

Veneri u 25 d'aprile di u 2025

Présentation du rapport de la commission d'enquête relative au nouveau PLU de la Ville de Bastia



Bastia
CITÀ DI CULTURA



Ville de Bastia

—
DOSSIER DE PRESSE

—
Bastia
CITÀ DI CULTURA

Pour mieux maîtriser le développement de la ville et satisfaire les nouvelles exigences législatives en matière d'urbanisme, la Ville de Bastia s'est engagée depuis plusieurs années à la révision de son Plan local d'Urbanisme, document de référence permettant d'encadrer l'utilisation des sols de la commune.

Après une première réunion de concertation du public en 2016, puis la réalisation d'un diagnostic territorial en 2019-2020 et après avoir débattu du plan d'aménagement et de développement durable en 2021, les grands axes du nouveau PLU ont été présentés aux habitants 2023. **Conformément à la réglementation, ce long processus s'est conclu par une enquête publique ayant révélé une très forte adhésion sociale au projet.**

Les résultats montrent en effet que la **Ville de Bastia a parfaitement respecté les étapes procédurales préalables à l'arrêt du PLU, que ce nouveau Plan Local d'Urbanisme fait l'objet d'une accessibilité sociale très élevée, et que la Ville a su prendre en considération les contributions des habitants**

I. Les résultats de l'enquête publique

A. La Commission d'Enquête : garante d'impartialité et du respect des règles

L'enquête publique organisée dans le cadre de l'adoption d'un nouveau Plan Local d'Urbanisme est une procédure administrative qui permet de **consulter l'ensemble des habitants et acteurs concernés par le projet pour recueillir leurs avis et observations.**

Composée de membres désignés par le tribunal administratif, la commission d'enquête est indépendante de la collectivité territoriale qui élabore le PLU.

Elle permet au public de disposer d'une information très large et de participer effectivement au processus de décision avant de rendre un avis sur le projet au vu des avis formulés.

B. Un respect de la procédure à souligner

Le respect rigoureux de la procédure constitue un enjeu majeur dans le déroulement d'une enquête publique. Il constitue un élément essentiel de la légalité même du document. D'ailleurs, la CE juge qu'au « Au regard des pièces du dossier, les étapes procédurales préalables à l'enquête publique ont été conduites dans le respect des textes en vigueur. »

C. Le respect des conditions de l'enquête publique salué par la Commission

La commune a tout mis en œuvre pour que le public puisse s'exprimer librement :

- **PÉRIODE DE L'ENQUÊTE** : tout d'abord l'enquête publique s'est déroulée du 14 janvier au 21 février 2025 soit 38 jours. La durée légale d'une enquête est de 30 jours. La Ville de Bastia de Bastia a pris le parti de porter l'enquête à 5 semaines, soit 1 semaine de plus que le cadre légal.
- **PERMANENCES** : 6 permanences ont été organisées à la fois en centre-ville, à la Mairie de Bastia et dans les quartiers sud, à la Maison des Services Publics.
- **VISIOCONFÉRENCE** : la mise en place de permanences en visioconférence en plus des consultations habituelles a permis aux personnes ayant des difficultés à se déplacer d'échanger avec les commissaires enquêteurs, afin qu'aucun Bastiais ne soit exclu du débat. Ceci est totalement novateur et n'a quasiment jamais été développé à ce jour par d'autres collectivités.

Une communication large a été mise en œuvre par la commune :

- **AFFICHAGE** : dans près de 25 établissements publics et lieux publics, une affiche en format A2 de couleur jaune a été mise en place. Elle présentait le détail du déroulement de l'enquête, les permanences en établissement ainsi que les permanences en visio. Un Qr code était également sur l'affiche permettant d'accéder directement au registre en ligne.
- **COMMUNICATION DIGITALE** : une communication sur les médias numériques gérés par la Ville de Bastia est venue compléter la communication. La tenue de l'enquête et ses modalités ont été relayées sur les plateformes suivantes : site internet, X, Facebook et Instagram.

Pourquoi ?

L'enquête publique du PLU est bien davantage qu'une simple formalité administrative ; c'est une porte ouverte pour les citoyens qui souhaitent s'engager activement dans les décisions affectant leur quotidien et leur futur. La Ville de Bastia croit fermement en cet échange avec la population.

Cette large communication a permis à l'enquête de bénéficier d'une importante couverture par les principaux médias régionaux.

La commission d'enquête salue cet engagement envers la population. Le rapport de conclusions rapporte que « **La commission considère, en conséquence, que l'information du public a été assurée dans des conditions satisfaisantes** ».

D. Les résultats de l'enquête montrent une adhésion citoyenne forte, étayée par les chiffres

La fréquentation du registre numérisé et le dossier de PLU est un élément essentiel pour appréhender l'attrait du public pour la procédure d'enquête.

Le dossier a été visité 4374 fois pour 4519 téléchargements réalisés.

120 contributions ont été apportées au registre.

Ce chiffre est extrêmement bas au vu du nombre de téléchargements réalisés. Moins de 3% des personnes ayant téléchargé le document ont contribué à l'enquête. La CE précise d'ailleurs que « L'analyse du registre a permis d'identifier **une trentaine de contributions identiques provenant d'un même pétitionnaire ayant utilisé plusieurs moyens de transmission**. Déduction faite de ces « doublons » ce sont 120 observations qui ont été analysées. ».

**LE FAIBLE RAPPORT
ENTRE LE NOMBRE DE
TÉLÉCHARGEMENT
ET LE NOMBRE DE
CONTRIBUTION
EST EXTRÊMEMENT
POSITIF.**

Le grand nombre de téléchargement montre que l'enquête a provoqué une réelle mobilisation du public et les Bastiais s'y sont intéressés et reconnus. Le faible nombre de contribution en est la preuve.

A titre d'exemple, Ajaccio et Porto Vecchio ont réuni respectivement 2400 et 475 contributions.

L'acceptabilité et l'adhésion au document est indéniable. 37 téléchargements entraînent 1 contribution à Bastia.

La CE fait l'analyse suivante concernant les contributions :

- **Seules**, « 36% des contributions sont défavorables »
- **Seulement** « 16 contributions évoquent la question agricole dans le cadre d'un avis défavorable ».
- 101 observations portent sur la constructibilité ou la densification, soit une grande majorité des contributions.

Cette acceptabilité démontre que la population adhère au projet politique, un projet exigeant en matière d'urbanisation, de densification et de verticalité parce qu'il met le bien-être des habitants au cœur du projet par une politique de logement adaptée, maîtrisée et une nature préservée et déployée.

LES CONCLUSIONS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

- 1.** "La procédure a été conduite dans **le respect des règles**".
- 2.** Les modalités d'organisation et de déroulement de l'enquête permettaient d'**assurer de réelles possibilités de participation pour le public**."
- 3.** "L'analyse du registre a permis d'identifier une trentaine de contributions identiques provenant d'un même pétitionnaire ayant utilisé plusieurs moyens de transmission. Déduction faite de ces «doublons» **ce sont 120 observations qui ont été analysées**."
- 4.** "**36% des contributions sont défavorables**" soit 43 contributions.
- 5.** "**4519 téléchargements** du document ont été réalisés".

II. Rappel des principaux axes du PLU et conclusions de la commission

UN LOGEMENT DE CENTRE-VILLE ET ACCESSIBLE AUX JEUNES MÉNAGES

➔ Objectifs :

Diversifier l'offre actuelle en logements afin de faciliter l'accessibilité aux jeunes et aux ménages modestes par des prix maîtrisés ; répondre aux futurs enjeux démographiques.

➔ Actions :

- Production de nouveaux logements
- Des logements sociaux rendus obligatoires dans les quartiers en construction ou les quartiers dépourvus en logements de ce type.
- 10 % des logements construits destinés aux primo-accédants à des prix inférieurs de 30 % au prix du marché

LES CONCLUSIONS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Une prévision réaliste de l'offre de logements

La commission souligne que le projet de révision du PLU de Bastia constitue une réponse cohérente aux enjeux démographiques à venir. L'évolution de la population, estimée à plus de 7000 habitants d'ici 2040, s'inscrit dans les projections du Programme Local de l'Habitat.

L'objectif de **6740 à 6850 logements** à produire d'ici là est jugé réaliste, permettant de « **répondre à l'évolution démographique tout en conservant une marge de manœuvre** ».

La CE indique que le PLU propose « **une prévision de logements qui répond aux besoins futurs de la population** »

La commission estime que « **le PLU répond à la demande de plus en plus forte de logements abordables et note qu'un effort est fait pour permettre la primo-accession à la propriété** ».

Une volonté de mixité sociale réaffirmée

La commission constate que le PLU recherche une répartition plus équilibrée de cette offre de logements sur le territoire par la création de secteurs étendus de mixité sociale. Elle estime que le PLU répond à une demande de plus en plus forte de logements abordables et note qu'un effort est fait pour permettre la primo-accession à la propriété. Le PLU répond ainsi à une demande croissante de **logements abordables et bien répartis** sur le territoire communal.



LA NATURE AU CŒUR DU PROJET :

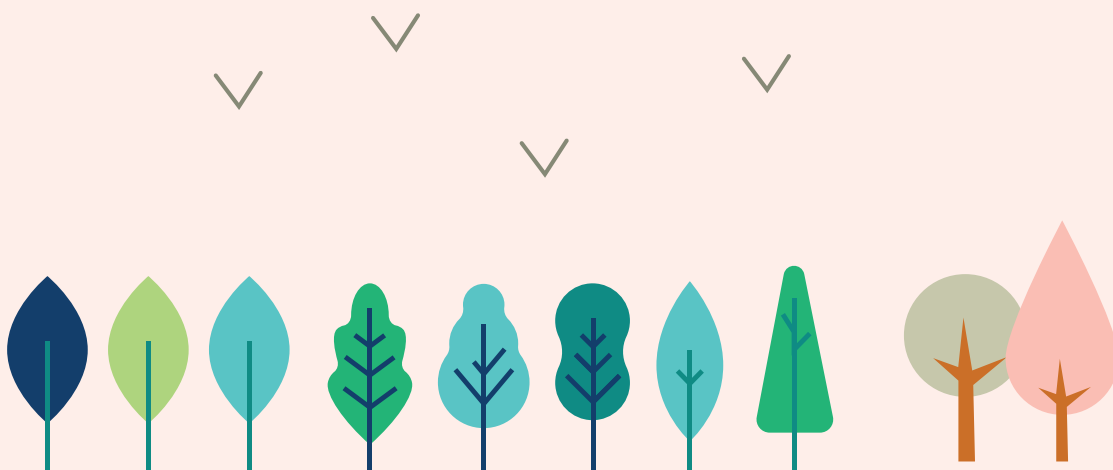
DES ESPACES PROTÉGÉS

⇒ Objectifs :

Replacer la nature au cœur du développement urbain, en favorisant la création d'espaces verts, la préservation des sols naturels dans les projets de construction, la protection des milieux aquatiques, et la restauration des continuités écologiques entre montagne et littoral.

⇒ Actions :

- Diminution de 115 ha de zone U et AU
- Préservation des anciennes terrasses agricoles
- Inconstructibilité des parcelles identifiées à proximité du long des cours d'eau
- Préservation de surfaces non imperméabilisées...



LES CONCLUSIONS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

L'environnement, un axe prioritaire

La commission souligne que le projet de PLU de Bastia affiche « **une réelle volonté de prise en compte des enjeux environnementaux**, notamment à travers des mesures transversales en faveur de la biodiversité, des continuités écologiques et de l'adaptation au changement climatique ». Elle note en particulier la création d'une **Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) dédiée à l'environnement** permet selon elle de proposer « **un ensemble cohérent et lisible, notamment pour le public** ».

La CE constate que le projet de PLU affiche « **une réelle volonté de prise en compte des enjeux environnementaux [...] et un des apports les plus significatifs issu des avis recueillis réside dans la création d'une OAP thématique dédiée à l'environnement** ».

La commission note que cette « **démarche s'inscrit [...] à travers le reclassement de secteurs auparavant urbanisables en zones naturelles ou agricoles avec la volonté de limiter les impacts sur les milieux naturels** ».

La logique "éviter, réduire, compenser"

Des avancées réglementaires sont également saluées, comme le **classement d'espaces boisés, de jardins remarquables**, ou encore la **protection de cœurs d'îlots végétalisés**, qui traduisent un véritable effort de **verdissement de la ville**. Le reclassement de certains secteurs urbanisables en **zones naturelles ou agricoles** participe aussi de cette dynamique, que la commission relie à la logique « **éviter, réduire, compenser** ».

LA NATURE AU CŒUR DU PROJET :

UNE URBANISATION MAÎTRISÉE

⇒ Objectifs :

Réduire l'artificialisation des sols en limitant l'emprise urbaine, en privilégiant la densification, la rénovation et la verticalité au sein des zones déjà urbanisées, afin de préserver les espaces naturels, renforcer la qualité de vie et répondre aux enjeux du zéro artificialisation nette.

⇒ Actions :

- Amélioration des densités
- Extensions urbaines programmées intégrées soit aux zones urbaines soit aux zones à urbaniser



LES CONCLUSIONS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

La sobriété foncière : la fin de l'étalement urbain

Le projet de révision du PLU de Bastia témoigne d'une **volonté forte de sobriété foncière**. La CE le précise en évoquant une **réduction significative de l'enveloppe urbanisable et le reclassement de nombreuses zones à urbaniser en espaces naturels ou agricoles**. La commune s'inscrit pleinement dans l'esprit de la **loi Climat et Résilience** et de l'objectif de **zéro artificialisation nette**, affirmant ainsi une stratégie ambitieuse en faveur de la préservation des ressources et des paysages.

La CE estime que le projet de révision du PLU de Bastia "**engage une gestion économe de l'espace par rapport au PLU en vigueur**".

La CE souligne cette orientation en précisant que les débats nationaux en cours ne doivent pas freiner cette **dynamique vertueuse**.

L'extension urbaine en zone déjà urbanisée

La commission souligne que le PLU respecte les principes du PADDUC **en concentrant la densification dans les zones déjà urbanisées** (UB et UC), **tout en saluant une approche équilibrée**, fondée sur les caractéristiques locales, qui permet de préserver le cadre de vie dans les secteurs résidentiels.

Des conclusions positives sur la "verticalisation raisonnée"

Enfin, la commission souligne la pertinence de la stratégie de « **verticalisation raisonnée** », qui permet de **concilier développement urbain et qualité architecturale**. La CE exprime que « **la « verticalisation » redoutée par une partie des personnes ayant participé à l'enquête publique ne paraît pas caractérisée** ». En réévaluant les hauteurs autorisées dans certains secteurs tout **en encadrant rigoureusement les gabarits et les implantations**, le PLU favorise **une ville plus compacte, plus durable et plus inclusive, tout en préservant les vues, les perspectives et l'identité de Bastia**.

La CE affirme que « **la verticalisation redoutée par une partie des personnes ayant participé à l'enquête publique ne paraît pas caractérisée** ».

Ces orientations viennent en complément des dispositions spécifiques portées par le **Site Patrimonial Remarquable (SPR)**, garantissant une protection renforcée du patrimoine architectural et paysager.

AGRICULTURE : FACILITER L'INSTALLATION SANS CONTRAINDRE LES PROPRIÉTAIRES

⌚ Objectifs :

Permettre l'installation des agriculteurs, développer une économie agricole de proximité et les circuits courts, soutenir l'autonomie alimentaire.

⌚ Action :

- Identifications de nouveaux espaces agricoles



LES CONCLUSIONS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Terrains agricoles : objectifs respectés et dépassés

Alors que le PADDUC fixe à 110 le nombre d'hectares à classer en Espace Stratégique Agricole sur le territoire bastiais, le PLU révisé en prévoit 195,78, contre 3 ha seulement dans le PLU de 2009. **En tout, ce sont 331,69 ha qui sont délimités en terrains agricoles.**

La Commission d'analyse souligne que l'objectif quantitatif fixé par le PADDUC est « nettement dépassé », et précise que, si cette orientation peut apparaître très ambitieuse, la commission « ne saurait remettre en cause cette option dès lors qu'elle n'obère pas la prise en compte des besoins en matière d'habitat, d'activités économiques et d'équipements publics ».

La CE constate que
« l'objectif quantitatif fixé par le PADDUC a donc été nettement dépassé dans le cadre de la révision générale [...] et traduit la volonté de la commune de « développer une économie agricole de proximité, en interaction avec la ville ».

UN COMMERCE

MIEUX PROTÉGÉ

→ Objectifs

Favoriser la mixité fonctionnelle et soutenir le commerce de proximité, parvenir à une meilleure diversité favorisant l'attractivité du cœur de ville.

→ Actions :

- Règles encadrant les sous destinations
- Des restrictions d'usage de locaux
- Interdiction d'implantation de nouvelles grandes surfaces commerciales

LES CONCLUSIONS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

La mixité fonctionnelle, garant du développement commercial

A travers la révision de son PLU, la Ville souhaite renforcer la mixité fonctionnelle de son territoire, c'est-à-dire, opérer un équilibrage entre logements, activités, commerces, mobilité sur des espaces réduits.

La Commission d'enquête reconnaît cet effort : elle constate que « le projet de PLU affiche une volonté claire de renforcer la mixité fonctionnelle dans plusieurs secteurs urbains, en lien avec les orientations du PADD et les objectifs de durabilité urbaine. Cette ambition se traduit notamment par l'obligation de réserver les rez-de-chaussée à des activités (commerces, services, équipements) ... en particulier dans les quartiers d'entrée de ville ou le long des axes structurants. Ces dispositions visent à maintenir l'animation urbaine, soutenir l'économie locale de proximité et éviter l'uniformisation résidentielle. »

La commission note que cette « ambition se traduit notamment par l'obligation de réserver les rez-de-chaussée à des activités [...]. Ces dispositions visent à maintenir l'animation urbaine, soutenir l'économie locale de proximité et éviter l'uniformisation résidentielle. »

III. Les Bastiais entendus : des évolutions concrètes intégrées au PLU final

La commune a pu satisfaire à 45% les demandes de révision qui ne contredisaient pas l'essence des projets.

LE FANGU : UN PROJET RETRAVAILLÉ EN CONCERTATION AVEC LE PUBLIC

L'un des changements les plus significatifs apportés au projet de Plan Local d'Urbanisme concerne le secteur du Fangu. La ville décide de pleinement associer les habitants au futur de ce quartier. Pour ce faire, le secteur concerné par l'OAP demeure en zone 2-AU dans l'attente d'une modification à venir qui définira la nouvelle OAP établie avec le soutien de la population.

Concrètement, cela se traduit par :

- le reclassement en 2-AU du secteur
- l'ouverture d'une phase de concertation avec la population en vue de l'émergence d'un projet validé à terme par une modification du PLU.

Cette décision s'inscrit dans une volonté claire de la municipalité : **associer davantage les habitants du quartier à la réflexion sur l'avenir de leur cadre de vie.**

La Commission comprend la volonté de la commune de reprendre les choses pour mieux impliquer les habitants et parvenir à une meilleure compréhension et acceptabilité du projet. **Elle soutient donc la démarche engagée.**

CORRECTION DU ZONAGE DU LABRETTU APRÈS UNE ERREUR DE TRACÉ

Une erreur matérielle a été relevée par la CE. Elle concerne le tracé graphique de l'OAP de Labrettu qui a intégré par erreur une zone pavillonnaire d'Agliani.

Ce secteur, déjà classé en zone U ne saurait figurer à l'intérieur de l'OAP. **C'est pourquoi cette erreur sans aucune conséquence sera ben évidemment corrigée.**

De façon générale, la Commission, qui a étudié les réponses données aux remarques du public, salue ces évolutions. Elle note que de nombreuses demandes individuelles ont été prises en compte, notamment pour permettre à des projets familiaux de voir le jour, et ainsi contribuer à maintenir une population active à Bastia.

Pour conclure, il est important de souligner que la Commission d'Enquête a rendu un avis favorable sur le projet. Cette étape décisive ouvre désormais la voie à l'approbation du document, dans sa version corrigée, par le Conseil Municipal le jeudi 22 mai 2025.

En gage de transparence, les conclusions détaillées de la Commission seront mises en ligne sur le site internet de la Ville de Bastia dès 14h, ce vendredi 25 avril, permettant ainsi à tous les citoyens d'en prendre connaissance sans délai.



Bastia

CITÀ DI CULTURA

Merria di Bastia


Viale Pierre Giudicelli
20410 Bastia Cedex

—

Julie Lours

—

 **+33(0)6 46 17 33 89**

 **presse@bastia.corsica**