



Diagnostic foncier

**Programme local de l'habitat de
l'agglomération de Bastia**



LE RÔLE ET L'OBJECTIF DU DIAGNOSTIC FONCIER

Le rôle du diagnostic foncier est d'identifier les enjeux fonciers et les mécanismes générateurs de la transformation de l'espace. En outre, il s'agit d'un outil d'aide à la décision en matière d'aménagement et de programmation urbaine.

Ainsi, les objectifs poursuivis par cette étude sont les suivants :

- Qualifier la consommation d'espace pour l'habitat ;
- Mettre en perspective les besoins en logement/hébergement avec la capacité d'accueil (foncière) du territoire ;
- Recenser les gisements fonciers disponibles ;
- Hiérarchiser des sites prioritaires et cibler des projets structurants.

Le présent document comprend :

- Une partie « Méthodologie » : cette partie est l'occasion de présenter et de détailler les différents points de la méthode employée ;
- Une partie intitulée « Périmètre d'études » : il s'agit dans cette partie d'une part de présenter le territoire à l'étude et d'autre part d'explicitier la délimitation du périmètre retenu pour l'identification du potentiel foncier ;
- Une troisième partie sur l'analyse du potentiel foncier : cette dernière met en avant les données quantitatives globales foncières du potentiel ainsi que la description des critères de hiérarchisation du foncier.
- Une partie « annexes » qui détaille les résultats du potentiel foncier par commune.



TABLE DES MATIÈRES

I. MÉTHODOLOGIE	4
1. Méthode d'analyse foncière	4
2. Secteurs stratégiques pour le renouvellement urbain	6
I. MÉTHODOLOGIE	6
II. DÉFINITION DU PÉRIMÈTRE D'ÉTUDES	8
1. Présentation macroscopique du territoire	8
1.1. De Bastia à Lucciana	9
1.2. Bastia et Ville di Pietrabugno	9
1.3. De Ville-di-Pietrabugno à Brando	10
2. Le périmètre d'analyse du foncier	11
2.1. Les modalités d'urbanisation fixées par la loi Littoral	11
2.2. Risques naturels et technologiques et zones incompatibles avec l'habitat	15
2.3. Protections et principes de préservation	17
2.4. Les parcelles « inutilisables »	20
2.5. La concertation avec les communes de la CAB	20
III. ANALYSE DU POTENTIEL FONCIER	21
1. Évaluation du potentiel foncier au sein du périmètre retenu	21
2. Contrainte d'aménagement et potentiel de mobilisation	23
3. Le potentiel foncier libre	30
3.1. La contrainte d'aménagement	30
3.2. La contrainte de mobilisation	32
3.3. Le potentiel foncier libre stratégique	34
4. Le potentiel foncier sous-occupé	36
4.1. La contrainte d'aménagement	38
4.2. La contrainte de mobilisation	40
4.3. Le potentiel foncier sous-occupé stratégique	42
5. Des secteurs stratégiques pour le renouvellement urbain	44
5.1. Le quartier de Toga : ancien hôpital et anciennes usines Mattei	44
5.2. Le quartier de l'ancienne « usine à gaz » de Bastia et de la gare	45
5.3. Le secteur de la Carbonite à Bastia	46
5.4. Le terrain d'EDF à Furiani, en limite communale	47



1. Méthode d'analyse foncière

L'analyse vise à identifier le foncier qui pourrait être utilisé pour construire et à le hiérarchiser en fonction des contraintes à sa mobilisation ou au contraire des atouts qu'il présente et qui le rendent particulièrement intéressant pour la construction de logements.

Pour ce faire, la première étape consiste à délimiter un périmètre d'études pertinent pour sélectionner le foncier dont on analysera ensuite le potentiel.

Compte tenu de l'ancienneté des documents d'urbanisme des communes à l'étude et des incertitudes sur leur compatibilité avec les récentes lois d'urbanisme et le PADDUC, nous avons pris le parti méthodologique de ne pas définir le périmètre d'étude à partir des zones constructibles de ces documents, comme cela se fait habituellement pour un diagnostic foncier, mais plutôt :

- D'identifier une zone d'études à partir de l'application des grands principes qui régissent l'urbanisation, à savoir :

- Les modalités d'urbanisation de la loi « Littoral »,
- Les règles d'occupation des sols liées à la prise en compte des risques naturels et technologiques,
- Les dispositifs de préservations d'espaces naturels ou agricoles ;

- De ne considérer les documents d'urbanisme existants que dans un second temps, lors de l'analyse du potentiel foncier au sein du périmètre d'étude choisi ;

Une fois le périmètre d'étude défini, l'analyse du potentiel foncier, de ses potentiels de mobilisation et d'aménagement porte sur les facteurs :

- De mutation du foncier : le foncier peut-il être utilisé en vue de bâtir au regard des règles d'urbanisme, de l'urbanisation existante, de la taille du foncier... Il s'agira donc d'étudier la localisation du foncier vis-à-vis des formes urbaines, et des zones constructibles des documents d'urbanisme en vigueur (PLU approuvés).
- De mobilisation du foncier (dureté foncière). Pour cela, à l'aide des données foncières de la DGFIP, nous analyserons les statuts des propriétaires (personnes morales ou privées, personnes physiques), et de propriété (successions, indivisions...). Enfin nous étudierons le morcellement foncier en évaluant la taille des unités foncières qui le constituent ;
- D'attractivité du foncier et d'intérêt pour l'implantation de logements, au regard du cadre de vie environnant (localisation des activités de la vie quotidienne implantées à proximité des parcelles de l'étude notamment en matière de transport, d'alimentation, d'enseignement et de santé) ;
- Impactant la capacité d'accueil du foncier, qui correspond à la capacité du territoire à accueillir les différents usages, activités et occupations du sol et qui peut être réduite par



I. MÉTHODOLOGIE

Méthode d'analyse foncière

Secteurs stratégiques pour le renouvellement urbain

différents indicateurs tels que la nature de l'environnement bâti (résidentiel, industriel, commercial, mixte...), les règles d'urbanisme, les protection environnementales...) ;

- Pouvant accroître le coût d'aménagement tels que la topographie des lieux, la présence d'amiante environnementale, du risque incendie, ou d'une zone de sensibilité archéologique... ;

L'analyse est effectuée à partir d'un système d'information géographique (SIG) et d'un travail de terrain. Cette analyse foncière permettra aux acteurs publics d'établir une stratégie foncière au regard des projets qu'ils portent, et en particulier, vis-à-vis du PLH, d'identifier le foncier stratégique pour la réalisation d'opération de logements permettant d'atteindre les objectifs du PLH.

- Par foncier stratégique pour l'implantation de logements, on entend un foncier dont les caractéristiques sont les suivantes :

- Disponible physiquement : non occupé ou sous occupé, potentiellement urbanisable au regard des règles d'urbanisme à court ou moyen terme (ou long terme si l'on souhaite faire des réserves foncières pour une stratégie de plus long terme), et mobilisable ou maîtrisable pour y produire du logement (sans contraintes juridiques liées à la propriété foncière) ;
- Aménageable à un coût acceptable ;
- Adapté à la production de logement. ■



LA MÉTHODOLOGIE

Méthode d'analyse foncière

Secteurs stratégiques pour le renouvellement urbain

2. Secteurs stratégiques pour le renouvellement urbain

Il s'agit de secteurs pour lesquels la seule analyse foncière fait ressortir quelques espaces libres mais où l'on identifie des friches, des bâtiments sous utilisés voire non utilisés, des bâtiments vétustes, et des usages qui mériteraient d'être relocalisés dans des secteurs moins urbains et contraints.

À moyen/long terme, le potentiel d'accueil pour le logement serait bien supérieur aux quelques espaces libres que l'on pourrait identifier aujourd'hui au regard de ce qui est déjà bâti ou utilisé.

Il paraît important de considérer que :

- d'une part, il ne pourrait être mobilisé de manière effective que sur un horizon de temps long, ou du moins, supérieur à la période de programmation du PLH (6 ans) ;

- d'autre part, cette mobilisation ne pourrait intervenir que dans le cadre d'un réaménagement d'ensemble du quartier via une opération de renouvellement urbain, ou requalification urbaine, qui permettrait également d'envisager d'autres usages que le seul logement.

On recense à ce titre :

- le quartier de Toga avec les anciennes usines Mattei et l'ancien hôpital ;
- celui du quartier Recipellu et de la gare de Bastia ;
- le secteur de la Carbonite ;
- à Furiani, au niveau de la limite communale, le secteur des terrains EDF.





II. DÉFINITION DU PÉRIMÈTRE D'ÉTUDES

Le territoire à l'étude

Le périmètre d'analyse du foncier

1. Présentation macroscopique du territoire

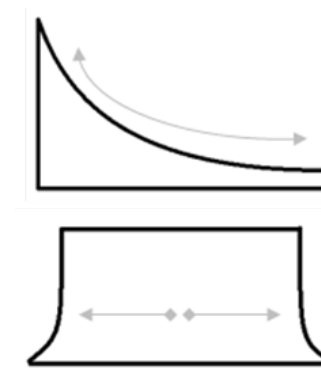
- Le territoire d'étude se compose ainsi :

- De villages « éclatés en hameaux » pour les communes de Ville di Pietrabugno, San Martino di Lota, Santa Maria di Lota, Brando ;
- De villages en « balcon » : Lucciana, Borgo, Biguglia, Furiani, Cardo, Ville-di-Pietrabugno ;
- D'une ville génoise, Bastia et de sa périphérie : Bastia centre, Toga, les quartiers sud et les « hauteurs de Bastia » (Saint Antoine, San Gaetano, Monserato, etc.) ;
- D'agglomérations récentes : Crucette, Purettone, Ceppe et Casatorra, etc.

- Le « sens de lecture » du territoire :

L'ensemble des communes du territoire d'étude s'analyse d'Est en Ouest pour apprécier les étages de végétation et/ou la topographie.

Pour comprendre les logiques d'implantation urbaines, le territoire se lit dans un premier temps d'Ouest en Est. Les premiers mouvements de l'urbanisation sont liés à cette géographie dont les pentes se font plus douces à mesure que l'on s'oriente vers l'Est. L'expansion urbaine faute de foncier urbanisable produit ensuite un mouvement périphérique et s'étend alors sur un axe Nord-Sud.



Les plus anciens noyaux urbains des communes concernées par l'étude sont posés sur des éperons rocheux, des crêtes et dominant la plaine. Ils ont tous la même orientation, vers l'Est et abrités à l'Ouest par la même chaîne montagneuse. La plupart d'entre eux ont connu un ralentissement démographique au profit des parties littorales, plus accessibles et plus proches des pôles d'emplois.

- Les dynamiques de développement urbain résultent de :

- La géographie à laquelle les communes doivent s'adapter (niveaux de pente, taille de la commune, limites physiques infranchissables (mer, massif montagneux) ;
- Niveau des infrastructures routières (principalement) ;
- Systèmes de protection de la biodiversité, des paysages et contre les risques naturels et industriels ;

II. DÉFINITION DU PÉRIMÈTRE D'ÉTUDES

Le territoire à l'étude

Le périmètre d'analyse du foncier

- Caractère reculé ou non des noyaux urbains.

1.1. De Bastia à Lucciana

Avec Bastia contrainte par la mer et la topographie, et les « villages » posés sur des éperons rocheux de Cardo à Lucciana, on a assisté à des mouvements quasi-simultanés pour l'investissement des plaines. Si les tissus urbains qui s'y développent rompent avec les règles des tissus traditionnels, ils s'imbriquent, se poursuivent, et brouillent la lecture des limites administratives. Ces mouvements ont généré un espace bâti presque continu, répondant aux principes d'un urbanisme fonctionnel, principalement au sud de Bastia.

D'ailleurs toujours au Sud, la vocation agricole des plaines se trouve encore fortement concurrencée par l'expansion urbaine. La plupart des communes situées dans la périphérie bastiaise connaissent une structure de leur parc de logements assez similaire, avec plus de 80% de résidences principales. Seule la commune de Borgo, où s'est développé un important programme de résidences de tourisme dans les années 1980, possède un parc de résidences secondaires non négligeable (environ 30%).

Sur ces communes du Sud de Bastia, la maison individuelle est largement dominante. Cette urbanisation par « pavillon » s'est réalisée sans véritable liaison avec le tissu urbain

1.2. Bastia et Ville di Pietrabugno

Deux communes se partagent un territoire très contraint sur le plan de la topographie. Toutes deux manquent d'espace pour accueillir ménages et entreprises mais Bastia, en tant que « capitale » du département, prend logiquement l'avantage. Cardo et les hameaux « perchés » de Ville di Pietrabugno respectent les mêmes règles d'implantation

traditionnel. Le réseau viaire qui dessert les zones d'habitat pavillonnaire est souvent construit en impasse donnant lieu alors à des problèmes de liaisons viaires entre les différents lotissements, mais aussi avec les autres fonctions urbaines (équipements, commerces, activités...).

Les secteurs dits « d'entrée de ville » qui bordent en réalité la RT accueillent les activités commerciales et industrielles. L'accessibilité, la disponibilité foncière et la visibilité ont été des facteurs déterminants pour les acteurs économiques soucieux de profiter de « l'effet vitrine » offert par cet axe à grande circulation. Cependant, ce processus s'est souvent déroulé sans cohérence, produisant une urbanisation peu qualitative entraînant de nombreux dysfonctionnements :

- Un manque de liaisons transversales ;
- Un défaut de sécurisation des voies de desserte automobiles et piétonnes ;
- Une absence de traitement paysager. ■

et d'organisation. Ces unités urbaines sont positionnées à une altitude similaire. Elles se caractérisent aussi par une forte densité, une orientation face à la mer et des jardins cultivés aux abords. Les maisons d'habitations sont organisées autour d'un édifice religieux, chapelle ou église. Des chemins sont organisés pour relier Cardo et



II. DÉFINITION DU PÉRIMÈTRE D'ÉTUDES

Le territoire à l'étude

Le périmètre d'analyse du foncier

les hameaux se situant sur l'autre versant de la vallée. Traditionnellement, ces entités fonctionnent ensemble, par solidarité territoriale.

La silhouette de Cardo –qui fait partie de la commune de Bastia– se distingue encore très bien dans le paysage, celles des hameaux de Ville par contre, se délitent à mesure des nouvelles constructions. Petit à petit, l'urbanisation (par opération individuelle successive) vient remplir les espaces libres, entre chaque hameau et l'expansion urbaine se poursuit depuis la frange littorale jusque sous les hameaux, enserrant encore plus les hameaux traditionnels.

Entre Bastia et Ville, les limites communales sont difficiles à apprécier en raison d'une scission historique datant de 1850, mal adaptée en termes d'aménagement.

1.3. De Ville-di-Pietrabugno à Brando

Traditionnellement, l'urbanisation du Cap Corse s'est réalisée par « hameaux », parfois familiaux. Alors qu'ils peuvent être éloignés de plusieurs kilomètres, ils sont souvent considérés par la population comme des quartiers d'un même village.

Ces hameaux se sont implantés en grande partie sur les versants des vallées.

Les hameaux sont enserrés de jardins en terrasses et les fonds de vallées servent aux pâturages. Les hameaux sont reliés entre eux par des réseaux de chemins et tous peuvent accéder à la mer, où une petite marine s'organise. Elle est le point de convergence de ces communes. Ils se trouvent généralement implantés entre 250 et 400 mètres.

Toutefois, les logiques d'implantation du bâti et la typologie permettent de les repérer. Le plan de Bastia avec son dessin précis a été poursuivi même dans les opérations d'urbanisme les plus récentes : l'alignement sur rue, l'alignement des faîtages pour les immeubles collectifs, les regroupements des maisons des villes avec des gabarits et styles architecturaux similaires permettent d'identifier ce qui appartient au territoire de Bastia et ce qui s'est construit avec plus de liberté sur la commune voisine.

Cet état des lieux sur Ville di Petrabugno résulte pour beaucoup de la course à la maison individuelle des Bastiais voulant profiter tout à la fois des avantages de la campagne et de la ville. VdP a répondu à ces nouvelles exigences, devenant ainsi l'un des principaux pôles de résidences des actifs bastiais. ■

D'une manière générale, les communes de la côte orientale du Cap Corse présentent traditionnellement, une grande homogénéité dans le mode d'organisation urbaine, l'architecture et les couleurs.

Plus récemment ces communes ont connu une expansion urbaine hors des hameaux, le plus souvent en fond de vallée entre la frange littorale et les hameaux. La route qui mène aux hameaux offre un paysage où les constructions se succèdent, parfois regroupés en petits lotissements. L'architecture répond à de nouveaux critères : les maisons profitent d'un jardin, elles sont plus larges, la couleur apparaît (rose, jaune), des éléments architecturaux comme les colonnes ou les balustrades marquent les devantures et brouillent les caractéristiques locales. Les petits collectifs sont assez rares entre les hameaux.



II. DÉFINITION DU PÉRIMÈTRE D'ÉTUDES

Le territoire à l'étude

Le périmètre d'analyse du foncier

L'urbanisation des communes de Ville di Pietrabugno jusqu'à Brando s'est également réalisée le long de la route départementale 80 (RD) qui sillonne le Cap Corse. Alors que chaque commune abritait un hameau ou une marine bien structurés, on a pu observer dès les années 70 un délitement de ce tissu urbain littoral. Des constructions sont venues se greffer à la RD presque de façon continue. Les constructions réalisées

sont pour l'essentiel des villas cossues, de caractère. Les opérations de collectifs sont diversement intégrées. La portion littorale de ces communes en raison de la proximité avec le pôle d'emplois de Bastia tend à devenir la « banlieue chic » de Bastia, résidence de CSP+ qui travaillent sur Bastia. Toutefois, il existe toujours d'anciennes habitations familiales équipées de jardins datant du début du 20ème siècle. ■

2. Le périmètre d'analyse du foncier

2.1. Les modalités d'urbanisation fixées par la loi Littoral

Comme rappelé en première partie, la loi Littoral impose que l'extension de l'urbanisation se réalise en continuité des agglomérations et villages. En outre, elle autorise la densification des espaces déjà urbanisés situés hors des espaces proches du rivage.

Ainsi, nous avons identifié et délimité ces formes urbaines d'agglomération, de village et d'espace urbanisé, en appliquant les faisceaux d'indicateurs et d'indices définis par le PADDUC, pour pouvoir dans cette seconde partie définir un périmètre d'études en appliquant les règles d'urbanisation de la loi « Littoral ». En outre, l'article L.121-8 du code de l'urbanisme, relatif à la loi Littoral, dispose que les espaces urbanisés peuvent accueillir de nouvelles constructions ou installations à condition d'être identifiés par un schéma de cohérence territoriale (SCoT). Or en l'espèce, la Corse ne dispose pas de SCoT actuellement, mais cette contrainte est bien réelle et engendre donc une fragilité juridique en l'absence d'un tel document. Par ailleurs, le diagnostic réalisé ne considère pas cette contrainte comme rédhibitoire et quantifie donc le foncier au sein des espaces urbanisés situés hors de la bande des 100 m et hors des espaces proches du rivage.

De surcroît, nous avons exclu d'emblée totalement ou en partie, les parcelles situées entre 200 m et 500 m des formes urbaines selon les termes du PADDUC et situées au sein de zones inconstructibles des PLU approuvés (cf. « Etape n°1 », cartographiée en page 14).

Puis, (cf. « Etape n°2 », cartographiée en page 14) dans un deuxième traitement, nous avons retiré les parcelles résiduelles (tout ou partie) qui se trouvaient à plus de 500 m d'une forme urbaine et par conséquent en discontinuité urbaine. Ainsi, au terme de ces deux premiers « filtres », le foncier situé à plus de 200 m d'une agglomération ou d'un village a été retiré (cf. « Zone tampons », cartographiée en page 13).

Au sein des espaces proches du rivage (EPR), nous n'avons pas retenu les parcelles non constructibles des documents d'urbanisme (PLU), situées hors des agglomérations et des villages et à une distance de plus de 80 m de celles-ci (discontinuité vraisemblable). En outre, suite à l'entrée en vigueur de la loi Elan, nous avons également retiré de la zone d'étude les parcelles (tout ou partie), constructibles ou non d'un PLU, exclusivement localisées au sein d'espaces urbanisés ou en continuité de ceux-ci et situées en EPR (cf. « Etape n°2 »).



II. DÉFINITION DU PÉRIMÈTRE D'ÉTUDES

Le territoire à l'étude

Le périmètre d'analyse du foncier

À titre d'exemple, le secteur en rouge sur le littoral de la commune de Lucciana correspond à des parcelles en zone constructibles du PLU qui ont été exclues en tenant compte des dispositions de la loi ELAN qui ne permettent plus la densification des espaces urbanisés dans les espaces proches du rivage.

Enfin, les zones constructibles proches de l'aéroport de Lucciana ont été retirées d'emblée, jugées peu crédibles en raison des nuisances sonores suscitées par l'aéroport.

Les pages qui suivent illustrent les étapes successives décrites plus haut.

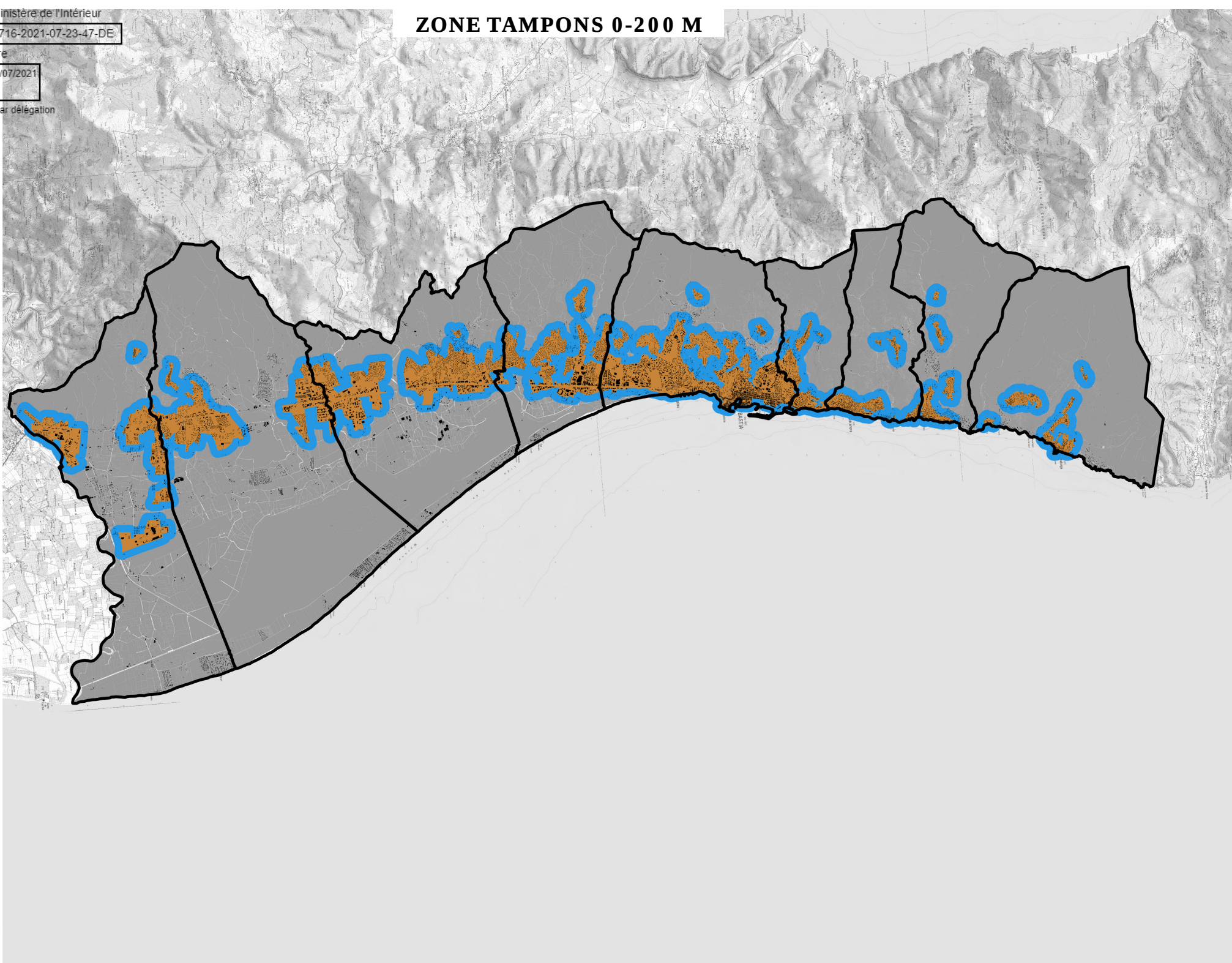
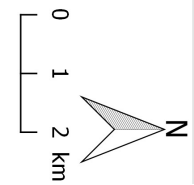
Le foncier restant, situé en continuité immédiate des espaces urbanisés et localisé au-delà de 200 m d'une agglomération ou d'un village à été retiré ultérieurement, car ce type de forme urbaine ne peut admettre d'extension ou d'opération visant à élargir son périmètre. ■

ZONE TAMPONS 0-200 M



an25 © IGN

-  Limites communales
-  Formes urbaines
-  Tampon 0-200 m
-  Parcelle cadastrale

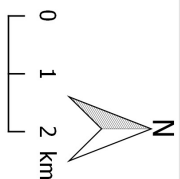
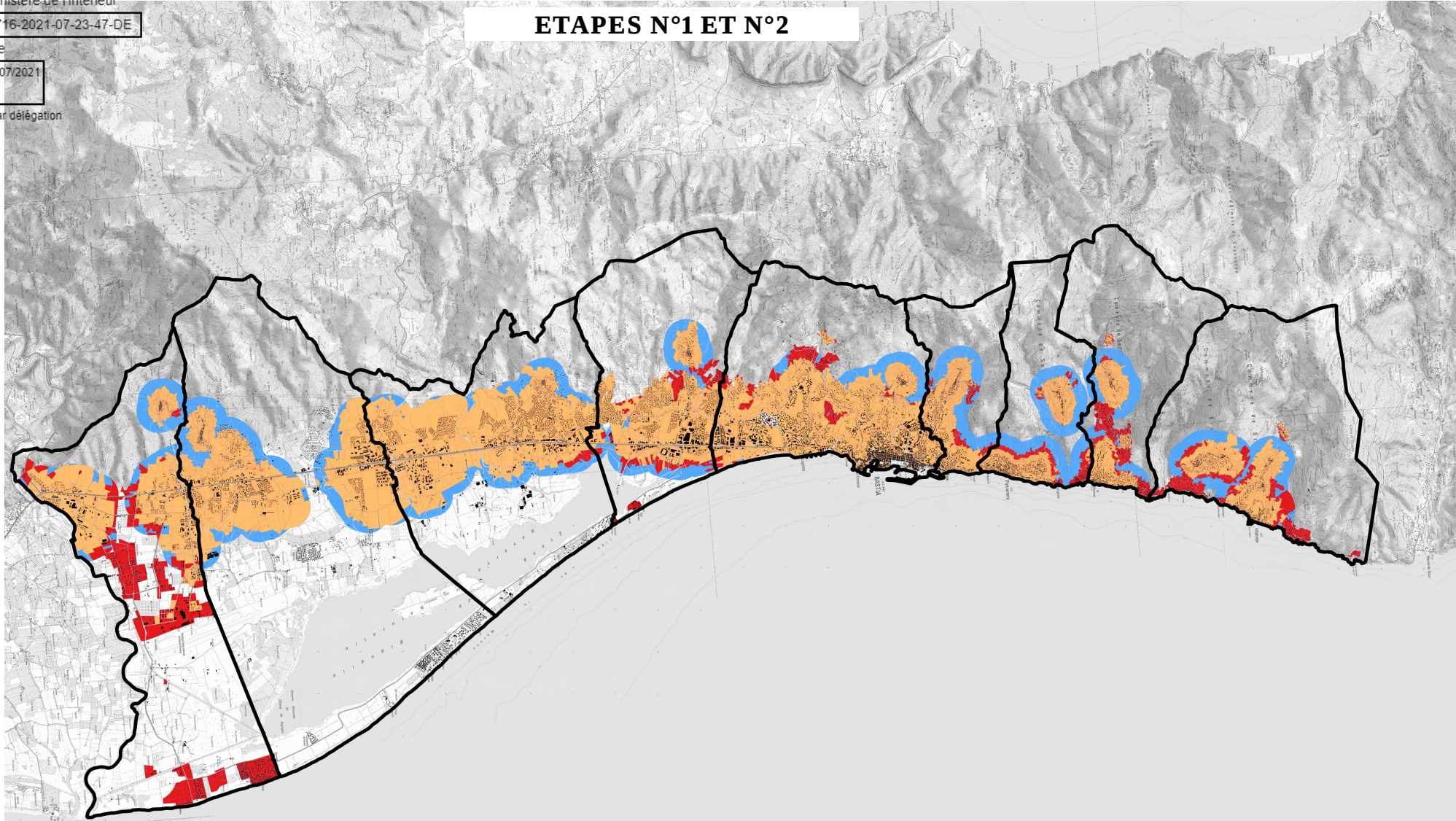




can250 IGN

ETAPES N°1 ET N°2

-  Limites communales
-  Bâti
-  Parcelles retirées étape 1
-  Parcelles retirées étape 2
-  Zone d'étude





II. DÉFINITION DU PÉRIMÈTRE D'ÉTUDES

Le territoire à l'étude

Le périmètre d'analyse du foncier

2.2. Risques naturels et technologiques et zones incompatibles avec l'habitat

Dans un deuxième temps, les parcelles sujettes à des risques naturels (risque inondation, risque incendie et feux de forêt, risque de submersion marine, mouvements de terrain) ou technologiques (sites SEVESO) sont retirées (cf. Carte des «Zones de risques naturels et technologiques», page 16), dès lors :

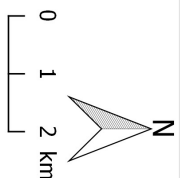
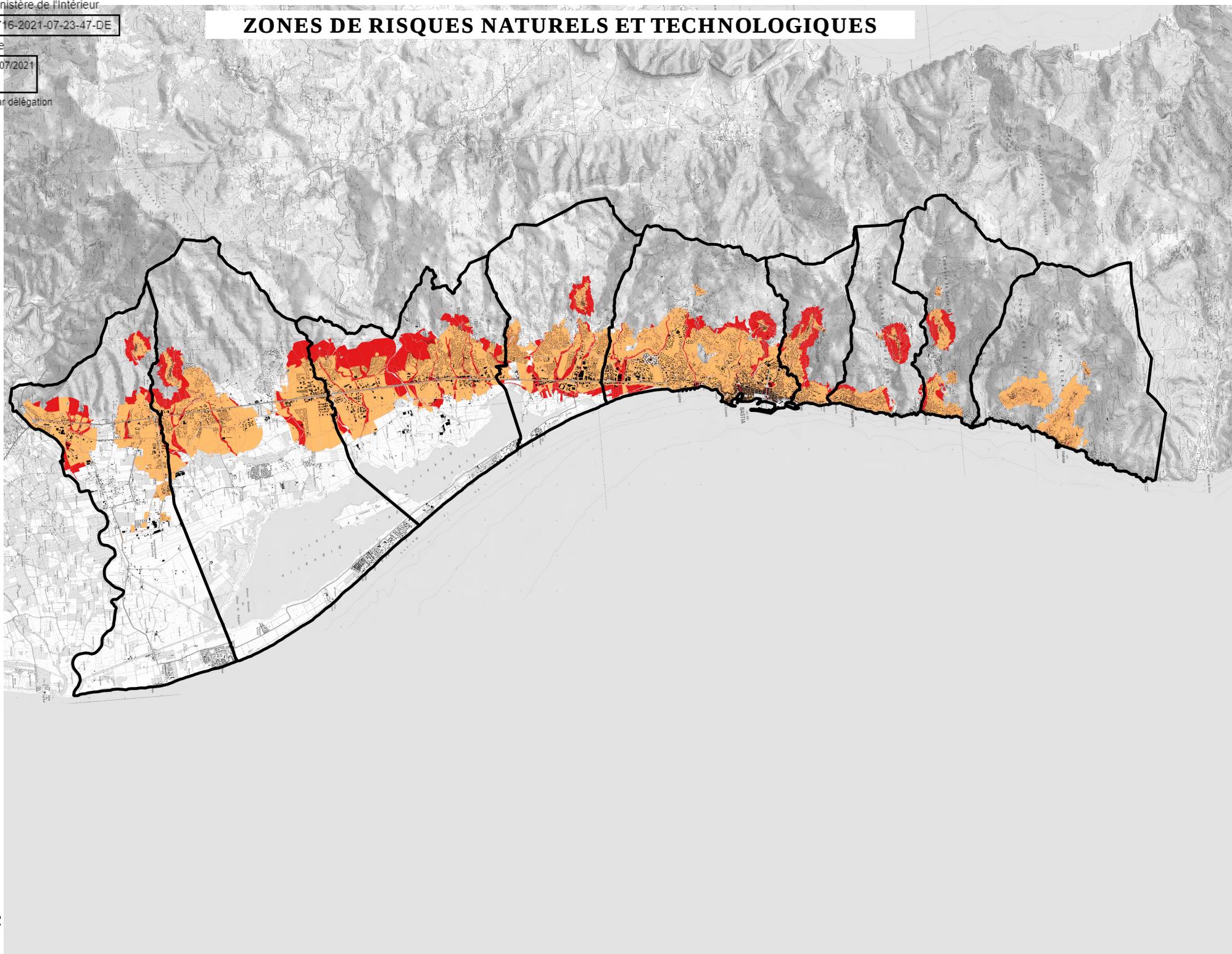
- Qu'en application d'un plan de prévention des risques, elles sont inconstructibles ;
- Qu'en l'absence de plan de prévention des risques, elles sont identifiées dans les atlas d'aléas comme présentant un aléa fort à très fort. ■



can250 IGN

ZONES DE RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

-  Limites communales
-  Bâti
-  Zone d'étude
-  Parcelles retirées





II. DÉFINITION DU PÉRIMÈTRE D'ÉTUDES

Le territoire à l'étude

Le périmètre d'analyse du foncier

2.3. Protections et principes de préservation

Enfin dans un troisième temps, les parcelles faisant l'objet de protections environnementales sont exclues de la zone d'études (cf. Carte des «Zones concernées par des protections environnementales», page 18), on retrouve :

- Les espaces à préserver au titre de l'application de la loi «Littoral» :
- Espaces Remarquables ou Caractéristiques (ERC), tels que localisés par le PADDUC,
- La bande des 100 m en dehors des agglomérations et des villages ;
- Les protections réglementaires : sites naturels classés et inscrits, réserves naturelles, arrêtés de protections de biotopes ;
- Les protections par la maîtrise foncière : espaces naturels sensibles, les terrains littoraux acquis par le Conservatoire du littoral et des rivages ;
- Protections au titre d'un texte européen ou international : sites Natura 2000, zones humides d'importance internationale objet de la convention Ramsar ;
- Dispositifs issus du PADDUC : réservoirs de biodiversité de la trame verte et bleue (qui intègrent les ZNIEFF ; ils recoupent toutes les protections citées ci-avant), espaces stratégiques agricoles ;
- Toutes les zones humides inventoriées, au titre de l'application du code de l'environnement.

Certaines de ces protections n'impliquent pas nécessairement une inconstructibilité stricte, par exemple les réservoirs de biodiversité du PADDUC ou encore les zones Natura 2000. Cependant, compte tenu de l'objet de l'étude, à savoir de rechercher du foncier stratégique pour du logement, et de la sensibilité de ces espaces naturels, il est proposé d'exclure les parcelles concernées. En effet, il s'agit nécessairement de fonciers complexes pour la construction, tant du point de vue des études à réaliser (étude d'impact, scénario d'évitement...), que de l'opinion de la population. En outre, il nous paraît préférable de les considérer comme des atouts pour le cadre de vie que comme des réserves de constructibilité.

D'autre part, certaines protections telles que les ERC et les espaces stratégiques localisés par le PADDUC, nécessiteraient une délimitation par un document d'urbanisme communal ou intercommunal et celle-ci pourrait s'écarter de la localisation du PADDUC tout en étant compatible avec lui, et ajouter des espaces. Néanmoins, il s'agit là aussi, en l'état actuel de la planification urbaine sur le territoire, d'un foncier complexe, sur lequel l'implantation de projets provoquerait sans doute des polémiques.

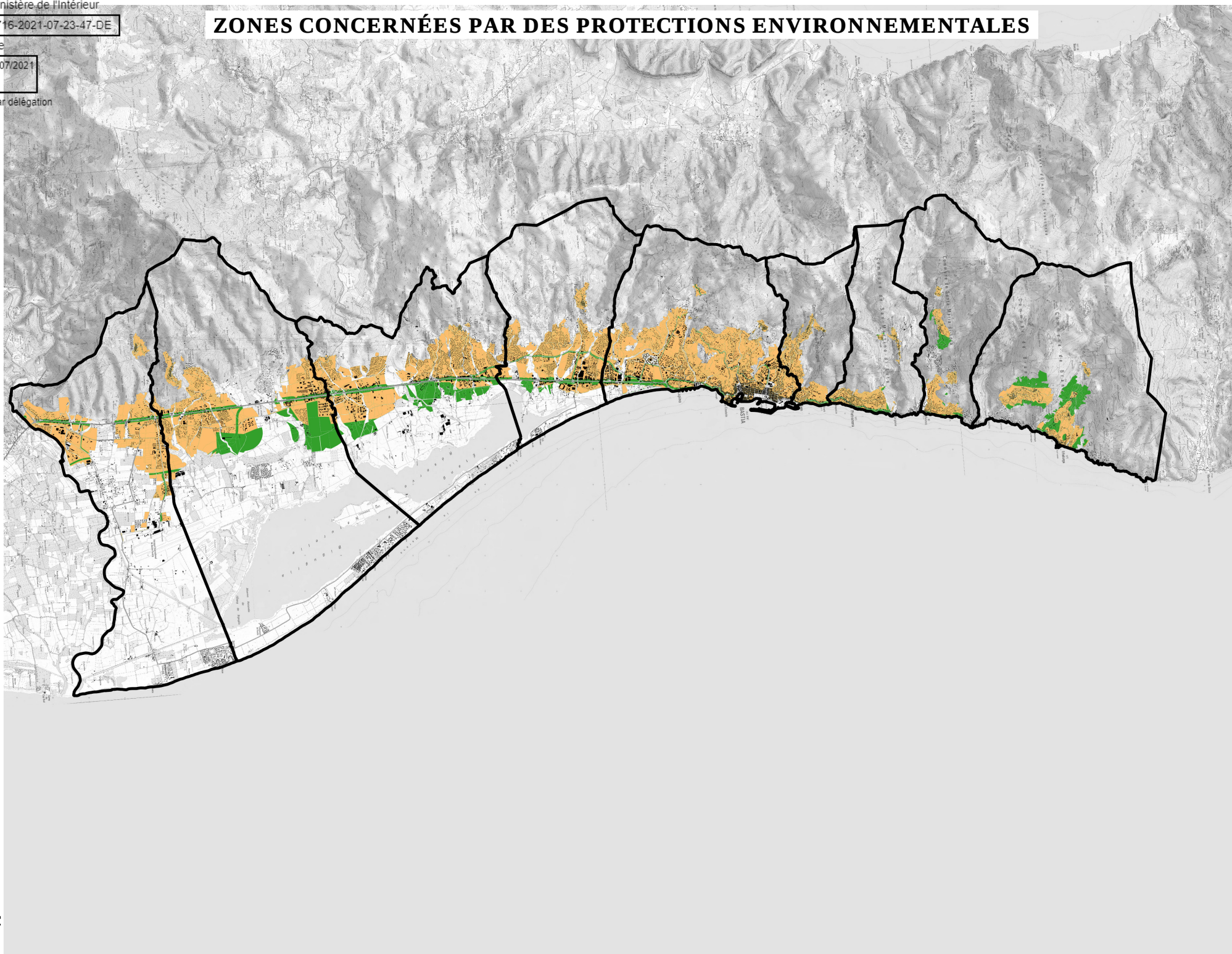
Bien évidemment, il sera facile, pour le maître d'ouvrage, lorsque ces espaces auront été délimités, de faire varier ces paramètres et de considérer les éventuelles parcelles finalement disponibles.

De surcroît, les espaces agricoles actuellement exploités déclarés dans le registre parcellaire graphique (RPG 2017) ou faisant l'objet d'une labélisation IGP (Indication Géographique Protégée) à l'instar de la clémentine Corse depuis 2007 sont considérés comme déjà occupés et à préserver au titre de l'application de la loi Montagne et du PADDUC et sont donc également exclus du périmètre d'étude (cf. Carte «Retrait des espaces agricoles», page 19. ■



ZONES CONCERNÉES PAR DES PROTECTIONS ENVIRONNEMENTALES

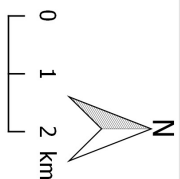
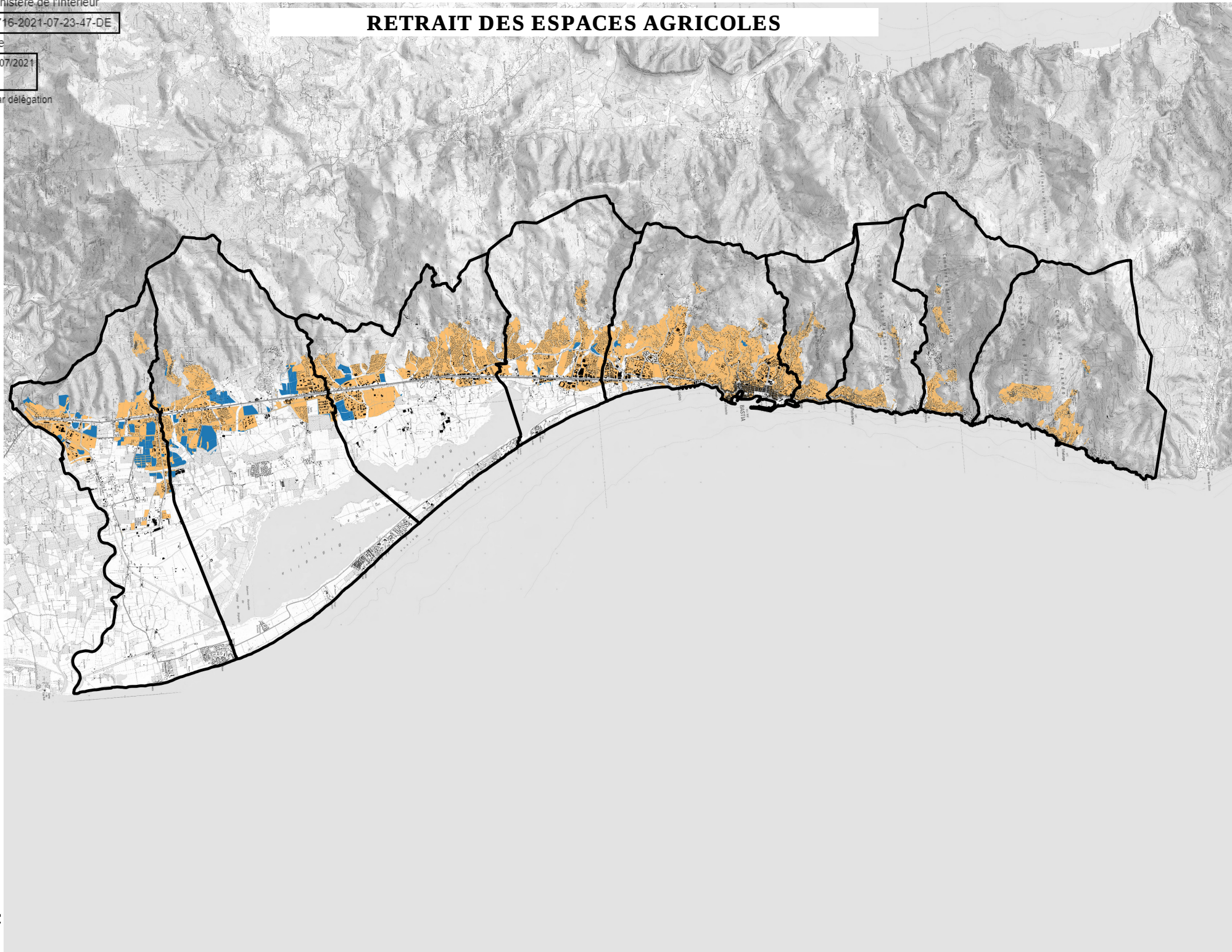
-  Limites communales
-  Zone d'étude
-  Parcelles retirées
-  Bâti





RETRAIT DES ESPACES AGRICOLES

-  Limites communales
-  Zone d'étude
-  Parcelles retirées
-  Bâti



Le territoire à l'étude

Le périmètre d'analyse du foncier



2.4. Les parcelles « inutilisables »

Enfin, nous avons retiré de notre périmètre d'étude :

- Les parcelles de petite taille de moins de 250 m² et les parcelles linéaires dont l'étroitesse ne peut permettre l'implantation de constructions ;
- Également, le foncier résiduel restant après traitement qui est localisé en continuité immédiate des espaces urbanisés et à plus de 200 m d'une agglomération ou d'un

village car un espace urbanisé au sens de la loi Littoral ne peut admettre d'extensions de l'urbanisation ;

- D'autre part, nous avons aussi tenu compte de la configuration des lieux et retiré ainsi de notre potentiel foncier de nombreuses parcelles de surface comprise entre 250 et 1000 m² qui ne se prêtaient pas à la construction du logement, notamment en milieu pavillonnaire, où les habitations se situent souvent au centre des propriétés, ce qui laisse un foncier résiduel inexploitable. ■

2.5. La concertation avec les communes de la CAB

Afin de compléter notre analyse et de tenir compte de la réalité du terrain, dans le cadre de la concertation avec les différentes communes de la communauté d'agglomération bastiaise, nous avons intégré des emprises supplémentaires sur lesquelles les communes projettent des extensions urbaines ou de la densification et qui n'avaient pas été identifiées initialement. L'extension de l'urbanisation sur ces emprises pouvant s'envisager dans deux cas de figure :

- soit à cadre réglementaire constant, dans le cas où une analyse fine des formes urbaines dans le cadre d'un PLU conclurait à une requalification de certains espaces en tant que villages ou agglomérations ;
- soit dans la perspective d'une évolution du cadre réglementaire (le PADDUC pouvant désormais identifier des secteurs sur lesquels l'article L.121-8 du code de l'urbanisme ne s'appliquerait plus). ■

III. ANALYSE DU POTENTIEL FONCIER

Évaluation du potentiel foncier au sein du périmètre retenu

Le potentiel foncier libre

Le potentiel foncier sous-occupé

1. Évaluation du potentiel foncier au sein du périmètre retenu

La zone d'étude ainsi définie contient donc, en plus des emprises issues de la concertation, toutes les parcelles (tout ou partie) situées en formes urbaines ou à proximité de l'une d'elles, dans un rayon maximal de 200 m et qui ne présentent pas de contraintes ou de protections rédhibitoires quant à leur aménagement ou mobilisation.

Au sein de cette zone, on prend le parti méthodologique de considérer que le potentiel foncier aménageable est constitué de l'ensemble des parcelles libres de toutes constructions (emprise au sol bâtie nulle) ou bâties jusqu'à une emprise au sol d'environ 30% de leur surface laissant ainsi au moins 70 % d'espace libre de toute construction.

Il convient de noter que ces analyses sont réalisées à partir de traitement de données SIG issues du cadastre et de l'IGN et il se peut donc que l'occupation de certaines unités foncières soit minorée (par exemple une parcelle considérée libre de toute occupation alors qu'elle contient du bâti) ou au contraire majorée, aboutissant à des inclusions ou exclusions erronées au sein des formes urbaines. Les services de la CAB, disposant de l'ensemble de ces données pourront faire évoluer ce diagnostic en fonction des évolutions du territoire ou en faisant varier certains curseurs, voire de tenir un tableau de bord de suivi foncier tenant compte des projets qui seront portés à l'avenir.

Par ailleurs, les traitements géomatiques et les bilans quantitatifs qui en résultent sont effectués à partir des unités foncières, qui constituent un ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire, et non des parcelles individuelles. Ainsi, les cartes présentées dans la suite de l'étude présenteront un parcellaire cadastral moins morcelé car composé d'unités foncières qui constituent des îlots de propriété d'un seul tenant.

Les statistiques surfaciques de ce potentiel foncier sur l'aire d'étude (de Brando à Lucciana) et sur la CAB sont les suivantes :

CAB	S (ha)	S (ha)	Total	Aire d'étude (autres communes)	S (ha)	S (ha)	Total
Commune	Libre	Sous-mobilisé		Commune	Libre	Sous-mobilisé	
Santa-Maria-di-Lota	45,02	14,05	59,07	Brando	59,74	15,77	75,51
San-Martino-di-Lota	23,08	6,56	29,64	Biguglia	91,24	184,43	275,67
Ville-di-Pietrabugno	23,24	15,01	38,25	Borgo	85,28	125,81	211,09
Bastia	117,23	85,73	202,96	Lucciana	90,02	64,55	154,57
Furiani	71,24	115,29	186,53				
			516,45				716,84

Les surfaces concernant les communes de Brando, Biguglia, Borgo et Lucciana sont mentionnées à titre informatif. Il est important de préciser que ces communes n'ont pas fait l'objet de concertation. Ainsi, le potentiel foncier indiqué est issu de notre seule méthodologie, ne tenant pas ainsi compte de certaines réalités du terrain en particulier pour le foncier sous-mobilisé plus difficilement appréciable au regard d'un unique traitement automatisé. ■

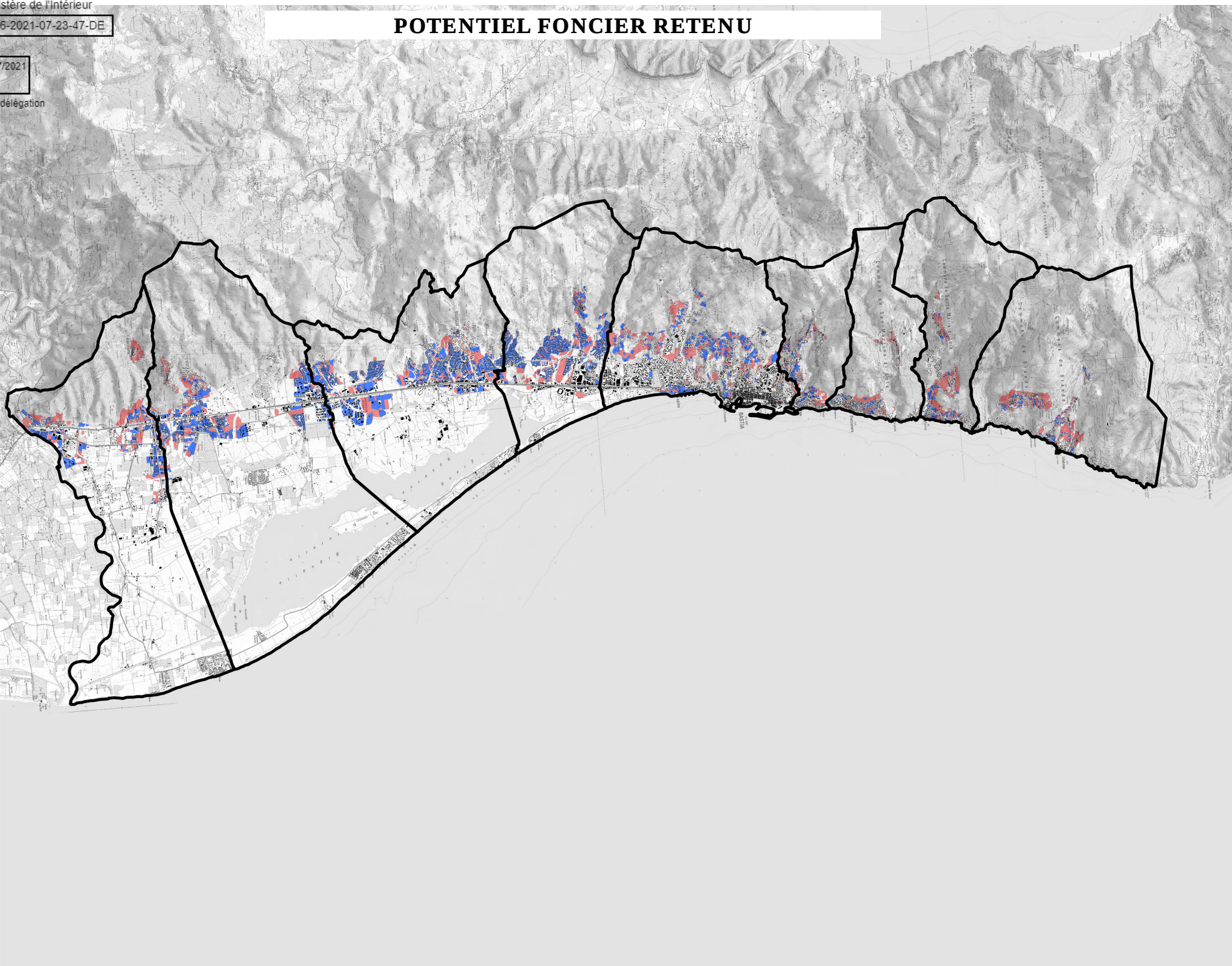


POTENTIEL FONCIER RETENU

Potentiel foncier

- Limites communales
- Bâti

- Unités foncières libres
- Unités foncières sous-occupées



III. ANALYSE DU POTENTIEL FONCIER

Évaluation du potentiel foncier au sein du périmètre retenu

Le potentiel foncier libre

Le potentiel foncier sous-occupé

Identification des secteurs stratégiques pour le
renouvellement urbain

2. Contrainte d'aménagement et potentiel de mobilisation

En vue de hiérarchiser le potentiel foncier obtenu, nous avons identifié deux facteurs majeurs qui sont le potentiel d'aménagement et le potentiel de mobilisation du foncier. En croisant ces deux données qui sont explicitées plus bas, on peut ainsi établir un classement de notre foncier en déterminant les degrés de mobilisation et d'aménagement de chaque unité foncière.

Le potentiel ou contrainte d'aménagement est décomposé selon trois indicateurs :

- L'indicateur de surcoût potentiel :

Le coût d'aménagement d'une parcelle sera plus ou moins élevé en fonction de ses caractéristiques physiques (pente, sol amiantifère, nature du sol...), et de sa situation géographique (zone à risque inondation, incendies ou feux de forêts, zone à risque éboulements/mouvements de terrain,...) qui impliqueront des surcoûts d'études et/ou de travaux qui peuvent être liés tant à des mesures de prévention et de protection supplémentaires, qu'à des allongements des durées de chantier. D'autre part, il est important de préciser que les indicateurs analysés ici présentent un degré de contrainte qui n'est pas rédhibitoire pour l'intérêt porté à ce foncier contrairement aux risques et protections mentionnées dans la deuxième partie qui ont conduit au retrait partiel ou total des terrains concernés. Par exemple, en ce qui concerne les risques, seuls ceux qui présentent un degré «faible à modéré» sont analysés car ils n'interdisent pas la constructibilité.

Les données utilisées sont les suivantes :

- La présence d'amiante environnementale dans les sols suggère des études préalables, et des modes opératoires adaptés pour les travaux qui engendreront un surcoût non négligeable. Cet aléa est cartographié par le Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM).
- Les données topographiques (information sur les pentes moyennes issues d'un Modèle Numérique de Terrain de précision 25 m, établi par l'IGN). De manière évidente, plus la topographie d'un site sera contrainte, plus les terrassements seront coûteux ;
- Le risque incendie (Plan de Prévention du Risque Incendie de Forêt 2014, établi par les services de la DDTM). Comme énoncé plus haut, les parties des unités foncières concernées par les zones rouges, secteurs où le risque est fort, ont été retirées ;
- Le risque inondation (Plan de Prévention du Risque Inondation, établit par les services de la DDTM). Au vu des événements climatiques de plus en plus violents de ces dernières années, les zones à risque élevé ont été retirées de la zone d'étude, ne subsistent que les risques qualifiés de "nul" à "modéré" ;
- Le risque éboulements/mouvements de terrain (Cartes des degrés d'aléas, Cerema). De même que précédemment, les zones à risques élevé ont été retirées de la zone d'études, ne subsistent que les aléas qualifiés de "nul" à "modéré".



III ANALYSE DU POTENTIEL FONCIER

Évaluation du potentiel foncier au sein du périmètre retenu

Le potentiel foncier libre

Le potentiel foncier sous-occupé

Identification des secteurs stratégiques pour le
renouvellement urbain

Surcoût potentiel		Note de contrainte
Amiante	risque nul	0
	risque faible	1
	risque fort	2
Incendie	risque léger	0
	risque modéré	2
	risque sévère	3
Inondation	risque nul	0
	risque modéré	2
Mouvements de terrain	risque nul	0
	risque modéré	2
Pente	<15 %	0
	15% ≤ x ≤ 30 %	1
	30% ≤ x ≤ 50 %	2
	x > 50 %	3
Total		112

III. ANALYSE DU POTENTIEL FONCIER

Évaluation du potentiel foncier au sein du périmètre retenu

Le potentiel foncier libre

Le potentiel foncier sous-occupé

Identification des secteurs stratégiques pour le
renouvellement urbain

- L'indicateur de capacité d'accueil :

Comme définie plus haut, la capacité d'accueil détermine ce que le territoire pourra accueillir en termes d'occupation, d'usages et d'activités. Son calcul doit tenir compte de certains facteurs qui peuvent limiter les possibilités d'usages tels que les caractéristiques de son environnement bâti, les principes et règles d'urbanisme.

- L'environnement bâti : cette information a été constituée par les services de l'AUE en utilisant la base de donnée MAJIC (Mise A Jour des Informations Cadastreales), de la Direction Générale des Finances Publiques, qui renseigne notamment sur les natures de constructions. Ainsi, par souci de simplification, le territoire d'étude a été scindé en mailles carrées constituant des périmètres de 5 ha, taille que nous avons estimée pertinente pour rendre compte de cette donnée, auxquelles ont été associé un type d'environnement prédominant défini en fonction de la présence des différentes natures de constructions : espace à dominante d'habitat, de commerce, d'activités/d'industrie, mixte....
- Les espaces proches du rivage (EPR) : il s'agit de la localisation indiquée par le PADDUC en 2015, en l'absence de données plus fines à l'échelle du territoire communal.

Les espaces situés en EPR ont une capacité d'accueil contrainte puisque l'extension de l'urbanisation doit être limitée et justifiée selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau (art. L.121-13, CU). Comme énoncé plus haut, les espaces situés au sein d'espaces urbanisés en EPR ont été retirés de l'aire d'étude.

- Les installations classées pour la protection de l'environnement : en l'absence de données sur les périmètres de sécurité, nous avons établi un périmètre de 100 m autour de chaque installation en raison des risques (notamment d'explosion ou d'incendie) qu'elles comportent. Ainsi, tout espace situé au sein de ces périmètres sera pénalisé d'un point de contrainte.
- Les protections environnementales (trame verte et bleue du PADDUC, sites inscrits/classés) : la trame verte et bleue du PADDUC identifie les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques. Quant aux sites inscrits/classés, ce sont des espaces protégés d'importance nationale qui font l'objet d'une servitude d'utilité publique. L'objectif principal est la conservation de ces milieux et paysages, et par conséquent l'usage et l'occupation des sols sont limités.



III ANALYSE DU POTENTIEL FONCIER

Évaluation du potentiel foncier au sein du périmètre retenu

Le potentiel foncier libre

Le potentiel foncier sous-occupé

Identification des secteurs stratégiques pour le renouvellement urbain

Limitation de la capacité d'accueil		Note de contrainte
Environnement bâti	habitat collectif	0
	habitat mixte	1
	habitat individuel ou mixte industrielle/commerciale	2
	zone industrielle/commerciale	3
Espaces Proches du Rivage (EPR)	hors EPR	0
	EPR en agglomération/village	1
	EPR hors forme urbaine	2
Installations classées pour la protection de l'environnement	hors périmètre 100 m	0
	dans périmètre 100 m	1
Trame verte et bleue PADDUC, sites inscrits/classés	non	0
	oui	1
Total		17

- L'indicateur de services de proximité :

Il s'agit de recenser l'ensemble des services et des activités de la vie quotidienne implantées à proximité (dans un rayon de 800 m) des parcelles de l'étude. Nous avons retenu notamment les transports en commun dans un rayon de 400 m (bus sur l'aire bastiaise, dont la source provient de la carte du transport urbain de la CAB, année 2020), et les activités essentielles du quotidien (en matière d'éducation, de santé, et d'alimentation obtenus par le biais de la base permanente des équipements 2017 de l'INSEE).

Services de proximité		Note de contrainte
Services quotidiens (alimentation, éducation, santé)	3/3 et rayon de 800 m	0
	2/3 et rayon de 800 m	1
	1/3 et rayon de 800 m	2
	aucun des trois dans un rayon de 800 m	3
Ligne de bus	aucun arrêt à moins de 400 m pour le bus	2
Total		/5

III. ANALYSE DU POTENTIEL FONCIER

Évaluation du potentiel foncier au sein du périmètre retenu

Le potentiel foncier libre

Le potentiel foncier sous-occupé

Identification des secteurs stratégiques pour le renouvellement urbain

Le potentiel de mobilisation peut être décomposé en deux indicateurs :

- La capacité de mutation du foncier :

Elle correspond à la possibilité d'urbaniser une parcelle compte tenu, d'une part de son emplacement géographique (en forme urbaine, au sein d'une zone constructible d'un PLU en vigueur, hors de toute zone actuellement constructible) et d'autre part, de son niveau d'artificialisation (parcelle libre de toute construction ou sous-mobilisée).

Ainsi, la contrainte s'évalue de la manière suivante pour cet indicateur :

- Les unités foncières situées à la fois au sein d'une forme urbaine (de type agglomération, village ou espace urbanisé hors EPR) et d'une zone constructible d'un PLU actuellement en vigueur sont considérées comme possédant la plus forte capacité de mutation du foncier. À ce titre, elles ne présenteront pas de contrainte particulière pour ce critère.
- S'agissant des unités foncières localisées soit exclusivement au sein d'une forme urbaine ou soit exclusivement dans une zone constructible d'un PLU approuvé, on considérera qu'elles peuvent présenter une contrainte du point de vue de leur mutabilité.
- Enfin, s'agissant des entités foncières situées à la fois hors des formes urbaines et des zones constructibles des PLU en vigueur, elles présenteront un degré de contrainte supplémentaire par rapport à celles qui se trouvent dans l'un de ces deux secteurs.

Niveau de constructibilité		Note de contrainte
Constructibilité en vigueur	en PLU et forme urbaine	0
	en forme urbaine uniquement	1
	en PLU	1
	hors PLU et forme urbaine	2
Total		12

- La dureté foncière :

Cet indicateur témoigne de la difficulté à pouvoir mobiliser une parcelle compte tenu du statut de son propriétaire (personne morale publique ou privée, personne physique), du statut de propriété (indivision, présomption d'indivision) et du morcellement foncier plus ou moins important qui implique une interaction avec plus ou moins de propriétaires en vue de mobiliser voire maîtriser ce foncier.

- S'agissant du statut du propriétaire, la donnée est extraite des données de MAJIC dont se sert la DGFIP. Nous considérons dans ce diagnostic que des négociations en vue de l'acquisition d'une parcelle ou d'une unité foncière avec un propriétaire qualifié de "personne publique" seront plus faciles, dans un objectif d'intérêt général pour les deux parties, qu'avec une personne physique dont les intérêts sont privés et plus difficiles encore avec une personne morale de type société civile immobilière composée de plusieurs associés.



Évaluation du potentiel foncier au sein du périmètre retenu

Le potentiel foncier libre

Le potentiel foncier sous-occupé

Identification des secteurs stratégiques pour le renouvellement urbain

Concernant le statut de propriété dont la donnée provient également de la base MAJIC, les biens indivis seront vraisemblablement plus difficiles à mobiliser. Ainsi, les cas d'indivisions simples reconnues par les services du cadastre seront plus contraignants que ceux d'un bien appartenant à un seul propriétaire, et moins difficiles à appréhender qu'un bien en copropriété, ou concerné par une procédure administrative en cours (situation de litige, succession...) ou un bien dont l'identification des propriétaires n'a pas été mise à jour (par exemple, biens pour lesquels le propriétaire a plus de 105 ans et où il est donc fort possible qu'il soit décédé).

Enfin, la mesure du morcellement foncier se quantifie par le calcul des surfaces libres de toute construction de chaque unité foncière, au moyen d'une analyse par Système d'Information Géographique (SIG). De toute évidence, plus le morcellement foncier sera important, plus la dureté foncière sera grande.

Dureté foncière		Note de contrainte
Statut du propriétaire	personne publique ou associée (SEM, organismes HLM...)	0
	personne physique	1
	autre personne morale (SCI, sociétés à responsabilité limitée...)	2
Statut de propriété	un propriétaire	0
	indivision simple	1
	Succession, propriété en litige, copropriété	2
	Propriétaire né avant 1915	3
Morcellement foncier, taille des gisements fonciers	$t \geq 1 \text{ ha}$	0
	$2500 \text{ m}^2 \leq t < 1 \text{ ha}$	1
	$1000 \text{ m}^2 \leq t < 2500 \text{ m}^2$	2
	$300 \text{ m}^2 \leq t < 1000 \text{ m}^2$	3
	$t < 300 \text{ m}^2$	4
Total		19



III. ANALYSE DU POTENTIEL FONCIER

Évaluation du potentiel foncier au sein du périmètre retenu

Le potentiel foncier libre

Le potentiel foncier sous-occupé

Identification des secteurs stratégiques pour le
renouvellement urbain

Pour quantifier ces deux potentiels d'aménagement et de mobilisation, un système de notation a été mis en place portant sur chacun de leurs indicateurs et dont les détails sont les suivants :

- Les contraintes d'aménagement et de mobilisation sont évaluées respectivement sur 24 points potentiels et 11 points potentiels.
- Chaque note est associée à un niveau de contrainte et par conséquent plus une note est élevée, plus la contrainte sera forte.

- Les deux potentiels sont croisés pour repérer le foncier le plus stratégique.

- Afin de faciliter l'usage ultérieur du diagnostic et la recherche de foncier, les analyses du foncier libre et du foncier partiellement libre sont restituées de manière distincte.

Désormais, nous pouvons présenter les statistiques globales de l'aire de la CAB qui seront détaillées plus largement commune par commune dans les sections qui suivent. ■



III ANALYSE DU POTENTIEL FONCIER

Évaluation du potentiel foncier au sein du périmètre retenu

Le potentiel foncier libre

Le potentiel foncier sous-occupé

Identification des secteurs stratégiques pour le renouvellement urbain

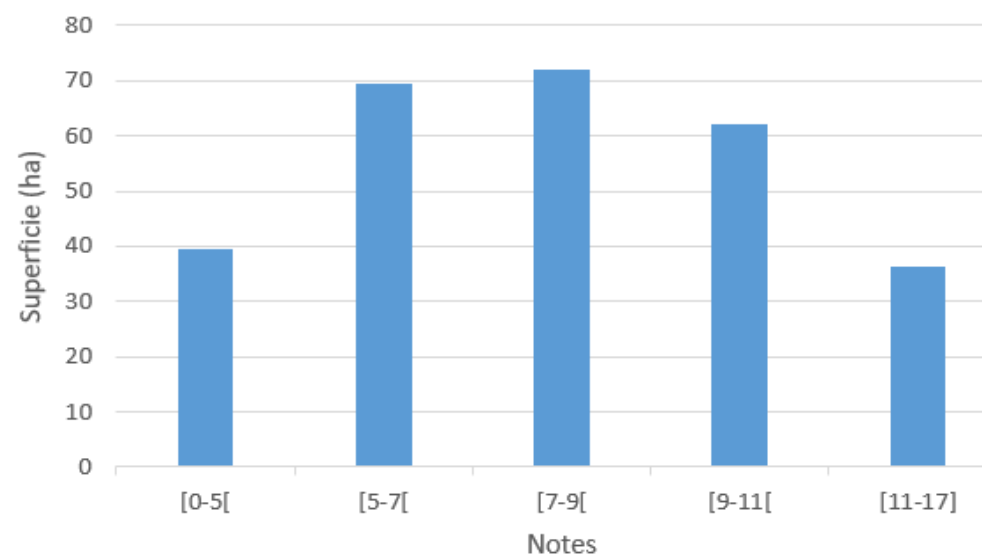
3. Le potentiel foncier libre

3.1. La contrainte d'aménagement

Les statistiques du potentiel foncier libre (ou non bâti) aménageable au sein de la CAB, sont représentées dans l'histogramme ci-contre. Les notes obtenues en fonction des différents critères décrits plus haut vont de 0/24 à 17/24. Un peu plus de 180 ha de foncier libre de toute construction possède une note de contrainte inférieure à 9/24.

La grande majorité des unités foncières sont intéressantes, elles ne présentent pas de grosses contraintes en vue de leur éventuel aménagement. En effet, la plupart des unités foncières possèdent un coefficient de contrainte inférieur à la moyenne (note de contrainte inférieure strictement à 12 points). La commune présentant la plus grande contrainte en matière d'aménagement est celle de San-Martino-di-Lota et cela est notamment dû à la présence prégnante du risque mouvements de terrain et à la topographie du territoire.

Répartition générale sur le territoire de la CAB

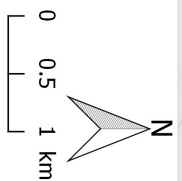
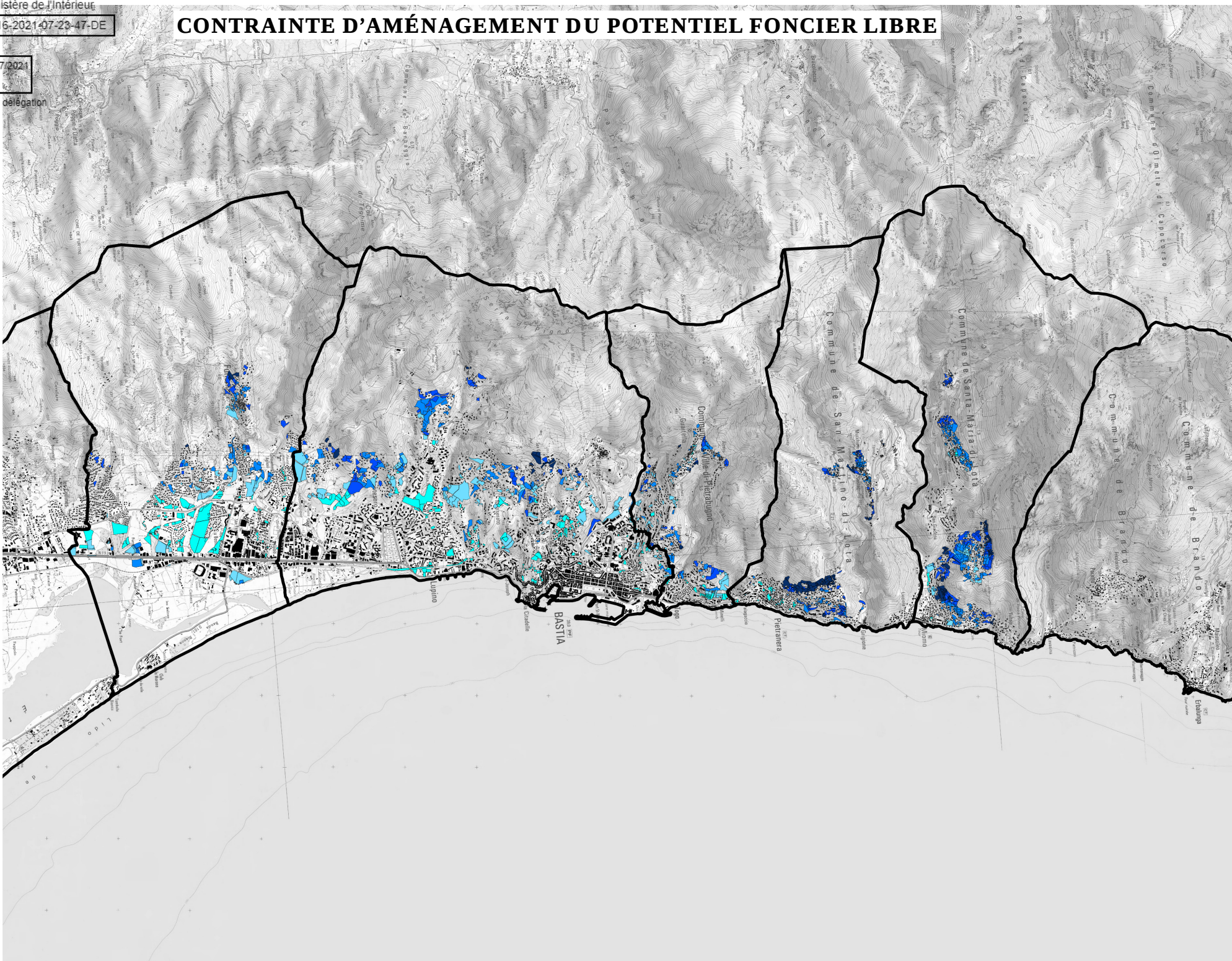


Aménagement	Note < 12/24	Note ≥ 12/24
Commune	S (ha)	S (ha)
Santa-Maria-di-Lota	38,53	6,49
San-Martino-di-Lota	14,05	9,03
Ville-di-Pietrabugno	22,55	0,69
Bastia	112,80	4,43
Furiani	70,13	1,11
Total	258,05	21,75

CONTRAINTE D'AMÉNAGEMENT DU POTENTIEL FONCIER LIBRE



Limites communales	Notes
	7 - 9
	9 - 11
	0 - 5
	0 - 5





Évaluation du potentiel foncier au sein du périmètre retenu

Le potentiel foncier libre

Le potentiel foncier sous-occupé

Identification des secteurs stratégiques pour le renouvellement urbain

3.2. La contrainte de mobilisation

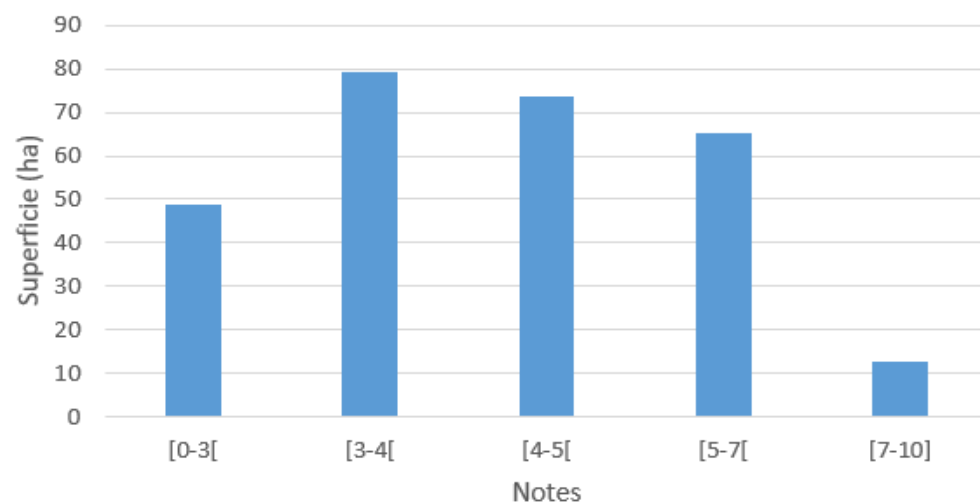
Concernant le potentiel de mobilisation, les unités foncières libres obtiennent des résultats compris entre 0 et 10/11 (cf. *Graphique de la répartition générale sur le territoire*). Plus de 73 % (environ 200 ha) du potentiel foncier libre obtient une note inférieure à 5/11.

On retrouve la même tendance positive avec des unités foncières sans grandes contraintes (excepté sur la commune de Santa-Maria-di-Lota où le morcellement foncier, souvent des petites unités foncières, est important).

Mobilisation	Note < 6/11	Note ≥ 6/11
Commune	S (ha)	S (ha)
Santa-Maria-di-Lota	28,24	16,78
San-Martino-di-Lota	17,97	5,11
Ville-di-Pietrabugno	19,66	3,57
Bastia	110,49	6,74
Furiani	67,42	3,82
Total	243,78	36,02

■

Répartition générale sur le territoire de la CAB

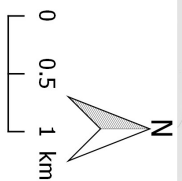
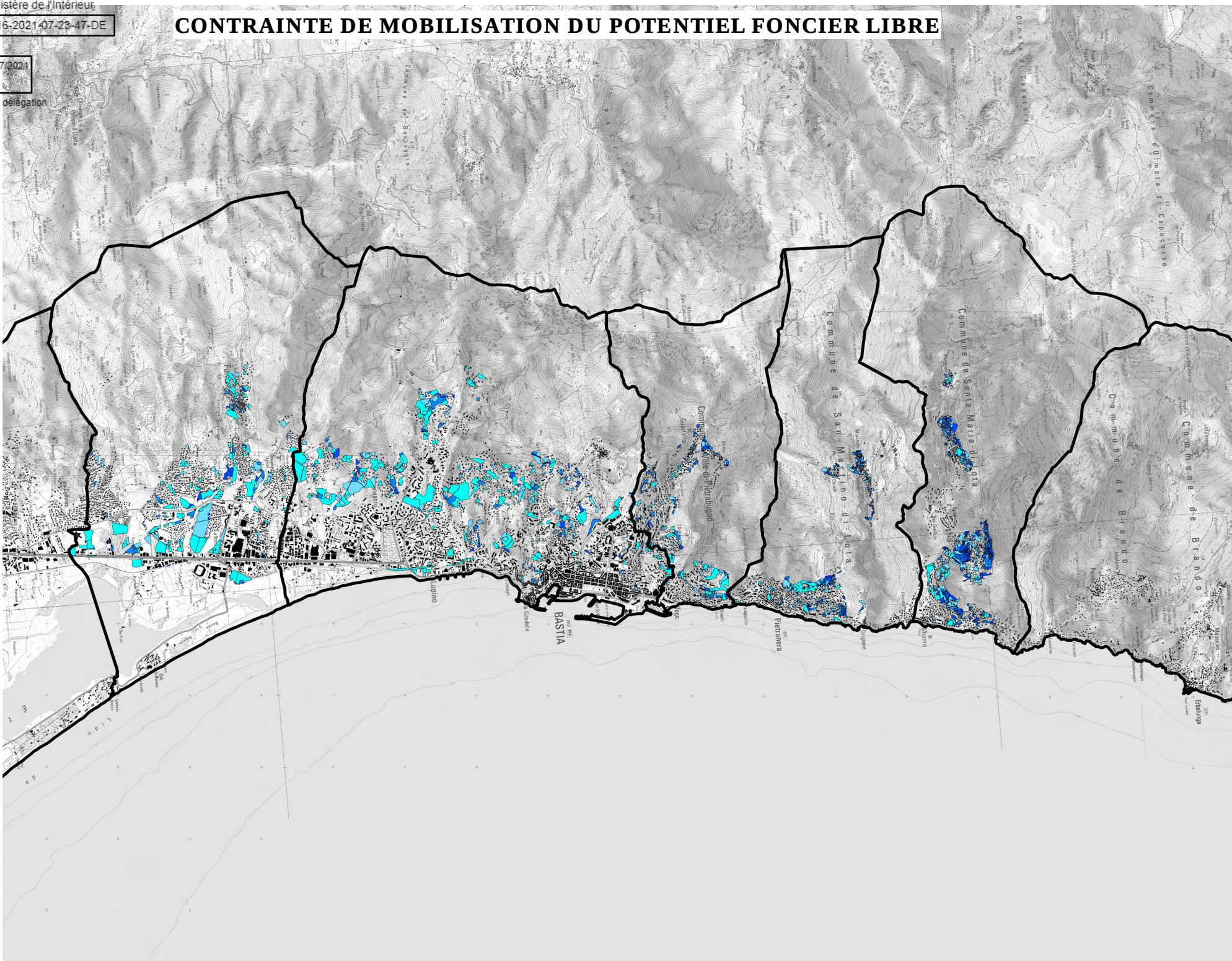




250000
IGN

CONTRAINTE DE MOBILISATION DU POTENTIEL FONCIER LIBRE

- Limites communales
- Bâti
- Notes
- 0 - 3
- 3 - 4
- 4 - 5
- 5 - 7
- 7 - 10





III ANALYSE DU POTENTIEL FONCIER

Évaluation du potentiel foncier au sein du périmètre retenu

Le potentiel foncier libre

Le potentiel foncier sous-occupé

Identification des secteurs stratégiques pour le
renouvellement urbain

3.3. Le potentiel foncier libre stratégique

Les unités foncières libres les moins contraintes en termes d'aménagement et de mobilisation (notes inférieures strictement à 12/24 et 6/11) représentent un total de près de 230 ha (soit un peu plus de 80 % du potentiel foncier libre) de l'aire d'étude.

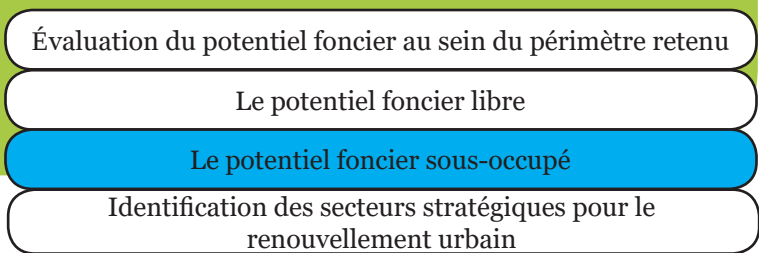
Commune	stratégique	non stratégique
Santa-Maria-di-Lota	24,37	20,64
San-Martino-di-Lota	10,35	12,73
Ville-di-Pietrabugno	19,35	3,89
Bastia	107,21	10,03
Furiani	66,31	4,93
Total	227,59	52,22



can25® IGN



III ANALYSE DU POTENTIEL FONCIER



4. Le potentiel foncier sous-occupé

Comme énoncé plus haut, ces unités foncières sont occupées par du bâti mais dans une faible proportion. Ainsi, la densité bâtie pourrait donc potentiellement être optimisée par du renforcement urbain voire de l’extension de l’urbanisation lorsque ces unités sont vastes.

Afin de mesurer cette potentialité, nous les avons catégorisées en 4 classes qui sont les suivantes :

- Les parties d’unités foncières sous-mobilisées que l’on pourrait détacher (dans le cadre d’une division parcellaire par exemple) pour envisager des opérations de construction indépendantes (il s’agit particulièrement du foncier non bâti, de surface conséquente supérieure ou égale à 1000 m², et qui ne serait pas nécessaire à l’existant notamment dans un environnement non pavillonnaire) ;
- Les unités foncières partiellement occupées, situées dans un secteur d’habitat pavillonnaire et disposant d’au moins 1000 m² libres qui pourraient être mobilisées par simple détachement parcellaire voire nouvelle construction sur la parcelle ou l’unité foncière ;
- Les unités foncières propices à des opérations de type BIMBY (“Build In My Back Yard”). Cela concerne les ensembles pavillonnaires de type lotissement homogène, susceptible de faire l’objet d’opérations de type BIMBY (...), naturellement plus complexes puisque la densification de ces quartiers nécessite le plus souvent, une

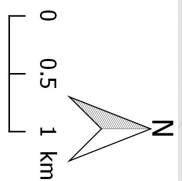
association foncière urbaine de projet (...) afin de recomposer le parcellaire pour créer des parcelles libres à partir des espaces résiduels disponibles de plusieurs parcelles ;

- Enfin, une dernière catégorie concerne les unités sous-mobilisées de surface inférieure à 1000 m² et présentant une trop grande contrainte liée à la configuration du lieu pour envisager une opération de type BIMBY. Par ailleurs, nous avons exclu de l’étude les unités foncière de cette catégorie que nous avons jugées, du fait de leur petite taille, inopérantes pour l’urbanisation. Ainsi, ont été retirées des agglomérations (hormis les emprises faisant l’objet d’une demande expresse lors de notre concertation avec les communes), les unités foncières de surface inférieure strictement à 500 m² et des villages et espaces urbanisés, les surfaces inférieures strictement à 150 m².

Le tableau récapitulatif ci-dessous énonce les surfaces couvertes en hectare par chacune de ces catégories sur l’ensemble du territoire de la CAB :

	Sous-catégorie	Surface (ha)
Unités foncières sous-mobilisées		
	Hors pavillonnaire et ≥ 1000 m²	38,05
	Habitat pavillonnaire et ≥ 1000 m²	143,89
	Type BIMBY	50,08
	<1000 m² ou autre	4,61

■





III ANALYSE DU POTENTIEL FONCIER

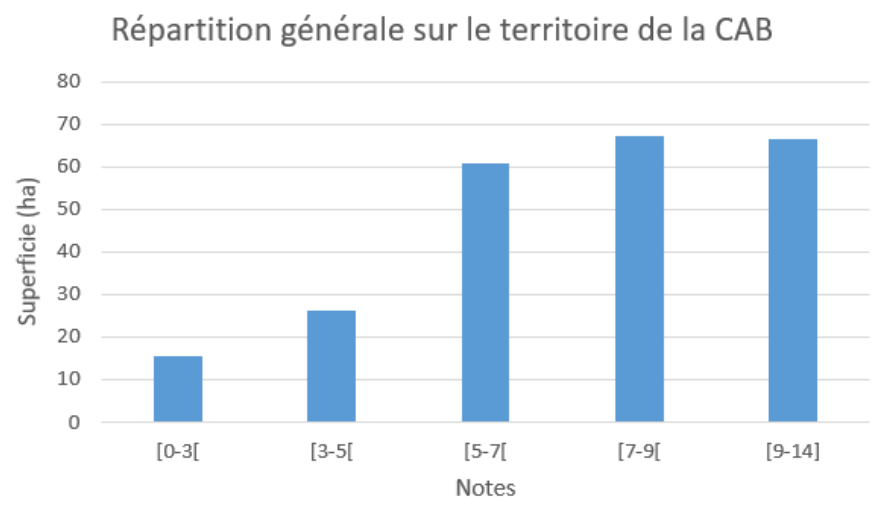
- Évaluation du potentiel foncier au sein du périmètre retenu
- Le potentiel foncier libre
- Le potentiel foncier sous-occupé**
- Identification des secteurs stratégiques pour le renouvellement urbain

4.1. La contrainte d'aménagement

Les notes obtenues en fonction des différents critères décrits plus haut s'étendent de 0/24 à 14/24. Le foncier sous-mobilisé présente une contrainte d'aménagement plus importante que le foncier libre comme en témoigne l'histogramme de répartition ci-dessous avec des résultats plus proches de la moyenne de 12/24.

S'agissant des unités foncières sous-occupées, près de 30 % (67 ha, bâti exclu) ont une note de contrainte d'aménagement supérieure à 9/24. Le potentiel d'aménagement demeure néanmoins favorable puisque plus de 95 % des notes obtenues sont inférieures à la moyenne de 12/24 :

Aménagement	Note < 12/24	Note ≥ 12/24
Commune	S (ha)	S (ha)
Santa-Maria-di-Lota	13,82	0,24
San-Martino-di-Lota	6,52	0,04
Ville-di-Pietrabugno	14,77	0,24
Bastia	79,86	5,86
Furiani	114,75	0,53
Total	229,72	6,91

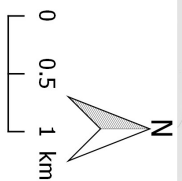
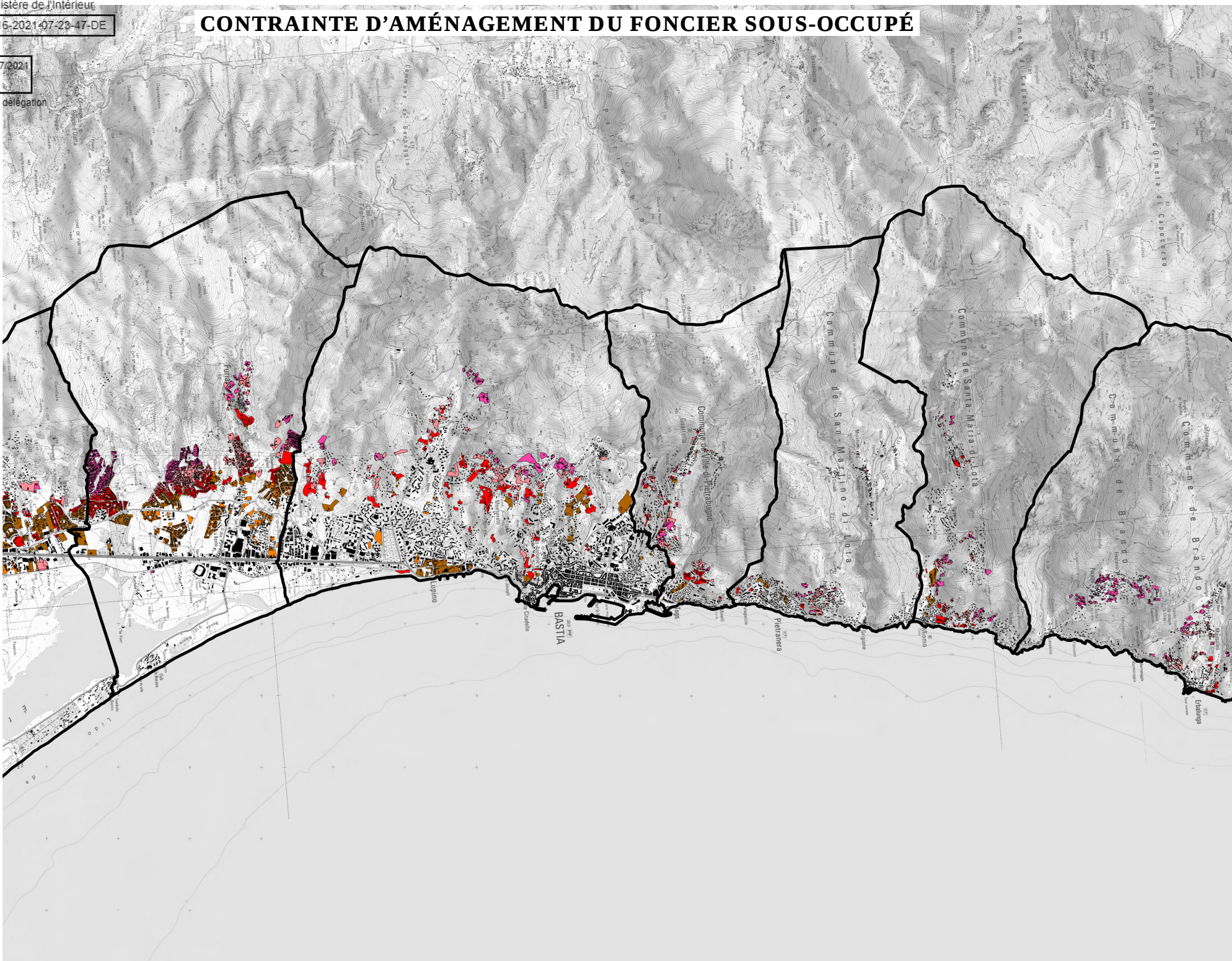




2500 IGN

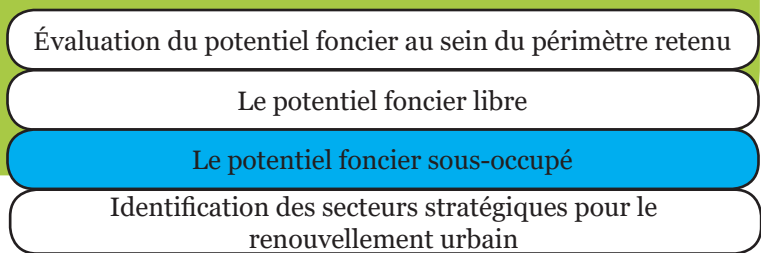
CONTRAINTE D'AMÉNAGEMENT DU FONCIER SOUS-OCCUPÉ

- Limites communales
- Bât
- Notes
- 0 - 3
- 3 - 5
- 5 - 7
- 7 - 9
- 9 - 14





III ANALYSE DU POTENTIEL FONCIER

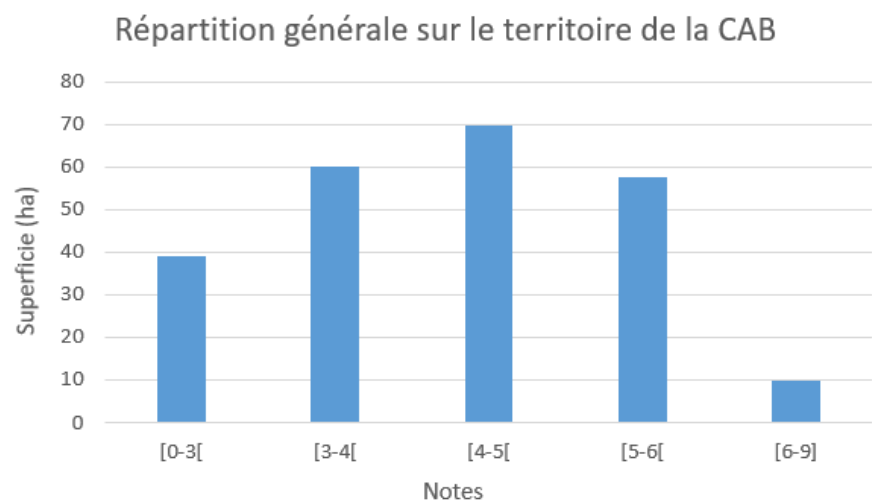


4.2. La contrainte de mobilisation

La fourchette de notes pour le foncier sous-occupé est comprise entre 0 et 9/11. On constate sur l'histogramme ci-dessous que la répartition surfacique est favorable.

Plus de 95 % des unités foncières (227 ha de foncier, bâti exclu) possèdent une note de contrainte globale inférieure à la moyenne et par conséquent un potentiel de mobilisation intéressant.

Mobilisation	Note < 6/11	Note ≥ 6/11
Commune	S (ha)	S (ha)
Santa-Maria-di-Lota	12,99	1,06
San-Martino-di-Lota	5,57	0,99
Ville-di-Pietrabugno	13,93	1,07
Bastia	83,13	2,60
Furiani	111,11	4,18
Total	226,73	9,90

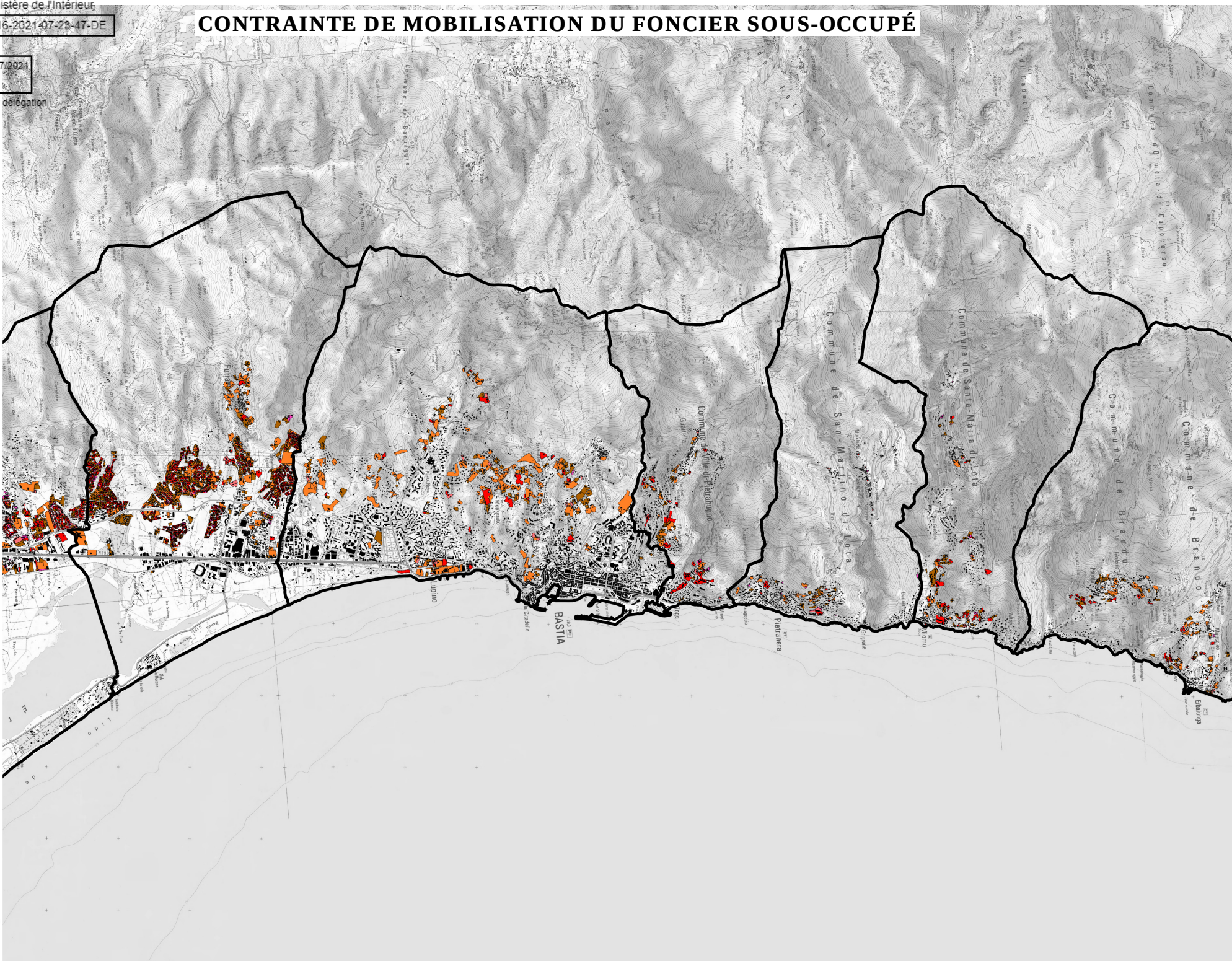




IGN
250
IGN

CONTRAINTE DE MOBILISATION DU FONCIER SOUS-OCCUPÉ

- Limites communales
- Bâti
- Notes
- 0 - 3
- 3 - 4
- 4 - 5
- 5 - 6
- 6 - 9





III ANALYSE DU POTENTIEL FONCIER

Évaluation du potentiel foncier au sein du périmètre retenu

Le potentiel foncier libre

Le potentiel foncier sous-occupé

Identification des secteurs stratégiques pour le
renouvellement urbain

4.3. Le potentiel foncier sous-occupé stratégique

Plus de 90 % du foncier libre (résiduel) des unités foncières sous-occupées, ce qui représente un peu plus de 220 ha de foncier dépourvu de constructions, ne comptent pas de contraintes de mobilisation ou d'aménagement majeures.

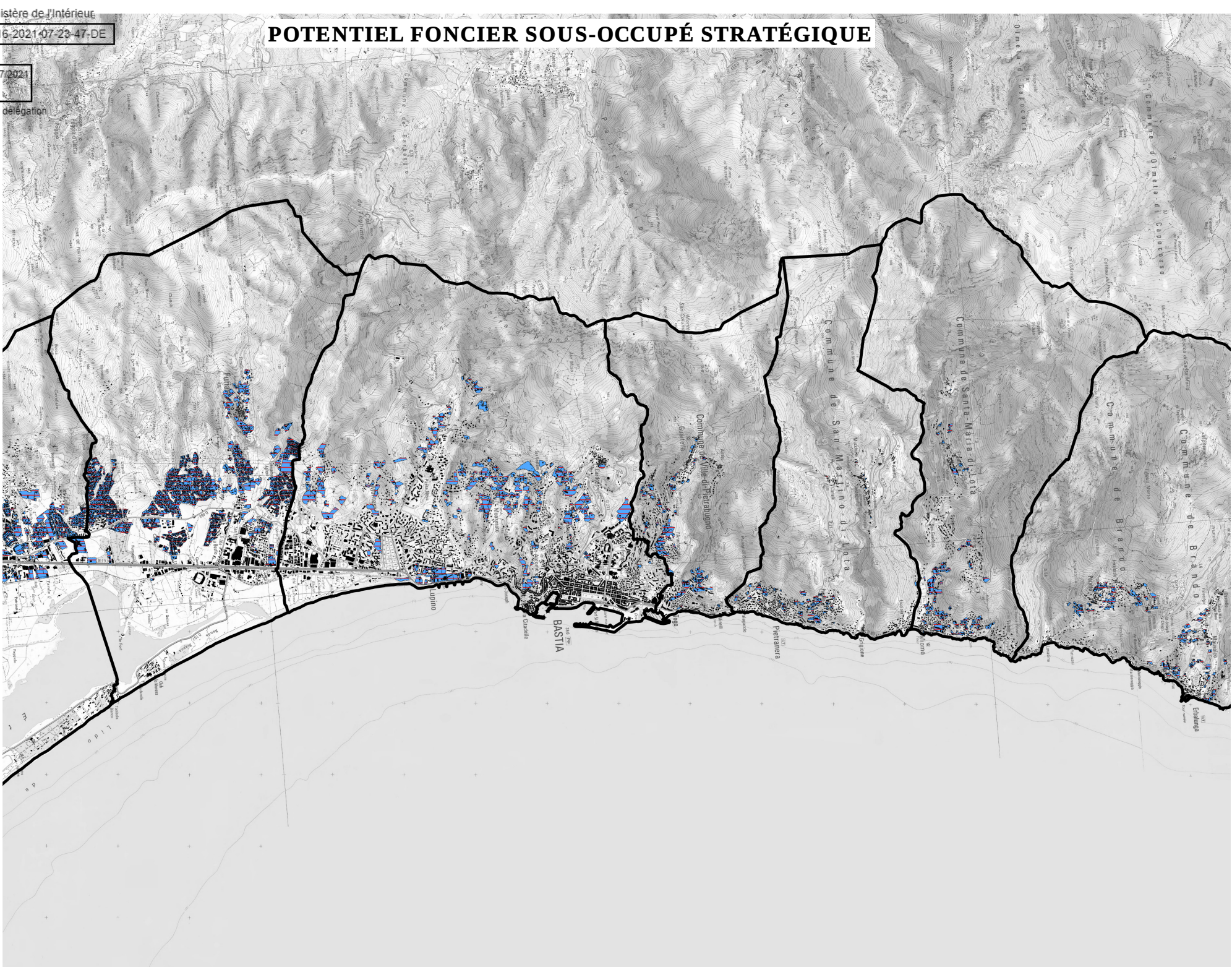
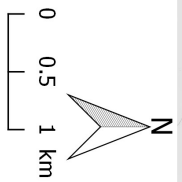
Commune	stratégique	non stratégique
Santa-Maria-di-Lota	12,76	1,30
San-Martino-di-Lota	5,57	0,99
Ville-di-Pietrabugno	13,70	1,31
Bastia	77,47	8,26
Furiani	110,57	4,71
Total	220,07	16,57





POTENTIEL FONCIER SOUS-OCCUPÉ STRATÉGIQUE

-  Limites communales
-  Unités foncières les plus favorables
-  Bâti
-  Unités foncières les moins favorables





III ANALYSE DU POTENTIEL FONCIER

Évaluation du potentiel foncier au sein du périmètre retenu

Le potentiel foncier libre

Le potentiel foncier sous-occupé

Des secteurs stratégiques pour le renouvellement urbain

5. Des secteurs stratégiques pour le renouvellement urbain

5.1. Le quartier de Toga : ancien hôpital et anciennes usines Mattei





III. ANALYSE DU POTENTIEL FONCIER

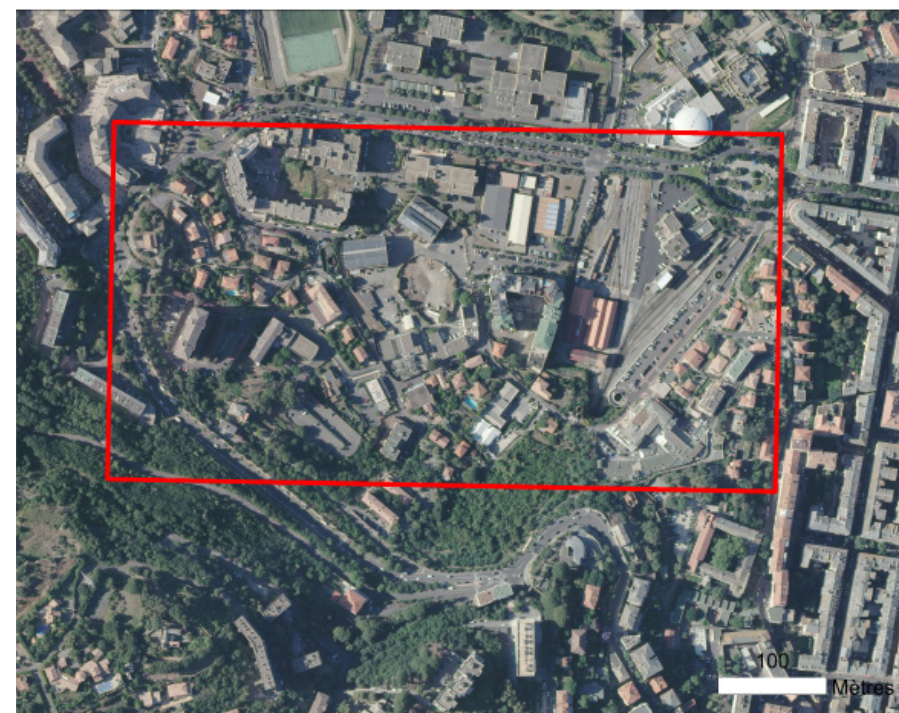
Évaluation du potentiel foncier au sein du périmètre retenu

Le potentiel foncier libre

Le potentiel foncier sous-occupé

Des secteurs stratégiques pour le renouvellement urbain

5.2. Le quartier de l'ancienne «usine à gaz» de Bastia et de la gare





III ANALYSE DU POTENTIEL FONCIER

Évaluation du potentiel foncier au sein du périmètre retenu

Le potentiel foncier libre

Le potentiel foncier sous-occupé

Des secteurs stratégiques pour le renouvellement urbain

5.3. Le secteur de la Carbonite à Bastia





III. ANALYSE DU POTENTIEL FONCIER

Évaluation du potentiel foncier au sein du périmètre retenu

Le potentiel foncier libre

Le potentiel foncier sous-occupé

Des secteurs stratégiques pour le renouvellement urbain

5.4. Le terrain d'EDF à Furiani, en limite communale





III. ANALYSE DU POTENTIEL FONCIER

Évaluation du potentiel foncier au sein du périmètre retenu

Le potentiel foncier libre

Le potentiel foncier sous-occupé

Des secteurs stratégiques pour le renouvellement urbain

À présent que la méthodologie du diagnostic foncier ainsi que les résultats globaux sont explicités, les sections qui suivent s'attachent à exposer les résultats détaillés de l'analyse du foncier stratégique commune par commune. ■