avis qu'elle leur a transmis.

Aussi, la communication relative à l'enquête a été au-delà de ce qu'impose la législation et l'information générale a donc pu très largement circuler.

Il est à noter, d'ailleurs que :

- le nombre d'observations recueillies (près de 1000 observations) ;
- la nombre important de visites du site internet de la Collectivité de Corse pendant l'enquête (avec un bandeau jaune très remarqué en page d'accueil du site annonçant l'enquête et donnant accès au dossier d'enquête), bien supérieur aux périodes « normales » ;
- le nombre de visites sur le site dédié à l'enquête (site du registre en ligne abritant le dossier d'enquête numérique, plus de 6000 visites sur le dossier) ;

démontrent que l'échange a bien eu lieu.

En effet, à titre d'exemple, le nombre de visites sur le site du registre en ligne, ainsi que le nombre d'observations total, ne sont que faiblement inférieurs à l'enquête de 2015 qui avait pourtant porté sur tout le PADDUC tandis que celle-ci n'a porté que

sur la carte représentant les ESA, et qui avait vraisemblablement donné satisfaction quant à l'information et la participation du public : près de 6400 visites contre environ 7500 en 2015, près de 1000 observations auxquelles s'ajoutent les 100 avis préalables des PPA (qui n'existaient pas en 2015) contre 1133 en 2015.

En outre, si les premières observations ont mis en avant que les dossiers en téléchargement étaient lourds et par conséquent longs à télécharger, la Collectivité de Corse s'est montrée réactive en décomposant les dossiers et en allégeant les fichiers pour améliorer l'accès au dossier dès la première semaine d'enquête sans pour autant altérer la qualité des cartes, cruciale pour le bon accès à l'information.

3 COMPREHENSION DU DOSSIER D'ENQUETE

3.1 LA METHODE D'ETABLISSEMENT DE LA CARTE

3.1.1 Méthode de cartographie

3.1.1.1 Définition des ESA

Les espaces stratégiques agricoles sont définis sur le fondement de l'article L. 4424-11 du code général des collectivités territoriales [1] et des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PADDUC en matière de développement d'une agriculture productive et de préservation des espaces qui permettraient d'assoir ce développement, en particulier l'orientation stratégique n°14 :

« Conformément aux orientations du 26 juillet 2012, à la délibération du 8 novembre 2013 de l'Assemblée de Corse et des prérogatives du PADDUC en termes de planification, d'aménagement et de développement durable ;

Compte tenu du projet du PADDUC de doubler la production agricole et sylvicole à 30 ans, au vu de la rareté du foncier agricole et notamment cultivable, au vu des évolutions de l'étalement urbain, entre pression foncière et sous mobilisation ;

Les objectifs à retenir en matière de préservation du potentiel productif sont les suivants :

- ***protéger et maintenir les terres cultivables et à potentialité agropastorale, ainsi que les terres cultivables équipées d'un équipement public d'irrigation ou en projet d'équipement[2], au titre des espaces stratégiques, soit a minima 105 000 ha ;***
- *maintenir et favoriser la reconquête des espaces pastoraux, complémentaires du capital agricole productif, au titre des lois « Montagne » et « Littoral » ;*
- *protéger les espaces naturels et forestiers, au titre des lois « Montagne » et « Littoral ».*

[1] « *Le plan d'aménagement et de développement durable de Corse peut, compte tenu du caractère stratégique au regard des enjeux de préservation ou de développement présentés par certains espaces géographiques limités, définir leur périmètre, fixer leur vocation et comporter des dispositions relatives à l'occupation du sol propres auxdits espaces, assorties, le cas échéant, de documents cartographiques dont l'objet et l'échelle sont déterminés par délibération de l'Assemblée de Corse* ».

[2] Sources SODETEG + GéODARC + OEHC

Cet extrait du PADD permet également de rappeler qu'au-delà des Espaces Stratégiques Agricoles, le PADDUC vise aussi la préservation d'autres espaces agricoles, pastoraux, naturels ou forestiers, afin de valoriser les potentiels productifs de l'île.

Ce PADD, adopté en 2013, puis approuvé et entré en vigueur avec l'ensemble du PADDUC en novembre 2015, fonde les dispositions adoptées par ailleurs dans le PADDUC et le schéma d'aménagement territorial. Il constitue le fondement politique du PADDUC. Il demeure aujourd'hui inchangé car les divers contentieux relatifs au PADDUC n'y ont porté aucune atteinte.

Aux termes du PADD, les ESA recouvrent donc :

- *les terres cultivables et à potentialité agropastorale ;*
- *ainsi que les terres cultivables équipées d'un équipement public d'irrigation ou en projet d'équipement.*

Les livrets III – Schéma d'Aménagement Territorial et IV – Orientations règlementaires du PADDUC reprennent également ces critères.

Par exemple, l'extrait du Livret IV – Orientations règlementaires (p. 48) repris dans le dossier d'enquête publique (Annexe 0) rappelle que :

Identification, localisation et délimitation

SUR LA CARTE DE DESTINATION GENERALE DES TERRITOIRES :	
Espaces Stratégiques Agricoles	Les espaces stratégiques ont été identifiés selon les critères alternatifs suivants : ▪ Leur caractère cultivable (pente inférieure ou égale à 15%) et leur potentiel agronomique ; ou ▪ Leur caractère cultivable (pente inférieure ou égale à 15%) et leur équipement par les infrastructures d'irrigation ou leur projet d'équipement structurant d'irrigation. Cf. Livret II, Orientation stratégique n°14 et livret III, chap. I.B

3.1.1.2 *Méthode d'élaboration de la carte*

a) Une élaboration concertée

L'élaboration de la cartographie des ESA (mais également celle des autres espaces agricoles, naturels, sylvicoles, etc.) à partir des études disponibles a été travaillée, discutée puis validée à l'issue de 3 comités techniques[3], de visites de terrain et 2 comités de pilotage[4] s'étant tenus de mars à juillet 2014.

[3] Comité technique composé de techniciens de : ODARC, OEHC, OEC, Chambre d'agriculture 2A, Chambre d'agriculture 2B, ONF, CRPF, DDTM 2A, DDTM 2B, DREAL, DRAFF.
[4] Comité de pilotage composé de : M. le Préfet de Corse ; M. le Préfet de Haute-Corse ; Le Président de l'ODARC ; La Présidente de l'OEHC ; Le Président de l'OEC ; La Présidente de l'Association des maires de la Corse-du-Sud ; Le

b) *Fondée sur des données de référence*

Le Livret IV - Orientations Règlementaires du PADDUC (p. 145) explicite, dans son chapitre intitulé « *Identification, localisation et délimitation des Espaces Stratégiques Agricoles* » la nomenclature et les différentes sources retenues pour la transcription cartographique des ESA, rappelées ci-après.

ESPACES IDENTIFIES	SOURCE	
Les espaces cultivables à forte potentialité	SODETEG[70] (étude pour un zonage agro-sylvo-pastoral)	CP1+CP2+CPB1+CPB2
Les espaces cultivables à potentialité moyenne		CP3+CP4+CPB3
Les espaces améliorables à fortes potentialités dont la pente est inférieure à 15%		P1+P2
Les zones cultivées en 1981		C+V+J+v
Les espaces cultivables au travers un masque sur la Plaine Orientale	Référentiel Pédologique Approfondi - GéODARC	
Les espaces cultivables au travers un masque sur le Niolu et à la lisière de la Plaine Orientale	IFN	Champ « TF_IFN » : 64, 46 au travers un masque sur le Niolu et les pentes de 0 à 15%
		Champ « TF_IFN » : 49, 69 au Travers un masque sur les lisières de la Plaine Orientale et les pentes de 0 à 15%
Les secteurs équipés d'infrastructures d'irrigation et en projet d'équipement	OEHC	

- Ainsi, afin de repérer les espaces cultivables à potentialité agropastorales, trois sources d'informations ont été mobilisées :
  - À titre principal, l'étude établie par le bureau d'étude SODETEG entre 1975 et 1981, à titre principal mais celle-ci ne couvrait pas le Niolu et la Plaine Orientale, faute de temps et de moyens, et compte tenu que ces territoires faisaient déjà l'objet d'une reprise agricole ;
  - Le référentiel pédologique approfondi pour compléter les données en plaine orientale (information disponibles que dans certaines plaines de Corse) ;
  - L'inventaire Forestier National (IFN) pour compléter les données sur le Niolu et les coteaux de Plaine Orientale non couvert par les deux données précédentes.

La première source mentionnée est l'étude « ÉLÉMENTS POUR UN ZONAGE AGRO-SYLVO-PASTORAL (ZASP) DE LA CORSE » dite étude « SODETEG » car

---

Président de l'association des maires de la Haute-Corse ; Le Président de la Chambre Régionale d'Agriculture de la Corse ; Le Président et les représentants de la Chambre d'Agriculture de la Corse-du-Sud ; Le Président et les représentants de la Chambre d'Agriculture de la Haute-Corse ; Le Président du Parc Régional Naturel de la Corse ou son représentant ; Le Président et les représentants du Centre Régional de la Propriété Forestière ; La Présidente de l'Association U Levante ; Le Président de l'Association U Polpu ; Les membres du Comité Stratégique PADDUC ; Le représentant de la DRAAF ; Le représentant de la DDTM de la Corse-du-Sud ; Le représentant de la DDTM de la Haute-Corse ; Le représentant de la DREAL.

réalisée par la Société d'Études Techniques et d'Entreprises Générales (SODETEG) à la demande de la Mission Interministérielle pour la Protection et l'Aménagement de l'Espace Naturel Méditerranéen. Cette étude cartographique réalisée entre 1975 et 1981 au niveau régional est basée sur l'analyse de la potentialité agro-pastorale et forestière des sols de l'île par l'inventaire et la compilation des éléments de pédologie, de déclivité, de couvert végétal (structure, espèce dominante...), de stock semencier, etc., ces éléments étant repris dans le schéma et le tableau ci-après (extrait de la notice méthodologique de l'étude SODETEG, p. 20) :

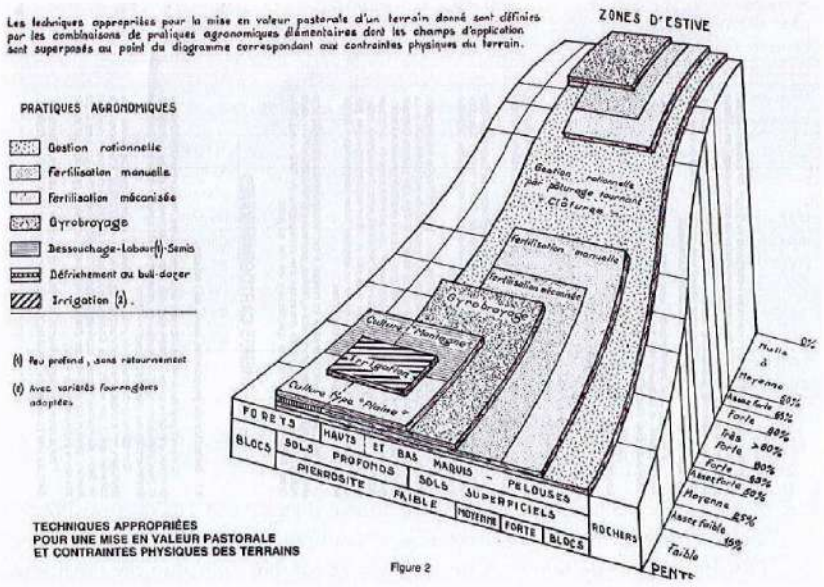


Figure 2

TABLEAU I
Éléments pour un zonage agro-sylvo-pastoral de la Corse : Clé de cartographie

Recouvrement des ligneux hauts	Contraintes à la mécanisation	Unités cartographiques	Sigles	(voir la légende)
50-100 %	Quelconques	Forêts denses ou assez claires	XY 1,2	Espace forestier actuel
25-50 %	Fortes	Forêts claires ± embroussaillées	XY 3,6,7,9	
	Faibles	absence de strate herbacée	XY 6	
		présence d'une strate herbacée .	PB 1→4	Espace pastoral améliorable (sylvo-pastoral)
5-25 %	Faibles ..... Très faibles	Zones aménageables en pré-bois ...		
		Haies, parcelles cultivables, bocage	CPB 1→4	
0- 5 %	Fortes	Maquis et landes avec ou sans régénération forestière	m, m' H M, M' AS	Espace de réserve
	Fortes ..... Faibles	Zones pastorales améliorables sans labour	P 1→4	Espace pastoral améliorable
	Très faibles	Zones éventuellement labourables	CP 1→4	
		Zones actuellement cultivées	C,j,v,V	Espace agricole actuel
Zones à végétation très claire ou nulle : R, r, s, e, E, et zones urbanisées			U,u	Éléments complémentaires

Extrait de la méthode SODETEG : travaux de cartographie et de terrain à partir d'analyse de la profondeur du sol, la pierrosité, la pente, le stock semencier, etc.

15

Ces éléments recueillis *in situ*, ont été retranscrits sous forme d'espaces sur une cartographie à l'échelle 1/25000.

Ont ainsi été répertoriés par cette étude :

- **L'espace pastoral améliorable** qui se distingue notamment par son ouverture (végétation ligneuse haute faible ou absente), des capacités de production fourragère avec une faible pierrosité de surface et une pente globalement inférieure à 50% permettant la mécanisation, et qui fait l'objet d'une classification au regard du potentiel de production fourragère et du caractère cultivable ;
- L'espace forestier actuel ;
- L'espace de réserve, il s'agit de parcours décrits comme difficiles à aménager, pouvant évoluer vers la forêt ou être reboisés qui affichent diverses contraintes à la mécanisation telles que la pente ou la pierrosité mais un faible niveau de recouvrement par la végétation ligneuse haute ;
- **L'espace agricole actuel** qui recouvre les zones alors cultivées : cultures herbacées, jardins, vignes et vergers ;
- Des éléments dits complémentaires, où l'on retrouve les espaces non exploitables : sols nus érodés, rochers, plans d'eau, marais et zones humides, espaces alors urbanisés.

Parmi ces espaces, les catégories retenues pour les ESA sont :

- L'espace pastoral améliorable cultivable ;
- L'espace pastoral améliorable à forte et très forte potentialité, sans recouvrement de ligneux (ou faible) et dont la pente est inférieure à 15%, obtenu par recoupement de l'espace pastoral améliorable avec le modèle numérique de terrain de l'IGN ;[5]
- L'espace agricole actuel (soit les zones cultivées autour des années 80).

Cette cartographie des potentialités agro-sylvo-pastorales de la Corse ne couvrant pas les secteurs de la Plaine Orientale et du Niolu, les ESA de ces zones sont, eux, issus de la consolidation des données du Registre Pédologique Approfondi (RPA – GéODARC), de l'Inventaire Forestier National (IFN) et du Modèle Numérique de Terrain (MNT) de l'IGN.

➢ Par ailleurs, concernant le deuxième critère des ESA, les espaces cultivables équipés d'infrastructures d'irrigation ou en projet d'équipement structurant ont été identifiés grâce aux données de l'Office d'Equipement Hydraulique de la Corse (OEHC) croisées avec le modèle numérique de terrain de l'IGN.

[5] Institut Géographique National

Enfin, les périmètres de régimes forestiers ont été exclus, ainsi que les groupements de bâtis à travers la suppression de la tache urbaine (voir ci-après).

Cette méthode de cartographie a fait l'objet de nombreuses observations lors de l'enquête publique en 2015, lors des contentieux contre le PADDUC et lors de cette enquête.

En particulier est critiquée l'ancienneté de la source de données principale qu'est l'étude SODETEG. Pourtant, le caractère cultivable d'un espace, qui tient en particulier à sa topographie et sa pédologie, ne varie pas de manière significative sur un temps si court, sauf en cas d'urbanisation, de décapage des sols, de pollution ou encore de conquête par la forêt. C'est une donnée fiable, qui était déjà utilisée dans les commissions départementales de consommation des espaces agricoles (CDCEA devenue commission territoriale de préservation des espaces naturels agricoles et forestiers) et de manière probante dans divers contentieux.

La mise à jour de ces données a donc porté sur l'évolution de l'urbanisation (et les compléments issus d'autres données dans les secteurs géographiques non couverts).

Lors des contentieux relatifs au PADDUC, cette méthode de cartographie a été maintes fois validée au fond et les moyens tirés de prétendues erreurs manifestes d'appréciation ont été rejetés dans presque tous les contentieux (27 sur 29 jugements et deux désistements), à l'exclusion de deux, considérant une insuffisante prise en compte du niveau d'urbanisation (cf. ci-après).

Aussi, cette méthode élaborée collégialement et validée par le juge, a été employée pour établir la cartographie des ESA objet de la présente modification, en portant une attention particulière à l'inventaire du bâti au moyen des données les plus récentes disponibles.

Considérant que la même méthode de construction de la cartographie des ESA de 2015 a été employée pour la cartographie objet de la présente modification, aux mises à jour près de l'urbanisation, l'ajout d'ESA par rapport à la carte de 2015 pointé dans certaines observations est donc techniquement impossible.

Afin de tenir compte, d'une part, de l'évolution de l'urbanisation intervenue depuis l'approbation du PADDUC, susceptible d'affecter la cultivabilité des espaces et d'autre part, des erreurs manifestes d'appréciation pointées par le tribunal administratif, il est donc apparu nécessaire de mettre à jour la tache urbaine (voir ci-après) utilisée pour « détourer » les ESA, en actualisant les données utilisées et en les complétant avec de nouvelles données disponibles. Cela a donc engendré une diminution des ESA cartographiés (cf. ci-après).

c) Mises à jour via l'exclusion de la tache urbaine

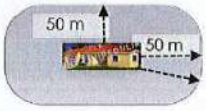
La méthode de constitution et de mise à jour de cette tache urbaine est précisée dans le **rapport de présentation** du dossier d'enquête publique.

Il s'agit d'une construction purement informatique et cartographique, fondée :

- d'une part, sur une méthode mise au point en 2008 par le CERTU (Centre d'Etudes sur les Réseaux, les Transports, l'Urbanisme et les constructions publiques, désormais intégré au CEREMA) et régulièrement employée dans les exercices de planification urbaine ;
- et d'autre part, sur les données relatives à l'occupation des sols, principalement bâtie, issues de la BDTOPO de l'IGN (base de données dite topographique de l'IGN, à partir de laquelle est dressé le SCAN 25 de l'IGN), elle-même établie par photo-interprétation d'orthophotographies combinée aux données du cadastre, et éventuellement complétées d'un millésime plus récent du cadastre comme c'est désormais possible.

Elle permet, de façon synthétique d'assembler les groupements de bâtis.

Sur chaque bâtiment un tampon de 50 mètres (en gris ci-contre, comme dans la carte en annexe 7 du dossier d'enquête) est ajouté.



Les tampons qui se recoupent sont assemblés. De façon schématique, en agglomérant les tampons qui se recoupent, on obtient une image grossière des espaces consommés par le bâti.

Puis, afin de représenter de façon plus fidèle les regroupements de bâti et d'exclure les bâti isolés, on procède à une érosion de 50 m de la tache précédemment obtenue.

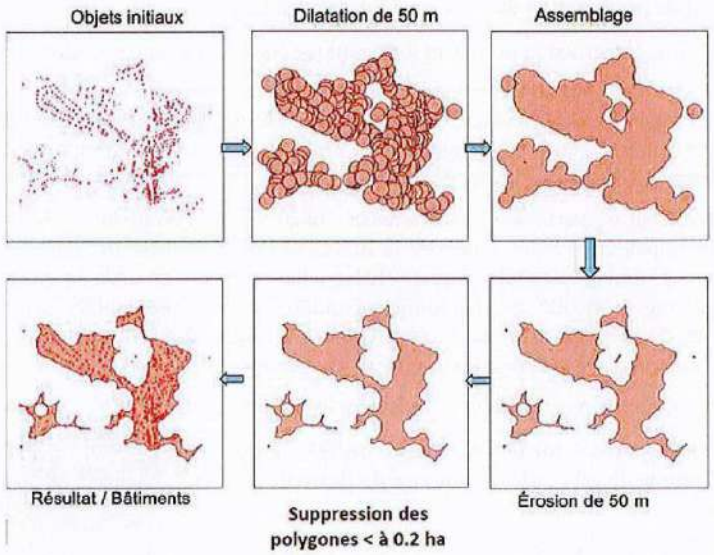
Ainsi, quand les bâtiments sont isolés, c'est-à-dire, en raison de la méthode choisie, éloignés de plus de 50 mètres d'autres constructions, aucune tache grise n'apparait. De plus, le choix a été fait :

- Sur l'ensemble de la région, d'extraire de la tache urbaine les surfaces inférieures à 0.20 ha, soit 2000 m² car considérés comme non constitutifs de tissu urbain et non visibles aux échelles de représentation choisies (1/100000 et 1/50000, 1mm² sur la carte au 50 000e représentant 2500m²) ;
- Au sein des principaux pôles urbains, de combler les « trous » dans la tache urbaine de moins de 2 ha (ce qui d'ailleurs peut éclairer les observations des associations U Levante et Pietralba autrement).

Enfin, les routes et autres infrastructures ne sont pas prises en considération mais elles sont couvertes par la tache lorsqu'elles sont au milieu du bâti.

Ainsi, la tache urbaine englobe l'ensemble du tissu urbain, y compris les espaces entre les bâtiments lorsqu'ils sont distants de moins de 50 m, ainsi que d'autres types d'espaces artificialisés (par exemple : les aéroports, zones industrielles, etc.).

Ainsi pour schématiser, la construction de la tache urbaine s'effectue de la manière suivante :



Comme exposé dans le livret III du PADDUC (SAT), la tache urbaine est donc « *une modélisation qui permet de représenter de façon schématique les regroupements de bâtis.* ***Elle n'a aucune portée juridique et ne saurait être confondue avec l'espace urbanisé****, au sens du code de l'urbanisme (caractérisé dans le livret IV par un faisceau de critères et d'indices)* » (PADDUC, Livret III - Schéma d'Aménagement Territorial, p. 9). À titre d'exemple, trois bâtis distants de moins de 50m formeront une tache urbaine sur les cartes au 100 000e du PADDUC et seront exclus des ESA sur la carte au 50 000e dès lors que leur regroupement représente plus de 2000m², alors que juridiquement, ils ne pourront être considérés comme un espace urbanisé.

En outre, la tache urbaine tient compte de la réalité physique des constructions existantes (sous réserve du laps de temps nécessaires pour l'enregistrement dans les bases de données), sans considération de leur caractère légal ou non. Il s'agit d'une simple indication géographique. Le simple fait qu'un bâti soit figuré dans les cartes du PADDUC n'a pas pour effet de lui conférer un caractère légal. *A contrario,* l'absence sur les cartes du PADDUC d'un bâtiment régulièrement édifié est sans incidence juridique ou administrative sur ce bâti.

Enfin, il est important de préciser que toute cartographie et tout document de planification observent nécessairement un temps de retard par rapport à la réalité du terrain, lié au temps de collecte de l'information puis de production de la carte

19

ou du plan, d'autant plus important que l'échelle est imprécise (petite échelle) et induisant par conséquent des lacunes.

De plus, même pour une actualité donnée, l'exhaustivité des données disponibles à l'échelle régionale ne peut jamais être garantie à 100% et il n'est pas possible de procéder à un contrôle et un inventaire comme cela peut être fait pour un PLU à l'échelle communale.

Ainsi, la « *tache urbaine 2015* » présente sur les cartes du PADDUC approuvé est basée essentiellement sur l'artificialisation de 2013. En effet, la BD TOPO® IGN de 2014, basée sur les orthophotographies de l'été 2013 et le cadastre de 2013 voire 2012, était la dernière donnée cartographique disponible au moment de l'arrêt du projet le 20 novembre 2014 et de sa transmission aux Personnes Publiques Associées pour avis et celle-ci ne garantissait que 95% d'exhaustivité du bâti pour l'actualité 2013.

Depuis, de nouvelles bases de données cartographiques sont parues. La mise à jour de l'artificialisation dans le cadre de la présente modification a ainsi été réalisée sur la base de la BD TOPO® 2017 de l'IGN (issue du traitement de l'orthophotographie de 2016) et de la couche Bâti du cadastre Etalab d'avril 2019, complétées par les contributions des communes et intercommunalités reçues entre octobre 2018 et février 2019.

Désormais, comme le cadastre a été entièrement vectorisé en Corse, une donnée est publiée tous les trimestres, à partir de laquelle les millésimes de la BDTOPO sont également mis à jour annuellement.

Ainsi, au vu des observations signalant des lacunes dans la représentation du bâti, et des données actualisées depuis l'édition de la carte en juillet 2019, il sera possible de procéder à une nouvelle mise à jour à l'issue de l'enquête, pour l'approbation de la carte le cas échéant. Néanmoins, comme précisé ci-avant, l'exhaustivité à l'instant t n'est pas possible et la précision de la carte vis-à-vis de l'urbanisation doit aussi être appréciée en rapport avec son échelle.

Enfin par ailleurs, certaines collectivités ont fait remonter à travers leurs observations des erreurs dans la répartition temporelle de l'évolution de la tache urbaine (avant/après PADDUC) figurant sur la carte de l'évolution de la tache urbaine (Annexe n° 1) et chiffrée dans le rapport de présentation. Après vérification, il s'avère effectivement qu'une partie de l'artificialisation dite « *réalisée postérieurement au PADDUC* » relève en réalité d'une artificialisation réalisée antérieurement au PADDUC (mais non détectable dans les bases de données alors disponibles et non signalée lors de l'enquête publique de 2015). Les données de mise à jour du cadastre étant lacunaires et cette distinction temporelle n'étant pas nécessaire à la procédure de modification du PADDUC, la Collectivité de Corse propose de retirer le chiffrage de ces surfaces dans le rapport de présentation (p. 4). La Carte de l'évolution de la tache urbaine, intégrée au dossier à titre d'illustration, ne fera, dans tous les cas, pas partie des documents du PADDUC opposables à l'issue de la modification.

3.1.2 Modalités d'association des personnes publiques

Certaines collectivités objectent que leur avis ou leur contribution n'a pas été pris en compte dans la cartographie des ESA, ou encore que leur avis ne figure pas au dossier d'enquête, alléguant un vice de forme (cf. paragraphe 7 relatif aux fragilités juridiques soulevées). En parallèle, au vu de ces observations, certains particuliers ne comprennent pas en quoi a consisté la consultation des collectivités.

Afin d'y répondre, il convient de rappeler la distinction entre les différentes phases lors desquelles les personnes publiques ont été consultées (qui sont parfois confondues) et les éléments issus de ces consultations qui peuvent être intégrés ou non dans la cartographie des ESA dans le cadre de la présente modification.

3.1.2.1 Consultation préalable à l'établissement de la carte pour la mise à jour de l'artificialisation

Comme le rappelle le rapport de présentation de la modification, première pièce du dossier d'enquête publique :

> *« La délibération N°18/262 AC du 26 juillet 2018 prévoyait la consultation des communes et des intercommunalités afin de viser la meilleure actualisation de l'urbanisation, au-delà de la seule base de données cartographique disponible à ce moment-là, c'est-à-dire la BD TOPO® 2017 (à jour de l'urbanisation de 2016). »*

Ainsi, cette première phase de consultation des collectivités ne relevait pas d'une obligation fixée par le Code Général des Collectivités Territoriales mais a été fixée par la délibération de l'Assemblée de Corse qui encadre les modalités de la modification.

En outre, cette consultation précédait l'élaboration de la nouvelle carte afin de recueillir auprès des communes des données utiles à la dite élaboration, mais ne visait en aucun cas à permettre aux communes consultées d'émettre un avis sur un projet de carte déjà réalisé.

Cette première phase a donc consisté à solliciter les communes et intercommunalités pour qu'elles contribuent à l'actualisation des données relatives à l'artificialisation de leur territoire.

Concernant les modalités et les résultats de cette consultation, le rapport de présentation expose :

> *« Les collectivités ont ainsi pu renseigner une application cartographique en ligne spécifiquement créée pour la procédure de modification ou bien contribuer par tableur, sur une période allant du 2 octobre 2018 au 31 janvier 2019.*
>
> *122 communes ont participé à cette consultation. Celles-ci ont identifié 8500 parcelles artificialisées ou ayant fait l'objet d'une autorisation ».*

Parmi les informations transmises par ces 122 communes, certaines n'ont pu être intégrées dans la nouvelle tâche urbaine : les parcelles bénéficiant d'une autorisation

d'urbanisme n'ayant pas été mise en œuvre[6] et les parties de parcelles non artificialisées (la tache urbaine ne comprenant que l'artificialisation effective – cf. chapitre 3.1.1 Méthode de cartographie, et 8. Application des critères).

A contrario, **toutes les artificialisations communiquées par les 122 collectivités et confirmées par le cadastre ont été prises en compte dans la construction de la tâche urbaine (soit 150 ha retirés des ESA).**

En outre, cette première phase de consultation a été encadrée par **deux réunions devant la Chambre des Territoires élargie**[7] : l'une relative à la présentation de la procédure de modification (25/09/18), l'autre relative à la présentation et à la discussion des résultats de cette première consultation (01/07/19). Ces derniers ont également fait l'objet d'une présentation et d'une discussion au cours d'un **Comité de Pilotage** dédié[8] (01/07/19).

3.1.2.2 Saisine pour avis des « Personnes Publiques Associées » (PPA) sur le projet de modification préalablement à l'enquête publique

Suite à la 1e phase de consultation exposée ci-dessus, un projet de carte a été établi et le projet de modification a été arrêté par le Président du Conseil Exécutif le 2 juillet 2019 (arrêté n° 19/364 CE) puis soumis pour avis aux « PPA » (Personnes Publiques Associées[9]). Cette 2e phase de consultation est, elle, une obligation prévue par le Code Général des Collectivités Territoriales (articles L. 4424-14 et L. 4424-13) et précède l'enquête publique.

À l'issue des 3 mois impartis (juillet à octobre 2019), 100 personnes publiques associées se sont exprimées :

- 93 communes ;
- 4 EPCI : CAPA, CAB, Celavu-Prunelli, Costa verde ;
- Les deux chambres d'agriculture départementales ;

---

[6] Cependant, ces informations ont été utiles pour estimer l'impact potentiel de la mise en œuvre de l'ensemble de ces autorisations sur les ESA, dans l'hypothèse où elles seraient toutes réalisées, à savoir 228 ha (sur les 122 communes ayant répondu).

[7] à tous les EPCI à fiscalité propre et aux PETR

[8] Composition du COPIL : Le Président du Conseil Exécutif de Corse ; Le Président de l'Assemblée de Corse ; Les Présidents d'Offices et Agences de la Collectivité de Corse ; Un représentant de chaque groupe politique de l'Assemblée de Corse ; Le Président du CESEC et deux membres désignés par son Président ; Le représentant de l'Etat en Corse ; Un représentant de chaque chambre d'agriculture de Corse-du-Sud, de Haute-Corse, et de Corse ; Un représentant de chaque chambre de commerce et d'industrie de Corse-du-Sud, de Haute-Corse, et de Corse ; Un représentant de chaque chambre des métiers de Corse-du-Sud, de Haute-Corse et de Corse ; Un représentant de chaque association départementale des maires et présidents d'EPCI de Corse-du-Sud et de Haute-Corse ; Le représentant du Comité Régional de la Propriété Forestière ; Le représentant du Parc Naturel Régional de Corse ; Un représentant de chaque association agrée de protection et de défense de l'environnement ; L'INAO.

9 Les PPA comprennent : le Préfet, les communes ou leurs groupements à fiscalité propre, ainsi que les établissements publics mentionnés à l'article L. 143-16 du code de l'urbanisme, les chambres d'agriculture, les chambres de commerce et d'industrie et les chambres de métiers et le centre régional de la propriété forestière.

- La Préfète de Corse.

Seuls ces avis transmis lors de cette 2e phase de consultation, sur le projet de carte qui devra être soumis à enquête publique, doivent être portés au dossier d'enquête publique et non le travail technique remonté lors de la 1e phase relatif à la mise à jour de l'artificialisation, qui a été utilisé pour établir ce projet de carte.

En d'autres termes, sont joints au dossier d'enquête, les avis qui portent sur le document soumis à enquête et non des contributions sollicitées en amont pour élaborer ce document.

Ainsi, certaines observations, telles que la n°369 de la commune de San Gavinu di Carbini, qui pointent l'absence, au dossier d'enquête, de certains avis des PPA, et en tirent argument pour souligner une prétendue fragilité juridique, font en réalité référence non pas aux avis des PPA, mais aux contributions en amont des communes et intercommunalités, comme en témoignent d'ailleurs les dates des courriers cités.

Aussi, contrairement à ce qui est indiqué dans certaines observations, l'ensemble des avis des Personnes Publiques Associées figurait bien dans le dossier d'enquête publique.

3.1.2.3 Consultation de l'ensemble du public pendant l'enquête publique

Enfin, après cette phase de consultation des PPA, le projet arrêté a été soumis à enquête publique, avec l'ensemble des avis des PPA le concernant.

Si celle-ci est destinée à informer et recueillir l'avis de l'ensemble du public, rien n'interdit aux personnes publiques de s'exprimer à nouveau ou pour la première fois.

Ainsi, lors de cette phase, 18 collectivités n'ayant pas émis d'avis lors de la phase précédente ont transmis leurs observations et 38 collectivités ont réitéré ou précisé un avis déjà transmis précédemment.

Au total, ce sont donc 118 personnes publiques qui se sont exprimées sur le projet de carte lors de la consultation préalable à l'enquête ou pendant l'enquête (sans compter donc leur représentation à la Chambre des Territoires ou au COPIL).

In fine, a posteriori de l'enquête, la carte pourra être modifiée pour tenir compte des conclusions de l'enquête portant sur la totalité de ces avis et les observations du public, et le projet de modification sera de nouveau présenté devant la Chambre des Territoires (et le CESEC[10]) avant approbation par l'Assemblée de Corse.

[10] Conseil Economique Social et Culturel de la Corse

3.2 MODALITES D'APPLICATION DU PADDUC ET EFFETS DE LA CARTE

3.2.1 Cadre général

Le code général des collectivités territorial (CGCT) donne au PADDUC _Plan d'Aménagement et de Développement DUrable de la Corse_ pour objet (article L. 4424-9 du CGCT) :

- De définir « *une stratégie de développement durable du territoire en fixant les objectifs de la préservation de l'environnement de l'île et de son développement économique, social, culturel et touristique, qui garantit l'équilibre territorial* »
- De fixer « *les orientations fondamentales en matière de protection et de mise en valeur du territoire, de développement agricole, rural et forestier, de pêche et d'aquaculture, d'habitat, de transport de personnes et de marchandises, de logistique, d'intermodalité d'infrastructures et de réseaux de communication et de développement touristique* ».

→Le livret II (PADD) du PADDUC répond à ces objets.

- De définir « *les principes de l'aménagement de l'espace qui en résultent* » et déterminer « *notamment les espaces naturels, agricoles et forestiers ainsi que les sites et paysages à protéger ou à préserver, l'implantation des grandes infrastructures de transport et des grands équipements, la localisation préférentielle ou les principes de localisation des extensions urbaines, des activités industrielles, artisanales, commerciales, agricoles, forestières, touristiques, culturelles et sportives* ».

→Le Livret III « Schéma d'Aménagement Territorial », ainsi que livret IV – « Orientations règlementaires » répondent quant à eux à cet objet.

Il dispose également que la destination générale des différentes parties du territoire fasse l'objet d'une carte à une échelle qui garantisse le respect de la libre administration des communes et du principe de non-tutelle d'une collectivité sur une autre.

→Il s'agit de la carte de destination générale des différentes parties du territoire au 100 000e.

Il place par ailleurs le PADDUC au sommet de la hiérarchie des documents d'urbanisme en Corse, en soumettant notamment les SCoT, les plans locaux d'urbanisme, les cartes communales à une obligation de compatibilité avec lui, « *notamment **dans la délimitation à laquelle ils procèdent des zones** situées sur leur territoire et dans **l'affectation qu'ils décident** de leur donner, compte tenu respectivement de **la localisation indiquée** par la carte de destination générale des différentes parties du territoire de l'île et de la vocation qui leur est assignée par le plan* ».

Le PADDUC est donc un plan éminemment transversal, établi à l'échelle de l'île ; il prévoit et organise le développement et l'aménagement du territoire sur le temps long.

On retrouve cette transversalité dans les plans locaux d'urbanisme. Toutefois, ces derniers se distinguent du PADDUC :

- Par leur horizon temporel (une dizaine d'année contre une trentaine pour le PADDUC);
- Par leur échelle « à la parcelle » (le 5000e contre le 100 000e) ;
- Et surtout, par leur objet, leur portée, et leurs effets : **ils délimitent des zones, affectent les sols, et en règlementent l'usage, lorsque le PADDUC « localise », « indique », et donne une « vocation ».**

On ne peut donc assimiler le PADDUC à un document local d'urbanisme et attendre de lui de pouvoir déterminer la destination de sa parcelle et les règles d'utilisation qui s'y appliquent. En d'autres termes, le PADDUC ne « classe » pas/ ne zone pas en constructible/non constructible.

Seuls les documents d'urbanisme de type PLU ou carte communale permettent de déterminer les règles applicables à une parcelle, et en leur absence, c'est le Règlement National D'urbanisme complété des lois Littoral et/ou Montagne qui définissent ces règles.

Le CGCT confère quelques attributions spéciales au PADDUC, lui permettant de comporter des dispositions qui, dans certains cas, sont directement opposables aux demandes d'autorisations d'urbanisme, ce qui est sans doute à l'origine de la confusion avec les effets d'un plan local d'urbanisme, bien que comme précisé ci-après, les modalités d'applications en diffèrent.

L'article L. 4424-11 du CGCT permet en effet au PADDUC :

- De préciser les modalités d'application adaptées aux particularités géographiques locales des lois Littoral et Montagne et ces précisions sont applicables, comme les lois Littoral et Montagne elles-mêmes, « *à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, défrichements, plantations, aménagements, installations et travaux divers, la création de lotissements, l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes, l'établissement de clôtures, l'ouverture de carrières, la recherche et l'exploitation de minerais et les installations classées pour la protection de l'environnement* » ;
- De définir le périmètre de certains espaces géographiques limités, fixer leur vocation et prendre des dispositions relatives à l'occupation de leurs sols, compte tenu de leur caractère stratégique au regard des enjeux de préservation ou de développement. Cela peut s'accompagner de documents cartographiques dont l'objet et l'échelle sont déterminés par délibération de l'Assemblée de Corse. **Les dispositions du PADDUC applicables à ces**

espaces sont opposables aux tiers dans le cadre des procédures de déclaration et de demande d'autorisation prévues au code de l'urbanisme, en l'absence de SCoT, de PLU, de schéma de secteur, de carte communale ou de document en tenant lieu.

→Les ESA relèvent de ce type d'espace et ils font l'objet de cartographies au 50 000e.

Ainsi, cette application potentiellement directe aux autorisations d'urbanisme sème le trouble sur le contenu du PADDUC et ses modalités d'application, et l'on peut croire qu'en l'absence de document d'urbanisme sur une commune, cas fréquent en Corse, on puisse tirer d'une simple lecture du PADDUC, une réponse claire et précise sur la règle applicable à sa parcelle.

Or la réalité n'est pas si simple car comme le précisait l'exposé des motifs du projet de loi relatif au PADDUC en 2011 : les ***« dispositions du plan relatives à ces espaces stratégiques ne tiennent pas lieu de plan d'occupation des sols, de plan local d'urbanisme approuvé ou de document en tenant lieu au sens de l'article L. 111-1 du code de l'urbanisme. Elles ne peuvent donc conduire à écarter le règlement national d'urbanisme »*.**

3.2.2 Effet des ESA pour les communes soumises au Règlement National d'Urbanisme (RNU)

3.2.2.1 Premièrement les cartes du PADDUC n'organisent pas une lisibilité à la parcelle.

Rappelons qu'une parcelle de 2500m² ne représente qu'un carré d'un millimètre de côté sur la carte au 50 000e (1mm représente 50m) des ESA du PADDUC, tandis qu'elle est figurée de manière parfaitement lisible dans les règlements graphiques des plans locaux d'urbanisme ou documents en tenant lieu, dont l'échelle varie en général entre le 2000e (1mm représente 2m) et le 10 000e (1mm représente 10m).

Il est possible grâce aux informations disponibles sur le fond cartographique de la carte des ESA, telles que les routes, les lieux-dits, le bâti (dont la taille est évidemment exagérée pour les besoins de représentation)..., de repérer grossièrement le secteur géographique de sa parcelle, mais sauf à se situer loin de l'urbanisation, en plein milieu d'un grand espace en jaune et d'être ainsi certain de la situation cartographique de sa parcelle, la plupart du temps, la question se posera au sein des espaces urbanisés ou à leurs franges, l'interface entre tache urbaine et ESA, sans qu'il soit possible de déterminer précisément la situation vis-à-vis des ESA.

L'échelle retenue, dans le respect du principe de libre administration des collectivités et de non tutelle d'une collectivité sur une autre, comme l'ont par ailleurs confirmé le Tribunal Administratif de Bastia puis la Cour Administrative d'Appel de Marseille, laisse donc une marge d'interprétation lors de l'instruction d'une autorisation d'urbanisme sur une parcelle pour apprécier la situation vis-à-vis de la cartographie du PADDUC.

3.2.2.2 *Deuxièmement, l'autorité compétente dispose d'une marge d'interprétation qui ne se limite pas à la seule lecture de la carte*

En outre, comme rappelé ci-avant, les dispositions du PADDUC relatives aux ESA ne tiennent pas lieu de plan local d'urbanisme et le Règlement National d'Urbanisme reste applicable.

Ainsi, si de manière schématique, on peut considérer que dans les communes soumises au Règlement National d'Urbanisme, où les dispositions du PADDUC relatives aux ESA sont directement opposables aux demandes d'autorisation d'urbanisme, une demande de permis de construire sur une parcelle dont la localisation au sein des ESA du PADDUC ne souffrirait aucune ambigüité (par exemple loin de l'urbanisation, en plein milieu d'un espace « jaune ») devrait être rejetée, **en réalité, l'autorité compétente dispose d'une marge d'appréciation qui lui permet de prendre en considération la réalité physique du terrain d'assiette du projet et d'écarter les dispositions relatives aux ESA, si elle considère que les caractéristiques précises du terrain à l'instant t ne répondent pas aux critères des ESA**.

En d'autres termes, dans le cadre de l'exercice de son pouvoir discrétionnaire, l'autorité compétente apprécie la conformité au PADDUC en prenant en compte la réalité physique du terrain d'assiette du projet, à l'échelle du projet, pas uniquement l'appréciation de sa localisation vis-à-vis de la cartographie des ESA du PADDUC. Elle peut donc en conséquence dans certains cas autoriser une construction dans une parcelle qui se situerait manifestement au sein d'un espace cartographié en tant qu'ESA du PADDUC, s'il s'avérait que le site ne présentait pas objectivement les critères de caractérisation des ESA.

3.2.2.3 *Certains projets peuvent faire l'objet de procédures particulières s'imposant au PADDUC*

Toutefois, cette marge d'appréciation n'est pas de nature à garantir la faisabilité de certains projets susceptibles de répondre aux besoins de l'intérêt général, dès lors qu'ils sont incompatibles avec l'exercice d'une exploitation agricole ou pastorale et que la réalité physique précise du terrain correspond de toute évidence effectivement aux critères de potentialité agricole et de cultivabilité fixés par le PADDUC pour caractériser les ESA.

Diverses observations de communes font état de leur préoccupation concernant l'incidence du PADDUC sur la faisabilité d'un projet d'équipement ou d'infrastructure public au sein d'un ESA et certaines considèrent que l'inclusion en ESA de ces projets relèverait d'une erreur manifeste d'appréciation (cf. chapitre 11). Une société s'interroge également sur la faisabilité d'un pôle de santé sur la commune de Porto-Vecchio (observation n°232 par Société MEDIFED), une autre sur l'extension de son installation de stockage de déchets non dangereux (ISDND) sur la commune de Prunelli di Fium'Orbu (observation n° 660 par SARL STOC).

Pour ces installations :

- Les communes pourront élaborer un document d'urbanisme justifiant de sa compatibilité avec le PADDUC et permettant la réalisation des installations d'intérêt public nécessaires (cf. dispositions du livret IV du PADDUC p.49, ainsi que le chapitre 3.2.3 qui suit relatif à l'élaboration de documents d'urbanisme en compatibilité avec le PADDUC) ;
- En dehors de cette hypothèse, le porteur de projet pourra recourir le cas échéant, à la procédure de Projet d'Intérêt Général (uniquement pour les porteurs de projet publics) ou à celle de déclaration de projet (personnes publiques ou personnes privées), lesquelles font l'objet d'enquêtes publiques et débouchent sur une mise en compatibilité du PADDUC (et de tout autre document d'urbanisme) avec le projet visé, après examen conjoint des différentes collectivités compétentes, et délibération de l'Assemblée de Corse pour ce qui concerne la mise en compatibilité du PADDUC avec le projet en question.

3.2.2.4 *Le RNU reste par principe très restrictif*

Comme rappelé un peu plus haut, le PADDUC ne conduit pas à écarter le RNU qui reste pleinement applicable dans les communes ne disposant pas de plan local d'urbanisme, de document en tenant lieu, ou de carte communale.

Or force est de constater que de très nombreuses observations consistent en une demande de constructibilité de parcelles, dans des communes dépourvues de documents d'urbanisme, hors des secteurs déjà urbanisés, voire loin de l'urbanisation, mettant ainsi en évidence une méconnaissance des principes de base qui régissent l'urbanisation de manière restrictive dans ces communes.

Aussi, bien qu'il ait été rappelé plus haut que les problématiques de classement parcellaire et de règlementation de l'usage des sols ne relevaient pas du PADDUC, considérant l'ampleur significative de ce type d'observation, il nous est paru utile de rappeler ces principes applicables dans les communes soumises au RNU, indépendamment du PADDUC.

Le premier objectif du code de l'urbanisme est ainsi défini : « *Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences. En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L. 101-2,* ***elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie*** » (art. L.101-1).

Ce premier article du code de l'urbanisme définit ainsi deux obligations majeures :

- **L'obligation pour les collectivités publiques de planifier et de décider l'aménagement du territoire ;**
- **L'obligation d'harmoniser ces décisions.**

Le tout bien évidemment dans le respect des compétences et de l'autonomie de chaque collectivité.

La planification de l'aménagement à travers les documents d'urbanisme est donc posée comme un préalable indispensable au développement de l'urbanisation.

Le code de l'urbanisme combine deux principaux outils pour satisfaire à son premier objectif :

- Des documents de planification de l'urbanisme à l'échelle du territoire de compétence de chaque collectivité locale, entre lesquels il établit une hiérarchie et impose une compatibilité en cascade.

- Une limitation de l'urbanisation en l'absence de document de cadrage supra-communautaire et de document d'urbanisme communal (ou intercommunal) :

  - Pour satisfaire à l'objectif d'harmonisation, cette hiérarchie s'accompagne notamment de l'obligation de disposer d'un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) pour pouvoir ouvrir des espaces à l'urbanisation dans les documents d'urbanisme intercommunaux ou communaux (principe de l'urbanisation limitée en l'absence de SCoT). Par conséquent, pour étendre l'urbanisation dans un territoire, il faut disposer préalablement d'un cadre supra-communautaire définissant les principes et orientations de l'aménagement du territoire, lesquels doivent ensuite être déclinés en compatibilité par les intercommunalités et communes dans les PLUi, PLU ou encore cartes communales. **→En Corse, cette obligation est levée dès lors qu'un PADDUC est opposable.**

  - **En outre, pour satisfaire à l'obligation de planification et de décision publique préalable au développement de l'urbanisation, en principe, toute extension de l'urbanisation est interdite en l'absence de document d'urbanisme de type PLU(i) ou carte communale. Il s'agit du « principe d'urbanisation limitée aux parties déjà urbanisées » qui régit la situation des communes soumises au Règlement National d'Urbanisme (RNU).** Il y limite donc fortement la constructibilité de manière à ce que le développement d'un territoire soit obligatoirement organisé par la puissance publique afin de garantir l'intérêt général et éviter qu'il ne résulte de la juxtaposition de projets privés sans cohérence d'ensemble.

Ce principe de la constructibilité limitée aux parties déjà urbanisées est ainsi fixé à l'article L. 111-3 du code de l'urbanisme :

*« En l'absence de plan local d'urbanisme, de tout document d'urbanisme en tenant lieu ou de carte communale, **les constructions ne peuvent être autorisées que dans les parties urbanisées de la commune** ».*

29

En d'autres termes, le RNU ne permet donc pas d'étendre l'urbanisation, seulement de densifier l'urbanisation existante, en en comblant les « dents creuses », sans en élargir le périmètre.

Les « parties urbanisées » de la commune se caractérisent notamment par un nombre et une densité significative de constructions (cf. Livret IV du PADDUC, p. 8, faisceau d'indices au service de l'identification des espaces urbanisés). Ainsi trois ou quatre maisons, même regroupées, ne sont pas regardées comme une partie urbanisée et une vingtaine de maisons espacées peuvent ne pas être regardées non plus comme une partie urbanisée.

Des exceptions existent bien sûr notamment pour les constructions nécessaires aux activités agricoles, pour le changement de destination, la réfection, et l'extension des constructions existantes, ou encore pour les activités incompatibles avec le voisinage des zones habitées (la liste exhaustive figure à l'article L. 111-4 du code de l'urbanisme).

S'agissant de constructions à usage de logement, indépendamment de toute activité agricole, il est aussi possible de recourir à la délibération particulière et motivée du conseil municipal, *« si celui-ci considère que l'intérêt de la commune, en particulier pour éviter une diminution de la population communale, le justifie, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à la salubrité et à la sécurité publiques, qu'elles n'entraînent pas un surcroît important de dépenses publiques et que le projet n'est pas contraire aux objectifs visés à l'article L. 101-2 et aux dispositions des chapitres I et II du titre II du livre Ier ou aux directives territoriales d'aménagement précisant leurs modalités d'application*[11] ». Il s'agit donc d'une exception précisément encadrée et motivée, et de fait, quantitativement limitée. En outre, elle est soumise à l'avis conforme de la Commission Territoriale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestier (CTPENAF).

En Corse, où toutes les communes sont couvertes soit par les dispositions de la loi « Littoral », soit par celles de la loi Montagne, soit par leur combinaison, ces dispositions viennent assouplir ou *a contrario* durcir le RNU :

- Elles le durcissent d'un dispositif que l'on peut qualifier « d'anti mitage » renforcé en fixant le principe de continuité urbaine :
    - La loi Littoral impose une extension de l'urbanisation en continuité des agglomérations et villages existants (art. L. 121-8 du code de l'urbanisme). Ainsi, pour construire un bâtiment à usage d'habitation en dehors des parties déjà urbanisées, il faudra non seulement remplir les conditions du RNU rappelées ci-avant pour recourir à la

[11] Il s'agit des règles spécifiques à l'aménagement et à la protection du littoral et de la montagne, que précise le PADDUC.

délibération particulière et motivée du conseil municipal, mais également remplir les conditions de continuité avec une agglomération ou un village.

- La loi Montagne impose elle aussi le principe d'une extension de l'urbanisation en continuité, mais cette fois-ci, des bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants (art. L. 122-7 du code de l'urbanisme), et pose des conditions plus restrictives pour le recours exceptionnel à la délibération particulière et motivée de la commune en discontinuité urbaine.

- Et la loi Montagne, pour les communes qui ne sont pas soumise en plus à la loi Littoral, l'assouplit, dans la mesure où sa règle d'extension en continuité des bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants est exclusive du principe d'urbanisation limitée aux parties déjà urbanisées du RNU. **En d'autres termes, il est possible de construire en continuité immédiate d'un village en loi Montagne en l'absence de document d'urbanisme, sans recourir à une délibération particulière et motivée du conseil municipal et sans saisir la CTPENAF.**

Dans l'illustration ci-après, en l'absence de document d'urbanisme:

- En loi littoral :
  - En principe, seule la construction en vert, à l'intérieur du village peut être édifiée
  - et de manière dérogatoire, éventuellement la jaune (hors du village mais en continuité immédiate de celui-ci), si les conditions de la délibération particulière et motivée du RNU sont remplies (ce qui est rarement le cas sur le littoral) et que la CTPENAF émet un avis favorable ;

- En loi Montagne (hors communes soumises également à la loi Littoral où les dispositions les plus restrictives s'appliquent) :
  - En principe, la construction en vert et celle en jaune peuvent être édifiées ;
  - et de manière dérogatoire, éventuellement la rouge si les conditions cumulées du RNU et de la loi Montagne pour construire en discontinuité urbaine et recourir à la délibération particulière et motivée sont réunies (notamment absence de pression foncière « *due au développement démographique ou à la construction de résidences secondaires* » et compatibilité « *avec les objectifs de protection des terres agricoles,*

pastorales et forestières et avec la préservation des paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel »[12])

La plupart des observations sollicitant une constructibilité et pensant à tort que l'objet de cette enquête publique et du PADDUC permet d'y répondre, relève de cas similaires à celui de la construction en rouge de l'illustration, en principe interdits, indépendamment de toute disposition ou carte du PADDUC.

3.2.3 Effets des ESA pour les communes qui se dotent d'un document d'urbanisme

Comme rappelé ci-avant, l'obligation de planifier le développement d'un territoire s'accompagne d'une obligation d'harmonisation des décisions des collectivités d'utilisation de l'espace, pour laquelle le code prévoit des documents de planification de l'urbanisme à l'échelle du territoire de compétence de chaque collectivité locale, entre lesquels il établit une hiérarchie et impose une compatibilité en cascade.

Ainsi les documents de norme supérieure, tels que les schémas d'aménagement régionaux ou le PADDUC, définissent les grandes orientations de développement et principes d'aménagement pour le territoire et assignent des objectifs, qui doivent ensuite être déclinés localement, en compatibilité, par les micro-régions, à l'échelle supra-communautaire via les SCoT, puis par les intercommunalités et les communes, à travers notamment les PLUi, PLU et cartes communales.

Le rapport de compatibilité entre ces documents ménage des marges de manœuvre importantes pour concilier les partis d'aménagement locaux et territoriaux, ainsi que pour définir l'équilibre précis, à l'échelle du plus petit territoire, entre différentes « grandes » orientations qui devraient être déclinées.

[12] Article L. 122-7 du code de l'urbanisme

Il doit être distingué du rapport de conformité qui impose une stricte identité et ne permettrait, dans les faits, que de « zoomer » les documents supérieurs, sans aucune marge d'appréciation et de prise en compte des projets locaux.

Afin de s'appliquer correctement, l'obligation de compatibilité entre les documents est assortie d'un délai : les collectivités locales disposent d'un délai de trois ans pour mettre leur document d'urbanisme en compatibilité avec le document de norme supérieure après son entrée en vigueur.

3.2.3.1 *Le PADDUC préserve le rapport de compatibilité qui doit exister entre lui et les documents locaux d'urbanisme*

Il paraît ici utile de rappeler que lors des recours en annulation contre le PADDUC, devant le Tribunal Administratif de Bastia, puis devant la Cour Administrative d'Appel de Marseille, dont un certain nombre ont mis en cause le respect par ce document du principe de libre administration des collectivités territoriale et de non tutelle d'une collectivité sur une autre, les juges, de première comme de seconde instance, ont considéré que le PADDUC respectait bien ces principes, en laissant entier le rapport de compatibilité qui doit exister entre lui et les documents d'urbanisme locaux.

- Extrait de l'arrêt N°18MA03463 du 24 mai 2019 de la CAA de Marseille concernant la requête de la commune de Grosseto-Prugna

« 7. En l'espèce, l'échelle de 1/100 000 choisie pour la carte de destination générale des différentes parties du territoire est suffisamment précise pour avoir une portée utile sans transformer le rapport de compatibilité devant exister dans les relations entre le PADDUC et les documents d'urbanisme locaux en rapport de conformité et sans permettre une identification des différentes parcelles. Il s'ensuit que le choix des échelles ne méconnaît pas les dispositions de l'article L. 4424-11 du code de l'urbanisme pas davantage d'ailleurs que le principe de libre administration des collectivités territoriales ou le principe d'interdiction de toute tutelle d'une collectivité territoriale sur une autre. En outre, la déclinaison par commune des surfaces agricoles est indicative, comme le précise le schéma d'aménagement territorial page 66 et suivantes et ne méconnait donc pas non plus les principes précités. Enfin, s'agissant de la branche du moyen portant sur la carte des ESA, elle ne peut utilement être invoquée en raison de l'annulation prononcée par le jugement définitif du 1er mars 2018. »

- Extrait du jugement n° du TA de Bastia concernant la requête en annulation de la commune de Peri contre le PADDUC

« 14. […] que ces dispositions habilitent la collectivité territoriale de Corse à définir une stratégie ainsi que des objectifs, des orientations et des principes d'aménagement au sein des différents espaces qu'elle définit ; qu'en particulier, le PADDUC peut préciser les modalités d'application des dispositions particulières aux zones de montagne et au littoral ; que ces dispositions confient par ailleurs à l'Assemblée de Corse le soin de déterminer l'échelle de la carte de destination générale des différentes parties du territoire et la carte des espaces géographiques limités présentant un caractère stratégique au regard des enjeux de préservation et de développement ;

15. Considérant qu'en l'espèce, l'échelle de 1/100 000 choisie pour la carte de destination générale des différentes parties du territoire est suffisamment précise pour avoir une portée utile sans toutefois permettre une identification des différentes parcelles ; qu'il en va de même de l'échelle de 1/50 000 de la carte des espaces stratégiques agricoles dès lors que le mode de représentation graphique de ces espaces par aplats de couleur sans contour n'autorise pas une identification des parcelles ; que le choix de ces échelles ne méconnaît ni le principe de libre administration des collectivités territoriales ni le principe d'interdiction de toute tutelle d'une collectivité territoriale sur une autre ;

16. Considérant qu'en application du II de l'article L. 4424-11 du code général des collectivité territoriales de Corse, les dispositions du PADDUC relatives aux espaces stratégiques agricoles sont opposables aux tiers en l'absence de document local d'urbanisme dans le cadre des procédures de déclaration et de demande d'autorisation prévues au code de l'urbanisme ; qu'il appartiendra aux communes et leurs groupements de délimiter ces espaces dans leurs plans locaux d'urbanisme dans un rapport de compatibilité en tenant compte, d'une part, du principe de solidarité et de la ventilation par commune des espaces stratégiques agricoles, d'autre part, des emprises manifestement artificialisées, des secteurs constructibles des documents d'urbanisme en vigueur et des besoins justifiés d'urbanisation et d'équipements ; qu'il appartiendra également aux documents d'urbanisme de délimiter, dans le même rapport de compatibilité, les espaces ressources pour le pastoralisme et l'arboriculture traditionnelle ;

17. Considérant qu'il résulte ce qui précède que, compte tenu de la marge d'appréciation ainsi laissée aux communes et à leurs groupements, la délibération attaquée, qui tient compte en même temps des objectifs posés par le législateur rappelés au point 14 et des droits des autres collectivités locales, ne méconnait pas non plus le principe de libre administration des collectivités territoriales ou le principe d'interdiction de toute tutelle d'une collectivité territoriale sur une autre ; »

3.2.3.2 *La compatibilité avec le PADDUC, une approche globale*

La compatibilité entre un document d'urbanisme communal (PLU, carte communale) et le PADDUC s'apprécie de manière globale, en tenant compte de l'ensemble des orientations du PADDUC. Pour être compatible, le document communal ne doit pas rechercher l'adéquation totale à tous les objectifs et orientations du PADDUC, ce qui d'ailleurs pourrait parfois s'avérer impossible, mais s'attacher à les traduire de manière équilibrée et adaptée, en tenant compte de la situation du territoire concerné et de ses perspectives d'avenir, de façon réaliste et avec un niveau de précision, d'actualité et de spécificité qui ne peut être décliné à l'échelle territoriale.

Le jugement 1801038 du 10 octobre 2019 du tribunal administratif (TA) de Bastia relatif au PLU de Siscu (de même que celui relatif au PLU de Prupià) le rappelle d'ailleurs :

« Pour apprécier la compatibilité d'un plan local d'urbanisme avec le PADDUC, il appartient au juge administratif de rechercher, dans le cadre d'une analyse globale le conduisant à se placer à l'échelle de l'ensemble du territoire couvert en prenant en compte l'ensemble des prescriptions du document supérieur, si le plan ne contrarie pas les objectifs qu'impose le PADDUC, compte tenu des orientations adoptées et de leur degré de précision,

sans rechercher l'adéquation du document local d'urbanisme à chaque disposition ou objectif particulier»

De manière schématique, on peut dire que les communes ou intercommunalités disposent d'un panel d'orientations du PADDUC à décliner dans leur document d'urbanisme, chaque collectivité pouvant placer le curseur entre ces orientations de manière différente aux fins de s'adapter à la situation de son territoire au moment de l'élaboration du document, à ses perspectives de développement, ou à sa vision du l'aménagement, dès lors que celle-ci n'est pas en contradiction manifeste avec le PADDUC.

À titre d'exemple, il est possible que pour satisfaire l'un des objectifs du PADDUC, par exemple la réalisation du chemin de fer en plaine orientale et la structuration de bourgs autour de cette grande infrastructure stratégique, il soit nécessaire de consommer des espaces stratégiques agricoles. Pour autant, cela ne signifierait pas que le PLU concerné porterait atteinte à la préservation des ESA mais qu'il en assurerait une juste préservation au regard des autres obligations qui sont les siennes.

Aussi, la compatibilité ne peut se résumer en une simple équation ; elle se satisfait d'une non contrariété de la réalisation des objectifs du document supérieur. Ainsi, un document manifestement incompatible avec le PADDUC serait, par exemple, un document qui compromettrait la réalisation du chemin de fer en plaine orientale ou encore, l'atteinte de l'objectif régional de préservation des ESA sur l'île en s'écartant de manière trop importante de l'objectif indiqué pour la commune **et** sans le justifier par la réponse à d'autres objectifs du PADDUC, comme cela est illustré dans le jugement relatif au PLU de Prupià exposé plus en détail au paragraphe 3.2.3.4).

Par conséquent, les objectifs quantitatifs fixés par le PADDUC ne peuvent avoir qu'une valeur indicative, comme pour tous les documents de même rang, à l'instar du Schéma Directeur Régional D'Ile de France (SDRIF) pour lequel le Conseil d'État l'avait déjà confirmé. Cela a également été rappelé :

- **Lors des contentieux relatifs au PADDUC :**
  - Extrait de l'arrêt N° 18MA03336 de la Cour Administrative d'Appel de Marseille concernant le recours de la commune d'Albitreccia contre le PADDUC :

    « 6. Contrairement aux affirmations de la commune requérante, le PADDUC prévoit le classement en espaces stratégiques agricoles de 105 000 hectares comme un objectif à atteindre qui n'est pas strictement contraignant. »

  - Extrait de l'arrêt n°18MA03463 du 24 mai 2019 de la Cour Administrative d'Appel de Marseille concernant le recours de la commune de Grosseto-Prugna contre le PADDUC :

    « 7. En l'espèce, l'échelle de 1/100 000 choisie pour la carte de destination générale des différentes parties du territoire est suffisamment précise pour avoir une portée utile sans transformer le rapport de compatibilité devant exister dans les relations

entre le PADDUC et les documents d'urbanisme locaux en rapport de conformité et sans permettre une identification des différentes parcelles. Il s'ensuit que le choix des échelles ne méconnaît pas les dispositions de l'article L. 4424-11 du code de l'urbanisme pas davantage d'ailleurs que le principe de libre administration des collectivités territoriales ou le principe d'interdiction de toute tutelle d'une collectivité territoriale sur une autre. En outre, la déclinaison par commune des surfaces agricoles est indicative, comme le précise le schéma d'aménagement territorial page 66 et suivantes et ne méconnait donc pas non plus les principes précités. Enfin, s'agissant de la branche du moyen portant sur la carte des ESA, elle ne peut utilement être invoquée en raison de l'annulation prononcée par le jugement définitif du 1er mars 2018. »

- **Lors de l'application par le Tribunal Administratif de Bastia du PADDUC dans le cadre des contentieux contre les PLU de Siscu et Prupià.** Extrait du jugement 1800989 du TA de Bastia 10 octobre 2019 relatif au PLU de Prupià :

« 10. Il résulte des dispositions précitées que les plans locaux d'urbanisme sont soumis à une simple obligation de compatibilité avec les orientations et objectifs fixés par le PADDUC, même si ce document est par ailleurs habilité à fixer des normes prescriptives s'agissant des modalités d'application du chapitre Ier du titre II du livre Ier du code de l'urbanisme sur les zones littorales et du chapitre II du titre II du livre Ier du même code sur les zones de montagne. Si les objectifs fixés par le PADDUC peuvent être en partie exprimés sous forme quantitative, il appartient aux auteurs des plans locaux d'urbanisme, qui déterminent les partis d'aménagement à retenir en prenant en compte la situation existante et les perspectives d'avenir, d'assurer, ainsi qu'il a été dit, non leur conformité aux énonciations du PADDUC mais leur compatibilité avec les orientations générales et les objectifs qu'il définit. Ainsi, pour apprécier la compatibilité d'un plan local d'urbanisme avec le PADDUC, il appartient au juge administratif de rechercher, dans le cadre d'une analyse globale le conduisant à se placer à l'échelle de l'ensemble du territoire couvert en prenant en compte l'ensemble des prescriptions du document supérieur, si le plan ne contrarie pas les objectifs qu'il impose, compte tenu des orientations adoptées et de leur degré de précision, sans rechercher l'adéquation du plan à chaque disposition ou objectif particulier.

11.Le PADDUC fixe comme objectif de protéger et maintenir un minimum de 105 000 hectares de terres cultivables et à potentialité agropastorale, ainsi que les terres cultivables équipées d'un équipement public d'irrigation ou en projet d'équipement, au titre des espaces stratégiques, et donne, à titre indicatif, les surfaces concernées par commune, mentionnant, pour la commune de Prupià, une surface de 394 hectares. Si, par un jugement n° 1600452 du 1er mars 2018, le tribunal a annulé pour excès de pouvoir la délibération n° 15/235 AC du 2 octobre 2015 de l'Assemblée de Corse approuvant le PADDUC en tant qu'elle arrête la carte des espaces stratégiques agricoles, de sorte, que contrairement à ce que soutient l'association requérante, le PADDUC ne contient plus de document cartographique permettant de déterminer ou de délimiter ces espaces, les critères d'éligibilité de ces espaces et les prescriptions du

PADDUC y relatives demeurent en vigueur. Il appartient ainsi aux auteurs des plans locaux d'urbanisme de délimiter des espaces stratégiques agricoles et de les classer en zone agricole ou naturelle en veillant à assurer la compatibilité du plan avec l'objectif fixé par le PADDUC. »

3.2.3.3 *Focus sur la délimitation des ESA et le classement parcellaire y afférent par les documents locaux d'urbanisme*

Comme le précise le PADDUC, Livret IV – Orientations règlementaires p.48, figurant au dossier d'enquête publique à l'Annexe 0 :

> *« Le PADDUC **définit le périmètre** des Espaces Stratégiques Agricoles à l'échelle du territoire régional, sur une cartographie au 1/50 000 (cartes n°9).*
>
> ***Il appartient aux documents locaux d'urbanisme de les localiser (SCoT) ou de les délimiter (PLUi, PLU, cartes communales) chacun à leur échelle [...] ».***

Pour ce faire, ils tiennent compte, dans le cadre du rapport de compatibilité (cf. PADDUC livret IV, p. 48) :

- Du principe de solidarité et de la ventilation par commune de l'objectif quantitatif régional de préservation des ESA ;
- Des critères de définition des ESA :
  - Cultivabilité et potentiel agropastoral,
  - Cultivabilité et équipement par les réseaux d'irrigation ;
- Des emprises manifestement artificialisées ;
- Des secteurs constructibles des documents d'urbanisme en vigueur ;
- Des besoins justifiés d'urbanisation et d'équipements.

Rappelons par ailleurs que le code de l'urbanisme prévoit que tout document d'urbanisme, y compris une carte communale, comprenne un rapport de présentation qui *a minima* :

- Analyse l'état initial de l'environnement, expose les prévisions de développement, notamment en matière économique et démographique ;
- Explique les choix retenus, notamment au regard des objectifs et des principes définis aux articles L. 101-1 et L. 101-2 du code de l'urbanisme (parmi lesquels celui de l'utilisation économe des espaces naturels, agricoles et forestiers), pour la délimitation des zones constructibles ;
- Évalue les incidences des choix du document sur l'environnement et expose la manière dont le document prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

Il est notamment aujourd'hui exigé que les documents d'urbanisme modèrent et justifient la consommation d'espace par l'urbanisation, et l'on peut s'attendre à un

renforcement drastique de cette exigence avec la mise en œuvre prochaine du principe « zéro artificialisation nette » annoncé par le Président de la République.

Ainsi, communément, le rapport de présentation d'un document d'urbanisme :

- D'une part, chiffre les besoins d'urbanisation en les ventilant entre densification et extension ;
- D'autre part, analyse les enjeux de préservation, notamment des ESA, en procédant à un inventaire des espaces susceptibles de répondre aux critères d'éligibilité des ESA ;
- Puis opère les choix et les justifie au regard de ces éléments.

En outre, lorsque ces documents ont pour conséquence la réduction de surfaces d'espaces agricoles, naturels ou forestiers, ils sont soumis à l'avis de la Commission Territoriale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers.

Aussi :

- Lorsqu'il apparaît que le PADDUC figure des ESA dans des espaces artificialisés ayant perdu leurs caractéristiques d'ESA, il est possible et même attendu, que le rapport de présentation du document d'urbanisme communal ou intercommunal le mette en évidence dans ses éléments de diagnostic et de justification, et que la délimitation à la parcelle des ESA par le document communal en tienne compte ;
- Lorsqu'une commune expose et justifie un besoin de développement nécessitant une extension urbaine et que l'analyse des différents enjeux (besoin en logement, continuité urbaine, risques, impact paysager et plus globalement sur l'environnement, coût de raccordement, desserte par les services publics...), porte le choix de sa localisation sur des espaces figurés en ESA dans les cartes du PADDUC, elle délimite les ESA en conséquence. Ces mêmes analyses peuvent ainsi la conduire à conserver une partie des zones constructibles du document à réviser qui demeureraient justifiées par les besoins.

On observe que de nombreuses observations des communes portent sur leurs zones d'extension urbaine ou leurs projets d'extension et qu'elles semblent croire qu'au regard des cartes du PADDUC, aucune extension de l'urbanisation ne soit possible.

Il apparaît que cette crainte se fonde sur l'absence de représentation de zone d'extension urbaine sur les cartes du PADDUC, interprétée comme une interdiction, et le fait qu'en dehors de la tache urbaine ou des surfaces en eau, tout espace sur la carte de destination générale des différentes parties du territoire soit coloré, soit en jaune (ESA), soit en orange (ERPAT[13]), soit en vert (ENSP[14]).

Or comme exposé ci-avant, le PADDUC ne procède pas un classement des zones constructibles/non constructibles ; cela n'est pas de son ressort. Il fixe des orientations générales.

[13] Espaces Ressources pour le Pastoralisme et l'Arboriculture T
[14] Espaces Naturels Sylvicoles et Pastoraux

Pour les extensions de l'urbanisation, il définit les principes de leur localisation (en continuité des formes urbaines reconnues par les lois Littoral et Montagne) et les conditionne au renforcement des espaces déjà urbanisés qui le permettent ; il ne les localise pas sur des cartes car la Collectivité Territoriale de Corse a considéré lors de l'élaboration du PADDUC, qu'au regard du changement de paradigme qu'elle ambitionnait, il aurait été totalement abstrait et peu fiable de fixer des perspectives de consommation foncière et de les ventiler par territoire, puisqu'elle n'entendait pas les fonder sur le rythme de consommation passé.

Aussi, dans l'hypothèse par exemple d'une commune :

- ayant un besoin réel d'urbanisation qui ne peut être satisfait en renforçant les espaces déjà urbanisés ;
- où toutes les formes urbaines auxquelles une extension pourrait s'attacher en continuité sont « cerclées » d'espaces présentant les caractéristiques des ESA (comme le cas présenté par la commune de San Fiurenzu dans son avis de personne publique associée) ;

la zone d'extension de l'urbanisation serait délimitée par le document d'urbanisme communal dans un secteur figuré dans les ESA sur la carte au 50 000e du PADDUC, et les ESA seraient délimités à l'échelle parcellaire en conséquence par le document d'urbanisme communal.

Comme rappelé plus haut, la CAA a confirmé que les dispositions de PADDUC relatives aux ESA permettaient effectivement de préserver entier le rapport de compatibilité qui doit exister entre le PADDUC et les documents locaux d'urbanisme.

Le juge se saisit donc désormais de ces dispositions pour apprécier la compatibilité des documents d'urbanisme locaux avec le PADDUC.

Les récents jugements relatifs au PLU de Siscu et à celui de Prupià permettent d'illustrer les propos tenus ci-avant, et de se rendre compte concrètement de ce qu'implique le rapport de compatibilité et des marges réelles d'appréciation dont disposent les communes :

- ***Extrait du jugement du Tribunal Administratif de Bastia n° 1801038 du 10 octobre 2019 relatif au PLU de Siscu :***

« 4. Il résulte de ces dispositions qu'il appartient aux communes et à leurs groupements de délimiter les espaces stratégiques agricoles dans leurs plans locaux d'urbanisme dans un rapport de compatibilité en tenant compte, d'une part, du principe de solidarité et de la ventilation par commune de ces espaces, d'autre part, des critères d'éligibilité définis par le PADDUC compte tenu des emprises manifestement artificialisées, des secteurs constructibles des documents d'urbanisme en vigueur et des besoins justifiés d'urbanisation et d'équipements. Pour apprécier la compatibilité d'un plan local

d'urbanisme avec le PADDUC, il appartient au juge administratif de rechercher, dans le cadre d'une analyse globale le conduisant à se placer à l'échelle de l'ensemble du territoire couvert en prenant en compte l'ensemble des prescriptions du document supérieur, si le plan ne contrarie pas les objectifs qu'impose le PADDUC, compte tenu des orientations adoptées et de leur degré de précision, sans rechercher l'adéquation du document local d'urbanisme à chaque disposition ou objectif particulier.

*5. Il ressort des pièces du dossier que le PADDUC identifie 215 hectares d'ESA sur le territoire de la commune de Siscu tandis que le plan local d'urbanisme a arrêté 240 hectares au titre de ces espaces. Si le préfet fait valoir que le rapport de présentation ne fait pas la démonstration de ce que les espaces identifiés en ESA par le plan local d'urbanisme répondraient aux critères d'éligibilité arrêtés par le PADDUC, il n'assortit pas son moyen des précisions suffisantes permettant d'en apprécier le bienfondé en se bornant à produire la page 87 de ce rapport. Il ressort au demeurant du rapport de présentation, accessible tant au juge qu'aux parties sur le site de la mairie de Siscu, que les auteurs du plan ont procédé à la délimitation des ESA à l'échelle du territoire communal au regard des données issues de la cartographie du PADDUC identifiant ces espaces, des cartes SODETEG et de l'analyse des pentes des terrains. Il ressort notamment des cartes d'analyse des pentes figurant aux pages 16, 17 et 18 de ce rapport que la zone stratégique agricole du plan local d'urbanisme se superpose largement à la zone des ESA délimitée par le PADDUC dans sa cartographie. Si le rapport mentionne qu'au cours des études préalables il est apparu que des ESA couvraient des pentes de plus de 15 %, il n'est pas justifié ni même allégué que la proportion des surfaces présentant une pente supérieure aux critères d'éligibilité serait incompatible avec l'objectif de 215 hectares défini par le PADDUC, alors que la commune a intégré à son projet 25 hectares supplémentaires à l'objectif fixé par le document supérieur. Enfin, il ressort des pièces du dossier, et notamment du rapport remis à la commission territoriale de la préservation des espaces naturels agricoles et forestiers, que les auteurs du plan ont, préalablement à son adoption, identifié une consommation des ESA par des formes urbaines pour une surface 12,36 hectares. **Par suite, le moyen tiré de l'incompatibilité entre le plan local d'urbanisme et les dispositions du PADDUC relatives aux ESA doit être écarté.** »*

→Ainsi le PLU de Siscu, pour lequel le TA a jugé qu'il était compatible avec les dispositions du PADDUC relatives aux ESA :

- A tenu compte des espaces manifestement artificialisés à sa date d'élaboration et les a exclus de la délimitation parcellaire des ESA ;
- A délimité à son échelle (parcellaire voire infra-parcellaire) les ESA après avoir procédé d'une part, à une analyse à son échelle des espaces répondant aux critères d'éligibilité des ESA, et d'autre part, à un chiffrage des besoins d'urbanisation et à l'analyse des espaces susceptibles d'être urbanisés en densification et en extension ;
- A ainsi procédé à une délimitation des ESA qui se distingue d'un simple zoom des cartes du PADDUC : une partie se superpose et une partie diffère ;

41

- A ainsi procédé à une délimitation des zones constructibles dans des espaces qui répondaient aux critères d'éligibilité des ESA et qui figuraient d'ailleurs dans les ESA sur les cartes au 50 000e du PADDUC en 2015 qui ont été annulées, et qui figurent aujourd'hui dans les cartes au 50 000e du PADDUC présentées à l'enquête publique ;
- A délimité des ESA pour une quantité supérieure à celle indiquée dans le PADDUC ;
- A en outre classé en ESA des espaces d'une pente supérieure à 15% pour lesquels il a justifié leur caractère cultivable.

- ***Extrait du jugement du Tribunal Administratif de Bastia n° 1800989 du 10 octobre 2019 relatif au PLU de Prupià :***

« 10. Il résulte des dispositions précitées que les plans locaux d'urbanisme sont soumis à une simple obligation de compatibilité avec les orientations et objectifs fixés par le PADDUC, même si ce document est par ailleurs habilité à fixer des normes prescriptives s'agissant des modalités d'application du chapitre Ier du titre II du livre Ier du code de l'urbanisme sur les zones littorales et du chapitre II du titre II du livre Ier du même code sur les zones de montagne. Si les objectifs fixés par le PADDUC peuvent être en partie exprimés sous forme quantitative, il appartient aux auteurs des plans locaux d'urbanisme, qui déterminent les partis d'aménagement à retenir en prenant en compte la situation existante et les perspectives d'avenir, d'assurer, ainsi qu'il a été dit, non leur conformité aux énonciations du PADDUC mais leur compatibilité avec les orientations générales et les objectifs qu'il définit. Ainsi, pour apprécier la compatibilité d'un plan local d'urbanisme avec le PADDUC, il appartient au juge administratif de rechercher, dans le cadre d'une analyse globale le conduisant à se placer à l'échelle de l'ensemble du territoire couvert en prenant en compte l'ensemble des prescriptions du document supérieur, si le plan ne contrarie pas les objectifs qu'il impose, compte tenu des orientations adoptées et de leur degré de précision, sans rechercher l'adéquation du plan à chaque disposition ou objectif particulier.

11. Le PADDUC fixe comme objectif de protéger et maintenir un minimum de 105 000 hectares de terres cultivables et à potentialité agropastorale, ainsi que les terres cultivables équipées d'un équipement public d'irrigation ou en projet d'équipement, au titre des espaces stratégiques, et donne, à titre indicatif, les surfaces concernées par commune, mentionnant, pour la commune de Prupià, une surface de 394 hectares. Si, par un jugement n° 1600452 du 1er mars 2018, le tribunal a annulé pour excès de pouvoir la délibération n° 15/235 AC du 2 octobre 2015 de l'Assemblée de Corse approuvant le PADDUC en tant qu'elle arrête la carte des espaces stratégiques agricoles, de sorte, que contrairement à ce que soutient l'association requérante, le PADDUC ne contient plus de document cartographique permettant de déterminer ou de délimiter ces espaces, les critères d'éligibilité de ces espaces et les prescriptions du PADDUC y relatives demeurent en vigueur. Il appartient ainsi aux auteurs des plans locaux d'urbanisme de délimiter des espaces stratégiques agricoles et de les classer en

zone agricole ou naturelle en veillant à assurer la compatibilité du plan avec l'objectif fixé par le PADDUC.

*12. S'il ressort des pièces du dossier que l'objectif de préserver 394 hectares d'espaces stratégiques agricoles sur le territoire de la commune de Prupià a été fixé en tenant compte de terrains qui ne remplissaient plus les critères d'éligibilité dans la mesure où ils étaient déjà artificialisés, pour environ quinze hectares, il n'apparaît pas, sous cette réserve, qu'un tel objectif ne serait pas réaliste, ce que ne soutient d'ailleurs pas la commune de Prupià. Il ressort du rapport de présentation du plan local d'urbanisme qu'il a été choisi de ne pas classer en espace stratégique agricole au moins 50 hectares de terrains remplissant les critères d'éligibilité mentionnés ci-dessus pour les ouvrir à l'urbanisation tandis que, sur les 402 hectares de terrains classés en espace stratégique agricole délimités par le plan, il est constant que, au regard des données relatives à la nature et à la potentialité des sols, sur lesquelles l'association requérante s'est fondée et qui ont également constitué une base de travail pour l'élaboration du PADDUC, que près de 89 hectares de terres ne correspondent pas aux critères d'éligibilité mentionnés ci-dessus. **La commune de Prupià n'apporte en défense aucun élément de nature à remettre en cause le bien-fondé des éléments sur lesquels l'association requérante s'est ainsi appuyée, puisqu'elle n'apporte notamment aucune précision sur l'origine des données mentionnées dans le rapport de présentation. Compte tenu de ce que le plan local d'urbanisme de Prupià s'écarte ainsi de façon importante de l'objectif fixé par le PADDUC, et de ce que la consommation d'espaces agricoles à laquelle ce plan aboutit n'apparaît pas justifiée par la satisfaction des autres objectifs fixés par le PADDUC,* l'association U Levante est fondée à soutenir que le document ainsi adopté n'est, pour ce motif, pas compatible avec le PADDUC. »*

→Ainsi ce jugement qui annule la délibération approuvant le PLU de Prupià pour divers motifs tirés notamment de l'incompatibilité avec la loi Littoral (motif non traité ici) et de l'incompatibilité avec les dispositions du PADDUC relatives aux ESA :

- Précise que la prise en compte de l'artificialisation des sols et de la perte des caractéristiques d'ESA de certains espaces pour une quinzaine d'hectares n'est pas remise en cause ;
- Pointe l'absence de justification au regard des critères définis par le PADDUC d'une part significative (89ha) d'ESA délimités par le PLU et conclut donc à écart important vis-à-vis de l'objectif fixé par le PADDUC, même si le PLU délimite davantage d'ESA que l'objectif quantitatif défini par le PADDUC ;
- Souligne que la consommation d'espaces agricoles à laquelle aurait abouti le PLU n'est pas justifiée, notamment par la satisfaction d'autres objectifs fixés par le PADDUC.

Ce jugement montre, comme c'est souvent le cas, le caractère indispensable des justifications apportées par le rapport de présentation mais il montre aussi que sous réserve de justification, la compatibilité admet de larges marges de manœuvre.

3.2.3.4 *Les documents d'urbanisme compatibles avec le PADDUC ne sont pas affectés par la présente modification*

Dix-neuf cartes communales et huit PLU actuellement en vigueur ont été approuvés après l'entrée en vigueur du PADDUC.

Concernant les documents pour lesquels le contrôle de légalité a confirmé la compatibilité avec le PADDUC et sont purgés de tout recours, ou ceux pour lesquels le juge a confirmé la compatibilité avec le PADDUC, **la présente modification n'a aucune incidence**.

Par définition, l'actuelle procédure ne porte pas atteinte à l'économie générale du PADDUC. Elle a uniquement pour objet d'intégrer au PADDUC une carte représentant les Espaces Stratégiques Agricoles de Corse au 50 000e tels qu'ils sont définis par le PADD (livret II), les orientations réglementaires (livret IV) et le Schéma d'Aménagement Territorial (Livret III) du PADDUC, éléments validés par le Tribunal Administratif de Bastia et confirmés par la Cour Administrative d'Appel de Bastia, et restant inchangés.

En circonscrivant l'annulation du PADDUC à la seule carte des ESA, le juge a confirmé que la carte des ESA était divisible du PADDUC et que l'ensemble des orientations et dispositions du PADDUC pouvait continuer à s'appliquer sans elle. Ainsi les dispositions relatives aux ESA ont continué à s'appliquer après l'annulation de la carte et ont par conséquent été mises en œuvre par les documents élaborés en compatibilité avec le PADDUC.

Comme rappelé ci-avant, la carte des ESA est opposable aux demandes d'autorisation d'urbanisme en l'absence de Plan Local d'Urbanisme, de carte communale, ou de document en tenant lieu. Dès lors qu'un document d'urbanisme est élaboré par une commune ou intercommunalité, il lui appartient de délimiter les ESA à son échelle, en tenant compte des principes et critères définis par le PADDUC en page 48 du livret IV (Orientations réglementaires) et rappelés au paragraphe précédent, qui restent inchangés depuis l'entrée en vigueur du PADDUC en 2015.

Par conséquent :

- les documents qui étaient compatibles avec le PADDUC avant que la carte des ESA ait été annulée sont restés compatibles avec lui après l'annulation de la carte et le seront encore après l'adoption de la nouvelle carte, qui ne constitue qu'une représentation spatiale à l'échelle régionale, d'orientations et dispositions qu'ils ont mis en œuvre à l'échelle communale ;

- et de la même façon, les documents qui étaient compatibles avec le PADDUC, en l'absence de carte des ESA, resteront compatibles avec lui, après l'adoption de la carte.

En outre, compte tenu de tout ce qui précède, les communes qui élaborent depuis quelques années leur document d'urbanisme en veillant à la compatibilité avec le PADDUC n'ont pas non plus d'inquiétude à avoir sur les incidences de l'intégration de la carte régionale des ESA au PADDUC. Dès lors qu'elles assuraient la compatibilité avec les dispositions relatives aux ESA, il n'y a aucune raison nouvelle pour que cela change et que leurs procédures soient retardées ou compromises.

3.3 COMPREHENSION DES AVIS PPA JOINTS AU DOSSIER D'ENQUETE

Certaines observations soulignées par la commission d'enquête indiquent des difficultés de compréhension relatives aux avis des personnes publiques associées joints au dossier d'enquête publique et la commission d'enquête relève la « *technicité requise pour analyser cartes et avis des PPA* ».

L'une des sources de ces difficultés peut venir de la transmission par les PPA au maître d'ouvrage de données SIG (Système d'Informations Géographiques) lisibles seulement avec des logiciels spécifiques. Ces données pouvaient cependant notamment s'ouvrir avec le logiciel Google Earth Pro (gratuit), ainsi qu'il était indiqué dans le dossier d'enquête publique sous format numérique. En outre, les PPA ayant transmis de telles données ont également systématiquement transmis un rapport présentant des cartographies traduisant ces données SIG, ces dernières constituant seulement la donnée brute destinée à la Collectivité de Corse pour faciliter la prise en compte de leur avis.

Ensuite, une autre difficulté a pu naître du fait que certaines PPA souhaitent « remplacer » certains ESA par d'autres, sans que ces derniers ne soient clairement localisés sur une carte ni justifiés. Cela n'est effectivement pas de nature à faciliter la compréhension de ces avis des PPA, d'autant que la délimitation des ESA à l'échelle communale se réalise dans le cadre d'un PLU ou d'une carte communale et non dans le cadre du PADDUC.

La Collectivité de Corse a sollicité ces personnes publiques pour avis sur le projet de modification en amont de l'enquête publique afin de joindre leurs avis au dossier d'enquête relatif au projet de modification, **comme le prévoit la loi et comme en étaient informées ces personnes** (cf. paragraphe 3.1.2 relatif aux modalités d'association des personnes publiques).

Il ne lui appartient pas d'interpréter ces avis ou de les compléter car elle prendrait le risque de ne pas rendre fidèlement compte des avis qui lui ont été soumis, faisant peser un risque juridique sur le projet de modification. Elle ne peut pas non plus exiger d'une PPA qu'elle modifie son avis et doit le porter tel que transmis au dossier d'enquête publique.

Il revient aux personnes publiques qui entendent faire valoir leurs avis de donner tous les éléments d'appréciation qu'elles jugent utiles, tant pour leur prise en compte par le maître d'ouvrage, que pour la bonne information du public et par conséquent de la commission d'enquête.

Ainsi, nombre de ces avis ont pris la forme :

- De propositions de cartographies alternatives d'ESA à des échelles diverses, et la commission d'enquête aurait souhaité pouvoir apprécier les écarts avec la carte régionale ;
- De listes de parcelles pour lesquelles une exclusion des ESA était demandée et certains participants à l'enquête auraient souhaité disposer des cartes correspondantes.

Aussi, les éléments précisés ci-avant sur les effets de la carte des ESA, et les éléments de réponse qui sont apportés concernant ces contre-propositions au paragraphe 4 peuvent apporter un éclairage sur ces avis.

3.4 SE SITUER SUR LA CARTE

Divers éléments de repérage tels que les lieux-dits, les routes, le bâti…permettent de se repérer sur les cartes.

S'agissant toutefois des recherches relatives à des parcelles pour connaître « leur classement », il ressort de tout ce qui précède que la carte des Espaces Stratégiques Agricoles ne permet pas un tel repérage et que le PADDUC n'a pas pour effet de classer les parcelles en constructible/non constructible.

Cf. paragraphe 3.2. sur les modalités d'application du PADDUC et en particulier le paragraphe 3.2.2.1. sur les effets des ESA pour les communes soumises au RNU.

4 PROPOSITIONS DE CARTOGRAPHIE ALTERNATIVE DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

4.1 DE MANIERE GENERALE

Lors de leur saisine pour avis sur le projet de carte des ESA du PADDUC, 100 personnes publiques se sont exprimées et leurs avis ont été joints au dossier d'enquête. Elles ont par la suite, pour certaines (38), complété ou réitéré leur avis pendant l'enquête.

L'enquête publique a permis à 18 personnes publiques de plus de faire part de leurs observations.

Parmi ces 118 personnes publiques, on distingue 110 des 360 communes de Corse.

Nombre d'entre elles ont proposé une autre cartographie des ESA pour leur territoire que celle soumise à l'enquête publique, parfois en proposant plus d'espaces qu'il n'en est prévu par les objectifs quantitatifs du PADDUC.

Qu'elles soient ou non fondées sur des expertises agricoles, à surface équivalente voire excédentaire ou non, il ressort de l'analyse de leurs propositions de cartes alternatives, qu'elles sont principalement motivées par :

- La « libération » de foncier pour le destiner à un autre usage :
  - Dans et en continuité des agglomérations, villages, hameaux… à des fins d'urbanisation (densification ou extension),
  - Ponctuellement, pour la réalisation de projets particuliers d'équipements publics, logements, infrastructures… ;
- Le maintien des zones constructibles des documents d'urbanisme opposables ou la prise en compte des futures zones constructibles du projet de document d'urbanisme de la commune ;
- La prise en compte de la réalité de l'occupation des sols de la commune à l'instant t en matière :
  - D'artificialisation des sols,
  - D'autorisations d'urbanisme accordées ;
- Une modification des critères de caractérisation des ESA, par exemple pour intégrer des notions de pression démographique et foncière ou d'éloignement ;
- Une mise en cause de l'application cartographique des critères de définition des ESA, notamment du caractère cultivable des espaces cartographiés, au regard de leur usage, de leur occupation, des qualités des sols, de la topographie…

Sur ce dernier point, certains avis s'appuient sur des études ou expertises agricoles et concluent à une suppression d'ESA dans les cartes au 50 000e soumises à l'enquête.

Certaines de ces motivations sont mises par ailleurs en exergue dans le procès-verbal de synthèse de l'enquête publique établi par la commission d'enquête et font l'objet, dans les paragraphes qui suivent, de réponses particulières, comme :

- Les demandes de prise en compte des zones constructibles des documents d'urbanisme en vigueur **au paragraphe 5** ;
- La prise en compte des autorisations d'urbanisme **au paragraphe 6** ;
- Les remises en cause des critères d'identification des ESA ou de leur application cartographique **au paragraphe 8**, qui intègre également la problématique de l'actualisation de l'urbanisation ou de la pente.

Néanmoins, on constate qu'elles sont la plupart du temps combinées et que pour la très grande majorité de ces propositions, il s'agit de cartographies à dessein, tenant compte des intentions de projets des communes, tant en matière d'ouverture à l'urbanisation que de mise en exploitation agricole. S'il peut arriver que ce soit l'application cartographique des critères de caractérisation des ESA qui soit mise en cause, en pointant des espaces qui ne répondraient pas à la définition des ESA, en général, cela reste marginal et les propositions consistent davantage à mettre en avant d'autres espaces qui pourraient tout aussi bien y répondre pour remplacer ceux pour lesquels il est demandé de faire primer les besoins d'urbanisation.

Ces propositions des communes résultent d'une approche à une échelle bien plus précise que le PADDUC, tenant compte des enjeux qu'elles identifient sur leur territoire et de leurs projets, ce qui laisse croire que la pertinence des espaces qu'il est proposé de vouer à l'agriculture ne peut être que supérieure au PADDUC.

Toutefois, ces propositions qui arbitrent entre les différentes destinations possibles des parcelles en tenant compte du parti d'aménagement de la commune, **relèvent de l'élaboration des documents d'urbanisme communaux.** Elles sont d'ailleurs souvent issues des travaux d'élaboration de ces documents ou établies de manière à conserver l'entièreté des zones constructibles des documents d'urbanisme qui étaient opposables avant l'entrée en vigueur du PADDUC.

Les prendre en compte reviendrait à compiler, dans le PADDUC, les cartes établies à l'échelle parcellaire par les communes en tenant compte de leur parti d'aménagement, et notamment de leurs zones d'extension de l'urbanisation, alors que comme rappelé au paragraphe 3, le PADDUC ne localise pas ces extensions mais définit les principes de leur localisation.

En outre :

- cela introduirait donc une iniquité de traitement entre les communes qui ont fait des contrepropositions et les autres ;
- cela supprimerait le rapport de compatibilité entre le PADDUC et les documents locaux d'urbanisme qui lui seraient alors conformes, ne laissant donc plus de place à un SCoT ou même à changement de parti d'aménagement communal ultérieurement. En allant plus loin, on pourrait

même considérer que ce serait le PADDUC qui se mettrait en compatibilité, voire conformité avec les documents locaux, inversant ainsi la hiérarchie entre les documents d'urbanisme, censée garantir l'harmonisation entre les décisions d'utilisation de l'espace des différentes collectivités et la cohérence territoriale.

De plus, la Collectivité de Corse ne peut se prononcer sur la pertinence de ces propositions voire sur leur compatibilité avec le PADDUC comme cela est parfois sollicité. Le faire reviendrait en effet à émettre un avis sur des projets partiels de documents d'urbanisme hors de la procédure prévue pour ce faire et sans avoir tous les éléments pour le faire. En outre, il n'est pas de la compétence de la Collectivité de Corse de se prononcer sur la compatibilité de ces projets avec le PADDUC car cela relève du contrôle de légalité, et en dernier recours, de l'autorité du juge lorsque ces documents locaux sont approuvés.

A l'occasion de cette procédure de modification du PADDUC portant sur l'intégration de la carte des ESA, objet de l'enquête publique, la Collectivité de Corse ne peut tenir compte que de propositions entrant dans le champ de la modification tel que précisé par le rapport de présentation joint au dossier d'enquête et rappelé au paragraphe 3, sauf à devoir reprendre la procédure, voire en changer pour une procédure de révision. Or elle souhaite dans un premier temps mener à son terme la présente modification pour disposer d'une carte des ESA permettant d'appliquer efficacement les orientations qui leur sont spécifiques en l'absence de document local compatible. Aussi, seules les observations relatives à l'application des critères de définition des ESA, traitées de manière spécifique au paragraphe 8 et intégrant la question de l'actualisation de l'artificialisation des sols pourraient être prises en compte. La prise en compte des demandes contenues dans les autres observations impliquerait en effet de revoir la définition des ESA, donc de modifier le PADD et les orientations règlementaires, ce qui pourrait avoir une incidence sur l'économie générale du PADDUC.

Cependant, les précisions apportées sur les effets du PADDUC au paragraphe 3 et en particulier, sur la compatibilité avec le PADDUC, doivent encourager les communes qui ont proposé des cartes alternatives à poursuivre leurs démarches d'élaboration de documents d'urbanisme.

A travers ceux-ci, elles pourront mettre en œuvre de manière plus pertinente, à l'échelle de leur territoire, les orientations du PADDUC, en délimitant les ESA, leurs zones d'extension de l'urbanisation et en se donnant les moyens de réaliser leurs projets.

Rappelons que les documents locaux d'urbanisme délimitent les ESA en compatibilité avec le PADDUC en tenant compte :

- Du principe de solidarité et de la ventilation par commune de l'objectif quantitatif régional de préservation des ESA, objectif dont le caractère indicatif, si besoin était, a été confirmé par la jurisprudence ;

- Des critères de définition des ESA :
  - Cultivabilité et potentiel agropastoral,
  - Cultivabilité et équipement par les réseaux d'irrigation ;
- Des emprises manifestement artificialisées ;
- Des secteurs constructibles des documents d'urbanisme en vigueur ;
- Des besoins justifiés d'urbanisation et d'équipements.

Ainsi, comme exposé au paragraphe 3.2.3 « effets des ESA pour les communes qui se dotent d'un document d'urbanisme », les modifications que demandent les communes à l'occasion de cette enquête publique pour tenir compte de leurs besoins d'urbanisation, de l'actualité de l'urbanisation de leur territoire, et pour proposer les espaces qui leur semblent les meilleurs pour assurer un développement agricole productif, trouvent naturellement leur place dans l'élaboration d'un document d'urbanisme qui constitue un véritable projet pour leur territoire bien qu'il soit souvent réduit à sa dimension règlementaire (voire à son seul zonage).

S'agissant en revanche des communes qui ne souhaitent pas élaborer de documents d'urbanisme, les arguments invoqués par celles-ci sont généralement les suivants :

- La démarche leur semble trop complexe. C'est souvent vrai, notamment pour les communes souffrant d'un déficit d'ingéniérie, mais il n'en reste pas moins que l'adoption d'un document d'urbanisme est le préalable imposé par la loi pour développer un territoire, ceci afin que ce développement soit organisé par la puissance publique de manière à garantir l'intérêt général et notamment l'atteinte des objectifs énoncés à l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme (cf. paragraphe 3.2) et que les contraintes qu'elles connaissent ne sont donc pas le fait du PADDUC.
- Elles observent une faible dynamique démographique (voire nulle à négative), n'accueillent que rarement des nouvelles constructions et n'ont pas de projet de développement, mais souhaiteraient, lorsque les rares occasions d'accueillir un nouvel habitant se présentent, pouvoir en avoir les moyens, ou ont besoin de réaliser ponctuellement un équipement. Une partie des réponses à ces préoccupations réside dans l'explication des effets du PADDUC au RNU au paragraphe 3.2.2 (marges d'interprétation et procédures particulières). Toutefois, il est évident que ces dispositions ne répondent pas à toutes les problématiques ainsi soulevées. Certaines interrogent le caractère stratégique pour le développement de l'agriculture en Corse de leur territoire, et souvent, des pourtours de leur village, au vu des contraintes qu'il connaît et sollicitent un traitement différencié des territoires soumis à une pression démographique et foncière, de ceux qui en sont exempts.

  Ces situations retiennent toute l'attention du Conseil exécutif de Corse et de la Collectivité de Corse, qui entendent les analyser avec les communes et territoires concernés, et en tirer toutes conséquences utiles lors du bilan d'application à six ans du PADDUC : ce rendez-vous sera l'occasion de

débattre de ces points et d'apporter toute modification nécessaire à travers la mise en œuvre de la procédure de révision du PADDUC.

4.2 LE CAS DES PROPOSITIONS ETABLIES SUR LA BASE D'EXPERTISES AGRICOLES OU DOCOBAS

En complément du paragraphe précédent, la Collectivité de Corse souhaite saluer le travail des communes qui ont entrepris la réalisation d'un DOCOBAS (Document d'Objectifs Agricoles et Sylvicoles) ou d'un diagnostic agricole (ou équivalent) afin de suivre les préconisations du PADDUC et de contribuer à la mise en œuvre effective de ses orientations pour le développement de l'agriculture et de la sylviculture en Corse.

En effet, il s'agit là d'outils précieux pour développer concrètement l'agriculture et mettre en œuvre le PADDUC. En outre, ils facilitent l'élaboration d'un document d'urbanisme sur le plan de la compatibilité avec les orientations du PADDUC en matière agricole.

C'est la raison pour laquelle la Collectivité de Corse, au travers de l'ODARC, diligente un appel à projets pour la réalisation de DOCOBAS, qu'elle finance très largement et auxquelles ont répondu les communes qui évoquent leur DOCOBAS. L'objectif, à travers cet appel à projets, est que chaque territoire ou commune puisse déterminer les espaces nécessaires pour asseoir le développement agricole ambitionné par le PADDUC et permettre progressivement leur mise en production.

Ces démarches ne sont pas de nature à remettre en cause le PADDUC et ses ESA, mais à les rendre applicables au plus près des réalités de terrain et des enjeux de chaque territoire, jusqu'à l'affectation parcellaire voire infra-parcellaire, qui incombe aux documents locaux d'urbanisme de type PLU ou carte communale.

En outre, on observe que si certaines communes indiquent appuyer leur proposition de carte alternative sur leur DOCOBAS ou sur leur diagnostic agricole, elles n'en produisent pas les documents ou seulement quelques rares extraits.

Ainsi, dans le cas de l'avis de la commune de Calenzana, pris en exemple dans le procès-verbal de synthèse (observation n°49), il est seulement indiqué qu'un DOCOBAS est lancé et c'est sur le PADD de son PLU qu'est étayé sa proposition de carte alternative des ESA. Cette dernière consiste principalement à demander la prise en compte des autorisations d'urbanisme délivrées et à tenir compte du projet d'écoquartier de la commune, sur des terrains dont les caractéristiques d'ESA ne sont pas remises en cause par la commune et pour lesquels il est également indiqué des autorisations d'urbanisme.

On observe également souvent que le DOCOBAS (ou équivalent) est élaboré après avoir défini les zones d'extension de l'urbanisation et que son périmètre est donc

circonscrit *a priori* hors des zones d'extension de l'urbanisation. C'est pourquoi il peut difficilement fonder une contestation de l'application cartographique des critères d'éligibilité des ESA sur ces secteurs.

Ainsi, il s'agit là aussi de cartographies établies à dessein pour tenir compte du parti d'aménagement des communes et qui relèvent donc de l'élaboration des documents locaux d'urbanisme, dont elles en sont d'ailleurs la plupart du temps issues et pour lesquelles les communes ont toute légitimité de proposer un zonage constructible, la compatibilité avec le PADDUC s'appréciant globalement.

Les éléments d'éclairage apportés précédemment restent donc de mise, à l'exclusion des quelques mises en cause de l'application des critères de définition des ESA, traitée au paragraphe 8, notamment concernant l'actualisation de l'urbanisation, comme demandé par les communes de Lucciana et Pitrusedda (observation 68 et 672 citées dans le PV de synthèse).

5 LES DEMANDES DE PRISE EN COMPTE DES ZONES CONSTRUCTIBLES DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET DES PARTICULIERS

Parmi les communes ayant proposé une cartographie alternative des ESA, plusieurs demandent à travers elle, la prise en compte de tout ou partie des zones constructibles de leur document d'urbanisme :

- Actuellement opposable ;
- Ou en cours d'élaboration (cf. paragraphe 3.2.3 et paragraphe 4 qui précède).

Les demandes de prise en compte des zones actuellement constructibles, appuyées largement par les observations des particuliers, ressortent des thèmes mis en évidence par la commission d'enquête et appellent un éclairage particulier pour expliquer pourquoi elles ne sont pas prises en compte dans les cartographies des ESA du PADDUC.

La majeure partie de cette explication a été déjà donnée au paragraphe 3.2 relatif aux modalités d'application du PADDUC et ne sera donc qu'en partie rappelée ici.

Il s'agit :

- De la hiérarchie des normes en matière d'urbanisme et de ses fondements ;
- Des effets du PADDUC pour les communes qui se dotent d'un document d'urbanisme et des modalités de délimitation des ESA par ces documents ;
- De l'absence d'impact de la procédure actuelle sur les documents d'urbanisme déjà compatibles avec le PADDUC.

Il paraît en outre utile de la compléter d'un bref état de la planification urbaine en Corse, qui permet d'exposer au fond, sans même se pencher sur les aspects juridiques, les raisons pour lesquelles la Collectivité de Corse n'entend pas tenir compte des zones constructibles des documents d'urbanisme dans les cartes des ESA du PADDUC.

5.1 DES DOCUMENTS D'URBANISME PEU NOMBREUX, ANCIENS ET SURDIMENSIONNES

Actuellement, on dénombre seulement 141 documents d'urbanisme en Corse, tous communaux, et pour la majorité (114), approuvés avant l'entrée en vigueur du PADDUC.

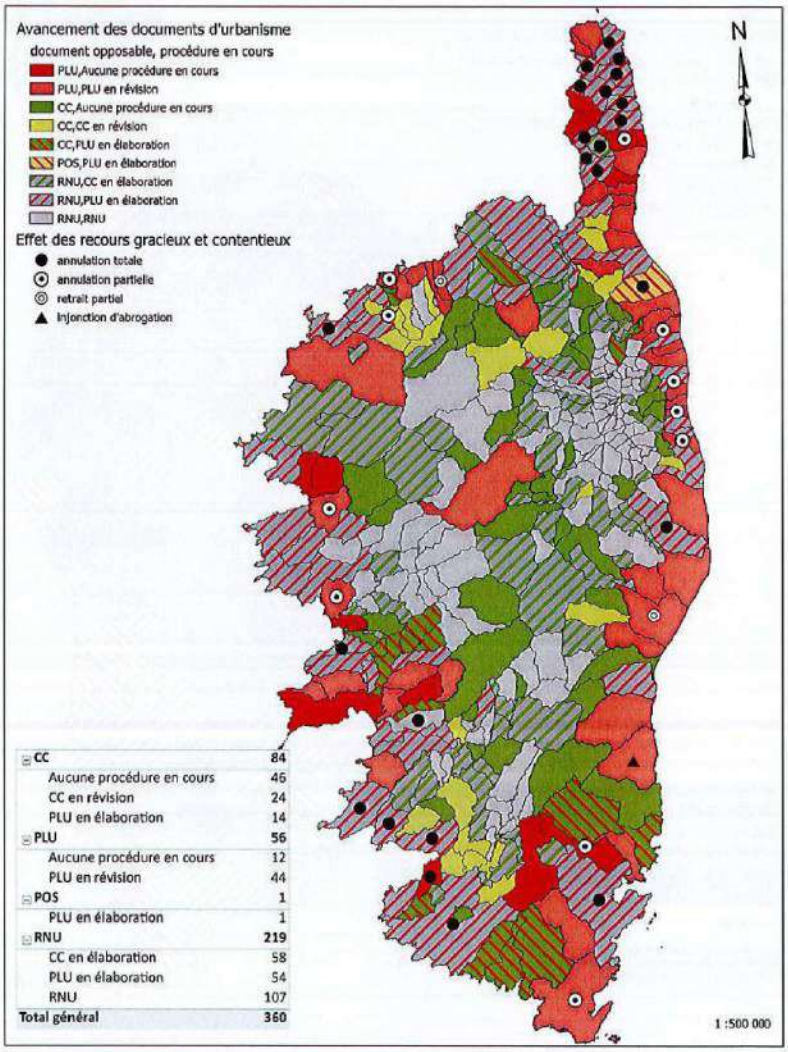
Documents entrés en vigueur	CC	PLU	POS	Total
après l'entrée en vigueur du PADDUC (nov. 2015)	19	8		27
entre 2010 et 2015	36	23		59
Avant 2010	29	25	1	55

Total documents opposables (avril 2020)	84	56	1	141

CULLETTIVITÀ DI CORSICA
COLLECTIVITÉ DE CORSE

Etat d'avancement des documents d'urbanisme

Avril 2020

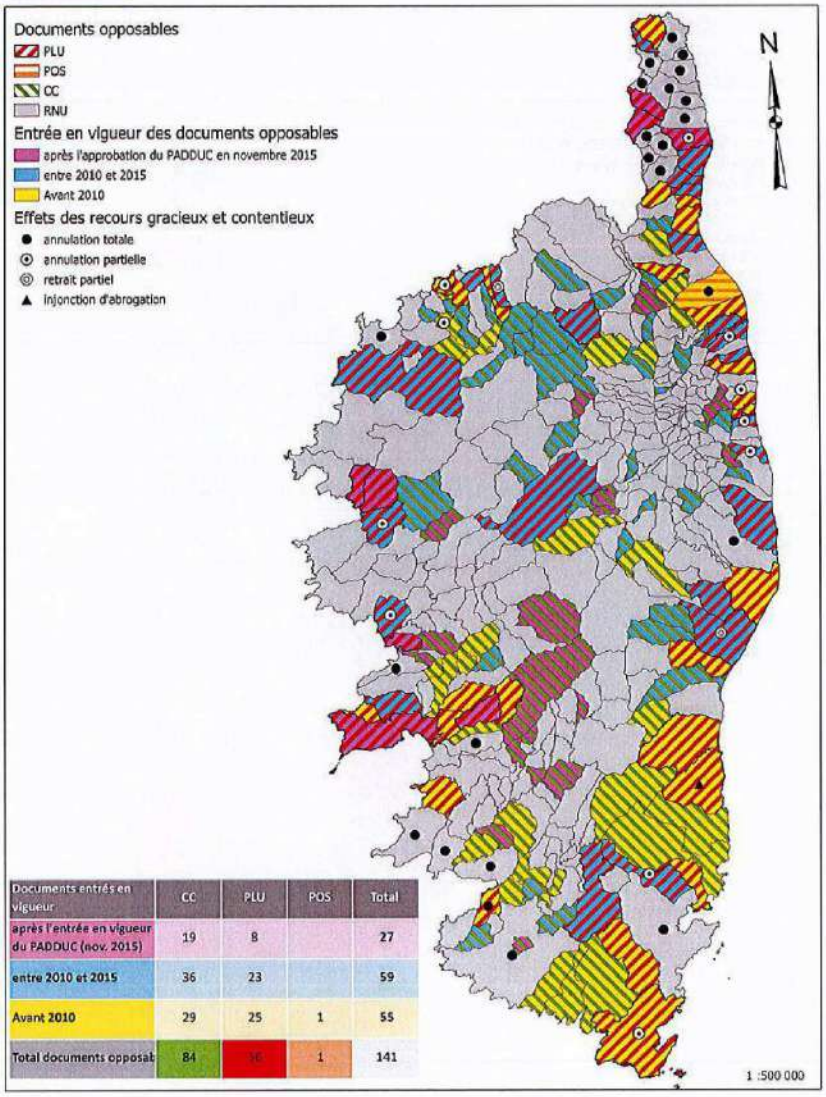


CC	84
Aucune procédure en cours	46
CC en révision	24
PLU en élaboration	14
PLU	56
Aucune procédure en cours	12
PLU en révision	44
POS	1
PLU en élaboration	1
RNU	219
CC en élaboration	58
PLU en élaboration	54
RNU	107
Total général	360

54

Ancienneté des documents d'urbanisme opposables

Avril 2020



Documents entrés en vigueur	CC	PLU	POS	Total
après l'entrée en vigueur du PADDUC (nov. 2015)	19	8		27
entre 2010 et 2015	36	23		59
Avant 2010	29	25	1	55
Total documents opposab	84	56	1	141

55

Ainsi, plus de cinq ans après l'entrée en vigueur du PADDUC, on observe que la plupart des documents qui étaient opposables lors de son entrée en vigueur, n'ont pas été mis en compatibilité avec lui, malgré le délai de trois ans imposé par la législation. Ils continuent de produire des effets, parfois contraires aux objectifs et principes qu'il a fixés, notamment en matière de continuité urbaine, de lutte contre le mitage, de préservation des espaces cultivables…

En outre, la majorité de ces documents n'a pas non plus intégré les normes issues des Grenelle de l'Environnement en particulier celles de la loi portant Engagement National pour l'Environnement (dite « Grenelle II », promulguée le 12 juillet 2010)) en matière de lutte contre l'étalement urbain, qui ont encore été renforcées en 2014 par la loi ALUR.

Par conséquent, ils sont en partie obsolètes et le plus souvent, les révisions de ces documents impliquent un « amaigrissement » substantiel de zones constructibles, voire des suppressions, afin que leurs surfaces correspondent aux besoins et projets concrets des communes, comme les textes l'imposent désormais de manière précise (même si l'essentiel des objectifs actuels du code de l'urbanisme existaient déjà en 2000, mais sans traduction prescriptive forte). La consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers par l'urbanisation, et leur fragmentation par le mitage est l'un des sujets particulièrement observés par la Commission Territoriale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers, anciennement, commission départementale de consommation des espaces agricoles créée par la loi ENE, et qui constitue la pierre d'achoppement de bon nombre de procédures d'élaboration ou de révision des documents locaux d'urbanisme, sans même qu'il soit question de la compatibilité avec le PADDUC, même si la concomitance de la prise en compte de ces lois et du PADDUC, et la compatibilité même du PADDUC avec ces lois, comme il lui en est fait obligation, induit souvent un amalgame.

Parmi les 114 documents actuellement opposables qui sont entrés en vigueur avant le PADDUC, on a pu analyser les zonages de 111 d'entre eux. Ainsi l'on observe qu'ils affichent 19 698 ha de zones constructibles dont 11 703 ha se situeraient hors de la tache urbaine mise à jour en avril 2020 (plus récente que celle des cartes de l'enquête publique et correspondant à une actualité 2018/2019) et seraient donc encore disponibles pour accueillir des constructions. Près de la moitié correspondent aux critères des ESA selon les données utilisées à l'échelle régionale pour établir la carte au 50 000e du PADDUC. À titre d'élément de référence, il faut noter que la tache urbaine en 2020 couvre 19 600 ha. Ainsi, les zones constructibles de ces 111 communes, permettraient, en proportion, de l'augmenter de 50%. On peut donc dire schématiquement par transposition qu'elles permettraient d'accueillir a minima de 50% de population, activités et touristes en plus, ce, dans ces seules 111 communes qui représentent actuellement seulement la moitié de la population insulaire (près de 167 000 habitants en 2017).

Cela illustre, de manière incomplète, le surdimensionnement quasi systématique et massif de la capacité d'accueil des documents d'urbanisme en Corse avant l'entrée en

vigueur du PADDUC, et la situation critique dans laquelle se sont mises les communes qui ont élaboré ces documents d'urbanisme (en adressant de fait un message à de nombreux propriétaires fonciers sur les possibilités d'utilisation de leurs parcelles), à la veille d'une évolution législative majeure qui devrait les conduire très prochainement à réduire les possibilités d'urbanisation extensive à « zéro artificialisation nette ».

En outre, on observe que certains comportent encore des dispositions incompatibles avec la loi « Littoral » ou la loi « Montagne », telles que des zones ouvertes à l'urbanisation en discontinuité des formes urbaine, souvent situées le long d'axes routiers, en plaine. Cela peut donc conduire à leur suppression lors d'une révision, et dans l'intervalle, peut amener soit la commune à écarter les règles de son propre document lorsqu'elles sont illégales, soit le contrôle de légalité et en dernier recours, le juge, à invalider des autorisations d'urbanisme par la voie de l'exception d'illégalité, comme en témoigne le groupe d'observations n° 658, 670, 671, 676, 677, 687, 848, 889 et 851 qui signalent une annulation de permis de construire par le TA dans des secteurs constructibles de la carte communale d'Eccica Suaredda, cité à titre d'exemple au paragraphe 9.

De plus, l'on constate que la plupart des zones ouvertes à l'urbanisation ne sont pas conditionnées par un échéancier ou le remplissage préalable des extensions les plus proches de la ville/village/hameau.

Aussi, l'étendue spatiale, ainsi que la répartition spatiale et l'ouverture concomitante de ces zones constructibles favorisent la dispersion de l'urbanisation, avec en conséquence des impacts négatifs sur le paysage et la fragmentation des espaces naturels et agricoles d'une part, et des répercussions sur le cadre de vie, les mobilités, l'accès aux services et équipements publics, et commerces, d'autre part. À cela s'ajoutent des coûts d'investissement et de gestion croissants pour les collectivités en matière d'infrastructures et de services publics (routes, réseaux d'eau et d'assainissement, de télécommunication, collecte des ordures ménagères, transports scolaires…).

Ces constats ont donc globalement peu changé depuis les travaux des Assises du Littoral en 2012 pendant lesquelles la planification urbaine dans les communes littorales avait été étudiée, en guise de travaux préparatoires au PADDUC (cf. Livre blanc des Assises du Littoral), et depuis le diagnostic territorial mené pour l'élaboration du PADDUC et figurant dans son livret I.

Ils avaient alors motivé des mesures fortes en matière de lutte contre le mitage et de préservation des espaces cultivables de Corse, à travers en particulier le dispositif des ESA, compte tenu d'une part, de leur rareté à l'échelle de l'île et des menaces qu'ils connaissent, et d'autre part, des objectifs de développement d'une économie productive, notamment en matière agro-alimentaire.

Par conséquent, la situation actuelle n'amène pas à remettre en cause les choix opérés, ce qui, de plus, de toute évidence, ne serait pas possible dans le cadre de cette procédure de modification qui porte exclusivement sur la carte des ESA (cf. paragraphes suivants).

On peut même à l'inverse craindre que le PADDUC, ou plutôt sa mise en application retardée, ait pu avoir effet accélérateur, voire déclencheur, sur les autorisations d'urbanisme dans les communes alors pourvues de documents d'urbanisme qui ne les ont pas mis en compatibilité avec le PADDUC et ont continué de les appliquer sans aucun changement, malgré des contradictions manifestes avec le PADDUC et l'échéance du délai de 3 ans (comme en témoignent d'ailleurs les demandes de prise en compte d'innombrables autorisations d'urbanisme de certaines communes).

5.2 C'EST AUX DOCUMENTS LOCAUX D'URBANISME DE TENIR COMPTE DU PADDUC DANS UN RAPPORT DE COMPATIBILITE

Comme rappelé au paragraphe 3, le PADDUC est **au sommet de la hiérarchie des documents d'urbanisme en Corse.**

« Les schémas de cohérence territoriale et, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme, les schémas de secteur, les cartes communales ou les documents en tenant lieu ***doivent être compatibles avec le plan d'aménagement et de développement durable de Corse,*** *notamment dans la délimitation à laquelle ils procèdent des zones situées sur leur territoire et dans l'affectation qu'ils décident de leur donner, compte tenu respectivement de la localisation indiquée par la carte de destination générale des différentes parties du territoire de l'île et de la vocation qui leur est assignée par le plan ».*

Les documents locaux d'urbanisme qui étaient antérieurs à l'entrée en vigueur du PADDUC avaient trois ans pour se mettre en compatibilité avec lui, soit jusqu'à novembre 2018.

Si le PADDUC devait tenir compte des documents d'urbanisme entrés en vigueur avant lui, cela constituerait une inversion de cette hiérarchie et ôterait par conséquence tout effet au PADDUC, qui n'aurait donc plus d'intérêt.

En effet, comme exposé au paragraphe 3, cette hiérarchie a pour but de garantir la cohérence territoriale en assurant l'harmonisation des décisions publiques d'utilisation de l'espace.

En outre, considérant que la couverture du territoire par les documents d'urbanisme est très hétérogène et que leur capacité d'accueil sont surdimensionnées, leur prise en compte dans le PADDUC serait inéquitable vis-à-vis des territoires non encore couverts : elle permettrait de poursuivre l'urbanisation là où elle se développe déjà et imposerait des restrictions en compensation dans les futurs documents des autres territoires.

Toutefois, il faut rappeler que l'obligation de compatibilité avec le PADDUC à laquelle sont soumis ces documents d'urbanisme ne conduit pas nécessairement à la

réduction voire la suppression de toutes leurs zones constructibles et qu'il ne s'agit pas de superposer la carte au 50000e des ESA pour déterminer les zones compatibles ou non.

Le principe de compatibilité et les dispositions du PADDUC relatives aux ESA laissent les marges de manœuvre indispensables aux communes pour conserver, lors de la révision de leur document, les zones constructibles nécessaires pour répondre à leurs besoins de développement (cf. paragraphe 3.2.3 et également PADDUC, livret IV, p48).

Évidemment, de manière générale, outre une inversion de la hiérarchie entre les documents d'urbanisme qui remettrait en cause l'utilité même du PADDUC, la prise en compte des zones constructibles des documents d'urbanisme amènerait *a minima* à revoir la définition des ESA et leurs critères d'éligibilité et aurait sans doute des conséquences sur l'économie générale du PADDUC, ce qui impliquerait une procédure de révision et non de modification.

5.3 SPECIFICITES DE LA PLANIFICATION URBAINE EN CORSE

On rappelle par ailleurs que l'existence du PADDUC rend inopérant le principe de l'urbanisation limitée en l'absence de SCoT qui constitue le deuxième outil quelque peu coercitif du code de l'urbanisme pour garantir l'harmonisation des décisions publiques d'utilisation de l'espace (cf. paragraphe 3.2.2.4) et l'atteinte des objectifs de l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme[15]. Il interdit aux documents locaux d'urbanisme de type PLU ou carte communale, d'ouvrir des zones à l'urbanisation en l'absence de SCoT, qui doit au préalable quantifier les besoins et ventiler les capacités d'accueil sur le territoire.

Aussi, le rapport de compatibilité entre le PADDUC et les documents locaux d'urbanisme est le seul moyen normatif dont dispose la Corse pour concourir à l'atteinte de ces objectifs et par conséquent, affaiblir ce rapport, voire l'inverser, laisserait la Corse sans outil pour assurer un minimum de cohérence territoriale entre les décisions d'utilisation de l'espace de part et d'autre des limites communales et intercommunales.

D'autant que le principe de l'urbanisation limitée aux parties actuellement urbanisées est également écarté dans les communes soumises exclusivement aux dispositions de la loi Montagne, qui sont nombreuses en Corse (262), au profit de l'extension en continuité des bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles et d'habitations existants.

Ainsi, la Corse possède déjà un dispositif en matière d'urbanisme largement assoupli par rapport au continent, qui explique sans doute le très faible nombre de documents

[15] Notamment objectif d'équilibre entre le développement urbain, l'utilisation économe des espaces, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestière, la préservation des milieux et paysages naturels, les besoins de mobilité…

d'urbanisme, l'absence totale de SCoT et l'urbanisation désordonnée qu'a connue le territoire depuis quelques décennies, faute de documents cadres pour l'organiser.

Au regard du diagnostic territorial, il n'était donc pas apparu pertinent lors de l'élaboration du PADDUC de l'assouplir davantage mais au contraire, il a semblé nécessaire de prendre des dispositions incitant à l'élaboration de SCoT, en particulier sur les territoires qui observent les plus fortes dynamiques, qualifiées d'aires métropolitaines pour la Corse par le PADDUC, et de PLU (ou à défaut, de cartes communales) là où le développement doit être accompagné ou initié.

Les dispositions relatives aux ESA participent de cette incitation et demeurent nécessaires aujourd'hui.

5.4 DEMANDES DE PRISE EN COMPTE DES ZONES CONSTRUCTIBLES DES DOCUMENTS D'URBANISME OPPOSABLES

Parmi les 110 communes qui se sont exprimées lors de la consultation préalable à l'enquête publique ou pendant l'enquête publique :

- Seules 58% disposent d'un document d'urbanisme (soit 63) ;
- Et parmi elles :
  - 87% l'ont approuvé avant le PADDUC (soit 55),
  - seules 8 ont approuvé leur document après.

Situation des communes qui se sont exprimées lors de la consultation préalable à l'enquête ou pendant l'enquête

Document opposable	Entrée en vigueur	Nombre de communes qui se sont exprimées	Nombre total de communes
CC	*après l'approbation du PADDUC en novembre 2015*	5	19
	entre 2010 et 2015	7	36
	Avant 2010	13	29
	Total	**25**	**84**
PLU	*après l'approbation du PADDUC en novembre 2015*	3	8
	entre 2010 et 2015	15	23
	Avant 2010	19	25
	Total	**37**	**56**
POS	*Avant 2010*	1	1
RNU		**47**	**219**
TOTAL		**110**	**360**

En réalité, de nombreuses demandes concernent des projets de documents d'urbanisme pour lesquelles les paragraphes 3.2.3 et 4 apportent vraisemblablement les réponses nécessaires pour rassurer les communes sur leurs marges de manœuvre.

S'agissant des documents actuellement opposables, on s'aperçoit que la demande n'est statistiquement pas si forte, ce qui est d'ailleurs rassurant et relève, la plupart du temps d'inquiétudes liées à une incompréhension des effets de la carte des ESA.

Là encore, les explications fournies au paragraphe 3.2.3 et 4 sont de nature à rassurer les communes concernées.

On rappelle que les communes qui ont déjà approuvé des documents d'urbanisme compatibles avec le PADDUC ou ont élaboré un document d'urbanisme compatible avec le PADDUC dont la procédure n'est pas encore achevée, n'ont aucune raison de s'inquiéter car l'intégration de la carte des ESA au PADDUC ne modifie en rien les dispositions qui étaient applicables en matière d'ESA et qu'ils ont donc appliquées dans leur document (cf. paragraphe 3.2.3.4). L'intégration de la carte des ESA a pour but de rendre ces dispositions applicables au RNU.

6 LES DEMANDES DE PRISE EN COMPTE DES AUTORISATIONS D'URBANISME ET AUTRES DROITS CONSIDERES COMME ACQUIS

De nombreuses observations, de particuliers ou de collectivités, portent sur l'exclusion des ESA des parcelles ayant fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme (permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable) ou d'un certificat d'urbanisme positif. Ces autorisations ont pu parfois être sollicitées préalablement à des mutations à titre onéreux ou gratuit et fonder ainsi le calcul des droits de mutation et leurs pétitionnaires craignent qu'elles soient remises en cause par les ESA.

Ces observations sont parfois accompagnées de jugements, dont il est allégué qu'ils s'imposent au PADDUC et excluent un « classement » en ESA.

Par ailleurs, d'autres personnes signalent avoir réglé des droits de succession ou s'acquitter d'impôts fonciers calculés sur une valeur vénale constructible eu égard aux documents d'urbanisme en vigueur.

6.1 LES DIFFICULTES A PRENDRE EN COMPTE LES AUTORISATIONS D'URBANISME DANS LA CARTOGRAPHIE REGIONALE DES ESA

Le retrait des ESA des parcelles bénéficiant d'une autorisation d'urbanisme – même purgée de tout recours poserait un certain nombre de difficultés, voire d'incohérences :

6.1.1 L'absence de base de données régionale disponible engendrerait une inégalité de traitement.

La Collectivité de Corse ne dispose pas d'une base de données regroupant l'ensemble des autorisations d'urbanisme devenues définitives. Malgré cette lacune, elle

pourrait certes prendre en compte des autorisations d'urbanisme transmises par les particuliers et les collectivités, mais cela engendrerait un problème d'hétérogénéité de la méthode sur le territoire (inégalité de traitement).

En outre, le détourage de parcelles entières, potentiellement vastes, qui ne seront parfois que peu artificialisées, pourrait, sur ces secteurs, provoquer l'exclusion d'ESA ayant conservé un potentiel d'exploitation.

6.1.2 Une autorisation d'urbanisme est un droit temporaire et n'engendre pas nécessairement une artificialisation

Les ESA cartographiés sont détourés de la tache urbaine qui représente le tissu urbain existant, et non futur, *a fortiori* s'il est seulement potentiel et temporaire.

Or, ces autorisations sont assorties d'une durée de validité (3 à 5 ans, cf. ci-dessous), au-delà de laquelle elles deviennent caduques. Cette échelle de temps (court terme) ne correspond pas à celle du PADDUC, document d'aménagement de moyen-long terme.

En outre, de nombreuses autorisations d'urbanisme ne sont jamais mises en œuvre, ceci pour des raisons diverses : la non-obtention d'un crédit dans le cadre d'une transaction immobilière, un contentieux ayant annulé l'autorisation, l'absence de projet réel de construction, etc.

Des ESA régionaux ne peuvent donc être *a priori* amputés des parcelles bénéficiant d'une autorisation d'urbanisme alors qu'une partie n'engendrera pas d'artificialisation.

***A contrario*, l'artificialisation générée par les autorisations d'urbanisme mises en œuvre, précisément étayée et localisée dans les observations, pourra être intégrée à la construction de la tache urbaine, engendrant donc parfois une diminution de la surface d'ESA.**

6.1.3 Le détourage systématique des parcelles bénéficiant d'une autorisation d'urbanisme peut favoriser les comportements spéculatifs

Il a été observé pendant les 3 années dont disposaient les communes pour mettre en compatibilité leur document d'urbanisme avec le PADDUC (nov. 2015 à nov. 2018), une hausse importante des demandes d'autorisation d'urbanisme, ayant en partie pu être générées par le souhait de « cristalliser » des droits, sans réel projet de construction, mais afin de valoriser des biens.

La Collectivité de Corse n'est pas liée par les modalités d'utilisation existantes des terrains et les autorisations accordées, comme le confirme l'arrêt n° 14766 du Conseil d'Etat du 4 juillet 1980, et elle ne souhaite pas favoriser les comportements spéculatifs en assurant un retrait des ESA de toutes les parcelles ayant bénéficié d'une autorisation d'urbanisme.

En tout état de cause, les conséquences de la cartographie des ESA sur les autorisations d'urbanisme obtenues doivent être relativisées pour les raisons détaillées aux chapitres suivants.

6.2 UN ESA NE REMET PAS EN CAUSE UNE AUTORISATION D'URBANISME DEVENUE DEFINITIVE

Les autorisations d'urbanisme devenues définitives peuvent être mises en œuvre pendant toute leur durée de validité, sans considération des ESA. Par exemple, un pétitionnaire dispose de 5 ans (3 ans + 2x1 an de renouvellement) pour commencer à mettre en œuvre son permis de construire.

De même, l'obtention d'un permis d'aménager (PA) « cristallise » les droits (dont celui d'obtenir les permis de construire en découlant) sur 5 ans à compter de l'achèvement des travaux (C. urb., L. 442-14). C'est seulement en cas d'annulation du PLU, et en l'absence de règles antérieures applicables, que la présence d'ESA peut alors intervenir - parmi d'autres paramètres - dans la délivrance des permis de construire issus d'un PA. Cependant, la loi ELAN[16] garantit désormais que, même en cas d'annulation d'un document d'urbanisme (pour un motif étranger aux règles d'urbanisme applicables au lotissement), les règles au vu desquelles le PA a été accordé soient maintenues.

Enfin, lorsque les permis d'aménager sont antérieurs au 1er janvier 2019 ou lorsque le document d'urbanisme a été annulé pour des motifs concernant le règlement de la zone concernée par le PA et que les PC ne peuvent plus être délivrés, le pétitionnaire peut se retourner contre l'autorité lui ayant délivré le permis d'aménager pour obtenir réparation de son préjudice.

6.3 LA PRISE EN COMPTE DES AUTORISATIONS D'URBANISME RESTE POSSIBLE DANS LE DOCUMENT LOCAL D'URBANISME

Même si les ESA régionaux ne remettent pas en cause les autorisations d'urbanisme, il est possible de détourer celles-ci des zones agricoles stratégiques qui constituent la délimitation locale des ESA dans le cadre d'un PLU, d'une carte communale ou leur localisation au sein d'un SCoT. En effet, le PADDUC prévoit qu'il « ***appartient aux documents locaux d'urbanisme de les*** [les ESA] ***localiser (SCoT) ou de les délimiter (PLUi, PLU, cartes communales) chacun à leur échelle***[17] » dans la mesure où ces documents restent globalement compatibles avec le PADDUC (cf. § 3.2.3).

---

[16] Loi no 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique.

[17] Cf. Annexe 0 du dossier : Livret III – Schéma d'Aménagement Territorial, pp. 48 à 50

6.4 SUR LES DEMARCHES NE CONSTITUANT PAS DES AUTORISATIONS D'URBANISME

6.4.1 Le certificat d'urbanisme d'information est comme son nom l'indique, purement informatif

Le certificat d'urbanisme, mis en avant dans un certain nombre d'observations contestant une représentation d'ESA, n'est pas une autorisation d'urbanisme (il ne permet pas la réalisation de travaux) mais un document informant sur les règles d'urbanisme applicables à un terrain à un instant donné et ayant pour effet de les figer pour 18 mois. Ainsi, si un nouveau document d'urbanisme est approuvé entre temps, ce sont les règles exposées dans ce certificat qui trouveront à s'appliquer.

Même si le certificat d'urbanisme a une durée de validité de 18 mois, la jurisprudence relative à la délivrance des autorisations en découlant est fluctuante. D'ailleurs, suite à de nombreuses déconvenues (et à l'engagement de la responsabilité de notaires), les ventes de terrains « constructibles » ne sont désormais plus conditionnées par la seule délivrance d'un certificat d'urbanisme positif mais par celle d'un permis de construire (ou d'aménager) purgé de tout recours.

6.4.2 Les droits de mutation ou impôts fonciers calculés sur la base d'un terrain constructible ne constituent pas un droit à bâtir

Certains pétitionnaires exposent qu'ils ont dû régler des frais de mutation (le plus souvent des frais de succession puisqu'en cas de vente, l'obtention du permis de construire est généralement une clause suspensive du contrat) ou des impôts fonciers sur la base d'un terrain « constructible » et s'inquiètent de ce que la présence d'un ESA sur ce terrain pourrait remettre en cause ce caractère constructible.

Rappelons que les droits de mutation ou les impôts fonciers ne constituent pas des droits acquis garantissant la constructibilité d'un terrain, mais des outils fiscaux. En ce qui concerne les successions, ces droits sont calculés sur une évaluation de la valeur vénale des biens, laquelle peut ou non être calculée sur la base de certificats d'urbanisme, dont la validité est courte et l'issue incertaine (cf. point ci-dessus). Il est extrêmement rare que des autorisations d'urbanisme soient sollicitées pour ces évaluations même si compte tenu du caractère obsolète de nombre de documents d'urbanisme (cf. paragraphe 5), on ne saurait que le conseiller.

Si l'administration fiscale exerce un contrôle, pour autant, ce sont les héritiers qui doivent introduire une déclaration de succession précisant la valeur des biens à partir de laquelle seront ensuite calculés les droits de succession. Ils sont accompagnés pour ce faire par leur notaire, lequel doit les informer des risques liés à l'incertitude des droits à bâtir, *a fortiori* quand la commune concernée ne dispose pas de document d'urbanisme, ou lorsque ce document est ancien et n'a pas pris en compte les dernières lois relatives à l'urbanisme.

En l'absence d'autorisations d'urbanisme, qui cristallisent les droits à bâtir (cf. ci-après), rien ne permet de figer le caractère constructible ou non d'un terrain et par conséquent son évaluation. Aussi, si les situations pointées sont regrettables, il apparait qu'il n'y a d'autres solutions que :

- Des recours auprès de l'administration fiscale pour demander une révision de l'évaluation des droits le cas échéant ;
- Ou l'élaboration d'un document d'urbanisme compatible avec le PADDUC et les différentes lois en vigueur qui stabiliserait le droit des sols.

En outre, le document d'urbanisme local peut intégrer, pour délimiter ses différentes zones, les certificats d'urbanisme ou tout autre élément des administrés correspondant au projet communal (cf. ci-dessous).

Rappelons enfin par ailleurs que l'inclusion des terrains concernés dans les ESA de la carte du PADDUC ne signifie pas pour autant qu'ils sont inconstructibles, comme le précise le paragraphe 3.2.2 relatif aux effets de la carte des ESA.

6.5 SUR LES JUGEMENTS « S'IMPOSANT » AU PADDUC

La présence éventuelle de jugements joints aux observations validant une autorisation d'urbanisme est indifférente à la prise en compte de cette dernière.

D'une part, certains jugements ne sont pas définitifs car ils ont fait l'objet d'un appel. Cet appel est parfois signalé, mais, dans tous les cas, le jugement n'est jamais accompagné d'un certificat de non recours. Il n'y a donc pas de garantie que ces jugements revêtent l'autorité de la chose jugée.

D'autre part, même si l'autorisation d'urbanisme devient définitive, elle ne n'a pas à être prise en compte dans la tache urbaine détourant les ESA tant qu'elle n'a pas été mise en œuvre (cf. ci-avant).

En outre, contrairement à ce qui peut être affirmé, les jugements n'ont pas autorité de la chose jugée vis-à-vis du PADDUC lorsqu'ils n'ont pas été rendus en le considérant.

Et même, le rejet d'un motif portant sur le caractère stratégique agricole d'un terrain « *en l'état de l'instruction* » ne signifie pas que ce terrain doit être exclu de la cartographie régionale des ESA mais simplement qu'il n'a pas été porté à la connaissance du juge suffisamment d'éléments lui permettant de retenir ce motif pour annuler l'autorisation d'urbanisme et que l'économie de moyens lui a permis cependant de traiter la situation.

Enfin, même lorsque le classement en zone agricole par un PLU a été contesté et que le pétitionnaire a obtenu gain de cause, cela n'est pas de nature à constituer une erreur manifeste d'appréciation pour le PADDUC, si cela est antérieur au PADDUC ou indépendant des critères qu'il fixe pour déterminer les espaces stratégiques

agricoles, qui ne sont pas identiques à ceux d'une zone agricole de PLU ou encore lié au changement d'échelle (cf. §9.2).

Là encore, il convient de rappeler que l'inclusion d'un terrain dans les ESA du PADDUC n'implique pas forcément son inconstructibilité, *a fortiori* lorsqu'un document local d'urbanisme fait écran à l'application du PADDUC (cf. paragraphe 3.3).

7 LES FRAGILITES JURIDIQUES SOULEVEES

Ce point comporte une grande diversité d'observations ayant seulement en commun la référence à des jugements ou à des procédures. Plusieurs problématiques peuvent cependant être dégagées des observations citées qui permettront d'éclairer d'autres particuliers ou collectivités.

7.1 SUR L'ALLEGATION D'UN VICE DE FORME AFFECTANT LA PROCEDURE

7.1.1 Dossier incomplet

Certaines observations pointent que le dossier d'enquête publique serait incomplet au motif que des avis de personnes publiques associées n'y seraient pas inclus.

Comme exposé au paragraphe 3.1.2, tous les avis des personnes publiques associées (PPA) sur le projet de carte soumis à enquête publique ont été joints au dossier comme la loi l'impose.

N'ont en revanche pas été joints au dossier, les contributions des PPA à l'élaboration de ce projet de carte, qui ont donc précédé l'élaboration de la carte et ne constituent donc pas un avis sur le projet.

7.1.2 Procédure non adaptée

Dans l'observation n°757, un avocat soutient que la procédure de modification n'est pas adaptée aux changements projetés, qui relèveraient d'une procédure de révision, et ce, pour trois raisons principales :

- le non-respect de l'objectif de 105 000 ha d'ESA inscrit dans le PADD ;
- la modification « *de la règle de solidarité entre les communes de Corse* » (tableau des valeurs indicatives par commune) ;
- la modification de la carte de Destination Générale des Différentes Parties du Territoire avec la nouvelle tâche urbaine.

Selon le code général des collectivités territoriales, la procédure de modification est choisie lorsque les changements envisagés n'ont pas pour effet de porter atteinte à l'économie générale du PADDUC.

En l'espèce, l'établissement de la carte des ESA entre pleinement dans le cadre de la modification et non de la révision. En circonscrivant l'annulation du PADDUC à la seule carte des ESA, le juge a confirmé que la carte des ESA était divisible du reste du PADDUC et que sa disparition n'affectait pas l'économie générale du PADDUC. Aussi, il en est de même de son intégration (ou de sa réintégration).

En effet, les mises à jour effectuées n'affectent pas le parti d'aménagement du PADDUC.

La mise à jour de l'artificialisation traduit un simple constat de la réalité de l'urbanisation et suit un principe de réalité déjà validé dans le PADDUC approuvé en 2015.

La Mission d'Autorité environnementale de Corse (MRAe), saisie au cas par cas sur le projet (tel qu'il a été soumis à enquête publique) a considéré que celui-ci ne nécessitait pas même une actualisation de son évaluation environnementale considérant son objet réduit :

> *« Considérant que la modification du PADDUC propose une actualisation de la cartographie des ESA en retirant uniquement les surfaces qui ont été effectivement consommées par l'artificialisation des sols entre l'approbation du PADDUC et le début de l'année 2019 ;*
>
> *Considérant que la modification du plan d'aménagement et de développement durable de la Corse, au vu des éléments disponibles, ne peut être considérée comme étant susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 du parlement et du conseil. »*

La Préfète de Corse a, par ailleurs, indiqué dans son avis du 16 octobre 2019 :

> *« Ce projet de modification du PADDUC a pour objet de rétablir la carte des espaces stratégiques annulée par le tribunal administratif de Basta le 1er mars 2018. Il n'apporte pas d'évolution aux critères de définition de ces espaces.*
>
> [...]
>
> *Je note enfin, comme le souligne le schéma d'aménagement du PADDUC (livret III) et comme l'a rappelé la cour administrative d'appel de Marseille, que « la déclinaison par commune des surfaces agricoles est indicative ».*

En effet, dans son arrêt du 24 mai 2019, la cour a indiqué que la superficie d'ESA constitue un « *objectif à atteindre qui n'est pas strictement contraignant, tout comme leur déclinaison par commune.* »

Dans le cadre de la présente procédure de modification, l'actualisation opérée conduirait à la suppression d'environ 1257 ha soit 1,2% des 105 119 ha inscrits en 2015, ce qui est loin de présenter une diminution substantielle portant atteinte à l'économie générale du PADDUC.

Par ailleurs, ce qui motive cette modification, c'est bien le jugement du Tribunal administratif qui a annulé cette cartographie pour un vice de procédure et non pour une question de fond.

Enfin, concernant la modification de la carte qui n'aurait pas été prévue lors de la délibération de l'Assemblée de Corse n°18/262 en date du 26 juillet 2018 précisant la procédure de modification, il convient de rappeler que le rapport de l'Assemblée de Corse annexé à la délibération suscitée fait référence à la « *carte des ESA* » de manière générique, à l'instar des jugements ayant annulé la cartographie des ESA. Or considérant que les ESA figurent sur les cartes au 1/100 000, notamment celle de la Destination Générale des Différentes Parties du Territoire, et les cartes au 1/50 000, il est nécessaire de modifier tous les supports graphiques représentant les ESA. *A contrario*, maintenir des cartes incohérentes entre elles dans le même document aurait pu constituer une fragilité juridique.

Ainsi, le fait que la carte de 2020 soit quasiment en tous points identique à celle de 2015 et que les changements, mineurs, ne résultent que de l'évolution de la tache urbaine pour une diminution minime de la surface des ESA est un élément qui vient de plus fort valider le recours à une procédure de modification plutôt que de révision.

7.2 SUR LE FOND : LA PRISE EN COMPTE DES ERREURS MANIFESTES D'APPRECIATION IDENTIFIEES PAR LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE BASTIA

7.2.1 Prise en compte du jugement relatif au PADDUC concernant la commune de Peri

Lors de l'enquête publique (mais pas dans son avis préalable à l'enquête), la commune d'I Peri a fait part d'observations tendant à demander **la suppression de tous les ESA de la plaine d'I Peri** suite au jugement du Tribunal administratif de Bastia N° 1600452 du 1er mars 2018, « confirmé » par la Cour administrative d'appel (CAA) de Marseille.

Au préalable, précisons que ce dernier point est erroné car la CAA n'a pas confirmé l'erreur manifeste d'appréciation retenue en première instance : elle a prononcé un non-lieu à statuer considérant que la carte des ESA était annulée en totalité et n'existait donc plus et ne s'est donc pas prononcée sur l'erreur manifeste d'appréciation.

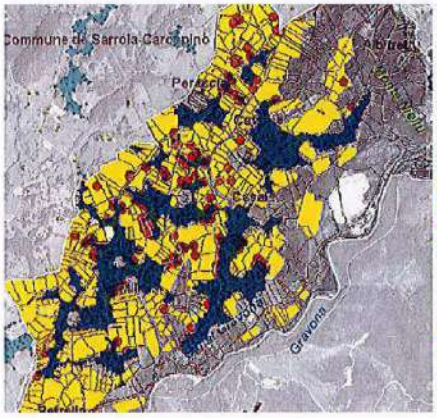
En tout état de cause, le jugement du TA de Bastia annule effectivement la carte des ESA en ce qu'elle classe la plaine de Peri considérant, notamment, qu'il ressortait des pièces du dossier que de nombreux terrains étaient « *manifestement artificialisés et bâtis* ».

Contrairement à ce qu'affirme la commune, qui ne voit aucune différence entre la carte proposée et celle de 2015, **ce jugement est bien pris en compte dans la cartographie des ESA issue de la présente modification.**

En effet, l'actualisation de l'artificialisation des ESA, par la mobilisation de nouvelles bases de données disponibles et par les remontées de toutes les collectivités consultées sur cette mise à jour, a abouti à **retrancher 16 ha sur la seule commune d'I Peri, dans le secteur de la plaine,** par rapport aux ESA de 2015 (cf. tableau des valeurs indicatives d'ESA par commune et carte d'évolution de la tache urbaine).

La commune tente de montrer que de nombreuses erreurs persistent mais il peut être constaté que les cartes transmises par la commune :

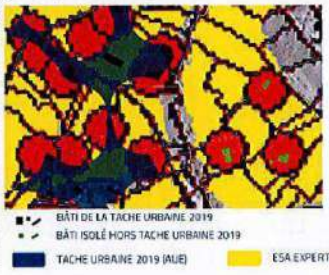
- figurent des ESA qui n'apparaissent pas dans la cartographie régionale ;
- représentent des bâtis de manière disproportionnée (ronds rouges sur les cartes ci-dessous qui encerclent des bâtis en noir ou vert sur la carte de droite) ;



Sur cette même carte, la superposition de la tache urbaine (en bleu), met permet d'apprécier la répartition du bâti.

Ainsi les points rouges se situent en grande majorité aux franges de cette tache urbaine qui arrive au raz des bâtiments.

Les quelques points restants sont des bâtis isolés, c'est-à-dire situés à plus de 50m des autres habitations et par conséquent, ne génèrent pas de tache urbaine.



- pointe des artificialisations qui ne seraient pas prises en compte dans la cartographie régionale **alors qu'elles ont bien été intégrées à la tache urbaine** (sauf les bâtiments isolés ou agricoles, par définition non constitutifs de tache urbaine).

Exemple d'artificialisations indiquées comme incluses dans les ESA alors qu'elles en sont exclues (à gauche des extraits des productions de la commune, à droite un extrait zoomé des cartes du PADDUC entourant les bâtis en cause) :

Outre les constructions d'habitations permanentes, petits commerces, services de proximité, équipements et infrastructures publics ont malheureusement été classés en espaces stratégiques agricoles (ESA) par le PADDUC.

Les mêmes méthodes avaient été employées lors de sa requête devant le TA, raison pour laquelle, la Collectivité de Corse a joint à sa requête en appel, une étude détaillée sur le caractère agricole de la plaine d'I Peri et son niveau d'urbanisation, passant en revue tous les bâtis pointés par la commune. Ne pouvant procéder à un tel détail dans le présent mémoire et compte tenu du caractère récent de cette étude, même si quelques bâtiments ont depuis vu le jour, elle est jointe en annexe n°1.

Dans la mesure où la tache urbaine devrait effectivement être mise à jour du fait de constructions non prises en compte, il aurait été préférable que la commune nous adresse des éléments détaillés identifiant les lacunes et non des cartes grossières de nature à fausser la perception. Comme exposé dans d'autres paragraphes, les dernières données relatives à l'urbanisation telle que l'actualisation de la BDTOPO de l'IGN, la dernière orthophotographie ou la publication d'avril dernier du cadastre, pourront quoi qu'il en soit être mobilisés pour s'assurer de la meilleure prise en compte possible de l'urbanisation de la plaine, même si, comme il a été précisé au paragraphe 3, l'exhaustivité à l'instant t ne sera jamais possible, qui plus est pour un document régional.

Par ailleurs, si les conclusions du jugement mentionnent de manière générique *« le secteur de la plaine de Peri »*, il ne précise pas que toutes les parcelles de cette plaine ne sauraient être classées en ESA. Il n'aurait d'ailleurs pu aller au-delà de ce que la commune a elle-même demandé, soit 27 ha, comme l'indique le considérant 29 du jugement qui reprend les éléments mis en avant par la commune dans sa requête :

« Considérant que la commune de Peri soutient que la définition du périmètre des ESA est entachée d'erreur manifeste d'appréciation, aux motifs que le PADDUC a classé en ESA 27 hectares de terrains sur son territoire alors qu'il s'agit de terrains artificialisés et a omis d'en classer d'autres qui présentent de fortes potentialités agricoles »

Or la suppression demandée par la commune d'I Peri dans le cadre de la présente modification s'élèverait à 290 ha, soit 70% de l'objectif d'ESA indiqué pour la

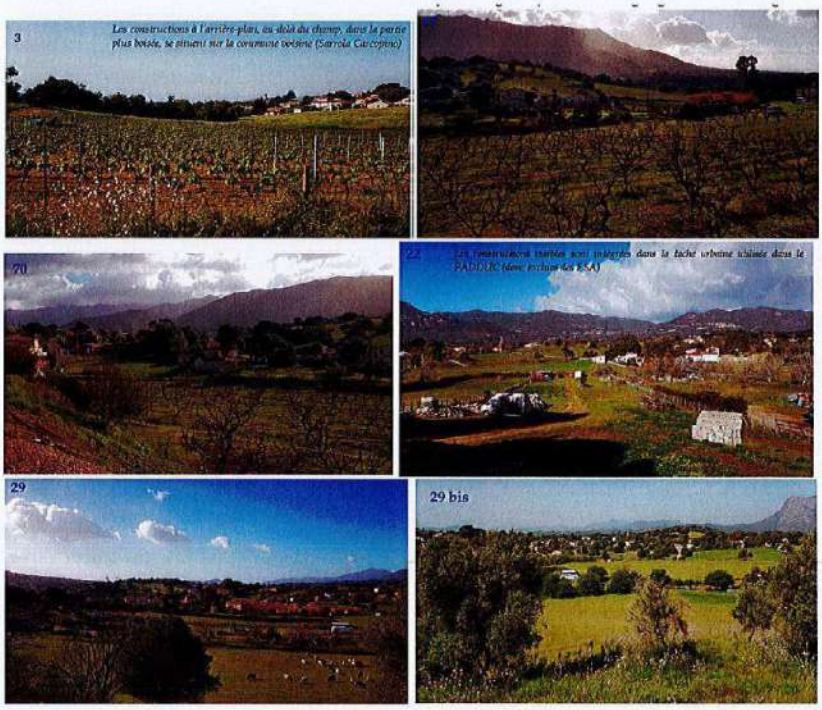
commune et plus de 10 fois plus que ce que la commune avait demandé dans le cadre du contentieux.

Les zones qui répondent aux critères du PADDUC après mise à jour de l'artificialisation ne peuvent être retirées sans porter atteinte à l'application des critères définis par le PADDUC dans son PADD et ses orientations règlementaires.

Le secteur compris entre Petrella et Cavone pour lequel il est demandé une suppression totale de tous les ESA car ils auraient perdu tout potentiel d'exploitation est pourtant exploité et présente un caractère cultivable (voir photos ci-après).

Ce secteur supporte notamment les domaines viticoles Peraccia, Carbuccia et Petra di Mela, même si ceux-ci sont de plus en plus menacés par l'urbanisation malgré les dispositions de la loi Montagne en matière de préservation des espaces nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales et forestières, *« en particulier de plaine »*, et l'absence de tout document d'urbanisme. La pression de l'urbanisation sur ces espaces et leur situation géographique à proximité d'Aiacciu ont motivé d'autant plus le recours au dispositif de l'espace stratégique (en l'absence de périmètre de protection des espaces agricoles périurbains ou de zone agricole protégée).

Un reportage photo réalisé à l'occasion du mémoire présenté devant la CAA dont sont extraites les quelques photos qui suivent, montre que l'agriculture est encore prégnante sur ce secteur :



La cartographie des ESA, objet de la présente modification, prend donc bien en compte le jugement du TA suscité, les espaces restant en ESA après le retrait de 16 ha de tache urbaine supplémentaire répondant aux critères opposables du PADDUC.

Sur les espaces pointés par la commune comme présentant de fortes potentialités et « oubliés » par le PADDUC, ceux-ci sont en réalité protégés en tant qu'ERPAT[18]. Le PADDUC n'a donc pas méconnu leur potentiel agricole mais celui-ci ne présentait pas les caractéristiques permettant leur inclusion automatique dans la carte régionale des ESA, du moins, à l'échelle régionale. La commune pourra en décider autrement, si elle le justifie, lorsqu'elle délimitera les ESA à son échelle dans le cadre de son futur PLU (cf. point suivant et paragraphe 3.2.3).

7.2.2 Sur l'extension des conclusions du jugement « Commune d'I Peri » à d'autres secteurs du même type

D'autres communes ou pétitionnaires demandent la suppression des ESA de tout espace présentant « *le même niveau d'urbanisation* » que la plaine d'I Peri.

[18] Espaces Ressources pour le Pastoralisme et l'Arboriculture Traditionnels

72

Or, ainsi qu'il est exposé précédemment, le Tribunal administratif de Bastia n'a pas annulé le classement en ESA de toutes les parcelles d'un secteur, mais a, sur la base des pièces qui lui étaient fournies (dont celles comportant les bâtiments grossis), estimé que trop de terrains étaient manifestement artificialisés et bâtis.

Ainsi, le jugement relatif à ce secteur et à cette instance ne peut être généralisé à d'autres secteurs, d'autant que le TA de Bastia et la CAA de Marseille ont en parallèle rejeté des demandes d'annulation (25 au total) qui étaient, comme le sont ces observations, motivées par des prétendues erreurs manifestes d'appréciation du niveau d'urbanisation.

Par ailleurs, il convient de rappeler que **le niveau important d'urbanisation de certains secteurs est déjà pris en compte dans la constitution de la tache urbaine détourant les ESA** (celle-ci sera également importante). Les ESA restant correspondent aux critères inscrits dans le PADDUC, ceux-ci n'ayant pas été annulés par la justice administrative. Ils correspondent également à une volonté des auteurs du PADDUC de lutter contre la pression urbaine et *a fortiori* périurbaine menaçant les plaines agricoles.

7.2.3 Prise en compte de l'erreur manifeste d'appréciation et de fait sur Calvi

Ainsi qu'il est exposé au chapitre 9, les erreurs manifestes d'appréciation et de fait issues du jugement du tribunal administratif de Bastia n° 1600688 du 9 mai 2018 concernant 3 parcelles sur la commune de Calvi ont été prises en compte dans la cartographie des ESA.

7.2.4 Rappel sur la compétence des communes et intercommunalités dans la prise en compte de l'artificialisation à leur échelle

Rappelons que, malgré la mise à jour de l'artificialisation opérée dans le cadre de la présente modification sur la base des dernières données disponibles, des remontées des collectivités au cours de la première phase de consultation ou encore pour tenir compte de l'enquête publique, et considérant le rythme d'urbanisation de certaines communes urbaines et péri-urbaines comme celle d'I Peri, il est tout à fait possible que la carte régionale comporte des lacunes, inhérentes à son échelle (1/50 000) et au temps d'enregistrement dans les bases de données des mutations de l'occupation du sol (cf. paragraphe 3.1.1.2 relatif à l'élaboration de la carte).

C'est pourquoi le PADDUC prévoit que **les documents d'urbanisme locaux peuvent délimiter les ESA en tenant compte « *des emprises manifestement artificialisées à la date d'approbation du PADDUC* »**, dans un rapport de compatibilité avec le PADDUC (Livret IV – Orientations règlementaires p. 48), à l'instar de la commune de Siscu dont le cas a été présenté au paragraphe 3.2.3).

Ainsi, concernant la demande de la commune d'I Peri de faire figurer dans les dispositions règlementaires relatives aux ESA une phrase générale sur le rapport

de compatibilité entre documents d'urbanisme et non de conformité, cela nous semble totalement inutile puisque cela figure déjà dans les documents du PADDUC, et bien que ce ne soit pas nécessaire puisque la loi prévoit déjà ces rapports et la jurisprudence les précise depuis fort longtemps (cf. chapitre 3.2.3 **et notamment jugements des PLU de Siscu et Pruprià).**

7.2.5 Concernant d'autres erreurs de cartographie

Au-delà des erreurs manifestes d'appréciation basées sur l'artificialisation, d'autres motifs sont déployés par les avocats ou experts, auxquels nous répondons dans d'autres chapitres :

- sur l'absence de vocation agricole des espaces cartographiés ou sur des observations générales portant sur la construction de la carte des ESA (obsolescence des données, absence de l'étude de la potentialité agricole réelle des terrains, terrains non exploitables car de taille réduite ou situés près des habitations) et son échelle : cf. chapitres 3.1 et 8 ;
- sur les projets privés qui pourraient revêtir un intérêt général : cf. point 3.2.2.3 et paragraphe 11.2 ;
- sur la prise en compte des autorisations d'urbanisme : cf. chapitre 6.

8 LES REMISES EN CAUSE DES CRITERES D'IDENTIFICATION DES ESA OU DE LEUR APPLICATION CARTOGRAPHIQUE

8.1 LES DEMANDES DE MODIFICATION DES CRITERES

Si certaines observations se concentrent sur l'application cartographique des critères définis par le PADDUC (cf. paragraphe suivant), d'autres en revanche, viennent discuter le caractère « stratégique » de certains espaces agricoles, voire contestent qu'un espace agricole puisse avoir un caractère stratégique :

- comme celles de certaines communes de l'intérieur abordées au paragraphe 4, rejointes par des observations de particuliers, qui interrogent le caractère stratégique pour le développement de l'agriculture en Corse de leur territoire, et souvent, des pourtours de leur village, au vu des contraintes qu'il connaît et sollicitent un traitement différencié des territoires soumis à une pression démographique et foncière, de ceux qui en sont exempts.

- ou d'autres qui mettent en avant d'autres intérêts stratégiques qui devraient à leur sens être priorisés dans des secteurs urbanisés et à forts enjeux de développement par rapport à l'agriculture comme exposé au paragraphe 10.2.

Ainsi, à titre d'exemple, l'observation n°130 reproche aux dispositions applicables aux ESA un excès de contrainte sur les communes de l'intérieur, sur lesquelles le principe même de prioriser le développement productif et notamment agricole est contesté, au regard des contraintes qui s'exercent sur ces territoires et de leurs moindre potentiel productif comparativement aux plaines littorales.

Ce type d'observations fait valoir qu'en l'absence de pression immobilière et de tendance à la consommation de ces terres, leur qualification en tant qu'espace stratégique interdisant (en l'absence de délimitation dans un PLU ou une carte communale) toute possibilité de construction sur certains espaces des communes les plus rurales de Corse, serait de fait, plus un frein au développement de ces territoires, qu'un levier.

Cette question des impacts contraignants de la cartographie des ESA sur les possibilités de développement de certaines petites communes de l'intérieur est régulièrement avancée depuis 2015.

La crainte parfois soulevée d'une contradiction entre l'objectif majeur de réduction de la fracture territoriale fixé par le PADDUC et l'effet concret d'empêcher toute possibilité de construction non agricole sur certains espaces contigus aux villages de l'intérieur a amené la collectivité à s'interroger sur le maintien ou pas des principes de cartographie des ESA sur la base de seuls critères objectifs, ou sur leur évolution pour tenir compte de facteurs plus subjectifs ou contextuels.

Cependant, une telle remise en cause des critères d'identification des ESA sortirait du champ de la présente modification et appellerait une révision du PADDUC. Or, comme exposé précédemment la Collectivité de Corse souhaite dans un premier temps mener à son terme la présente modification pour disposer d'une carte des ESA permettant d'appliquer efficacement les orientations qui leur sont spécifiques en l'absence de document local compatible. Pour autant, elle entend bien examiner ce sujet avec les communes et territoires concernés, et en faire part à l'Assemblée de Corse lors du bilan d'application à six ans du PADDUC pour débattre de la nécessiter de le réviser.

En outre, un assouplissement généralisé des possibilités de construction sur des terres à potentialités et cultivables dans l'intérieur (là où elles sont les plus rares) y ferait peser un risque pour le développement des activités agricoles, alors même que des solutions pour le développement des villages existent dans tous les cas, notamment au travers de l'élaboration de documents d'urbanisme locaux dont l'élaboration est soutenue financièrement et techniquement par la Collectivité de Corse (et l'Etat).

Il faut en plus noter qu'il s'agit souvent de communes qui connaissent une forte vacance de leur patrimoine bâti dont la remobilisation doit être prioritaire devant des extensions nouvelles, pas tant pour limiter la consommation d'espace que pour assurer la préservation et la valorisation de ce patrimoine, et préserver nos villages au maximum des dégradations que des extensions urbaines récentes non encadrées ont pu infliger à certains.

Enfin, il faut aussi rappeler, comme exposé au paragraphe 3.2.2, que parfois, les effets du PADDUC sont perçus de manière plus contraignants qu'ils ne le sont en réalité, et que même au RNU, quelques marges d'interprétation et de manœuvre existent.

A ce stade, et dans l'attente d'une éventuelle révision dont la décision d'engagement (ou pas) sera prise fin 2021, les principes du PADDUC resteront donc inchangés, en l'occurrence concernant les ESA, la préservation de l'ensemble des espaces répondant aux critères objectifs fixés, à titre conservatoire, dans l'attente d'une délimitation plus fine et éventuellement plus pertinente dans le cadre de documents locaux, et surtout dans la perspective de leur mobilisation foncière et de leur mise en exploitation au travers des différents outils et dispositifs de soutien existants..

8.2 LES DEMANDES DE MODIFICATION DE LA METHODE D'APPLICATION DES CRITERES POUR L'ETABLISSEMENT DE LA CARTE

L'application cartographique des critères de définition des ESA constitue le sujet de la modification. Il est donc logique qu'elle ait suscité le plus grand nombre d'observations.

La méthode d'établissement de la cartographie a été détaillée au paragraphe 3.1.1. Elle correspond à la méthode qui avait été mise en œuvre lors de l'élaboration de la précédente carte qui a été annulée par le Tribunal Administratif de Bastia, à ceci près que la tache urbaine utilisée pour « détourer » les ESA et ainsi actualiser des données anciennes, a été mise à jour et complétée, à partir d'une actualisation de la source de données de 2015, la BD TOPO de l'IGN, et d'un croisement en plus avec les données les plus récentes du cadastre et les contributions transmises par les communes et intercommunalités entre octobre 2018 et février 2019.

8.2.1 Les motifs d'ordre agronomique

8.2.1.1 Sur les expertises pointant une absence de potentialité agricole à l'échelle parcellaire

Certaines observations portent sur le « déclassement » des ESA d'une ou plusieurs parcelles sur la base de rapport d'experts privés. Ces rapports comportant des motifs similaires à des observations de particuliers (sans expertise), il y est répondu à toutes ci-dessous à travers les différents motifs soulevés.

8.2.1.2 Sur le caractère alternatif des critères

Rappelons au préalable que les critères des ESA sont alternatifs[19] et qu'un ESA peut être :

- soit cultivable et à potentialité agronomique
- soit cultivable et irrigué ou irrigable (équipement en cours, ou réseau d'irrigation à proximité).

Aussi, contrairement à ce qu'affirment certaines observations, une parcelle cultivable qui ne serait pas également irrigable, peut tout à fait être comprise dans un ESA.

8.2.1.3 Sur l'ancienneté / l'obsolescence de l'une des sources de la cartographie des ESA (étude SODETEG)

Des observations et expertises remettent en cause la pertinence de certains ESA sur le motif que l'une des sources utilisée pour leur cartographie (l'étude SODETEG) serait ancienne[20]. Effectivement, cette étude a été réalisée entre 1975 et 1981. Cependant,

[19] Ex : Livret IV – Orientations règlementaires, p. 48 (annexe 0 du dossier d'enquête publique)

[20] R/ Souvent les mêmes expertises invoquant ce motif d'ancienneté de l'étude SODETEG se basent par ailleurs sur le Registre Pédologique Approfondi[20] mobilisant des études réalisées il y a 50 ans ou encore sur des cartes pédologiques de la SOMIVAC réalisées entre 1959 et 1982…

comme exposé au paragraphe 3.1.1, ce vaste programme cartographique, réalisé par la Société d'Études Techniques et d'Entreprises Générales (SODETEG) avec l'appui scientifique du Centre d'Etudes Phytosociologiques et Ecologiques Louis Emberger (CEPE – CNRS) de Montpellier, est basé sur des **éléments pédologiques et topographiques variant peu à l'échelle de quelques décennies** : la profondeur du sol, sa pierrosité, sa topographie, etc. , sauf en cas d'urbanisation, de pollution, de décapage des sols, etc. Le caractère cultivable ou la potentialité des espaces identifiés par les scientifiques il y a 40 ans reste donc largement valable.

Seuls les espaces identifiés d'après leur état (vigne, verger, culture herbacée, zones urbanisées, etc.) ont pu évoluer dans leur couvert. Cependant, d'une part les espaces cultivés en 1975-1981 sont considérés, *a fortiori*, cultivables en 2020. D'autre part, **l'artificialisation représentée par la tache urbaine retirée des ESA n'est pas basée sur l'étude SODETEG de 1980** mais sur les dernières données cartographiques disponibles au moment de l'arrêt du projet de modification et sur les retours des communes consultées entre octobre 2018 et février 2019.

L'ancienneté, toute relative à l'échelle pédologique, de l'étude SODETEG, ne peut donc pas affecter le fondement d'un ESA.

8.2.1.4 Le retrait des ESA de pente supérieure à 15% ou l'effacement de cette mention dans les livrets du PADDUC

De nombreuses observations font valoir qu'une parcelle ou une zone ne devrait pas être considérée comme ESA car présentant une pente supérieure à 15%.

En effet, le critère de cultivabilité est parfois accompagné de la parenthèse « *(pente inférieure ou égale à 15%)* » dans les livrets III-Schéma d'Aménagement Territorial et IV – Orientations règlementaires, ce qui peut expliquer les confusions relevées.

Cependant, l'usage de la parenthèse montre bien qu'il ne s'agit que d'une indication. La pente ne constitue pas un critère mais seulement l'indication d'un des éléments de méthode – parmi d'autres - ayant participé à la construction de la cartographie (cf. paragraphe 3.1.1).

En effet, le PADD du PADDUC qui fixe les critères des espaces stratégiques à préserver (p. 269), ne comporte aucun critère de pente :

- *les terres cultivables et à potentialité agropastorale*
- *ainsi que les terres cultivables équipées d'un équipement public d'irrigation ou en projet d'équipement.*

En outre, le Livret IV – Orientations règlementaires (p. 144) qui explicite la méthode de transcription des ESA montre bien que la pente inférieure à 15% a été utilisée uniquement pour sélectionner une certaine catégorie de données (les « *espaces améliorables à fortes potentialités* » P1 et P2 de l'étude SODETEG) et pour « filtrer » les ESA du Niolu et de la lisière de la Plaine Orientale que cette dernière étude n'a pas couvert :

ESPACES IDENTIFIES	SOURCE	
Les espaces cultivables à forte potentialité	SODETEG[79] (étude pour un zonage agro-sylvo-pastoral)	CP1+CP2+CPB1+CPB2
Les espaces cultivables à potentialité moyenne		CP3+CP4+CPB3
Les espaces améliorables à fortes potentialités dont la pente est inférieure à 15%		P1+P2
Les zones cultivées en 1981		C+V+J+Y
Les espaces cultivables au travers un masque sur la Plaine Orientale	Référentiel Pédologique Approfondi - GéODARC	
Les espaces cultivables au travers un masque sur le Niolu et à la lisière de la Plaine Orientale	IFN	Champ « TF_IFN » : 64, 46 au travers un masque sur le Niolu et les pentes de 0 à 15%
		Champ « TF_IFN » : 49, 69 au Travers un masque sur les lisières de la Plaine Orientale et les pentes de 0 à 15%
Les secteurs équipés d'infrastructures d'irrigation et en projet d'équipement	OEHC	

En outre, même sur ces secteurs particuliers, cette pente reste à valeur indicative : elle doit donc être considérée dans un **rapport de compatibilité** et non de conformité (soit d'identité stricte).

Par ailleurs, et on pourra se reporter à la construction de la carte (§ 3.1.1), le caractère cultivable procède de la combinaison de **plusieurs paramètres** parmi lesquels ont également été pris en considération (même sur des espaces de pente supérieure à 15%) la profondeur des sols, leur pierrosité, leur stock semencier, etc. S'il dépend de la topographie et si la plupart des terres cultivables de Corse se situent en dessous des 15% de pente, cela ne constitue donc pas pour autant pas une limite et l'on observe des espaces cultivables et cultivés, en nombre, au-delà de cette pente, comme le montre le diagramme extrait de la méthode SODETEG illustrant le paragraphe 3.1.1.

Enfin, dans les observations, les pentes calculées à l'échelle parcellaire sont basées sur des sources plus précises que celles utilisées à l'échelle régionale. Par exemple, les profils altimétriques générés par l'outil Géoportail utilisent des données (RGE Alti) d'une résolution de 10 mètres. Cette résolution est encore accrue dans le cas de relevés de géomètres accompagnant certaines observations. Or, la cartographie régionale des ESA a mobilisé, sur les secteurs où la pente intervient comme donnée de sélection, un Modèle Numérique de Terrain d'un pas de 25 mètres, adapté à la détermination d'ensembles cohérents à l'échelle du 1/50000. Il est logique que, plus on mesure précisément le relief, plus on détecte de l'hétérogénéité au sein d'un même espace. Le simple fait qu'une parcelle ou même qu'un secteur présente des pentes de 20 ou 25% (voire plus) ne justifie donc pas son exclusion d'un espace stratégique agricole de la cartographie régionale. Le tribunal administratif de Bastia l'a d'ailleurs confirmé dans son jugement N° 1501115 du 17 mai 2018 (Commune d'Albitreccia) (cf. également paragraphe suivant).

8.2.1.5 Sur les variations pédologiques au sein des ESA

La plupart des observations demandant un « déclassement » des ESA sur des critères agronomiques ou topographiques ne sont (i) pas toujours étayées/localisées et (ii) concernent au maximum une ou quelques parcelles.

(i) La « pauvreté » des sols est souvent alléguée, mais elle ne s'appuie, au mieux, que sur quelques photographies ponctuelles du terrain, non localisées et sans profil ni analyses pédologiques. En outre, concernant les sols d'arène granitique souvent pointés du doigt comme incultes en raison d'une faible épaisseur de l'horizon humifère (mais très courants sur l'île), l'étude SODETEG précise que « *la pauvreté apparente de ces sols paraît surtout due à une activité biologique réduite. Ils réagissent très bien aux améliorations pastorales qui stimulent cette activité.* » (Notice de l'étude, p. 31). En outre, ces sols « pauvres », par ailleurs drainants, sont particulièrement indiqués pour certaines cultures comme la vigne ou les plantes aromatiques et médicinales. Ainsi, la « pauvreté » apparente d'un sol n'exclut pas son caractère cultivable ni irrigable et, par conséquent, sa caractérisation en ESA.

En outre, les affleurements ou les blocs rocheux évoqués dans les observations et les rapports d'experts sont rarement situés sur un plan parcellaire et apparaissent, en tout état de cause, de manière très localisée sur les photographies aériennes et de manière imperceptible sur la carte des ESA au 1/50 000.

(ii) Surtout, il n'est pas anormal de relever des variations pédologiques au sein des ESA puisque ceux-ci sont de grands espaces cartographiés à l'échelle régionale au 1/50000, en partie issus de données représentées au 1/25000 (SODETEG). Cependant, des variations parcellaires voire intra-parcellaires ne sont pas de nature à remettre en cause un Espace Stratégique Agricole à l'échelle d'une cartographie régionale.

Encore une fois, il appartient aux documents locaux de planification de délimiter les ESA à une échelle plus fine, sur la base notamment d'une étude type DOCOBAS (Document d'OBjectifs Agricole et Sylvicole – cf. Livret IV – Orientations règlementaires, pp. 46 et 47), réalisée avec une qualité méthodologique au moins équivalente à celle mobilisée dans l'étude SODETEG.

8.2.1.6 Sur la taille d'une parcelle ne permettant pas une exploitation agricole

De nombreuses observations de particuliers (voire d'expertises) objectent que leur parcelle est trop petite pour être le support d'une quelconque exploitation agricole.

Il convient au préalable de préciser que les ESA sont représentés à une échelle régionale (1/50000), par un aplat sans contours, indifféremment des limites cadastrales, donnée beaucoup plus précise et, surtout, fluctuante à moyen-long terme. La taille d'un ESA ne peut donc s'apprécier au regard des limites parcellaires.

La cartographie des ESA intègre bien un seuil critique de surface en-deçà duquel celui-ci n'est plus représenté : il s'agit de la superficie de 2500 m². En effet, non seulement celui-ci ne serait pas visible sur la carte au 1/50 000 mais il serait

également difficilement exploitable (sauf si accolé à un autre espace non urbanisé). Cependant, tant qu'un ESA représente encore une surface supérieure à 2500m² (malgré l'évolution de l'urbanisation mise à jour) il est maintenu sur la carte régionale car cette surface correspond à la « Surface Minimale d'Assujettissement[21] » exigée pour s'installer en « Cultures florales sous abris froids ». Par ailleurs, rappelons que l'installation d'une exploitation agricole de maraîchage peut se réaliser sur une surface de 2000 m² sous serres chauffées, 3000 m² sous serres non chauffées ou 5000 m² en permaculture de plein champ[22]. Or la production maraîchère est très limitée sur l'île alors que la demande de produits locaux, en circuit court, est forte, de la part des particuliers et de la part des collectivités (agriculture urbaine et péri-urbaine). La période actuelle de crise sanitaire, économique et sociale, liée au Covid-19 se traduit notamment par une prise de conscience accrue de la nécessité de relocaliser les productions stratégiques et de développer les circuits courts. Des espaces agricoles pouvant être considérés comme réduits peuvent toutefois, lorsqu'ils sont cultivables et, *a fortiori* irrigables, accueillir une entreprise agricole productive, économiquement viable.

La commune ou l'intercommunalité pourra toutefois en décider autrement dans le cadre de l'élaboration de son document d'urbanisme en compatibilité avec le PADDUC comme exposé au paragraphe 3.2.3. Elle pourra notamment, au regard de son projet de développement agricole, appliquer des seuils de surfaces distincts en fonction des secteurs de son territoire et de l'orientation agricole qu'elle souhaite leur donner, en lien avec les surfaces minimales d'assujettissement correspondantes.

8.2.1.7 Sur un accès inexistant ou insuffisant

Certains pétitionnaires objectent que leur parcelle n'étant pas ou insuffisamment accessible, elle n'est pas exploitable et, par suite, ne peut être intégrée dans un ESA.

Il convient de préciser que l'accessibilité n'est pas un critère de définition des ESA. En effet, ce paramètre est multiforme : quelle largeur/praticabilité ? pour quel type d'engin ? soumis à quel statut juridique ? l'absence ou l'insuffisance d'accès est-elle liée à la topographie, au couvert végétal actuel ou au fait de l'homme ? En outre, dans la plupart des cas, ce paramètre est susceptible d'évoluer.

Rappelons que les documents d'urbanisme locaux peuvent affiner, à leur échelle, les espaces agricoles qu'ils retiennent comme stratégiques, les DOCOBAS[23] pouvant notamment fournir des éléments d'appréciation aux collectivités.

---

[21] La Surface Minimale d'Installation (SMI) apparaissant dans des rapports d'expertise (CARRY) n'est plus en vigueur.

[22] Arrêté préfectoral n° 16-1935 du 7 octobre 2016 fixant la surface minimale d'assujettissement (SMA) pour le département de la Corse du Sud. Arrêté préfectoral n° 901-2016 du 25 octobre 2016 fixant la surface minimale d'assujettissement (SMA) pour le département de la Haute-Corse.

[23] Documents d'OBjectifs Agricole et Sylvicole, cf. Livret IV – Orientations règlementaires, pp. 46 et s.

8.2.1.8 Sur les surfaces présentant également un caractère naturel ou forestier

Un certain nombre d'observations se basent sur le caractère boisé, ou plus généralement sur un couvert végétal non agricole (végétation caractéristique de milieux qui seraient trop secs, ou au contraire trop humides), pour demander la suppression de certains espaces et, dans le cas des communes, diminuer la valeur indicative d'ESA à protéger.

La Collectivité de Corse ne souhaite pas retirer ces surfaces de la cartographie régionale des ESA dans le cadre de la présente modification alors que l'on constate une fermeture toujours plus grande des milieux (et une augmentation des risques d'incendie, de perte de biodiversité…), que le PADDUC n'est approuvé que depuis quelques années et ambitionne un développement des activités agricoles sur le temps long remobilisant des espaces laissés en friche.

En effet, le caractère réversible d'un certain nombre d'états ne peut impliquer la remise en cause définitive d'un espace stratégique agricole (basé sur un potentiel, sur le long terme). Le caractère emmaquisé ou boisé peut évoluer vers une culture moyennant des travaux de gyrobroyage ou de défrichement. Le caractère humide peut également évoluer après drainage (ce fut le cas de nombreuses terres agricoles de la Plaine Orientale par exemple).

Cependant, les rares cas de surfaces en eau ayant été comptabilisés dans les ESA par erreur (bien que non cartographiés comme tels), à l'instar du plan d'eau de Baccina sur la commune d'Aleria (obs n° 750), seront retranchés de la valeur indicative des ESA de la commune.

En outre, un milieu refermé n'est pas, contrairement à ce qui est systématiquement allégué dans les expertises agricoles, un signe du manque de potentiel agricole ou pastoral d'une terre, mais découler directement du comportement du propriétaire ne mettant pas à disposition le foncier en question à un exploitant agricole (ou de manière informelle : sans contrat donnant la visibilité nécessaire à l'exploitant pour investir sur le terrain).

En outre, même l'existence d'une protection règlementaire de type « Espace Boisé Classé » (EBC) peut évoluer (peut classer de nouvelles surfaces ou en déclasser) sur initiative communale.

En tout état de cause, la cartographie d'un ESA à l'échelle régionale ne remet pas en cause son éventuel autre caractère « naturel » ; en effet, la topographie de la Corse conduit à ce que de nombreux espaces cultivables se situent sur les plaines littorales, là où se localisent également de nombreux espaces naturels protégés. Le PADDUC traduit délibérément ce double enjeu sur la carte des ESA auxquels se superposent de nombreux Espaces Remarquables et Caractéristiques par exemple.

Enfin, cela permet de respecter le principe de libre administration des collectivités, celles-ci pouvant alors choisir de leur affecter une vocation agricole ou naturelle dans leur document d'urbanisme (cf. notamment Livret IV – Orientations règlementaires,

p. 49 : « *Lorsqu'ils [les ESA] sont le support d'une exploitation forestière ou d'une activité de loisirs en forêt, ils sont classés en zone naturelle et forestière* »).

8.2.1.9 Sur la présence d'un risque inondation

Certaines observations portent sur l'incompatibilité entre un ESA et son classement dans un PPRI (Plan de Prévention des Risques Inondation) (par exemple : obs n°2, Penta di Casinca).

Or le fait qu'un espace soit occasionnellement inondé ne remet pas en cause son caractère cultivable ou irrigable. Au contraire, les terres les plus fertiles de l'île et un grand nombre d'exploitations maraîchères se situent en fond de vallon ou de plaine, là où se situent également les cours d'eau et leurs débordements potentiels, sources notamment de limons fertiles.

8.2.1.10 Sur la présence d'un risque amiante

Une commune (n° 44, commune de Bastia) « *s'interroge sur le maintien en zone agricole au PADDUC et plus particulièrement en ESA des espaces concernés* [par un risque amiante environnemental] *et donc de leur représentation sur les documents graphiques du PADDUC et dans le tableau quantitatif par commune, objets de la présente modification.* ».

La commune affirme que « *si, moyennant certains conditions ces espaces pourraient être cultivés, alors il est nécessaire que le PADDUC prescrive les conditions à respecter au sein de son règlement, pour que les communes concernées puissent les répercuter dans leurs documents d'urbanisme* ». Aucune étude n'est fournie à l'appui de cette observation.

Dans tous les cas, il convient de rappeler qu'il n'appartient pas au PADDUC d'instaurer des prescriptions en matière de risques. Seuls les plans de prévention des risques élaborés par l'Etat le peuvent et s'imposent à tous les documents de planification, quelle que soit leur échelle.

Cependant, dans l'hypothèse où un plan de prévention du risque amiante naturelle serait mis en place un jour par l'autorité compétente de l'Etat, comprenant de telles prescriptions, les documents d'urbanisme locaux devront se mettre en conformité avec un tel plan.

Encore une fois, rappelons que les communes disposent de larges marges de manœuvre pour élaborer un PLU en compatibilité avec le PADDUC et que nombre d'arguments mis en avant dans leurs observations trouveraient leur place dans un rapport de présentation de PLU pour justifier la délimitation de leurs ESA à l'échelle parcellaire. Il apparaît le plus souvent que ce sont les objectifs quantitatifs qui les effraient, les motivant à solliciter des modifications au rang du PADDUC. Mais ces objectifs quantitatifs ne sont qu'indicatifs et les récentes jurisprudences exposées en détail au paragraphe 3.2.3 qui le confirment sont donc de nature à les rassurer.

8.2.1.11 Sur l'exposition d'un secteur au vent

Le fait qu'un terrain soit exposé au vent (ex obs. n° 133) ne remet pas en cause son caractère cultivable ou irrigable. Pour mémoire, de nombreux vignobles ou prairies cultivées sont situés sur des littoraux ventés de l'île.

Là encore, s'agissant des communes, c'est en définissant leur projet agricole dans leur projet de territoire, en compatibilité avec le PADDUC, qu'elles pourront délimiter les terres les plus pertinentes pour asseoir ce développement.

8.2.2 Les motifs relevant de l'artificialisation

8.2.2.1 Sur l'existence d'un environnement urbanisé générant ou non des Zones de Non Traitement

La présence d'une urbanisation plus ou moins importante à proximité d'une parcelle ou même son caractère viabilisé ne remettent pas en cause l'existence d'un ESA, contrairement à ce qu'affirment certains pétitionnaires voire certaines expertises.

En effet, ces éléments ne font pas partie des critères définissant les ESA.

Pour cause, une grande partie des terres cultivables ou irrigables de Corse étant situées sur les plaines alluviales littorales, là où l'urbanisation se développe le plus rapidement, les exclure *a priori* de la protection conférée par les ESA accélèrerait leur consommation et irait à l'encontre de l'objectif de développement de la production agricole de l'île. les ESA ont précisément pour but d'endiguer la consommation des espaces cultivables par l'urbanisation.

En outre, il ressort de la jurisprudence relatives aux documents locaux d'urbanisme, que le classement en zone agricole par les plans locaux d'urbanisme peut concerner des zones à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terrains, alors même qu'elles seraient desservies ou destinées à être desservies par des équipements publics et seraient situés à proximité immédiate de zones construites (CAA Bordeaux, 6 janvier 2011, SARL Groupe Mendi Promotion, req. n°10BX00043). L'erreur manifeste d'appréciation n'est ainsi pas constituée par le classement en zone agricole de terrains, alors même qu'il existerait des habitations situées à proximité et ce quand bien même ces terrains ne supporteraient aucune exploitation agricole ou forestière (CAA Douai, 19 mai 2016, commune de Saint-Wandille-Rançon, req. n° 15DA00821 ; CAA Douai, 25 février 2016, commune de Goincourt, req. n° 14DA01217 ; voir également : CE, 5 mars 2014, commune de La Possession, req. n° 363871).

Par ailleurs, certains rapports d'expertise font état d'une « *Proximité avec les habitations entrainant de sérieuses difficultés d'exploitation compte tenu de la nouvelle règlementation ZNT (Zone de Non Traitement) gelant de facto une zone de 20 mètres à proximité des habitations et interdisant l'emploi de produits phytosanitaires.* » Dans le même ordre d'idée, l'observation n° 528 remet en cause un ESA sur le motif que des

« *parcelles sont très proches des habitations et ne peuvent donc pas conserver un caractère agricole qui serait une source de gêne et de pollutions diverses pour les habitants* ».

Au-delà des nuances qu'appellerait la nouvelle règlementation des ZNT (la distance de 20m ne concerne que les molécules les plus dangereuses[24]), et si ces difficultés peuvent exister pour certaines cultures, ces zones de non traitement n'interdisent pas dans l'absolu le maintien ou la mise en culture des sols concernés et donc leur caractère cultivable ou irrigable.

Dans tous les cas, la continuité avec l'urbanisation existante, les densités d'urbanisation, l'existence de réseaux, etc., sont des critères que prennent en compte les collectivités lorsqu'elles délimitent les zones constructibles, agricoles ou naturelles dans le cadre de leur document d'urbanisme, dans un rapport de compatibilité (et non de conformité) avec le PADDUC.

Ces observations renforcent peut-être également la nécessité de prévoir, au sein des PLU et des cartes communales, des zones tampons en marge des nouvelles zones constructibles afin de limiter d'éventuels conflits de voisinage avec l'activité agricole.

8.2.2.2 Sur l'existence d'usages non agricoles sans, ou avec peu d'artificialisation

Certaines observations portent sur le détourage des ESA de secteurs actuellement affectés à un usage non agricole : camping, golf, zones de stationnement, terrain de loisirs, stockage de matériaux/engins éventuellement après déblai/remblai, centrales photovoltaïques, etc.

La Collectivité de Corse ne souhaite pas retirer de la cartographie régionale des ESA des zones ayant été identifiées comme potentiellement cultivables ou irrigables sur la base d'un usage actuel non agricole mais réversible compte tenu de l'horizon de temps du PADDUC et des changements qu'il ambitionne et qui ont trouvé une résonnance encore plus forte avec la récente crise sanitaire et l'accès aux produits de première nécessité pour l'alimentation.

Cependant, la tache urbaine pouvant résulter de ces usages non agricoles (bâtiments, locaux techniques, etc.) est détourée des ESA. Si des lacunes peuvent exister du fait des bases de données régionales, elles seront rectifiées sur la base des observations émises, à partir du moment où celles-ci sont suffisamment précises et étayées pour apprécier la situation et localiser l'impact.

Enfin, rappelons encore que les documents d'urbanisme locaux d'urbanisme peuvent délimiter les ESA en tenant compte des « *emprises manifestement artificialisées* » ou encore « *des besoins justifiés d'urbanisation et d'équipements* » (Livret IV – Orientations règlementaires, p. 48).

---

[24] Arrêté du 27 décembre 2019 relatif aux mesures de protection des personnes lors de l'utilisation de produits phytopharmaceutiques et modifiant l'arrêté du 4 mai 2017 relatif à la mise sur le marché et à l'utilisation des produits phytopharmaceutiques et de leurs adjuvants visés à l'article L. 253-1 du code rural et de la pêche maritime

Concernant le cas particulier des centrales photovoltaïques, leur localisation sur des terres à fort potentiel ou d'anciens vergers fait l'objet d'avis défavorable de la Collectivité de Corse depuis l'adoption de la délibération AC N° 09/116 du 29 juin 2009 qui intègre dans les critères devant être « *absolument respectés* » la localisation des projets de centrales photovoltaïques hors de ces espaces. En outre, la durée d'exploitation des panneaux photovoltaïques est souvent de l'ordre d'une vingtaine d'année et les exploitants de ces installations insistent souvent sur la compatibilité de leur projet avec l'activité agricole et leur caractère réversible. Enfin, le document d'urbanisme local dispose de la faculté de délimiter ses ESA en tenant compte notamment « *des emprises destinées à accueillir l'implantation d'installations structurantes d'intérêt public collectif contribuant à un développement durable et à la transition écologique et énergétique de la Corse* » (Livret IV – Orientations règlementaires, p. 48).

8.2.2.3 *Sur une prise en compte plus complète de l'artificialisation des sols*

a) Sur une mise à jour améliorée de la tache urbaine par les artificialisations pointées

L'artificialisation des sols est retirée de la cartographie des ESA à travers la tache urbaine définie dans le Livret III – Schéma d'Aménagement Territorial, p. 9, rappelée dans le rapport de présentation de la modification et dans le présent rapport, au point « 3.1.1. Méthode de cartographie ». Ainsi, les dernières données disponibles en terme d'artificialisation au moment de l'arrêt du projet en 2019 ont été intégrées (données cadastrales et BD TOPO IGN). Cependant, il est normal que des constructions récentes ne figurent pas dans ces bases de données du fait du décalage entre les dates d'achèvement des constructions et les dates d'intégration aux bases de données.

Conformément aux délibérations de l'Assemblée de Corse encadrant la procédure de modification et visant à mettre à jour l'artificialisation des ESA, la Collectivité de Corse donnera suite aux demandes de prise en compte de l'artificialisation relevant de la tache urbaine signalées dans les observations. Cependant, cette prise en compte ne pourra s'effectuer qu'à partir des observations offrant un certain niveau de précision et de certitude sur l'artificialisation pointée.

Il convient de noter cependant que de nombreuses observations affirmant l'existence de lacunes dans la prise en compte de l'artificialisation sous-tendent, en réalité, non pas une demande de complément, mais une demande d'extension de la tache urbaine (voir ci-après 8.2.2.4).

b) Sur le cas particulier des carrières

L'Union Nationale des Industries de Carrières et de Matériaux (UNICEM) souhaite « *que les emprises des carrières existantes et leurs extensions futures soient « sorties » du zonage des ESA* » (obs. n° 332). En outre, certains carriers objectent qu'une partie du périmètre autorisé de leur exploitation figure en ESA.

Considérant que la mobilisation accrue des ressources locales, y compris des matériaux locaux, est un autre objectif du PADDUC (PADD, p. 132), et considérant l'altération profonde et irréversible du sol liée à l'activité des carrières, les zones d'extraction pouvant se situer en ESA sont détourées.

Aussi, la Collectivité de Corse prendra en compte les carrières « omises » qui lui sont signalées précisément dans les observations ou, à défaut, qui sont identifiées dans les dernières bases de données disponibles.

Concernant le détourage des ESA des « *extensions futures* » des carrières, aucune localisation de ces extensions n'est fournie dans les observations et le Schéma Régional des Carrières, pouvant identifier des gisements, n'est, à ce jour, pas achevé. Cependant, rappelons que **les collectivités peuvent délimiter les ESA dans leur document d'urbanisme en tenant compte des « *installations d'extraction des ressources naturelles locales (gravières, carrières)* »** (Livret IV - Orientations règlementaires, p. 48).

Concernant les observations relatives aux **anciennes carrières** (obs. n°44, commune de Bastia ; obs. n° 175, C. CORTEGGIANI), il sera procédé au détourage des ESA des terrains excavés, ne pouvant manifestement plus être cultivés ni irrigués (ex : fronts de taille), mais il ne serait pas cohérent de détourer les parties remises en état présentant un caractère cultivable ou irrigable.

Concernant l'observation n° 701 (G. ZIRPOLO), il convient de préciser que les parcelles citées de la carrière de Brando, ne sont pas concernées par un ESA.

c) Sur le cas particulier de la voirie

Contrairement à ce qui apparaît dans certaines observations, aucun ESA n'est cartographié sur le réseau routier de l'île.

Les observations pointant le contraire recourent *a priori* à des couches SIG de 2015, non opposables et obsolètes.

Cependant, la valeur indicative des ESA par commune ne prend, en l'état de la procédure, pas en compte la surface induite par ce réseau routier, même si celle-ci est relativement réduite à l'échelle communale et ne peut constituer à elle seule un motif d'incompatibilité entre le document d'urbanisme et le PADDUC.

Toutefois, afin d'ajuster au mieux cette valeur indicative au regard des espaces cartographiés, la Collectivité de Corse donnera suite aux demandes de soustraction des surfaces représentant le réseau routier aux valeurs indicatives d'ESA par commune (et par suite, à la surface globale d'ESA).

8.2.2.4 *Sur une prise en compte plus large de l'artificialisation des sols*

Certaines observations consistent à demander non pas un complément à la tache urbaine, mais une extension des contours de la tache urbaine actuellement « collée » au bâti en limite, et ce de différentes manières :

a) Détourer les parcelles entières à partir du moment où elles supportent un bâtiment

Cette méthode permettrait de prendre en compte les espaces de stationnement, d'accès aux constructions, de jardin privatif, etc. Mais la taille des parcelles est très hétérogène, parfois importante, et serait donc de nature à entraîner une diminution significative des ESA, remettant en cause l'économie générale du PADD, ce qui n'est pas envisageable dans le cadre d'une procédure de modification. En outre, les limites parcellaires évoluent (l'échelle de temps n'est pas la même que celle d'un plan d'aménagement régional à long terme), ce de manière parfois indépendante des choix de développement et d'aménagement opérés par les collectivités (simple division parcellaire en zone non constructible).

b) Maintenir une bande sans ESA d'environ 20 m autour des constructions

Cette méthode permettrait effectivement de prendre en compte des espaces annexes aux constructions, mais elle supprimerait également des espaces qui ne le sont pas. Par ailleurs, elle engendrerait une réduction significative des ESA, ce qui n'est envisageable que dans une procédure de révision (et non de modification).

c) Détourer le bâti isolé

La tache urbaine représente les groupements de bâtis distants de moins de 50m exclus de la cartographie des ESA au 1/50000 (cf. méthode rappelée au chapitre 3.1.1 Méthode de cartographie). Par définition, les bâtiments seuls, isolés n'en font pas partie, même s'il faut noter que des groupes de 3 bâtis, bien qu'intégrés à la tache, sont seulement vus par la jurisprudence comme du mitage, non constitutif d'un tissu urbain. En effet, une tache urbaine inférieure à 2000m² représenterait moins de 1 mm² sur la carte. D'ailleurs, les bâtiments représentés sur la carte sous la forme de points noirs, y compris ceux présents dans un ESA, ont été délibérément grossis pour des questions de repérage sans quoi ils n'auraient pas été visibles. La présence de bâtiments isolés au sein d'un ESA ne remet cependant pas en cause l'existence et la légalité des bâtiments et usages existants, qu'ils soient agricoles ou non.

d) Détourer des zones non bâties mais considérées comme « artificialisées »

Au-delà des bâtiments, la tache urbaine détourant les ESA prend déjà en compte certaines artificialisations (cf paragraphe ci-dessus : voirie, carrières, zones d'activités économiques, etc.). Toutefois, les « artificialisations » ne consistant en réalité qu'en des aménagements ou en des usages réversibles ne sont pas détourées des ESA, ainsi qu'il est expliqué au § 8.2.2.

Cependant, concernant l'ensemble des observations demandant une prise en compte plus large de la tache urbaine mais ne pouvant correspondre à l'échelle du PADDUC ou à la procédure de modification, il convient de rappeler, là encore, que le travail de délimitation des ESA à l'échelle parcellaire relève du **document local d'urbanisme, qui peut tenir compte « des emprises manifestement artificialisées à la date d'approbation du PADDUC »** (Livret IV – Orientations règlementaires, p. 48). La marge de manœuvre liée au rapport de compatibilité entre un PLU et le PADDUC a été confirmée récemment par la justice administrative (cf. § 3.2.3).

8.2.3 L'échelle d'appréciation des critères

En outre et comme cela a été exposé dans certains paragraphes, que ce soit pour des motifs d'ordre agronomique ou relevant de l'artificialisation, la majorité des observations est portée par des propriétaires fonciers qui ne s'intéressent donc qu'à leurs parcelles ou unités foncières, dans les limites de leur propriété. Or, celle-ci n'est pas à l'échelle de l'appréciation que fait le PADDUC des critères de caractérisation des ESA ; elle s'inscrit dans un ensemble géographique plus large. Il est donc tout à fait possible que ponctuellement sur une petite parcelle ou en certains endroits d'une parcelle, les critères ne soient pas réunis mais que celle-ci s'inscrive dans un vaste ensemble cohérent où les critères, à l'échelle du PADDUC, sont effectivement réunis, motivant l'inscription en ESA dans les cartes du PADDUC.

La circonstance qu'un faible pourcentage des espaces stratégiques agricoles ne présente pas toutes les caractéristiques d'un tel espace ne saurait caractériser une erreur manifeste d'appréciation à l'échelle du PADDUC.

9 LES DEMANDES DE PARTICULIERS FAISANT REFERENCE A DES JUGEMENTS OU PROCEDURES CONCERNANT LEURS PARCELLES

Divers propriétaires fonciers, qui contestent la cartographie régionale des ESA au 50 000e en tant qu'elle concerne leur propriété, pointent, à l'appui de leurs observations, des jugements et procédures, qui à leur sens, empêchent l'inscription dans la carte au 50 000e des ESA de leurs propriétés et demandent en conséquence à ce qu'elles en soient exclues. Les inclure constituerait pour eux une erreur de droit, devant entrainer par la suite une annulation *a minima* partielle de la carte des ESA, ce qui rejoint le paragraphe 7 relatif aux fragilités juridiques soulevées.

Trois cas se présentent qui sont illustrés dans le PV de synthèse au travers de trois observations :

- Des demandes de prise en compte de jugements relatifs au PADDUC, tel que le jugement 1600688 du Tribunal Administratif de Bastia annulant partiellement le PADDUC en tant qu'il *« classe en espaces stratégiques agricoles une partie des parcelles cadastrées section D n°668, 696 et 697 situées sur le territoire de la commune de Calvi »*, soit une partie de la propriété de la SCI Amanduletto qui a émis l'observation n°572 ;

- Des demandes de prise en compte de jugements et procédures relatifs à des documents d'urbanisme ou à des autorisations d'urbanisme :
    - indépendants du PADDUC et qui lui sont en général antérieures telles que portées par l'observation n°527 ;
    - en lien avec le PADDUC telle que les observations groupées d'une famille n°658, 670, 671, 676, 677, 687, 848, 889 et 851.

9.1 S'AGISSANT DES JUGEMENTS RELATIFS AU PADDUC

Le Tribunal Administratif de Bastia a, par plusieurs jugements, annulé partiellement la délibération n°15/235 AC de l'Assemblée de Corse du 2 octobre 2015 approuvant le PADDUC :

- D'une part, *« en tant qu'elle arrête la carte des espaces stratégiques agricoles »*, supprimant ainsi la totalité de la carte des ESA considérant un vice de forme lors de l'enquête publique de 2015 concernant cette carte ;
- Et d'autre part, en tant *« qu'elle classe en ESA le secteur de la plaine de Peri »* et *« classe en espaces stratégiques agricoles une partie des parcelles cadastrées section D n°668, 696 et 697 situées sur le territoire de la commune de Calvi »* considérant une erreur manifeste d'appréciation dans ces deux secteurs.

La Collectivité de Corse, reconnaissant le vice de forme affectant l'enquête, n'a fait appel devant la Cour Administrative d'Appel (CAA) de Marseille, qu'au fond, pour contester les erreurs manifestes d'appréciation, en mettant en avant :

- Que la première, sur le secteur de la plaine de Peri, avait été établie sur la base de cartes réalisées par un bureau d'études et annexées au mémoire de la commune, qui étaient largement erronées dans la mesure où la quasi-totalité des bâtis pointés comme inclus en ESA en étaient en fait exclus (cf. § 7.2.1) ;
- Que la seconde, ne relevait pas de l'échelle du PADDUC qui ne procède pas à un classement parcellaire et ne peut non plus prétendre à l'exhaustivité du bâti sur toute la Corse (cf. § 3.1.2 relatif à la construction de la carte).

Or considérant que la Collectivité de Corse n'a pas contesté l'annulation de la carte des ESA et que celle-ci est devenu définitive, la CAA a estimé que l'objet de la requête n'existait plus et qu'il n'y avait donc pas lieu de statuer sur les erreurs manifestes d'appréciation contestées.

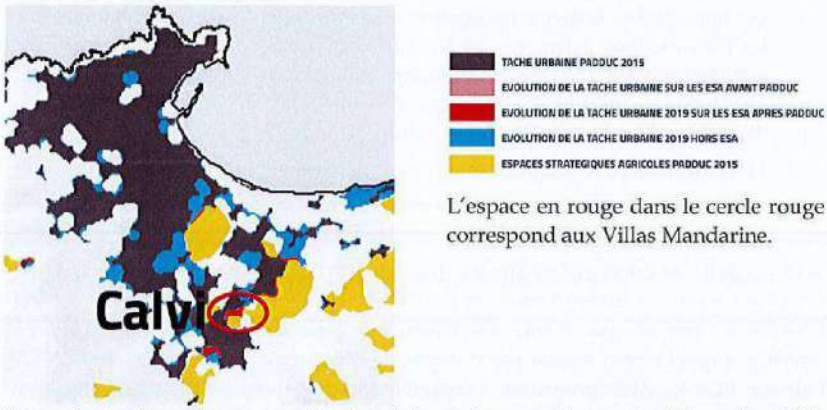
Toutefois, dans le cadre de cette modification du PADDUC portant sur l'élaboration de la carte des ESA, la Collectivité de Corse a porté une attention particulière à la mise à jour de la tache urbaine dans l'objectif d'éviter que ne soient considérées de nouvelles erreurs manifestes d'appréciation. C'est en particulier le cas dans les deux secteurs visés (cf. paragraphe 7 pour la plaine de Peri).

La SCI Amanduletto reproche néanmoins de ne pas avoir visé expressément le jugement du 9 mai 2019 n°1600688 du TA de Bastia dans l'arrêté prescrivant l'enquête, ce qui, à son sens :

- Semble indiquer qu'il n'en a pas été tenu compte ;
- Compromet l'information du public.

Or, la circonstance que l'arrêté prescrivant l'enquête n'a pas cité ce jugement du TA de Bastia ne signifie pas qu'il n'en a pas été tenu au compte.

La carte en annexe 1 qui montre l'évolution de la tache urbaine et des ESA de la carte soumise à enquête publique par rapport à la carte annulée par le TA montre bien les changements apportés pour tenir compte de l'urbanisation dans le secteur des « Villas Mandarine ».



L'espace en rouge dans le cercle rouge correspond aux Villas Mandarine.

Cependant cette prise en compte s'est faite au travers d'une mise à jour du bâti à partir de laquelle a été produite une nouvelle tache urbaine : sur le secteur des Villas Mandarine, sept bâtiments ont été ainsi ajoutés et ont généré de la tache urbaine selon la méthode exposée au paragraphe 3.1.1 (qui ne tient donc pas compte des limites de propriété), les excluant par conséquent des ESA. Étant située en limite d'urbanisation, la résidence hôtelière se situe donc, compte tenu de la méthode de cartographie, au contact des ESA qui viennent border les bâtiments bien que ceux-ci en soient exclus.

Au demeurant, cette mise à jour ne méconnait pas le jugement n°1600688 du TA de Bastia qui mentionnait « *une partie des parcelles* ».

Il apparait que cela ne satisfait par la SCI qui aurait souhaité que l'entièreté de ses parcelles soit exclue de la carte des ESA alors qu'une partie resterait apparemment concernée. En zoomant grâce à l'informatique la carte au 50 000e bien au-delà de sa précision légale, elle pointe des bâtiments comme étant partiellement en ESA. Or, on observe qu'ils sont seulement au voisinage immédiat des ESA mais que, comme exposé au paragraphe 3.2, les espaces à l'interface entre ESA et urbanisation laissent une marge d'interprétation importante de la carte compte tenu de son imprécision. Il n'est pas toujours aisé d'établir avec certitude leur inclusion ou leur exclusion même si de manière générale, un bâtiment appartenant à un groupe de bâtis dont il est distant de moins de 50m sera exclu. Elle pointe également des aménagements et installations qui seraient inclus dans les ESA de type piscine, voiries ou réseaux internes.

Aussi, sa demande au-delà de la prise en compte du jugement du TA rejoint donc :

- Les observations relatives à la méthode de cartographie, notamment celles concernant la prise en compte de l'urbanisation et des usages des sols, qui sollicitent un élargissement de la tache urbaine, parfois jusqu'aux limites de parcelles ou à d'autres installations telles que les piscines. Les réponses sur ce point particulier sont apportées au paragraphe 8.2.2 ;

92

- Les inquiétudes de divers particuliers quant aux effets de la carte régionale sur les constructions existantes ou les autorisations d'urbanisme délivrées face auxquelles il a été rappelé en différents points de ce rapport, qu'elles étaient non fondées, puisque la carte une fois intégrée au PADDUC, n'aura pas d'incidence sur ces constructions ou autorisations ;
- Et de manière plus générale, toutes les observations relatives à la précision de la carte et à ses effets, dont on ne peut attendre qu'ils soient ceux d'un PLU, comme rappelé au paragraphe 3.2.

La Collectivité de Corse espère que les éléments d'éclairage apportés tout au long de ce rapport seront de nature à rassurer la SCI Amanduletto quant au fait que la carte des ESA ne procède pas à un « classement en zone agricole » de leur résidence hôtelière et qu'elle ne contraint pas non plus la commune de Calvi à classer en ESA dans son PLU les dites propriétés. Lorsque le PLU délimitera à l'échelle parcellaire voire infra-parcellaire les zones constructibles et les ESA, il pourra en effet tenir compte le cas échéant :

- de l'absence des caractéristiques d'ESA ;
- de la destination hôtelière de la totalité de l'unité foncière.

Dans l'attente du PLU, les effets de la carte, rappelés au paragraphe 3.2, ne peuvent compromettre la gestion et l'exploitation du site. Ils ne sauraient non plus s'opposer à la poursuite de son aménagement s'il est constaté la perte/l'absence des caractéristiques d'ESA (dès lors que d'autres dispositions légales ne s'y opposent pas).

En outre, l'absence de référence au jugement du TA de Bastia relatif à leurs parcelles dans les visas de l'arrêté prescrivant l'enquête publique ou dans le rapport de présentation n'est pas non plus de nature à compromettre l'information du public, d'autant plus que l'arrêt de la CAA relatif à la requête de la Collectivité de Corse contre ce jugement est visé, comme cela est d'ailleurs noté dans l'observation. Un complément pourrait cependant être apporté au rapport de présentation lors de l'approbation de la carte.

9.2 S'AGISSANT D'AUTRES JUGEMENTS ET PROCEDURES

9.2.1 Sans lien avec le PADDUC

Il s'agit là aussi d'observations de particuliers relatives à leurs propriétés foncières, qui demandent leur exclusion de la carte régionale des ESA en se fondant sur des jugements ou procédures qu'ils considèrent devoir s'appliquer au PADDUC et qui concernent :

- le classement de leur parcelle par le document d'urbanisme communal ;
- des autorisations d'urbanisme.

Ainsi, à titre d'exemple, l'observation 527 relayée par la Commune d'Ocana dans son observation 813 concerne une parcelle pour laquelle :

- un refus de permis de construire a été annulé en 2015 par la CAA de Marseille ;
- le classement d'une partie en zone Ne par le PLU a été annulé par le TA de Bastia en 2018.

Ces décisions sont sans relation avec le PADDUC et n'ont donc pas autorité de force jugée vis-à-vis de la carte des ESA.

Toutefois, il apparaît que la construction pointée dans cette observation ne figurait pas encore dans les bases de données utilisées pour construire la tache urbaine à exclure des ESA. Étant située à moins de 50m d'un groupe de bâtis formant une tache urbaine, il pourra y être inclus lors de la prise en compte des conclusions de l'enquête publique, comme cela a été indiqué pour des situations similaires au paragraphe 8.2.2.

Cependant, cela ne concerne qu'une portion réduite de la parcelle visée.

Au regard de cette observation, pour tous les cas similaires, et en cas d'autres lacunes inévitables de la carte des ESA concernant les bâtiments (cf. paragraphe 3.1.1), il apparaît utile de rappeler :

- que dans une commune pourvue d'un document d'urbanisme, c'est ce dernier qui s'applique, faisant écran aux dispositions du PADDUC, sauf si les dispositions du PLU applicables à la demande d'autorisation d'urbanisme sont illégales et doivent le cas échéant être écartées ;
- que la carte des ESA ne peut avoir d'effet rétroactif et n'a donc pas d'incidence sur les autorisations d'urbanisme purgées de recours qui peuvent donc être mises en œuvre (c'est-à-dire mises en chantier et non achevées) dans leur durée de validité. *A fortiori*, elle n'a pas d'incidence sur les constructions existantes dont la réalité s'impose, à l'exception bien sûr des constructions agricoles pour lesquelles elle pourrait fonder un refus de changement de destination dans les communes au RNU ou dans les zones non constructibles des cartes communales (pour les communes dotées d'un PLU, c'est ce dernier qui règle la situation).

9.2.2 Relatifs à l'application du PADDUC

D'autres observations émises par des propriétaires fonciers sollicitent une exclusion de la carte régionale des ESA au motif notamment :

- que leur parcelle est constructible au document d'urbanisme communal en vigueur ;

- que lors d'un contentieux relatif à leur demande d'autorisation d'urbanisme, les dispositions du PADDUC relatives aux ESA auraient été écartées.

C'est ce que mettent en avant les observations « groupées » n° 658, 670, 671, 676, 677, 687, 848, 889 et 851 émises par les membres d'une même famille sur un même secteur de la commune d'Eccica Suarella.

Le cas alors présenté est celui d'une commune disposant d'une carte communale antérieure au PADDUC et ne faisant donc pas application des dispositions relatives aux ESA, sur le fondement de laquelle une autorisation d'urbanisme a été délivrée en mars 2019 et a fait l'objet d'un déféré préfectoral.

Ce dernier s'est suivi d'une annulation du permis de construire par le Tribunal Administratif de Bastia considérant le non-respect du principe de continuité urbaine posé par la loi Montagne promulguée en 1985 (illustrant ainsi le caractère obsolète de certaines dispositions des documents d'urbanisme actuellement en vigueur comme exposé au paragraphe 5).

Ce faisant, le juge n'a pas statué sur le caractère d'ESA mis en avant par la Préfecture considérant qu'ils ne disposaient pas des éléments nécessaires et que le motif tiré de l'illégalité des dispositions du PLU au regard de la loi Montagne entrainait de toutes façons une annulation du permis : « *les autres moyens invoqués par la préfète de Corse-du-Sud [notamment les caractéristiques d'un ESA] ne sont pas, en l'état de l'instruction, de nature à entraîner l'annulation prononcée* ».

Compte tenu des principes de l'économie de moyens, pour faire droit à une demande d'annulation, le juge administratif peut en effet se limiter à statuer sur le bien-fondé de l'un des moyens invoqués seulement.

Aussi ce jugement n'indique pas que les terrains d'assiette du permis de construire ne répondent pas aux caractéristiques des ESA.

En outre, dans l'hypothèse même où le juge aurait statué sur les caractéristiques du terrain vis-à-vis des ESA et considéré qu'elles ne répondaient pas aux critères de définition des ESA, il aurait alors fait application du PADDUC à l'échelle de la parcelle, comme on le fait au RNU, en l'absence de PLU, ce qui, comme rappelé au paragraphe 3.2.2 offre une marge, d'une part pour interpréter la carte, et d'autre part, pour faire application des dispositions relatives aux ESA en tenant compte de la réalité physique du terrain à l'échelle du projet examiné. Cela n'aurait donc pas pour autant impliqué une erreur manifeste d'appréciation du PADDUC, mais aurait illustré le changement d'appréciation que peut impliquer un changement d'échelle.

10 LES QUESTIONS INTERROGEANT LES ENJEUX ET LA METHODE

10.1 CONCERNANT L'EFFICACITE DU DISPOSITIF ESA

La commission souligne les critiques formulées dans quelques observations, certes assez rares, telles que la n°126, qui conteste l'efficacité des dispositions du PADDUC applicables aux ESA pour protéger les terres à potentialités agricoles et plus largement limiter la consommation d'espace. Sur ce point, cette observation reprend à son compte les critiques émises par la communauté d'agglomération de Bastia qui, dans son avis de personne publique associée, pointait le fait que 1200 hectares de terres ayant les caractéristiques des ESA avaient été consommées depuis l'approbation du PADDUC fin 2015, malgré l'intention de la Collectivité de Corse et l'objet même des dispositions du PADDUC relatives aux espaces stratégiques, qui visaient précisément à préserver ces espaces. L'observation n° 126 va beaucoup plus loin dans la critique en affirmant que le fait même d'identifier des ESA et de prendre dans le PADDUC des dispositions les rendant inconstructibles aurait eu pour effet d'accélérer leur urbanisation après approbation du PADDUC et particulièrement dans le délai de trois ans généralement admis comme « délai de mise en compatibilité » des documents d'urbanisme inférieurs.

En synthèse, la question soulevée par ces avis et affirmations n'est pas celle du bien-fondé de la préservation et donc de l'inconstructibilité des espaces cartographiés en tant qu'ESA en 2015 et dans le projet de cartographie mis à l'enquête publique en 2020, mais celle de la prise en compte effective des dispositions du PADDUC relatives aux ESA lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme.

Bien que ne disposant d'aucune donnée objective permettant d'évaluer a posteriori l'effet de l'identification des ESA sur la protection des terres agricoles (il faudrait pour cela pouvoir comparer l'état de consommation des ESA actuels avec ce qu'il aurait été en l'absence des dispositions du PADDUC), la quantité d'espace consommé sur la période 2015/2019 est tellement significative (sans compter les permis récents restant à mettre en œuvre) qu'il semble difficile de se contenter de repousser la critique

On peut effectivement craindre que le décalage dans le temps entre l'approbation du PADDUC et sa prise en compte dans les documents opposables aux autorisations d'occupation des sols ait amené un bon nombre d'opérateurs (propriétaires fonciers principalement), à « sécuriser » des droits à bâtir sur des terrains précédemment constructibles et qui, étant cartographiés en ESA en 2015 et en en ayant les caractéristiques physiques, auraient dû être reclassés en zones non constructibles. La période dite "délai de mise en compatibilité" des PLU et CC avec le PADDUC a donc pu être perçue comme un sursis durant lequel le cadre antérieur, que le PADDUC devait remettre en cause, pouvait continuer à s'appliquer, ce qui a pu amener un

effet d'accélération des initiatives à l'approche du terme des trois ans, avec le concours bienveillant des autorités chargées de l'instruction et de la délivrance des autorisations.

Le problème d'efficacité du dispositif des ESA soulevé par cette critique relèverait donc exclusivement de défaillances (volontaires ou non) dans l'application des règles du PADDUC par les communes, et d'un défaut de contrôle de la légalité des actes d'urbanisme délivrés par ces dernières puisque le délai de trois ans laissés pour la mise en compatibilité des documents d'urbanisme avec le PADDUC n'a jamais signifié qu'il différait l'application de ce dernier, comme du reste l'a rappelé le TA de Bastia dans ces jugements n°1600730 et 1600954 du 16 mars 2017[25], et puisque comme exposé au paragraphe 5, nombre des documents cités sont en parties obsolètes même au regard des lois « Montagne » et « Littoral » entrées en vigueur en 1985 et 1986.

Il convient toutefois de rappeler que la Collectivité de Corse ne dispose d'aucun pouvoir d'instruction, de contrôle ni de police en matière de droit des sols.

Les préfets de départements ont adressé aux Maires, par courrier daté de fin novembre 2018 dont la collectivité de Corse a reçu copie, une liste de considérations et de conditions à appliquer pour la délivrance des autorisations d'urbanisme, basées sur les dispositions réglementaires et cartographies du PADDUC, en complément des conditions posées le cas échéant par les documents communaux d'urbanisme. Cette démarche a pu conforter les élus locaux dans la conviction que les dispositions du PADDUC ne devaient commencer à être prise en compte qu'à compter de novembre 2018 bien que comme rappelé ci-avant, ça n'était pas le cas.

Ces éléments tendent à démontrer que les dispositions du PADDUC ont produit beaucoup moins d'effet, en matière de protection des ESA, que ce qui était attendu et recherché au moment de son approbation. Pour autant, dès lors que la consommation des espaces stratégiques agricoles induite par ces autorisations d'urbanisme résulte d'infractions répétées aux dispositions du PADDUC, la critique concernant la pertinence du dispositif apparaît totalement inopérante.

En effet, on voit mal en quoi l'efficacité du dispositif des ESA serait en cause, alors que les problèmes constatés traduisent, non des carences ou lacunes du PADDUC, mais le fait qu'il a été insuffisamment appliqué, et trop tardivement.

En synthèse, le question critique sur l'efficacité du dispositif des ESA, bien que fondée sur des éléments tangibles, et notamment sur le fait que la simple approbation de ces dispositions par délibération de l'Assemblée de Corse n'a pas pu empêcher la consommation d'espaces agricoles en quantités importantes, doit

---

[25] *« qu'en outre la circonstance que les auteurs du règlement local d'urbanisme disposent d'un délai de tois ans pour rendre compatible leur document avec le PADDUC ne fait obstacle, dans le cadre de l'instruction d'une demande de permis de construire, à l'application des dispositions de ce dernier document* [en parlant du PADDUC] ; *que par suite c'est à tort que la commune de Calvi et la SCI Tramariccia soutiennent que le POS de la commune de Calvi fait obstacle à l'application de la loi Littoral et à celle du PADDUC* ».

aboutir à interroger la manière dont les autorités compétentes font appliquer les règles d'urbanisme plutôt que le bien fondé et la pertinence de la règle elle-même.

Ce qui est en cause n'est donc pas la règle, mais son non-respect, et le défaut de sanction de ce non-respect.

Les défaillances trop souvent constatées pourraient justifier un renforcement des compétences de la collectivité de Corse en matière de contrôle des autorisations délivrées ou *a minima* la diffusion des informations relatives aux autorisations d'urbanisme afin qu'elle puisse correctement assurer le suivi et l'évaluation du PADDUC, notamment au regard des obligations fixées par les articles L. 4424-12-III et L. 4424-14-II, et pour adapter les dispositions nécessaires lors de sa révision le cas échéant.

10.2 CONCERNANT LA VOCATION URBAINE D'ESPACES PLATS EN ZONE AGGLOMEREE A ENJEUX DE DEVELOPPEMENT

Certaines observations (n°126, n°620) contestent l'identification d'ESA sur des terrains qui satisfont pourtant bien les critères posés par le livret IV du PADDUC (cultivabilité et potentialité en l'occurrence), au motif que ces terrains auraient de manière plus logique vocation à être urbanisés, compte tenu de leur environnement déjà en partie urbanisé, ou d'un positionnement géographique qui pourrait être considéré comme stratégique à d'autres fins que la production agricole.

Ces observations s'appuient sur certains avis de personnes publiques associées, notamment :

- celui de la communauté d'agglomération de Bastia qui conteste le maintien d'espaces stratégiques agricoles au sein d'un Secteur d'Enjeu Régional, et notamment sur des emprises qui sont censés accueillir à court ou moyen terme des implantations économiques (ZAE d'Erbajolo) ou des développements urbains (dans le prolongement du Parc Futura).
- celui de la Ville de Bastia qui demande, entre autres, à ce que soient exclus de la cartographie des ESA les terrains faisant déjà l'objet de projets d'urbanisation validés par les collectivités locales (ZAE d'Erbajolo en l'occurrence), et que les dispositions écrites relatives aux critères d'identification des ESA soient modifiées pour permettre plus de souplesse dans la délimitation des zones agricoles stratégiques des PLU, de manière à ne pas obérer les possibilités de développement urbain sur certains secteurs stratégiques du sud de la commune, tout en délimitant, en « compensation » des zones agricoles stratégiques sur d'autres parties cultivables de la commune ;
- celui de la Communauté d'Agglomération du Pays Ajaccien qui demande l'exclusion du site du projet de zone d'activité et de pôle d'échange multimodal de Mezzana.

Ces observations ainsi que les avis des PPA sur lesquelles elles s'appuient soulèvent à juste titre la question d'un éventuel conflit de vocation ou d'objectif, sur des espaces donnés, entre le développement agricole (vocation définie par le PADDUC dès lors que les critères objectifs des ESA sont présents) et d'autres vocations relevant également d'objectifs prioritaires du PADDUC, comme l'implantations d'activités productives du secteur secondaire (artisanat, industrie), le développement du logement accessible, l'amélioration de la qualité urbaine et des transports en commun.

Cette problématique avait été soulevée et longuement débattue par l'Assemblée de Corse avant approbation du PADDUC en 2015, le tout premier projet de PADDUC arrêté fin 2014 ayant dans un premier temps prévu d'identifier sur les secteurs à fort enjeu de développement (sur lesquels une forte interpénétration entre extensions urbaines et espaces à potentialités agricoles était constatée), des « espaces mutables à enjeux urbains et économiques », **au sein desquels les terrains cultivables et à potentialité n'étaient pas qualifiés d'ESA**. Ces « EMUE » devaient être des périmètres de projet d'aménagement d'ensemble.

Cette approche a ensuite été abandonnée, notamment sur la base des avis émis par l'autorité environnementale et le CESC (qui soulignait le manque de base juridique permettant de conférer à ces EMUE une portée opposable forte), au profit de l'identification sur ces espaces de « secteurs d'enjeux régionaux », **au sein desquels le PADDUC cartographie des ESA dès lors que les critères objectifs de définition des ESA sont bien présents (cf. effets du PADDUC au paragraphe 3.2).**

Ce choix a été guidé par le souci d'éviter tout assouplissement de la protection des espaces agricoles à potentialité sur les secteurs périurbains sur lesquels ils sont le plus menacés et en même temps les plus stratégiques pour l'approvisionnement alimentaire des villes en circuits courts dont la demande est croissante, en particulier pendant la récente période de confinement liée à la crise sanitaire mais qui n'a jamais fait que révéler une tendance grandissante (en témoigne les projets d'autosuffisance alimentaire des agglomérations qui se multiplient sur le continent, après Albi et Rennes).

Pour autant, les enjeux de développement urbain présents au sein de ces secteurs agglomérés ou en limite d'agglomérations, sont bien reconnus dans le PADDUC, notamment au travers des éléments de diagnostics et des orientations d'aménagement qui sont édictées dans le livret III du PADDUC pour chacun des Secteurs d'Enjeux Régionaux.

Ces secteurs appellent l'élaboration et la mise en œuvre d'un projet d'aménagement d'ensemble avant toute poursuite de l'urbanisation, comme le stipule le livret IV du PADDUC.

En conséquence, l'identification et la cartographie d'espaces stratégiques agricoles au sein de ces secteurs ne doit pas être vue comme la négation de toute possibilité de développement urbain sur les terrains plats présents dans ces secteurs, mais comme

un moyen de garantir (sous réserve de la bonne application des dispositions du PADDUC relatives aux ESA) que ces terrains ne seront pas consommés par l'urbanisation avant élaboration et validation d'un projet d'aménagement d'ensemble.

Une fois un tel projet élaboré, il pourrait être proposé à l'examen conjoint de l'ensemble des collectivités parties prenantes, et entraîner une évolution des dispositions du PADDUC (comme de celles des PLU) après enquête publique conjointe et délibération de l'Assemblée de Corse, dans le cadre de la procédure intégrée dite « déclaration de projet/ mise en compatibilité », en application des articles L. 300-6-1 du Code de l'urbanisme et L.4424-15-1 du CGCT.

Ces principes qui ont prévalu aux grands arbitrages effectués lors de l'approbation du PADDUC en 2015 restent parfaitement valables à ce jour, et compte tenu de l'objet de la modification du PADDUC en cours, il n'est pas envisageable que la Collectivité de Corse accède en l'état aux demandes des observations et avis visés : dès lors que les terrains en question présentent effectivement les critères d'identification des ESA (à l'exception des terrains qui ont été bâtis récemment et dont l'artificialisation sera mise à jour), ils doivent être cartographiés comme tels dans le PADDUC à l'issue de la procédure de modification. Leur éventuelle urbanisation ne pourra intervenir :

- que dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble, comme prévu dès 2015 et en application des orientations d'aménagement assignées aux secteurs d'enjeux régionaux, après mise en compatibilité du PADDUC avec ces projets d'ensemble, par exemple dans le cadre de la procédure de déclaration de projet comme prévu par l'article L. 4424-15-1 du CGCT.
- Ou lors de la révision éventuelle du PADDUC, si l'Assemblé de Corse le décide suite à son évaluation, qui pourrait notamment prévoir des dispositions particulières aux ceintures agricoles périurbaines en s'appuyant sur les compétences de la Collectivité de Corse en matière de Protection des Espaces Agricoles et naturels Périurbaines (PEANP).

10.3 CONCERNANT LE RETARD DANS L'APPLICATION DES DISPOSITIONS DU PADDUC ET SES EFFETS

L'observation n°126 reprend encore une critique formulée dans l'avis PPA de la communauté d'agglomération de Bastia relative au retard qui aurait été pris par la Collectivité de Corse dans la mise en œuvre des orientations du PADDUC et notamment les "démarches processuelles" qui devaient être engagées à l'aval du PADDUC pour la préfiguration d'opérations d'aménagement d'ensemble sur les secteurs d'enjeux régionaux.

Le raisonnement présenté dans cet avis est *grosso modo* le suivant : le classement d'ESA au sein des secteurs d'enjeu régional visait à geler leur urbanisation

désordonnée pour laisser le temps aux collectivités de concevoir des projets d'ensemble, pour lesquels le PADDUC fixait l'objectif d'une démarche en trois ans, à l'issue de laquelle la Collectivité aurait dû faire évoluer le PADDUC pour ajuster la cartographie des ESA.

Si cette formulation est fidèle aux principes validés en 2015 pour ce qui concerne l'objectif de cartographier des ESA au sein des SER, l'affirmation concernant un engagement de la Collectivité à supprimer les ESA au sein des SER à l'issue d'un délai de trois ans est inexacte. En effet, l'éventualité d'une évolution du PADDUC à l'horizon de trois ans était affichée en 2015 comme une possibilité (si utile, nécessaire, et possible au vu de l'avancement des projets d'aménagement d'ensemble à engager sur ces espaces), et non comme un devoir.

En ce qui concerne l'engagement des démarches de projet d'aménagement d'ensemble, auxquels la collectivité devait contribuer de manière importante, le retard que personne ne peut nier ne saurait incomber à une carence de la Collectivité de Corse ou encore moins à un renoncement de l'exécutif aux principes posés et validés en 2015.

Ce retard résulte d'une multiplicité de facteurs et notamment :

- L'instabilité juridique qu'a dû affronter le PADDUC,
- Comme pour la non application des dispositions du PADDUC sur les ESA relevée dans cette même observation n°126, le fait que globalement, il a été très peu tenu compte du PADDUC dans les projets des collectivités et dans les décisions publiques autorisant les projets privés ;
- La difficulté de poser les bases de ces démarches de projet d'aménagement d'ensemble en associant l'ensemble des autorités, maîtrises d'ouvrages et financeurs potentiellement concernés, qui ont nécessité des efforts majeurs de la CTC puis de la Collectivité de Corse avant d'être reconnues comme pertinentes notamment au sein des services de l'Etat (rapport du CGEDD de juin 2016, assises de l'urbanisme de 2019 notamment).

Il convient de souligner que sur l'ensemble des secteurs de projets sur lesquels le PADDUC fixait, en 2015, l'objectif d'initier une opération publique d'aménagement d'ensemble, aucune collectivité locale n'a engagé à ce jour la moindre démarche permettant de présenter un projet susceptible d'emporter la mise en compatibilité du PADDUC dans le cadre des procédures applicables (déclaration de projet ou procédure intégrée, en application du L.4424-15 du CGCT).

L'argument d'un retard général dans l'avancement de ces projets d'ensemble (retard dans lequel la Collectivité de Corse a sa part de responsabilité au même titre que les autres personnes publiques) pour solliciter la suppression pure et simple de la protection des ESA sur les secteurs à fort enjeu de développement urbain est donc irrecevable.

10.4 CONCERNANT LA PRISE EN COMPTE DES CONTRIBUTIONS ET AVIS DES PPA

Le PV de synthèse pointe deux observations en particulier (n°5 de la commune de Monacia d'Auddè, n°369 de celle de San Gavinu du Carbini) faisant état de ce que certains avis des PPA n'auraient pas été joints au dossier d'enquête.

Comme le montrent les dates indiquées par les communes dans ces observations (décembre 2018, mars 2019), les courriers et contributions cités sont en réalité antérieurs à la consultation des PPA préalable à l'enquête publique dont les résultats doivent être joints au dossier d'enquête, comme prévu par la législation.

En revanche, le courrier du 22 juillet 2019 de la commune de Monaccia (qui regrette la non prise en compte des demandes antérieures) est bien joint au dossier d'enquête.

Les communes de San Gavinu di Carbini et de Monaccia d'Auddè pointent en réalité les échanges avec la Collectivité de Corse entre octobre 2018 et juillet 2019 qui correspondent aux contributions qu'a sollicitées la Collectivité de Corse pour établir la carte, notamment en les questionnant sur la mise à jour de l'urbanisation et sur les autorisations d'urbanisme.

Le paragraphe 3.1.2 expose en détail ces différentes phases de consultation et leur devenir et précise que contrairement à ce qu'affirment ces observations, les avis rendus par ces communes dans le cadre de la consultation formelle des PPA sont bien joints au dossier d'enquête (lorsqu'ils ont été rendus). Et le fait que certaines propositions ou demandes des communes formulées dans le cadre de l'association des PPA en amont de l'élaboration de la nouvelle cartographie n'aient pas été retenues ne constitue aucunement une irrégularité, dès lors que la collectivité est seule compétente pour élaborer cette cartographie et procéder aux arbitrages à partir des contributions des personnes publiques, dont elle tient compte sans forcément satisfaire les demandes particulières qui sont formulées.

11 LES ESPACES POINTES COMME « ERREURS MANIFESTES D'APPRECIATION »

11.1 COMPTE TENU DE DROITS A BATIR CONSIDERES COMME ACQUIS

De très nombreuses observations font état d'erreurs manifestes d'appréciation non pour fournir des éléments tendant à démontrer l'absence des critères d'identification des ESA tels que formulés dans le PADDUC, mais pour proposer une autre définition de ce qui devrait avoir une vocation agricole, ou pour introduire des conditions supplémentaires.

C'est notamment le cas de l'observation n°980 qui fait état de projets déjà engagés pour contester la pertinence d'une vocation agricole malgré la présence effective des critères (non contestée).

Ces observations sont l'occasion de constater que systématiquement, leurs auteurs font spontanément prévaloir la logique d'une vocation constructible par rapport à la logique d'une vocation agricole, sans autre motivation que celle d'un intérêt particulier de nature financière.

Dès lors que le diagnostic stratégique établi dans le cadre de l'élaboration du PADDUC faisait état d'une tendance à la dilapidation du potentiel productif de la Corse par la multiplication des constructions sur les secteurs à potentialités agricoles (considération qui a motivé le recours à la qualification d'espaces stratégiques pour assurer la préservation de ces terres), et d'un surdimensionnement massif des zones constructibles des documents d'urbanisme pré-existants (cf. paragraphe 5), il était prévisible et même normal que l'orientation consistant à assurer la préservation de ces terres menacées aboutisse à la remise en cause des possibilités de construire sur bon nombre de parcelles que les propriétaires envisageaient de « valoriser », c'est-à-dire de construire ou de céder au prix d'un terrain constructible, de fait bien supérieur au prix d'un terrain agricole.

Cette perspective de constructibilité à terme a de fait une incidence sur la valeur théorique des patrimoines fonciers de certains propriétaires. Valeur théorique car tant qu'un bien ne fait pas l'objet d'une transaction ou d'une mise en location, la valeur que lui donne son propriétaire n'est qu'une prétention. Et pour certains propriétaires seulement, c'est-à-dire ceux dont les terrains présentent des potentialités agricoles et avaient été classés précédemment en zones constructibles dans des PLU ou des cartes communales (voire des POS devenus caducs entre temps).

Fort logiquement, les propriétaires ressentent comme un préjudice le fait de voir la valeur théorique de leur patrimoine diminuer du fait de l'intervention d'un tiers, en l'occurrence une autorité compétente pour établir un document de planification. Car ce qui fait la valeur de ce patrimoine dans ces cas précis, ce ne sont pas les caractéristiques objectives des terrains (leurs caractéristiques, leur potentialité, leur exposition, etc), mais le type de règles qui y sont appliquées, c'est-à-dire leur classement dans un document de planification établi par une puissance publique.

Le réflexe systématique des propriétaires est donc de faire valoir un prétendu « droit » antérieur, qui empêcherait tout réexamen des choix de vocation effectués par les collectivités compétentes.

La remise en cause de la constructibilité d'un terrain est parfois même assimilée à une atteinte au droit de propriété.

Certaines observations, comme la n°130, confondent (à dessein ou par méconnaissance) deux notions juridiques qui ne relèvent pas de la même nature ni

du même niveau, à savoir le droit constitutionnel de propriété (et donc de jouissance) qui relève du droit civil, et le droit d'encadrer les changements d'usage, la transformation et les possibilités de construire sur un terrain donné, qui est distinct du droit de propriété et relève du droit public, en se basant notamment sur le fait que « le territoire français est le patrimoine commun de la nation » (L.101 code urbanisme) et que son aménagement doit par conséquent répondre à des objectifs d'intérêt général (L. 101.2 code de l'urbanisme). Cette considération fonde tout le droit de l'urbanisme.

Le fait d'assigner à un espace donné une vocation (ou plusieurs), d'y autoriser certains usages et changements d'usage est un des fondements mêmes du droit de l'urbanisme, et n'est en rien constitutif par principe d'une atteinte au droit de propriété.

Le fait d'assigner à un espace une vocation agricole n'entrave en rien le droit de propriété du propriétaire du terrain. Cette vocation n'entraîne pas l'obligation d'une exploitation agricole effective, ni l'obligation de mettre le terrain à la disposition d'une autre personne privée (un agriculteur). Elle empêche simplement le propriétaire du terrain d'y édifier une maison, ce qui est en phase avec les principes fondamentaux de l'urbanisme puisqu'un terrain est réputé inconstructible sous réserve d'intérêt général. La construction de logements (qui peut avoir un caractère d'intérêt général dans une certaine mesure et dans certaines conditions) comme le développement de l'activité agricole sont des enjeux qu'il s'agit de concilier, et le document d'aménagement ou d'urbanisme se contente d'arbitrer sur des espaces donnés entre ces deux objectifs, notamment en appréciant le maillage du territoire en infrastructures et en équipements publics, commerces et services, et en visant à en limiter les coûts pour la puissance publique, à limiter la consommation et la fragmentation des espaces naturels et agricoles, à limiter les besoins de déplacement…

Par définition, la vocation d'un terrain traduit l'objectif et le projet de développement qu'une collectivité est légitime à fixer, dans un rapport de compatibilité avec les objectifs des documents de portée supérieure. Il est donc parfaitement normal et légitime que l'élaboration d'un projet de portée insulaire tel que le PADDUC, qui entend réagir à des phénomènes d'urbanisation désordonnée et de spéculation foncière débridée, ait pour conséquence, en bout de chaine la diminution de la valeur théorique que des propriétaires fonciers espéraient obtenir de leurs terrains via un classement constructible.

Et ce, sans que cela relève d'une erreur manifeste d'appréciation, et sans que cela soit préjudiciable à l'intérêt général de l'ensemble de la population, bien au contraire.

D'un point de vue juridique, il n'existe pas à proprement parler de « droit acquis » du fait de l'existence de règles applicables à un moment donné à un espace. Si tel était le cas, l'ensemble des réglementations d'urbanisme ou environnementales

seraient éternellement figées, or le droit, sur ces sujets, est fait pour évoluer et l'on constate que ces évolutions induisent une diminution drastique des espaces ouverts à l'urbanisation.

Pour autant, une règle ne saurait être rétroactive, ce qui signifie que le fait de cartographier un espace en tant qu'ESA, ou de classer un terrain en zone agricole d'un PLU ou non constructible d'une carte communale, est sans effet sur les autorisations qui auraient déjà été délivrées.

En conséquence et comme exposé également au paragraphe 6, on peut répondre à l'ensemble des observations qui font état de droits à construire antérieurs que :

- Nul n'a droit au maintien d'un règlement dans le temps, et que le fait qu'il ait été envisagé de construire sur un espace donné (en conformité avec un règlement à une date donnée) ne crée pas un droit, sauf si ce droit a été acté dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme ;

- Les autorisations d'urbanisme délivrées restent valables même sur des terrains qui seraient inclus dans un ESA cartographié au PADDUC, et les constructions envisagées restent donc possibles. Pour autant, le fait que ces constructions soient possibles ne les rend pas pour autant certaines, et la délivrance d'une autorisation ne garantit donc pas que le terrain sera artificialisé. Le taux de mise en œuvre des autorisations d'urbanisme en France est de l'ordre de 50%. Il serait donc abusif de considérer que tout terrain ayant reçu une autorisation d'urbanisme doit être considéré comme perdu pour l'activité agricole.

Cette dernière considération est d'autant plus valable pour les secteurs actuellement ou anciennement constructibles, sur lesquels aucune autorisation n'a été délivrée, et pour lesquels rien n'empêche une vocation agricole, dès l'ors que les critères objectifs des ESA sont réunis.

Il n'y a donc pas lieu de donner satisfaction aux observations demandant de retirer de la cartographie des ESA, au motif de l'erreur d'appréciation, des terrains sur le simple fondement de leur constructibilité actuelle ou antérieure.

Il n'y a pas lieu pour autant de nier les situations de difficultés que l'évolution des règles d'urbanisme qui résultera du PADDUC peut faire peser sur certains propriétaires, en particuliers ceux qui, sur la base des réglementations précédentes, ont engagé des dépenses, qu'il s'agisse d'études, de travaux ou de du paiement de droits de succession tenant compte d'une valeur vénale de terrains constructibles. Pour autant, lorsque ces situations sont subies de bonne foi (à l'exception des démarches spéculatives qui se trouveraient contrariées par la cartographie des ESA, ce qui est au demeurant l'un de ses buts), des solutions peuvent être envisagées et trouvées par la négociation foncière avec les opérateurs, tels que l'OFC, notamment dans la perspective de mettre en œuvre des opérations d'aménagement foncier. Ces

solutions n'entrent pas dans le champ de la présente modification du PADDUC, mais peuvent être mises en œuvre à très court terme dès lors que le PADDUC prévoit déjà le principe d'engager de telles démarches, qui passent par la constitution de réserves foncières publiques.

De manière incidente, l'approche retenue dans certaines observations et consistant à engager le débat sur le terrain du « droit acquis » pour contester la légitimité des choix de la Collectivité de Corse à fixer les grands principes de l'aménagement de l'espace et à définir des espaces stratégiques dont la vocation pourrait contrarier des projets de construction, amène fort logiquement la Collectivité de Corse à analyser les arguments qui lui sont soumis.

A l'issue de ce travail d'analyse, il apparait bien souvent que les projets présentés comme récemment autorisés ou sur le point de l'être sont assez largement en opposition avec les objectifs du PADDUC ou les dispositions législatives applicables.

C'est par exemple le cas :

- De l'observation n°980 qui porte à la connaissance de la commission des projets d'implantations commerciales sur Ghisonaccia (en discontinuité urbaine sur une commune littorale) et de lotissement résidentiel sur Prunelli di Fium'orbu, au sein d'un secteur d'enjeu régional, et ne tenant aucun compte des principes de structuration urbaine du PADDUC, et ne s'inscrivant pas dans un projet d'aménagement d'ensemble. Ces opérations étant implantées sur des espaces cartographiés en ESA en 2015 et présentant indubitablement les critères de définition des ESA, le fait qu'elles aient pu recevoir des autorisations reste un mystère, et illustre le problème de non application des dispositions du PADDUC traité au §11.1
- De l'observation n°872 faisant état de la réalisation d'un lotissement en cours sur la commune littorale de Sartè, en totale discontinuité de toute forme urbaine et en vertu d'un permis d'aménager délivré en 2014, sur la base d'un ancien POS qui apparaissait donc illégal au regard de la règle de continuité des extensions d'urbanisation posée par la loi Littoral.

De fait, la plupart des observations présentant des projets en cours comme relevant de droits acquis et devant de fait motiver une réduction des cartographies d'ESA, trahissent plutôt la persistance d'un phénomène de laxisme des autorités compétentes en matière d'application du droit des sols, qui continuent à appliquer des règlements manifestement illégaux ou contraires aux objectifs du PADDUC.

Une manière de prendre en compte ces informations pourrait consister à engager des actions coercitives ou contentieuses à l'encontre des responsables de ces dysfonctionnements, que l'enquête publique permet de documenter à partir de très nombreux exemples.

11.2 EN RAISON DE PROJETS D'INFRASTRUCTURE ET D'EQUIPEMENT PUBLIC OU D'INTERET GENERAL

Certaines observations font état d'une discordance entre la cartographie des ESA et l'existence de certains projets d'infrastructures (y compris ceux portés par la Collectivité de Corse) ou d'équipements publics ou d'intérêt général, et demandent donc à ce que la cartographie des ESA exclue les emprises de ces projets.

Une telle évolution est inutile et inopportune, pour les raisons suivantes :

- De la même manière que la délivrance d'une autorisation d'urbanisme ne garantit pas la réalisation d'une construction (cf § 12.1), l'autorisation d'un projet d'infrastructure ne garantit pas sa réalisation et donc la disparition des espaces agricoles sur lesquels cette infrastructure serait amenée à s'implanter. Il en va de même, a fortiori, pour les projets d'infrastructures qui ne bénéficient pas encore de toutes les autorisations, à l'instar des projets routiers de la collectivité de Corse, et dont les tracés sont encore susceptibles d'évoluer, sans présumer de la décision finale de réalisation que prendra la Collectivité ;
- Par ailleurs, la représentation d'ESA n'empêche pas la réalisation d'équipements publics tels que des routes, réseaux, stations d'épurations, et plus largement les équipements publics qui ne peuvent être implantés ailleurs. S'agissant à titre d'exemple du projet de SACOI qui fait l'objet d'une observation par EDF (observation n°590), il n'est effectivement nullement empêché par les dispositions relatives aux ESA.
- Enfin, l'évocation d'un projet privé, tel qu'il en est cité à l'enquête publique (clinique par exemple), ne fournit aucun élément garantissant l'engagement des porteurs de projet à ce stade. Modifier la cartographie des ESA dans le seul but de faciliter l'implantation d'un tel projet à un endroit donné (sans autre justification de localisation que l'opportunité foncière) aurait pour seul effet de faciliter la consommation de l'espace sans aucune garantie que cela soit au service du projet cité. Il semble donc préférable, s'agissant de projets présentés comme « d'intérêt général », de renvoyer les porteurs de projet vers les dispositifs (maîtrisés et encadrés) qui permettent de faire évoluer les dispositions du PADDUC spécifiquement pour les rendre compatible avec ce projet. En conséquence, pour permettre la réalisation de tels projets, il semble préférable de laisser la possibilité aux PLU de délimiter les ESA et les zones constructibles en compatibilité avec le PADDUC dans le cadre de leur document local, ce qui aura pour effet de permettre aux communes de totalement maîtriser la destination des emprises concernées (grâce au règlement du PLU, voire à la possibilité d'utiliser le droit de préemption urbain dans les zones constructibles), alors qu'une simple suppression d'ESA dans le PADDUC aurait pour effet de faciliter la construction sans maîtrise de la destination. Dans le cas où des projets publics ou d'intérêt général sur des communes non couvertes par un document d'urbanisme seraient entravés

uniquement par les dispositions du PADDUC relatives aux ESA et la cartographie correspondante, il serait possible pour les porteurs de projets de demander une mise en compatibilité du PADDUC avec leur projet, dans le cadre des procédures de déclaration de projet (L. 300-6-1 du CU, L.4424-15-1 du CGCT) voire de la procédure de PIG (Projet d'Intérêt Général).

11.3 EN RAISON DE L'ABSENCE D'ESPACES ACTUELLEMENT CULTIVES

Quelques observations portent sur la demande d'intégration dans les ESA de surfaces actuellement cultivées (ex : n° 589 qui indique de 8ha de déclivité inférieure à 15% qui ont récemment été plantés en vigne, AOP Calvi), ou de manière plus générale, une mise à jour des surfaces cultivées – en plus ou en moins depuis 1980 (ex : n° 347).

Comme rappelé au paragraphe 3.1, une partie des ESA est déjà constituée des surfaces cultivées en 1980 identifiées par la SODETEG en tant que « jardins », « vignes », « vergers » ou « cultures herbacées » (cf. chapitre 3.1).

Parmi celles-ci, il est indifférent que certaines ne soient plus cultivées actuellement : elles n'ont pas, pour autant, perdu leur caractère cultivable (ou irrigable).

A contrario, sur le même principe, il ne serait pas incohérent d'ajouter des surfaces mises en culture depuis, et qui n'auraient pas été identifiées comme surfaces cultivables par ailleurs pour être intégrées dans les ESA. La question d'intégrer dans la cartographie des ESA des terrains actuellement cultivés apparait donc totalement légitime, a fortiori s'il s'agit de cultures correspondant à des productions à forte valeur ajoutée comme les cultures végétales en AOP. En effet, la présence de cultures à ce jour vaut démonstration du caractère cultivable, tout autant si ce n'est plus encore que la présence de cultures végétales à la date de l'étude de la SODETEG.

Aussi, il serait possible au regard de l'application des critères et pour tenir compte de l'enquête publique, d'intégrer les espaces cultivés précisément pointés dans les observations.

Cependant, en l'état actuel de la connaissance de l'occupation des sols en Corse et en particulier des activités agricoles, il n'est pas possible de disposer d'une information exhaustive sur ce sujet.

En outre, compte tenu de la surface potentiellement importante, un ajout général de toutes les surfaces actuellement cultivées, au-delà de celles pointées pendant l'enquête, pourrait, d'une part, *a minima* nécessiter une nouvelle enquête pour assurer la bonne information du public et d'autre part, induire une augmentation significative de l'objectif de préservation des ESA, susceptible de remettre en cause l'économie générale du PADDUC, ce que l'actuelle procédure de modification ne peut permettre.

Cet ajout généralisé ne pourrait donc être envisagé que dans le cadre d'une révision du PADDUC.

En tout état de cause, il convient de rappeler que :

- des espaces nouvellement cultivés, même non représentés sur la carte régionale des ESA, peuvent actuellement relever des ERPAT (Espaces Ressources pour le Pastoralisme et l'Arboriculture Traditionnelle), notamment les châtaigneraies, les oliveraies ou d'anciens espaces pastoraux, et bénéficier de la protection afférente prévue par le PADDUC, comme c'est le cas pour l'observation 589, impliquant une modification par cohérence de la carte de destination générale des différentes parties du territoire, ainsi que de la carte des enjeux agricoles et sylvicoles ;
- dans le cadre de leur document d'urbanisme, les collectivités peuvent inventorier les espaces cultivés de leur commune pour délimiter les ESA en compatibilité avec le PADDUC dans la mesure où elles justifient bien dans le rapport de présentation de l'éligibilité aux critères, ce qui contribue à leur marge de manœuvre dans le cadre du rapport de compatibilité. Il en est de même avec des espaces cultivés antérieurement aux cartes SODETEG.

11.4 EN RAISON DE L'INTEGRATION *A CONTRARIO* D'ANCIENNES SURFACES CULTIVES

Comme il a été rappelé au §12.3 précédent, l'intégration dans la cartographie des ESA de surfaces qui étaient recensées comme cultivées dans les bases de données exploitées pour l'élaboration de la carte (notamment SODETEG) témoigne de la possibilité de cultiver ces espaces : ce qui était cultivé est cultivable, sauf artificialisation qui serait intervenue dans l'intervalle, ou lessivage majeur du sol qui aurait pu résulter d'incendies à répétition et de l'érosion.

Le fait que des terrains ne soient plus cultivés ne s'oppose donc pas à leur remise en culture (bien que dans certains cas cette remise en culture suppose des défrichements, avec des contraintes réglementaires et financières), et leur identification en tant qu'ESA ne saurait constituer une erreur d'appréciation, en particulier à l'échelle du PADDUC.

11.5 EN RAISON DE LA NON PRISE EN COMPTE DE PARCOURS BOISES A FORT POTENTIEL ET DE FAIBLE PENTE

La Chambre d'Agriculture de Corse du Sud demande notamment que les espaces pastoraux boisés à fort potentiel fourrager (identifiés dans les catégories « PB1 » et « PB2 » de l'étude SODETEG) présentant une pente inférieure à 15% soient intégrés aux ESA.

En effet, le PADD prévoit que les ESA sont notamment constitués des « espaces pastoraux à forte potentialité » et, de fait, la cartographie des ESA intègre déjà des espaces similaires (catégories « P1 » et « P2 » de l'étude SODETEG). Cependant, à la différence de ces derniers, les espaces identifiés PB1/PB2 présentaient un couvert arboré plus ou moins important au moment de l'étude SODETEG. C'est pourquoi ils n'ont pas été inclus lors de la construction géomatique de la carte des ESA détaillée dans le tableau du Livret IV – Orientations règlementaires, p. 145.

Ces surfaces sont toutefois protégées au titre des ERPAT (Espaces Ressources pour le Pastoralisme et l'Arboriculture Traditionnelle).

En outre, ces espaces sont très souvent classés en ESA par les communes dans le cadre de l'élaboration de leur document d'urbanisme en compatibilité et participent ainsi de leurs marges de manoeuvre.

En tout état de cause, leur intégration dans la cartographie des ESA ne pourra s'envisager, en raison de leur surface importante (environ 8 000 ha), que dans le cadre d'une procédure de révision et non de modification du PADDUC.

Le Président du Conseil Exécutif de C

Gilles SIMEONI

12 ANNEXES

12.1 ANNEXE 1 : ETUDE RELATIVE A LA PLAINE D'I PERI

12.2 ANNEXE 2 : REPONSE AUX OBSERVATIONS INDIVIDUELLES

Télécharger la pièce jointe originale (avis mairie bastia PADDUC.pdf)
Document : avis mairie bastia PADDUC.pdf, page 1 sur 14

Bastia

Bastia, le 19 septembre 2019

CONSEIL EXECUTIF DE CORSE
CABINET
27 SEP. 2019
COURRIER ARRIVEE
8468

GHJUNTA / ARRIVÉE
27 SEP. 2019
CULLETTIVITA DI CORSICA
22 Corsu Grandu 20187 AIACCIU

URBANISMU/URBANISME
REF : DAPT/URBA/CL/JF/
CARTULARE SEGUIDATU DA /AFFAIRE SUIVIE
PAR : CHRISTOPHE LAVAL
COURRIEL : CLAVAL@BASTIA.CORSICA
TEL : 04 95 55 97 11
TELECOPIE : 04 95 55 97 47

Objet : ESA BASTIA

Réf : votre courrier du 10/07/2019
P.J : détail des remarques venant étayer notre analyse

R+AR : 1A 130 318 9516 3

COURRIER ARRIVÉE
LE ..21/10/2019...
N°....19—843.....

Monsieur le Président de l'exécutif,

J'ai eu l'honneur de vous apporter précedemment des informations complémentaires sur les constructions et ouvrages réalisés avant l'approbation du PADDUC, qui venaient perturber la lecture de la délimitation des ESA.

Des ajustements devaient normalement être pris en compte dans la nouvelle carte, objet de la modification du PADDUC afin de pouvoir disposer d'un document qui identifie réellement les zones présentant le meilleur potentiel agricole.

Vous me transmettez aujourd'hui, pour avis, le nouveau document cartographique portant sur les ESA affectant le territoire Bastiais et issu de cet échange.

Il apparaît que la surface des ESA a été légèrement diminuée mais le document souffre encore malheureusement de nombreuses incohérences qui rendent son application très compliquée.

Ceci est particulièrement regrettable car je vous rappelle que la protection des espaces agricoles et la mise en scénario de ces territoires par une production au plus près du consommateur, synonyme de lien social, est un axe essentiel de notre action politique, inscrit formellement au PADD de la commune.

La volonté affirmée que cette inscription cartographique débouche sur une véritable exploitation du territoire nous conduit dès aujourd'hui à la mise en place d'associations foncières pastorales sur les hauteurs de Bastia ou au développement de jardins en cœur de ville. Ces réalisations apporteront la réponse attendue à l'autosuffisance alimentaire.

Je regrette à cet égard que la cartographie proposée n'ait pas suffisamment tenu compte de l'histoire et de ses spécificités de la Corse, se contentant d'une approche géomatique.

A titre d'exemple, ne pas prendre en compte les terrains dont la pente est supérieure à 15 %, c'est oublier l'histoire de la Corse et de ses spécificités. Nos anciens ont su s'affranchir de la topographie du terrain naturel, ont façonnés notre territoire et nous ont légués en héritage de nombreuses terrasses participant à notre patrimoine culturel commun. Ne pas exploiter ce potentiel ou ne pas l'affirmer, c'est faire table rase du passé.

Votre proposition appelle ainsi de ma part les remarques suivantes :

- La représentation des ESA empiète encore largement sur des zones qui ne sauraient en aucun cas apparaître en espace agricole :

- La Zone d'Activités Economiques d'Erbajolo, créée le 20 décembre 2007, délimité en UZA au PLU en vigueur, et dont les terrains, aménagés, sont soit bâtis soit en cours de commercialisation. L'ensemble de la ZAC doit donc être intégrée dans l'enveloppe urbaine. Cette erreur sur la carte des ESA avait été signalée mais n'a pas été prise en compte dans le nouveau document (près de 14 ha concernés).
- Un terrain inculte comme une ancienne carrière contemporaine. Celui-ci n'aurait jamais dû être classé en tant qu'espace présentant un potentiel agricole (près de 2,15 ha concernés)
- L'emprise liaison Bastia-Furiani, décidée par la CTC, pour partie réalisée et dont un tronçon doit être encore achevé. La trame ESA doit donc être retirée sur la totalité de l'emprise réservée et affectée au projet (près de 5 ha concernés).

Ces 3 points représentent à eux seuls **plus de 21 ha.**

- Les Jardins, dessertes, accès, aire de stationnement attenant à des villas existantes qui sont partiellement pris en compte suite à la méthode employée (détourage des ESA selon la « tache urbaine » et non en fonction des parcelles artificialisées)
- Les parcelles support de projets qui ont fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme et qui n'ont pas été retirés des périmètres ESA; ni sur la cartographie, ni dans le tableau des surfaces, notamment dès lors que les espaces se trouvent en zone U/AU des PLU.

Environ 20 Ha supplémentaires seraient affectés.

Ceci relève sans doute d'erreurs matérielles, mais aussi des méthodes employées pour la définition des périmètres concernés par les ESA, qui doivent impérativement être corrigées afin d'éviter une possible contestation mais aussi et surtout pour procéder enfin à un affichage au plus près de la réalité, tant en termes d'espaces, que de surfaces concernées. Les chiffres énoncés pour Bastia, induits par les périmètres détourés restent donc encore très largement au-dessus de la réalité de terrain.

- Les critères retenus pour déterminer les ESA n'ayant pas évolués à l'occasion de la nouvelle rédaction du PADDUC, on peut également s'interroger sur le véritable potentiel des terres identifiées sur la carte qui nous est aujourd'hui proposée.

En effet, par superposition du cadastre et des ESA avec la couche SIG MNT, on constate qu'une grande partie des espaces délimités par le PADDUC ne répond pas au critère pente (<15%) fixé par le PADDUC lui-même (environ les deux tiers des ESA délimités pour Bastia). Il est en conséquence plus que nécessaire, soit de faire évoluer de manière explicite les critères retenus, soit de modifier la cartographie transmise.

- La superposition graphique des ESA avec le PLU en vigueur de Bastia démontre l'impossibilité d'atteindre en réalité l'objectif assigné.

En effet, la quasi-totalité de ces espaces qui resteraient délimités sont aujourd'hui inclus dans des zones U et AU, et seraient donc inexploitables pour l'agriculture selon les dispositions générales du PADDUC et notamment par application de l'article E-1.1 du livret IV des orientations réglementaires qui précise que *« les espaces stratégiques sont déterminées en tenant compte des zones U et AU des PLU »*.

- *La compensation est impossible à réaliser.*

- Le PADDUC prévoit des possibilités de compensation
- Néanmoins l'ensemble des ESA pouvant faire l'objet d'une délimitation à ce titre selon les critères définis par le PADDUC sont reportés sur la cartographie et le tableau des surfaces par commune, les autres espaces sont qualifiés soit d' «*espaces ressource pour le pastoralisme et l'arboriculture traditionnelle* » ou d'« *autres espaces naturels, sylvicoles et pastoraux* », de ce fait, il ne s'agit pas d'ESA.

Ogni currispundenza deve esse adirizzata di manera impersunale à u Sgiò Merre / Toute correspondance doit être adressée de façon impersonnelle à Monsieur le Maire
Merria di Bastia – Viale Pierre Giudicelli / Mairie de Bastia – Avenue Pierre Giudicelli
20410 Bastia Cedex – Tél : 04.95.55.95.55 – Courriel : maire@bastia.corsica – Site : www.bastia.corsica

- En outre et c'est le point le plus important, les terrains présentant une pente inférieure à 15 % (critère obligatoire) sur l'ensemble du territoire en dehors des zones urbaines présentent une superficie inférieure de moitié au chiffre à compenser.

Cette situation est inédite et aucune réponse n'est apportée sur ce point dans le règlement du PADDUC. Un contentieux est plus que prévisible pour le PLU de la commune. Il est essentiel, soit de faire évoluer de manière explicite les critères retenus, soit de modifier la cartographie transmise.

- Le PADD du PADDUC demande, à juste titre, de prendre en compte les risques dont celui lié à la présence d'amiante naturelle, or :

- L'étude SODETEG sur laquelle s'est basée le PADDUC pour établir la carte des ESA ne prend pas en compte ce risque et le croisement des périmètres ESA/risque amiante naturelle n'est non plus été traité dans le PADDUC. Or, le travail du sol dans les secteurs amiantés est un facteur d'exposition et il se trouve que plusieurs périmètres ESA se superposent avec les périmètres des zones de risque.
- La commune de Bastia s'interroge sur la sécurité sanitaire des agriculteurs et des résidents voisins qui seraient de fait exposés.

S'agissant d'une problématique qui concerne plusieurs communes de Haute Corse, et au vu des enjeux, elle doit sans doute être traitée à l'échelon de la région, les communes concernées ne pouvant seule prendre cette responsabilité. Il est en conséquence aujourd'hui plus que nécessaire de saisir les autorités sanitaires et l'Etat pour vérifier si ces secteurs peuvent réellement être cultivés, ou pas, et, le cas échéant, réajuster le contour de certaines zones et/ou, préciser les systèmes d'exploitation agricoles autorisés/interdits ainsi que les conditions d'exploitation.

- D'une manière générale, à la lecture du rapport de présentation expliquant les modifications apportées au document, les termes employés laissent penser que les constructions ont été édifiées sur les ESA.

Il conviendrait d'ajuster les termes pour clairement reconnaitre les erreurs d'appréciation et que ce sont les périmètres ESA qui débordaient sur les zones bâties ou en phase de l'être, et non l'inverse.

Enfin, je regrette vivement que la cartographie des ESA proposée par la commune, transmise à vos services depuis plus d'une année et établie sur la base de données objectives intégrant l'histoire de chaque lieu, sa topographie originelle, la géologie, l'hydrologie et les modifications opérées par l'homme avec la réalisation de planches agricoles notamment n'ait pas été suffisamment analysée pour aboutir à une proposition commune. Celle-ci aurait davantage tenu compte des réalités du terrain tout en étant susceptible de déboucher sur une véritable exploitation des lieux.

En conséquence, je ne peux vous remettre en l'état et au vu de ce qui précède qu'un avis défavorable sur votre projet et je vous demande de bien vouloir prendre en compte les remarques ci-avant exposées, et détaillées dans les pages qui suivent.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président de l'exécutif, l'expression de mes salutations les meilleures.

Le Maire

Pierre Savelli

Monsieur le Président de l'exécutif
Assemblée de Corse
22 Cours Grandval
20187 Ajaccio cedex 1

Ogni curri

u Sgiò Merre / Toute correspondance doit être adressée de façon impersonnelle à Monsieur le Maire
ierre Giudicelli / Mairie de Bastia – Avenue Pierre Giudicelli
15.95.55 – Courriel : maire@bastia.corsica – Site : www.bastia.corsica

REMARQUES DE LA COMMUNE DE BASTIA SUR LES DOCUMENTS TRANSMIS LE 10 juillet 2019

Consultation sur la modification de la carte des ESA du PADDUC

I/ Sur le Rapport de présentation de la modification n°1 du PADDUC

1/ Concernant le paragraphe « 1 RAPPEL DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION »

1ère remarque :
2ème alinéa, il est écrit :
« Outre la nouvelle soumission de la carte des ESA à enquête publique, la Collectivité de Corse a souhaité renforcer la crédibilité du plan en mettant à jour l'artificialisation sur ces ESA, via une méthode géomatique d'une part et via la consultation des communes et des Etablissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) d'autre part. »

Il n'est pas tout à fait juste d'employer les termes « *en mettant à jour l'artificialisation sur ces ESA* ». En effet, la majorité des espaces était déjà artificialisée et/ou avait fait l'objet d'autorisation avant l'approbation du PADDUC, et aurait dû être prise en compte. Il s'agit de corriger des erreurs d'appréciation.
Il conviendrait en conséquence de modifier les termes pour :
. *« Outre la nouvelle soumission de la carte des ESA à enquête publique, la Collectivité de Corse a souhaité renforcer la crédibilité du plan en mettant à jour la tache urbaine, via une méthode géomatique d'une part et via la consultation des communes et des Etablissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) d'autre part. »*

2ème remarque :
2ème alinéa, il est écrit :
« Par ailleurs, il est rappelé que le champ d'application de la présente procédure de modification est encadré par les délibérations de l'Assemblée de Corse N°18/262 AC et N°19/172 AC et se limite par conséquent au rétablissement de la carte des ESA et non à la modification de leurs critères de définition. En outre, ces derniers n'ont été remis en cause ni par les juges de première instance ni par ceux de la Cour Administrative d'Appel de Marseille. »

Pour rappel, les critères de définition des ESA inscrits au PADDUC et qui constituent des prescriptions à respecter impérativement sont les suivants :
cas n°1 :
- Leur caractère cultivable (pente ≤15%)
- Leur potentiel agronomique

OU, cas n°2 :
- Leur caractère cultivable (pente ≤15%)
- Leur équipement par les infrastructures d'irrigation ou leur projet d'équipement structurant d'irrigation.

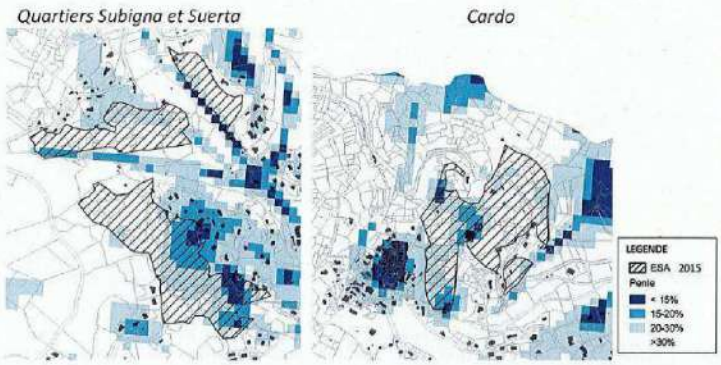
La commune de Bastia avait fait remarquer à l'Agence d'Urbanisme que, par superposition du cadastre et des ESA avec la couche SIG MNT (ayant valeur de référence pour identification des pentes au sein du PADDUC), plusieurs secteurs délimités en tant qu'ESA ne répondent pas à l'un des critères permanent fixé par le PADDUC, à savoir la pente inférieure à 15%.

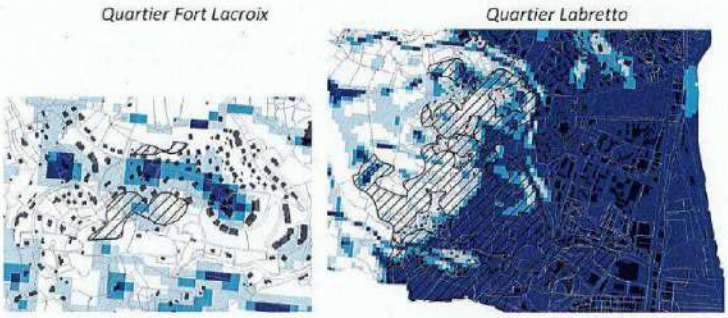
On s'éloigne ainsi énormément de cette prescription pour les quartiers de Subigna, Suerta, Cardo, Fort Lacroix et à l'ouest de Labretto, l'ensemble correspondant, globalement, à la moitié des espaces identifiés en tant qu'ESA sur la commune de Bastia.

Les critères retenus pour déterminer les ESA n'étant donc pas susceptible d'évoluer, on peut s'interroger sur la légalité du maintien en tant qu'ESA des espaces qui ne correspondent pas à cette prescription.

Ogni currispundenza deve esse adirizzata di manera impersunale à u Sgiò Merre / Toute correspondance doit être adressée de façon impersonnelle à Monsieur le Maire
Merria di Bastia – Viale Pierre Giudicelli / Mairie de Bastia – Avenue Pierre Giudicelli
20410 Bastia Cedex – Tél : 04.95.55.95.55 – Courriel : maire@bastia.corsica – Site : www.bastia.corsica

Document : avis mairie bastia PADDUC.pdf, page 5 sur 14





Le classement des ESA au PADDUC a été fait au regard de l'étude SODETEG et comprennent :

- les espaces agricoles présent au moment de la réalisation de l'étude (cultures herbacées, jardins, vergers, vignes).
- l'espace pastoral améliorable par intensification de la production fourragère exprimée en UOC (Unité Ovine Corse) et UF/ha/an (Unité Fourragère) correspondant aux indices 1 et 2 en termes de potentialités pastorales :
  - « Parcours non boisés éventuellement cultivables - pente inférieure à 15 % » (CP1/CP2)
  - « Parcours à aménager en bocage avec haies vives et parcelles cultivables » (CPB1/CPB2)

  Pour la 2nde catégorie de parcours, l'étude ne précise pas si les terrains ont une pente inférieure à 15%, néanmoins, compte tenu du caractère bocager, on peut penser que oui.

  Les 2 autres catégories de parcours précisés par l'étude SODETEG (« Parcours non boisés impropres au labour » P1/P2 et « Parcours à aménager en pré-bois couvert arboré clair » PB1/PB2) n'ont pas été intégrés aux ESA dans la mesure où le descriptif page 22 de la Notice SODETEG indique que « l'espace pastoral améliorable », peut correspondre à des terrains dont la pente est inférieure à 50%. Ces catégories d'espaces ont donc été intégrées aux « espaces ressource pour le pastoralisme et l'arboriculture traditionnels ».

Concernant les terrains cultivés au tout début des années 80' reportés en tant qu'ESA :

- cela semble plutôt limitatif si on considère que l'on est, à cette date, en pleine déprise agricole.
- cette couche auraient pu utilement être mise à jour afin de faire apparaitre les terrains aujourd'hui cultivés, ceux qui l'étaient début des années 1980 ne l'étant plus forcément, et de nouveaux pouvant l'être.
- l'étude SODETEG ne précise pas que ces terrains ont une pente inférieure à 15% (et ce n'est pas vraiment le cas, au vu de la superposition avec le MNT tout au moins pour certains d'entre eux).

Ogni currispundenza deve esse adirizzata di manera impersunale à u Sgiò Merre / Toute correspondance doit être adressée de façon impersonnelle à Monsieur le Maire
Merria di Bastia – Viale Pierre Giudicelli / Mairie de Bastia – Avenue Pierre Giudicelli
20410 Bastia Cedex – Tél : 04.95.55.95.55 – Courriel : maire@bastia.corsica – Site : www.bastia.corsica

Concernant les terrains présentant un potentiel d'amélioration pastorale, de pente inférieure à 15% reportés en tant qu'ESA :

- Ils correspondent à la productivité pastorale potentielle attendue sur ces zones au bout de trois années d'application des méthodes d'amélioration pastorale sans labour (p23 de la notice)
- Cette catégorie d'espace fait référence à l'élevage et à la production fourragère, mais ne traite pas du potentiel agricole pour d'autres types de culture. Le simple critère labourable ne signifie pas que d'autres pratiques culturales soient adaptées.
- Force est de constater que malgré la légende affichée dans l'étude SOTETEG pour ce type d'espaces, la confrontation avec le MNT montre que les pentes des terrains naturels sont supérieures.

L'écart concernant la pente énoncée dans l'étude SODETEG/le PADDUC sous forme de critère et de prescription et la réalité de terrain (visible par la superposition des périmètres ESA aux couches MNT) se doit d'être corrigée.

Ne pas prendre en compte les terrains dont la pente est supérieure, c'est oublier l'histoire de la Corse et de ses spécificités. Nos anciens ont su s'affranchir de la topographie du terrain naturel, ont façonnés notre territoire et nous ont légués en héritage de nombreuses terrasses participant à notre patrimoine culturel commun. Ne pas exploiter ce potentiel ou ne pas l'affirmer, c'est faire table rase du passé.

➢ Ainsi, le critère règlementaire de la pente <15% doit d'être supprimé ou tout au moins complété pour préciser que les terrains dont la pente du terrain naturel est supérieure peuvent être qualifiés en ESA dès lors qu'ils sont et/ou ont été, par le passé, occupés par une activité agricole, et aménagés en terrasses notamment.

Quant au critère de potentialité agricole, rédigé en tant que prescription règlementaire dans le PADDUC, celui-ci est également assez flou dans la mesure où il n'est pas précisé à quelle potentialité et pour quel type de culture il est fait référence, les différentes cultures n'ayant pas les mêmes besoins.
De plus, les espaces libres, autres que ceux caractérisés et cartographié en ESA au PADDUC selon les critères ci-avant et basés uniquement sur l'étude SODETEG en vue de développer les activités pastorales ont été qualifiés soit d' «espaces ressource pour le pastoralisme et l'arboriculture traditionnelle » ou d'« autres espaces naturels, sylvicoles et pastoraux », de ce fait, et ne seraient pas qualifiés d'ESA.

Or, ces espaces sont susceptibles, après analyse fine de chaque territoire, de contenir des espaces agricoles cultivés ou cultivables pour d'autres types de cultures (maraîchage, oliviers, vignes, amandiers, vergers etc ....).
La reconnaissance de ces terrains en tant qu'ESA aurait le mérite de viser une agriculture extensive, combinant production agricole et gestion de nos paysages.

Il conviendrait en conséquence que dans des cartographies du PADDUC où figurent les légendes «espaces ressource pour le pastoralisme et l'arboriculture traditionnelle » et « autres espaces naturels, sylvicoles et pastoraux », ces dernières soient amendées pour indiquer qu'elles peuvent également contenir des ESA, sans pour autant en donner une valeur quantitative, et sans ajout de surface dans le tableau indicatif par commune.
Ces ajustements de légende permettraient d'une part de révéler la valeur agricole de certains terrains et, d'autre part, d'éviter les contentieux à venir dans le cadre de la mise en œuvre des mesures compensatoires.

En dernière remarque à ce sujet, une toute autre approche méthodologique, via l'analyse du Plan Terrier recensant l'ensemble des parcelles qui étaient alors cultivées à une époque où l'ensemble des terres potentiellement cultivable étaient exploitées (certes de manière plus extensive qu'intensive), aurait permis d'appréhender de manière optimale les potentialités agricoles de notre territoire Corse.
Croisé aux espaces aujourd'hui artificialisés, aux projets de développement portés par les communes à travers leurs documents d'urbanisme et aux enjeux environnementaux là où la nature a repris ses droits (présence de forêts) , cette analyse aurait certainement permis de révéler des capacités bien supérieures aux 105 000 ha affichés dans le PADDUC, qui ne sauraient, après modification de la carte des ESA et en adéquation avec les critères retenus pour leur caractérisation, être tenus au regard des ajustements restant à apporter.

➢ La commune de Bastia demande :

- soit de revoir les critères de définition des ESA dans le PADDUC, ainsi que les légendes des cartes, en intégrant notamment une modification portant sur le critère de la pente (pente supérieure admise si terrain occupé par le passé par une activité agricole et aménagé en terrasses)
- soit de revoir la méthodologie employée en vue de préserver au mieux l'ensemble des espaces qui sont susceptible de révéler un certain potentiel afin d'aboutir à terme à une véritable exploitation des lieux.

Ogni currispundenza deve esse adirizzata di manera impersunale à u Sgiò Merre / Toute correspondance doit être adressée de façon impersonnelle à Monsieur le Maire
Merria di Bastia – Viale Pierre Giudicelli / Mairie de Bastia – Avenue Pierre Giudicelli
20410 Bastia Cedex – Tél : 04.95.55.95.55 – Courriel : mairc@bastia.corsica – Site : www.bastia.corsica

2/ Concernant le paragraphe « 2 MISE A JOUR DE L'ARTIFICIALISATION DES ESA PAR L'APPROCHE GEOMATIQUE »

1ère remarque :
Sous-Paragraphe « 2.1 RAPPEL METHODOLOGIQUE » :
La méthodologie employée pour représenter la tache urbaine dans le document transmis est basée sur celle du CERTU et est la même que celle employée pour sa création au moment de l'élaboration du PADDUC.

La commune de Bastia tient à attirer votre attention sur les difficultés que peuvent générer cette méthode, au regard de la délimitation des ESA (même si le PADDUC précise que la délimitation exacte des périmètres revient aux communes ou intercommunalités) et surtout au regard du quantitatif d'ESA reporté pour chaque commune.

En effet, une première dilatation de 50 m de la couche bâti est effectuée, pour ensuite être soumise à une érosion globale de 50 m, ce qui n'est pas sans conséquence au niveau des franges extérieures de la tache urbaine. L'érosion appliquée revient à réduire la zone bâtie au raz de la façade des bâtiments et donc à soustraire de la tache urbaine une grande partie des parcelles supportant les constructions et généralement occupées par les jardins, piscines, aires de stationnement et autres aménagements rattachés aux constructions existantes.
La traduction graphique de la tache urbaine est en conséquence sous-représentée par rapport à ce qu'elle est réellement.

Une érosion de l'ordre de 30 m aurait permis d'être un peu plus proche de la réalité de terrain et de s'approcher de la cartographie dans la tache urbaine représentée page 45 du PADD, résultante d'une zone tampon de 20 mètres autour de chaque bâti, comme l'indique la légende.
Cela peut sembler anodin pour la représentation graphique sur les cartographies du PADDUC compte tenu des échelles de représentation utilisées pour celui-ci.
Toutefois, cela a toute son importance dans le tableau de synthèse des superficies par commune où les surfaces sont précisées à l'hectare près, dans la mesure où le calcul de la superficie des ESA reportée est effectué sur cette base cartographique (espaces propices à l'agriculture selon l'étude SODETEG qualifiés d'ESA auxquels sont retranchés les espaces intégrées à la tache urbaine selon cette méthode) et qu'il en résulte en conséquence une surévaluation de la superficie des ESA.

Ainsi, lorsque les communes devront définir exactement le contour des ESA dans le cadre de la réalisation de leur document d'urbanisme (tel que par ailleurs précisé par le PADDUC), le différentiel pourrait être, pour certaines communes dont Bastia, non négligeable et se chiffrer en plusieurs dizaines d'hectares, qui devraient être, suivant les prescriptions du PADDUC, compensées.

> ➢ La commune de Bastia demande d'ajuster les contours de la tache urbaine et donc des ESA pour s'approcher un peu plus de la réalité de terrain, et/ou introduire une variable d'ajustement dans le tableau des surfaces qui permettrait « d'absorber » les corrections liées au changement d'échelle.

2ème remarque :
Sous-Paragraphe « 2.2 RESULTATS DE L'APPROCHE GEOMATIQUE »

Il est décrit :
« *La progression de la tache urbaine sur les ESA uniquement est de …. ha* ».
Il conviendrait plutôt de dire « *d'environ … ha* », compte tenu des éléments décrits ci-avant.

Il conviendrait également de corriger les termes « *la progression de la tache urbaine sur les ESA* ».
En effet, il s'agit de corriger des erreurs matérielles d'appréciation, visant à prendre en compte les constructions existantes et les autorisations d'urbanisme qui devraient être réalisées à très court terme et qui, dans leur très grande majorité, existaient avant la délimitation des ESA.
On ne peut donc pas dire que la tache urbaine empiète sur les ESA ; c'est la délimitation des ESA qui empiète sur les espaces bâtis/artificialisés, notamment à Bastia.
Il serait ainsi plus juste de dire que « *la redéfinition de la tache urbaine au plus près de l'existant amène à reconsidérer environ…. ha qui avaient été délimités en tant qu'ESA dans le PADDUC approuvé.* »

> ➢ La commune de Bastia recommande d'ajuster les termes employés.

Ogni currispundenza deve esse adirizzata di manera impersunale à u Sgiò Merre / Toute correspondance doit être adressée de façon impersonnelle à Monsieur le Maire
Merria di Bastia – Viale Pierre Giudicelli / Mairie de Bastia – Avenue Pierre Giudicelli
20410 Bastia Cedex – Tél : 04.95.55.95.55 – Courriel : maire@bastia.corsica – Site : www.bastia.corsica

3/ Concernant le paragraphe « 3 MISE A JOUR DE L'ARTIFICIALISATION DES ESA PAR LES CONTRIBUTIONS DES COLLECTIVITES »

1 ère remarque :

On comprend que la surface des parcelles bâties n'a pas été prise en compte dans sa totalité, puisque seuls les espaces ajoutés à la tache urbaine par approche géomatique ont été pris en compte (détourage autour des bâtiments n'intégrant pas toute la parcelle support du bâti dans la tache urbaine). Ainsi, comme indiqué au point « *Limites de la méthode* », il est difficile d'affirmer avec certitude que le développement urbain au niveau des espaces qui avaient été délimités au PADDUC en ESA représente 150 ha ; c'est certainement plus.

2ère remarque :

Concernant les parcelles supports d'une autorisation n'ayant pas été mise en œuvre (2300 parcelles ...), il est écrit que :
« *Ces parcelles non bâties ne peuvent donner lieu à un détourage des ESA dans le cadre de la présente modification car la méthode de délimitation de la tache urbaine, identique à celle du PADDUC, ne prend pas en compte les droits à bâtir mais seulement l'artificialisation effective.*
Cependant, ces informations sont utiles pour estimer l'impact potentiel de la mise en œuvre de l'ensemble de ces autorisations sur les ESA, dans l'hypothèse où elles seraient toutes réalisées, à savoir 228 ha. »

Faute de précision et d'après les méthodes employées, il est difficile de savoir si les 228 ha indiqués représentent la totalité des surfaces parcellaires concernées (ou tout au moins celles inscrites en zones U/AU des communes), ou bien une estimation faite en ne prenant en compte que l'emprise potentielle des futures constructions ...
La commune recommande que des précisions soient apportées.

Le simple motif que les ESA ne sauraient être délimités au niveau des parcelles en projet sous prétexte que les bâtiments non réalisés ne peuvent être intégrés à la tache urbaine par approche géomatique n'est pas recevable.

Rien n'empêche en effet de dissocier d'une part la tache urbaine, et, d'autre part, la couche des ESA.

Au vu des éléments fournis, les contours des ESA peuvent tout à fait être ajustés pour retirer la totalité des parcelles en projet, de même que celles bâties (cf remarque précédente), pour la totalité de leur surface et/ou tout au moins pour la totalité de la surface de chaque parcelle comprise en zone urbaine ou à urbaniser d'un PLU, ou comprise en zone constructible d'une carte communale.

Le maintien d'ESA sur ces espaces qui n'ont aucunement vocation à être cultivés n'a pas lieu d'être.

La phrase de conclusion « *Cependant, ces informations sont utiles pour estimer l'impact potentiel de la mise en œuvre de l'ensemble de ces autorisations sur les ESA, dans l'hypothèse où elles seraient toutes réalisées, à savoir 228 ha* » reste en effet ambiguë.

Le paragraphe « 4 BILAN DE LA MISE A JOUR DES ESA PAR L'ARTIFICIALISATION » ne faisant référence qu'aux « *1257 ha de progression de tache urbaine identifiée par l'approche géomatique* » semble confirmer que ces 228 ha au sein desquels une artificialisation à très court terme est attendue (puisqu'ayant reçu une autorisation) n'est pas retranchée de la superficie globale des ESA. Ainsi, les communes se retrouveront toujours avec une superficie supérieure à celle réellement envisageable, ce que la présente modification est censée corriger.

Cette correction est essentielle afin d'éviter de nouveaux recours ultérieurs pour erreur d'appréciation.

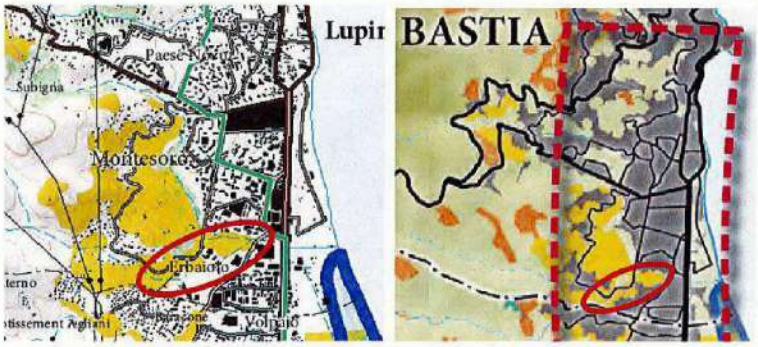
Bastia, est directement concernée par ces manquements.

Il est en effet regrettable et inapproprié que des espaces signalés par nos services, comme par exemple les espaces compris dans la ZAC à vocation d'activité créée en 2007, quartier Erbajolo, délimité en zone UZ au PLU en vigueur (approuvé en 2007 – donc antérieurs au PADDUC), dont les terrains ont été équipés, aménagés, en cours de construction et/ou de commercialisation soient encore recouverts par la trame ESA et comptabilisés en tant que tel dans le tableau des surfaces. Près de 14 ha sont concernés.

Ainsi ces espaces bâtis représentés sur l'Annexe 1 (carte évolution de la tache urbaine ne sauraient être considérés comme « consommés sur des ESA », les ESA n'ayant pas lieu d'être, dès l'origine.

Ogni currispundenza deve esse adirizzata di manera impersunale à u Sgiò Merre / Toute correspondance doit être adressée de façon impersonnelle à Monsieur le Maire
Merria di Bastia – Viale Pierre Giudicelli / Mairie de Bastia – Avenue Pierre Giudicelli
20410 Bastia Cedex – Tél : 04.95.55.95.55 – Courriel : maire@bastia.corsica – Site : www.bastia.corsica

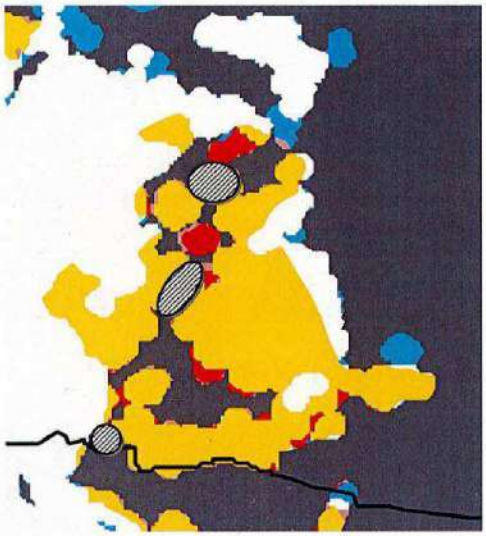
Extrait des cartes soumises à la consultation et localisation de l'ESA indument délimité (encerclé en rouge)



Localisation de la partie d'ESA se superposant à la ZAC à supprimer

Ogni currispundenza deve esse adirizzata di manera impersunale à u Sgiò Merre / Toute correspondance doit être adressée de façon impersonnelle à Monsieur le Maire
Merria di Bastia – Viale Pierre Giudicelli / Mairie de Bastia – Avenue Pierre Giudicelli
20410 Bastia Cedex – Tél : 04.95.55.95.55 – Courriel : maire@bastia.corsica – Site : www.bastia.corsica

Exemple d'espaces où des projets sont en cours
et qui n'ont pas été prise en compte avec la nouvelle carte (Ouest du quartier Labretto)



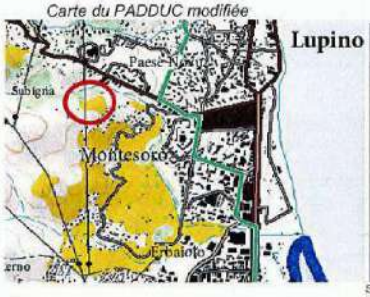
➢ La commune de Bastia demande à ce que les projets ayant fait l'objet d'autorisation, renseignés et transmis par les communes dans le cadre de la consultation soient pris en compte dans leur intégralité, d'une part en réajustant les ESA sur les planches graphiques du PADDUC pour ne plus qu'ils empiètent sur les parcelles support des projets (notamment lorsqu'elles sont inscrites en zone U/AU dans les PLU) et, d'autre part, que les surfaces correspondantes soient déduites du tableau des surfaces affectées à la commune.

3ème remarque :
Dans le cadre de la révision générale du PLU de notre commune, une présentation des OAP a été faite en avril dernier. Les documents présentés ont été transmis à l'agence d'urbanisme.
Pour chaque secteur de projet, une confrontation avec les périmètres ESA a été faite, ainsi que sur leur potentiel au vu de leur situation actuelle.

Il avait clairement été précisé qu'un des secteurs inscrits en ESA par le PADDUC (suite aux études SODETEG élaborées il y a une quarantaine d'année) au niveau du quartier Ondina n'a jamais présenté de potentiel agricole. Cet espace étant en forte pente et, ayant été utilisé comme carrière, présente une crête rocheuse, une falaise et grandement dépourvu de terre végétale. Cette carrière était déjà exploitée lors de la réalisation de l'étude SODETEG, comme en témoigne la photographie aérienne contemporaine à l'étude (cf ci-après). De plus, cette zone est en situation de forte pente. Or, force est de constater que sur la carte soumise à la consultation, cet espace apparaît toujours en tant qu'ESA. Il convient de le supprimer définitivement, de même que la surface correspondante dans le tableau des surfaces (cf zone encerclée en rouge ci-après).

Ogni currispundenza deve esse adirizzata di manera impersunale à u Sgiò Merre / Toute correspondance doit être adressée de façon impersonnelle à Monsieur le Maire
Merria di Bastia – Viale Pierre Giudicelli / Mairie de Bastia – Avenue Pierre Giudicelli
20410 Bastia Cedex – Tél : 04.95.55.95.55 – Courriel : maire@bastia.corsica – Site : www.bastia.corsica

Carte du PADDUC modifiée



Aérienne IGN 1980

Source :
http://remonterletemps.ign.fr/telecharger?x=9.432592&y=42.678493&z=14&layer=GEOGRAPHICALGRIDSYSTEMS.MAPS.SCAN-EXPRESS.STANDARD&demat=DEMAT.PVA$GEOPORTAIL:DEMAT:PHOTOS&missionId=missions.4064270

➢ La commune de Bastia demande expressément que cette zone qui n'a jamais présenté de potentiel agricole soit purement et simplement supprimée de la cartographie et du tableau des surfaces.

4/ Concernant le paragraphe « 4 BILAN DE LA MISE A JOUR DES ESA PAR L'ARTIFICIALISATION »

Il est décrit :
« *La mise à jour de la tache urbaine issue du croisement des deux méthodes ci-dessus aboutit à détourer 1257 ha des ESA des cartes du PADDUC approuvé en 2015.* »

Dans un souci de clarté, la commune de Bastia recommande d'utiliser les termes « *(…) retirer … ha d'ESA* » plutôt que « *détourer* », les ESA « détourés » sur les planches graphiques et qui seront intégrés au PADDUC modifié étant ceux préservés.

Au vu des remarques du courrier, il conviendra de réajuster les chiffres.

➢ La commune de Bastia recommande d'ajuster les termes utilisés ainsi que le bilan quantitatif des surfaces indiquées.

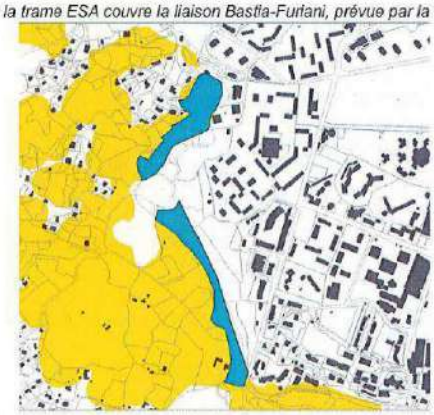
Ogni currispundenza deve esse adirizzata di manera impersunale à u Sgiò Merre / Toute correspondance doit être adressée de façon impersonnelle à Monsieur le Maire
Merria di Bastia – Viale Pierre Giudicelli / Mairie de Bastia – Avenue Pierre Giudicelli
20410 Bastia Cedex – Tél : 04.95.55.95.55 – Courriel : maire@bastia.corsica – Site : www.bastia.corsica

5/ Concernant le paragraphe « 5 LIMITES DE LA METHODE »

Ce paragraphe précise :
« La mise à jour de l'urbanisation des ESA comporte, en premier lieu, des limites inhérentes à la définition de la tache urbaine. En effet, l'accroissement de la tache urbaine ne prend en compte ni l'artificialisation qui s'est réalisée à l'intérieur de la tache urbaine du PADDUC approuvé, ni les constructions isolées, ni les nouvelles infrastructures (viaires notamment). Elle ne représente donc pas l'intégralité de l'évolution de l'artificialisation qui s'est réalisée en Corse ces dernières années.»

De ce fait, les espaces voués aux infrastructures ne sont pas déduits des espaces à affecter aux ESA.
Or, les infrastructures participent activement à l'artificialisation des terres agricoles. Il conviendrait donc, à minima de supprimer des bilans chiffrés par commune les ESA qui se superposent avec les voie de grande communication actuelles et, à minima, les espaces qu'il est prévu de consommer par la Collectivité.
Bastia est directement concernée par la liaison Bastia-Furiani prévue de longue date par la Collectivité de Corse et pour laquelle un Emplacement Réservé est délimité au PLU en vigueur. Or la trame ESA empiète sur ce périmètre défini, pour 5 ha. Il convient de ne pas faire reporter aux communes les principes de compensation de projets définis à l'échelle supra communale et donc, en conséquence, de ne pas afficher ces dits-espaces en tant que zone agricole à potentiel.

Espaces où la trame ESA couvre la liaison Bastia-Furiani, prévue par la CdC (en bleu)



➢ La commune de Bastia demande à ce que les grandes infrastructures existantes et en projet ne soient pas représentées ni comptabilisées en tant qu'ESA.

Ogni currispundenza deve esse adirizzata di manera impersunale à u Sgiò Merre / Toute correspondance doit être adressée de façon impersonnelle à Monsieur le Maire
Merria di Bastia – Viale Pierre Giudicelli / Mairie de Bastia – Avenue Pierre Giudicelli
20410 Bastia Cedex – Tél : 04.95.55.95.55 – Courriel : maire@bastia.corsica – Site : www.bastia.corsica

6/ Concernant le paragraphe « 6 MODIFICATIONS APPORTEES AU PADDUC»

Il convient de modifier l'ensemble des cartes qui représentent les ESA pour éviter tout contentieux ultérieur, tel que par exemple, au-delà de celles citées, celle contenue dans le SMVM (Annexe 10 du PADDUC) qui précise la vocation prioritaire des zones.

II / SUR LE TABLEAU D'EVOLUTION DES SURFACES D'ESA PAR COMMUNE

Remarque :
Compte tenu du degré d'imprécision concernant la délimitation des ESA basées sur l'étude SODETEG et du PADDUC en raison des échelles employées dans ces deux documents, et même s'il est écrit que les données chiffrées sont indicatives, les surfaces étant données à la décimale près, il conviendrait d'ajuster et les termes employés.

La commune de Bastia propose que dans l' « *Annexe 8 Extrait Livret 3 SAT - Modification du tableau des surfaces indicatives d'espaces stratégiques agricoles par commune (p68 à 76)* :

- le 1er alinéa soit amendé de « *estimés* », ce qui donnerait : « *Le tableau ci-dessous donne à titre indicatif les surfaces (en hectares) d'espaces stratégiques agricoles estimés par commune.* »
- le 2ème alinéa soit corrigé pour les termes « *de l'ordre de* » ou « *d'environ* », ce qui donnerait : « *La surface totale d'espaces stratégiques agricoles (Couche Z1.1) est de l'ordre de / d'environ 103 862 ha.* »*
- le titre en tête de colonne soit également amendé par « *estimée* » auquel une variable d'ajustement pourrait être indiquée afin de tenir compte de l'imprécision des échelles utilisées dans le PADDUC et des affinements qui devront être opérés dans les documents d'urbanisme des communes, ce qui donnerait « *Surface d'espaces stratégiques agricoles estimée (ha) à +/- 10 %* », par exemple.
- * les chiffres devront être ajustés en prenant en compte les remarques formulées dans le présent courrier

➢ La commune de Bastia demande d'ajuster les termes utilisés et d'ajuster les quantitatifs au regard des remarques formulées dans le présent courrier.

III / SUR L'ANNEXE 1 - CARTE EVOLUTION TACHE URBAINE

Remarque :
Sur la cartographie « *Annexe 1 carte évolution tache urbaine* », la légende « *évolution de la tache urbaine sur les ESA avant PADDUC* » n'a pas lieu d'être puisque, avant le PADDUC, les ESA n'existaient pas. De plus, si ces espaces étaient déjà bâtis avant le PADDUC, ils doivent être intégrés à la « *tache urbaine PADDUC 2015* ». En conséquence, si la CTC souhaite laisser visible les modifications apportées au PADDUC approuvé, il convient plutôt de légender sous « *espaces artificialisés en 2015, et réintégrés à la tache urbaine, et donnant lieu à une correction des périmètres ESA initialement définis* ».

IV / AUTRES REMARQUES

Remarque :
Le PADDUC exprime, au sein du PADD (« *ORIENTATION STRATÉGIQUE 12.2* » - *paragraphe « 2.2 Objectif opérationnel : prévenir et gérer les risques »* - *p 233 du Livret II*), la nécessité de prendre en compte les risques, dont notamment celui lié à l'amiante naturelle particulièrement présent en Haute Corse, aujourd'hui connu et cartographié par le BRGM en 2013.

Le rapport du BRGM qui accompagne ces cartes propose des solutions d'aménagement à mettre en œuvre pour réduire les émissions et donc l'exposition des travailleurs et des populations aux fibres d'amiante dans les zones concernées or, ces recommandations sont essentiellement tournées vers les travaux de construction et de génie civil.

Le travail de la terre lié aux activités agricoles, tel que le labourage, les plantations, les dessouchages (remplacement d'arbres fruitiers ou remise en état de culture de terrains en friche par exemple), est susceptible de libérer des fibres d'amiante dans l'air et, en conséquence, de comporter un risque sanitaire sur la santé des exploitants, de leurs salariés, ainsi qu'aux habitants des zones urbaines limitrophes.

Ogni currispundenza deve esse adirizzata di manera impersunale à u Sgiò Merre / Toute correspondance doit être adressée de façon impersonnelle à Monsieur le Maire
Merria di Bastia – Viale Pierre Giudicelli / Mairie de Bastia – Avenue Pierre Giudicelli
20410 Bastia Cedex – Tél : 04.95.55.95.55 – Courriel : maire@bastia.corsica – Site : www.bastia.corsica

La thématique de l'activité agricole croisée avec le risque amiante aurait mérité d'être abordée dans le PADDUC dans la mesure où une grande partie de notre territoire est concernée. Celui-ci indique uniquement que « *Les documents d'urbanisme devront assurer la sécurité publique en prenant en compte l'existence de risques naturels ou technologiques* » (orientation 12.2 du PADD).

Ces espaces comportant un risque sanitaire avéré, la commune s'interroge, dans le respect de la mise en œuvre de cette orientation, sur le maintien en zone agricole au PADDUC et plus particulièrement en ESA, des espaces concernés, et donc de leur représentation sur les documents graphiques du PADDUC et dans le tableau quantitatif par commune, objets de la présente modification.

Si, moyennant certaines conditions ces espaces pourraient être cultivés, alors il est nécessaire que le PADDUC prescrive les conditions à respecter au sein de son règlement, pour que les communes concernées puissent les répercuter dans leurs documents d'urbanisme.

Dans un souci de salubrité publique, il est en effet essentiel que ces éventuelles dispositions s'appliquent de manière égalitaire à toutes les communes de notre territoire.

- La commune de Bastia demande de se saisir de cette question avec le concours des autorités sanitaires et l'Etat pour confirmer, ou non, le maintien en zone agricole et plus particulièrement en ESA des espaces exposés au risque amiante au vu des risques sanitaires potentiels. Dans l'hypothèse où ces espaces peuvent être cultivés moyennant quelques prescriptions, il est également demandé de compléter le règlement du PADDUC par des prescriptions adaptées permettant de garantir la sécurité sanitaire de nos concitoyens.

Ogni currispundenza deve esse adirizzata di manera impersunale à u Sgiò Merre / Toute correspondance doit être adressée de façon impersonnelle à Monsieur le Maire
Merria di Bastia – Viale Pierre Giudicelli / Mairie de Bastia – Avenue Pierre Giudicelli
20410 Bastia Cedex – Tél : 04.95.55.95.55 – Courriel : maire@bastia.corsica – Site : www.bastia.corsica

@140 - CARDI MARIE JOSEE - Bastia

Date de dépôt : Le 21/02/2025 à 16:16:01
Lieu de dépôt : Sur le registre électronique
Objet : Demande de terrain constructible
Contribution :
Avec les conseils de l'urbanisme et après avoir acheté mon terrain constructible en mars 2024,sis lieu dit Trincera, parcelle AS 383, j'ai déposé mon CU opérationnel en avril 2024 et revenu positif en juin 2024 et valable 18 mois.Ayant finalisé mon projet je me suis rendu mardi 18/02/2025 au service de l'urbanisme pour un dernier conseil pour déposer mon permis de construire et on m'annonce que mon terrain n'est plus constructible sur le nouveau PLU;Je demande donc que mon terrain reste constructible, j'ai fais un courrier à Mr le Maire (que je vous joint également), j'ai rencontré Mr le Commissaire Enquêteur, Mr Perfettini, j'ai écris sur le registre ma requête que je réitère ici sur le registre numérique.Dans l'espoir d'un avis favorable à ma demande.Cordialement,Mme Marie jo CardiResidence le Desk, Rue Paratojo, 20200 BastiaTel : 0633******
Pièce(s) jointes(s) :

Télécharger la pièce jointe originale (lettre mr le maire plu 2.pdf)
Document : lettre mr le maire plu 2.pdf, page 1 sur 1

Je suis anéantie mais de par ce courrier je vous demande de ne pas changer la classification de mon terrain, de le laisser en zone UE et de me laisser déposer mon permis de construire.

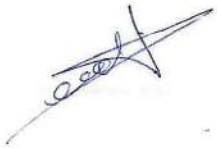
Ce petit projet c'est toutes mes économies, toute ma vie ...

J'ai acheté en juin 2024 un terrain constructible, bien évidemment le prix tel quel.

Si aujourd'hui vos services changent la classification de mon terrain ils changeront également ma vie car ils me ruineront. Sur leurs conseils et à la suite de notre rdv du mardi 18, j'irai rencontrer vendredi 21/02 le commissaire enquêteur pour lui expliquer ma situation.

En espérant que mon courrier puisse vous sensibiliser un peu et ayant envie de croire que notre municipalité soit favorable à l'établissement d'enfants d'une vieille famille Corse au sein de son village natal , je vous prie, d'agréer , Monsieur le Maire, l'expression de mes sincères salutations.

Marie Jo Cardi



@142 - Poletti Frédéric - Bastia

Date de dépôt : Le 21/02/2025 à 16:32:01
Lieu de dépôt : Sur le registre électronique
Objet :compensation ESA impossible c'est la Mairie qui l'affirme en 2019
Contribution :
Monsieur le commissaire enquêteur, Je tiens à faire remarquer que dans son avis de 2019 sur la révision n°1 du PADDUC, la mairie de Bastia admet la chose suivante: "- La compensation est impossible à réaliser.Le PADDUC prévoit des possibilités de compensation.Néanmoins l'ensemble des ESA pouvant faire l'objet d'une délimitation a ce titre selon les critères définis par le PADDUC sont reportés sur la cartographie et le tableau des surfaces par commune, les autres espaces sont qualifiés soit d' «espaces ressource pour le pastoralisme et l'arboriculture traditionnelle » ou d'« autres espaces naturels, sylvicoles et pastoraux », de ce fait, il ne s'agit pas d'ESA.En outre et c'est le point le plus important, les terrains présentant une pente inférieure à 15 % (critère obligatoire) sur l'ensemble du territoire en dehors des zones urbaines présentent une superficie inférieure de moitié au chiffre à compenser.Cette situation est inédite et aucune réponse n'est apportée sur ce point dans le règlement du PADDUC. Un contentieux est plus que prévisible pour le PLU de la commune. Il est essentiel, soit de faire évoluer de manière explicite les critères retenus, soit de modifier la cartographie transmise." Le Maire de Bastia admet donc, lui-même, que toute compensation est impossible en 2019 mais il prétend l'inverse en 2024...Je vous prie d’agréer, Monsieur le commissaire enquêteur, l’expression de mes sentiments distingués
Pièce(s) jointes(s) :

Télécharger la pièce jointe originale (avis mairie bastia PADDUC.pdf)
Document : avis mairie bastia PADDUC.pdf, page 1 sur 14

Bastia

Bastia, le 19 septembre 2019

CONSEIL EXECUTIF DE CORSE
CABINET
27 SEP. 2019
COURRIER ARRIVEE
8468

GHJUNTA / ARRIVÉE
27 SEP. 2019
CULLETTIVITA DI CORSICA
22 Corsu Grandu 20187 AIACCIU

URBANISMU/URBANISME
REF : DAPT/URBA/CL/JF/
CARTULARE SEGUIDATU DA /AFFAIRE SUIVIE
PAR : CHRISTOPHE LAVAL
COURRIEL : CLAVAL@BASTIA.CORSICA
TEL : 04 95 55 97 11
TELECOPIE : 04 95 55 97 47

Objet : ESA BASTIA

Réf : votre courrier du 10/07/2019
P.J : détail des remarques venant étayer notre analyse

R+AR : 1A 130 318 9516 3

COURRIER ARRIVÉE
LE 21/10/2019
N° 19 - 843

Monsieur le Président de l'exécutif,

J'ai eu l'honneur de vous apporter précedemment des informations complémentaires sur les constructions et ouvrages réalisés avant l'approbation du PADDUC, qui venaient perturber la lecture de la délimitation des ESA.

Des ajustements devaient normalement être pris en compte dans la nouvelle carte, objet de la modification du PADDUC afin de pouvoir disposer d'un document qui identifie réellement les zones présentant le meilleur potentiel agricole.

Vous me transmettez aujourd'hui, pour avis, le nouveau document cartographique portant sur les ESA affectant le territoire Bastiais et issu de cet échange.

Il apparaît que la surface des ESA a été légèrement diminuée mais le document souffre encore malheureusement de nombreuses incohérences qui rendent son application très compliquée.

Ceci est particulièrement regrettable car je vous rappelle que la protection des espaces agricoles et la mise en scénario de ces territoires par une production au plus près du consommateur, synonyme de lien social, est un axe essentiel de notre action politique, inscrit formellement au PADD de la commune.

La volonté affirmée que cette inscription cartographique débouche sur une véritable exploitation du territoire nous conduit dès aujourd'hui à la mise en place d'associations foncières pastorales sur les hauteurs de Bastia ou au développement de jardins en cœur de ville. Ces réalisations apporteront la réponse attendue à l'autosuffisance alimentaire.

Je regrette à cet égard que la cartographie proposée n'ait pas suffisamment tenu compte de l'histoire et de ses spécificités de la Corse, se contentant d'une approche géomatique.

A titre d'exemple, ne pas prendre en compte les terrains dont la pente est supérieure à 15 %, c'est oublier l'histoire de la Corse et de ses spécificités. Nos anciens ont su s'affranchir de la topographie du terrain naturel, ont façonnés notre territoire et nous ont légués en héritage de nombreuses terrasses participant à notre patrimoine culturel commun. Ne pas exploiter ce potentiel ou ne pas l'affirmer, c'est faire table rase du passé.

Votre proposition appelle ainsi de ma part les remarques suivantes :

- La représentation des ESA empiète encore largement sur des zones qui ne sauraient en aucun cas apparaître en espace agricole :

- La Zone d'Activités Economiques d'Erbajolo, créée le 20 décembre 2007, délimité en UZA au PLU en vigueur, et dont les terrains, aménagés, sont soit bâtis soit en cours de commercialisation. L'ensemble de la ZAC doit donc être intégrée dans l'enveloppe urbaine. Cette erreur sur la carte des ESA avait été signalée mais n'a pas été prise en compte dans le nouveau document (près de 14 ha concernés).
- Un terrain inculte comme une ancienne carrière contemporaine. Celui-ci n'aurait jamais dû être classé en tant qu'espace présentant un potentiel agricole (près de 2,15 ha concernés)
- L'emprise liaison Bastia-Furiani, décidée par la CTC, pour partie réalisée et dont un tronçon doit être encore achevé. La trame ESA doit donc être retirée sur la totalité de l'emprise réservée et affectée au projet (près de 5 ha concernés).

Ces 3 points représentent à eux seuls **plus de 21 ha.**

- Les Jardins, dessertes, accès, aire de stationnement attenant à des villas existantes qui sont partiellement pris en compte suite à la méthode employée (détourage des ESA selon la « tache urbaine » et non en fonction des parcelles artificialisées)
- Les parcelles support de projets qui ont fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme et qui n'ont pas été retirés des périmètres ESA; ni sur la cartographie, ni dans le tableau des surfaces, notamment dès lors que les espaces se trouvent en zone U/AU des PLU.

Environ 20 Ha supplémentaires seraient affectés.

Ceci relève sans doute d'erreurs matérielles, mais aussi des méthodes employées pour la définition des périmètres concernés par les ESA, qui doivent impérativement être corrigées afin d'éviter une possible contestation mais aussi et surtout pour procéder enfin à un affichage au plus près de la réalité, tant en termes d'espaces, que de surfaces concernées. Les chiffres énoncés pour Bastia, induits par les périmètres détourés restent donc encore très largement au-dessus de la réalité de terrain.

- Les critères retenus pour déterminer les ESA n'ayant pas évolués à l'occasion de la nouvelle rédaction du PADDUC, on peut également s'interroger sur le véritable potentiel des terres identifiées sur la carte qui nous est aujourd'hui proposée.

En effet, par superposition du cadastre et des ESA avec la couche SIG MNT, on constate qu'une grande partie des espaces délimités par le PADDUC ne répond pas au critère pente (<15%) fixé par le PADDUC lui-même (environ les deux tiers des ESA délimités pour Bastia). Il est en conséquence plus que nécessaire, soit de faire évoluer de manière explicite les critères retenus, soit de modifier la cartographie transmise.

- La superposition graphique des ESA avec le PLU en vigueur de Bastia démontre l'impossibilité d'atteindre en réalité l'objectif assigné.

En effet, la quasi-totalité de ces espaces qui resteraient délimités sont aujourd'hui inclus dans des zones U et AU, et seraient donc inexploitables pour l'agriculture selon les dispositions générales du PADDUC et notamment par application de l'article E-1.1 du livret IV des orientations réglementaires qui précise que *« les espaces stratégiques sont déterminées en tenant compte des zones U et AU des PLU »*.

- *La compensation est impossible à réaliser.*

- Le PADDUC prévoit des possibilités de compensation
- Néanmoins l'ensemble des ESA pouvant faire l'objet d'une délimitation à ce titre selon les critères définis par le PADDUC sont reportés sur la cartographie et le tableau des surfaces par commune, les autres espaces sont qualifiés soit d' «*espaces ressource pour le pastoralisme et l'arboriculture traditionnelle* » ou d'« *autres espaces naturels, sylvicoles et pastoraux* », de ce fait, il ne s'agit pas d'ESA.

Ogni currispundenza deve esse adirizzata di manera impersunale à u Sgiò Merre / Toute correspondance doit être adressée de façon impersonnelle à Monsieur le Maire
Merria di Bastia – Viale Pierre Giudicelli / Mairie de Bastia – Avenue Pierre Giudicelli
20410 Bastia Cedex – Tél : 04.95.55.95.55 – Courriel : maire@bastia.corsica – Site : www.bastia.corsica

- En outre et c'est le point le plus important, les terrains présentant une pente inférieure à 15 % (critère obligatoire) sur l'ensemble du territoire en dehors des zones urbaines présentent une superficie inférieure de moitié au chiffre à compenser.

Cette situation est inédite et aucune réponse n'est apportée sur ce point dans le règlement du PADDUC. Un contentieux est plus que prévisible pour le PLU de la commune. Il est essentiel, soit de faire évoluer de manière explicite les critères retenus, soit de modifier la cartographie transmise.

- Le PADD du PADDUC demande, à juste titre, de prendre en compte les risques dont celui lié à la présence d'amiante naturelle, or :

- L'étude SODETEG sur laquelle s'est basée le PADDUC pour établir la carte des ESA ne prend pas en compte ce risque et le croisement des périmètres ESA/risque amiante naturelle n'est non plus été traité dans le PADDUC. Or, le travail du sol dans les secteurs amiantés est un facteur d'exposition et il se trouve que plusieurs périmètres ESA se superposent avec les périmètres des zones de risque.
- La commune de Bastia s'interroge sur la sécurité sanitaire des agriculteurs et des résidents voisins qui seraient de fait exposés.

S'agissant d'une problématique qui concerne plusieurs communes de Haute Corse, et au vu des enjeux, elle doit sans doute être traitée à l'échelon de la région, les communes concernées ne pouvant seule prendre cette responsabilité. Il est en conséquence aujourd'hui plus que nécessaire de saisir les autorités sanitaires et l'Etat pour vérifier si ces secteurs peuvent réellement être cultivés, ou pas, et, le cas échéant, réajuster le contour de certaines zones et/ou, préciser les systèmes d'exploitation agricoles autorisés/interdits ainsi que les conditions d'exploitation.

- D'une manière générale, à la lecture du rapport de présentation expliquant les modifications apportées au document, les termes employés laissent penser que les constructions ont été édifiées sur les ESA.

Il conviendrait d'ajuster les termes pour clairement reconnaitre les erreurs d'appréciation et que ce sont les périmètres ESA qui débordaient sur les zones bâties ou en phase de l'être, et non l'inverse.

Enfin, je regrette vivement que la cartographie des ESA proposée par la commune, transmise à vos services depuis plus d'une année et établie sur la base de données objectives intégrant l'histoire de chaque lieu, sa topographie originelle, la géologie, l'hydrologie et les modifications opérées par l'homme avec la réalisation de planches agricoles notamment n'ait pas été suffisamment analysée pour aboutir à une proposition commune. Celle-ci aurait davantage tenu compte des réalités du terrain tout en étant susceptible de déboucher sur une véritable exploitation des lieux.

En conséquence, je ne peux vous remettre en l'état et au vu de ce qui précède qu'un avis défavorable sur votre projet et je vous demande de bien vouloir prendre en compte les remarques ci-avant exposées, et détaillées dans les pages qui suivent.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président de l'exécutif, l'expression de mes salutations les meilleures.

Le Maire

Pierre Savelli

Monsieur le Président de l'exécutif
Assemblée de Corse
22 Cours Grandval
20187 Ajaccio cedex 1

Ogni curri u Sgiò Merre / Toute correspondance doit être adressée de façon impersonnelle à Monsieur le Maire
ierre Giudicelli / Mairie de Bastia – Avenue Pierre Giudicelli
15.95.55 – Courriel : maire@bastia.corsica – Site : www.bastia.corsica

REMARQUES DE LA COMMUNE DE BASTIA SUR LES DOCUMENTS TRANSMIS LE 10 juillet 2019

Consultation sur la modification de la carte des ESA du PADDUC

I/ Sur le Rapport de présentation de la modification n°1 du PADDUC

1/ Concernant le paragraphe « 1 RAPPEL DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION »

1ère remarque :
2ème alinéa, il est écrit :
« Outre la nouvelle soumission de la carte des ESA à enquête publique, la Collectivité de Corse a souhaité renforcer la crédibilité du plan en mettant à jour l'artificialisation sur ces ESA, via une méthode géomatique d'une part et via la consultation des communes et des Etablissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) d'autre part. »

Il n'est pas tout à fait juste d'employer les termes *« en mettant à jour l'artificialisation sur ces ESA »*. En effet, la majorité des espaces était déjà artificialisée et/ou avait fait l'objet d'autorisation avant l'approbation du PADDUC, et aurait dû être prise en compte. Il s'agit de corriger des erreurs d'appréciation.
Il conviendrait en conséquence de modifier les termes pour :
. *« Outre la nouvelle soumission de la carte des ESA à enquête publique, la Collectivité de Corse a souhaité renforcer la crédibilité du plan en mettant à jour la tache urbaine, via une méthode géomatique d'une part et via la consultation des communes et des Etablissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) d'autre part. »*

2ème remarque :
2ème alinéa, il est écrit :
« Par ailleurs, il est rappelé que le champ d'application de la présente procédure de modification est encadré par les délibérations de l'Assemblée de Corse N°18/262 AC et N°19/172 AC et se limite par conséquent au rétablissement de la carte des ESA et non à la modification de leurs critères de définition. En outre, ces derniers n'ont été remis en cause ni par les juges de première instance ni par ceux de la Cour Administrative d'Appel de Marseille. »

Pour rappel, les critères de définition des ESA inscrits au PADDUC et qui constituent des prescriptions à respecter impérativement sont les suivants :
cas n°1 :
- Leur caractère cultivable (pente ≤15%)
- Leur potentiel agronomique

OU, cas n°2 :
- Leur caractère cultivable (pente ≤15%)
- Leur équipement par les infrastructures d'irrigation ou leur projet d'équipement structurant d'irrigation.

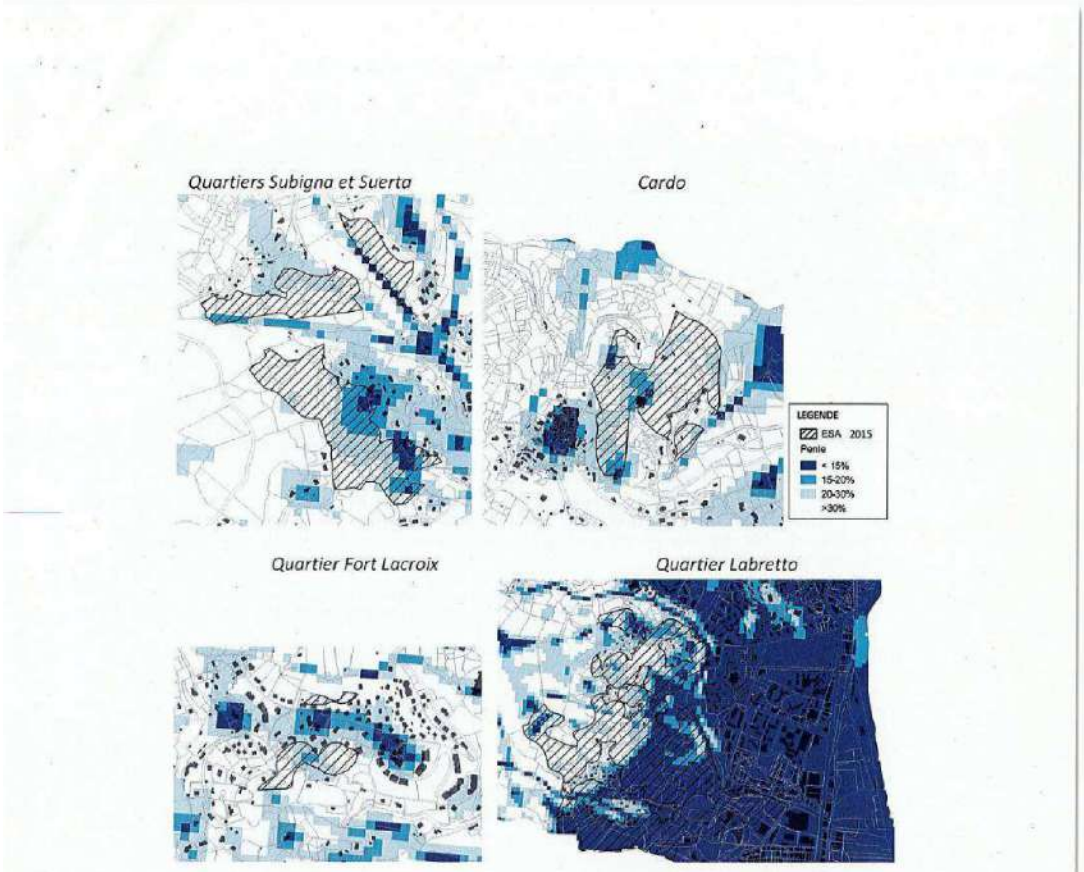
La commune de Bastia avait fait remarquer à l'Agence d'Urbanisme que, par superposition du cadastre et des ESA avec la couche SIG MNT (ayant valeur de référence pour identification des pentes au sein du PADDUC), plusieurs secteurs délimités en tant qu'ESA ne répondent pas à l'un des critères permanent fixé par le PADDUC, à savoir la pente inférieure à 15%.

On s'éloigne ainsi énormément de cette prescription pour les quartiers de Subigna, Suerta, Cardo, Fort Lacroix et à l'ouest de Labretto, l'ensemble correspondant, globalement, à la moitié des espaces identifiés en tant qu'ESA sur la commune de Bastia.

Les critères retenus pour déterminer les ESA n'étant donc pas susceptible d'évoluer, on peut s'interroger sur la légalité du maintien en tant qu'ESA des espaces qui ne correspondent pas à cette prescription.

Ogni currispundenza deve esse adirizzata di manera impersunale à u Sgiò Merre / Toute correspondance doit être adressée de façon impersonnelle à Monsieur le Maire
Merria di Bastia – Viale Pierre Giudicelli / Mairie de Bastia – Avenue Pierre Giudicelli
20410 Bastia Cedex – Tél : 04.95.55.95.55 – Courriel : maire@bastia.corsica – Site : www.bastia.corsica

Document : avis mairie bastia PADDUC.pdf, page 5 sur 14



Le classement des ESA au PADDUC a été fait au regard de l'étude SODETEG et comprennent :

- les espaces agricoles présent au moment de la réalisation de l'étude (cultures herbacées, jardins, vergers, vignes).
- l'espace pastoral améliorable par intensification de la production fourragère exprimée en UOC (Unité Ovine Corse) et UF/ha/an (Unité Fourragère) correspondant aux indices 1 et 2 en termes de potentialités pastorales :
  - « Parcours non boisés éventuellement cultivables - pente inférieure à 15 % » (CP1/CP2)
  - « Parcours à aménager en bocage avec haies vives et parcelles cultivables » (CPB1/CPB2)

  Pour la 2nde catégorie de parcours, l'étude ne précise pas si les terrains ont une pente inférieure à 15%, néanmoins, compte tenu du caractère bocager, on peut penser que oui.

  Les 2 autres catégories de parcours précisés par l'étude SODETEG (« Parcours non boisés impropres au labour » P1/P2 et « Parcours à aménager en pré-bois couvert arboré clair » PB1/PB2) n'ont pas été intégrés aux ESA dans la mesure où le descriptif page 22 de la Notice SODETEG indique que « l'espace pastoral améliorable », peut correspondre à des terrains dont la pente est inférieure à 50%. Ces catégories d'espaces ont donc été intégrées aux « espaces ressource pour le pastoralisme et l'arboriculture traditionnels ».

Concernant les terrains cultivés au tout début des années 80' reportés en tant qu'ESA :

- cela semble plutôt limitatif si on considère que l'on est, à cette date, en pleine déprise agricole.
- cette couche auraient pu utilement être mise à jour afin de faire apparaitre les terrains aujourd'hui cultivés, ceux qui l'étaient début des années 1980 ne l'étant plus forcément, et de nouveaux pouvant l'être.
- l'étude SODETEG ne précise pas que ces terrains ont une pente inférieure à 15% (et ce n'est pas vraiment le cas, au vu de la superposition avec le MNT tout au moins pour certains d'entre eux).

Ogni currispundenza deve esse adirizzata di manera impersunale à u Sgiò Merre / Toute correspondance doit être adressée de façon impersonnelle à Monsieur le Maire
Merria di Bastia – Viale Pierre Giudicelli / Mairie de Bastia – Avenue Pierre Giudicelli
20410 Bastia Cedex – Tél : 04.95.55.95.55 – Courriel : maire@bastia.corsica – Site : www.bastia.corsica

Concernant les terrains présentant un potentiel d'amélioration pastorale, de pente inférieure à 15% reportés en tant qu'ESA :

- Ils correspondent à la productivité pastorale potentielle attendue sur ces zones au bout de trois années d'application des méthodes d'amélioration pastorale sans labour (p23 de la notice)
- Cette catégorie d'espace fait référence à l'élevage et à la production fourragère, mais ne traite pas du potentiel agricole pour d'autres types de culture. Le simple critère labourable ne signifie pas que d'autres pratiques culturales soient adaptées.
- Force est de constater que malgré la légende affichée dans l'étude SOTETEG pour ce type d'espaces, la confrontation avec le MNT montre que les pentes des terrains naturels sont supérieures.

L'écart concernant la pente énoncée dans l'étude SODETEG/le PADDUC sous forme de critère et de prescription et la réalité de terrain (visible par la superposition des périmètres ESA aux couches MNT) se doit d'être corrigée.

Ne pas prendre en compte les terrains dont la pente est supérieure, c'est oublier l'histoire de la Corse et de ses spécificités. Nos anciens ont su s'affranchir de la topographie du terrain naturel, ont façonnés notre territoire et nous ont légués en héritage de nombreuses terrasses participant à notre patrimoine culturel commun. Ne pas exploiter ce potentiel ou ne pas l'affirmer, c'est faire table rase du passé.

➢ Ainsi, le critère règlementaire de la pente <15% doit d'être supprimé ou tout au moins complété pour préciser que les terrains dont la pente du terrain naturel est supérieure peuvent être qualifiés en ESA dès lors qu'ils sont et/ou ont été, par le passé, occupés par une activité agricole, et aménagés en terrasses notamment.

Quant au critère de potentialité agricole, rédigé en tant que prescription règlementaire dans le PADDUC, celui-ci est également assez flou dans la mesure où il n'est pas précisé à quelle potentialité et pour quel type de culture il est fait référence, les différentes cultures n'ayant pas les mêmes besoins.
De plus, les espaces libres, autres que ceux caractérisés et cartographié en ESA au PADDUC selon les critères ci-avant et basés uniquement sur l'étude SODETEG en vue de développer les activités pastorales ont été qualifiés soit d' «espaces ressource pour le pastoralisme et l'arboriculture traditionnelle » ou d'« autres espaces naturels, sylvicoles et pastoraux », de ce fait, et ne seraient pas qualifiés d'ESA.

Or, ces espaces sont susceptibles, après analyse fine de chaque territoire, de contenir des espaces agricoles cultivés ou cultivables pour d'autres types de cultures (maraîchage, oliviers, vignes, amandiers, vergers etc ....).
La reconnaissance de ces terrains en tant qu'ESA aurait le mérite de viser une agriculture extensive, combinant production agricole et gestion de nos paysages.

Il conviendrait en conséquence que dans des cartographies du PADDUC où figurent les légendes «espaces ressource pour le pastoralisme et l'arboriculture traditionnelle » et « autres espaces naturels, sylvicoles et pastoraux », ces dernières soient amendées pour indiquer qu'elles peuvent également contenir des ESA, sans pour autant en donner une valeur quantitative, et sans ajout de surface dans le tableau indicatif par commune.
Ces ajustements de légende permettraient d'une part de révéler la valeur agricole de certains terrains et, d'autre part, d'éviter les contentieux à venir dans le cadre de la mise en œuvre des mesures compensatoires.

En dernière remarque à ce sujet, une toute autre approche méthodologique, via l'analyse du Plan Terrier recensant l'ensemble des parcelles qui étaient alors cultivées à une époque où l'ensemble des terres potentiellement cultivable étaient exploitées (certes de manière plus extensive qu'intensive), aurait permis d'appréhender de manière optimale les potentialités agricoles de notre territoire Corse.
Croisé aux espaces aujourd'hui artificialisés, aux projets de développement portés par les communes à travers leurs documents d'urbanisme et aux enjeux environnementaux là où la nature a repris ses droits (présence de forêts) , cette analyse aurait certainement permis de révéler des capacités bien supérieures aux 105 000 ha affichés dans le PADDUC, qui ne sauraient, après modification de la carte des ESA et en adéquation avec les critères retenus pour leur caractérisation, être tenus au regard des ajustements restant à apporter.

➢ La commune de Bastia demande :

- soit de revoir les critères de définition des ESA dans le PADDUC, ainsi que les légendes des cartes, en intégrant notamment une modification portant sur le critère de la pente (pente supérieure admise si terrain occupé par le passé par une activité agricole et aménagé en terrasses)
- soit de revoir la méthodologie employée en vue de préserver au mieux l'ensemble des espaces qui sont susceptible de révéler un certain potentiel afin d'aboutir à terme à une véritable exploitation des lieux.

Ogni currispundenza deve esse adirizzata di manera impersunale à u Sgiò Merre / Toute correspondance doit être adressée de façon impersonnelle à Monsieur le Maire
Merria di Bastia – Viale Pierre Giudicelli / Mairie de Bastia – Avenue Pierre Giudicelli
20410 Bastia Cedex – Tél : 04.95.55.95.55 – Courriel : maire@bastia.corsica – Site : www.bastia.corsica

2/ Concernant le paragraphe « 2 MISE A JOUR DE L'ARTIFICIALISATION DES ESA PAR L'APPROCHE GEOMATIQUE »

1ère remarque :
Sous-Paragraphe « 2.1 RAPPEL METHODOLOGIQUE » :
La méthodologie employée pour représenter la tache urbaine dans le document transmis est basée sur celle du CERTU et est la même que celle employée pour sa création au moment de l'élaboration du PADDUC.

La commune de Bastia tient à attirer votre attention sur les difficultés que peuvent générer cette méthode, au regard de la délimitation des ESA (même si le PADDUC précise que la délimitation exacte des périmètres revient aux communes ou intercommunalités) et surtout au regard du quantitatif d'ESA reporté pour chaque commune.

En effet, une première dilatation de 50 m de la couche bâti est effectuée, pour ensuite être soumise à une érosion globale de 50 m, ce qui n'est pas sans conséquence au niveau des franges extérieures de la tache urbaine. L'érosion appliquée revient à réduire la zone bâtie au raz de la façade des bâtiments et donc à soustraire de la tache urbaine une grande partie des parcelles supportant les constructions et généralement occupées par les jardins, piscines, aires de stationnement et autres aménagements rattachés aux constructions existantes.
La traduction graphique de la tache urbaine est en conséquence sous-représentée par rapport à ce qu'elle est réellement.

Une érosion de l'ordre de 30 m aurait permis d'être un peu plus proche de la réalité de terrain et de s'approcher de la cartographie dans la tache urbaine représentée page 45 du PADD, résultante d'une zone tampon de 20 mètres autour de chaque bâti, comme l'indique la légende.
Cela peut sembler anodin pour la représentation graphique sur les cartographies du PADDUC compte tenu des échelles de représentation utilisées pour celui-ci.
Toutefois, cela a toute son importance dans le tableau de synthèse des superficies par commune où les surfaces sont précisées à l'hectare près, dans la mesure où le calcul de la superficie des ESA reportée est effectué sur cette base cartographique (espaces propices à l'agriculture selon l'étude SODETEG qualifiés d'ESA auxquels sont retranchés les espaces intégrées à la tache urbaine selon cette méthode) et qu'il en résulte en conséquence une surévaluation de la superficie des ESA.

Ainsi, lorsque les communes devront définir exactement le contour des ESA dans le cadre de la réalisation de leur document d'urbanisme (tel que par ailleurs précisé par le PADDUC), le différentiel pourrait être, pour certaines communes dont Bastia, non négligeable et se chiffrer en plusieurs dizaines d'hectares, qui devraient être, suivant les prescriptions du PADDUC, compensées.

> ➢ La commune de Bastia demande d'ajuster les contours de la tache urbaine et donc des ESA pour s'approcher un peu plus de la réalité de terrain, et/ou introduire une variable d'ajustement dans le tableau des surfaces qui permettrait « d'absorber » les corrections liées au changement d'échelle.

2ème remarque :
Sous-Paragraphe « 2.2 RESULTATS DE L'APPROCHE GEOMATIQUE »

Il est décrit :
« La progression de la tache urbaine sur les ESA uniquement est de …. ha ».
Il conviendrait plutôt de dire *« d'environ … ha »*, compte tenu des éléments décrits ci-avant.

Il conviendrait également de corriger les termes *« la progression de la tache urbaine sur les ESA ».*
En effet, il s'agit de corriger des erreurs matérielles d'appréciation, visant à prendre en compte les constructions existantes et les autorisations d'urbanisme qui devraient être réalisées à très court terme et qui, dans leur très grande majorité, existaient avant la délimitation des ESA.
On ne peut donc pas dire que la tache urbaine empiète sur les ESA ; c'est la délimitation des ESA qui empiète sur les espaces bâtis/artificialisés, notamment à Bastia.
Il serait ainsi plus juste de dire que *« la redéfinition de la tache urbaine au plus près de l'existant amène à reconsidérer environ…. ha qui avaient été délimités en tant qu'ESA dans le PADDUC approuvé. »*

> ➢ La commune de Bastia recommande d'ajuster les termes employés.

Ogni currispundenza deve esse adirizzata di manera impersunale à u Sgiò Merre / Toute correspondance doit être adressée de façon impersonnelle à Monsieur le Maire
Merria di Bastia – Viale Pierre Giudicelli / Mairie de Bastia – Avenue Pierre Giudicelli
20410 Bastia Cedex – Tél : 04.95.55.95.55 – Courriel : maire@bastia.corsica – Site : www.bastia.corsica

3/ Concernant le paragraphe « 3 MISE A JOUR DE L'ARTIFICIALISATION DES ESA PAR LES CONTRIBUTIONS DES COLLECTIVITES »

1 ère remarque :

On comprend que la surface des parcelles bâties n'a pas été prise en compte dans sa totalité, puisque seuls les espaces ajoutés à la tache urbaine par approche géomatique ont été pris en compte (détourage autour des bâtiments n'intégrant pas toute la parcelle support du bâti dans la tache urbaine). Ainsi, comme indiqué au point « *Limites de la méthode* », il est difficile d'affirmer avec certitude que le développement urbain au niveau des espaces qui avaient été délimités au PADDUC en ESA représente 150 ha ; c'est certainement plus.

2ère remarque :

Concernant les parcelles supports d'une autorisation n'ayant pas été mise en œuvre (2300 parcelles ...), il est écrit que :
« *Ces parcelles non bâties ne peuvent donner lieu à un détourage des ESA dans le cadre de la présente modification car la méthode de délimitation de la tache urbaine, identique à celle du PADDUC, ne prend pas en compte les droits à bâtir mais seulement l'artificialisation effective.*
Cependant, ces informations sont utiles pour estimer l'impact potentiel de la mise en œuvre de l'ensemble de ces autorisations sur les ESA, dans l'hypothèse où elles seraient toutes réalisées, à savoir 228 ha. »

Faute de précision et d'après les méthodes employées, il est difficile de savoir si les 228 ha indiqués représentent la totalité des surfaces parcellaires concernées (ou tout au moins celles inscrites en zones U/AU des communes), ou bien une estimation faite en ne prenant en compte que l'emprise potentielle des futures constructions ...
La commune recommande que des précisions soient apportées.

Le simple motif que les ESA ne sauraient être délimités au niveau des parcelles en projet sous prétexte que les bâtiments non réalisés ne peuvent être intégrés à la tache urbaine par approche géomatique n'est pas recevable.

Rien n'empêche en effet de dissocier d'une part la tache urbaine, et, d'autre part, la couche des ESA.

Au vu des éléments fournis, les contours des ESA peuvent tout à fait être ajustés pour retirer la totalité des parcelles en projet, de même que celles bâties (cf remarque précédente), pour la totalité de leur surface et/ou tout au moins pour la totalité de la surface de chaque parcelle comprise en zone urbaine ou à urbaniser d'un PLU, ou comprise en zone constructible d'une carte communale.

Le maintien d'ESA sur ces espaces qui n'ont aucunement vocation à être cultivés n'a pas lieu d'être.

La phrase de conclusion « *Cependant, ces informations sont utiles pour estimer l'impact potentiel de la mise en œuvre de l'ensemble de ces autorisations sur les ESA, dans l'hypothèse où elles seraient toutes réalisées, à savoir 228 ha* » reste en effet ambiguë.

Le paragraphe « 4 BILAN DE LA MISE A JOUR DES ESA PAR L'ARTIFICIALISATION » ne faisant référence qu'aux « *1257 ha de progression de tache urbaine identifiée par l'approche géomatique* » semble confirmer que ces 228 ha au sein desquels une artificialisation à très court terme est attendue (puisqu'ayant reçu une autorisation) n'est pas retranchée de la superficie globale des ESA. Ainsi, les communes se retrouveront toujours avec une superficie supérieure à celle réellement envisageable, ce que la présente modification est censée corriger.

Cette correction est essentielle afin d'éviter de nouveaux recours ultérieurs pour erreur d'appréciation.

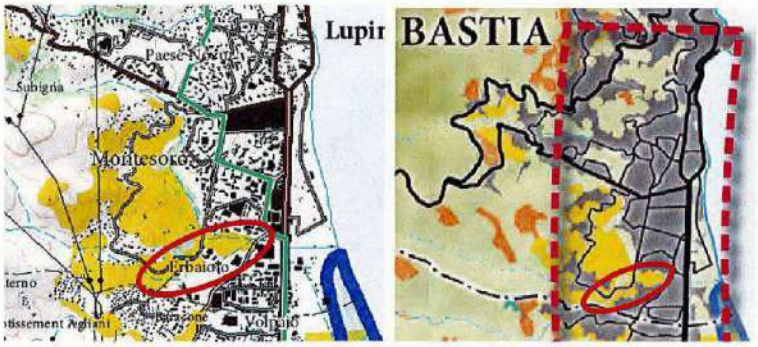
Bastia, est directement concernée par ces manquements.

Il est en effet regrettable et inapproprié que des espaces signalés par nos services, comme par exemple les espaces compris dans la ZAC à vocation d'activité créée en 2007, quartier Erbajolo, délimité en zone UZ au PLU en vigueur (approuvé en 2007 – donc antérieurs au PADDUC), dont les terrains ont été équipés, aménagés, en cours de construction et/ou de commercialisation soient encore recouverts par la trame ESA et comptabilisés en tant que tel dans le tableau des surfaces. Près de 14 ha sont concernés.

Ainsi ces espaces bâtis représentés sur l'Annexe 1 (carte évolution de la tache urbaine ne sauraient être considérés comme « consommés sur des ESA », les ESA n'ayant pas lieu d'être, dès l'origine.

Ogni currispundenza deve esse adirizzata di manera impersunale à u Sgiò Merre / Toute correspondance doit être adressée de façon impersonnelle à Monsieur le Maire
Merria di Bastia – Viale Pierre Giudicelli / Mairie de Bastia – Avenue Pierre Giudicelli
20410 Bastia Cedex – Tél : 04.95.55.95.55 – Courriel : maire@bastia.corsica – Site : www.bastia.corsica

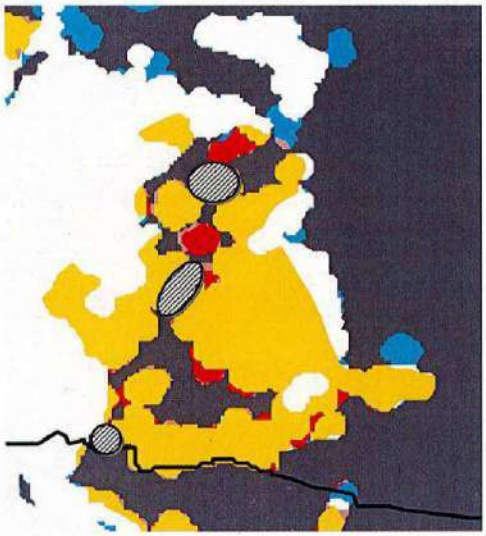
Extrait des cartes soumises à la consultation et localisation de l'ESA indument délimité (encerclé en rouge)



Localisation de la partie d'ESA se superposant à la ZAC à supprimer

Ogni currispundenza deve esse adirizzata di manera impersunale à u Sgiò Merre / Toute correspondance doit être adressée de façon impersonnelle à Monsieur le Maire
Merria di Bastia – Viale Pierre Giudicelli / Mairie de Bastia – Avenue Pierre Giudicelli
20410 Bastia Cedex – Tél : 04.95.55.95.55 – Courriel : maire@bastia.corsica – Site : www.bastia.corsica

Exemple d'espaces où des projets sont en cours
et qui n'ont pas été prise en compte avec la nouvelle carte (Ouest du quartier Labretto)



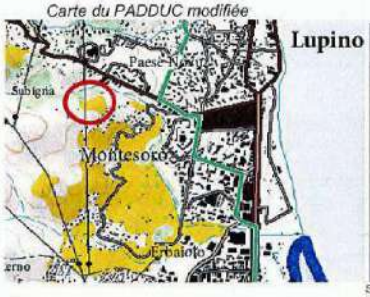
➢ La commune de Bastia demande à ce que les projets ayant fait l'objet d'autorisation, renseignés et transmis par les communes dans le cadre de la consultation soient pris en compte dans leur intégralité, d'une part en réajustant les ESA sur les planches graphiques du PADDUC pour ne plus qu'ils empiètent sur les parcelles support des projets (notamment lorsqu'elles sont inscrites en zone U/AU dans les PLU) et, d'autre part, que les surfaces correspondantes soient déduites du tableau des surfaces affectées à la commune.

3ème remarque :
Dans le cadre de la révision générale du PLU de notre commune, une présentation des OAP a été faite en avril dernier. Les documents présentés ont été transmis à l'agence d'urbanisme.
Pour chaque secteur de projet, une confrontation avec les périmètres ESA a été faite, ainsi que sur leur potentiel au vu de leur situation actuelle.

Il avait clairement été précisé qu'un des secteurs inscrits en ESA par le PADDUC (suite aux études SODETEG élaborées il y a une quarantaine d'année) au niveau du quartier Ondina n'a jamais présenté de potentiel agricole. Cet espace étant en forte pente et, ayant été utilisé comme carrière, présente une crête rocheuse, une falaise et grandement dépourvu de terre végétale. Cette carrière était déjà exploitée lors de la réalisation de l'étude SODETEG, comme en témoigne la photographie aérienne contemporaine à l'étude (cf ci-après). De plus, cette zone est en situation de forte pente. Or, force est de constater que sur la carte soumise à la consultation, cet espace apparaît toujours en tant qu'ESA. Il convient de le supprimer définitivement, de même que la surface correspondante dans le tableau des surfaces (cf zone encerclée en rouge ci-après).

Ogni currispundenza deve esse adirizzata di manera impersunale à u Sgiò Merre / Toute correspondance doit être adressée de façon impersonnelle à Monsieur le Maire
Merria di Bastia – Viale Pierre Giudicelli / Mairie de Bastia – Avenue Pierre Giudicelli
20410 Bastia Cedex – Tél : 04.95.55.95.55 – Courriel : maire@bastia.corsica – Site : www.bastia.corsica

Carte du PADDUC modifiée



Aérienne IGN 1980

Source :
http://remonterletemps.ign.fr/telecharger?x=9.432592&y=42.678493&z=14&layer=GEOGRAPHICALGRIDSYSTEMS.MAPS.SCAN-EXPRESS.STANDARD&demat=DEMAT.PVA$GEOPORTAIL:DEMAT:PHOTOS&missionId=missions.4064270

➢ La commune de Bastia demande expressément que cette zone qui n'a jamais présenté de potentiel agricole soit purement et simplement supprimée de la cartographie et du tableau des surfaces.

4/ Concernant le paragraphe « 4 BILAN DE LA MISE A JOUR DES ESA PAR L'ARTIFICIALISATION »

Il est décrit :
« *La mise à jour de la tache urbaine issue du croisement des deux méthodes ci-dessus aboutit à détourer 1257 ha des ESA des cartes du PADDUC approuvé en 2015.* »

Dans un souci de clarté, la commune de Bastia recommande d'utiliser les termes « *(…) retirer … ha d'ESA* » plutôt que « *détourer* », les ESA « détourés » sur les planches graphiques et qui seront intégrés au PADDUC modifié étant ceux préservés.

Au vu des remarques du courrier, il conviendra de réajuster les chiffres.

➢ La commune de Bastia recommande d'ajuster les termes utilisés ainsi que le bilan quantitatif des surfaces indiquées.

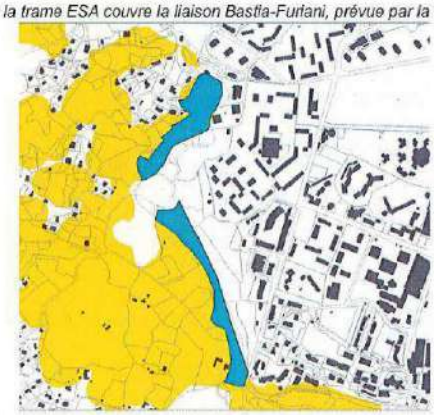
Ogni currispundenza deve esse adirizzata di manera impersunale à u Sgiò Merre / Toute correspondance doit être adressée de façon impersonnelle à Monsieur le Maire
Merria di Bastia – Viale Pierre Giudicelli / Mairie de Bastia – Avenue Pierre Giudicelli
20410 Bastia Cedex – Tél : 04.95.55.95.55 – Courriel : maire@bastia.corsica – Site : www.bastia.corsica

5/ Concernant le paragraphe « 5 LIMITES DE LA METHODE »

Ce paragraphe précise :
« La mise à jour de l'urbanisation des ESA comporte, en premier lieu, des limites inhérentes à la définition de la tache urbaine. En effet, l'accroissement de la tache urbaine ne prend en compte ni l'artificialisation qui s'est réalisée à l'intérieur de la tache urbaine du PADDUC approuvé, ni les constructions isolées, ni les nouvelles infrastructures (viaires notamment). Elle ne représente donc pas l'intégralité de l'évolution de l'artificialisation qui s'est réalisée en Corse ces dernières années.»

De ce fait, les espaces voués aux infrastructures ne sont pas déduits des espaces à affecter aux ESA.
Or, les infrastructures participent activement à l'artificialisation des terres agricoles. Il conviendrait donc, à minima de supprimer des bilans chiffrés par commune les ESA qui se superposent avec les voie de grande communication actuelles et, à minima, les espaces qu'il est prévu de consommer par la Collectivité.
Bastia est directement concernée par la liaison Bastia-Furiani prévue de longue date par la Collectivité de Corse et pour laquelle un Emplacement Réservé est délimité au PLU en vigueur. Or la trame ESA empiète sur ce périmètre défini, pour 5 ha. Il convient de ne pas faire reporter aux communes les principes de compensation de projets définis à l'échelle supra communale et donc, en conséquence, de ne pas afficher ces dits-espaces en tant que zone agricole à potentiel.

Espaces où la trame ESA couvre la liaison Bastia-Furiani, prévue par la CdC (en bleu)



➢ La commune de Bastia demande à ce que les grandes infrastructures existantes et en projet ne soient pas représentées ni comptabilisées en tant qu'ESA.

Ogni currispundenza deve esse adirizzata di manera impersunale à u Sgiò Merre / Toute correspondance doit être adressée de façon impersonnelle à Monsieur le Maire
Merria di Bastia – Viale Pierre Giudicelli / Mairie de Bastia – Avenue Pierre Giudicelli
20410 Bastia Cedex – Tél : 04.95.55.95.55 – Courriel : maire@bastia.corsica – Site : www.bastia.corsica

6/ Concernant le paragraphe « 6 MODIFICATIONS APPORTEES AU PADDUC»

Il convient de modifier l'ensemble des cartes qui représentent les ESA pour éviter tout contentieux ultérieur, tel que par exemple, au-delà de celles citées, celle contenue dans le SMVM (Annexe 10 du PADDUC) qui précise la vocation prioritaire des zones.

II / SUR LE TABLEAU D'EVOLUTION DES SURFACES D'ESA PAR COMMUNE

Remarque :
Compte tenu du degré d'imprécision concernant la délimitation des ESA basées sur l'étude SODETEG et du PADDUC en raison des échelles employées dans ces deux documents, et même s'il est écrit que les données chiffrées sont indicatives, les surfaces étant données à la décimale près, il conviendrait d'ajuster et les termes employés.

La commune de Bastia propose que dans l' « *Annexe 8 Extrait Livret 3 SAT - Modification du tableau des surfaces indicatives d'espaces stratégiques agricoles par commune (p68 à 76)* :

- le 1er alinéa soit amendé de « *estimés* », ce qui donnerait : « *Le tableau ci-dessous donne à titre indicatif les surfaces (en hectares) d'espaces stratégiques agricoles estimés par commune.* »
- le 2ème alinéa soit corrigé pour les termes « *de l'ordre de* » ou « *d'environ* », ce qui donnerait : « *La surface totale d'espaces stratégiques agricoles (Couche Z1.1) est de l'ordre de / d'environ 103 862 ha.* »*
- le titre en tête de colonne soit également amendé par « *estimée* » auquel une variable d'ajustement pourrait être indiquée afin de tenir compte de l'imprécision des échelles utilisées dans le PADDUC et des affinements qui devront être opérés dans les documents d'urbanisme des communes, ce qui donnerait « *Surface d'espaces stratégiques agricoles estimée (ha) à +/- 10 %* », par exemple.
- * les chiffres devront être ajustés en prenant en compte les remarques formulées dans le présent courrier

➢ La commune de Bastia demande d'ajuster les termes utilisés et d'ajuster les quantitatifs au regard des remarques formulées dans le présent courrier.

III / SUR L'ANNEXE 1 - CARTE EVOLUTION TACHE URBAINE

Remarque :
Sur la cartographie « *Annexe 1 carte évolution tache urbaine* », la légende « *évolution de la tache urbaine sur les ESA avant PADDUC* » n'a pas lieu d'être puisque, avant le PADDUC, les ESA n'existaient pas. De plus, si ces espaces étaient déjà bâtis avant le PADDUC, ils doivent être intégrés à la « *tache urbaine PADDUC 2015* ». En conséquence, si la CTC souhaite laisser visible les modifications apportées au PADDUC approuvé, il convient plutôt de légender sous « *espaces artificialisés en 2015, et réintégrés à la tache urbaine, et donnant lieu à une correction des périmètres ESA initialement définis* ».

IV / AUTRES REMARQUES

Remarque :
Le PADDUC exprime, au sein du PADD (« *ORIENTATION STRATÉGIQUE 12.2* » - *paragraphe « 2.2 Objectif opérationnel : prévenir et gérer les risques »* - *p 233 du Livret II*), la nécessité de prendre en compte les risques, dont notamment celui lié à l'amiante naturelle particulièrement présent en Haute Corse, aujourd'hui connu et cartographié par le BRGM en 2013.

Le rapport du BRGM qui accompagne ces cartes propose des solutions d'aménagement à mettre en œuvre pour réduire les émissions et donc l'exposition des travailleurs et des populations aux fibres d'amiante dans les zones concernées or, ces recommandations sont essentiellement tournées vers les travaux de construction et de génie civil.

Le travail de la terre lié aux activités agricoles, tel que le labourage, les plantations, les dessouchages (remplacement d'arbres fruitiers ou remise en état de culture de terrains en friche par exemple), est susceptible de libérer des fibres d'amiante dans l'air et, en conséquence, de comporter un risque sanitaire sur la santé des exploitants, de leurs salariés, ainsi qu'aux habitants des zones urbaines limitrophes.

Ogni currispundenza deve esse adirizzata di manera impersunale à u Sgiò Merre / Toute correspondance doit être adressée de façon impersonnelle à Monsieur le Maire
Merria di Bastia – Viale Pierre Giudicelli / Mairie de Bastia – Avenue Pierre Giudicelli
20410 Bastia Cedex – Tél : 04.95.55.95.55 – Courriel : maire@bastia.corsica – Site : www.bastia.corsica

La thématique de l'activité agricole croisée avec le risque amiante aurait mérité d'être abordée dans le PADDUC dans la mesure où une grande partie de notre territoire est concernée. Celui-ci indique uniquement que « *Les documents d'urbanisme devront assurer la sécurité publique en prenant en compte l'existence de risques naturels ou technologiques* » (orientation 12.2 du PADD).

Ces espaces comportant un risque sanitaire avéré, la commune s'interroge, dans le respect de la mise en œuvre de cette orientation, sur le maintien en zone agricole au PADDUC et plus particulièrement en ESA, des espaces concernés, et donc de leur représentation sur les documents graphiques du PADDUC et dans le tableau quantitatif par commune, objets de la présente modification.

Si, moyennant certaines conditions ces espaces pourraient être cultivés, alors il est nécessaire que le PADDUC prescrive les conditions à respecter au sein de son règlement, pour que les communes concernées puissent les répercuter dans leurs documents d'urbanisme.

Dans un souci de salubrité publique, il est en effet essentiel que ces éventuelles dispositions s'appliquent de manière égalitaire à toutes les communes de notre territoire.

- La commune de Bastia demande de se saisir de cette question avec le concours des autorités sanitaires et l'Etat pour confirmer, ou non, le maintien en zone agricole et plus particulièrement en ESA des espaces exposés au risque amiante au vu des risques sanitaires potentiels. Dans l'hypothèse où ces espaces peuvent être cultivés moyennant quelques prescriptions, il est également demandé de compléter le règlement du PADDUC par des prescriptions adaptées permettant de garantir la sécurité sanitaire de nos concitoyens.

Ogni currispundenza deve esse adirizzata di manera impersunale à u Sgiò Merre / Toute correspondance doit être adressée de façon impersonnelle à Monsieur le Maire
Merria di Bastia – Viale Pierre Giudicelli / Mairie de Bastia – Avenue Pierre Giudicelli
20410 Bastia Cedex – Tél : 04.95.55.95.55 – Courriel : maire@bastia.corsica – Site : www.bastia.corsica

Bastia
CITÀ DI CULTURA

REPONSES DE LA COMMUNE AUX QUESTIONS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Enquête publique relative au projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Bastia

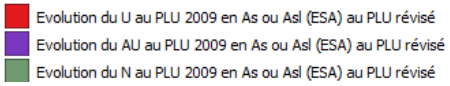
- Contributions du 14/01/2025 au 21/02/2025 -

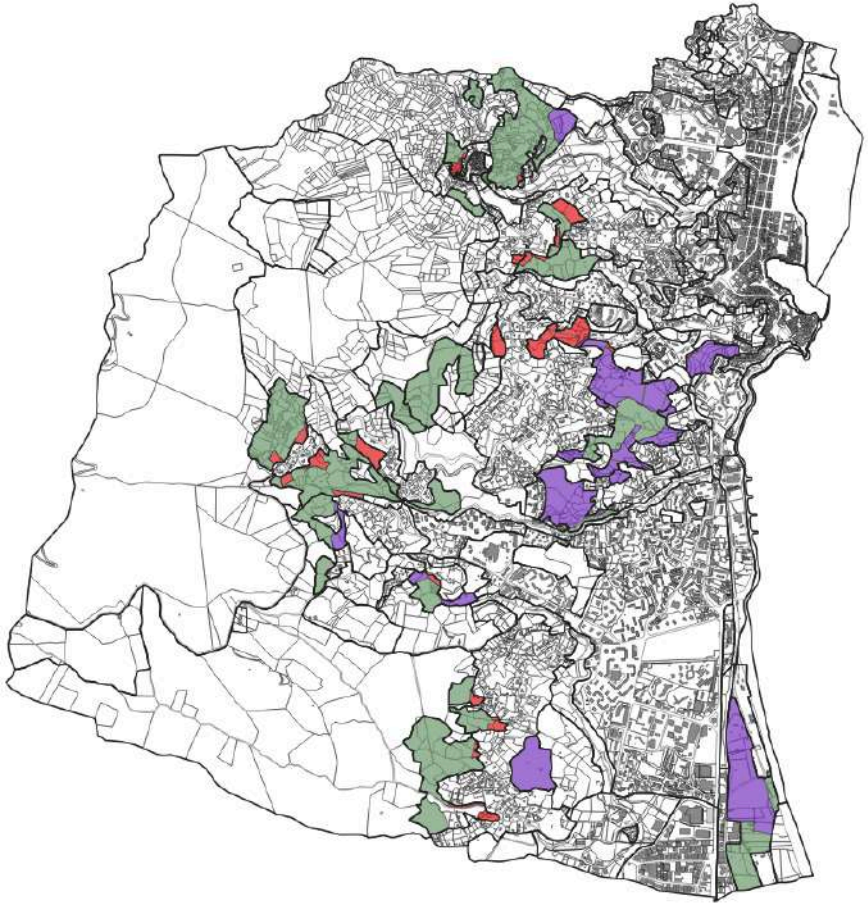
1. AGRICULTURE

QUESTION DE LA COMMISSION	REPONSE DE LA COMMUNE
Superficie des zones agricoles (zones A) 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 ?	Le PADD comprend un volet sur le thème de l'agriculture dans la mesure où, au PLU de 2009, moins de 3 ha sont délimités en zone A, que l'objectif à atteindre fixé au SAT est de 110 ha et cet objectif quantitatif n'est pas à considérer comme une limite maximale. C'est donc en pleine cohérence avec le PADDUC que la thématique agricole a été prise en compte au PADD. L'explication des choix en termes de zonage et de règlement sont détaillés p178 à 258 du rapport de présentation. La justification des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD est longuement développée p159 à 283 du rapport de présentation également. 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. La commune a donc eu à faire des choix. Partant de l'analyse du potentiel de densification et de mutation des tissus urbains actuels contenus dans l'enveloppe urbaine (p150 à p169 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) Enfin, il a également été tenu compte du SPR, celui-ci interdisant en certains lieux toute nouvelle construction. Ainsi les espaces délimités en zone U ou AU au PLU de 2009 mais inconstructibles du fait du SPR ont été reclassés en zone A ou N, selon leur potentiel. 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. Parallèlement, une analyse des espaces agricoles localisés par le PADDUC a été faite (p79 à 89 du RP, et détaillé au sein du dossier soumis à la CTPENAF). La commune a également recherché pour compléter cette analyse si d'autres espaces répondaient aux critères précisés par le PADDUC pour être qualifiés d'ESA (p227 à 255 puis p361 à 362 du RP). Force a été de constater à travers cette analyse que les surfaces pouvant être qualifiées d'ESA étaient en réalité supérieures à celles localisées par le PADDUC. Parmi les secteurs identifiés, certains étaient en zone Naturelle au PLU de 2009, d'autres en U ou AU toujours au PLU de 2009 mais ne répondant pas aux critères retenus vu précédemment pour être maintenus en U ou AU. La commune a donc du faire un choix entre : - soit se contenter de répondre à l'objectif du SAT en ne retenant que 110 ha au titre des ESA, et de reclasser les autres terrains en Agricole « ordinaire » ou en zone Naturelle, bien que répondant aux critères ESA ;

	- soit affirmer le caractère d'ESA sur l'ensemble des terrains répondant aux critères. Choix a été fait d'affirmer le caractère d'ESA sur l'ensemble des terrains répondant aux critères, et donc de reconnaitre leur potentialité agricole, ce qui a conduit aux 196 ha délimités de la sorte avec le PLU révisé. Le PLU révisé a donc permis le classement d'une surface globale nettement supérieure que celle indiquée au SAT. Comme précisé p 362 du RP, elle permettra toutefois de pallier le fait que certains espaces puissent être traversés par exemple par des chemins, des ruisseaux et ripisylves et bosquets, à préserver également. La surface de l'ordre de 110 ha d'espaces réellement cultivables est de cette façon largement assurée. Elle permettra également de pallier au fait que certains propriétaires ne souhaitent pas, pour l'heure, mettre leurs terrains à la vente ou en fermage pour un usage agricole, comme il en ressort de quelques contributions à l'enquête publique. Il ne faut cependant pas perdre de vue que le PLU propose une vision à long terme du territoire, et que le zonage du PLU permet d'affirmer le potentiel des terrains agricoles ainsi que leur vocation. Si l'objectif est d'inciter à l'installation de nouveaux agriculteurs et de permettre des productions agricoles sur ces terrains, il n'en est cependant pas fait obligation, les parcelles pouvant tout à fait être cultivées à des fins de consommation familiale, si volonté est. Pour le détail des surfaces U et AU requalifiées en ESA : - 16,76 étaient délimités en U au PLU de 2009 - 58,17 étaient délimités en AU au PLU de 2009 La plus grande part des espaces concerne donc des zones AU. Les zones U aujourd'hui classées en As ne représentent qu'un peu plus de 16 ha et proviennent pour la plupart de secteurs identifiés en ESA au PADDUC (Cardu et Agliani notamment) , de secteurs en SDU (non constructibles en application de la Loi littoral comme Suerta), de secteurs

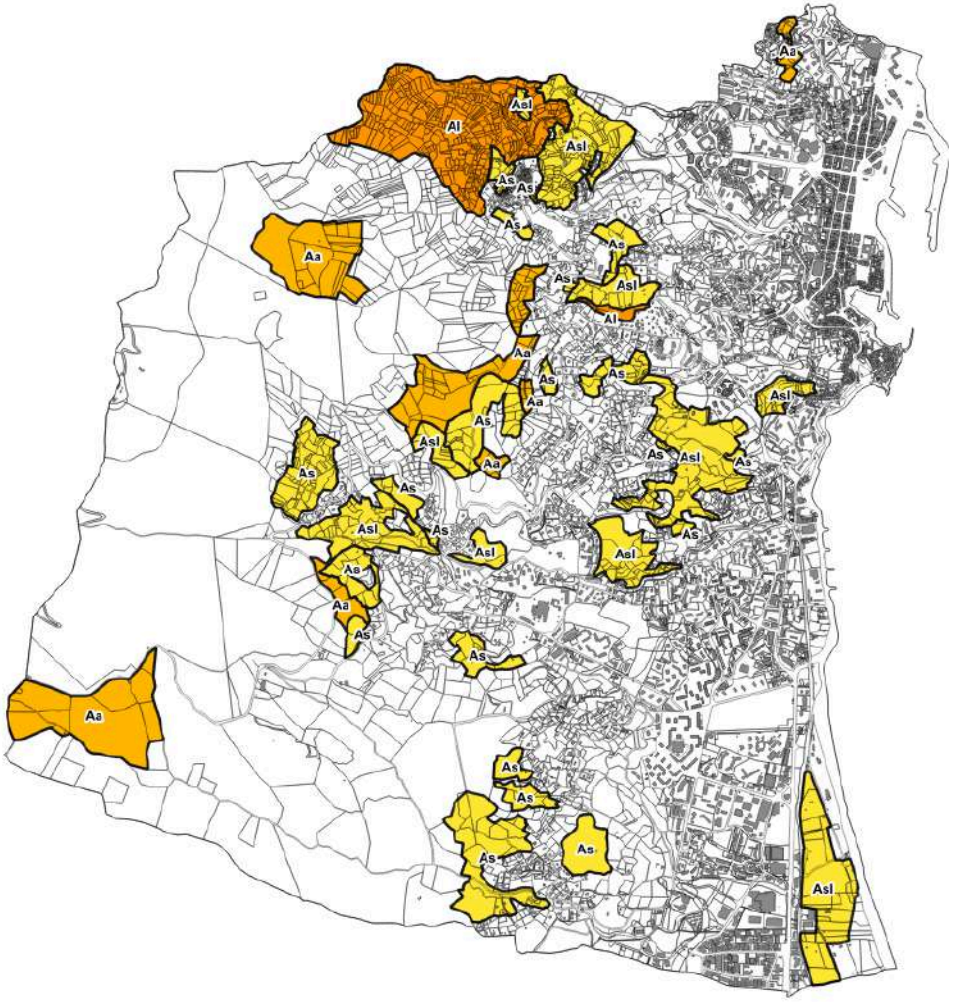
	inconstructibles depuis l'adoption du SPR, mais aussi de demandes même des propriétaires fonciers (oliveraie- Consorts Roy au Forcone, Plantation d'agrumes -Consorts Stromboni à Campu Ventosu etc..). *Localisation des espaces en zones N, U ou AU au PLU de 2009 ayant évolué en ESA avec le PLU révisé* 

	
Vers un pastillage de terrains agricoles ? Certaines zones agricoles représentent des surfaces modestes entourées de zones urbaines. La commune peut-elle préciser si les zones qu'elle propose en zone	**Sur les zones agricoles de « surfaces relativement modestes » :** A défaut de précision, il est difficile de savoir quels espaces « de petite taille » sont évoqués.

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 ?	Les zones agricoles représentent en effet des zones relativement vastes, le cas échéant divisées en secteurs, et ne peuvent être considérées comme du « pastillage ». (cf cartographie des zones agricoles ci-après). Les secteurs qui, au PLU, pourraient être de taille plus réduite comparativement à d'autres sont des secteurs As adossés à des secteurs Asl. Leur justification figure p 362 du RP : « *Parmi les ESA, 110,25 ha sont inclus dans les coupures d'urbanisation délimitées en application de la loi littoral. Ils sont de fait strictement protégés. Pour permettre la création de nouveaux bâtiments agricoles et donc l'installation de nouveaux agriculteurs, des secteurs As situés à la lisière des coupures d'urbanisation et de la zone urbaine ont été instaurés, afin d'être compatible avec la loi littoral et d'identifier clairement les secteurs où de nouveaux bâtiments agricoles peuvent être édifiés.* » Hors justification ci-avant apportée sur ces espaces, 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. En effet, la surface minimale d'assujettissement des productions spécialisées, telle que fixée par arrêté du Préfet de Haute Corse en 2016, est, pour exemple, de : - 0,10 ha pour du safran - 0,30 ha pour des cultures maraîchères sous serres, tunnels ou abris froids - 1 ha pour des cultures maraîchères intensives à plusieurs rotations par an - 0,5 ha pour des cultures florales de plein air … Rien ne fait non plus obstacle à ce que les agriculteurs puissent avoir leur SMA répartie sur différents sites de production. C'est pourquoi le règlement du PLU autorise les exploitations agricoles en zone UD, sans pour autant les avoir classés en zone agricole, à l'image du PADDUC qui n'a pas retenu, en tant qu'ESA, les surfaces inférieures à 2500 m² incluses dans la zone urbaine.

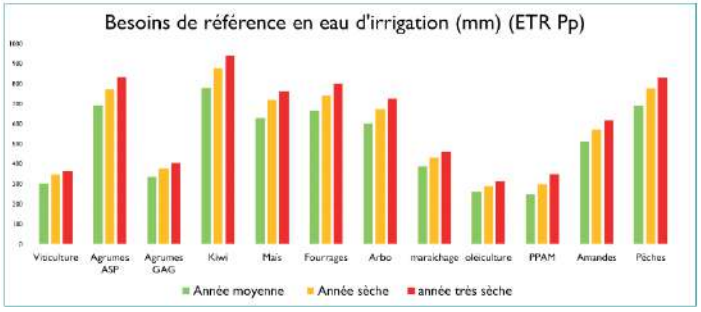
	La rentabilité financière des exploitations n'est pas du ressort d'un PLU, tant elle dépend des surfaces cultivées, des parcours techniques des exploitations, des circuits de commercialisation, des aides possibles, que chaque exploitant pourra ou aura à souhait de mettre en œuvre. Les zones agricoles délimitées peuvent par ailleurs tout à fait être cultivées par leurs propriétaires, même sans être exploitants, dans le cadre d'une consommation familiale ou encore en cas de pluriactivité. La différence étant que seuls les exploitants cotisants à la MSA pourront réaliser de nouveaux bâtiments si nécessaire à leur exploitation, tandis que les personnes ne relevant pas du régime agricole ne pourront pas le faire. **Sur la question des accès :** Plusieurs contributions ont pour exemple très bien expliqué leur souhait de voir la constructibilité de certains terrains du fait que ces derniers bénéficient soit d'un accès direct, soit d'une servitude de passage pour justifier leur demande. Il est par ailleurs à rappeler quelques articles du code civil : - Article 682 : Cet article stipule que le propriétaire d'un fonds enclavé, qui n'a pas de sortie sur la voie publique, peut réclamer un passage sur le fonds de ses voisins pour accéder à la voie publique. Ce passage doit être établi à l'endroit le moins dommageable pour le propriétaire du fonds servant. - Article 683 : Cet article précise que le passage doit être fixé à un emplacement déterminé et que le propriétaire du fonds enclavé doit supporter les frais d'entretien du passage. - Article 684 : Cet article dispose que si le fonds enclavé a plusieurs propriétaires, le passage doit être établi de manière à desservir tous les propriétaires de manière équitable. - Article 685-1: Cet article prévoit que le passage peut être établi par convention entre les propriétaires concernés, et que cette convention doit être publiée au fichier immobilier pour être opposable aux tiers.

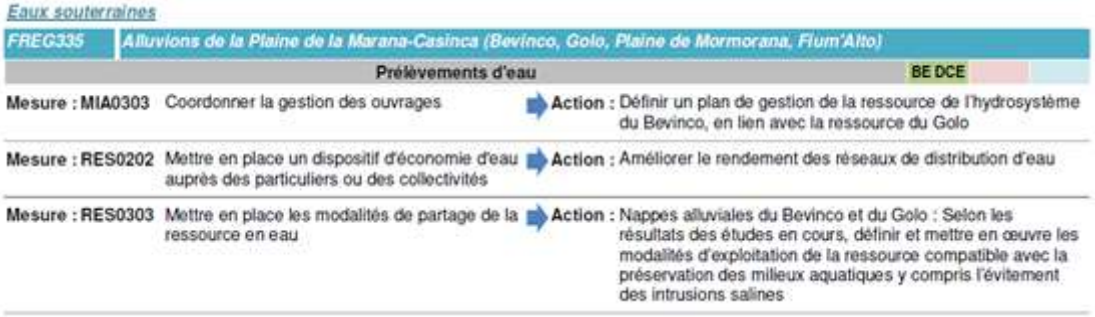
	Ces articles visent à garantir l'accès à la voie publique pour tous les terrains, évitant ainsi les situations d'enclavement qui pourraient nuire à l'utilisation et à la valorisation des propriétés. Le terrain agricole peut tout aussi bien bénéficier de ces procédures en désenclavement. **Sur la desserte en eau brute :** La 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), même si une source est présente au contact immédiat de la zone agricole la plus basse dans le relief (fontaine le long de la RD81). A Razetta un éleveur est déjà présent et dispose d'une ressource pour abreuver les bêtes. A Aja Majo, des sources sont présentes. 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'OHEC ; cela n'enlève pas moins leur vocation. Pour exemple, l'entreprise agricole de famille Cesari ne bénéficie pas du réseau d'eau brut de l'OHEC (exploitation maraîchère de Corbaja) pour autant, elle est bien en activité. *(Cf réponses à la question suivante sur le thème « Développement de l'agriculture urbaine et besoins en eau »)*

	La délimitation des secteurs agricoles faite au PLU, qui ne comprend pas de « pastillage », mais un ensemble d'entités significatives 
Risques de conflits de voisinage	

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 indiquer si la commune a mené une réflexion sur les risques de conflits de voisinage de manière à en limiter les effets ?	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 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 Prusppectiva 2050" de la Collectivité de Corse).	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 ? Le PLU veut au contraire affirmer une certaine résilience et adaptation aux dérèglements climatiques. Les études du GIEC montrent, d'une manière générale, un dérèglement climatique qui conduit à des périodes de canicules et à des évènements pluviaux plus intenses et plus fréquents. Ce n'est pas tant la quantité que leur répartition dans le temps qui est en jeu et qui pose problème, ainsi que la capacité des sols à l'infiltration des eaux lorsqu'elles arrivent d'un coup en abondance, pour la recharge des nappes phréatiques. Ainsi, pour exemple si le débit moyen des rivières peut être moindre qu'auparavant, il peut aussi s'avérer d'un coup bien plus intense que par le passé. C'est pourquoi, entre autres, l'une des préoccupation du PLU a été d'écarter la constructibilité aux abords des ruisseaux permanents et intermittents parfois de manière plus conséquente que ce que prévu au PPRi. Corsica Prusppectiva 2050, à travers le projet Acqua Nostra 2050 élaboré par l'OEHC, vise à sécuriser la ressource en eau et à garantir les besoins en eau pour l'ensemble de la Corse à l'horizon 2050. Ce schéma d'aménagement hydraulique ambitieux a été adopté à l'unanimité par

	l'Assemblée de Corse. Le principe développé est d'être en mesure d'augmenter fortement la capacité de stockage en eau disponible, notamment par le transfert des ressources, la rehausse des barrages existants et la construction de nouvelles retenues. Il prévoit ainsi plusieurs phases de réalisation : - Court terme (2020-2025) : Mise en conformité des barrages, rehaussement, réalisation des conduites de transfert et d'extension, et étude de grands projets. - Moyen terme (2020-2030) : Poursuite des transferts, réalisation de nouveaux prélèvements et de nouveaux stockages. - Long terme (2020-2040-2050) : Réalisation de grands ouvrages et alimentation de nouveaux périmètres. Le projet inclut également la construction de retenues d'eau, notamment dans des secteurs comme le Sud-Est di a Piaghja Urientale pour les besoins agricoles. Ce schéma vise à rattraper un retard historique et à faire face aux défis posés par le changement climatique et les sécheresses répétées. Au niveau de la région bastiaise, les travaux prévus concernent la remise à niveau de la station de pompage de Casamozza. Pour rappel, la station de pompage de Casamozza assure la mise en pression de l'eau du Golu pour irriguer les périmètres agricoles de Marana et Casinca, et, en période estivale, assurer l'essentiel de l'alimentation en eau potable de l'agglomération bastiaise, après traitement à l'UPEP du Lancone. Cette station se compose de deux unités de pompage distinctes : - L'unité de pompage initiale d'une capacité de 1.6 m3/s réalisée dans les années 70. Elle avait, dès l'origine, été conçue pour évoluer vers une capacité de pompage supérieure. - Une seconde unité de pompage mise en œuvre en 2008 portant la capacité totale du site à 2.6 m3/s. Cette seconde unité comporte des variateurs de vitesse assurant une adéquation fine de la production aux besoins. Il s'agit de réhabiliter ces unités de pompage, sans redimensionnement. Actuellement, cet ouvrage ne peut être utilisé au maximum de sa capacité faute de capacité de transfert suffisante. Cette opération est donc à coupler avec, en amont la réhabilitation de la prise du

	Golu (opération présentée au paragraphe 4.4.4.2 de l'atude) et surtout, en aval, le renforcement de conduites en Casinca et la mise en œuvre du surpresseur de Tagliu è Isulacciu (opérations présentées au paragraphe 4.4.4.3.1 de l'étude). Les travaux menés par la chambre d'agriculture de Corse (« eau et agriculture 2023-2033 »), montrent également que la quantité d'eau utilisée par les agriculteurs ne représente que 0,73% de la quantité d'eau précipitée en Corse, ce qui est relativement peu. Le problème Corse n'est pas tant dans la ressource que dans la capacité de stockage de l'eau, ce à quoi le projet Acqua Nostra vise à remédier. Certaines orientations techniques des exploitations sont également plus gourmandes en eau que d'autres. Pour exemple, à nombre de bêtes égales, un élevage bovin nécessite 10 fois plus d'eau pour s'abreuver qu'un élevage ovin ou caprin, et un élevage de volailles avec trois fois plus de têtes qu'un élevage bovin consomme 300 fois moins d'eau. En production végétale les PPAM (plantes à parfum, aromatiques et médicinales), vergers d'oliviers, de fruits à coques vignes ou le maraîchage ont des besoins nettement inférieurs à d'autres cultures, telles que pour exemple les agrumes, les kiwi, le fourrage … même si leur rendement et leur utilisation sont différents. 

	Sur la base des données figurant dans le document réalisé par la chambre d'agriculture, prenant en compte les consommations en eau actuelles des exploitations et le fait qu'une part de certaines surfaces de production ne sont pas irriguées, il ressort une consommation moyenne de l'ordre de : - 6 405 m^3/ha pour les agrumes - 5 603 m^3/ha pour l'arboriculture (dont avocat et fruits à pépins) - 2 640 m^3/ha pour le maraîchage - 2 401 m^3/ha pour les fourrages - 2 045 m3/ha pour les Céréales - 1 899 m3/ha pour la viticulture - 1 496 m^3/ha pour l'oléiculture - 1 034 m^3/ha pour l'arboriculture (fruits à coque) - 260 m^3/ha pour la culture de PPAM La commune de Bastia est située au niveau du bassin du Bevinco et de l'étang de Biguglia (code CR_23_02 du SDAGE 2022-2027). Plusieurs mesures sont identifiées pour la gestion des eaux souterraines :  *Eaux souterraines* **FREG335** — *Alluvions de la Plaine de la Marana-Casinca (Bevinco, Golo, Plaine de Mormorana, Fium'Alto)* **Prélèvements d'eau** — **BE DCE** **Mesure : MIA0303** Coordonner la gestion des ouvrages → **Action :** Définir un plan de gestion de la ressource de l'hydrosystème du Bevinco, en lien avec la ressource du Golo **Mesure : RES0202** Mettre en place un dispositif d'économie d'eau auprès des particuliers ou des collectivités → **Action :** Améliorer le rendement des réseaux de distribution d'eau **Mesure : RES0303** Mettre en place les modalités de partage de la ressource en eau → **Action :** Nappes alluviales du Bevinco et du Golo : Selon les résultats des études en cours, définir et mettre en œuvre les modalités d'exploitation de la ressource compatible avec la préservation des milieux aquatiques y compris l'évitement des intrusions salines Par ailleurs, le SDAGE précise dans l'orientation fondamentale n°1 que : *"Plusieurs territoires insulaires apparaissent d'ores et déjà sensibles à la raréfaction de la ressource en eau car leur marge de manœuvre entre ressources et prélèvements est faible (Cap Corse, Balagne, Bastia-Bevinco, Sud Est, Baracci, Ouest Corse).* *Plusieurs nappes alluviales sont fortement sollicitées surtout en période estivale (Bevinco, Golo, Fium'orbo, Baracci…) entraînant des risques d'intrusions salines en raison de leur proximité avec*

	la mer. La fragilité de cet équilibre est aggravée par la faiblesse naturelle des débits des cours d'eau corses à l'étiage qui peut entraîner rapidement un impact important sur les écosystèmes. *Par ailleurs, la demande en eau pour l'agriculture devrait croître en raison de l'augmentation de l'évapotranspiration (+12,7 % en moyenne à l'horizon 2050 en Corse) et du développement prévu par le PADDUC.* *Ainsi, en tenant compte de l'irrigation croissante des cultures sèches (oliviers, vignes…), prévisible à très court terme, et de l'augmentation des surfaces cultivées, la superficie irriguée devrait augmenter d'environ 10 % à l'horizon 2040 en Corse."* Il est par ailleurs préconisé dans la disposition 1_01 du SDAGE : *"• une meilleure gestion de l'irrigation, avec le recours à des systèmes plus performants (goutte à goutte, types d'asperseurs, sondes capacitives, automatismes…)* *• le développement, après expérimentation (disposition 0-03), de systèmes de culture plus résistants à la sécheresse ou limitant l'assèchement des sols : choix de types de cultures et d'espèces végétales adaptées au climat méditerranéen et tenant compte, notamment, de la ressource disponible, conduite en sec des prairies, travail du sol, paillage, agroforesterie… "* Il faut également encourager les agriculteurs à mettre en place les mesures agro-environnementales et climatiques (MAEC) pour obtenir des modes de consommation et d'usage de l'eau pérennes contribuant à une performance économique en plus de la performance écologique, dans une dynamique agro-écologique. Pour éviter d'accélérer les phénomènes d'assèchement des sols, les pratiques culturales permettant de maintenir un couvert végétal qui peut ralentir le ruissellement et favoriser l'infiltration, ou préservant les propriétés naturelles des sols favorables à la réserve utile (travail du sol, techniques sans labour, agriculture de conservation, agriculture biologique, paillage, agroforesterie…) devront être développées. En cohérence avec le SDAGE, plusieurs techniques permettent de limiter l'irrigation et d'optimiser son utilisation tout en maintenant la productivité agricole, et les nouveaux jeunes agriculteurs sont formés et sensibles à cela :

	- Irrigation par goutte-à-goutte : Cette méthode permet de réduire les volumes d'eau utilisés en apportant l'eau directement aux racines des plantes, minimisant ainsi les pertes par évaporation et ruissellement. - Micro-irrigation : Similaire à l'irrigation par goutte-à-goutte, la micro-irrigation utilise des micro-diffuseurs pour distribuer l'eau de manière très localisée, ce qui permet une utilisation plus efficace de l'eau. - Choix de plantes adaptées : Sélectionner des plantes et des variétés adaptées au contexte local peut réduire les besoins en irrigation. Les plantes résistantes à la sécheresse nécessitent moins d'eau. - Entretien des haies et talus : L'implantation de haies et de talus autour des parcelles cultivées peut limiter le ruissellement et l'érosion, contribuant ainsi à une meilleure rétention de l'eau dans le sol. - Irrigation par aspersion : Bien que moins efficace que le goutte-à-goutte, l'aspersion peut être améliorée en utilisant des systèmes à basse pression qui réduisent les pertes par évaporation. - Réutilisation des eaux usées : La réutilisation des eaux usées traitées pour l'irrigation peut réduire la dépendance aux ressources en eau douce, tel que par exemple proposée au sein de l'OAP environnementale pour le secteur d'Arinella. - Amélioration de la rétention d'eau dans le sol : Techniques d'agroécologie telles que le la culture sur sol vivant ; paillage, ajout de matière organique, et labour minimal qui permettent de maintenir l'humidité du sol et de réduire les besoins en irrigation. De leur côté les chercheurs développent des semences végétales à des fins de production moins gourmande en eau dans le domaine agricole. Voici quelques exemples et initiatives en cours : - Variétés de maïs moins gourmandes en eau : En Creuse, la chambre d'agriculture teste de nouvelles variétés de maïs sélectionnées génétiquement pour mieux résister aux sécheresses. Ces variétés sont destinées à produire des grains pour nourrir les bovins et sont moins adaptées au fourrage21.

	- Semences résistantes à la sécheresse et à la salinité : Les avancées scientifiques ont permis le développement de semences capables de résister à des conditions de sécheresse et de salinité. Ces recherches sont cruciales pour l'agriculture en zones arides et sont en cours de développement. - Cultures peu gourmandes en eau : Des alternatives telles que le sorgho, qui nécessite moins d'irrigation que le maïs, sont explorées. Par exemple, le sorgho demande trois irrigations de moins que le maïs, soit environ 900 m³ d'eau par hectare économisés. - Appels à projets pour des semences sobres en intrants : Le Comité Technique Permanent de la Sélection des Plantes Cultivées (CTPS) lance des appels à projets pour créer et évaluer des variétés de semences plus efficaces et sobres en eau, contribuant ainsi à la réduction de la consommation d'eau en agriculture. Ces initiatives montrent que la recherche et le développement de semences moins gourmandes en eau sont aussi des priorités pour l'agriculture durable. Notre mode de vie doit s'adapter et l'irrigation sans retenue que nous avons connue n'est plus un modèle dont il faut s'inspirer. Le secteur agricole se trouve à un tournant et les défis imposés par le changement climatique nécessitent une remise en question profonde de certaines méthodes . La clé réside dans l'adaptabilité, l'innovation et le fait de travailler en harmonie avec la nature, les ressources disponibles, et le possibilités à les optimiser. Le PLU, à son échelle : - - 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'ESA de Labrettu conservé dispose pour exemple déjà d'un puit. Des sources et fontaines sont présentes à Suerta, Razetta, Corbaja, aux abords du ruisseau de Montesoro. A Suerta il est cependant à préciser que celle-ci participe à l'alimentation en eau potable du hameau. - L' *« ARTICLE 10.2 -DG- DESSERTE PAR LES RESEAUX »* 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. En complément de ces mesures, les orientations technico-économiques des exploitations devront donc préférentiellement être tournées vers des cultures ou élevages les moins consommateurs en eau.

	En parallèle, la CAB et Acquanostra prévoient le renforcement des amenées d'eau et travaillent efficacement sur un plan général pluvial incitant fortement à la récupération des eaux. Des études permettant une meilleure connaissance de la nappe du Bevinco serait opportune. La récupération des eaux de pluie (toitures, voiries) et leur rabattement vers des bassins de stockage sont ainsi à l'étude.

2. ENVIRONNEMENT ET PAYSAGES

QUESTION DE LA COMMISSION	REPONSE DE LA COMMUNE
Lutte contre le réchauffement climatique et contre les températures extrêmes 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) ?	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 : Au sein du PADD, la ville s'est fixée comme objectif de supprimer le gaz propane de son territoire avec la mise en œuvre à moyen terme de nouvelles solutions permettant de valoriser l'énergie renouvelable présente localement avec à l'étude : - La production d'énergie thermique à partir d'énergies renouvelables et la distribution d'énergie thermique via des réseaux de chaleur et de froid développés dans les quartiers sud ; - La mise en place d'un système de chaudière biomasse alimenté par une centrale d'énergie sur l'eau de mer ; - L'injection de biogaz dans le réseau propane existant via la mise en place d'une unité de méthanisation de déchets organiques fermentescibles. Le PADD comprend également à l'Orientation 4 *: « A. Vers un meilleur déploiement des bonnes pratiques énergétiques : L'amélioration des performances énergétiques des bâtiments communaux, la promotion des techniques de construction privilégiant la qualité environnementale, la rénovation et l'amélioration de l'éclairage public pour générer des économies d'énergie (notamment par le remplacement par des LEDs), et la valorisation des énergies renouvelables sont des mesures qui contribuent à réduire l'empreinte énergétique de la ville et potentiellement les émissions de chaleur »* 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 :

	- Aux DG, l'article 1.3.1 mentionne que les dispositions des articles L.111-16, L.111-17, L.111-18 et R111-23* du Code de l'Urbanisme relatives aux énergies renouvelables demeurent applicables. Il est précisé que dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR), le règlement de celui-ci détermine les conditions d'autorisation des dispositifs, matériaux ou procédés liés aux énergies renouvelables. - L'article 4.1-DG prévoit des possibilités de dérogation aux règles de gabarit et d'aspect pour certaines installations, incluant l'installation d'ombrières dotées de procédés de production d'énergies renouvelables situées sur des aires de stationnement. Ces dérogations ne s'appliquent cependant pas aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques, aux immeubles protégés au titre des abords, à ceux situés dans le périmètre du SPR. - Aux DG, l'article 8.1.2 concernant la qualité architecturale des toitures stipule que les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs solaires doivent s'intégrer aux toitures inclinées dans le respect de leur pente (entre 25% et 35%) et du type de couverture autorisé (tuiles rondes ou canal ou lauzes). - L'article 8.2-DG relatif aux objectifs généraux de performance énergétique et environnementale, en référence à l'article L171-4 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH), impose à certains bâtiments (usage commercial, industriel, artisanal, entrepôt, hangar commercial, parkings couverts de plus de 500 m² d'emprise au sol ; bureaux de plus de 1000 m²) d'intégrer soit un procédé de production d'énergies renouvelables, soit un système de végétalisation performant, soit tout autre dispositif aboutissant au même résultat. Cette obligation concerne également les extensions et rénovations lourdes de ces bâtiments. Les aires de stationnement associées doivent favoriser la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation. Les obligations d'intégration des énergies renouvelables se font prioritairement en toiture ou sur les ombrières des aires de stationnement, avec des surfaces minimales progressives (30% au 1er juillet 2023, 40% au 1er juillet 2026, 50% au 1er juillet 2027). Des dérogations sont possibles pour des contraintes techniques, de sécurité, architecturales ou patrimoniales, ou pour des raisons économiques. - Plusieurs articles, notamment dans les dispositions spécifiques aux zones (UA, UB, UC, UD, UE, 1AU-Ba, 1AU-Bb, 1AU-Bc, 1AU-Bd, 1AU-Da, 1AU-H, 2AU, A, N), soumettent l'autorisation de certaines sous-destinations ("Locaux techniques et industriels des administrations publiques et

	assimilés") à la condition qu'il ne s'agisse pas de projet d'installation de panneaux photovoltaïques au sol. IL s'agit d'une volonté à privilégier l'intégration des panneaux solaires sur les bâtiments ou les ombrières plutôt qu'au sol, pour préserver les surfaces constructible. - Concernant le traitement paysager des aires de stationnement, les articles relatifs aux différentes zones (UA, UB, UC, UD, 1AU-Ba, 1AU-Bb, 1AU-Bc, 1AU-Bd, 1AU-Da, 1AU-H) prévoient que les stationnements à l'air libre peuvent être recouverts d'ombrières permettant le développement de l'énergie solaire. Dans ce cas, la plantation d'arbres de haute tige au droit des ombrières n'est pas imposée, mais une haie vive est requise, notamment pour la récupération des eaux de ruissellement. *Suite à la contribution n°99, il a été constaté que certaines références relatives aux obligations en termes de performance énergétique sont manquantes au sein des dispositions générales du règlement ; il est donc proposé de les compléter :* *L' « ARTICLE 8.2 -DG- OBJECTIFS GÉNÉRAUX DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE » au sein duquel sont reportées les dispositions de l'Article L171-4 du CCH (Création LOI n°2021-1104 du 22 août 2021 - art. 101 (V) - Modifié par LOI n°2023-175 du 10 mars 2023 - art. 41 (V))pourra être complété des autres dispositions réglementaires, à savoir :* - *l'Article L111-19-1 du CU - Création LOI n°2021-1104 du 22 août 2021 - art. 101 (V)* - *l'Article 40 de la LOI n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables, modifié par LOI n°2023-973 du 23 octobre 2023 - art. 23* *Pour éviter tout malentendu, au regard des éléments issus de cette même contribution :* - *l'Alinéa 1.2 de chaque zone sera complété de : (en gras)* *« Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » , à condition :* *(…)* *« • qu'il ne s'agisse pas de projet d'installation de panneaux photovoltaïques au sol,* ***les dispositifs implantés sous forme d'ombrières sur les aires de stationnement n'étant pas considérées comme des installations au sol*** *»*

	Il sera également fait référence au projet envisagé à Teghime au sein du rapport de présentation (cf réponse de la commune à la contribution). En termes d'ambiances paysagères et climatiques, les mesures prise 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. Les deux documents, le PADD et le règlement du PLU, contiennent des choix et des mesures visant à déterminer des ambiances paysagères et climatiques, notamment en luttant contre les îlots de chaleur urbains. Au PADD : Orientation 2 : ORGANISER UNE VILLE QUI RESPIRE : - B. Préserver les continuités écologiques : Cette action est essentielle pour maintenir des zones de fraîcheur et favoriser la biodiversité en milieu urbain. La pérennisation et le développement du patrimoine naturel entre montagne et littoral sont visés. - C. Reconnecter la ville à la mer : La requalification du littoral peut contribuer à améliorer le confort climatique en tirant parti de la proximité de l'eau. - L'objectif d'optimiser l'espace urbain en créant des "poumons (verts, agricoles, etc.) en cœur d'agglomération" est une mesure directe pour lutter contre les îlots de chaleur et créer des lieux de vie agréables. Des lieux collectifs favorisant les espaces de respiration, la rencontre et le partage, dédiés à l'environnement et à la pratique agricole de loisirs, comme au Fort Lacroix, sont envisagés. - La volonté de rétablir une "offre équilibrée" d'espaces verts et de développer des "jardins à partager, des squares, contribue à créer des îlots de fraîcheur et à améliorer le cadre de vie. - Le PADD encourage à "sauvegarder la nature" lors de chaque projet de construction afin qu'elle participe à la structuration des espaces publics et à la lutte contre le réchauffement climatique. - L'Orientation 4 : Inscrire mer et montagne au cœur de la ville et de son rayonnement souligne l'importance de l'environnement naturel et paysager.

	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 : - L'Article 8.2 -DG- OBJECTIFS GÉNÉRAUX DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE impose l'intégration de procédés de production d'énergies renouvelables ou de systèmes de végétalisation performants sur certains types de bâtiments (commerciaux, industriels, artisanaux, entrepôts, bureaux, parkings couverts de plus de 500/1000 m² d'emprise au sol). Les aires de stationnement associées doivent favoriser la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation, contribuant ainsi à limiter le ruissellement et le réchauffement des surfaces. - L'Article 8.3 -DG- TRAITEMENT DES ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS définit des règles pour les espaces végétalisés, les plantations d'arbres (avec des distances minimales par rapport aux limites et des hauteurs de charpentières spécifiées), l'aménagement paysager des voies et des aires de stationnement (plantation d'arbres, haies vives, interdiction d'espèces dont les racines peuvent endommager les revêtements), et l'accompagnement végétal des clôtures (haies ou plantes grimpantes). - L'Article 8.3.9 interdit la plantation d'espèces invasives et recommande d'éviter au maximum les espèces allergisantes, contribuant à une ambiance plus saine. - Concernant la gestion des eaux pluviales et du ruissellement, plusieurs articles (notamment 8.3.8-DG et les articles équivalents dans les différentes zones) prévoient que les cuves de récupération d'eau de pluie ne doivent pas être visibles et que les volumes de rétention doivent être constitués de noues ou de bassins paysagés, accessibles et intégrés aux espaces verts. Cela favorise l'infiltration et l'évaporation, limitant l'échauffement des surfaces imperméables. - Dans l’ensemble des zones urbaines et à urbaniser, il est spécifié que les revêtements de sols seront sélectionnés pour leur effet albédo, c'est-à-dire leur capacité à réfléchir le rayonnement solaire, afin de limiter l'absorption de chaleur. Pour certaines zones (UD, 1AU-Da, A), un traitement aux aspects naturels comme le stabilisé ou la terre battue est privilégié.

	- Dans certaines zones (UC, UD, 1AU-Da), les marges de recul par rapport aux voies et espaces publics doivent être aménagées en espaces verts ou conservées dans leur état naturel et végétalisées. - Pour les parcs de stationnement à l'air libre de plus de 5 places, des plantations d'arbres de haute tige et des haies vives sont requises pour créer de l'ombre et favoriser l'infiltration des eaux pluviales (UD, 1AU-Da). Dans certaines zones (1AU-Bb, 1AU-Bd), les places de stationnement doivent être composées de matériaux drainants et végétalisées, et si réalisées au rez-de-chaussée avec un mur de soubassement plein, celui-ci doit être végétalisé. - Dans les projets de plus de 100 logements éloignés des jardins publics, l'aménagement d'une aire de jeu pour enfants ombragée avec des assises et une fontaine d'eau potable est requis (UB, 1AU-Bd, 1AU-Da), contribuant au confort thermique des espaces publics. - La préservation et le confortement des ripisylves sont mentionnés dans les zones naturelles et agricoles (A, N, 1AU-Da), ce qui est important pour le maintien de la fraîcheur à proximité des cours d'eau. - En zone UA (centre-ville) le règlement du PLU est en cohérence avec le règlement du SPR dans les secteurs soumis à cette SUP (sauvegarde et restauration des jardins, parcs, par la préservation des cœurs d'îlot identifiés, de la trame verte, d'éléments architecturaux, etc). Le PLU prévoit également et en complément la végétalisation des cours d'îlots en centre-ville lorsqu'ils ne font pas déjà l'objet d'une protection au titre du SPR. - Pour les nouveaux projets ou de restructuration lourde, en centre ancien, les cours en cœur d'îlot seront au moins en partie végétalisés, si la nature du sous-sol le permet (exemple : article 5.6-UA). - Le PLU affirme également des mesures spécifiques, telles que pour les aires de stationnement en cœur d'îlot, prévoyant une végétalisation (pergola végétalisée ou plantation d'arbres) (exemple : article 5.7-UA). 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 Pouvez-vous préciser comment la commune compte définir et mettre en œuvre les mesures destinées à limiter les nuisances lumineuses (trame noire) ?	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. Il permettra de définir une réglementation plus restrictive, afin de réduire les nuisances, l'éclairage nocturne des publicités, enseignes ou préenseignes lumineuses. Ces mesures seront conformes à l'arrêté ministériel du 27 décembre 2018 relatif à la prévention, à la réduction et à la limitation des nuisances lumineuses. 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 La commune peut-elle préciser ce qu'elle prévoit en matière de traitement de l'entrée de ville au niveau paysager ?	Compte tenu du caractère continu de l'urbanisation avec les communes voisines, l'ensemble formant l'agglomération, la commune ne dispose pas de réelle entrée de ville, au sens où on l'entend généralement. Cependant, le PADD définit comme objectif une transformation de l'entrée sud de la ville. L'objectif recherché est d'effectuer une requalification profonde de cette entrée, en améliorant l'accessibilité, l'insertion de logements et en assurant un véritable rattachement avec le centre-ville. L'entrée Sud est actuellement marquée par des zones commerciales et la présence de la RT11, qui constitue une barrière physique, entraînant une qualité architecturale du bâti peu valorisante. L'ambition de la commune est expliquée p177 du RP au sein de l'alinéa « 1.5.3 Objectif C. Reconnecter la ville à la mer ».

	Un projet de requalification de l'entrée de ville Sud est en cours (DRUCS). 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 à travers : ○ des règles de recul, hauteurs, emprises au sols limitées sur les secteurs bâtis en partie Est de l'infrastructure jusqu'à la Carbonite ; ○ la préservation d'une bande à ce jour non construite à travers son classement en zone Naturelle. ○ Une évolution du bâti dans le secteur UEc délimité vers la destination habitation, pour rompre avec la monotonie des bâtiments d'activités implantés en continu le long de la RT11 et un traitement architectural plus qualitatif (cf RP p 200) Dans les dispositions particulières applicables à la ZONE UE (Zone d'Activités Économiques), à l'Article « 5 -UE- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES », il est spécifié pour les secteurs UEb et UEc : *"Le long de la RT11 : L'espace entre la façade du bâtiment et la RT11 doit faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif. La délimitation entre l'emprise publique et l'espace privatif matérialisée par un muret d'une hauteur de 0,30 m maximum sera doublé d'un massif végétalisé ou d'une haie basse d'une largeur minimale de 2 m, côté intérieur de la propriété."* Ces éléments indiquent une volonté d'assurer un traitement plus qualitatif des abords de la RT11, par l'aménagement paysager des marges de recul dans les zones d'activités. - au sein de l'OAP environnementale, à travers les orientations valorisant le front de mer (p11 et 12 de l'OAP)
Urbanisme durable Selon quelles mesures, l'enjeu santé (pollutions, environnement bruyant, chaleur, activité	**A la 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 ? » :**

physique facilitée…) est-il pris en compte dans la politique d'aménagement du territoire ? Comment comptez-vous concilier le besoin de nature, de lien social et de bien-être dans un projet de densification urbaine ? 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) ?	Les plus grandes sources de pollutions sur la commune sont la RT11 et les navires à quai sur le Port. La commune ne peut influer 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. Comme écrit au rapport de présentation, p 337, la qualité de l'air est dégradée lorsque les polluants augmentent de manière homogène sur la région : en été lorsque l'ozone augmente ou lors du passage de poussières désertiques sur l'île. Ce sont des phénomènes que la commune ne peut maîtriser. 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 déplacements. Des études sont en cours pour la mise en œuvre d'aménagements de parkings relais, de pôles multimodaux et de pôles d'échanges. De plus, dans le cadre des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), la localisation des parcours piétons à développer/aménager est prévue, et l'extension du réseau de pistes cyclables est en cours. La proximité des équipements et des transports en commun est également mise en avant pour limiter les sources de pollution atmosphérique. - Les secteurs de densité élevée sont situés en zone de bonne desserte et à proximité du réseau de bus; la réduction du nombre de places de stationnement pour les véhicules exigée lors des nouvelles constructions en ZBD participera à inciter à l'utilisation des transports en commun, et donc à limiter/réduire les pollutions - 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. Le Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) concernant le dépôt de gaz à l'Arinella est pris en compte, avec des prescriptions d'occupation du sol à respecter dans les zones à risque. 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. - 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. L'aménagement du territoire vise à faciliter l'activité physique par : - Le développement et l'aménagement de parcours piétons. - L'aménagement d'espaces multisports dans chaque quartier. - La possibilité de créer des jardins familiaux/jardins partagés dans les zones agricoles ou naturelles. - La proximité des équipements et des transports en commun, encourageant les déplacements actifs. - La préservation des zones naturelles qui peuvent être le support de pratiques d'activités sportives en plein air. De manière générale, la prise en compte des risques naturels (inondation, incendie, mouvements de terrain) et technologiques vise à assurer un environnement sain et sûr pour la population. La préservation et le renforcement de la biodiversité en milieu urbain à travers le maillage vert des quartiers et la trame verte et bleue contribuent également à la qualité de vie et à la santé environnementale. La préservation des espaces naturels et agricoles est un objectif majeur, contribuant à un cadre de vie de qualité et à la gestion de certains risques. 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.

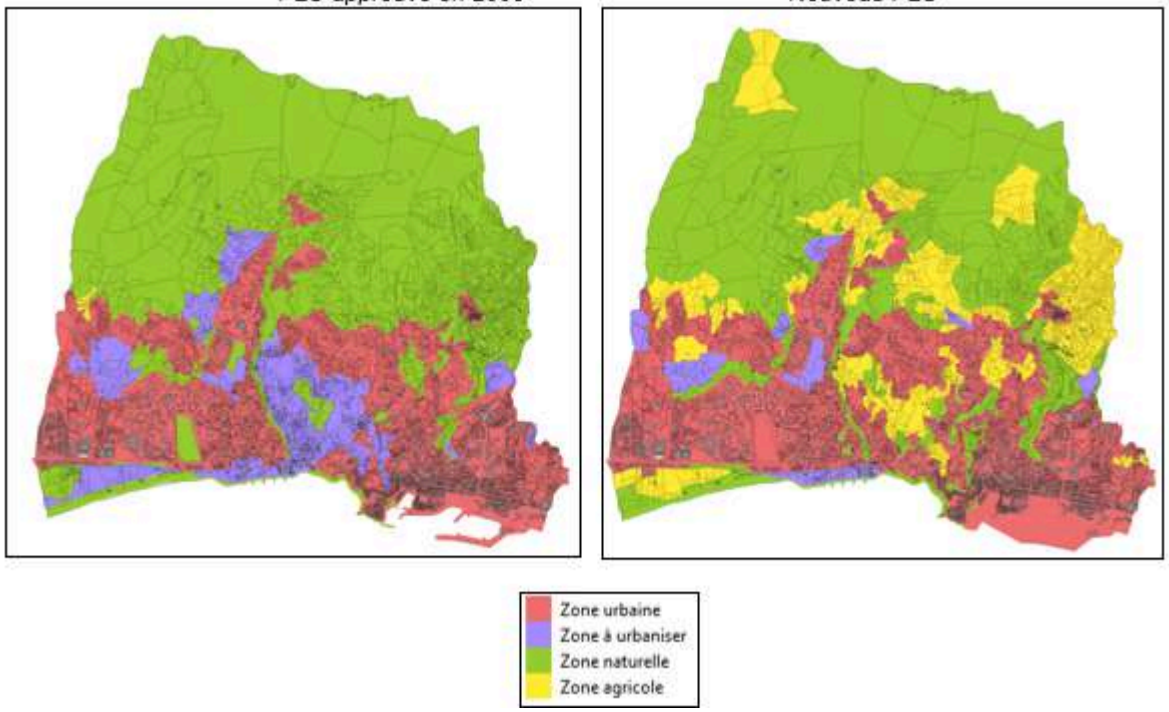
	A la question « Comment comptez-vous concilier le besoin de nature, de lien social et de bien-être dans un projet de densification urbaine ? » : Concernant le besoin de nature, les documents mettent en avant plusieurs stratégies : - Gestion économe de l'espace et limitation de l'étalement urbain : La densification est présentée comme un moyen de limiter l'étalement urbain et de mieux préserver les espaces naturels et agricoles. En concentrant le bâti, on préserve davantage les espaces naturels en périphérie et ceux imbriqués dans la zone urbaine. - Préservation de la Trame Verte et Bleue (TVB) : La politique d'aménagement vise à la préservation et à la valorisation de la Trame Verte et Bleue clairement exprimée. - Valorisation des éléments naturels existants : Le PLU prévoit la préservation et la valorisation des abords des cours d'eau et des ripisylves, ainsi que la prise en compte de la végétation existante, notamment les arbres de haute tige. - Préservation et création d'espaces verts : Le PLU prévoit de préserver une part de nature en ville, qu'il s'agisse d'espaces verts aménagés, d'espaces aux caractéristiques naturelles ou d'espaces agricoles. L'objectif est de rétablir une offre équilibrée en espaces verts en poursuivant le maillage vert des quartiers et en développant des jardins et des squares dans les zones peu pourvues. La création de jardins à partager est également encouragée. Une part minimale d'espaces verts de pleine terre est imposée dans les zones urbaines et à urbaniser, même en cas de densification. - 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 : Lors de chaque projet de construction, il est recherché le moyen de sauvegarder la nature, afin que celle-ci participe à la structuration des projets. L'accompagnement végétal des clôtures et l'aménagement paysager des abords sont précisés. Concernant le besoin de lien social : - Création et amélioration des espaces publics : Le projet communal vise à un meilleur partage de l'espace public et à une accessibilité à tous. Des actions en faveur de l'amélioration de l'espace public et du développement d'une « ambiance urbaine » sont prévues pour faciliter l'accès de la

	ville aux piétons. La ville ambitionne de révéler le rôle des places comme véritables lieux de respiration et de sociabilité. Les OAP prévoient souvent l'aménagement d'espaces collectifs, tels que le prolongement de places centrales et des espaces verts, vecteurs de liens sociaux. - Mixité sociale et fonctionnelle : La loi ALUR encourage la mixité sociale dans l'habitat afin de faciliter l'accès au logement. Le PLU crée les conditions d'une mixité sociale sur l'ensemble du territoire. Des dispositions favorisant la diversité commerciale et les activités en rez-de-chaussée sont prévues dans certaines zones urbaines pour assurer un certain dynamisme et renforcer la mixité des fonctions urbaines. - Liaisons et accessibilité : Le PADD souligne l'importance de relier les différents quartiers au centre-ville. Les OAP montrent l'articulation et l'insertion des espaces à urbaniser dans la ville existante, avec des connexions intra et inter-quartiers prévues pour garantir une greffe urbaine et fonctionnelle. La valorisation des anciens chemins favorise les liaisons entre les différentes strates urbaines et les différents quartiers - Équipements et convivialité : Le PLU prévoit de doter la ville d'équipements de loisir et d'espaces de convivialité. La création et la gestion des espaces de loisirs de proximité dans un cadre naturel sont considérées comme un facteur essentiel du confortement du lien social. Concernant le besoin de bien-être : - Amélioration du cadre de vie : L'objectif de la politique d'aménagement est d'améliorer la qualité de vie dans la ville. 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. La préservation des espaces naturels contribue à un cadre de vie agréable pour les résidents. - 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 : La promotion de la qualité architecturale des constructions et l'attention particulière portée au traitement paysager des espaces libres 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. **A la 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) ? » :** 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 : - Le PADD affirme l'objectif de privilégier le déploiement de commerces de proximité répondant aux besoins quotidiens et hebdomadaires des résidents au sein des différents quartiers de la ville - 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'OAP pour le quartier Paese Novu prévoit des commerces de proximité habituellement présents dans les polarités de quartiers, de même que la présence d'équipements publics.

	- L'OAP pour le quartier Paratoghju-Fangu prévoit l'implantation d'activités économiques et services publics, dans le prolongement de la place publique, et à grande proximité du centre-ville. - L'OAP pour le quartier Pastoreccia souligne que les logements proposés seront au contact immédiat des zones d'emplois. - Le maintien du commerce en centre-ville, comme son déploiement dans les quartiers Sud est aussi clairement précisé. - Comme précédemment, il a également été souligné que 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 : - Le PADD met en avant l'attractivité du territoire bastiais en lien avec la présence d'une part significative d'espaces de nature au contact direct avec la ville et en son cœur. L'objectif est de préserver une part de nature en ville, voire la renforcer dans les quartiers qui en sont moins pourvus. - Les OAP intègrent souvent la préservation des espaces naturels existants et la création de liaisons piétonnières avec ces espaces. Par exemple, l'OAP pour le quartier Paese Novu prévoit de maintenir et créer des connexions piétonnières avec les espaces agricoles/naturels limitrophes. - L'OAP pour le quartier Campo Ventosu met en avant la proximité immédiate avec la zone naturelle, pouvant être le support d'activités sportives en plein air. Des itinéraires piétons empruntant d'anciens chemins patrimoniaux à valoriser sont également prévus. - 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. De plus, la volonté de limiter les flux de véhicules et de développer les transports alternatifs et les modes doux implique une réflexion sur la manière de rendre les équipements, commerces et espaces

	naturels plus facilement accessibles à pied ou à vélo depuis les lieux de résidence, donc de favoriser la proximité. 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 La commune semble privilégier l'étalement urbain à la densification des secteurs déjà bâtis. Quelles en sont les raisons ? Par ailleurs, la commune prévoit-elle de désimperméabiliser certains secteurs ? Quelles sont les actions en matière de renaturation de la ville ?	**A la question : « La commune semble privilégier l'étalement urbain à la densification des secteurs déjà bâtis. Quelles en sont les raisons ? » :** 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/ 115ha 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.

	PLU approuvé en 2009 *Nouveau PLU* 

	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*			

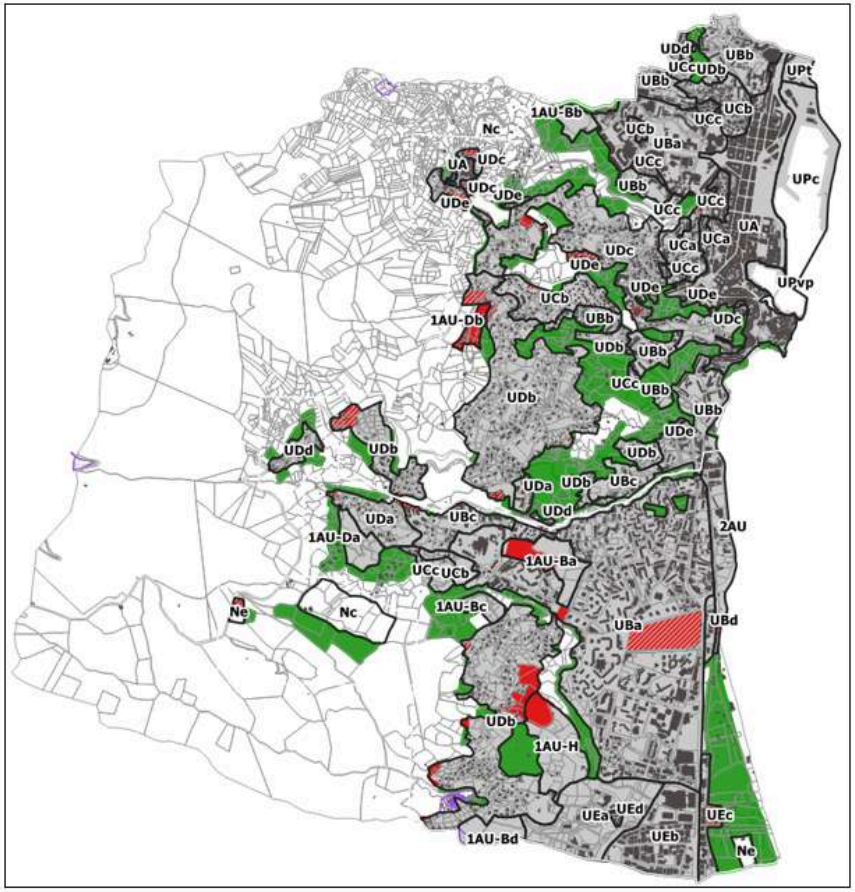
** : Dont + 8,90 ha liés au reclassement du cimetière de Montesoro en zone Urbaine avec la révision générale.*

** 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.*

2/ La cartographie ci-après 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.

On ne peut donc décemment pas dire que la commune privilégie l'étalement urbain.

Localisation des espaces ayant changé de vocation avec la révision générale



CODE COULEUR	EVOLUTION	SURFACE (en ha)
	Espace délimité en A ou N au PLU de 2009 ayant évolué en U ou AU avec le PLU révisé (consommation future)	13,43
	Espace délimité en N au PLU de 2009 ayant évolué en U ou AU avec le PLU révisé - déjà artificialisé ou bâti (ajustement non constitutif de consommation supplémentaire)	23,50
	Espace délimité en U ou AU au PLU de 2009 ayant évolué en A ou N avec le PLU révisé **et** espaces Naturels où des constructions étaient autorisées et ne le sont plus avec le PLU révisé (une partie du cimetière d'Ondina, centre de transfert des déchets, dépôt gazier - restitutions)	168,28

	Il y a eu confusion entre densification et étalement urbain de la part de certains administrés. Ceci est à mettre en lien avec le fait que, dans son avis, la CdC parle d' « extension urbaine » en référence aux secteurs des collines, alors que ces derniers sont déjà urbanisés. Il s'agit donc bien de secteurs densifiables, non constitutifs d'étalement urbain, en totale adéquation avec la loi Climat et Résilience, et, plus largement, les politiques publiques en matière d'urbanisme portées par les lois successives depuis plusieurs années. L'objectif à densifier les espaces urbanisés existants fait par ailleurs parti des enjeux de la mise en œuvre du PADDUC. L'analyse du potentiel de densification et de mutation des espaces bâtis, c. à d. dans l'enveloppe urbaine à ce jour existante, a été réalisée et expliquée p150 à p169 du Rapport de Présentation. Il y est clairement mis en évidence que la mobilisation des parcelles disponibles y compris dans les secteurs des collines ne suffiront pas, à elles seules à couvrir les besoins à l'horizon 2040. Ainsi le maintien de certaines zones AU ou en U au PLU de 2009, venant en extension de l'enveloppe urbaine actuelle est nécessaire, de même que l'ajout de 13,43 ha (carte ci-avant) en extension. Comparativement aux 168 ha reclassés en zones A ou N, le PLU affiche un bilan nettement positif en termes de réduction de l'étalement urbain. L'avis du Préfet confirme par ailleurs la prise en compte et respect de la trajectoire ZAN proposé par la commune. **A la question : *« La commune prévoit-elle de désimperméabiliser certains secteurs ? »*** 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. Cela passe notamment par le respect, pour les porteurs de projet, de la préservation

	d'un % minimum à affecter aux jardins/espaces verts de pleine terre, dont la part a été adaptée en fonction de la typologie des différents quartiers et de leurs atouts environnementaux. Ainsi, pour exemple, pour la zone UD, le règlement du PLU révisé, à son article *« 5.1 Obligations en matière de préservation de surfaces non imperméabilisées »* impose la préservation d'un minimum de 50% à 60% d'espaces verts de pleine terre, tandis que le PLU de 2009 n'imposait que 20% d'espaces verts. Cette mesure vise à lutter contre une artificialisation et imperméabilisation excessives des surfaces, notamment par les aménagements au pourtour des bâtiments. Le PLU révisé agit également en faveur d'une limitation de l'imperméabilisation des sols au regard des aires de stationnement à réaliser dans le cadre des projets. En effet, les places de stationnement sont actuellement généralement à l'air libre et occupent de vastes espaces ; particulièrement dans les quartiers Sud de la ville. Pour lutter contre ce phénomène, les règles du PLU établies visent à ce qu'elles soient plutôt créées en sous-sol des bâtiments ou dans des parkings silos, ce qui permettra de réduire les surfaces mobilisées à cet effet. Pour les places (en nombre limité) qu'il sera possible de réaliser à l'air libre, le règlement de chaque zone précise, à l'article « 5.7 Plantation des parcs de stationnement » : - Exemple, en UB : *«(…) Quel que soit le nombre de places à réaliser ou la configuration des aires de stationnement, les places de stationnement seront composées de* ***matériaux drainant et végétalisées.*** *»* ; en complément des exemples d'aménagements attendus illustrés figurent également au sein de cet article. - Autre exemple , en UD : *« Les aires de stationnements à l'air libre de plus de 5 places côte à côte sur un même linéaire seront aménagées selon les caractéristiques suivantes :* *- Traitement du sol :* *o soit recouvert d'un matériau drainant et végétalisé,* *o soit d'aspect naturel, comme par exemple en stabilisé ou terre battue, »* Il est également, en complément, rappelé au règlement du PLU à l' *« ARTICLE 8.2 -DG- OBJECTIFS GÉNÉRAUX DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE »,* les dispositions inscrites au

	CCH (Article L171-4 du CCH Création LOI n°2021-1104 du 22 août 2021 - art. 101 (V) - Modifié par LOI n°2023-175 du 10 mars 2023 - art. 41 (V)) précisant notamment : *« Les aires de stationnement associées aux bâtiments ou parties de bâtiments mentionnés au II du présent article, lorsqu'elles sont prévues par le projet,* ***doivent également intégrer des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols.*** *»* A préciser que les prescriptions établies au CCH sont applicables en cas de rénovation lourde. En conséquence, elles pourraient s'appliquer sur certains projets dans les secteurs « mutables » identifiés dans le cadre du diagnostic du PLU. **A la question :** ***« Quelles sont les actions en matière de renaturation de la ville ? » :*** 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 ; ce n'est ici qu'un exemple. Le SPR a identifié de nombreux jardins et espaces publics à préserver ; il participe à la préservation de la nature en ville. En complément, en zone UA, il est prescrit au règlement du PLU, art. *« 5.6 Traitement des espaces verts » :* *« Les cours et jardins situés en cœur d'îlot, qui sont végétalisés mais non identifiés en tant qu'élément patrimonial au titre du SPR et donc non couvert par une prescription de préservation à ce titre, seront néanmoins préservés.* *Dans le cadre de nouveaux projet ou de restructuration lourde, les cours en cœur d'îlot seront au moins en partie végétalisés, si la nature du sous-sol le permet. »*

	De même, certains emplacements réservés délimités au PLU permettront de préserver des espaces actuellement vierges de construction pour la réalisation d'espaces verts ouverts au public. Au Fangu, l'OAP prévoit la renaturation des abords du ruisseau Fiuminale. Cet axe de projet ne vient pas compenser l'urbanisation puisque la trajectoire ZAN est respectée, mais en sus. Il en est de même au sein de l'OAP Paese Novu, où l'espace à renaturer aux abords du Lupinu indiqué reste relativement modeste. Ces deux espaces visent à rétablir/affirmer la continuité écologique à longue échéance aux abords des cours d'eau. D'une manière plus générale, les OAP prévoient la préservation de jardins, d'espaces verts, de nature en ville. Les aménagements participant à la végétalisation des espaces publics (tels le Vieux Port, artères en centre-ville), vont également dans le sens de la présence végétale en ville. De même que, pour nouvel exemple, le projet d'écoquartier à Toga composé d'un parc urbain structurant. L'article 5 de chaque zone *« TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS »* précise les attentes de la commune en termes de végétalisation. Pour exemple, au-delà de la non imperméabilisation des sols tel que vu précédemment, les aires de stationnement réalisés à l'air libre devront nécessairement être plantés et avoir un accompagnement végétal, comme prescrit dans toutes les zones du PLU. Il en est de même des sous-bassement des constructions et parkings silos, dans les cas précisés au règlement.
Bien-être animal Comment intégrez-vous les animaux à la fois sauvages (protection des habitats naturels, restauration de zones naturelles et création de	Le territoire communal abrite des espaces à haute valeur environnementale diversifiés (zone de montagne, côteaux et espaces boisés, ruisseaux et berges, zones littorales et mer, espaces agricoles ouverts etc.), qu'il convient de préserver durablement.

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 ?	Les espaces participant à la TVB communale ont été classés en zone agricole et naturelle. La diversité des milieux, préservés de l'urbanisation, est favorables 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.

3. EQUIPEMENTS STRUCTURANTS POUR LE TERRITOIRE

QUESTION DE LA COMMISSION	REPONSE DE LA COMMUNE
Port de commerce 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 ?	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 un 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 d la zone serait nécessaire.
Pôle de santé régional 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	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.

l'état d'avancement du projet d'implantation notamment au regard de la maîtrise foncière ?	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. Note sur la faisabilité du projet du 31/05/2024 DUP en cours

4. IMPACTS SUR LA PROPRIETE FONCIERE ET L'UTILISATION DES SOLS

QUESTION DE LA COMMISSION	REPONSE DE LA COMMUNE
Chemins patrimoniaux 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 ?	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 de 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. Ils peuvent également être supports de parcours, le cas échéant touristiques, de découverte et de déambulation dans la ville en traversant des espaces de nature préservés. L'ouverture au public de certains tracés ciblés permettra en outre d'inciter aux déplacements doux.

	Concernant les 2 contributions relevées à ce sujet : - Contribution CESARI : 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. Contribution FELIX n°96 : le classement du chemin au titre du L151-19 est sans incidence sur les parcelles dont l'occupation du sol est réglementée par le règlement de la zone dans lequel elles se situent. Son identification et report sur les planches graphiques du PLU n'implique pas nécessairement, comme vu précédemment, qu'il soit ouvert au public, cela dépend de son statut. Sa préservation, même pour un usage privatif, est néanmoins exigée.
Espaces publics projetés sur terrains privés 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 ?	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. La composition/organisation de ces derniers, qui reste représentée de manière schématique sur les illustrations des OAP doit être affinée à l'échelle de chaque projet en prenant en compte le positionnement du bâti de façon à assurer une bonne insertion architecturale, paysagère et environnementale. 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 capacité financières de la commune à les acquérir.
Certificats d'Urbanismes (CU) et autorisations de construire en cours de validité 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 ?	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 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	Actuellement en phase d'étude par un BET. L'aménagement de la zone ne pourra pas être envisagé avant 5 ans compte tenu du déplacement nécessaire des administrations.

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 ?	

5. LES ORIENTATIONS D’AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

QUESTION DE LA COMMISSION	REPONSE DE LA COMMUNE
L’OAP du Fango 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?	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. En effet, si le plan du porteur de projet traduit l’intention à réaliser un secteur destiné à l’ « industrie du cinéma », la plus grande partie du programme joint à la contribution consiste en de l’hôtellerie et des logements dans des proportions inadaptées. Sa densité (tant en termes d’emprise au sol que de hauteurs) est totalement disproportionnée par rapport au bâti environnant, tout comme le projet d‘un éventuel héliport. Aucun enjeu environnemental n’est par ailleurs pris en compte (parkings au-dessus des ruisseaux/aucun espace vert …) 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 prise 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, 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 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 ?	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 PRIVEES)* renvoie à l'OAP.
L'OAP de Labrettu 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 ?	La commune a déjà répondu à la CTPENAF. Les terrains seraient reclassés en zone As.
L'OAP de Subigna	

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 ?	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.

6. REGLEMENT DE LA ZONE UB

QUESTION DE LA COMMISSION	REPONSE DE LA COMMUNE
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 ?	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. Cf. Extraits du règlement : ***« Caractère de la zone :*** *Zone urbaine mixte de densité soutenue développée en prolongement du centre ancien ; dans la plaine du Fangu, les quartiers Sud de la commune, le long de l'avenue du Macchione et entre St Joseph et San Gaetano.* *Elle est composée principalement d'immeubles collectifs et a vocation à être affirmée dans cette typologie. »* **3.1 Hauteur des constructions :** Le règlement impose des hauteurs minimales de façon à optimiser le foncier disponible, en adéquation avec le caractère de la zone. Y figure un alinéa permettent de prendre en compte l'existant uniquement, et dans certains cas bien spécifiés : *« L'extension des constructions existantes à la date d'exécution du présent PLU ne respectant pas les hauteurs minimales peut être autorisée s'il est*

	avéré que le terrain compte tenu de sa configuration, sa superficie ou sa pente ne peut accueillir un immeuble collectif. » **4.1 Typologie des constructions** *« La zone UB est destinée à recevoir des habitations sous forme de collectifs uniquement et des bâtiments mixte de gabarits similaires.* *Les villas individuelles, groupées ou non, n'y sont pas autorisées. »*

Bastia

CITÀ DI CULTURA

PROPOSITION DE REPONSES DE LA COMMUNE AUX CONTRIBUTIONS

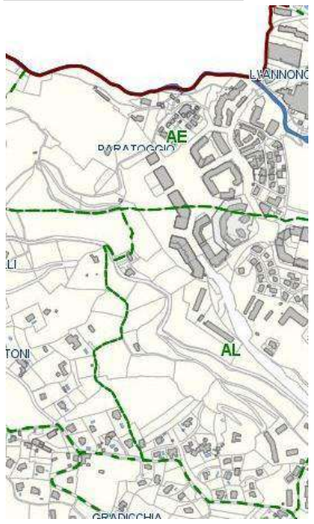
Enquête publique relative au projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Bastia

- Contributions du 14/01/2025 au 21/02/2025 -

CONTRIBUTIONS n° 1 ET n° 2 DU 14/01/2025 – PATRICK ET MICHEL –

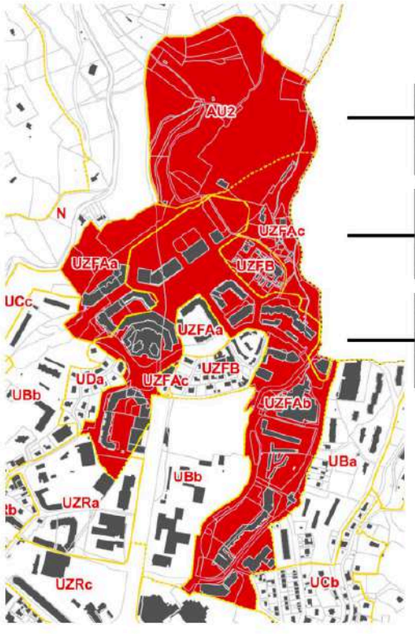
CONTRIBUTION	SITUATION DU TERRAIN	REPONSE FAVORABLE DE LA COMMUNE	COMMENTAIRE DE LA COMMISSION
Demande de constructibilité des parcelles AO 515, AO 516, AO 517, car étant desservies par une servitude existante.	Parcelles : Section : AO Numéros : 515, 516, 517 Voie : San Rocuccio (Bastia Nord) Localisation des parcelles : 	Choix retenu : Demande pouvant être satisfaite. Réintégration à la zone UDc du fait de la desserte satisfaisante. .	La commission prend acte.

CONTRIBUTIONS n° 3, 15, 20, 64, 94, 122 ET 143 DE 01/2025-02/2025 – VANDERPLAETSEN ALAIN –

CONTRIBUTION	SITUATION DU TERRAIN	REPONSE FAVORABLE DE LA COMMUNE	COMMENTAIRE DE LA COMMISSION
Contributions 3, 64, 94, 122, 143 : Contestation de l'OAP n°2 QUARTIER PARATOGHJU – FANGU. 399 signataires. **Contribution 15 :** -Concernant l'environnement : tenir compte des risques (amiante, inondation, etc.) ; -Concernant le développement de la ville ; secteur non prioritaire, demande le développement des espaces déjà urbanisés, densité / aménagements proposés peu attractifs et non cohérents, secteur de jardins / potagers **Contribution 20 :** Evoque la problématique du traitement des eaux pluviales en amont de nouvelles constructions.	Zone concernée : Quartier du Fangu Voie : Paratoggiu (Bastia Nord) Localisation de la zone : 	Choix retenu : Mise en attente du projet dans un objectif de concertation plus large avec les habitants du quartier. Il est en effet nécessaire de débattre davantage du projet avec les habitants du quartier pour amender si besoin les options retenues. Sans remettre en cause la vocation de cet espace en tant que secteur de développement futur de la ville, le projet doit être adapté pour prendre en compte les remarques des contributeurs, comme : - plus de nature en ville, - des densités moins soutenues, - une offre de stationnement publique supplémentaire. Il est ainsi proposé à la commission d'enquête 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 pour une durée maximale de 5 ans - conserver le secteur Nj Le PLU pourra évoluer par la suite pour intégrer un projet ajusté. Au regard des thèmes abordés par les contributeurs, les éléments de réponse suivants peuvent être apportés : **Contributions 15 et 20 :** Risques pris en compte. Sur le quartier du Fangu, les zones urbaines et à urbaniser ont été nettement réduites avec le PLU révisé, passant de 14,36 ha à 5,64 ha, dont 2,58 ha sont déjà en zone bâtis et U au PLU en vigueur. Ainsi 8,72 ha ont été reclassés en zone Naturelle et Agricole. Sur le pluvial : La gestion des eaux pluviales / ruissellement est réglementée. Les espaces artificialisés doivent être compensées par des dispositifs favorisant l'infiltration à la parcelle. Sur les espaces verts : L'objectif recherché à travers l'OAP est de permettre l'accessibilité physique aux résidents, à travers des	La commission considère qu'il est nécessaire de parfaire l'aménagement urbain de cette zone et que le projet d'OAP, qui lui paraît cohérent au plan urbanistique, semble de nature à répondre à cette exigence. La visite de terrain a conforté la commission dans cette position. Toutefois la commission comprend la volonté de la commune d'instaurer un nouveau dialogue avec la population pour faciliter l'acceptabilité sociale de l'aménagement du secteur. En conséquence, la commission prend acte de la proposition de la commune de : - 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 pour une durée maximale de 5 ans - conserver le secteur Nj.

		espaces de nature rendus publics avec la révision générale du PLU. Sur le développement de la ville /espaces mutables : La mobilisation de ces espaces a bien été analysée dans le cadre du PLU (Rapport de présentation – chapitre dédié). Ils ne suffiront malheureusement pas à eux seuls à répondre à la croissance démographique. Sur les potagers : L'OAP affirme leur préservation. Sur le stationnement : Les stationnements nécessaires aux futurs résidents seront réalisés dans le terrain d'assiette des opérations. L'objectif d'une limitation de l'usage de la voiture individuelle au profit des transports collectifs est clairement exprimé à travers les différentes pièces du PLU. C'est aussi un des paramètres qui a motivé le choix de la commune pour le développement de ce quartier, relativement proche de la gare et desservi par les transports en commun, même si le développement urbain prévu avec le PLU révisé est moins important que ce que prévoyait le PLU actuellement en vigueur.	

QUARTIER DU FANGU - PLU EN VIGUEUR

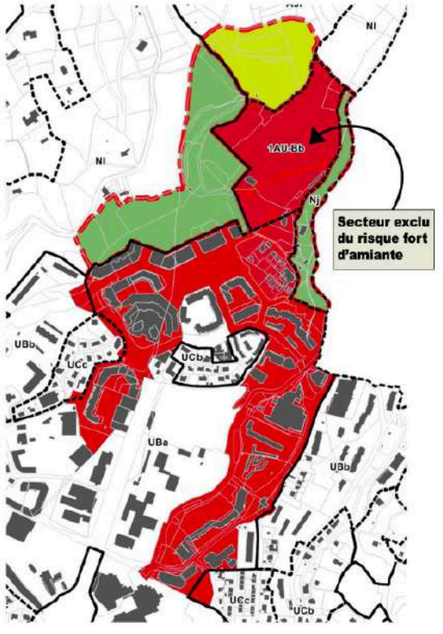


Réduction de 8,72 ha des zones U et AU transformées en parc naturel et en jardins

Diminution de **525** logements susceptibles d'être construits (passant de 925 à 400 logements)

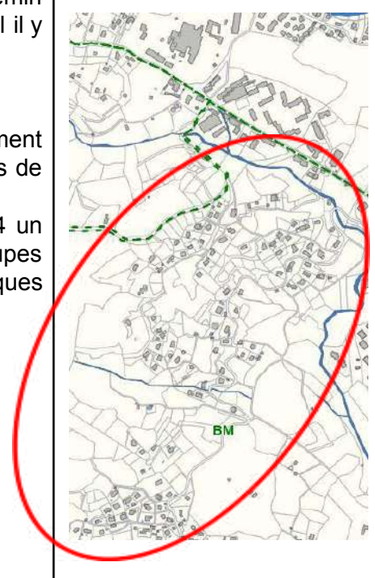
Limitation de la hauteur autorisée passant du R+7 au **R+6 dont une partie en R+3**

QUARTIER DU FANGU - FUTUR PLU



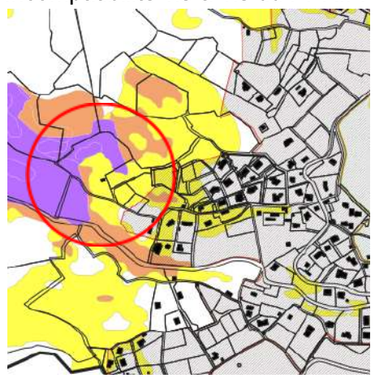
Rappel du PLU actuel et du PLU mis en révision.

CONTRIBUTION n° 7 DU 17/01/2025 – EVANGELISTA-DENISSE ISABELLE –

CONTRIBUTION	SITUATION DU TERRAIN	RÉPONSE POUR PARTIE FAVORABLE DE LA COMMUNE	COMMENTAIRE DE LA COMMISSION
Demande concernant plusieurs éléments du règlement sur Agliani, chemin de PINELLO : Constat du contributeur : •Chemin et très fortement pentu et très étroit • Aucun collecteur des eaux pluviales, •Le bas du chemin de Pinello finit sur le chemin d'Agliani, face à un terrain vague, sous lequel il y a les écoles maternelles et primaires Demandes : •Exclure le quartier d'Agliani, et particulièrement le chemin de Pinello et les propriétés situées de chaque côté du projet de modification du PLU. •Créer sur les parcelles BM0262 et BM0284 un parc arboré qui servira à protéger les groupes scolaires et le Central téléphonique des risques d'inondations	Zone : Quartier d'Agliani Voie : Agliani (Bastia Sud) Localisation de la zone : 	Choix retenu : Reclassement en UDc d'un secteur de part et d'autre du chemin de Pinello ou la hauteur resterait limitée à R+1 afin de ne pas augmenter la capacité constructible de ce lieu mal desservi. Chemin : Le chemin de Pinello n'est pas destiné à recevoir un nombre significatif de nouvelles constructions, il ne reste en effet que très peu de parcelles libres. La circulation est aujourd'hui détournée vers la nouvelle voie de Corbaja en cours de réalisation et les conditions de circulation sur le chemin de Pinello ne sont pas susceptibles d'être modifiées. Le PPRIFF admet une pente de 20 % pour les voies principales. Les « normes » indiquées par la contributrice par le biais de la pièce jointe sont celles qui s'appliquent à des bâtiments de type R+3, ce qui n'est pas le cas pour ce secteur de la commune où le règlement du projet de PLU ne prévoit que du R+2. Pluvial : Le collecteur d'eau pluviale est bien présent. Toutefois, la rétention à la parcelle n'est pas réalisée de manière satisfaisante (obligatoire) et le raccordement (à la charge du constructeur) n'est pas effectué non plus. Le contributeur est d'ailleurs dans ce cas. Parc : Les deux parcelles ont été acquises par la CDC pour y réaliser le projet de voirie Bastia-Furiani. Imperméabilisation / espaces verts : Le PLU révisé fixe une obligation à maintenir 50% du terrain en jardin/espace vert de pleine terre dans ce quartier de la ville, contre 20% actuellement imposés au PLU en vigueur. Le PLU révisé améliore donc la prise en compte du ruissellement pluvial, et de l'intérêt à	La commission estime que la réponse de la commune prend correctement en considération la situation du secteur.

		préserver une part significative d'espaces verts et de nature, en cohérence avec l'OAP environnementale établie.	

CONTRIBUTION n° 8 DU 18/01/2025 – GREGO JEAN-LOUIS –

CONTRIBUTION	SITUATION DU TERRAIN	REPONSE DEFAVORABLE DE LA COMMUNE	COMMENTAIRE DE LA COMMISSION
Constructibilité terrain, cadastré section BM parcelle 28.	Parcelle : Section : BM Numéro : 28 Voie : Corbaja Sottana (Bastia Sud) Localisation de la parcelle : 	Choix retenu : Impossible de satisfaire la demande compte tenu du PPRIFF. Les terrains sont en aléa fort à très fort au PPRIF et au PPR Mvt de terrain en cours de finalisation et situés pour partie dans une zone d'interface de l'ouvrage de protection incendie qui est totalement inconstructible dans ses abords. Les terrains sont également identifiés en ESA. Leur desserte n'est en outre pas assurée. La pente du chemin est supérieure à 20 %. Au contact immédiat avec une zone archéologique protégée. Extension de l'urbanisation Loi Littoral. Incompatibilité vis-à-vis du PPRIFF 	La commission s'interroge sur la position de la commune. En effet, dans la contribution portée au registre, les demandeurs soulignent l'existence de constructions à proximité de leur terrain qui n'apparaissent pas sur les plans fournis au dossier d'enquête. De plus, la commission ne trouve pas trace de la règle des 20% de pente dans le règlement du PPRIF. Compte tenu de ces éléments, la commission suggère un réexamen de la demande pour permettre d'inclure une partie de la parcelle BM28 dans la zone UDb proche.

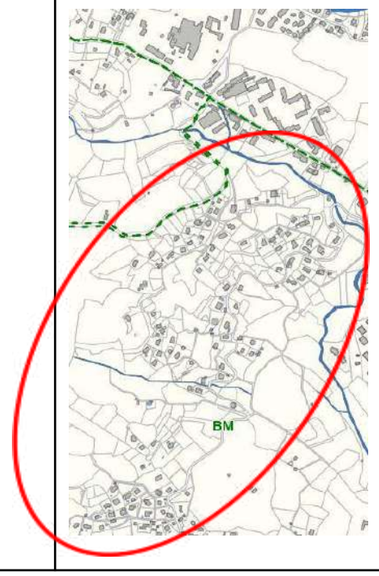
CONTRIBUTION n° 10 DU 21/01/2025 – DAVID –

CONTRIBUTION	SITUATION DU TERRAIN	REPONSE FAVORABLE DE LA COMMUNE	COMMENTAIRE DE LA COMMISSION
Demande de modification du règlement. Propose l'intégration d'un article dans le règlement de la zone UDC, reprenant les principes des règles alternatives de l'ancien article 3.4 de la zone UE, afin de permettre la construction en limite de propriété ou à une distance réduite sur les terrains dont la configuration le justifie.		Choix retenu : la demande peut être retenue. Adaptation des règles de retrait en zone UD concernant la possibilité d'implantation en limite, de manière alternative.	La commission prend acte de la réponse de la commune. Cette modification des règles d'implantation du règlement du PLU doit permettre de mieux utiliser le terrain dans un objectif de limitation de l'étalement urbain, de diversifier les ambiances urbaines et de maîtriser la consommation en énergie en favorisant la compacité.

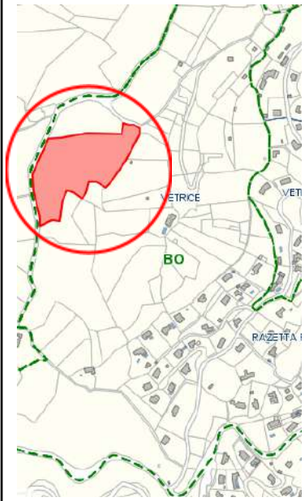
CONTRIBUTION n° 12 DU 22/01/2025 – GALLIGANI / PAOLI MARIE-JEANNE / JEAN FRANCOIS –

CONTRIBUTION	SITUATION DU TERRAIN	REPONSE POUR PARTIE FAVORABLE DE LA COMMUNE	COMMENTAIRE DE LA COMMISSION
Possibilité de surélévation de la parcelle section AY n°44 pour une contenance de 1 715 m².	Parcelle : Section : AY Numéro : 44 Voie : Avenue de la Libération (Bastia Nord) Localisation de la parcelle : 	Choix retenu : la demande de surélévation sur l'ensemble du bâtiment pour des questions de cohérence architecturale le long de l'avenue de la Libération peut être retenu. La proposition de modification est ainsi proposée : 3.2 Hauteur des constructions « La hauteur est limitée, pour chaque bâtiment, à la hauteur existante. » Il pourra être ajouté : « Le long de l'avenue de la libération, lorsque l'extension mesurée n'est pas réalisée par augmentation de l'emprise au sol et lorsqu'un étage existe partiellement, une surélévation peut être admise, dans la limite de cet étage en R+1 sous réserve que le bâtiment, surélévation comprise, ne dépasse pas 9 mètres, ni la hauteur la plus haute d'un bâtiment immédiatement voisin. » 	La commission prend acte.

CONTRIBUTIONS n° 13 ET 14 DE 01/2025 – FRANCESCHI DIDIER

CONTRIBUTION	SITUATION DU TERRAIN	RÉPONSE DÉFAVORABLE DE LA COMMUNE	COMMENTAIRE DE LA COMMISSION
Opposition au futur PLU. Collectif de citoyens d'Agliani de 128 familles Opposition à la verticalisation de l'habitat.	Zone : Quartier d'Agliani Voie : Agliani (Bastia Sud) Localisation de la zone : 	Choix retenu : Maintien des nouvelles dispositions, notamment en termes de densité (R+2 sur Agliani). La réduction des hauteurs est contraire à la Loi Climat. De plus, la préservation des sols est assurée au PLU par une contrainte très forte en termes de maintien en pleine terre d'une grande partie du terre, cette règle n'existant pas au PLU actuel.	Au plan général, il apparaît que la densification constitue la contrepartie de la limitation de l'extension des zones à bâtir. S'agissant du quartier Agliani la limitation de la hauteur à R+2 et le passage de 25% à 30% de l'emprise au sol ne paraissent pas traduire une densification et une verticalisation excessives. La commission donne acte à la commune de sa réponse ; elle regrette toutefois que le maître d'ouvrage n'ait pas commenté les contre propositions émises par le groupe "un futur pour Bastia".

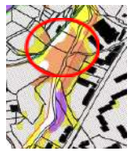
CONTRIBUTION n° 17 DU 28/01/2025 – CHRISTINE

CONTRIBUTION	SITUATION DU TERRAIN	REPONSE DEFAVORABLE DE LA COMMUNE	COMMENTAIRE DE LA COMMUNE
Demande constructibilité de la parcelle. Affirme la présence d'une bâtisse (ruine) qu'elle souhaite restaurer (sans pour autant l'habiter). Parcelle desservie en réseaux selon elle. Demande que l'ancienne subdivision soit en zone AU. 	<u>Parcelle :</u> Section : BO Numéro : 86 <u>Voie :</u> Razetta (Bastia Sud) <u>Localisation de la parcelle :</u> 	Choix retenu : L'extension de la zone AU ne peut être validée, la demande étant trop importante. La ruine pourra toutefois être remobilisée dans le cadre d'activités agricoles, comme prévu au règlement	Considérant que la parcelle est limitrophe d'une zone à urbaniser et supporte un bâti, la commission encourage la commune à intégrer dans la zone AU-dB une partie de la parcelle concernée. Cela permettra, hors périmètre agricole, la restauration d'un patrimoine existant.

CONTRIBUTION n° 25 DU 01/02/2025 – CALLONI ERIC

CONTRIBUTION	SITUATION DU TERRAIN	REPONSE DEFAVORABLE DE LA COMMUNE	COMMENTAIRE DE LA COMMISSION
Demande de modification du zonage de la parcelle 79 en zone AA au PLU arrêté pour 1440m², pour un classement en zone AU voir U. **Demande que la parcelle 82 soit inscrite intégralement en zone A** permettrait d'envisager un projet de micro-ferme.	Parcelles : Section : BO Numéros : 79, 82 Voie : Razetta (Bastia Sud) Localisation des parcelles : 	Choix retenu : Pas de modification possible de classement en U ou AU, le terrain étant non desservi et en discontinuité urbaine en application de la loi littoral. La partie de la parcelle 82 a été délimitée en Nb car entièrement boisée et n'a jamais été cultivée selon les photos anciennes. Ce classement n'entrave pas la présence d'une activité agricole qui conserverait le boisement. Les constructions y sont cependant interdites, leur regroupement dans le secteur Aa étant préférable, compte tenu du risque feu de forêt. De plus, les nouvelles constructions ne peuvent être réalisées que par dérogation (loi littoral), tel que rappelé au règlement de la zone A. Rappel du futur PLU : BO 79 : Aa // BO 82 : Nb et As	La commission interprète la réponse de la commune comme la possibilité de réalisation du projet de micro ferme sur la parcelle BO79, ce qui pourrait répondre à la demande du pétitionnaire.

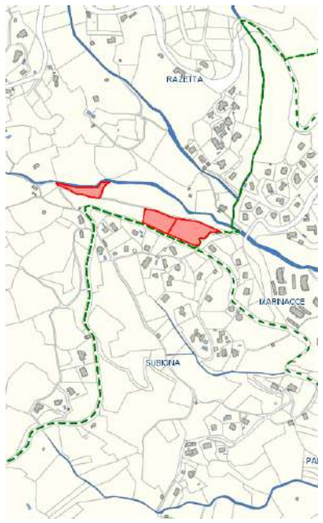
CONTRIBUTION n° 18 DU 28/01/2025 – GUAITELLA JEAN BAPTISTE –

CONTRIBUTION	SITUATION DU TERRAIN	REPONSE DEFAVORABLE DE LA COMMUNE	COMMENTAIRE DE LA COMMISSION
Demande de constructibilité de la parcelle BM 1188 (ancienne BM 76)	<u>Parcelles :</u> Section : BM Numéros : 1188, 76 <u>Voie :</u> Pinello (Bastia Sud) <u>Localisation des parcelles :</u> 	Choix retenu : Impossibilité de satisfaire la demande en raison de la pente. En effet, la pente du terrain et le devers présent au droit de l'ouvrage routier rendent quasiment impossible la desserte. Le reclassement semble compromis. Situation en risque moyen au mouvement de terrain. De plus le PLU affirme la préservation des abords des cours d'eau de nouvelles constructions à cet endroit ne serait pas compatible avec cet objectif. Avis technique du service voirie de la commune : La création d'un accès pour cette parcelle reste très compromise étant donné le plan d'aménagement qui prévoit sur cette zone de giratoire une surlargeur de trottoir et un espace planté. De plus les pentes du terrain sur les 20 premiers mètres (topo existante) variant de près de 50 à 75 % rajoute une forte contrainte pour tout accès en sécurité à cette parcelle. Sachant également que sur notre profil en long de voirie nous sommes quasi à plat qu'à partir du giratoire, ce qui peut engendrer un manque de visibilité supplémentaire. 	La commission prend acte.

CONTRIBUTION n° 19 DU 29/01/2025 – CYRIL

CONTRIBUTION	SITUATION DU TERRAIN	REPONSE FAVORABLE DE LA COMMUNE	COMMENTAIRE DE LA COMMISSION
Demande de modification du règlement, sur les points suivants : - zones UA et UB, limiter l'implantation de commerces aux surfaces de moins de 500 m2 n'est pas satisfaisant : être moins contraignant ; propose 1000 m² ou ne pas limiter la surface. - zone UA, la règle de hauteur impose que la hauteur maximale autorisée soit sensiblement égale à la hauteur des constructions voisines : ajouter « En cas de linéaire important de la construction et de décroché des immeubles voisins, la hauteur de référence sera la hauteur voisine la plus haute constatée. » - zone UA, règles profondeurs limitées à 15 m : inscrire que « la règle de profondeur pourra être de 20 mètres pour les immeubles neufs». - zone UD la construction en limite séparative doit pouvoir être admise. Le retrait imposé de 5 mètres est totalement inapproprié et rend inconstructible un bon nombre de parcelles.		Choix retenu : Les 4 réserves peuvent être retenues et feront l'objet d'adaptation du règlement.	La commission donne acte de ces modifications

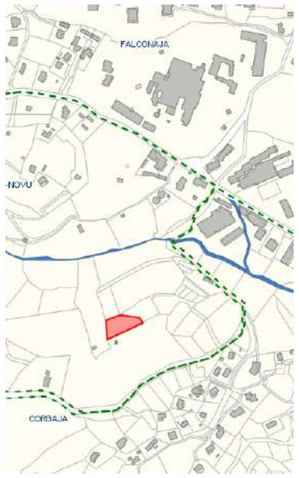
CONTRIBUTION n° 21 DU 24/01/2025 – ANONYME

CONTRIBUTION	SITUATION DU TERRAIN	REPONSE DEFAVORABLE DE LA COMMUNE	COMMENTAIRE DE LA COMMISSION
Conserver la constructibilité des parcelles à Suerta n° 706, 707, 710 de 11 592 m²	Parcelles : Section : F Numéros : 706, 707, 710 Voie : Suarta Localisation des parcelles :  	Choix retenu : la demande ne peut être satisfaite pour les motifs suivants : - Trame verte - Forêt très ancienne. Déjà représentée dans le plan Terrier. - Bord du ruisseau - Très pentu - Extension d'urbanisation	La commission prend acte.

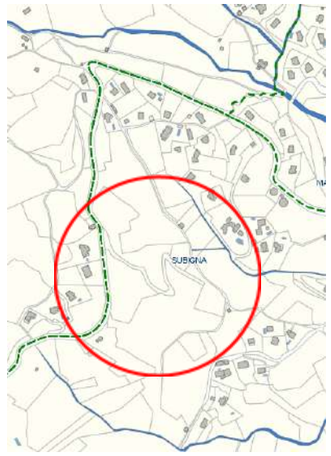
CONTRIBUTION n° 22 DU 24/01/2025 – ANTOINE

CONTRIBUTION	SITUATION DU TERRAIN	REPONSE DEFAVORABLE DE LA COMMUNE	COMMENTAIRE DE LA COMMISSION
Demande de pouvoir réaliser une surélévation de son hangar, parcelle AY 46, dispositions en vigueur mal adaptées.	Parcelle : Section : AY Numéro : 46 Voie : Lupinu (Bastia Nord) Localisation de la parcelle : 	Choix retenu : Demande rejoignant celle de la demande Galligani, à la différence que la construction ne donne pas directement sur le Bd de la Libération et que le bâtiment actuel est métallique et de plain pied. La demande ne peut être satisfaite ; Elle entraînerait une modification trop importante du bâtiment dans le secteur du futur Port. Une extension mesurée reste cependant possible au vu du règlement établi.	La commission prend acte.

CONTRIBUTIONS n° 23, 36, 56 DE 02/2025 – RAFFALLI GANDOLFI PIERRE –

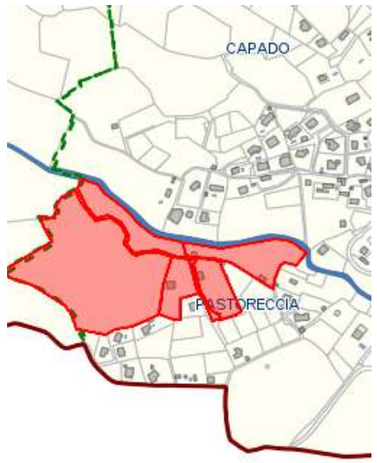
CONTRIBUTION	SITUATION DU TERRAIN	RÉPONSE FAVORABLE DE LA COMMUNE	COMMENTAIRE DE LA COMMISSION
Demande de constructibilité de la parcelle E 314 au lieu-dit Ondina d'une superficie de 1 900 m².	Parcelle : Section : E Numéro : 314 Voie : Ondina (Bastia Sud) Localisation de la parcelle :  	Choix retenu : Demande pouvant être satisfaite. Terrain voisin de l'OAP	L'intégration de la parcelle dans la zone zone 1 AU-Bc limitrophe est rendue possible par la réponse de la commune dont la commission prend acte.

CONTRIBUTIONS n° 24, 31, 37 ET 62 DE 02/2025 – PIERRE –

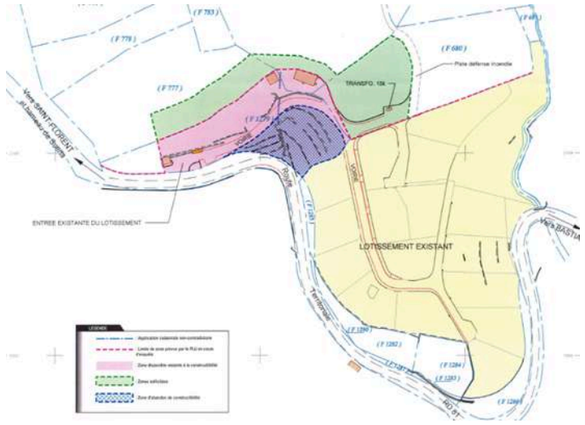
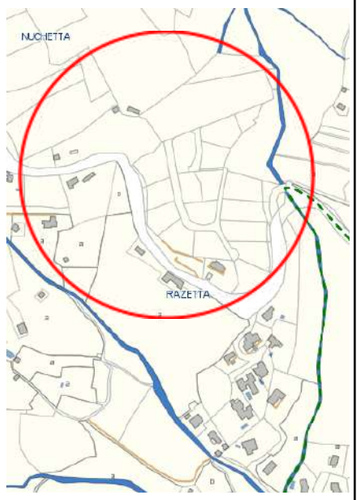
CONTRIBUTION	SITUATION DU TERRAIN	REPONSE DEFAVORABLE DE LA COMMUNE	COMMENTAIRE DE LA COMMISSION
Demande de préservation de la forêt de Subigna.	Zone concernée : Subigna Voie : Aguardiola (Bastia Sud) Localisation de la zone :  	Choix retenu : la demande de la suppression de l'OAP n'est pas retenue. La forêt évoquée a moins de 30 ans pour la plupart des sujets présents comme en témoignent les photos jointes. Possibilité d'étendre toutefois la zone Nb qui correspond à la réelle forêt ancienne, à proximité de la zone de projet. SUBIGNA 1971 SUBIGNA 1981 SUBIGNA 1992	La présence de boisements est évoquée dans l'évaluation environnementale et mentionnée dans la description du site de Subigna (cf page 389 du RP).La protection des chênes au niveau de la ligne de crête est prévue dans le règlement de l'OAP mais de façon insuffisamment contraignante puisque le texte indique" dans la mesure du possible". Il conviendrait que cette protection soit mieux assurée par une formulation beaucoup plus contraignante.

SUBIGNA 1997

CONTRIBUTION n° 27 DU 02/02/2025 – CESARI PATRICK ET MARIE LAURE –

CONTRIBUTION	SITUATION DU TERRAIN	REPONSE FAVORABLE DE LA COMMUNE	COMMENTAIRE DE LA COMMISSION
Demande de correction de la carte générale et de l'OAP n° 6, ainsi que de tous les autres documents liés, pour exclure le chemin privé des mentions « Chemins patrimoniaux à préserver, traversant les parcelles BM623, BM626, BM627 et BM629, BM622 et BM628.	Parcelles : Section : BM Numéros : 622, 623, 626, 627, 628, 629 Voie : Labretto (Bastia Sud) Localisation des parcelles : 	Choix retenu : la demande peut être satisfaite.	La commission souscrit à la proposition d'exclure le chemin concerné de la liste des chemins patrimoniaux à préserver.

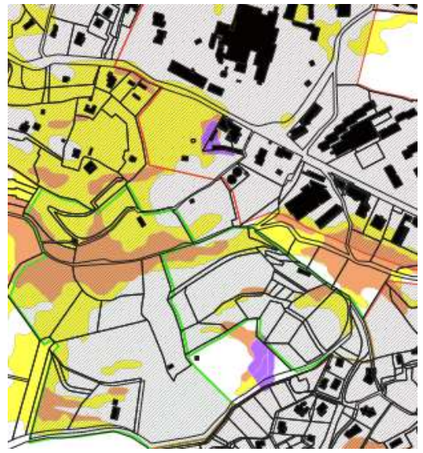
CONTRIBUTIONS n° 28 ET 61 DU 02/02/2025 – BARNAY PHILIPPE –

CONTRIBUTION	SITUATION DU TERRAIN	REPONSE FAVORABLE DE LA COMMUNE	COMMENTAIRE DE LA COMMISSION
Demande de constructibilité des parcelles : 680, 777, 784, 1279 de la section F Annexe du contributeur : 	<u>Parcelles :</u> Section : F Numéros : 680, 777, 784, 1279, 1090, 1091, 1287 <u>Voie :</u> Razetta (Bastia Sud) <u>Localisation des parcelles :</u> 	Choix retenu : Le PLU a déjà prévu une extension dans l'épaisseur du lotissement. Une adaptation des limites constructibles peut être actée.	La commission prend acte de la réponse.

CONTRIBUTION n° 29 DU 02/02/2025 – PASCALE -

CONTRIBUTION	SITUATION DU TERRAIN	REPONSE DEFAVORABLE DE LA COMMUNE	COMMENTAIRE DE LA COMMISSION
Evoque une densité trop élevée au futur PLU (R+7 contre R+4 initialement sur Bastia Sud).		Choix retenu ; la hauteur ne peut être modifiée compte tenu des enjeux de densité. En outre la zone UBa actuelle permet une hauteur de R + 7. La valorisation de la hauteur à R + 7 s'applique à toute la zone et est souhaitée par la commune.	La commission donne acte à la commune de sa réponse.

CONTRIBUTION n° 30 DU 02/02/2025 – MULLER JEAN MARC –

CONTRIBUTION	SITUATION DU TERRAIN	REPONSE FAVORABLE DE LA COMMUNE	COMMENTAIRE DE LA COMMISSION
Demande de constructibilité de la parcelle E 84, en zone As au futur PLU.	Parcelles : Section : E Numéros : 84, 89, 181, 182 Voie : Ondina (Bastia Sud) Localisation des parcelles : 	Choix retenu : Une modification peut s'appliquer à une partie du terrain en fonction du PPR Mvt terrain (partie en risque moyen) et de façon à préserver les abords du ruisseau. 	La commission prend acte.

CONTRIBUTION n° 33 DU 03/02/2025 – MARC –

CONTRIBUTION	SITUATION DU TERRAIN	RÉPONSE DÉFAVORABLE DE LA COMMUNE	COMMENTAIRE DE LA COMMISSION
Demande la constructibilité des parcelles BN 51 et 627 de 52 000 m2.	Parcelles : Section : BN Numéros : 51, 627 Voie : Uccini (Bastia Sud) Localisation des parcelles : 	Choix retenu : Les documents fournis par les requérants, joints à leur demande, sont des documents intermédiaires établis dans le cadre des travaux préparatoires au PLU et préalable à la loi climat. L'urbanisation de cet espace viendrait à l'encontre des objectifs affirmés au PADD. La demande si elle était satisfaite modifierait l'économie générale du PLU avec l'obligation de ré arrêter le document, s'agissant d'une extension significative de l'urbanisation qui nécessiterait une OAP et un règlement adapté, alors que le PLU y prévoit une coupure d'urbanisation. Ce secteur fait par ailleurs partie d'un Corridor écologique ; l'urbanisation compromettra sa fonctionnalité. Les terrains schisteux sont adaptés à certaines pratiques culturales. Les terrains étaient autrefois en vigne.	L'importance du projet et de son emprise rendent difficile la prise en considération de la demande présentée. Le délai d'application du principe de ZAN (zéro artificialisation nette) évoqué par les pétitionnaires ne doit pas empêcher la collectivité de limiter l'extension des zones constructibles sur son territoire.

CONTRIBUTION n° 34 DU 03/02/2025 – MARC –

CONTRIBUTION	SITUATION DU TERRAIN	RÉPONSE FAVORABLE DE LA COMMUNE	COMMENTAIRE DE LA COMMISSION
Demande maintien des parcelles en zone constructible.	Parcelles : Section : AS Numéros : 313, 367 Voie : Trincera (Bastia Nord) Localisation des parcelles : 	Choix retenu ; la demande peut être satisfaite. Une partie en vert foncé au SPR sera exclue. Le terrain sera inclu en UDc (SPR) // parcelle 367 déjà incluse.	La commission prend acte.

CONTRIBUTION n° 35 DU 03/02/2025 – BARRATIER GERMAIN –

CONTRIBUTION	SITUATION DU TERRAIN	REPONSE DEFAVORABLE DE LA COMMUNE	COMMENTAIRE DE LA COMMISSION
Demande modification de zonage de la parcelle cadastrée BH 20 (en AU2T actuellement), passée en zone agricole ce qui empêche de réaliser un le projet d'une aire de service pour camping-car que j'envisageais. Superficie parcelle : 18 420 m²	Parcelle : Section : BH Numéro : 20 Voie : Arinella (Bastia Sud) Localisation de la parcelle : 	Choix retenu : La demande ne peut être satisfaite, le projet contrevenant à la loi Littoral. Impossibilité en partie littorale. L121-8 à L121-13. Extension d'urbanisation. Espaces proches du rivage + abords de la voie ferrée qui sera à terme doublée (cf avis CdC).	Bien que le terrain soit situé dans le secteur de l'Arinella sur lequel s'était développée historiquement une activité agricole, la requête du pétitionnaire mérite un examen particulier dans la mesure où la vocation de la zone a évolué depuis des années faisant place à des aménagements légers d'animation et à la construction de bâtiments. Eu égard : - à l'environnement existant et notamment les constructions récentes, - à la nature du projet qui n'induit aucune construction nouvelle et pourrait compléter les services à caractère touristique offerts sur la ville, - à la localisation de la parcelle qui permet une dérogation au classement en zone A sans remettre en cause la totalité du zonage prévu dans le projet de PLU, La requête pourrait faire l'objet d'un réexamen.

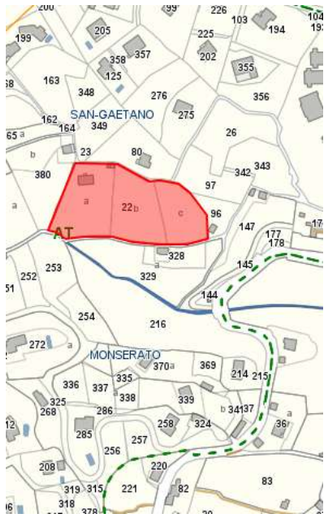
CONTRIBUTIONS n° 39, 67, 119 ET 121 DE 02/2025 – JEAN NOEL BENEDETTINI

CONTRIBUTION	SITUATION DU TERRAIN	PAS DE REPONSE DE LA COMMUNE	COMMENTAIRE DE LA COMMISSION
Demande pour sanctuariser le site du vieux port et préserver l'intérêt général. Il est proposé la règle d'urbanisme suivante : « Sur le pourtour du vieux port de Bastia, l'occupation du sol du quai Sud, du quai Nord et de la rue de la marine sera arrêtée telle qu'elle figure sur la vue paysagère figurant en annexe, dans les proportions strictes des espaces dévolus aux piétons et des espaces réservés aux commerces.		Question hors PLU. Il a néanmoins été constaté que les cartes de réseaux eau potable + eaux usées ne sont pas des plus récentes. Choix retenu : Les cartes des réseaux seront mises à jour.	La commission prend acte de la réponse de la commune.

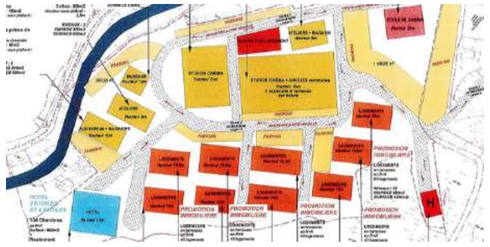
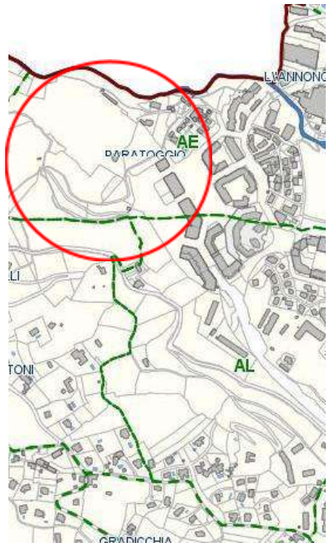
CONTRIBUTION n° 40 ET n° 41 DU 04/02/2025 – ARTERO MICHELE

CONTRIBUTION	SITUATION DU TERRAIN	REPONSE FAVORABLE DE LA COMMUNE	COMMENTAIRE DE LA COMMISSION
Demande constructibilité de la parcelle et quel secteur et à quel règlement elle sera assujettie.	Parcelle : Section : AS Numéro : 87 Voie : Levaca (Bastia Nord) Localisation de la parcelle : 	Choix retenu : la modification peut être envisagée avec légère augmentation de la zone constructible sans enclaver le secteur As limitrophe.	La commission prend acte.

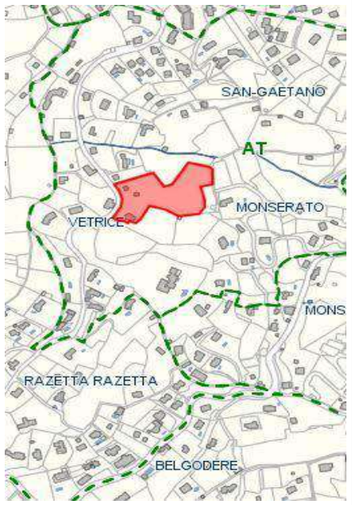
CONTRIBUTION n° 43 DU 04/02/2025 – MAESTRACCI FRANCOIS

CONTRIBUTION	SITUATION DU TERRAIN	RÉPONSE FAVORABLE DE LA COMMUNE	COMMENTAIRE DE LA COMMISSION
Demande modification de zonage et de constructibilité. Permettre la construction sur la moitié de la surface de la parcelle et rendre l'autre aux espaces naturels.	Parcelle : Section : AT Numéro : 22 Voie : San Gaetano (Bastia Nord) Localisation de la parcelle : 	Choix retenu : la modification peut être satisfaite pour partie du terrain et limitée aux points les moins pentus. Le tracé pourra être ajusté pour une nouvelle construction à proximité de celle existante et de la voie de desserte. Les ESA seront maintenus sur le reste de la parcelle. 	Un déplacement sur les lieux a permis à la commission de constater que les indications des pétitionnaires sur l'urbanisation du secteur étaient fondées. Une maison est en construction sur la parcelle contiguë (AT 380) alors que celle-ci figure en zone A sur le plan soumis à enquête ; de même des travaux sont en cours sur une construction ancienne sise sur une parcelle voisine située en contrebas (AT 328) et figurant en zone As sur le plan. L'espace classé en zone As très pentu serait très difficilement accessible par une voie privée dont le gabarit est incompatible avec un usage agricole. La commission demande à la commune de préciser que la zone constructible intégrera les parties étagées de la parcelle et suggère de classer en zone N le reste de la parcelle.

CONTRIBUTION n° 47 DU 30/01/2025 – FRANCIS DU GROUPE MAXIM

CONTRIBUTION	SITUATION DU TERRAIN	REPONSE DEFAVORABLE DE LA COMMUNE	COMMENTAIRE DE LA COMMISSION
Souhaite réaliser 700 logements, deux hôtels, des commerces, la cité du cinéma, une hélistation etc.. **Reproche d'une OAP qui minore les possibilités de construction** du site empêchant par la même la réalisation de leur projet particulièrement ambitieux. Propose deux options : Option 1 Option 2 	<u>Zone concernée</u> : Quartier du Fangu <u>Voie</u> : Paratoggiu (Bastia Nord) <u>Localisation de la zone</u> : 	Choix retenu : La demande ne peut être satisfaite. Le projet contrevient totalement au projet du PLU. 56 000 m2 de SDP. Aucun espace vert. COS de 2 Totalement irréaliste. La commune n'a évidemment pas repris le plan d'aménagement soumis par l'opérateur privé. Il vient aussi modérer le projet prévu qui ne tient compte ni des besoins en stationnement non prévus dans le schéma (+ 1000 places), ni des besoins de respiration urbaine et naturelle (le PLU inscrit l'obligation d'espaces en pleine terre, de lieux publics etc..) alors que le plan de masse fait apparaître une concentration maximale de constructions et surtout une imperméabilisation totale de 37 000 m2 ce qui va totalement à l'encontre des objectifs définis dans le document de planification. La cité du cinéma n'est toutefois nullement remise en cause à l'occasion du nouveau PLU ; la réalisation d'un pôle multimédia figure bien parmi les objectifs d'aménagement de ce quartier en devenir : « - Réserver l'aménagement de la zone urbaine à requalifier située dans le prolongement de la place centrale aux équipements publics afin de bénéficier de cet emplacement stratégique, propice à la rencontre et adapté à sa fréquentation future. La commune envisage en effet, entre autres, la réalisation d'un pôle multimédia ; le site est bien desservi par les infrastructures et la réalisation d'un tel projet ouvert sur la place serait un atout culturel dynamisant pour le quartier du Fangu. » L'OAP sera toutefois à redéfinir dans le cadre d'une concertation avec les habitants.	La commission prend acte des éléments de réponse de la commune.

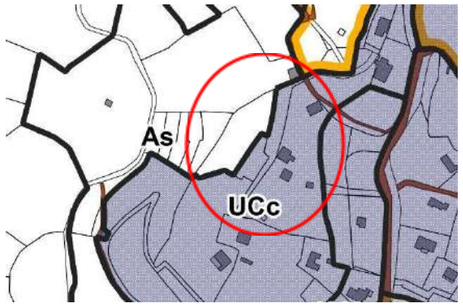
CONTRIBUTIONS n° 48, 49 ET 145 DU 05/02/2025 – Me LUDOVIC GIUDICELLI - STROMBONI

CONTRIBUTION	SITUATION DU TERRAIN	RÉPONSE FAVORABLE DE LA COMMUNE	COMMENTAIRE DE LA COMMISSION
Contestation du nouveau zonage pour la parcelle AT 183. Demande constructibilité.	Parcelle : Section : AT Numéro : 183 Voie : Route sup Cardo (Bastia Nord) Localisation de la parcelle : 	Choix retenu : Au vu des différentes autorisations d'urbanisme délivrées favorablement par la commune, permettant une division parcellaire du terrain, et toujours en cours de validité, le droit à bâtir est figé. En effet, l'article L442-14 du Code de l'Urbanisme précise que lorsque le lotissement a fait l'objet d'une déclaration préalable, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme nouvelles intervenues (durée de 5 ans). La demande pourra être satisfaite.	La commission souscrit à la réponse de la commune.

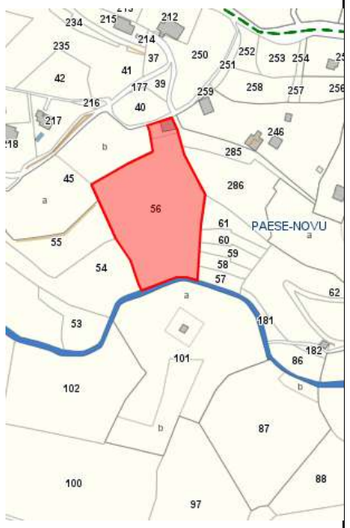
CONTRIBUTION n° 50 DU 06/02/2025 – PASTINELLI ADRIEN

CONTRIBUTION	SITUATION DU TERRAIN	REPONSE FAVORABLE DE LA COMMUNE	COMMENTAIRE DE LA COMMISSION
Demande que ces parcelles restent en zone UDB dans le nouveau PLU. Chemin de l'Agliani en zone naturelle au PLU actuel.	Parcelle bord de route Agliani	Choix retenu : Le maintien est confirmé.	La commission prend acte.

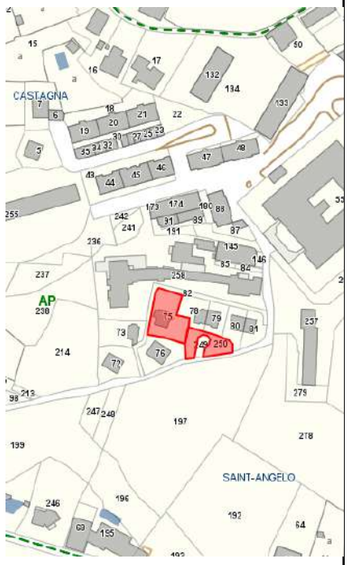
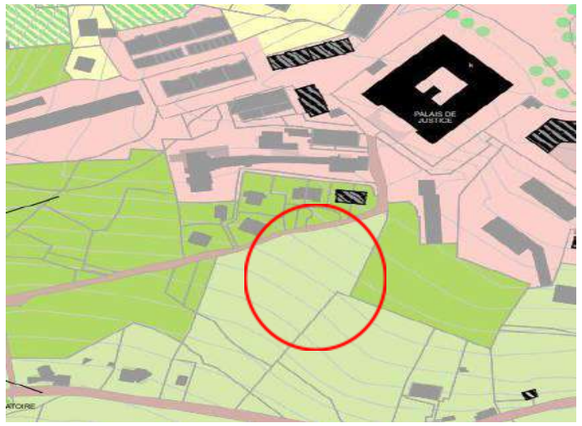
CONTRIBUTION n° 51 ET 52 DU 07/02/2025 – ROCHE-POGGI MARIE-CHRISTINE

CONTRIBUTION	SITUATION DU TERRAIN	REPONSE DEFAVORABLE DE LA COMMUNE	COMMENTAIRE DE LA COMMISSION
Demande de constructibilité intégrale de la parcelle E 286. Le nouveau PLU fait apparaître une constructibilité partielle sur environ 50% de la surface de cette parcelle (zone UCc).	Parcelle : Section : E Numéro : 286 Voie : Subigna (Bastia Sud) Localisation de la parcelle : 	Choix retenu : Les limites de constructibilité sont inchangées. La partie concernée est trop excentrée. 	La commission donne acte à la commune de sa réponse.

CONTRIBUTION n° 53 DU 07/02/2025 – TOMASI JEAN-CHRISTOPHE

CONTRIBUTION	SITUATION DU TERRAIN	RÉPONSE DÉFAVORABLE ET EXPLICATIONS DE LA COMMUNE	COMMENTAIRE DE LA COMMISSION
Demande de pouvoir étendre la bâtisse. A cet effet il demande le maintien du zonage du PLU actuel de la parcelle E 56 ou d'**intégrer dans la zone UCc la partie où se situe la bâtisse** existante.	Parcelle : Section : E Numéro : 56 Voie : Subigna (Bastia Sud) Localisation de la parcelle : 	Choix retenu : La demande de pouvoir étendre la construction d'habitation est assurée par le nouveau zonage. Il n'y a pas d'incohérence à maintenir une construction d'habitation en zone A. Possibilité d'étendre parfaitement admise selon le règlement.	La demande l'intéressé est utilement motivée. La proposition de modification du zonage telle qu'elle apparaît dans le plan joint à la contribution représente un "ajustement" très limité qui ne remet pas en cause la cohérence du zonage prévu dans le projet de PLU. La requête présentée mérite un réexamen.

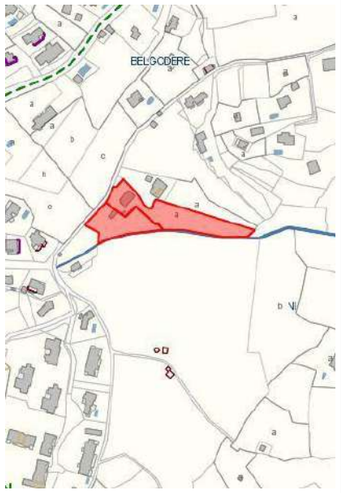
CONTRIBUTION n° 54 DU 09/02/2025 – GIACOBBI EPOUSE SANCHEZ MARIE-FRANCE

CONTRIBUTION	SITUATION DU TERRAIN	RÉPONSE DÉFAVORABLE DE LA COMMUNE	COMMENTAIRE DE LA COMMISSION
Demande de modification du règlement concernant les règles applicables aux parcelles AP 75 et AP 250, ainsi que sur le petit secteur pavillonnaire situé derrière le palais de justice et classé en zone UDe du projet de PLU. Demande les points suivants : -la distance minimale aux limites, une implantation en limite ou un recul minimal de 2 m nous semblant plus adaptés à la configuration des lieux -Le % minimal de 60 % d'espaces verts qui nous semble inadapté à un secteur urbanisé de centre-ville ; le % du PLU actuel de 20% étant plus proche des réalités du terrain -La présence d'une planche entière de 100 m² dédiée à un jardin potager ou verger-La hauteur maximale de 3 m, afin de permettre du R+1 et R+2 -La notion d'extension mesurée et le pourcentage d'emprise au sol limité à 25% pour ce secteur situé en centre-ville	Parcelles : Section : AP Numéros : 75, 250 Voie : Fort Lacroix (Bastia Nord) Localisation de la parcelle : 	Choix retenu ; La demande ne peut être satisfaite. Le PLU doit être établi en cohérence avec le SPR (secteur 5b) qui interdit la hauteur demandée etc...  Dans ce secteur, seules les extensions mesurées des bâtiments existants peuvent être autorisées. Ces parcelles sont donc classées inconstructibles depuis l'approbation du SPR en 2019. Le PLU ayant une obligation de compatibilité avec la servitude d'utilité publique (SPR), son règlement doit donc être en cohérence avec les dispositions applicables au sein du SPR.	La commission prend acte des explications de la commune au regard notamment des contraintes imposées par le Site Patrimonial Remarquable (zone 5b)

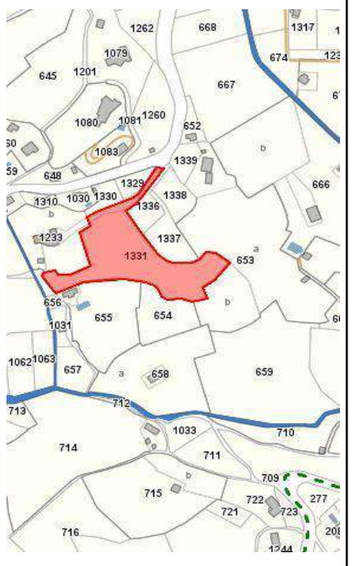
CONTRIBUTION n° 55 DU 10/02/2025 – ME POLETTI JEAN PIERRE

CONTRIBUTION	SITUATION DU TERRAIN	REPONSE DEFAVORABLE DE LA COMMUNE	COMMENTAIRE DE LA COMMISSION
Demande la constructibilité de la parcelle AW 53. Parcelle antérieurement classée en zone AU passant en espace agricole.	Parcelle : Section : AW Numéro : 53 Voie : Saint Joseph (Bastia Nord) Localisation de la parcelle : 	Choix retenu : La demande ne peut être satisfaite. Le PLU doit être établi en cohérence avec le SPR EPR Extension de l'urbanisation Pas de desserte Mouvement de terrain (aléa faible à modéré) Dans ce secteur, seules les extensions mesurées des bâtiments existants peuvent être autorisées. Cette parcelle est donc classée inconstructible depuis l'approbation du SPR en 2019. Le PLU à une obligation de compatibilité avec la servitude d'utilité publique (SPR). 	La parcelle AW53 d'une superficie de 1945 m2 est classée en zone Asl (espaces stratégiques en coupure d'urbanisation), en limite d'une zone UBb (zone urbaine mixte de densité soutenue développée en prolongement du centre ancien). La partie de la parcelle qui se situe en continuité des ensembles immobiliers pourrait être considérée comme une dent creuse et donc susceptible au plan urbanistique d'être constructible, malheureusement les servitudes issues du SPR (zone 5b) ne le permettent pas.

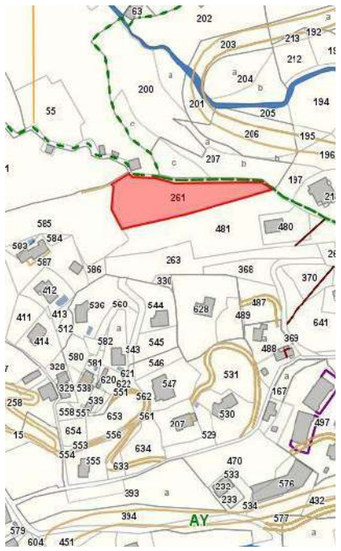
CONTRIBUTION n° 57 DU 10/02/2025 – GASPARI RICHARD

CONTRIBUTION	SITUATION DU TERRAIN	RÉPONSE FAVORABLE DE LA COMMUNE	COMMENTAIRE DE LA COMMISSION
Demande de constructibilité des parcelles BN 142 et 263, pour conserver leur zonage.	Parcelles : Section : BN Numéros : 142, 263 Voie : Belgodere (Bastia Sud) Localisation des parcelles :  	Choix retenu : La demande peut être satisfaite en partie. Ces parcelles participent à la trame verte du secteur, et contribuant ainsi aux continuités écologiques, dont leurs préservations sont nécessaires. Partie Sud, aux abords d'un ruisseau identifié au PPRI en talweg jaune (recul de l'ordre de 5 m devra être respecté). Les parties Est et Sud des parcelles doivent conserver leur future vocation agricole. Cependant, un changement de zonage peut être envisagé en partie Ouest, à proximité des espaces déjà bâtis et dans leurs continuités, tout en respectant les distances réglementaires liées au PPRI.	Les constructions envisagées ne relèvent pas d'une démarche spéculative mais d'un projet familial. Un déplacement sur les lieux, à la demande du pétitionnaire, a permis à la commission de constater la faisabilité des implantations dès lors que la limite de constructibilité serait déplacée en laissant subsister une zone *non aedificandi* à proximité immédiate du ruisseau. La commission prend acte de la réponse favorable de la commune.

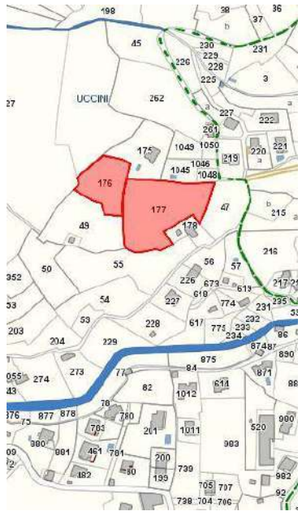
CONTRIBUTION n° 58 DU 11/02/2025 – VINCENTI JEAN PAUL

CONTRIBUTION	SITUATION DU TERRAIN	REPONSE DEFAVORABLE DE LA COMMUNE	COMMENTAIRE DE LA COMMISSION
Demande de constructibilité de la parcelle F1331 qui était en zone U.Le nouveau PLU la classant en zone Asl. **Demande d'inclure une partie de la parcelle dans la zone UDd** pour la construction d'une habitation individuelle.	Parcelle : Section : F Numéro : 1331 Voie : Suerta (Bastia Sud) Localisation de la parcelle : 	Choix retenu : Impossibilité de classer en zone constructible cette partie hors de l'agglomération. La parcelle est située dans un Secteur Déjà Urbanisé (SDU) au sens de l'article L.121-8 du Code de l'Urbanisme, à Suerta. Impossibilité de classer en zone U (PADDUC) Hors extension urbaine (avis de la Direction Départementale des Territoires, PPA, en date du 28 Juin 2024, rappelle les obligations). Articles L 121-8 et L 121-13 prévoient que l'extension de l'urbanisation se réalise en continuité des agglomérations et des villages existants.	La commission prend acte des motivations de la réponse.

CONTRIBUTION n° 59 DU 11/02/2025 - ANONYME

CONTRIBUTION	SITUATION DU TERRAIN	REPONSE DEFAVORABLE DE LA COMMUNE	COMMENTAIRE DE LA COMMISSION
Demande de constructibilité de la parcelle. Je suis propriétaire en indivision avec 2 cousines d'une parcelle cadastrale numérotée AY261 dans la zone AU1Db dans le quartier du Macchione à Bastia, et c'est en notre nom à tous les trois que je vous adresse ce courriel. Le terrain est d'une superficie totale de 3255m2. Il est desservi par une servitude de passage et provient d'un héritage familial de nos arrières grands parents. (…) Ceci posé, je voudrais attirer l'attention de la commission sur le fait que les dispositions du nouveau PLU, plaçant notre terrain en zone agricole, entraîne une dévalorisation très significative de notre bien et nous lèse une nouvelle fois, sans aucune compensation adéquate.	<u>Parcelle :</u> Section : AY Numéro : 261 <u>Voie :</u> Macchione (Bastia Nord) <u>Localisation de la parcelle :</u> 	Choix retenu : Le PLU a été établi en cohérence avec le SPR (5b) qui interdit la constructibilité sur ce secteur. Dans ce secteur, seules les extensions mesurées des bâtiments existants peuvent être autorisées. Cette parcelle est donc classée inconstructible depuis l'approbation du SPR en 2019. Le PLU ayant une obligation de compatibilité avec la servitude d'utilité publique (SPR), son règlement doit donc être en cohérence avec l'ensemble des dispositions applicables au sein du SPR.	La commission prend acte de la réponse de la commune.

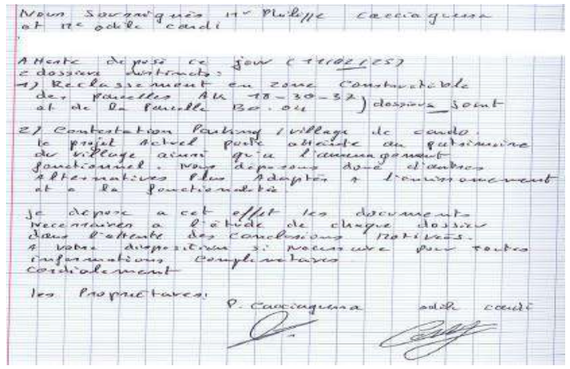
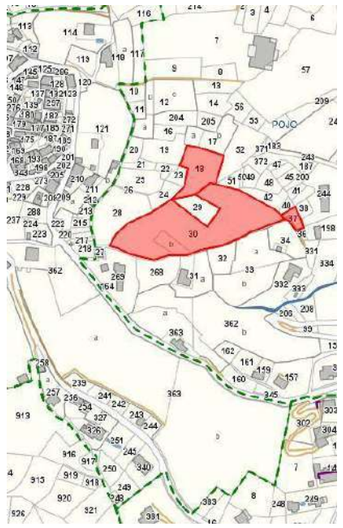
CONTRIBUTIONS n° 60 ET 117 DE 02/2025 - SILVARELLI

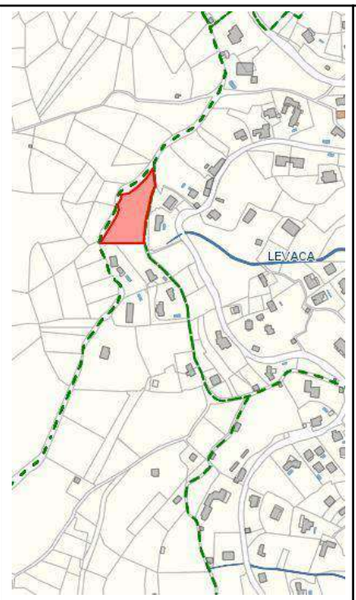
CONTRIBUTION	SITUATION DU TERRAIN	RÉPONSE POUR PARTIE FAVORABLE DE LA COMMUNE	COMMENTAIRE DE LA COMMISSION
Demande de constructibilité des parcelles BN 176 et 177, en zone UDb.	Parcelles : Section : BN Numéros : 176, 177 Voie : Uccini (Bastia Sud) Localisation des parcelles : 	Choix retenu. La demande peut être satisfaite en partie. La parcelle 177 pourra être rattachée à la zone U sous la réserve d'une contribution du promoteur pour la mise en place d'un PUP. – Peut être considérée pour partie en tant que « dent creuse », pour partie en extension de l'urbanisation. 	La commission prend acte.

CONTRIBUTION n° 63 DU 13/02/2025 – Me POLETTI JEAN PIERRE

CONTRIBUTION	SITUATION DU TERRAIN	REPONSE DEFAVORABLE DE LA COMMUNE	COMMENTAIRE DE LA COMMISSION
Maintien de la constructibilité de la parcelle et modification de l'OAP.	Parcelle : Section : BM Numéro : 757 Voie : Montesoru (Bastia Sud) Localisation de la parcelle : 	Choix retenu : La demande ne peut être satisfaite. Terrain concerné par le projet de l'hôpital. En cas de non réalisation retour imposé en zone As.	La commission prend acte de la réponse de la commune.

CONTRIBUTIONS n° 65 ET 132 DU 11/02/2025 – CACCIAGUERRA CARDI

CONTRIBUTION	SITUATION DU TERRAIN	RÉPONSE DÉFAVORABLE DE LA COMMUNE	COMMENTAIRE DE LA COMMISSION
	Parcelles : Section : AK Numéros : 18, 30, 37 Voie : Ogliastrello (Bastia Nord) Localisation des parcelles :  Parcelle : Section : BO Numéro : 4 Voie : Levaca (Bastia Nord) Localisation de la parcelle :	Choix retenu : La demande ne peut être satisfaite pour les raisons suivantes : - ESA - Extension d'urbanisation - SPR - Absence de desserte routière Sur la remarque concernant l'ER de Cardu. Celui-ci sera maintenu mais la réalisation si elle venait à être décidée ferait l'objet d'une large concertation avec les habitants et l'ABF afin d'insérer au mieux cet équipement au sein de ce lieu emblématique. A noter que le projet est en parfaite conformité avec le SPR qui n'est pas contraignant sur les parcelles d'assiette. Idem	**S'agissant de la section AK**, la commission prend acte de la réponse de la commune. **S'agissant de l'ER** : Un déplacement sur les lieux a permis de confirmer l'intérêt de nouvelles places de stationnement à Cardo. Les pétitionnaires résidant à Cardo qui ont été reçus en permanence ne contestent pas cette nécessité mais s'opposent à sa localisation sur les espaces qui abritent des cultures vivrières et constituent un espace vert au cœur du village. Pour concilier ces impératifs, les pétitionnaires ont formulé des propositions de nouvelles implantations de places de stationnement. Ces propositions méritent sans nul doute d'être utilement étudiées lorsque la décision de réaliser l'équipement sera prise. **S'agissant de la parcelle BO 04**, la carte du dossier d'enquête laisse à penser que ce terrain est classé en zone N. Compte tenu de sa localisation en continuité d'un secteur bâti, la commission s'interroge sur cette proposition de classement. Les raisons invoquées par la commune dans sa réponse ne paraissent pas correspondre à la réalité du terrain (ESA ?! SPR ?!). La commission considère que la parcelle devrait être rendue constructible à l'instar des terrains voisins déjà bâtis.

	 LEVACA		

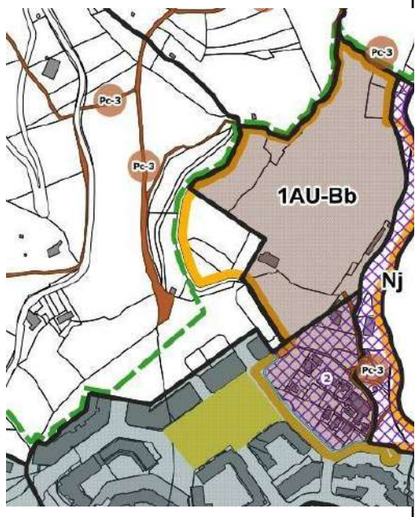
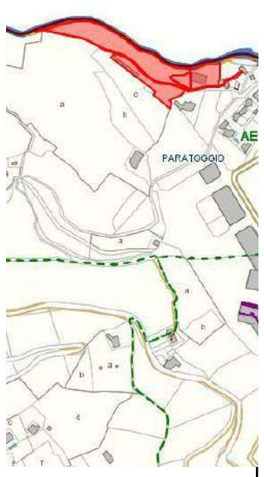
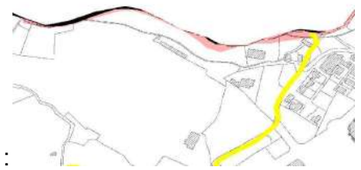
CONTRIBUTION n° 66 DU 14/02/2025 – DUSSOL DELPHINE

CONTRIBUTION	SITUATION DU TERRAIN	REPONSE FAVORABLE DE LA COMMUNE	COMMENTAIRE DE LA COMMISSION
Demande les modifications suivantes : - La bande verte qui longe notre terrain soit simplement suggérée afin que soit exposées de manière plus claire les règles de construction applicables au terrain. Il est en effet très important que la potentialité constructible issue du règlement de la zone AU1Ba soit affichée sans équivoque à l'ensemble du tènement foncier et non à une partie comme le laisse supposer le plan indicatif. - Le nombre de logements figurant au plan annexé à l'OAP ne doit pas perturber l'étude de faisabilité d'un projet à venir et soit supprimé. - Transformer le secteur B en secteur A puisque l'hypothèse de construction de services hospitaliers est écartée sur cette parcelle. - Le Centre hospitalier envisage un morcellement de cette propriété et que cette possibilité mérite d'être intégrée dans le plan général d'aménagement.	<u>Parcelle :</u> Section : BN Numéro : 475 Voie : RUE FRANCOIS BARBISINO (Bastia Sud) <u>Localisation de la parcelle :</u> 	Choix retenu : Le plan indicatif de l'OAP sera ajusté.	La commission donne acte à la commune de sa réponse.

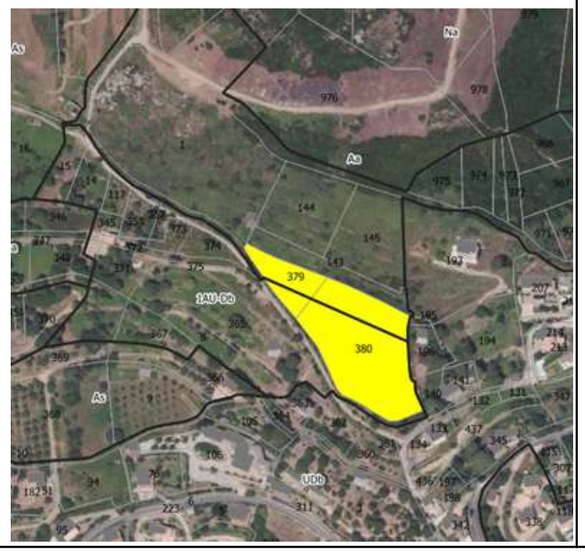
CONTRIBUTION n° 69 DU 14/02/2025 – VERSINI JOELLE –

CONTRIBUTION	SITUATION DU TERRAIN	REPONSE FAVORABLE DE LA COMMUNE	COMMENTAIRE DE LA COMMISSION
Demande de constructibilité de la parcelle, en zone UDc, ou une partie. Parcelle (AO318) inscrite en NJA au futur PLU.	Parcelle : Section : AO Numéro : 318 Voie : San Rocuccio (Bastia Nord) Localisation de la parcelle : 	Choix retenu : La demande sera satisfaite en partie sur la partie du terrain la plus basse, située dans la continuité du bâti environnant.	La commission estime que la réponse de la commune propose un ajustement utile du projet de PLU.

CONTRIBUTION n° 70 DU 14/02/2025 – MAITRE POLETTI JEAN PIERRE – RAFFALI

CONTRIBUTION	SITUATION DU TERRAIN	REPONSE DEFAVORABLE DE LA COMMUNE	COMMENTAIRE DE LA COMMISSION
Demande de constructibilité des parcelles, pour le déclassement des parcelles 134 et 368, de la zone NJ en 1AUBb et **l'exclusion de ces mêmes parcelles de l'espace réservé n°2.** Futur PLU :  	<u>Parcelles :</u> Section : AE Numéros : 25, 134, 135, 367, 368 Voie : Paratoggio (Bastia Nord) <u>Localisation des parcelles :</u>  	Choix retenu : Les parcelles AE 134, 368 et 367 se situent aux abords du ruisseau du Fiuminale La demande ne peut être satisfaite. Terrain en bord de fleuve avec un objectif de renaturation. Le classement de ces parcelles en zone NJa permet de répondre aux objectifs définis au sein du PADD, en faveur de la préservation des espaces de biodiversité mais également, en faveur d'une meilleure prise en compte des risques (inondation vis-à-vis de ce secteur). **L**e règlement affirme clairement la préservation des abords des ruisseaux partie intégrante de la TVB. PPRI : 	La commission donne acte à la commune de sa réponse.

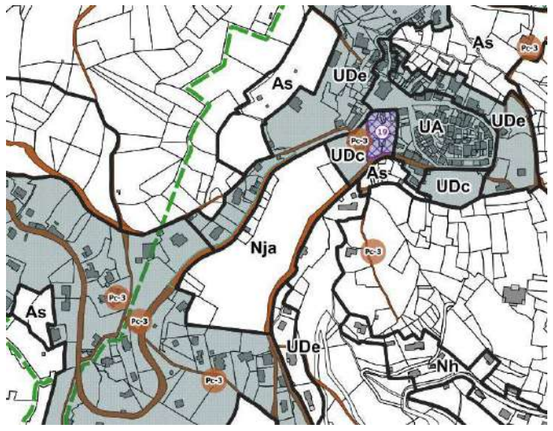
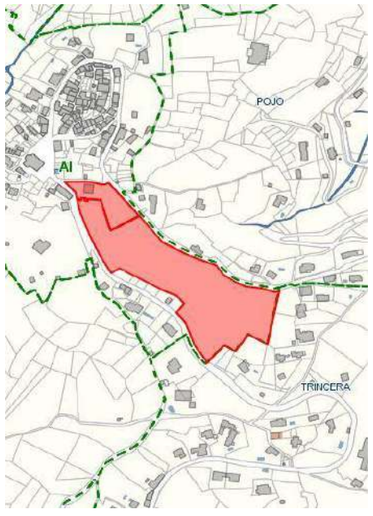
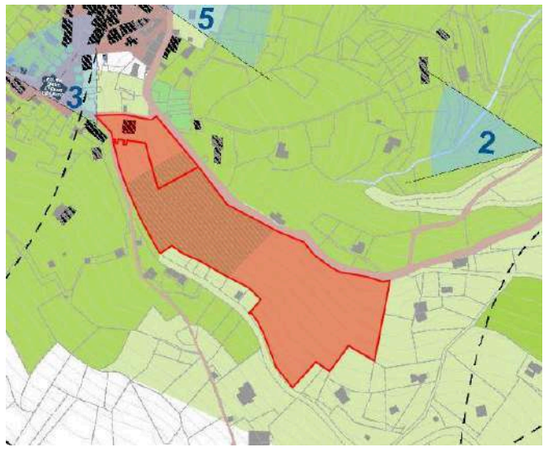
CONTRIBUTION n° 71 DU 14/02/2025 – CHARLOTTE

CONTRIBUTION	SITUATION DU TERRAIN	REPONSE FAVORABLE DE LA COMMUNE	COMMENTAIRE DE LA COMMISSION
Demande d'étendre la zone 1AUDb jusqu'à la limite Ouest des parcelles BO 380 et BO 379. Parcelles situées en zones 1AU - Db et partiellement en zone Aa.	Parcelles : Section : BO Numéros : 379, 380 Voie : Vetrice (Bastia Nord) Localisation des parcelles : 	Choix retenu : La demande peut être satisfaite. Les morceaux de parcelles évoqués (très faible contenance peuvent être intégrés à la zone AU1). L'ajustement de la délimitation de la zone permettra une continuité avec la construction existante voisine. 	La commission prend acte.

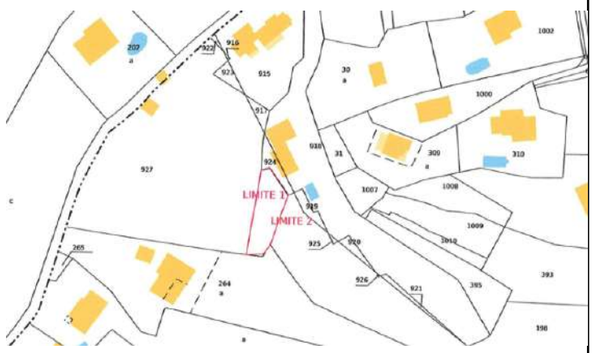
CONTRIBUTION n° 72, 73, 77 ET 82 DU 15/02/2025 – BERNADETTE SPAGNOLI

CONTRIBUTION	SITUATION DU TERRAIN	REPONSE DEFAVORABLE DE LA COMMUNE	COMMENTAIRE DE LA COMMISSION
Demande de constructibilité de la parcelle de la parcelle AO 322. Passe de la zone UE en zone N, sous-secteur Nja.	Parcelle : Section : AO Numéro : 322 Voie : Filippina (Bastia Nord) Localisation de la parcelle : 	Choix retenu : La demande ne peut être satisfaite. Absence d'accès suffisant (8 refus CU/DP depuis 2017) Avis défavorable SDIS, Commune, ABF etc. Risque modéré (B1) au PPRIF de la commune, la parcelle doit respecter les dispositions règlementaires de ce document, en termes d'accès et de sécurité. SPR : secteur 5a « ceinture verte » 	La commission prend acte.

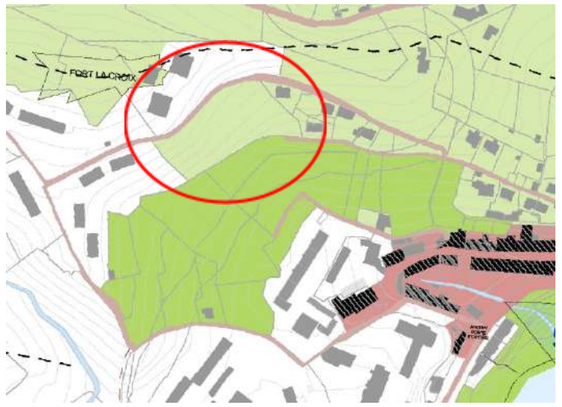
CONTRIBUTION n° 74 DU – CHARLOTTE –

CONTRIBUTION	SITUATION DU TERRAIN	REPONSE DEFAVORABLE DE LA COMMUNE	COMMENTAIRE DE LA COMMISSION
Demande de modification du zonage sur les deux parcelles de Cardo - Village, Ai 363 et Ai 362, situées en zones UDc et en zone Nj-A. **Demande le déplacement de la limite de la zone UDc vers le SUD/EST** de la parcelle AI 362, pour permettre un accès à la parcelle AI 363 depuis la route inférieure, voir desservie par l'accès existant dans la parcelle AI 362. Futur PLU : 	Parcelles : Section : AI Numéros : 362, 363 Voie : Cardo (Bastia Nord) Localisation des parcelles : 	Choix retenu : La demande ne peut être satisfaite. La modification de zonage tient compte du SPR. Le décalage de la zone UDc vers le Sud Est signifierait de rendre une partie de la zone identifiée en tant que « jardin remarquable à protéger » constructible. Ceci est totalement impossible. Le PLU se doit d'être en cohérence avec le SPR. Obligation de compatibilité avec la servitude d'utilité publique (SPR). 	La commission d'enquête prend acte des motifs invoqués par la commune. Toutefois, il lui apparaît que le classement en zone 5a et la localisation du jardin remarquable ne font pas obstacle à un léger déplacement de la limite de la zone UDc.

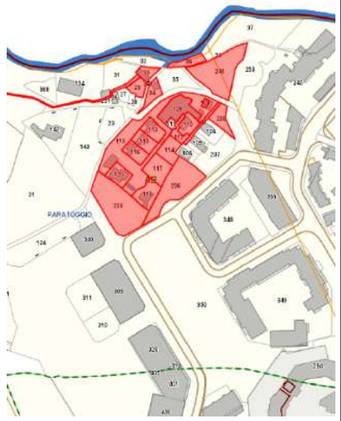
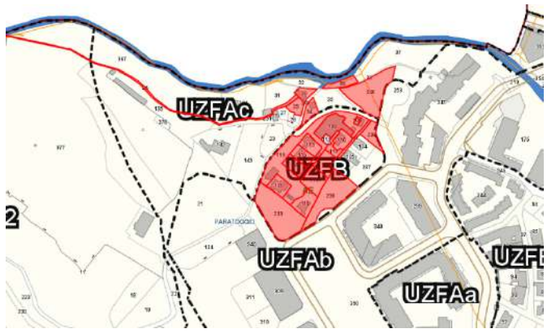
CONTRIBUTION n° 83 DU 17/02/2025 – Mr ANGELOTTI JEAN MARC

CONTRIBUTION	SITUATION DU TERRAIN	REPONSE FAVORABLE DE LA COMMUNE	COMMENTAIRE DE LA COMMUNE
Demande de modification du zonage pour permettre la constructibilité d'une partie du terrain représentant 360 m². Demande le déplacement d'environ 10 m vers l'est la limite 1 et la fixer à la limite 2, constituant ainsi une plateforme supplémentaire d'environ 360 m2 constructible. 	Parcelle : Section : BN Numéro : 927 Voie : Belgodere Localisation de la parcelle : 	Choix retenu : la demande peut être satisfaite en partie. La limite constructible peut être déplacée à la demande des consorts Angelotti. La partie basse restant inconstructible.	La commission prend acte.

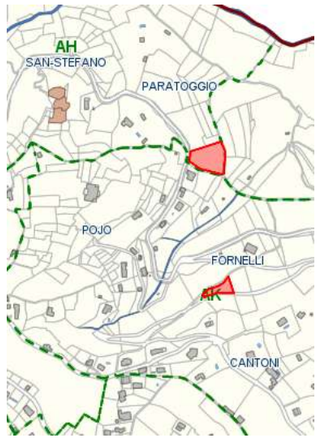
CONTRIBUTION n° 84 DU 17/02/2025 – MEONI CHARLES –

CONTRIBUTION	SITUATION DU TERRAIN	REPONSE FAVORABLE DE LA COMMUNE	COMMENTAIRE DE LA COMMISSION
Modification du zonage, souhaite rendre constructible la partie du terrain en Asl. Demande de déplacer le tracé de la zone ASL en limite de la parcelle AW 14 afin que l'intégralité de celle-ci se trouve en zone UDC .	Parcelle : Section : AW Numéro : 14 Voie : Saint Joseph Localisation de la parcelle : 	Choix retenu : la demande peut être satisfaite. Possible de déplacer la limite en fonction du SPR. 	La commission prend acte.

CONTRIBUTION n° 85, 86, 87, 88, ET 89 DU 17/02/2025 – BOSDURE LE DUC DAMIANI GIORGI BASTERI

CONTRIBUTION	SITUATION DU TERRAIN	RÉPONSE DÉFAVORABLE DE LA COMMUNE	COMMENTAIRE DE LA COMMISSION
Demandent le maintien des parcelles cadastrales AE 233,236,118,119,120,117,116,115,109,11,108,107,238 et AE 240,36,34,30,29,25 et des parcelles cadastrales AE 106,105,104,237 ainsi que des parcelles cadastrales AE 113,114,112,110, au zonage du PLU 2009. Demandons : - que l'ensemble des parcelles restent classées dans le zonage actuel du PLU en UBa - concernant la parcelle cadastrale AE 240, nous demandons à ce qu'elle soit classée comme les parcelles mitoyennes, en OAP UBa étant donné que rien ne justifie son classement actuel en Nj	Parcelles : Section : AE Numéros : 233, 236,118,119, 120, 117, 116, 115, 109, 11, 108, 107, 238, 240, 36, 34, 30, 29, 25, 113,114,112,110 Voie : Paratoggio Localisation des parcelles : 	Choix retenu : Le zonage Nj sera maintenu en raison de sa proximité avec le ruisseau et de l'objectif à renaturer le site (TVB), hors éléments patrimoniaux qui sont à préserver (anciens moulins). L'espace bâti, délimité en UBa et correspondant à la zone de projet à l'OAP (place publique et îlot « D »), sera reclassé en « secteur de projet au titre du L.151-41-5 du CU » pour une durée maximale de 5 ans. L'urbanisation de cet espace doit être corrélé au projet d'ensemble du quartier qui sera défini ultérieurement. **PLU 2009 :** 	Compte tenu de la position adoptée par la commune sur le secteur (suppression de l'OAP), la commission donne acte à la commune de sa réponse.

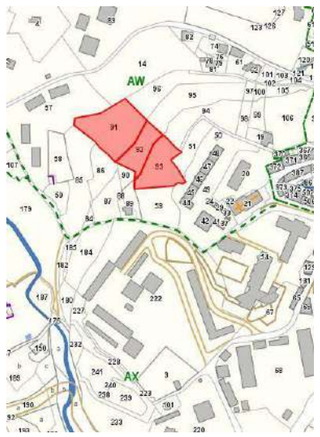
CONTRIBUTION n° 90, 91 ET 92 DU 17/02/2025 – CHARLES ET LOUISE MICAELLI

CONTRIBUTION	SITUATION DU TERRAIN	RÉPONSE DÉFAVORABLE DE LA COMMUNE	COMMENTAIRE DE LA COMMISSION
Demande de constructibilité des parcelles AK 107 et AH 212 .	Parcelles : Section : AK Numéro : 107 Voie : Fornellier Section : AH Numéro : 212 Voie : Paratoggio 	Choix retenu : Le SPR s'imposant au PLU, la demande ne peut être satisfaite. - SPR (secteur 5b) - ESA - l'urbanisation SDU en discontinuité urbaine 	La commission donne acte à la commune de sa réponse.

CONTRIBUTION n° 95, 96 ET 97 DU 19/02/2025 – FELIX

CONTRIBUTION	SITUATION DU TERRAIN	RÉPONSE POUR PARTIE FAVORABLE DE LA COMMUNE	COMMENTAIRE DE LA COMMISSION
Demande de constructibilité des parcelles des parcelles 308, 309, 310, 312. **Demande le déclassement du chemin** en PC3 car c'est chemin privé sur terrains privés. (parcelles 555, 731, 301, 302, 305) Futur PLU : 	<u>Parcelles :</u> Section : BM Numéros : 301, 302, 305, 308, 309, 310,312, 555, 731 Voie : Pinello <u>Localisation des parcelles :</u> 	Choix retenu : La parcelle 310 est déjà en zone U au PLU révisé. Les parcelles 308 et 309, de taille très modeste et dans le prolongement peuvent être rattachés à la zone U. Le chemin patrimonial identifié est visiblement aujourd'hui découpé en plusieurs parcelles cadastrées et donc privatives sera supprimé. La zone » en blanc » concerne le périmètre de mixité sociale – il sera ajusté pour intégrer la totalité des parcelles 308,309,310 (erreur matérielle pour la 310 non couverte en totalité). Demande refusée pour la 312 qui est bord de ruisseau.	La commission donne acte à la commune de sa réponse sur les trois points.

CONTRIBUTION n° 98 DU 19/02/2025 – RAFFALLI GANDOLFI PIERRE –

CONTRIBUTION	SITUATION DU TERRAIN	RÉPONSE DÉFAVORABLE DE LA COMMUNE	COMMENTAIRE DE LA COMMISSION
Opposition au changement de zonage sur les parcelles AW 91, 92 et 93. Passe de la zone AU à la zone AS (agricole)	Parcelles : Section : AW Numéros : 91, 92, 93 Voie : Saint Joseph Localisation des parcelles : 	Choix retenu : Le SPR (secteur 5b) a rendu inconstructible la parcelle en 2019, le PLU ne peut venir contrarier la servitude. Obligation de cohérence avec le SPR. La demande ne peut être satisfaite. 	La commune prend acte.

CONTRIBUTION n° 99 DU 19/02/2025 – SAS CORSICA ENERGIA

CONTRIBUTION	SITUATION DU TERRAIN	REPONSE DEFAVORABLE DE LA COMMUNE	COMMENTAIRE DE LA COMMISSION
Plusieurs demandes : - **Suppression de l'interdiction des panneaux photovoltaïques au sol** au profit d'une autorisation limitée et encadrée - **Proposition de création d'une zone Npv** pour soutenir les objectifs de transition énergétique - **Proposition d'intégration de zones d'accélération** pour le déploiement des énergies renouvelables et installations photovoltaïques		Choix retenu : Les éléments de cette contribution sont de trois ordres ; le développement des énergies renouvelables d'une manière générale, le photovoltaïque au sol, la volonté à réaliser un projet sur le site de Teghime impliquant un zonage spécifique au PLU. **Sur le développement des énergies renouvelables, d'une manière générale :** Il convient au préalable de rappeler que le photovoltaïque n'est pas la seule solution pour le développement des énergies renouvelables. Ainsi, en complément du photovoltaïque réalisable dans toutes les zones en toiture sont notamment à l'étude des projets, tels qu'inscrits au PADD. La ville s'est en effet fixée comme objectif de supprimer le gaz propane de son territoire avec la mise en œuvre à moyen terme de nouvelles solutions permettant de valoriser l'énergie renouvelable présente localement avec à l'étude : - La production d'énergie thermique à partir d'énergies renouvelables et la distribution d'énergie thermique via des réseaux de chaleur et de froid développés dans les quartiers sud ; - La mise en place d'un système de chaudière biomasse alimenté par une centrale d'énergie sur l'eau de mer ; - L'injection de biogaz dans le réseau propane existant via la mise en place d'une unité de méthanisation de déchets organiques fermentescibles. Le PLU ne fait pas non plus obstacle à l'utilisation de la géothermie. Le rapport de présentation du PLU fait mention de ces différentes sources d'énergie et des projets. Il n'y a pas non plus d'erreur manifeste d'appréciation par rapport aux zones d'accélération ENR (loi APER - ZAEnR); **c'est une faculté donnée aux communes d'identifier les secteurs où elles souhaitent prioritairement voir des projets s'implanter, non une obligation**. Par ailleurs cette démarche ne peut être faite	La commission prend acte de la position de la commune qui se propose de compléter le rapport de présentation de développements permettant d'ouvrir des perspectives utiles pour l'avenir.

		qu' en concertation avec le référent préfectoral. Ces zones sont approuvées sur délibération du conseil municipal, après concertation des habitants puis soumises à la validation du référent préfectoral etc.… **Photovoltaïque au sol :** La commune a fait le choix d'interdire globalement le photovoltaïque au sol afin : - d'optimiser le foncier disponible, en privilégiant l'implantation de bâti dans les zones urbaines et à urbaniser, permettant ainsi de répondre aux objectifs de la trajectoire ZAN - de préserver le caractère cultivable des espaces en zone agricole - de préserver les sites naturels, notamment les boisements qui les accompagnent, préservant ainsi la TVB communale. - de préserver la qualité de ses paysages, en préservant ses espaces agricoles et naturels Le photovoltaïque étant principalement autorisé en toitures et en ombrières (sauf secteurs spécifiques précisés au SPR), le PLU ne fait donc en aucun cas obstacle au développement de ce type d'énergie. La prise en compte de l'implantation de dispositifs de production d'énergies renouvelables via le photovoltaïque est assez évidente et intégrée au règlement notamment en termes d'autorisations, de dérogations, d'intégration paysagère et de performances énergétiques : - Aux DG, l'article 1.3.1 mentionne que les dispositions des articles L.111-16, L.111-17, L.111-18 et R111-23* du Code de l'Urbanisme relatives aux énergies renouvelables demeurent applicables. Il est précisé que dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR), le règlement de celui-ci détermine les conditions d'autorisation des dispositifs, matériaux ou procédés liés aux énergies renouvelables. - L'article 4.1-DG prévoit des possibilités de dérogation aux règles de gabarit et d'aspect pour certaines installations, incluant l'installation d'ombrières dotées de procédés de production d'énergies renouvelables situées sur des aires de stationnement. Ces dérogations ne s'appliquent cependant pas aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques, aux	

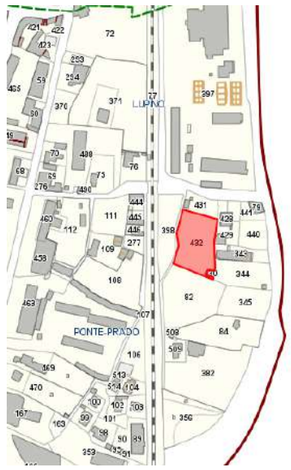
		immeubles protégés au titre des abords, à ceux situés dans le périmètre du SPR. - Aux DG, l'article 8.1.2 concernant la qualité architecturale des toitures stipule que les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs solaires doivent s'intégrer aux toitures inclinées dans le respect de leur pente (entre 25% et 35%) et du type de couverture autorisé (tuiles rondes ou canal ou lauzes). - L'article 8.2-DG relatif aux objectifs généraux de performance énergétique et environnementale, en référence à l'article L171-4 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH), impose à certains bâtiments (usage commercial, industriel, artisanal, entrepôt, hangar commercial, parkings couverts de plus de 500 m² d'emprise au sol ; bureaux de plus de 1000 m²) d'intégrer soit un procédé de production d'énergies renouvelables, soit un système de végétalisation performant, soit tout autre dispositif aboutissant au même résultat. Cette obligation concerne également les extensions et rénovations lourdes de ces bâtiments. Les aires de stationnement associées doivent favoriser la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation. Les obligations d'intégration des énergies renouvelables se font prioritairement en toiture ou sur les ombrières des aires de stationnement, avec des surfaces minimales progressives (30% au 1er juillet 2023, 40% au 1er juillet 2026, 50% au 1er juillet 2027). Des dérogations sont possibles pour des contraintes techniques, de sécurité, architecturales ou patrimoniales, ou pour des raisons économiques. - Plusieurs articles, notamment dans les dispositions spécifiques aux zones (UA, UB, UC, UD, UE, 1AU-Ba, 1AU-Bb, 1AU-Bc, 1AU-Bd, 1AU-Da, 1AU-H, 2AU, A, N), soumettent l'autorisation de certaines sous-destinations ("Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés") à la condition qu'il ne s'agisse pas de projet d'installation de panneaux photovoltaïques au sol. IL s'agit d'une volonté à privilégier l'intégration des panneaux solaires sur les bâtiments ou les ombrières plutôt qu'au sol, pour préserver les surfaces constructibles.	

		- Concernant le traitement paysager des aires de stationnement, les articles relatifs aux différentes zones (UA, UB, UC, UD, 1AU-Ba, 1AU-Bb, 1AU-Bc, 1AU-Bd, 1AU-Da, 1AU-H) prévoient que les stationnements à l'air libre peuvent être recouverts d'ombrières permettant le développement de l'énergie solaire. L' *« ARTICLE 8.2 -DG- OBJECTIFS GÉNÉRAUX DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE »* au sein duquel sont reportées les dispositions de l'Article L171-4 du CCH (Création LOI n°2021-1104 du 22 août 2021 - art. 101 (V) - Modifié par LOI n°2023-175 du 10 mars 2023 - art. 41 (V))pourra cependant être complété des autres dispositions réglementaires, à savoir : - l'Article L111-19-1 du CU - Création LOI n°2021-1104 du 22 août 2021 - art. 101 (V) - l'Article 40 de la LOI n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables, modifié par LOI n°2023-973 du 23 octobre 2023 - art. 23 En reprenant le paragraphe du rapport de présentation, invoquant une contradiction entre le RGT et le RP : La commune souhaite donc privilégier l'installation de dispositifs en zone urbaine et en toiture (photovoltaïque) ou en terre (géothermie) : le règlement du PLU n'y fait pas obstacle, même s'il est plutôt ici recommandé l'utilisation de panneaux en toitures afin de ne pas compromettre une évolution ultérieure du bâti ou la densification de la parcelle support du projet ; l'enfouissement d'un réseau en terre pourrait y faire obstacle. Le contributeur en fait une mauvaise interprétation. En effet, il faut comprendre « ne fait pas obstacle à la géothermie » nécessairement dans le sol …, en recommandant plutôt d'opter pour une solution photovoltaïque en toiture pour laisser la possibilité de faire évoluer le bâti ultérieurement, l'enfouissement des réseaux (de géothermie) pouvant y faire obstacle. Le contributeur ne peut donc invoquer des incohérences ou le non-respect de différents textes de loi. Il semble faire une mauvaise interprétation du règlement. En effet, il semble qu'il y ait une confusion entre les dispositifs « au sol », qui ne sont pas autorisés, et ceux positionnés en « ombrières sur les parcs de stationnement », qui eux, sont autorisés (et même dans certains cas imposés à la fois pour application du Code de la Construction et de l'Habitation et le Code de	

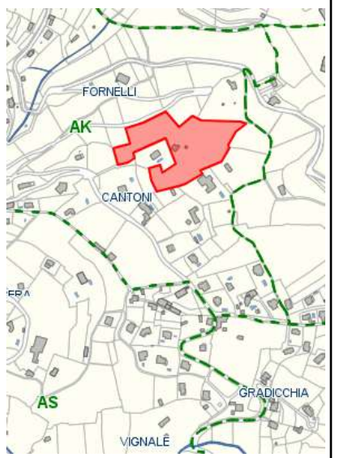
		l'Urbanisme), tel que précisé aux dispositions générales du règlement. Le règlement des différentes zones U et AU pourra être ajusté pour éviter toute ambiguïté et mauvaise interprétation. La prise en compte des énergies renouvelables sous forme de panneaux photovoltaïque est donc bien prise en compte au sein du règlement et sera complété : - *« ARTICLE 8.2 -DG- OBJECTIFS GÉNÉRAUX DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE »* o de l'Article L111-19-1 du CU - Création LOI n°2021-1104 du 22 août 2021 - art. 101 (V) o de l'Article 40 de la LOI n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables, modifié par LOI n°2023-973 du 23 octobre 2023 - art. 23 - *Alinéa 1.2 de chaque zone : (en gras)* *« Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » , à condition :* *(…)* *« • qu'il ne s'agisse pas de projet d'installation de panneaux photovoltaïques au sol,* ***les dispositifs implantés sous forme d'ombrières sur les aires de stationnement n'étant pas considérées comme des installations au sol*** *»* **Projet à Teghime :** La délimitation d'un secteur spécifique au PLU autorisant l'implantation de panneaux photovoltaïque au sol sur le site de Teghime (ancien centre d'enfouissement des déchets) pose un problème majeur auquel il ne pourra pas être donné satisfaction dans le cadre de la présente procédure. Le secteur NPV ne peut en effet en aucun cas être traité favorablement sans un nouvel arrêt du PLU et sans l'assurance que le projet, qui est contraire à la Loi littoral, soit inscrit au décret friches pour pouvoir y déroger.	

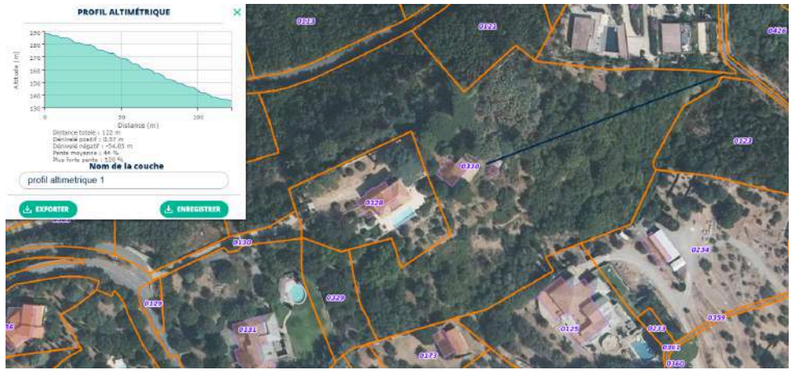
		Ce dispositif doit répondre aux obligations du code de l'urbanisme et de la loi Littoral en commune littorale. La mise en œuvre de zones dédiées au photovoltaïque est en effet soumise au principe d'urbanisation en continuité imposé par la loi littoral. Ceci est rappelé par l'instruction ministérielle du 17/2/2025. Nous pouvons toutefois envisager des compléments au rapport de présentation, qui consisteraient à indiquer/préciser : - que l'ancien site d'enfouissement des déchets de Teghime peut constituer un site opportun pour l'implantation d'un parc solaire, compte tenu de la nature des sols déjà artificialisés. - qu'à ce titre il pourrait être porté et transmis aux autorités compétentes dans le cadre la mise en place des zones d'accélération des énergies renouvelables (ZAENR), prévues par la loi du 10 mars 2023 - que, cependant, compte tenu de la législation actuelle liée à l'application de la loi littoral, la mobilisation du site à cette fin est conditionnée à une décision ministérielle, permettant de déroger au principe de continuité urbaine - le PLU pourra donc évoluer par la suite pour intégrer ce projet dès lors que la dérogation aura été obtenue ; une Déclaration de Projet entrainant une modification du PLU pouvant tout à fait être envisagée.	

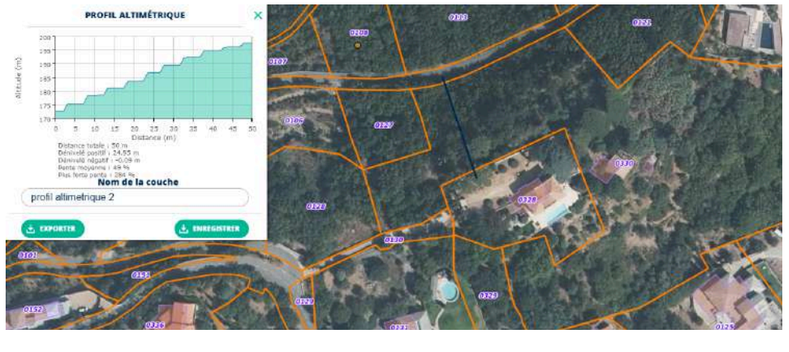
CONTRIBUTION n° 100 DU 19/02/2025 – GERONIMI CLAUDINE

CONTRIBUTION	SITUATION DU TERRAIN	REPONSE DEFAVORABLE DE LA COMMUNE	COMMENTAIRE DE LA COMMISSION
Demande de constructibilité de la parcelle cadastrée AZ432 Tufone quartier de la Carbonite.	Parcelle : Section : AZ Numéro : 432 Voie : Tufone Localisation de la parcelle :  	Choix retenu : La demande ne peut être traitée favorablement. Le terrain est compris dans l'emprise portuaire futur Port.	La commission prend acte.

CONTRIBUTION n° 101, 102 ET 103 DU 19/02/2025 – LELIEVRE VALERIE

CONTRIBUTION	SITUATION DU TERRAIN	REPONSE DEFAVORABLE DE LA COMMUNE	COMMENTAIRE DE LA COMMISSION
Demande de constructibilité de totalité la parcelle.	Parcelle : Section : AK Numéro : 330 Voie : Termini Localisation de la parcelle :  	Choix retenu : La construction édifiée sur la parcelle est bien incluse dans la zone urbaine, de même que la partie Sud-Ouest du terrain. La parcelle est constructible sur sa partie la moins pentue. La demande de classement du reste de la propriété ne peut être satisfaite. La partie restante est excentrée et propose une extension d'urbanisation en application de l'article L 121-13. La pente du terrain sur ses deux versants est de 44 % et de 49 %. Ceci rend impossible la constructibilité du terrain en application des dispositions générales du PLU non contestées par le requérant et qui interdit la construction sur les terrains dont la pente est supérieure à 40 %.	La commission donne acte à la commune de sa réponse.

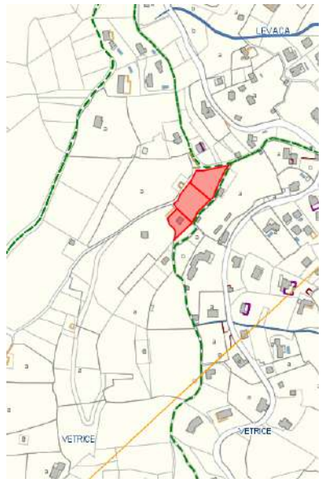




CONTRIBUTION n° 104 DU 19/02/2025 –ANGELOTTI MICHEL -

CONTRIBUTION	SITUATION DU TERRAIN	REPONSE FAVORABLE DE LA COMMUNE	COMMENTAIRE DE LA COMMISSION
Demande de constructibilité de la parcelle BN918, chemin du fort de Monserato.	Parcelle : Section : BN Numéro : 918 Voie : Belgodere Localisation de la parcelle : 	Choix retenu : La partie haute du terrain peut être reclassée en zone U.	La commission prend acte de la position favorable de la commune à la demande présentée.

CONTRIBUTION n° 105 DU 19/02/2025 – GENTILE STROMBONI DOMINIQUE –

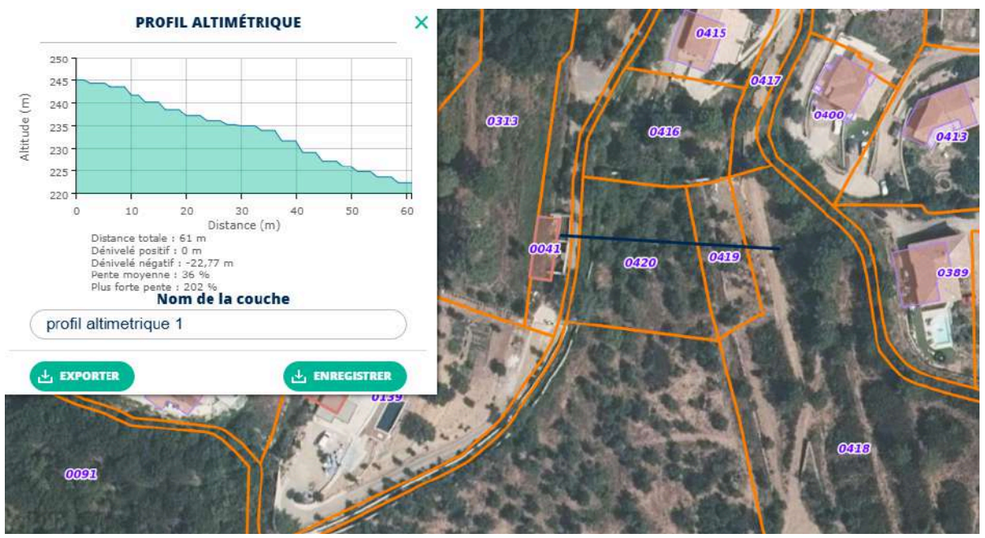
CONTRIBUTION	SITUATION DU TERRAIN	REPONSE FAVORABLE DE LA COMMUNE	COMMENTAIRE DE LA COMMISSION
Opposition à la transformation des parcelles BO 363, BO 362, BO 361 de la zone UD, en " un jardin public	Parcelles : Section : BO Numéro : 361, 362, 363 Voie : Vetrice Localisation de la parcelle : 	Choix retenu : L'image de l'OAP sera modifiée de façon à enlever la mention d'espace public sur cette parcelle. Un jardin à proximité sera redéfini.	La commission donne acte à la commune de sa réponse.

CONTRIBUTION n° 107 DU 20/02/205 – OLIVIER

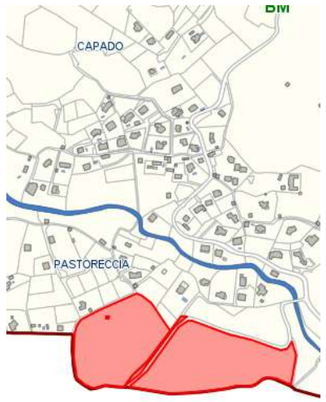
CONTRIBUTION	REPONSE POUR PARTIE FAVORABLE DE LA COMMUNE	COMMENTAIRE DE LA COMMISSION
Les jeunes architectes Bastiais (…) : Densité urbaine : regrettent le manque de gabarit important ayant une vocation signal, auraient souhaité des hauteurs de 35-40 m dans certains lieux définis (ex : quartiers sud, entre le futur hôpital et le futur port…). D'autres aspects sont tout aussi importants (effort sur la qualité architecturale, matériaux, etc.). Mobilité : Favorables au projet d'amélioration des transports publics. Etonnés de l'absence d'ER au profit de la CAB ou CDC et se questionnent sur le sujet. Nature en espace urbain : règlement cohérent. Mais propose une augmentation de 10% de part d'espaces verts de pleine terre à préserver, passant de 50% à 60%. Souhaitent des projets innovants, denses qui rapprochent la population. Economie : Pour les zones économiques, le règlement évolue peu, il y a un risque d'uniformisation des activités productives et tertiaire, pourtant distinctes, risquant de générer des difficultés pour l'implantation de certaines activités. Il serait intéressant donc de mieux préciser les destinations et sous destinations autorisées ou non selon les zones, voir créer un sous-secteur. Donnent des exemples (installation de restaurants, commerces…) peut être les autoriser sur une surface limitée en usage mixte du bâtiment. Le règlement doit donc affirmer sa vocation de ZI / ZAE. Pour le parc techno idem, la CAB a laissé des activités non technologiques s'installer. A-t-elle vocation à devenir une zone commerciale ? Incompréhension sur la demande de la CAB secteur Pastoreccia, à réserver des terrains pour les activités tertiaires alors que le règlement les autorise partout sur la commune.	Choix retenu : La hauteur proposée de 35-40 m ne peut être acceptée sans avoir à remettre en cause le PLU. Nous ne sommes pas compétents pour répondre sur l' absence d'ER de la CDC pour le port. Concernant la nature : Nous pouvons satisfaire la demande de davantage de pleine terre en zone UD pour 10 % en plus. S'agissant de l'économie : Nous pouvons satisfaire à la demande de réglementation dans les ZA et ZI afin que les activités artisanales et industrielles y soient préservées.	La commission prend acte de la réponse de la commune mais regrette que les collectivités n'aient pas réussi à déterminer les emplacements réservés nécessaires à la réalisation de projets structurants futurs.

CONTRIBUTION n° 113 DU 20/02/2025 – ATTOLINI STEPHANE – BASTIA

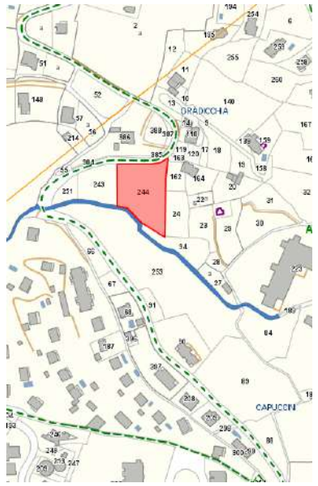
CONTRIBUTION	SITUATION DU TERRAIN	REPONSE DEFAVORABLE DE LA COMMUNE	COMMENTAIRE DE LA COMMISSION
Demande extension de la constructibilité, souhaite étendre la zone constructible de la parcelle AS416 aux parcelles 419 et 420 pour intégrer une piscine.	Parcelles : Section : AS Numéros : 419, 420 Voie : Trincera Localisation des parcelles : 	Choix retenu : Demande ne pouvant être satisfaite en raison du SPR (Secteur 5b) Au surplus Hors de l'enveloppe urbaine 	La commune prend acte.



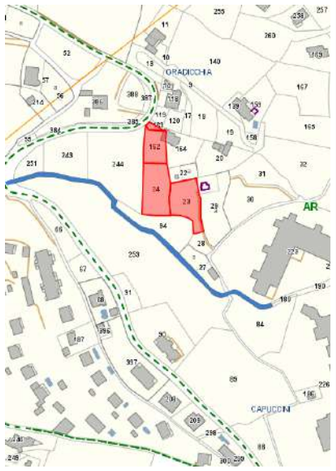
CONTRIBUTION n° 114 DU 20/02/2025 – ANTOINE LEONETTI

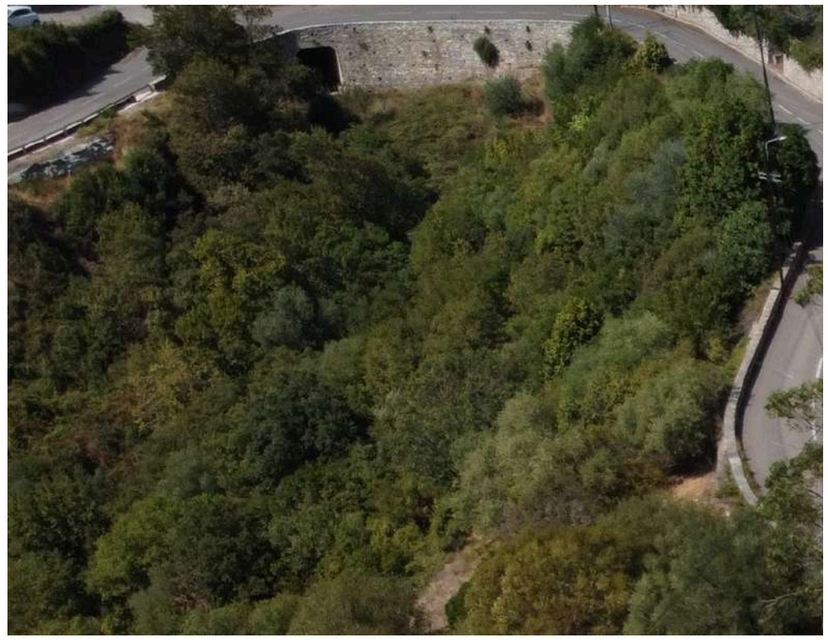
CONTRIBUTION	SITUATION DU TERRAIN	REPONSE POUR PARTIE FAVORABLE DE LA COMMUNE	COMMENTAIRE DE LA COMMISSION
Demande de modification du règlement + OAP concernant les parcelles BM 4, 12 et 13 (quartier de Pastoreccia) marquée en zonage 1AU-Bd au PLU. Demande de modifier le règlement du zonage 1AU-Bd sur les points suivants : - tolérer toutes constructions jusqu'au niveau R+3 au maximum dans la zone "A" de l'OAP avec une hauteur limitée à 12 mètres au lieu de R+5 et 18 mètres dans le présent projet pour coller aux hauteurs existantes dans l'urbanisation environnante ; - laisser une bande (zone tampon) d'au moins 40 mètres entre la limite de la commune de Furiani et le début de toutes constructions (environ 20 à 30 mètres actuellement dans le schéma de l'OAP) ; - retirer dans les installations autorisées par le règlement du PLU les commerces à vocation de restauration (restaurants ou snacks) qui ne conviennent pas à la l'urbanisation actuelle du quartier ; - retirer également l'autorisation de projets classés ICPE.	<u>Parcelles :</u> Section : BM Numéros : 4, 12, 13 <u>Voie :</u> Campo Zenile (Pastoreccia) <u>Localisation des parcelles :</u> 	Choix retenu : L'OAP sera ajustée en réponse à l'avis à la CAB. Le descriptif de la « coulée/transition verte » sera ajusté pour affirmer de manière plus évidente la plantation d'arbres de haute tige. De la sorte l'effet visuel sera nettement moindre, en complément des hauteurs qui seront abaissées. 	La commission donne acte à la commune de sa réponse.

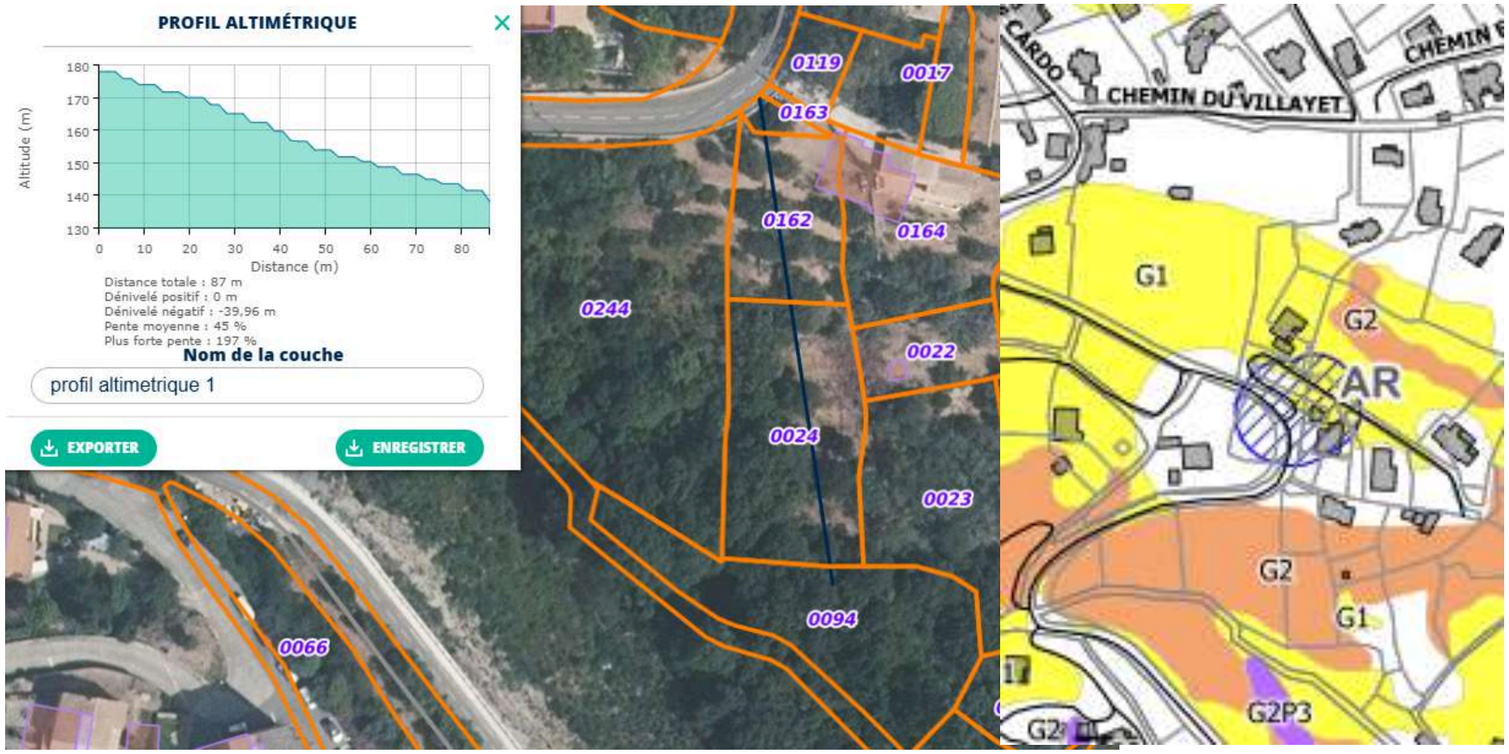
CONTRIBUTION n° 108, 109, 110, 111, 112 ET 126 – BATTESTI ANTOINE –

CONTRIBUTION	SITUATION DU TERRAIN	REPONSE POUR PARTIE FAVORABLE DE LA COMMUNE	COMMENTAIRE DE LA COMMISSION
Demande de constructibilité de la parcelle.	Parcelle : Section : AR Numéro : 244 Voie : Gradicchia Localisation de la parcelle : 	Choix retenu : la demande peut être satisfaite en partie sur une profondeur maximum de 30 m. la partie basse du thalweg sera totalement préservée. 	La commission donne acte à la commune de sa réponse.

CONTRIBUTION n° 115 ET 116 DU 21/02/2025 – TAMBURINI ANGE –

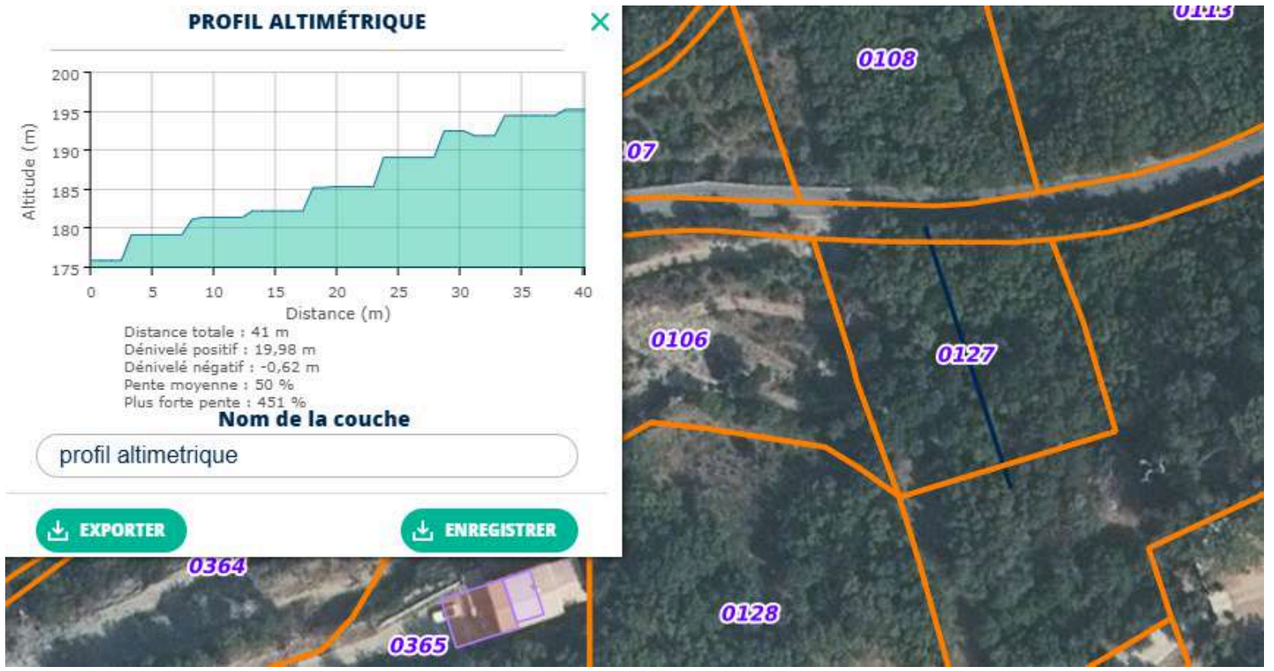
CONTRIBUTION	SITUATION DU TERRAIN	REPONSE POUR PARTIE FAVORABLE DE LA COMMUNE	COMMENTAIRE DE LA COMMISSION
Demande de constructibilité des parcelles. Parcelles : AR23, AR24, AR161, AR162, AR94 Urbanisation actuelle : Les parcelles sont actuellement classées en zone UE du PLU de la commune de Bastia. Zonage discriminatoire : Seules les parcelles AR161 et AR162 sont intégrées à la future zone UDC du PLU, tandis que les parcelles AR23, AR24 et AR94 sont reclassées en zone NL (non constructible). Perte patrimoniale majeure : La perte de constructibilité représente un manque à gagner considérable. (…)	Parcelles : Section : AR Numéros : 23, 24, 97, 161, 162 Voie : Gradicchia Localisation des parcelles : 	Choix retenu : la partie jouxtant la propriété pourra être reclassée en zone U. La partie basse du terrain demeurera inconstructible. Les parties non constructibles qui seront conservées en zone N peuvent très bien correspondre aux jardins d' habitations conservant leurs caractéristiques naturelles, mais ne devront pas faire l'objet de constructions. 	La commission donne acte à la commune de sa réponse.




PROFIL ALTIMÉTRIQUE
Altitude (m)
180
170
160
150
140
130
0
10
20
30
40
50
60
70
80
Distance (m)
Distance totale : 87 m
Dénivelé positif : 0 m
Dénivelé négatif : -39,96 m
Pente moyenne : 45 %
Plus forte pente : 197 %
Nom de la couche
profil altimetrique 1
EXPORTER
ENREGISTRER
0119
0017
0163
0162
0164
0244
0022
0024
0023
0094
0066
CARDO
CHEMIN DU VILLAYET
CHEMIN
G1
G2
AR
G2
G1
17
G2
G2P3

CONTRIBUTION n° 108, 118 ET 120 DU 21/02/2025 - VICQUENAULT SEBASTIEN –

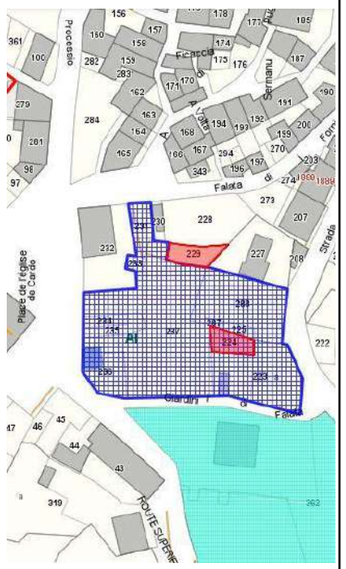
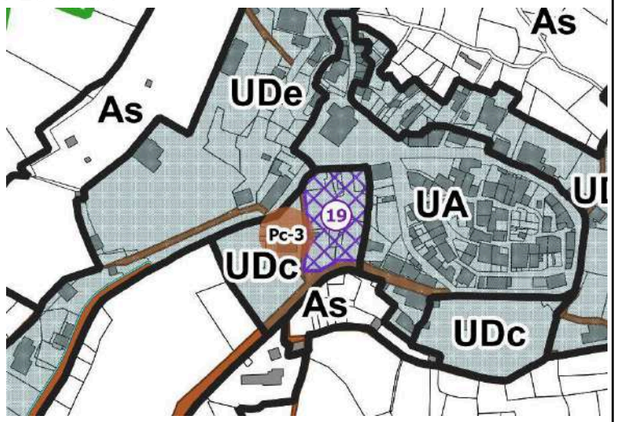
CONTRIBUTION	SITUATION DU TERRAIN	REPONSE DEFAVORABLE DE LA COMMUNE	COMMENTAIRE DE LA COMMISSION
Demande de constructibilité de la parcelle.	Parcelle : Section : AK Numéro : 127 Voie : Termini Localisation des parcelles : 	Choix retenu : la demande ne peut être satisfaite en raison notamment de la pente de 50 %. En effet, le PLU interdit la construction sur des terrains présentant une pente supérieure à 40 % et que cette mesure n'a pas été contestée par le pétitionnaire. Que par voie de conséquence, la construction serait impossible eu égard à cette règle maintenue. Extension d'urbanisation. Absence d'eau Sursis à statuer en cours Amiante à proximité forte probabilité De plus en discontinuité urbaine – loi littoral 	La commission donne acte à la commune de sa réponse. Toutefois, si la délivrance récente de PC sur des terrains cités par le pétitionnaire est avérée cela pourrait apparaître comme une rupture de traitement sur ce secteur très localisé de la zone N et devrait justifier un examen attentif de la requête des propriétaires de la parcelle AK 127.


PROFIL ALTIMÉTRIQUE
Altitude (m)
200
195
190
185
180
175
0
5
10
15
20
25
30
35
40
Distance (m)
Distance totale : 41 m
Dénivelé positif : 19,98 m
Dénivelé négatif : -0,62 m
Pente moyenne : 50 %
Plus forte pente : 451 %
Nom de la couche
profil altimetrique
EXPORTER
ENREGISTRER
0108
0113
07
0106
0127
0364
0365
0128

CONTRIBUTIONS n° 123 ET 144 DU 21/02/2025 – FAMILLE GANDOLFI JOSEPH –

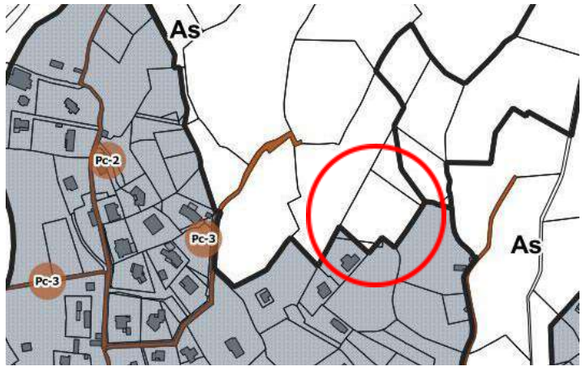
CONTRIBUTION	SITUATION DU TERRAIN	REPONSE DEFAVORABLE DE LA COMMUNE	COMMENTAIRE DE LA COMMISSION
Demande d'une nouvelle classification des parcelles situées sur l'Arinella.	Parcelles : Section : BI Numéros : 18, 19, 113, 114 Voie : Erbajolo Localisation des parcelles : 	Choix retenu : La demande ne peut être satisfaite. - L 121-8 - EPR - Bande des 100 m Extrait PADDUC : 	La commission donne acte à la commune de sa réponse.

CONTRIBUTIONS n° 125 ET 127 DU 21/02/2025 – SAB –

CONTRIBUTION	SITUATION DU TERRAIN	REPONSE DEFAVORABLE DE LA COMMUNE	COMMENTAIRE DE LA COMMISSION
Demande de suppression de l'ER n°19 Présence d'anciens oliviers, qui seront donc détruits par le projet de parking. De plus, la parcelle 229, est actuellement parcelle "témoin biologique" des productions biologiques de l'association des jardins partagés de Cardo.	<u>Parcelles :</u> Section : Numéros : 224, 229 Voie : Cardo <u>Localisation des parcelles :</u> 	Choix retenu : La demande ne peut être satisfaite. SPR soit zone blanche soit secteur 5a ceinture verte. L'ER sera maintenu mais la réalisation si elle venait à être décidée ferait l'objet d'une large concertation avec les habitants et l'ABF afin d'insérer au mieux cet équipement au sein de ce lieu emblématique. A noter que le projet est en parfaite conformité avec le SPR qui n'est pas contraignant sur les parcelles d'assiette. PLU futur : 	**A l'instar de l'observation N° 65 la pétitionnaire demande la suppression de l'emplacement réservé N° 19 prévu pour la réalisation d'un parking.** Un déplacement sur les lieux a permis de confirmer l'intérêt de nouvelles places de stationnement à Cardo. Les pétitionnaires résidant à Cardo qui ont été reçus en permanence ne contestent pas cette nécessité mais s'opposent à sa localisation sur les espaces qui abritent des cultures vivrières et constituent un espace vert au cœur du village. Pour concilier ces impératifs, les pétitionnaires ont formulé des propositions de nouvelles implantations de places de stationnement. Ces propositions méritent sans nul doute d'être utilement étudiées lorsque la décision de réaliser l'équipement sera prise.

CONTRIBUTION n° 133 DU 21/02/2025 – IENCO EMILIE –

CONTRIBUTION	SITUATION DU TERRAIN	REPONSE FAVORABLE DE LA COMMUNE	COMMENTAIRE DE LA COMMISSION
Demande de constructibilité de la parcelle BM 784 située actuellement en zone N (à hauteur de 68 %) et UE (à hauteur de 32 %), passant en zone A au futur PLU.	Parcelle : Section : BM Numéros : 784 Voie : Capado Superficie : 3 751 m2 Localisation de la parcelle : 	Choix retenu : La demande peut être satisfaite en agrandissant légèrement le zonage actuel vers l'Ouest (partie semblant être la moins accidentée). L'autre partie du terrain sera en A Points positifs : Terrain peu pentu (voir coupe ci-dessous) ; en limite d'une zone urbaine à l'Est et au Nord ; Peu de contraintes (PPRIF risque modéré ; Mouvement de terrain en zone blanche, PPRI risque ruissellement, pas d'amiante) PLU en vigueur : 	La commission donne acte à la commune de sa réponse.

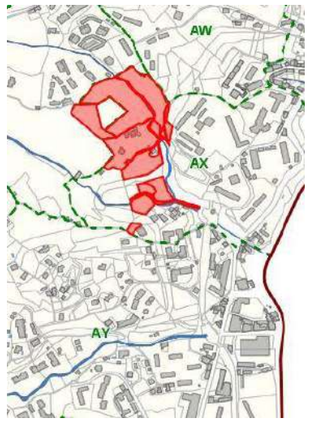
		PLU futur :  	

PROFIL ALTIMÉTRIQUE
Altitude (m)
158
157
156
155
154
153
152
151
0 5 10 15 20 25 30 35 40 45 50
Distance (m)
Distance totale : 51 m
Dénivelé positif : 3,12 m
Dénivelé négatif : -9,07 m
Pente moyenne : 24 %
Plus forte pente : 165 %
Nom de la couche
profil altimetrique
EXPORTER
ENREGISTRER
0783
0784
0054
0717
0855
PROFIL ALTIMÉTRIQUE
Altitude (m)
165
160
155
150
145
140
0 10 20 30 40 50 60
Distance (m)
Distance totale : 65 m
Dénivelé positif : 0 m
Dénivelé négatif : -19,08 m
Pente moyenne : 29 %
Plus forte pente : 172 %
Nom de la couche
profil altimetrique
EXPORTER
ENREGISTRER
0783
0784
0054
0717
0855

CONTRIBUTIONS n° 124, 131 ET 134 DU 21/01/2025 – GUY –

CONTRIBUTION	SITUATION DU TERRAIN	REPONSE DEFAVORABLE DE LA COMMUNE	COMMENTAIRE DE LA COMMISSION
S'insurge contre les éléments contenus dans ce projet de PLU qui tendent à justifier l'ouverture à l'urbanisation du secteur Labrettu et par voie de conséquence, des secteurs Agliani Erbajolu et Pastoreccia, au motif qu'il faudrait impérativement y déplacer le centre hospitalier de Falconaja. (…) a – ton bien étudié les alternatives ? (…)	Secteur hôpital + futur hôpital 	Choix retenu : La demande ne peut être retenue. Le PLU ne sera pas modifié et le positionnement de l'hôpital sera inchangé.	La commission donne acte à la commune de sa réponse qui réaffirme le choix du secteur du Labrettu comme site d'implantation du futur pôle de santé et observe que le reclassement des terrains en zone AS dans l'hypothèse de l'abandon du projet hospitalier semble de nature à lever les inquiétudes sur les raisons de ce choix d'implantation. Toutefois la commission regrette que le maître d'ouvrage n'ait pas répondu au questionnement relatif à l'examen de localisations alternatives.

CONTRIBUTION n° 135 DU 21/02/2025 – RAFFALLI LAURENT

CONTRIBUTION	SITUATION DU TERRAIN	REPONSE POUR PARTIE FAVORABLE DE LA COMMUNE	COMMENTAIRE DE LA COMMISSION
Contestation du zonage.	Parcelles : Section : AX Numéros : 115, 179, 148, 177, 182, 113, 146, 169, 176, 178, 191, 194, 186, 189, 193, 197, 180, 174,187 Section : AV Numéro : 48 Voie : Poggiola Localisation des parcelles : 	Choix retenu : - Les terrains en contrebas de la route sont en secteur 5b au SPR et déjà inconstructibles. Aucune évolution du PLU ne peut y être réalisée. - Le terrain résiduel en bord de voie est en risque fort au PPR mouvements de terrains et ne peut être classé en zone constructible. - La partie en contrebas des résidence Appolonie présente une pente supérieure à 47 % et ne peut être classée en secteur U. Le PLU vise par ailleurs à préserver les abords des cours d'eau et la ripisylve associée. De plus la majeure partie de l'ensemble est dans un corridor de la TVB Toutefois, la partie en lien avec la villa qui présente une pente moindre peut être classée en secteur constructible. 	La commission donne acte à la commune de sa réponse.

PROFIL ALTIMÉTRIQUE
Altitude (m)
Distance (m)
Distance totale : 95 m
Dénivelé positif : 18,01 m
Dénivelé négatif : -27,25 m
Pente moyenne : 47 %
Plus forte pente : 241 %
Nom de la couche
profil altimetrique
EXPORTER
ENREGISTRER
0192
0107
0058
0085
0059
0179
0084
0115
0047
0048
0185
0182
0187

CONTRIBUTIONS n° 136, 137 ET 138 DU 21/02/2025 – MONA REDMOOR –

CONTRIBUTION	SITUATION DU TERRAIN	REPONSE DEFAVORABLE DE LA COMMUNE	COMMENTAIRE DE LA COMMISSION
Opposition à la vision générale d'aménagement du PLU, sur les espaces publics, les voies non adaptées, etc. **Demande le reclassement des zones gelées**, 2AU, l'ensemble des terrains situés entre l'avenue de la libération et la mer : stade de Ponte Prado Agliani, Carbonite, etc.		Choix retenu : La demande de classement en zone 2AU ou secteur de projet de l'ensemble de la partie Sud de la commune en attente du port et de l'hôpital notamment ne peut bien évidemment pas être satisfaite. Le 2AU est maintenu sur la Carbonite et la possibilité anecdotique d'extension ne remet nullement en cause la possibilité d'aménager les futures emprises terrestres du port. L'interdiction de logement est clairement édictée.	La commission donne acte à la commune de sa réponse qui confirme sa position sur le secteur. La commission regrette que cette zone soit "gelée" sans échéance calendaire plus précise.

CONTRIBUTIONS n° 26, 75 ,76,78,80, 81, 139, 142 – POLETTI Frédéric –

CONTRIBUTION	RÉPONSE DÉFAVORABLE DE LA COMMUNE	COMMENTAIRE DE LA COMMISSION
Le contributeur juge que le PLU, pourrait compromettre durablement le développement équilibré de notre ville et de la Corse sur différents points évoqués ci-après :	La commune repousse bien évidemment les arguments développés mais souhaite y répondre.	La commission enregistre avec satisfaction la volonté de la commune de répondre de façon très argumentée aux observations du “collectif des bastiais” qui a été un contributeur important à la réflexion sur les grands équilibres du projet de PLU.
ESA - 52% des 110 ha d’ESA fixés par le PADDUC seraient consommés avec le PLU pour les ouvrir à l’urbanisation (LAbrettu, Pastoreccia, Subigna), considérant que seul un écart de l’ordre de 15% serait compatible, suivant TA sur le Plu d’Ajaccio.	Le premier élément à retenir c’est que les ESA identifiés au PADDUC ne répondent pas aux critères de pente. **Le préfet souligne en effet dans son avis que près de la moitié des ESA localisés sur le territoire de Bastia au PADDUC ne répondent pas aux critères d’identification.** L’écart de 15% invoqué par le contributeur pour rester compatible avec le PADDUC constitue un écart entre l’objectif indiqué au SAT et le zonage du PLU ne respectant pas ce chiffre. C’est ce qu’a pu admettre le juge pour le cas évoqué d’Ajaccio, en précisant que pour ce PLU, **177 ha ne répondant pas aux critères avaient été classés en ESA et que 69 ha auraient dû faire l’objet d’un tel classement**. Le juge ayant considéré que ces éléments n’étaient pas de nature à entacher le PLU d’incompatibilité. **Le zonage du PLU de Bastia est quant à lui supérieur en termes de délimitation d‘ESA au regard de l’objectif indicatif du SAT.** Il ne saurait être question d’écart avec le chiffre du PADDUC. Il en ressort que le PLU est parfaitement compatible avec le PADDUC, et ce même si celui-ci avait classé à tort près de la moitié des ESA. Au regard des résultats de l’analyse de la consommation d’ENAF fournie à la CTPENAF, il ressort que : - **33,90 ha d’espaces répertoriés en tant qu’ESA par le PADDUC sont d’ores et déjà artificialisés ou à considérer comme tels, prenant en compte la réalité de terrain** ; autorisations d’urbanisme réalisées ou en cours de réalisation et erreurs d’appréciation du PADDUC. **Il s’agira notamment de la voie régionale ou encore de la ZAE autorisées bien avant l’approbation du PADDUC.** - **5,09 ha sont réparties en différentes dents creuses au sein de l’enveloppe urbaine**. Leur mobilisation à des fins de densification de l’enveloppe urbaine est pleinement motivée, **d’autant plus qu’il s’agit là aussi de zones urbaines, identifiées comme telles, antérieurement au PADDUC.** La densification des tissus urbains existants s’imposant au cas d’espèce. En extension urbaine**, la mise en œuvre du PLU amènera à une consommation de 31,47 d’ESA localisés au PADDUC (C’est ce chiffre qu’il convient de retenir si l’on évoque la consommation d’ESA)** dont : - 13, 62 ha non bâtis à Labrettu , sachant que la zone à urbaniser délimitée au PLU de 2009 a été réduite de façon à préserver une partie significative	

- Mentionne que dans l'avis CdC, il est écrit qu'il n'y aurait pas eu d'enquête de terrain pour vérifier si les terrains proposés au PLU en tant qu'ESA respectent les critères les caractéristique des ESA	de l'ESA localisé au PADDUC (un peu plus de 6 ha) et que le site sera mobilisé pour le projet d'intérêt général qu'est le futur pôle hospitalier. - 5,92 ha non bâtis à Pastoreccia, pour environ la moitié dédié au développement économique, suivant l'avis de la CAB et en totale conformité avec le SER. - 5,46 ha non bâtis à Subigna, la zone à urbaniser de Subigna ayant elle aussi été fortement réduite avec le PLU révisé comparativement au PLU de 2009, avec une réduction de moitié des surfaces , permettant de mieux préserver le corridor écologique de la TVB communale. **Les ESA précités sont intégralement compensés en respectant les critères du PADDUC** et tel que ce document le permet. L'ensemble a été clairement motivé au rapport de présentation et au dossier CTPENAF, et présenté à la commission. Ni l'avis de cette dernière, ni celui la CdC ne remettent en cause le projet de PLU. Ainsi, en guise de synthèse, les secteurs de Labrettu et Pastoreccia sont largement compensés par le secteur d'Arinella, et celui de Subigna par d'autres terrains à proximité immédiate, aux mêmes caractéristiques. La CdC n'a pas mené d'enquête de terrain pour l'élaboration de la cartographie des ESA au PADDUC ; les relevés sur lesquels s'est basé le PADDUC ayant été fait par la SODETEG début des années 80. La commune connait bien son territoire et la méthodologie employée pour la caractérisation des ESA est bien en accord avec celle du PADDUC. Cela est clairement expliqué au sein du rapport de présentation : - p 79 à 91 (diagnostic - analyse des ESA du PADDUC au regard de la réalité de terrain) - p 227 à 255 justification des choix en termes de délimitation des zones agricoles au regard des critères du PADDUC - p361 à 362 – Synthèse de la Compatibilité avec le PADDUC au regard des ESA	
- Mentionne que la MRAe dans son avis a écrit que la pertinence des espace agricoles proposés par le PLU n'est pas démontrée au regard du PADDUC. - Affirme qu'au motif que la pente excéderait 15% les terrains ne sauraient être classés en ESA Comme en atteste l'avis rendu par la ville de Bastia lors de la modification n°1 du PADDUC , dès 2019, la mairie de Bastia s'opposait au PADDUC (ESA) en demandant: •une modification des critères "écrits" des ESA pour faciliter le classement en zone A stratégique de terrains complètement peu pertinents •une modification de la carte pour exclure Erbajolo et Labrettu.Cf : document joint : avis de la mairie de Bastia.	La MRAe a mal lu et surtout interprété de manière surprenante le dossier, de nombreuses erreurs sont présentes au sein de son avis. **Pour exemple, les résidences secondaires qui atteindraient 23 % selon l'avis. Ceci atteste que l'analyse du dossier a malheureusement été totalement bâclée par la MRAE.** La commune ne s'est pas « opposée » au PADDUC lors de la modification n°1 du PADDUC mais elle avait fait part : - des incohérences entre la cartographie des espaces délimités sur la cartographie générale du PADUC et le critère pente fixé, une grande partie des ESA délimités à Bastia au PADDUC ne remplissant pas le critère pente. - des incohérences au regard des espaces artificialisés (ZAE Erbajolo, ancienne carrière, zones déjà bâties …) Cf réponse à l'avis du Préfet, où les ESA localisés au PADDUC sont superposés avec la carte des pentes, montrant clairement que la plupart des ESA du PADDUC ne remplissent pas ce critère.	

Ses demandes ont été rejetées sur les deux points. La mairie sait donc depuis 2020 que ce qu'elle prévoit dans son projet de PLU n'est pas possible (puisque le PADDUC n'a pas été modifié pour satisfaire sa demande).	Le maintien d'Erbajolo au PADDUC en tant qu'ESA est bien une erreur manifeste d'appréciation (expliqué au sein du rapport), même la carte des ESA n'a pas évolué de manière satisfaisante lors de la modification n°1 du PADDUC. Ceci n'a été remis en cause par personne. Contrairement à ce qu'avance le contributeur, **la modification n°1 du PADDUC a apporté une précision essentielle pour le critère pente, à savoir qu'il ne s'applique qu'à certaines catégories d'espaces retenues par le PADDUC**, et la commune de Bastia, par sa contribution à cette occasion, est satisfaite d'avoir participé à cette avancée. Le rapport de l'Exécutif, en mémoire de réponse précise par ailleurs que les espaces en terrasses peuvent tout à fait être intégrés en ESA, d'autant plus qu'ils ont été cultivés par le passé.	
Cela ne l'a pas empêché en 2021 de valider le plan local de l'habitat qui prévoyait 2 Opérations d'Aménagements Programmées sur des ESA (Subigna, Labrettu) et de les confirmer dans son projet de révision de PLU en 2024.	Au moment de l'élaboration du PLH, le PLU était en cours d'étude et la loi climat et résilience n'avait pas encore été adoptée. De plus, le projet de relocalisation de l'hôpital n'était pas non plus encore acté. Le projet de développement initialement prévu par la commune a donc ensuite évolué, avec une consommation foncière moindre, tout en permettant un nombre de logements suffisant au regard de l'objectif fixé au PLH, et en prenant en compte le projet hospitalier.	
En revanche, le Président du conseil exécutif de Corse a rappelé dans sa réponse à l'enquête publique de 2020 comment concilier un éventuel développement urbain sur ces secteurs à enjeux régionaux et la préservation des ESA : l'élaboration d'un projet urbain d'ensemble, et le cas échéant, une déclaration de projet ou procédure intégrée, en vertu de l'article L.4424-15-1 du CGCT, qui mettrait le PADDUC ET le PLU en compatibilité avec le projet en question. Cf : document joint rapport du conseil exécutif de Corse en réponses aux observations de la commission sur l'enquête publique page 98 à 100	Les secteurs de Labrettu et de Pastoreccia, font bien l'objet d'une programmation d'ensemble (OAP zonage et règlement), de même que Subigna et, d'une manière générale toutes les zones ouvertes à l'urbanisation avec le PLU. Le secteur de Labrettu fera par ailleurs l'objet d'une DUP.	
Ainsi, La mairie s'entête à vouloir ouvrir à l'urbanisation des secteurs hautement stratégiques. Tout d'abord, elle dérégule en classant ces secteurs hautement stratégiques en AU simple, zone sur lesquelles elle délivrera des PC sans trop de contraintes (les OAP n'appelant pas d'application conforme), sans avoir élaboré de projet d'ensemble. C'est tout l'exact opposé de ce que prévoit le PADDUC et que le Président du conseil exécutif de Corse a rappelé en 2020 dans son mémoire en réponse à l'enquête publique.	L' OAP est un projet d'ensemble qui contient des prescriptions opposables ; cf paragraphe *« Principes à respecter »* contenu dans chaque OAP, ce qui confère une portée réglementaires aux dispositions écrites au sein de ce paragraphe, qui contient plusieurs alinéas. Par ailleurs chaque zone du PLU est couverte par un règlement.	
Tiens à faire remarquer que dans son avis de 2019 sur la révision n°1 du PADDUC, la mairie de Bastia	Cf plus haut. Comme le reprend le contributeur, la commune avait bien signalé lors de la modification n°1 du PADDUC qu'environ la moitié des ESA délimités au PADDUC ne respectaient pas le critère pente alors fixé à 15 %	

admet la chose suivante: "- La compensation est impossible à réaliser. Le PADDUC prévoit des possibilités de compensation. Néanmoins l'ensemble des ESA pouvant faire l'objet d'une délimitation a ce titre selon les critères définis par le PADDUC sont reportés sur la cartographie et le tableau des surfaces par commune, les autres espaces sont qualifiés soit d' «espaces ressource pour le pastoralisme et l'arboriculture traditionnelle » ou d'« autres espaces naturels, sylvicoles et pastoraux », de ce fait, il ne s'agit pas d'ESA. En outre et c'est le point le plus important, les terrains présentant une pente inférieure à 15 % (critère obligatoire) sur l'ensemble du territoire en dehors des zones urbaines présentent une superficie inférieure de moitié au chiffre à compenser. Cette situation est inédite et aucune réponse n'est apportée sur ce point dans le règlement du PADDUC. Un contentieux est plus que prévisible pour le PLU de la commune. Il est essentiel, soit de faire évoluer de manière explicite les critères retenus, soit de modifier la cartographie transmise." Le Maire de Bastia admet donc, lui-même, que toute compensation est impossible en 2019 mais il prétend l'inverse en 2024...	quelle que soit la potentialité agricole, point qui a été corrigé à travers la modification n°1.	
Equipements structurants (SER) Juge, que le PLU est un modèle de désorganisation anticipée en se contentant d'ouvrir joyeusement l'urbanisation sans aucune stratégie foncière ou planification sérieuse, encouragent la poursuite d'une urbanisation sans maîtrise foncière publique, ni projet d'aménagement d'ensemble qui aurait pour effet de contrarier la qualité urbaine globale mais aussi la faisabilité des grands projets d'équipements dont les études ne sont pas encore abouties (Port, grandes infrastructures de déplacement, hôpital).	Le contributeur reprend de manière isolée et hors contexte, sans fondement ni analyse des éléments de l'avis CdC. La compatibilité avec le SER est décrite au RP et affirmée à travers les projets indiqués au PADD. Dans la réponse à l'avis de la CdC, telle que figurant au dossier d'enquête publique, des éléments complémentaires avaient été rappelés et précisés : **Prise en compte du SER :** Le SER couvre la totalité du Sud de la commune jusqu'à la Citadelle. La commune ne peut raisonnablement pas geler les deux tiers de sa zone urbaine actuelle ou future en l'attente d'un projet supra-communal et a donc pris les devants permettant de garantir la faisabilité des grands projets d'envergure régionale structurants et une organisation cohérente du territoire au regard des enjeux identifiés et exprimés à travers le SER du PADDUC. Ainsi : - Le projet d'un futur Port, y compris les activités liées, ainsi que les connexions avec le réseau ferroviaire et routier ont bien été pris en compte à travers le choix du maintien du classement du site de la Carbonite en tant que zone 2AU au PLU. Le projet de doublement de la voie ferroviaire précisé dans l'avis de la CdC, qui n'a pas été intégré au dossier de PLU arrêté (car la commune ne disposait pas de cet élément) sera également, en	

	complément, pris en compte à travers la mise en place d'un emplacement réservé supplémentaire, sous réserve que sa délimitation soit transmise par la CdC à la commune à l'échelle cadastrale. - La possibilité à réaliser un nouveau complexe hospitalier d'envergure régionale a bien été intégrée et clairement affirmée en tant qu'objectif prioritaire pour Labrettu. Cette décision est par ailleurs aujourd'hui actée par les autorités compétentes. - Le dernier barreau de liaison Bastia-Furiani, programmé par la CdC qui a déjà acquis les terrains en bordure de Labrettu a également été pris en compte et intégré aux deux OAP Labrettu et Paese Novu, même si son tracé aurait mérité d'être ajusté pour une meilleure prise en compte du ruisseau de Montesoro. - Des ESA sont localisés dans le périmètre du SER par le PADDUC sur les secteurs de Labrettu et Pastoreccia. Au regard des objectifs du SER qui invite, dans son périmètre, à les préserver tout y en développant une urbanisation structurante, une partie des terrains de Labrettu ont été affirmés avec le PLU en ESA en privilégiant les secteurs identifiés en tant qu'espaces cultivés et vergers selon la source SODETEG. En compensation de ceux qui seraient consommés, la commune a proposé, également dans le périmètre du SER, une zone de superficie sensiblement équivalente à Arinella et d'un seul tenant (21,95 ha à Arinella au lieu de 22,38 ha répartis pour 15,95 ha à Labrettu et pour 6,43 ha à Pastoreccia) et **avec un meilleur potentiel agronomique (zone maraichère avérée alors que les ESA localisés à Labrettu et Pastoreccia affichaient une potentialité pastorale au regard de la transcription de l'étude SODETEG pour la qualification d'ESA**). **Le principe de juste équilibre a donc été largement respecté.** - Le site d'Arinella est strictement préservé en tant qu'élément structurant du territoire également ; par « site d'Arinella », il faut entendre la plage et l'arrière-plage agricole qui participe à cette même entité géographique. Il s'agit en effet d'un site structurant pour la ville et ses résidents mais aussi à une échelle plus étendue en tant que première plage de sable de taille significative pour les résidents du Cap Corse, qui ne disposent majoritairement que de petites criques. Le site se situe par ailleurs dans le prolongement de l'Etang de Biguglia dont l'embouchure était autrefois plus vers le Nord, au niveau de l'ERC localisé avec le PADDUC et délimité avec le PLU. La plage et l'arrière-plage sont donc affirmés à travers le PLU en tant qu'ensemble structurant à l'échelle du territoire, dédié aux activités nautiques de loisirs, et agricoles, mettant fin à d'hypothétiques extensions urbaines sur ce secteur par ailleurs en espace proches du rivage (était classé en zone à urbaniser au PLU de 2009). Les atouts paysagers du site et ses fonctionnalités sont donc affirmés. Des échanges sont par ailleurs en cours avec le conservatoire du littoral pour mieux valoriser les atouts du site. - Le diagnostic a clairement mis en évidence la nécessité à recréer des liaisons physiques entre les quartiers Sud de la ville (Erbajolo, Montesoro, Lupinu) et la mer (Arinella et Spassimare en l'occurrence) ; ce constat est par ailleurs relayé au sein du PADD, le traitement actuel de la RT11 faisant actuellement « barrage ». - Un traitement de l'accessibilité de ces mêmes quartiers de la ville aux haltes du réseau de chemin de fer est aussi une des priorités d'aménagement clairement exprimée, en complément du projet de pôle d'échanges prévu par la CdC à Montesoro. Il s'agit également d'un objectif inscrit au SER. - La requalification architecturale des abords de la RT11 est également une des priorités pour les quartiers Sud afin de rompre avec la monotonie des zones d'activités, notamment commerciales, développées le long de cet axe routier et s'étendant sur les différentes communes voisines plus au Sud. Le PLU fixe donc une limite claire à la zone d'activités qui s'arrête désormais au niveau du ruisseau de Corbaia, La requalification d'un centre commercial présent dans son prolongement, à l'Ouest de la voie et en une opération d'habitat permettra d'aller en ce sens ; la modification apportée avec le PLU	

	sur les abords Est de la voie, pour les espaces bâtis surplombant Arinella, répond au même objectif. - Sur les secteurs déjà urbanisés de la ville contenus dans le SER, bien desservis par les transports collectifs et bénéficiant de la présence de nombreux équipements publics, et de la proximité des zones d'emplois, l'analyse du potentiel de densification/mutation des espaces bâtis a clairement mis en évidence des potentialités en termes de densification ; potentiel constructible sous-mobilisé par des hauteurs et emprise au sol inférieure à celle autorisée avec le règlement, requalifications urbaines possibles (espaces mutables), notamment en vue d'une meilleure densification des tissus constitués, en pleine cohérence avec l'objectif ZAN. Ainsi une hauteur minimale est désormais imposée avec le PLU. La requalification de secteurs comme celui du Polygone, par exemple, et sans être ici exhaustif, fait partie des priorités allant dans le sens du SER. En complément, comme esquissé au sein de ce même diagnostic, il a été mis en évidence (bien que non cartographié), que plusieurs administrations et collectivités publiques disposent de foncier à ce jour sous-mobilisé ; à Montesoru majoritairement. Le foncier y est donc ici maitrisé. **La commune, à travers le projet de recomposition urbaine du site de l'ancien collège de Montesoru, montre l'exemple, à travers une programmation de renouvellement urbain conciliant mixité des fonctions urbaines et densité au sein de cette unité foncière**. Une réflexion sur le foncier déjà maitrisé par les autres collectivités et administrations publiques, et notamment à travers un regroupement des fonctions et optimisation du foncier disponible, pourra tout à fait être étudiée de manière plus opérationnelle dans le cadre du SDUD porté par la CdC. En l'attente, **le règlement du PLU a prescrit des règles permettant d'atteindre ces objectifs pour les nouvelles opérations ou en cas d'opération de démolition/reconstruction**. - Enfin la TVB et des coupures d'urbanisations (précisés en tant qu'objectifs au SER) sont bien prises en compte ont été affirmées à travers le PLU, principalement à partir du Lupinu et sur différentes parties du territoire communal ; les coupures d'urbanisations délimitées avec une protection stricte (application de la loi littoral) correspondant à des espaces participant à la TVB, laquelle inclut des espaces présentant les caractéristiques d'ESA et donc classés en tant que tels avec le PLU. La commune, à travers les choix opérés pour l'élaboration du PLU et les différents documents établis dans ce cadre, respecte parfaitement les enjeux et objectifs inscrits au SER, y compris ceux relevant de la compétence Territoriale. La mise en œuvre du SDUD en cours d'élaboration et initié par la CdC permettra de faciliter la mise en œuvre opérationnelle de ces objectifs. Le rapport de présentation sera complété d'un paragraphe au sujet de la prise en compte du SER au sein duquel les éléments décrits ci-avant seront reportés // au paragraphe « 2.1 Le Plan d'aménagement et de développement durable de la Corse (PADDUC) » (Chapitre compatibilité avec plans et programmes). **Maîtrise Foncière :** La CdC regrette que le foncier ne soit pas maîtrisé par la puissance publique, ce qui compromettrait, d'après elle, financièrement ou en termes d'organisation de l'espace, la réalisation de futurs projets. Une partie du foncier est privée, et il n'est pas impératif qu'il soit sous maîtrise publique à l'exception des grands projets structurants d'envergure ou des projets d'équipements. Les OAP et règles établies à travers le règlement du PLU, opposables aux porteurs de projets, permettent de répondre aux enjeux et attentes de la commune et du PADDUC. De plus, la commune dispose du DPU sur la majorité de la ville, de ce fait,	

	lors de transactions, elle peut intervenir en ce sens ; elle ne peut néanmoins supporter la totalité d'éventuels portages fonciers. L'Office Foncier de la Corse dispose de ses compétences. La mise en œuvre du SDUD participera à la mise en œuvre opérationnelle de ces objectifs. Enfin, comme vu précédemment, le quartier de Montesoru et d'Erbajolo par exemple, disposent de nombreuses unités foncières détenues par les collectivités et administrations publiques qui mériteraient une certaine analyse. Pour ce qui concerne la zone 1AUH : Pour la zone 1AUH, destinée au projet du futur pôle hospitalier, à l'heure actuelle, le foncier n'est effectivement pas maîtrisé par les collectivités. Cependant, une DUP permettant l'acquisition et regroupement foncier sera mise en œuvre très prochainement. L'OAP et le règlement établis avec le PLU viennent préciser la vocation de la zone, les terrains pourront donc être acquis, sans surcout pour la collectivité ou administration compétente, par rapport à la situation actuelle. Pour ce qui concerne la Carbonite et ses abords immédiats: Le secteur urbanisé située entre la partie Est de l'avenue de la Libération et la voie ferrée a été classée en 1AUBa au PLU de 2009. De ce fait, les nouvelles constructions ne pouvaient y être interdites. Certaines parcelles ont été bâties depuis, sur d'autres des autorisations ont été délivrées. Ces dernières font par ailleurs parties de celles identifiées comme « mutables de manière certaine » au sein de l'analyse du potentiel de densification et de mutation des espaces bâtis contenu dans le rapport de présentation. Des continuités piétonnes ont été maintenues entre l'avenue de la Libération et la Carbonite, de façon à assurer les déplacements aux abords de la halte ferroviaire. S'agissant d'un espace déjà urbanisé, la commune ne peut y interdire les nouvelles constructions ; un classement en zone 2AU n'y aurait pas été justifié ; en référence au code de l'urbanisme, les réseaux et équipements y sont de capacités suffisantes pour accueillir de nouvelles constructions. Au surplus, la commune a institué un PUP pour mettre à la charge des promoteurs une partie du renforcement des équipements publics décidé. Aucune demande de délimitation d'emplacement réservé n'a par ailleurs été formulée ni par le passé, ni à ce jour, par la CdC. Dans l'hypothèse ou des terrains seraient nécessaires à la réalisation du Port, compte tenu de l'intérêt général du projet, et tout comme pour l'hôpital, une DUP permettra le cas échéant, de les acquérir. A l'heure actuelle, compte tenu du classement en 2AU du secteur de la Carbonite, le Port, dans l'hypothèse où celui-ci serait acté, sera en tout état de cause directement connecté à l'infrastructure routière régionale qu'est la RT11 qui longe le front de mer et qui est adaptée au trafic de marchandises. Il sera également directement connecté au réseau ferré grâce à la halte de Bassanèse qui occupe une place stratégique en position centrale au cœur de la Carbonite, station autour de laquelle la création d'un espace multimodal/parking relai pourra également être organisé dans le cadre de l'aménagement du secteur. La zone de la Carbonite a été maintenue en zone 2AU ce qui, globalement, fige l'existant. Le projet pourra donc être réalisé, si cette option pour les Ports est retenue, sans surcout pour la collectivité par rapport à la situation actuelle. Le rapport de présentation (chapitre diagnostic dédié aux Ports) sera complété par la mention aux études réalisées sur les Ports, depuis 2015 rappelées par la CdC. Pourront également y être intégrés les éléments en lien avec ces études que la CdC voudra y voir figurer et donc transmettre à la commune, sous une forme synthétique. Zones 1AU :	

	La commune ne partage pas l'avis de la CdC au sujet des zones 1AU. Toutes ont été conçues afin d'assurer une bonne articulation et insertion à la fois urbaine, environnementale et paysagère avec leur alentours, qu'ils soient urbains, naturels ou agricoles et fonction des spécificités propre à chaque site. Le périmètre des zones couvertes par les OAP vont par ailleurs bien au-delà du simple périmètre des zones à urbaniser et traitent également des continuités piétonnes (et pas uniquement viaires comme le dit la CdC) ; le règlement du PLU a par ailleurs identifié la totalité des chemins historiques de la commune propices aux déplacement doux pouvant être support de loisirs en plein air pour les résidents (randonnée, footing …) et de découverte touristique de la commune, tout en étant également vecteurs de liens sociaux entre les résidents des différents quartiers. Des dispositions spécifiques s'appliquent par ailleurs sur et à proximités de ces chemins, allant dans le sens de leur préservation et valorisation (cf article dédié aux dispositions générales du PLU). Elles ont effectivement une programmation affichant une dominante d'habitat, compte tenu des besoins estimés pour l'accueil de populations actuelles et futures et du nombre d'emplois déjà présents sur la commune qui bénéficie aussi aux résidents de nombreuses communes voisines. Le principal enjeu à Bastia est la difficulté des ménages à se loger auquel le PLU répond pleinement. La question des activités est également traitée, principalement au sein des tissus urbains actuels. **La position de la commune est clairement affirmée : rompre avec la monotonie des grandes enseignes multinationales et bâtiments de piètre qualité au profit d'une économie basée sur les besoins des résidents et insérées au sein des différents quartiers.** L'analyse faite par la CdC s'avère tronquée et doit être aussi regardée au regard du contexte environnant les zones AU : - Une vocation mixte des bâtiments est prévue à proximité immédiate de la zone AU du Fangu (secteur à recomposer dans le prolongement de la place prévu) – la plaine du Fangu est par ailleurs majoritairement occupée par de nombreux équipements, administrations commerces ; la réalisation de logements permettra de rééquilibrer la mixité des foncions urbaines ; - Une programmation mixte est également fixée à Ondina (1AU-Bc) au sein même de la zone ; avec de l'hôtellerie et structure d'hébergement pour personnes âgées - A Paese Novu (zone 1AU-Ba), du foncier a été préservé pour l'agrandissement de l'école si besoin, des activités y sont autorisées en rdc des bâtiments donnant sur la rue Macchione et un groupe de bâtiment commerciaux en perte de vitesse au contact direct de la zone (figuré sur l'OAP) pourra être revitalisé grâce à la densification du quartier. Enfin, après relocalisation du groupe hospitalier à Labrettu, l'unité foncière libérée pourra être mise à profit d'une nouvelle polarité avec une mixité des fonctions urbaines (commerces, services, équipements publics). – ceci est précisé au rapport de présentation du PLU). En cas de maintien de l'hôpital actuel, l'OAP et règlement prévoyaient qu'une extension des équipements publics ou des logements puissent y être développés sur une partie de la zone. La mobilisation du site de Labrettu pour le pôle hospitalier étant actée depuis l'arrêt du projet de PLU, ce secteur inscrit à l'OAP Paese Novu permettra une opération d'ensemble comprenant des logements avec commerces, équipements et services en rdc, renforçant ainsi la mixité des fonctions urbaines au sein de la zone. - La zone 1AU-Bd de Pastoreccia laissait également la possibilité de créer des commerces et services en rdc des bâtiments. De plus afin de prendre en compte l'avis de la CAB sur le projet de PLU arrêté, près de 3 ha (environ la moitié de la zone à urbaniser), sera réservée aux activités commerciales et tertiaires, ce qui amènera à une adaptation de l'OAP.	

Le RP ne fait pas mention des études sur les Ports en cours depuis 2019, ce qui illustrerait un réel manque de considération pour ce projet stratégique.	- La variante 2 de l'OAP de Labrettu prévoyait une polarité de quartier au cœur de la zone et l'OAP indiquait clairement dans les objectifs : *« Des commerces de proximité habituellement présents dans les polarités de quartiers sont à prévoir, de même que la présence d'équipements publics. »* . Y était également précisé : *« <u>Secteur A représenté sur l'illustration de l'OAP</u> :* *Il est destiné principalement à l'habitat.* *Le long des voies principales de desserte, les bâtiments peuvent également accueillir des commerces et services de proximité compatibles avec la zone résidentielle, en rez-de-chaussée des constructions qui seront édifiées uniquement, et lorsque les façades donnent sur ces voies.* *Une aire de jeu pour enfants ouverte au public sera créée au Nord-Ouest du macro-lot 2, au contact avec la zone pavillonnaire. Elle doit pouvoir être fréquentée par l'ensemble des résidents du quartiers, actuels et futurs.* *<u>Secteur B représenté sur l'illustration de l'OAP</u> :* *Il est destiné à une zone mixte comprenant des commerces, services de proximité, équipements collectifs compatibles avec la zone résidentielle tels que, par exemple et sans être exhaustif, crèche, établissement scolaire et locaux associatifs. Les étages supérieurs pourront comprendre des logements.* *Les bâtiments autres que ceux destinés aux équipements collectifs seront nécessairement composés en rez-de-chaussée d'activités commerciales et de services et, aux étages, de logements et/ou de bureaux. »* La décision de la création du pôle hospitalier à Labrettu étant aujourd'hui actée, cette variante qui avait été proposée est caduque et sera supprimée. Ainsi, seuls les secteurs de Subigna et Campo Ventosu ne sont destinés qu'à du logement, compte tenu de la configuration des terrains et de leur position géographique dans la ville, à la lisière de la ville et en transition avec les espaces agricoles et naturels ce qui est tout à fait justifié. En conclusion, il ne s'agit pas à travers le PLU d'appliquer des modèles standardisés ou des principes généralisés de manière uniforme sur l'ensemble du territoire communal mais bien d'adapter les projets de développement en fonction du contexte urbain et paysager dans lequel ces secteurs s'inscrivent et des besoins. **Pour ce qui concerne d'autres OAP ou d'autres secteurs de projet supplémentaires à ceux déjà contenus dans le PLU, au regard des projets en cours pour lesquels la CdC est associée :** - Le secteur de Labrettu a fait l'objet d'une OAP, celui de la gare d'une délimitation en tant que secteur de projet. - Il convient de rappeler que les OAP ne sont pas obligatoires hors zones AU ouvertes à l'urbanisation. - Il n'est pas estimé nécessaire de créer un secteur de projet sur St François dans la mesure où le projet peut évoluer ; plusieurs emplacements réservés figurant au PLU de 2009 y ont été par ailleurs maintenus - Le projet Tram train ne nécessite pas non plus d'OAP ; situé dans les emprises publiques. Ce projet est par ailleurs bien inscrit et illustré au PADD, et précisé au rapport de présentation (p111). - Une OAP pour le Port sera réalisée lorsque la décision sera prise ; en l'attente la zone est déjà « figée » à travers le classement en zone 2AU ; la délimitation en tant que secteur de projet nécessiterait une décision de la Collectivité au plus tard dans les 5 ans à venir. <u>Secteur bâti au bord de la RT11</u> :	

	Les parcelles (déjà bâties) qui composent le secteur UBd font parties de celles identifiées comme «mutables» au sein de l'analyse du potentiel de densification et de mutation des espaces bâtis contenu dans le rapport de présentation. Le règlement y autorise les changements de destination permettant d'inciter à un traitement plus qualitatif des abords de la RT11 au regard de sa position en surplomb d'Arinella, permettant ainsi de mieux valoriser les espaces en co-visibilité avec la plage, sans toutefois en modifier significativement les hauteurs et emprise au sol, compte tenu de la localisation de cet espace dans les Espaces Proches du Rivage. Tout comme pour les secteurs précédents, s'ils sont strictement nécessaires à la réalisation du Port ce dernier étant d'intérêt régional, une DUP permettra d'acquérir les terrains au moment venu. Les nouvelles études lancées en 2019 sur les Ports seront mentionnées dans le rapport. Cela ne modifie en rien les périmètres d'interventions, ni les axes de projets décrits dans le rapport de présentation, les études portant sur des axes de projets similaires. Ces documents étant à ce jour confidentiels, la commune ne peut les préciser.	
Zones urbanisées en extension Estime que le PLU serait en contradiction avec le modèle d'urbanisation prescrit par la loi littoral et le PADDUC (densification avant toute extension). Pour autant semble regretter et fait remarquer et que le futur PLU aurait gelé plus de 200 parcelles sur la commune en ayant perdu leur constructibilité ou leur potentiel à le devenir, en étant reclassées en zones agricoles ou naturelles et incluses dans la trame bleue et verte que la ville a mise en place dans son PADD.	L'enveloppe urbaine (plutôt que la « tache urbaine) a été définie avec le PLU et l'analyse du potentiel de densification et de mutation des espaces bâtis a bien été réalisée (p 150 à p169 du RP). La densification de l'existant fait bien partie des priorités de la commune. L'estimatif du potentiel a été réalisé à l'horizon 2040 ; la densification se fera donc tout au long de la durée du PLU, et certainement même après, en fonction des volontés des propriétaires. Les parcelles considérées en tant que dents creuses (parcelles libres dans l'enveloppe urbaine délimitée) n'ont en aucun cas été « déclassées », puisque figurant au sein de l'analyse du potentiel de densification. Le PLU ne gèle donc pas les parcelles incluses dans l'enveloppe urbaine, et définit au sein du règlement de chaque zone les règles permettant leur densification. Certaines ont effectivement perdu « leur potentiel à devenir constructible ». La commune assume le choix d'un reclassement en zone agricole ou naturelle des espaces non bâtis situés en dehors de l'enveloppe urbaine déjà constituée, ce qui permet d'œuvrer en faveur de la densification, d'éviter un étalement urbain en extension de la ville et d'assurer une compatibilité entière avec le PADDUC et la trajectoire ZAN, comme le souligne par ailleurs le Préfet dans son avis. En effet, parmi les 168,28 ha destinés à être artificialisés avec le PLU de 2009, reclassés en zones agricoles et naturelles, ou dont le règlement est	

	plus strict pour ce qui est des zones déjà en N au PLU de 2009 avec le PLU révisé : - 99,40 étaient en zone AU - 52,16 étaient en zone U - 16,72 ha correspondent à des secteurs inclus en secteurs en N indicés au PLU de 2009, destinés à être artificialisés et qui sont désormais strictement protégés avec le PLU révisé ; doivent donc être considérés en tant qu'espaces restitués, il s'agit : o du cimetière d'Ondina classé en Nb au PLU de 2009, renommé en Nc au PLU révisé, et dont le périmètre a été réduit à hauteur de 7,97 ha. o des abords du centre de transfert des déchets classé en Na au PLU de 2009, renommé en Ne au PLU révisé, qui a fait l'objet d'un ajustement au plus proche de l'existant ; 0,47 ha o des abords du dépôt gazier délimité en Ne au PLU de 2009, dont 1,29 ha ont été réaffecté en Nrc et 6,99 ha en ESA avec le PLU révisé - Les espaces restitués permettent à la fois une gestion plus économe de l'espace, une meilleure prise en compte la TVB et des paysages de la commune, ainsi que des espaces présentant un potentiel agricole. Les choix de la commune montrent donc bien les mesures prises en faveur d'une meilleure densification de l'existant, avec une réduction substantielle des zones urbanisables, en pleine adéquation avec les objectifs du PADDUC et de la trajectoire ZAN.	
Reprend une remarque de la MRAe, faisant remarquer qu'aucune orientation d'aménagement et de programmation dédiée à ces trames n'a été proposée afin de garantir la préservation des corridors écologiques identifiés (avis de la Mission Régionale de l'Autorité Environnemental MRAE) Reprend une remarque de la CdC relevant que projet de PLU autorise une densité bien supérieure sur des zones situées à l'extérieur de la tache bâtie : Pastoreccia, Subigna, et Labrettu.	La commune assume ainsi le choix d'une meilleure préservation de l'environnement chère aux Bastiais à travers la préservation des éléments constituant la TVB communale et la possibilité aujourd'hui offerte de permettre l'installation de nouveaux exploitants agricoles afin de répondre aussi aux enjeux du PADDUC. Une OAP environnementale, reflétant l'ensemble des orientations de la commune a bien été jointe au dossier d'enquête publique, en réponse à l'avis de la MRAe. Elle affirme les différents enjeux environnementaux à prendre en compte et notamment les réservoirs et corridors de biodiversité préservés.	
Avance qu'à Subigna figurerait une forêt de chênes lièges centenaires prête à être sacrifiée.	Oui, comme expliqué au rapport au présentation, pour réussir le pari d'une sobriété foncière compatible avec sa trajectoire ZAN, la commune a sélectionné pour ses choix d'ouverture à l'urbanisation les sites susceptibles de recevoir une urbanisation soutenue, en adéquation avec les tissus urbains environnant, et compte tenu de leur desserte. Il n'existe pas de forêt centenaire au niveau de la zone de projet. *(cf réponse contributions n° 24, 31, 37, 62 – photos aériennes à différentes dates fournies).*	
Activité/Développement économique		

- un avis de la CAB est évoqué - Demande à la Commission d'Enquête si le développement économique est suffisamment pris en compte et si la mixité fonctionnelle est pertinente, jugeant cette question importante pour vérifier si les principes de mixité fonctionnelle, en particulier à l'échelle des bâtiments n'est pas incompatible avec le maintien des activités productives y compris artisanales dans la commune.	Les éléments avancés par le pétitionnaire ne sont pas ceux figurant dans l'avis de la CAB. Le développement économique est pris en compte. Cf RP : - diagnostic p 39 à 98 - analyse des espaces consommés entre 2011 et 2021 : p 149 - Analyse du potentiel de densification et de mutation des espaces bâtis p 154 à 169 - justification des choix retenus au PADD p172 notamment - dans les OAP - à travers les choix en matière de zonage et de règlement La question du développement économique ne doit pas se résumer, comme par le passé, à la création ou extension de zones d'activités spécifiquement dédiées, notamment à Bastia eu égard des faibles surfaces susceptibles d'en accueillir et de la loi climat et résilience qui vise à contenir leur extension. **Ce n'est pas la mixité fonctionnelle qui génèrerait une incompatibilité avec le développement économique mais bien certains types d'activités qui ne permettraient pas la mixité fonctionnelle des bâtiments, recherchée en ville pour la mise en œuvre de la sobriété foncière.** Les emplois offerts sur la commune étant principalement issus du tertiaire, la mixité fonctionnelle hors zone d'activité est donc tout à fait pertinente. Elle permettra de continuer à proposer de nouveaux emplois et d'optimiser le foncier disponible, en adéquation avec la « spécialisation » du tissu économique tertiaire déjà présent. **Pour concilier la présence concomitante de logements/équipements/activités économiques, et donc la mixité des fonctions urbaines, il convient de privilégier des activités compatibles avec la ville, ce qui est précisé au sein du règlement des différentes zones.**	
•Les espaces prévus pour l'activité économique répondent ils aux besoins ? En dehors, du logement et des équipements, il n'y a pas dans les zones d'extension prévues d'espace supplémentaire destiné aux activités économiques •Est-ce que les locaux artisanaux et industriels prévus satisfont aux besoins ?Il n'y pas trace d'un diagnostic et donc on ne peut savoir sur le PLU répond aux besoins en matière d'entreposage et pour les activités industrielles et artisanales. Il est important d'avoir l'analyse « officielle » de la CAB sur ces points qui font partie de ses domaines de compétence. •L'urbanisation est-elle suffisamment maîtrisée ? La conversion de certains espaces agricoles présente le risque d'une urbanisation résidentielle	Toutes les activités, notamment productives (activités industrielles et artisanat), ne sont pas adaptées aux tissus résidentiels au regard des nuisances ou pollutions qu'elles pourraient apporter. Elles ont en revanche tout à fait leur place dans les zones d'activités dédiées. C'est pour exemple le cas de certains types d'entreprises artisanales du BTP comprenant des aires de stockage de matériaux parfois de plusieurs hectares, des casses automobiles ou encore de bâtiment agro-industriel, qui seraient difficilement compatibles avec le caractère urbain résidentiel de la ville. La question de l'optimisation, du développement, et de la spécialisation des zones d'activités économiques en fonction des besoins qui seraient identifiés relève de la compétence de la CAB. Les besoins doivent en effet être étudiés et appréhendés à l'échelle de l'ensemble des communes composant l'agglomération bastiaise. Un recensement régulier des friches et espaces mobilisables doit également y être fait comme l'exige par ailleurs la loi climat et résilience. Ces analyses sont en cours.	

ou commerciale non contrôlée, ce qui pourrait compromettre à long terme les opportunités d'implantation d'autres activités économiques •La nécessaire densification économique est-elle bien prise en compte ?Il n'y pas trace dans le règlement d'évolutions significatives pour la densification économique, notamment dans le secteur UE, et il est même envisagé l'intégration de logements, sans que l'impact sur le maintien des activités productives ne soit mesuré.	Un besoin en tertiaire a toutefois d'ores et déjà été recensé par la CAB qui a demandé dans son avis le maintien d'une partie du site de Pastoreccia à cet effet. Comme répondu à son avis, la commune donnera satisfaction pour cette adaptation. Il ne s'agit pas d'une « conversion d'espaces agricoles », la zone étant déjà, au PLU de 2009, délimitée en zone U et destinée à des activités économiques. **L'urbanisation de Pastoreccia ne saurait présenter *« le risque d'une urbanisation résidentielle ou commerciale non contrôlée, compromettant à long terme les opportunités d'implantation d'autres activités économiques »*. Les terrains appartiennent déjà la CAB, elle en a donc la maitrise foncière. Ce secteur est par ailleurs couvert par une OAP et un règlement et répond aux objectifs du SER.** Pour la densification, cf plus haut. De plus, comme écrit au rapport de présentation p201 : *« Dans le secteur correspondant à la zone d'activité mixte (UEb), afin de privilégier une densification et évolution du tissu existant, l'emprise au sol a été augmentée, passant de 50% à 60%, de même que la hauteur maximale, passant de 9 à 12 m. »* L'intégration des logements au règlement des zones d'activités concerne, comme indiqué au RP : - En secteur UDd : il s'agit de prendre en compte le secteur déjà dédié à l'habitat (secteur UEd - destiné aux gens du voyage sédentarisés et pour lequel la CAB a participé à sa réalisation. Il convient donc de prendre en considération ce secteur particulier à travers des dispositions y autorisant les logements.) - En secteur UEa et UEb, seuls les foyers de travailleurs et les logements de fonction sont autorisés, à condition d'être strictement nécessaires au fonctionnement ou au gardiennage des activités autorisées dans la zone, comme avec le PLU de 2009, et continuent d'être strictement encadrées (dans le même volume que le bâtiment d'activité, même accès, …), afin de préserver le potentiel foncier des activités, cette possibilité devant rester exceptionnelle, s'agissant d'une demande émanant des services de la CAB pour satisfaire aux besoins de plusieurs exploitants dont les établissements Roncaglia, qui ont une obligation de loger du personnel à proximité immédiate du lieu de fabrication en raison des cadences de travail surtout en période estivale. - En secteur UEc : celui-ci étant situé en entrée de ville et dans les espaces proches du rivage, en co-visibilité directe avec la mer et la plage d'Arinella un traitement plus qualitatif est souhaité et exprimée au sein du PADD. La création de logements y est donc autorisée à cette fin, sans pour autant l'imposer.	

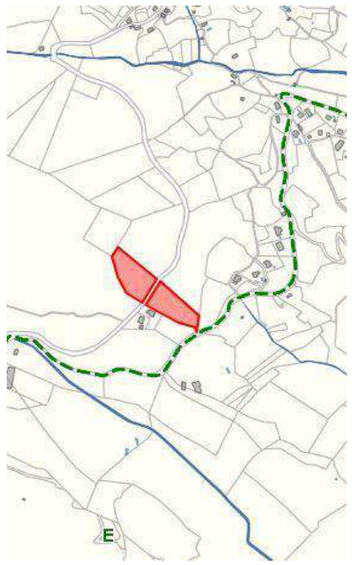
Ressources en eau - un avis de la CAB est évoqué - Juge que des parcelles sans irrigation seraient inutiles pour l'activité agricole - Le projet de PLU prévoit une augmentation de la population de Bastia de 7 000 habitants d'ici 2040, entraînant une hausse des besoins en eau potable. Cependant, il estime que les ressources actuelles suffiront à couvrir ces besoins, en s'appuyant sur la possibilité d'acheter davantage d'eau à l'OEHC, d'améliorer les réseaux d'approvisionnement, et de réaliser des forages dans certaines zones. Toutefois, des incertitudes demeurent concernant la durabilité de la ressource en eau du Golu à moyen et long terme, en raison des tensions croissantes sur la disponibilité de l'eau. De plus, l'achat d'eau brute à l'OEHC est coûteux, ce qui pourrait impacter le prix de l'eau pour les habitants. Il semblerait donc nécessaire de pouvoir disposer d'une étude approfondie sur les ressources en eau locales.	Les éléments avancés par le contributeur ne sont pas ceux figurant dans l'avis de la CAB. En Corse, environ 12 000 hectares de surfaces agricoles sont irrigués, ce qui représente environ 7 % de la surface agricole totale*. La superficie agricole utilisée (SAU) dans la région est d'environ 166 600 hectares, couvrant environ 20 % du territoire corse**. Ainsi, la part des surfaces agricoles irriguées en Corse est inférieure à la moyenne nationale, où environ 6,8 % de la SAU est irriguée. Il existe donc bien des surfaces agricoles sans irrigation. *Source :* **https://crater.resiliencealimentaire.org/diagnostic/corse/indicateurs/irrigation* *** draaf.corse.agriculture.gouv.fr* La CdC n'a pas relevé d'incohérence, et la CAB n'a pas émis d'avis sur le sujet de l'eau potable. La commune ne connait pas le prix de l'eau de l'OEHC, mais il serait étrange que l'eau brute ait un coût supérieur à l'eau potable, notamment eu égard des éléments constatés par la cour des comptes qui a relevé plusieurs dysfonctionnements et incohérences dans la gestion de l'eau par l'Office d'Équipement Hydraulique de Corse (OEHC), dans son rapport 2024. Voici les principaux points soulevés : - Dysfonctionnements des compteurs : Les compteurs des usagers de l'eau agricole présentent des dysfonctionnements depuis plusieurs années, ce qui entraîne des écarts considérables entre les volumes d'eau distribués et ceux facturés. Ces écarts, de l'ordre de trente millions de mètres cubes, ne font l'objet d'aucune action correctrice. - Faible tarification de l'eau agricole : La tarification de l'eau brute agricole en Corse est inférieure à celle d'autres bassins, comme celui du Rhône-Méditerranée-Corse. Le prix moyen de l'eau agricole par mètre cube en Corse est de 10,5 centimes d'euro, contre 19 centimes pour le bassin Rhône-Méditerranée. Cette faible tarification entraîne un manque à gagner annuel d'environ 3 millions d'euros pour l'OEHC. - Incohérences dans les données : Les données fournies par l'OEHC présentent plusieurs incohérences, notamment en ce qui concerne les taux de rendement enregistrés pour certains réseaux. Par exemple, le taux de rendement pour le Haut-Tavignano était de 127 % en 2020, contre 78 % en 2019 et 52 % en 2017. Ces incohérences sont attribuées à des défaillances des dispositifs de comptage et à des difficultés liées à l'interconnexion des réseaux. - Pertes financières : En 2020, l'eau brute distribuée aux agriculteurs représentait 48 millions de mètres cubes, mais seulement 20 millions de mètres cubes ont été facturés. Cette différence entraîne une perte financière annuelle de près de 3 millions d'euros pour l'OEHC. Ces observations mettent en lumière des défis importants pour l'OEHC en matière de gestion et de tarification de l'eau, nécessitant des actions correctrices pour améliorer la situation.	

Le projet de révision du PLU vise à renforcer l'activité agricole en réaffectant 115 ha en zones naturelles et agricoles. Les secteurs choisis ont été définis en s'appuyant sur des documents historiques (plans TERRIER, cadastre Napoléonien), qui identifient aussi des points d'eau et des systèmes d'irrigation anciens et par des photographies aériennes prises entre 1950 et 1970.Le projet souligne cependant l'absence de données actuelles sur les anciens systèmes d'irrigation et le stockage des eaux. Il est envisagé de réaliser des forages individuels pour l'accès à l'eau brute et de recourir au stockage des eaux de pluie pour compléter les besoins. De plus, certaines zones proches des réseaux d'eau potable pourraient bénéficier de raccordements adaptés aux normes sanitaires. Mais il n'y a pas trace d'étude de faisabilité des solutions préconisées, notamment l'exploitation des anciennes sources. C'est pourtant fondamental pour des zones destinées à l'agriculture. Là encore, il est important que la CAB puisse « officiellement » s'exprimer sur ce point qui fait partie de ses compétences. En conclusion :Pour satisfaire à l'exigence d'information des citoyens, je ne peux que déplorer l'absence de réponse à des problématiques qui sont pourtant cruciales pour l'avenir du territoire.	Il n'y a par ailleurs aucune obligation à acheter de l'eau à l'OEHC, c'est une possibilité qui existe, indiquée à titre informatif au sein du rapport de présentation du PLU. Seule la CAB, qui a la compétence en eau potable et assainissement des eaux usées est en mesure de faire ses choix en matière d'approvisionnement. Ces éléments relèvent des schémas directeurs d'alimentation en eau potable, que la CAB est en train d'actualiser, comme expliqué aussi au rapport de présentation. Il reviendra à chaque exploitant d'adapter ses parcours techniques en fonction de la capacité d'approvisionnement en eau qu'il aura pris soin d'étudier préalablement à son installation. Les besoins peuvent être divers, selon qu'il s'agit d'élevages ou de cultures, et pour chaque catégorie selon les types d'élevages et de pratiques culturales. Certaines pratiques agricoles pour exemple ne nécessitent pas d'apports en eau, tel que vu précédemment. **Le PLU n'a pas à imposer une vocation précise pour chaque espace mais bien d'identifier les secteurs à potentialité agricole.** Notre mode de vie doit s'adapter et l'irrigation sans retenue que nous avons connue n'est plus un modèle dont il faut s'inspirer. **Le secteur agricole se trouve à un tournant et les défis imposés par le changement climatique nécessitent une remise en question profonde de certaines méthodes.**	

CONTRIBUTION n° 140 DU 21/02/2025 – CARDI MARIE JOSEE

CONTRIBUTION	SITUATION DU TERRAIN	REPONSE FAVORABLE DE LA COMMUNE	COMMENTAIRE DE LA COMMISSION
Demande de modification de zonage.	Parcelle : Section : AS Numéro : 383 Voie : Trincera Localisation de la parcelle : 	Choix retenu : La parcelle peut être rattachée à la zone UD limitrophe. - Terrain d'une petite superficie n'ayant pas d'impact sur le calcul des espaces d'extension urbaine ZAN - CUb obtenu pour la réalisation d'une petite maison respectant au maximum la pente naturelle	La commission prend acte.

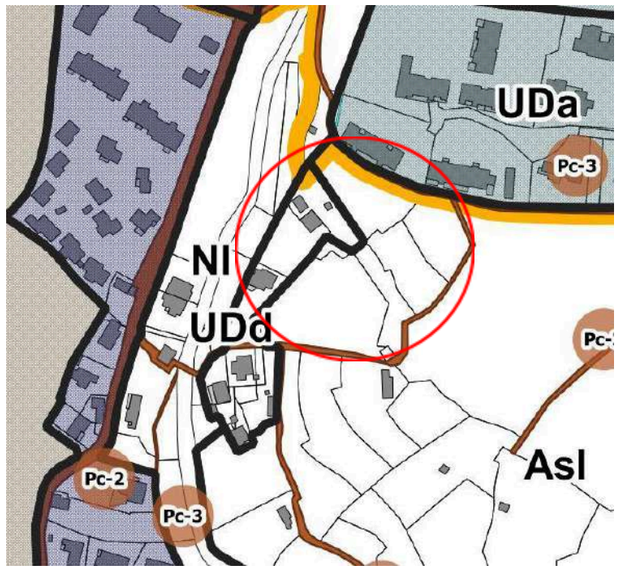
CONTRIBUTION n° 141 DU 21/02/2025 – LUCCIONI DUSSOL

CONTRIBUTION	SITUATION DU TERRAIN	REPONSE DEFAVORABLE DE LA COMMUNE	COMMENTAIRE DE LA COMMISSION
Demande constructibilité des parcelles. **Demande un classement en 1AU-Da.**	Parcelles : Section : F Numéros : 1251, 755 Voie : Cutone Localisation des parcelles : 	Choix retenu : La demande ne peut être satisfaite. Hors enveloppe urbaine / en secteur d'extension urbaine. Pas de Réseaux Pente trop importante	Les parcelles sont distantes de la délimitation de l'OAP considérée. Afin d'éviter le mitage et l'étalement urbain, la surface de l'OAP doit être densifiée avant toute extension urbaine. La commission donne acte à la commune de son avis.

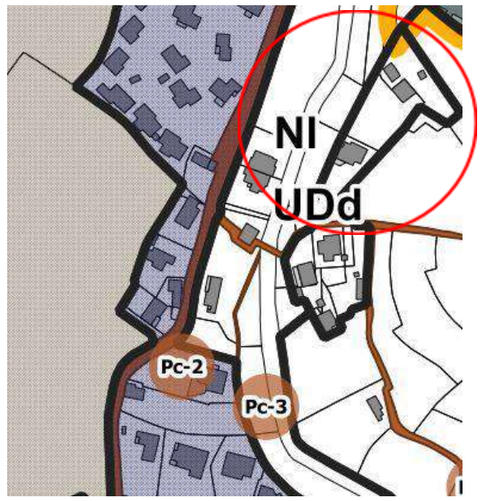
CONTRIBUTION n° 146 DU 21/02/2025 - VIGNOLI

CONTRIBUTION	SITUATION DU TERRAIN	REPONSE DEFAVORABLE DE LA COMMUNE	COMMENTAIRE DE LA COMMISSION
Demande constructibilité pour continuer les travaux afin de finir la bâtisse et de pouvoir y habiter (maison familiale) depuis 1978.	Parcelle : Section : E Numéros : 90 Voie : Ondina Localisation de la parcelle : 	Choix retenu : La demande de reclassement ne peut être satisfaite. Hors enveloppe urbaine / en secteur d'extension urbaine. Réseaux. Toutefois , il semble que la construction existante puisse être étendue. Futur PLU : zone Nb (espaces naturels à dominante boisée, où la strate arborée est à préserver) Logement sous conditions : - qu'il s'agisse d'une extension mesurée ou d'une annexe d'un bâtiment principal existant - n'augmente pas le nombre de logements - que la SP existante pas inf à 70 m2 - que le projet ne dépasse pas les 30% de SP - dans la limite d'une emprise au sol de 60 m2 - que l'ensemble des constructions n'excède pas 250 m2 de SP	La commission donne acte de la réponse à la commune dans la mesure où il apparaît que le projet de PLU n'empêche pas la finalisation des travaux.

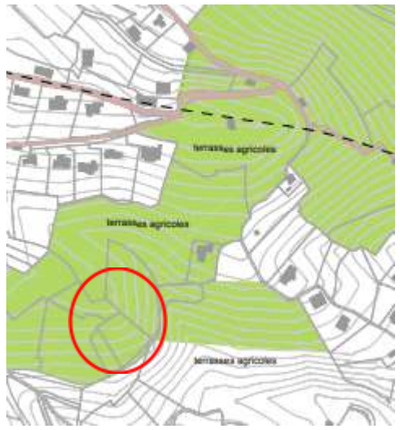
CONTRIBUTION n° 128 DU 21/02/2025 – PAOLA –

CONTRIBUTION	SITUATION DU TERRAIN	REPONSE EN PARTIE FAVORABLE DE LA COMMUNE	COMMENTAIRE DE LA COMMISSION
Demande de préserver la constructibilité des parcelles BN 518 et BN 65, d'une surface respective de 2744m² et de 784m²	Parcelle : Section : BN Numéro : 518, 65 Voie : Falconaja Localisation de la parcelle : 	Choix retenu : Une légère extension de la zone UDd vers la zone bâtie peut être envisagée. Futur PLU : 	La commune donne acte de sa réponse à la commune qui devrait préciser la nouvelle limite de la zone UDd.

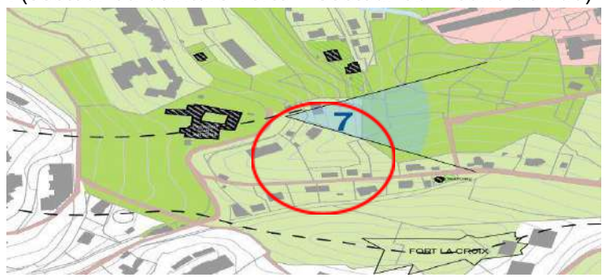
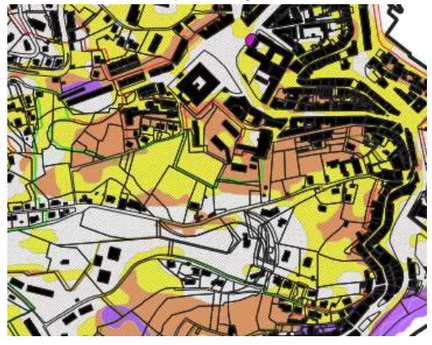
CONTRIBUTION n° 147 DU 21/02/2025 – ALBERTINI

CONTRIBUTION	SITUATION DU TERRAIN	REPONSE FAVORABLE DE LA COMMUNE	COMMENTAIRE DE LA COMMISSION
Demande le maintien de la partie N et la modification du zonage Asl en UDd, permettant sa constructibilité. Une partie en Asl Une partie en N Une grande partie en UDd ou se trouve une construction existante	Parcelle : Section : BN Numéro : 527 Voie : Falconaja Localisation de la parcelle : 	Choix retenu : En UDd – seules les extensions mesurées sont autorisées Une légère extension de la zone UDd peut être envisagée, côté Nord. Futur PLU : 	La commission donne acte à la commune de sa réponse qui devrait préciser la nouvelle limite de la zone UDd.

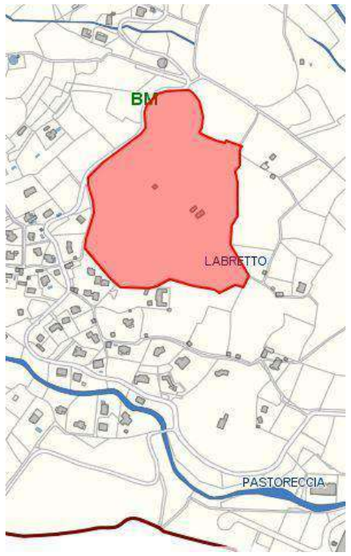
CONTRIBUTION n° 148 DU 21/02/2025 – GAMEIRO DEFENDINI

CONTRIBUTION	SITUATION DU TERRAIN	REPONSE DEFAVORABLE DE LA COMMUNE	COMMENTAIRE DE LA COMMISSION
Demande constructibilité des parcelles. Parcelles au futur PLU classées en zone Asl. Souhaite un classement en UDb	<u>Parcelles :</u> Section : BN Numéros : 1005, 1006 <u>Voie :</u> Belgodere <u>Localisation des parcelles :</u> 	Choix retenu : La demande ne peut être satisfaite. Le SPR (5b) rendant impossible la constructibilité. Rapport de cohérence entre le PLU et la servitude. - Terrain enclavé - Hors enveloppe urbaine / en secteur d'extension urbaine - Réseaux inexistants 	La commune prend acte.

CONTRIBUTION n° 149 DU 21/02/2025 - TROJANI

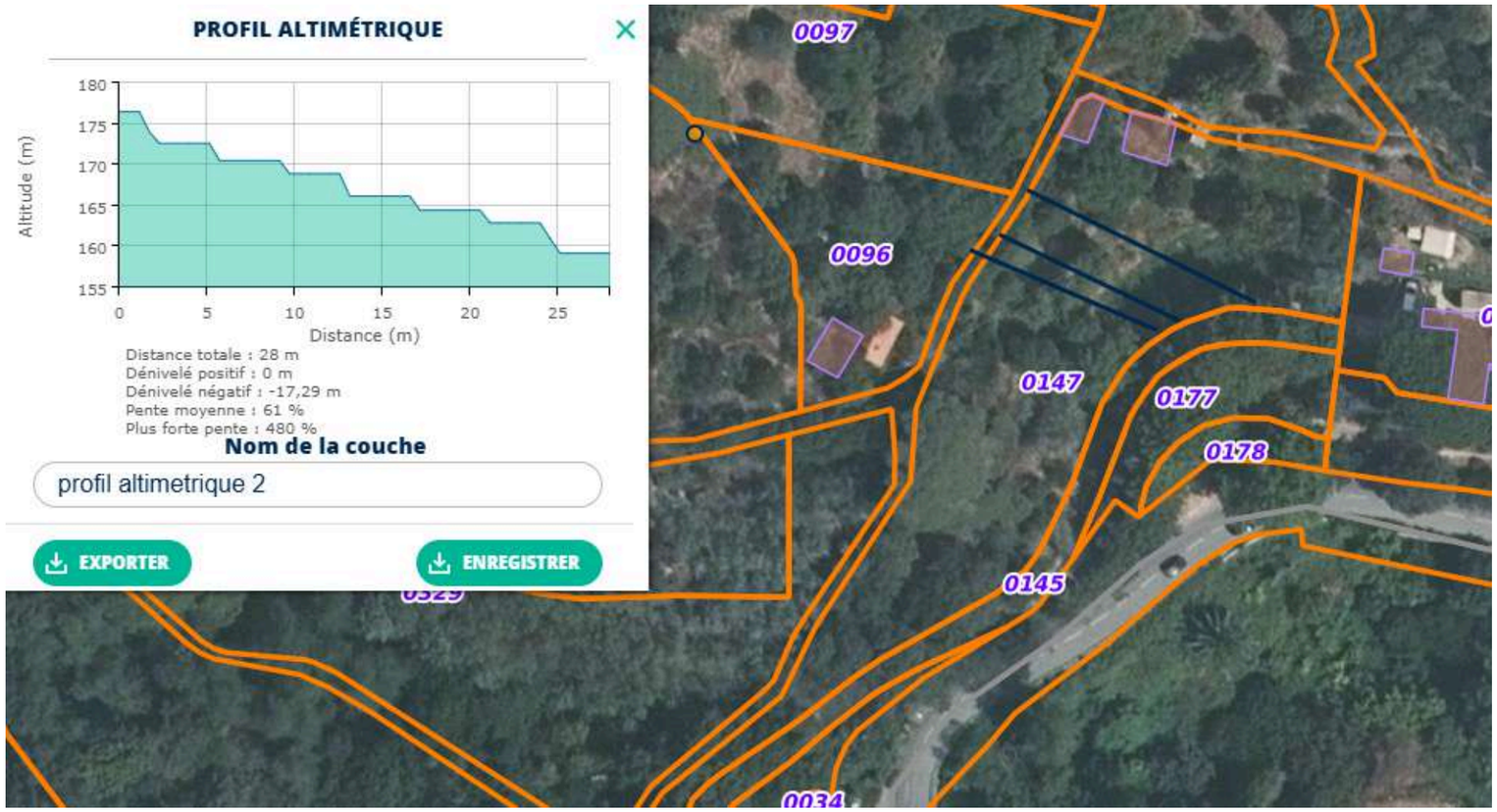
CONTRIBUTION	SITUATION DU TERRAIN	RÉPONSE DÉFAVORABLE DE LA COMMUNE	COMMENTAIRE DE LA COMMISSION
Demande constructibilité des parcelles.	Parcelles : Section : AP Numéros : 217, 218 Voie : Toretta St Antoine Localisation des parcelles : 	Choix retenu : La demande ne peut être satisfaite. Le terrain est enclavé (Procédure engagée en désenclavement contre la commune notamment et n'ayant pas abouti). EPR / L 121-13 SPR (secteur 5a ceinture verte + secteur 5b + cône de vue)  Insuffisance des réseaux Secteur particulièrement boisé PPRI (talweg traversant les parcelles) Plusieurs demandes d'autorisation d'urbanisme délivrées défavorablement Mouvement terrain Risque moyen 	La commission prend acte. La commission constate que le SPR ne permet pas la constructibilité du terrain en dehors de toute problématique d'accès.

CONTRIBUTION n° 150 DU 21/02/2025 – DE ZERBI

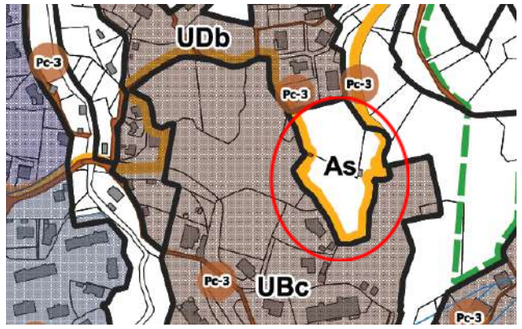
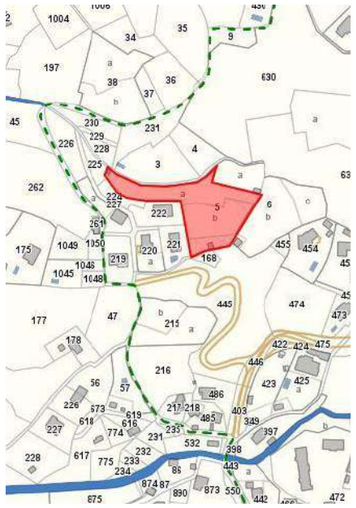
CONTRIBUTION	SITUATION DU TERRAIN	REPONSE DEFAVORABLE DE LA COMMUNE	COMMENTAIRE DE LA COMMISSION
Opposé au classement ESA (OAP Labrettu). Demande constructibilité d'une partie de sa parcelle et laisser une autre partie pour l'hôpital.	Parcelle : Section : BM Numéro : 174 Voie : Labrettu Localisation de la parcelle : 	Choix retenu : Terrain disposant des meilleures conditions pour l'agriculture, classé ESA au PADDUC et au PLU.	La proposition du propriétaire qui semble disposé à céder une partie des terrains en contrepartie d'un ajustement de la zone constructible en limite de la zone urbanisée (sud-ouest ?) mériterait un examen attentif par la commune.

CONTRIBUTION n° 151 DU 21/02/2025 - VENDASSI

CONTRIBUTION	SITUATION DU TERRAIN	REPONSE DÉFAVORABLE DE LA COMMUNE	COMMENTAIRE DE LA COMMISSION
Demande le reclassement de sa parcelle. 	Parcelle : Section : AT Numéro : 33 Voie : San Gaetano Localisation de la parcelle : 	Choix retenu : La demande ne peut être satisfaite en raison notamment de la pente de 61 %. En effet, le PLU interdit la construction sur des terrains présentant une pente supérieure à 40 % et que cette mesure n'a pas été contestée par le pétitionnaire. Que par voie de conséquence, la construction serait impossible eu égard à cette règle maintenue. - Trame verte du PLU. - L121-8 - Accès accidentogène - Versant boisé frais à préserver - Terrain très pentu 61 % - 3 refus depuis 2021 (CUb + PC)	La parcelle AT33 correspond aux parcelles numérotées AT 144,145,147,177,178 sur le nouveau plan cadastral. La commission prend acte de la réponse de la commune qui justifie sa position au regard de la topographie du terrain et des risques.


PROFIL ALTIMÉTRIQUE
Altitude (m)
180
175
170
165
160
155
0
5
10
15
20
25
Distance (m)
Distance totale : 28 m
Dénivelé positif : 0 m
Dénivelé négatif : -17,29 m
Pente moyenne : 61 %
Plus forte pente : 480 %
Nom de la couche
profil altimetrique 2
EXPORTER
ENREGISTRER
0097
0096
0147
0177
0178
0145
0034

CONTRIBUTION n° 152 DU 21/02/2025 – NEGRONI

CONTRIBUTION	SITUATION DU TERRAIN	RÉPONSE POUR PARTIE FAVORABLE DE LA COMMUNE	COMMENTAIRE DE LA COMMISSION
Demande le rattachement de sa parcelle en zone UDd. Futur PLU :  	<u>Parcelle :</u> Section : AY Numéro : 5 Voie : Uccini <u>Localisation de la parcelle :</u> 	Choix retenu : Une partie de la parcelle peut être reclassée en zone U. 	La commission prend acte.