

NOTE EXPLICATIVE DE SYNTHÈSE

Ogettu / Objet :

Arrêt du Plan Local d'Urbanisme de Bastia

Sfide / Enjeux :

1.1 L'évolution de la population bastiaise

1.1.1 Diagnostic

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

L'effectif démographique communal a aujourd'hui largement dépassé celui constaté au recensement de 1982 qui était historiquement le plus élevé depuis les années 1950 et le solde migratoire est le principal moteur de la croissance depuis une vingtaine d'années.

Bastia a l'avantage d'être composée d'une population équilibrée où toutes les tranches d'âge sont bien représentées.

La structure de la population reste relativement jeune, comparativement au territoire intercommunal et, d'une manière générale, à la Haute-Corse, bien qu'une légère tendance au vieillissement ait été constatée, la taille moyenne des ménages est légèrement supérieure à celle de la Haute-Corse, mais elle fluctue selon les périodes.

Presque 2/3 des ménages sont constitués d'une à deux personnes (63,7 % des ménages).

Moins de personnes vivent seules et plus de couples sans enfants sont présents sur le territoire, mais les 2/3 des personnes composant ces couples ont plus de 55 ans.

On constate une augmentation de la part des familles monoparentales et une réduction de celle des couples avec enfants.

La proportion de petits ménages d'une à deux personnes est assez stable, même s'ils sont plus nombreux, en corrélation avec l'augmentation de la population.

1.1.2 Enjeux

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 25/03/2024

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

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

1.2 L'évolution du parc de logement

1.2.1 Diagnostic

La part importante des résidences principales dans le parc communal affirme la position de Bastia en tant que pôle de vie.

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

La typologie des logements n'est pas toujours adaptée au regard du nombre élevé de petits ménages, avec un déficit de petits logements (T1, T2).

Bastia comprend une part importante de logements anciens, avec une légère accélération de la construction ces dernières années.

Le taux de logements sociaux est significatif et répond aux exigences fixées par la loi, mais avec une répartition inégalitaire sur le territoire.

La demande pour l'accès aux logements sociaux porte notamment pour les typologies T2 et T3.

Une projection démographique à près de 7 000 résidents supplémentaires en 2040, par rapport à 2019 engendrant des besoins en logements d'environ 4 410 à 6265 logements à produire sur la période 2023-2040, soit en moyenne entre 260 et 370 lgts/an.

1.2.2 Enjeux

- Répondre aux besoins de la population en matière d'habitat, lié notamment à l'évolution de la taille des ménages, ainsi qu'au phénomène de vieillissement ;
- Proposer une offre diversifiée de logements en adéquation avec les dynamiques démographiques observée au sein du territoire, dans une logique de densification de l'espace déjà construit ;
- Continuer à encourager la réhabilitation du parc immobilier existant et le réinvestissement du parc vacant ;
- Créer les conditions permettant la poursuite de logements sociaux et à des prix abordables, en adéquation avec la croissance démographique attendue.

Le diagnostic lié à l'économie et à l'emploi a mis en évidence le constat suivant :

Le nombre d'emplois proposés sur le territoire communal (23 825 emplois) est nettement supérieur aux actifs ayant un emploi résident à Bastia (18 190).

Les jeunes de moins de 25 ans restent les premiers affectés par le chômage, pour 32% des actifs de cette tranche d'âge.

Le secteur tertiaire est prédominant représentant 88 % des emplois de la commune.

Les secteurs de la construction et de l'industrie moins présents.

L'agriculture est un secteur d'activité très peu présent au sein de la commune.

Le centre-ville dense, marqué par une forte présence du commerce mais dont la vacance commerciale y est importante, le secteur de la restauration est très présent sur la frange littorale.

La ville devenue attractive pour le tourisme disposant d'une offre d'hébergement assez faible, principalement en hébergement hôtelier mais qui ne peut accepter d'autres formes d'hébergement compte tenu de la rareté du foncier disponible.

La zone d'activités en entrée Sud de la ville est peu valorisante.

1.3.2 Enjeux

En centre-ville, l'enjeu est de permettre l'implantation de quelques enseignes locomotives tout en créant les conditions permettant le maintien/développement d'enseignes locales de plus petites tailles, parallèlement à la poursuite des actions de valorisation de l'espace public.

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

Il faut également continuer les actions visant à conforter et valoriser les activités de pêche et la commercialisation sur place, des produits locaux.

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

L'offre en hébergement marchand à vocation touristique doit être développée, à la fois quantitative et qualitative, et notamment par l'hôtellerie haut de gamme. La création d'un hébergement axé sur les groupes et/ou les jeunes de type auberge de jeunesse (à bon marché, pour les jeunes) serait également un plus; aucune structure de cette catégorie n'étant présente sur le territoire de la CAB.

Bastia est un pôle urbain qui centralise un niveau d'équipement rayonnant sur l'ensemble du département.

Elle dispose d'un taux d'équipement et de services satisfaisant, concentré sur la frange littorale.

Le réseau routier est contraint par la topographie (axe linéaire) et confronté à des congestions régulières, Bastia étant un passage obligé entre le Nord et le Sud de la Corse et entre l'Est et l'Ouest du Cap.

La forte pression automobile engendre des contraintes de stationnements, particulièrement au sein de l'hyper centre.

L'offre de transport en commun est attractive mais trop peu utilisée. Il existe un manque de communication (difficultés à trouver des informations claires sur les plans des lignes et horaires sur internet).

Le réseau ferré a un tracé stratégique.

La mobilité douce est développée, mais reste à conforter.

Le trafic maritime et aérien est important.

Un projet portuaire en cours d'étude pour répondre aux exigences du trafic maritime et aux normes de sécurité en vigueur.

1.4.2 Enjeux

Les enjeux sont les suivants :

- Optimiser et organiser les modes de déplacements
- Poursuivre le déploiement des pistes cyclables
- Apporter une alternative aux véhicules individuels en continuant les actions menées pour la mise en œuvre des actions prévues au PGDU.

1.5 Analyse de la consommation de l'espace

Entre 2011 et 2021, la consommation de l'espace sur la commune de Bastia a été de 67,04 ha.

La majorité de cette surface a contribué à répondre aux besoins résidentiels par la création de logements, avec 55,75 ha mobilisés, correspondant à 83,16 % des surfaces consommées.

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

La part consommée au sein de l'enveloppe urbaine (espaces bâtis en 2011) est assez faible ; seuls 12,78 ha ont pu être identifiés à ce titre, soit 19,06% des espaces consommés.

La majorité de la consommation foncière a donc été opérée par extension de l'urbanisation sur des terrains aux caractéristiques agricoles ou naturelles, même si ces derniers étaient inclus en zone urbaine ou à urbaniser au document d'urbanisme en vigueur.

Répartition des espaces consommés entre 2011 et 2021

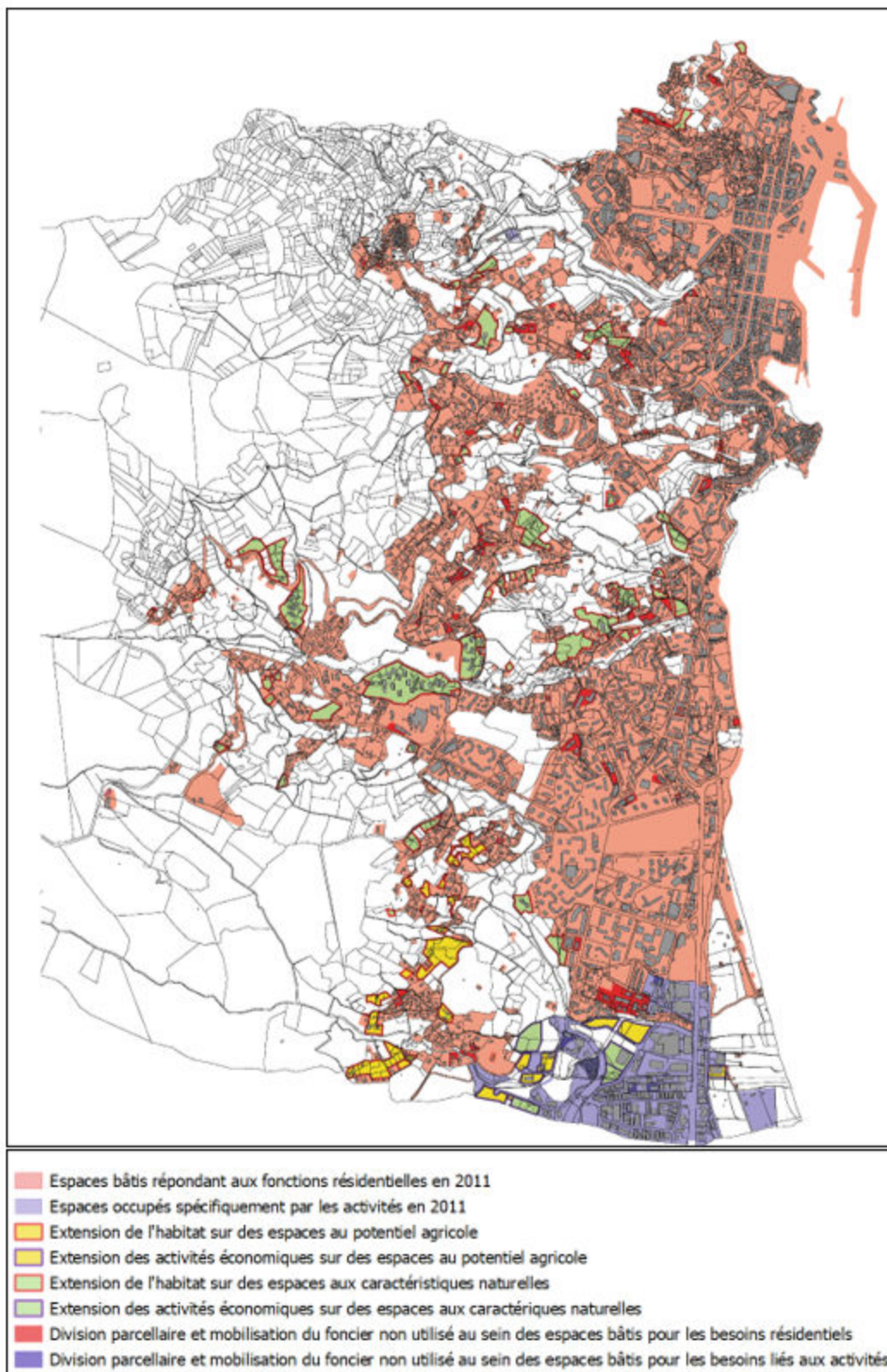
Au sein de l'enveloppe urbaine		En extension de l'enveloppe urbaine		TOTAL	
Superficie (ha)	Part des espaces consommés (%)	Superficie (ha)	Part des espaces consommés (%)	Superficie (ha)	Part des espaces consommés (%)
consommés (%)	Superficie consommée (ha)	Part des espaces consommés (%)			

12,78 ha ont pu être identifiés à ce titre, soit 19,06% des espaces consommés.

Réception par le préfet : 25/03/2024

Ensemble	14,49	21,61%	52,55	78,39%	67,04	100,00%
Liés aux besoins résidentiels	12,78	19,06%	42,97	64,10%	55,75	83,16%
Liées au développement des activités économiques	1,71	2,55%	9,58	14,29%	11,29	16,84%

Localisation et caractérisation des espaces consommés à Bastia au cours de la période 2011-2021



1.6 Les besoins identifiés au regard de l'évolution démographique

1.6.1 Perspectives d'évolution démographique

Sur la base d'une projection avec un TVAM de 0,9% entre 2015 et 2032, taux retenu dans le cadre de l'élaboration du PLH, similaire à celui observé au cours des 15 années précédentes (1999-2014) et proche de celui constaté dans un passé plus lointain (1968-1982), Bastia compterait 51 650 résidents en 2032.

A remarquer que, compte tenu de la forte croissance démographique entre 2014 et 2019 au-delà de ce qui a été initialement estimé et pour rester assez proche de l'objectif prévu par le PLH, la population bastiaise devrait théoriquement ralentir sa croissance sur la période 2019-2032. Le TVAM compris entre 0,98 et 0,99 en tant qu'objectif pour la période 2015-2032 étant déjà relativement élevé.

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

Le maintien d'un rythme d'évolution démographique à un TVAM de 2,29%, comme ce qui a été constaté entre 2014 et 2019 est irréaliste sur une longue période, et n'a jamais été constaté par le passé. L'objectif communal est donc plutôt, dans la mesure du possible et des potentialités du territoire, de maintenir le cap d'un TVAM compris entre 0,9 et 1 %, ce qui est déjà relativement significatif.

Pour maintenir ce cap, deux possibilités peuvent être envisagées :

- soit envisager dans un premier temps une réduction du rythme d'accueil pour la période allant de 2019 à 2032, venant rééquilibrer l'afflux massif de résidents observé sur la période 2014-2019, ce qui correspondrait jusqu'en 2032 à un TVAM de l'ordre de 0,45 à 0,5% et, par effet de lissage sur la période 2014-2032, le maintien d'un TVAM compris entre 0,98 et 0,99 %. Puis dans un second temps repartir sur un taux de 0,9% entre 2032 et 2040.
- soit envisager un TVAM de l'ordre de 0,65 % sur la totalité de la période 2019-2040 qui, en prenant en compte l'évolution constatée en 2014-2019, donnerait pour l'ensemble de la période 2014-2040 et par effet de lissage, un TVAM proche de 0,85 %.

Les calculs restent théoriques dans la mesure où seule une maîtrise de l'ensemble du foncier permettrait de remplir ces objectifs démographiques aux échéances fixées, le rythme de production de logements pouvant influencer directement sur la temporalité de l'évolution démographique de la commune et les besoins de la population pouvant être différents dans le temps.

Ils permettent toutefois de donner les bases d'une réflexion commune au regard des objectifs envisagés et de définir les nécessaires besoins induits en logements.

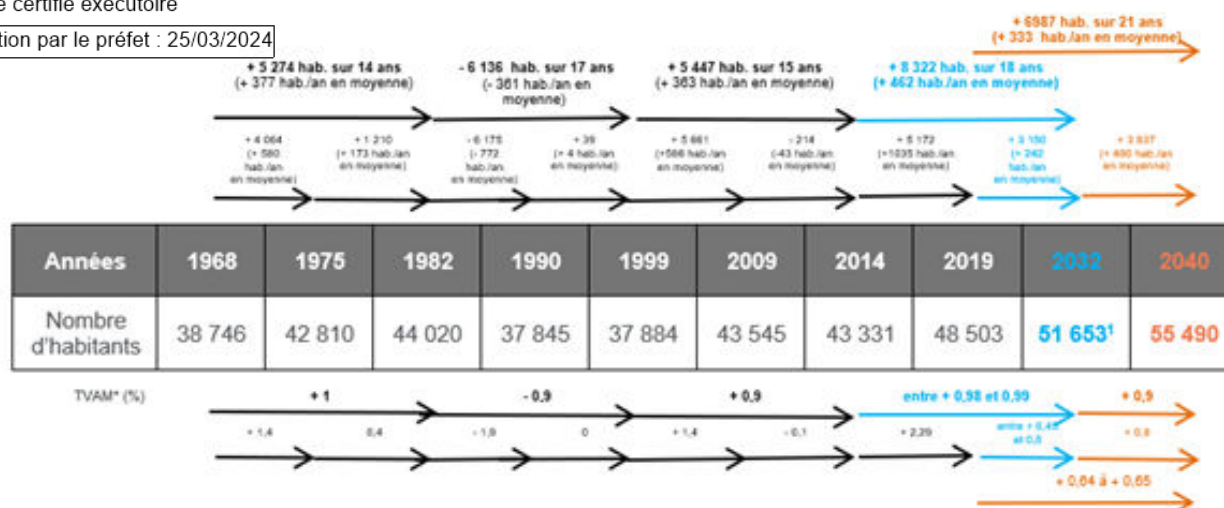
1.6.2 Estimation des besoins quantitatifs en logements en fonction des perspectives d'évolution démographiques

Selon les projections démographiques, la population de Bastia pourrait se situer entre 51 600 à 51 700 habitants en 2032 suivant le PLH, et, dans la même dynamique, autour de 55 500 habitants en 2040, soit environ 7 000 résidents supplémentaires, par rapport à 2019.

Pour définir les besoins en logements deux simulations ont été retenues.

La première qui peut être considérée comme un objectif minimal à atteindre, la seconde comme un maximal.

Pour la première estimation, à considérer comme un minimal :



1.6.2 Estimation des besoins quantitatifs en logements en fonction des perspectives d'évolution démographiques

Selon les projections démographiques, la population de Bastia pourrait se situer entre 51 600 à 51 700 habitants en 2032 suivant le PLH, et, dans la même dynamique, autour de 55 500 habitants en 2040, soit environ 7 000 résidents supplémentaires, par rapport à 2019.

Pour définir les besoins en logements deux simulations ont été retenues.

La première qui peut être considérée comme un objectif minimal à atteindre, la seconde comme un maximal.

Pour la première estimation, à considérer comme un minimal :

Le diagnostic a mis en évidence que le taux d'occupation des résidences principales est toujours soumis à une certaine fluctuation. Le taux de 2,33 personnes par ménage, constaté en 2019, doit donc être considéré comme une valeur haute.

Un taux d'occupation de 2,2 personnes par ménage observé à Bastia en 2013 ou encore en 2016 par exemple peut être retenu et permettra donc de répondre au phénomène de desserrement lié à l'évolution des modes de cohabitation.

Pour ce qui est des logements vacants et des résidences secondaires cumulés, on peut estimer qu'un taux de 5% est acceptable compte tenu de la faible proportion des résidences secondaires à Bastia. Toutefois, il ne peut être moindre, dans la mesure où en deçà de ce seuil, une pression foncière peu favorable au parcours résidentiel des ménages risque fort de s'exercer.

Prenant en compte l'ensemble de ces paramètres, les besoins sont estimés à un peu plus de 4 400 logements d'ici 2040, soit l'équivalent d'une production annuelle moyenne de l'ordre de 260 logements.

Réception par le préfet : 25/03/2024								
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)*	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

*(Nbre de lgts issu des données INSEE de 2017 + Nbre de nouveaux lgts autorisés entre 2017 et le 3ème Trim. 2022 d'après les autorisations d'urbanisme Sitadel) – (Nbre de lgts INSEE année 2019) = Nbre de lgts en cours de réalisation sur la période 2019-2022.

Résultat = (21 000 + 1 043) – 21 213 = 830

Pour la seconde estimation, à considérer comme un maximal :

Le PLH prévoit à l'horizon 2032 que le taux d'occupation des résidences principales soit de 2,1 personnes par ménage.

La formation plus tardive des couples, les séparations plus fréquentes ou encore le vieillissement de la population peuvent entraîner une diminution de la taille moyenne des ménages plus conséquente que dans l'estimation précédente. Si ce constat devait être observé sur Bastia, comme il l'a été évalué à l'échelle du territoire de la CAB, associée à l'accroissement de la population, cette diminution de la taille des ménages entraîne mécaniquement une augmentation de la demande de logements.

La prise en compte d'une part de logements vacants incluant notamment la vacance conjoncturelle est par ailleurs nécessaire ; elle permet en outre de faciliter la mobilité résidentielle au sein de la commune. En retenant un taux de 5% les parcours résidentiel seraient un peu plus aisés que dans simulation précédente.

La part des résidences secondaires, peut être estimée à 1,6%, dans une certaine stabilité par rapport à la donnée constatée en 2019.

Selon ces données, les besoins sont estimés à un peu plus de 6 265 logements d'ici 2040, soit l'équivalent d'une production annuelle moyenne de l'ordre de 365 à 370 logements.

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)*	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	1 863	28 293	21 213	830	6 265	368

*(Nbre de lgts issu des données INSEE de 2017 + Nbre de nouveaux lgts autorisés entre 2017 et le 3ème Trim. 2022 d'après les autorisations d'urbanisme Sitadel) – (Nbre de lgts INSEE année 2019) = Nbre de lgts en cours de réalisation sur la période 2019-2022.

Résultat = (21 000 + 1 043) – 21 213 = 830

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

1.6.3 Analyse du potentiel de densification et de mutation des espaces bâtis

Suivant un rythme d'évolution démographique amenant à une population communale de 55 500 résidents en 2040, il a été estimé la nécessité de réaliser 6 265 logements au cours de la période 2023-2040.

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

Un potentiel significatif existe également dans les espaces mutables par renouvellement urbain, où il est estimé que 1835 logements pourraient être réalisés d'ici 2040, mais dont seulement environ 530 d'une manière certaine.

Ainsi, il peut être estimé 3630 à 4935 logements pourront être réalisés dans l'enveloppe urbaine d'ici 2040. Des extensions urbaines sont à prévoir pour permettre un nombre de logements suffisant. Il peut toutefois d'ores et déjà être estimé que la plus grande part des nouveaux logements sera réalisée dans l'enveloppe urbaine. Attention toutefois, le PLU actuel n'a pas intégré en zone constructible l'ensemble des terrains issus de l'enveloppe urbaine. Ainsi, le potentiel du PLU actuel est de 3443 à 3743 logements et non de 4643 à 4943 logements.

Des possibilités supplémentaires existent pour les espaces présentant un potentiel de mutation et pourraient représenter 3 500 logements mais leur transformation effective d'ici 2040 est soit incertaine, soit d'une manière à peu près certaine mais à plus longue échéance. Ces dernières doivent donc être envisagées sur du plus long terme, et participeront grandement à la mise en œuvre de l'objectif ZAN pour la période 2040-2050.

POTENTIEL DANS L'ENVELOPPE URBAINE			
	Somme des surfaces potentielles (ha)	Nbre de parcelles / unités foncières	Estimation du nbre de lgts potentiellement réalisés d'ici 2040
Unités foncières non bâties dans l'enveloppe urbaine	43,09	172	2504
Divisions parcellaires réalisables dans l'enveloppe urbaine	41,40	288	602
Mutations certaines à court terme et estimées probables d'ici 2040	13,47	23	1837
TOTAL GENERAL	97,96	483	4643 à 4943

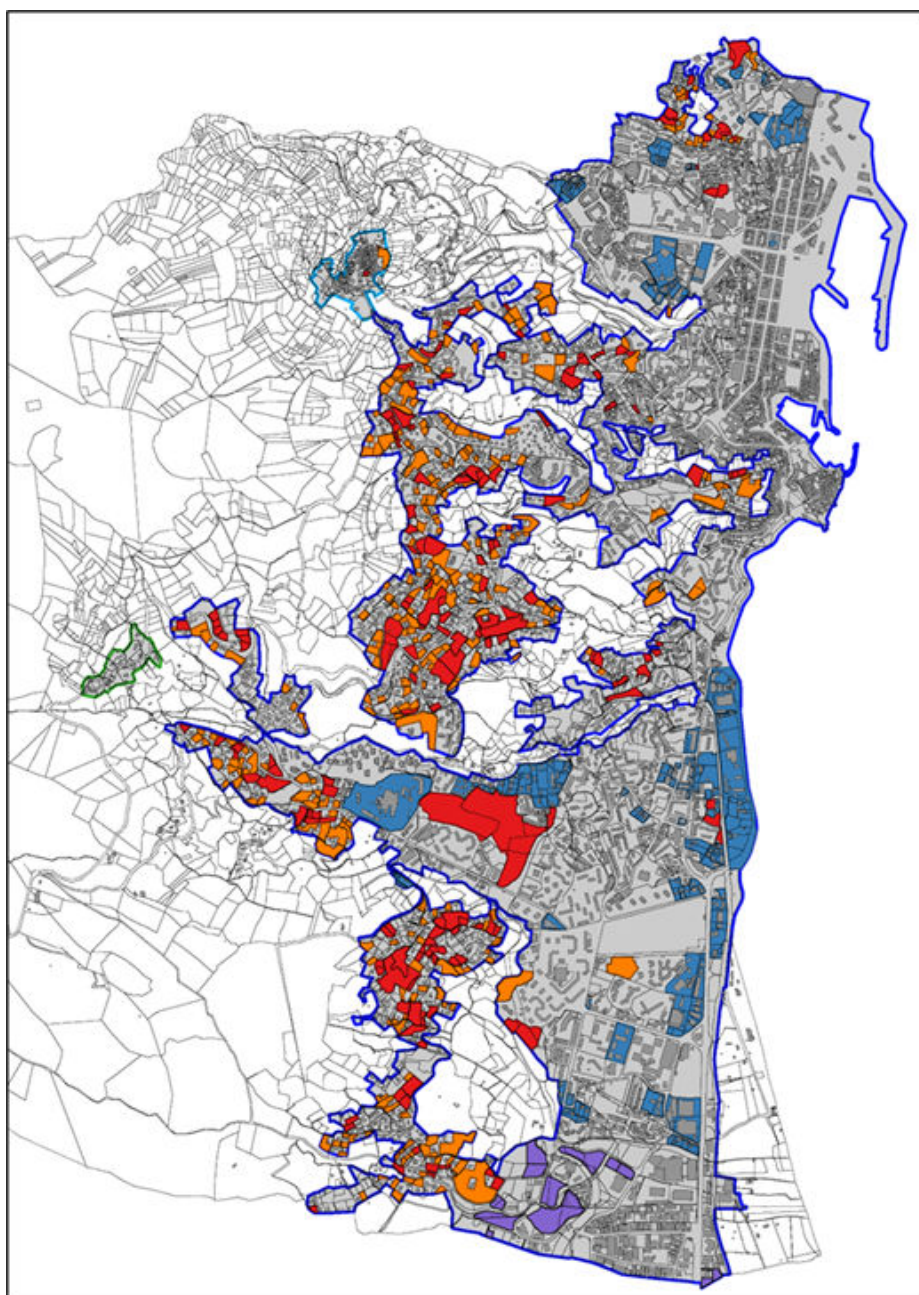
Pour les zones d'activités, le potentiel est réduit, d'autant plus que depuis 2021, les parcelles ont fait l'objet d'autorisations d'urbanisme. La révision générale doit créer les conditions permettant/incitant à la création d'activités adaptées au sein des différentes zones d'habitat afin d'assurer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

ESPACE MOBILISABLE POUR LES ACTIVITES ECONOMIQUES DANS L'ENVELOPPE URBAINE

Réception par le préfet : 25/03/2024

Dénomination PLU révisé	Somme des surfaces potentielles (ha)	Nbre d'unités foncières
Unités foncières non bâties dans l'enveloppe urbaine	7,54	12
UEa	7,20	10
UEc	0,34	2

Localisation de l'ensemble des espaces présentant un potentiel au sein de l'enveloppe urbaine, à plus ou moins longue échéance



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

Ainsi, la révision générale a permis une réduction significative de l'enveloppe urbaine future, à travers le reclassement d'un peu plus de 115 ha en zone naturelle et agricole. Les extensions urbaines programmées ont été, selon leur niveau d'équipement et leur superficie intégrés soit aux zones urbaines soit aux zones à urbaniser à dominante résidentielle comprenant une mixité des fonctions urbaines.

Elles représentent, ensemble, une surface globale proche d'un peu moins de 45 ha théoriquement «consommables» et doivent permettre la réalisation de l'ordre de 2 100 à 2 150 logements, en complément de ceux réalisables par mobilisation des unités foncières non bâties, densification des terrains bénéficiant encore d'un potentiel constructible et des mutations identifiées.

Le site de Labrettu est prioritairement destiné à la relocalisation du pôle hospitalier, étant ainsi pleinement compatible avec l'objectif affirmé au sein du PADD qui est de soutenir ce projet. Néanmoins, dans l'hypothèse le choix des autorités ministérielles porterait sur la requalification/restructuration du site hospitalier actuel de Falconaja avec une possible mobilisation d'une partie de la zone à urbaniser de Paese Novu, alors la zone à urbaniser de Labrettu délimitée avec le PLU pourra être affectée à un nouveau quartier à dominante d'habitat, compensant et complétant ainsi l'offre en logements sur la commune.

Dans ce cas, la consommation foncière liée aux besoins résidentiels serait alors augmentée de 16 ha, permettant la réalisation d'environ 1 200 logements supplémentaires accompagnés d'une polarité de quartier et d'espaces verts. La consommation prévisionnelle future programmée pour les besoins résidentiels serait donc dans ce cas de 60 ha à l'horizon 2041, incluant les jardins/espaces verts prévus au sein des différentes zones à urbaniser pour un minimum de 5,5 ha non artificialisés. S'agissant d'un maximum, celui-ci ne sera atteint que si l'ensemble des extensions envisagées seront effectivement bâties. De plus, le périmètre de la zone d'urbanisation future de Paese Novu comprend la préservation et aménagement d'un parc public de l'ordre de 2 ha, tel qu'indiqué à l'OAP.

Celle du Fangu comprend la préservation de d'une grande partie des jardins actuellement présent et qui représentent un peu moins d' 1ha.

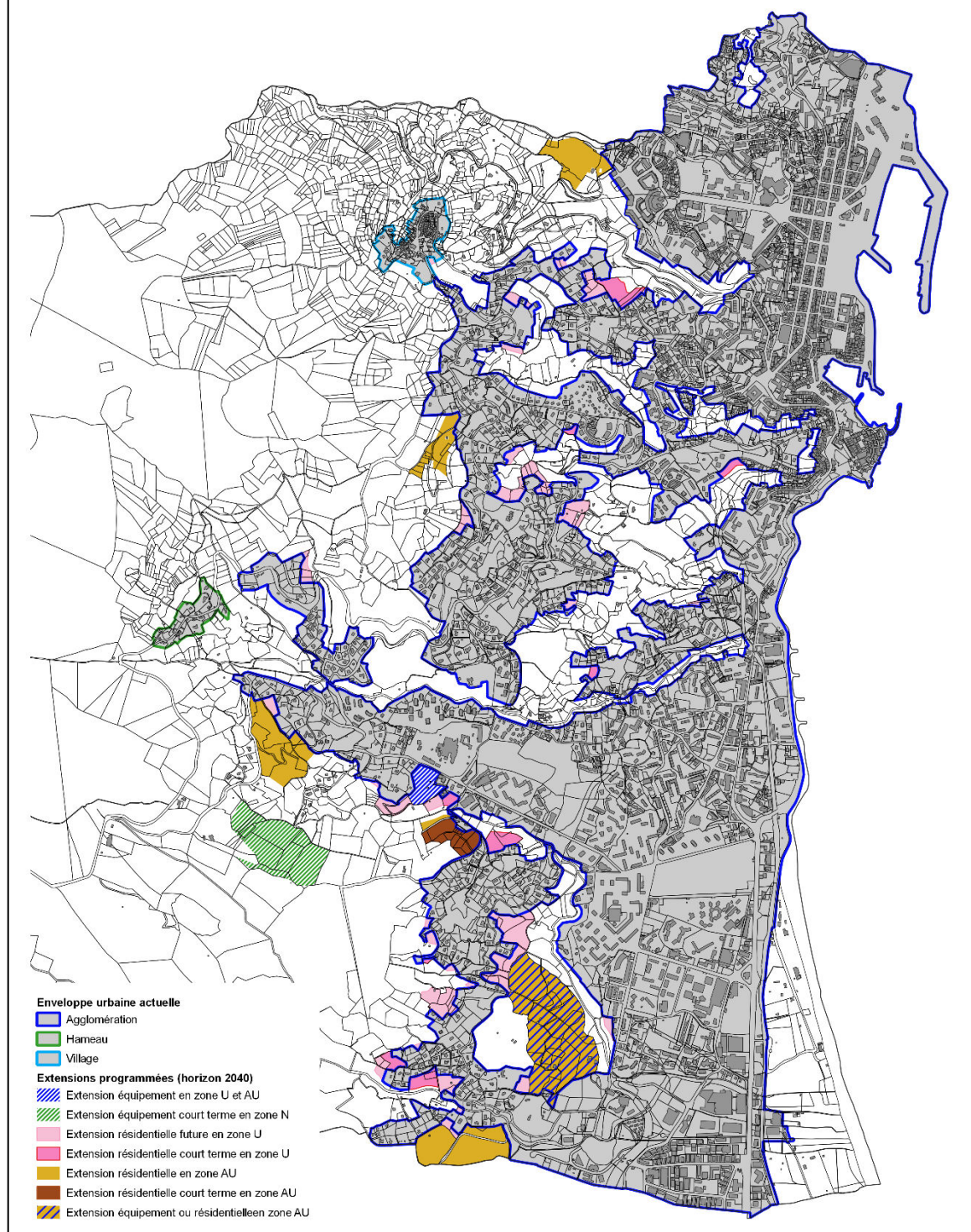
Celle de Labrettu, environ 2 ha d'espaces vert également. Les espaces verts prévus aux OAP représentent donc environ 5 ha.

Enfin, certaines zones à urbaniser comprennent déjà des espaces artificialisés, comme par exemple à Ondina et Pastoreccia où la voie, incluse dans le périmètre de la zone à urbaniser existe déjà ; les secteurs d'Ondina et Campo Ventosu comprennent également déjà quelques constructions.

Dans la mesure où les modalités d'application de la loi « climat et résilience » au-delà de 2031 ne sont pas encore connues et en l'attente des précisions qui seront apportées par le PADDUC, le projet communal est donc à la fois compatible avec les objectifs recherchés à travers la loi et l'objectif fixé au sein du PADD.

En complément, le zonage réglementaire permet, via des extensions programmées, la mobilisation d'un peu plus de 27 ha spécifiquement dédiés aux équipements publics correspondant :

- à l'extension du cimetière d'Ondina, ayant déjà fait l'objet d'une DUP, dont le périmètre a été réduit par rapport à celui délimité au PLU de 2009, pour mieux correspondre à la topographie du site ;
- à un projet porté par l'hôpital pour répondre à un besoin immédiat, projet prévu de l'autre côté de la route Royale, face au site actuel ;
- au projet de pôle hospitalier à l'étude, à Labrettu dont la mobilisation effective pour cette vocation entraînerait une réduction des espaces consommables pour les besoins résidentiels.



Dénomination PLU révisé	Hauteur maximale	Emprise au sol maximale	Somme des surfaces potentielles (ha)	Nbre de parcelles / unités foncières	Densité (nbre de lgts/ha)	Capacité théorique (nbre de lgts)	Coefficient de pondération	Nombre de Logements prévus ou estimés réalisables d'ici 2040
Extensions programmées pour les besoins résidentiels court terme (Autorisation d'urbanisme délivrée et projets en cours connus) en zone U - surfaces en ha net			5,01	9				99
UBa	R+7	50%	0,33	1	180	59	70%	42
UDb	R+2	30%	2,91	6	25	73	60%	44
UDc	R+1	25%	1,77	2	15	27	50%	13
Extensions programmées pour les besoins résidentiels en zone U - surfaces en ha/net			16,21	77				455
UBa	R+7	50%	0,62	2	180	112	100%	112
UBb	R+6	50%	0,16	1	160	26	100%	26
UCc	R+2	40%	0,99	1	45	45	70%	31
UDa	R+3	30%	0,40	1	60	24	100%	24
UDb	R+2	30%	12,10	59	30	356	70%	249
UDc	R+1	25%	1,94	13	10	19	70%	14
Extensions programmées pour les besoins résidentiels court terme (Autorisation d'urbanisme délivrée) en zone AU - surfaces en ha brut			3,35	17				338
1AU-Bd (Ondina)	R+3 à R+5	50%	3,35	17	160	536	63%	338
Extensions programmées pour les besoins résidentiels en zone AU - surfaces en ha/brut (hors Labrettu)			19,59	33				1245
1AU-Bd Pastoreccia	R+2 et R+5	50%	6,43	3	140	900	60%	530
1AU-Bc Fangu	R+3 et R+6	50%	4,14	6	180	745	55%	395
1AU-Da Subigna	R+3	30%	6,31	9	60	379	75%	280
1AU-Db Campo Ventosu	R+2	30%	2,71	15	25	68	60%	40
TOTAL GENERAL			44,16	136				2 137

EXTENSIONS PROGRAMMEES POUR LES EQUIPEMENTS PUBLICS A COURT ET LONG TERME

	Surface (ha)	Nbre de parcelles
Extensions programmées pour équipements publics à plus ou moins long terme	27,24	35
UCb / Equipement hospitalier	1,93	1
Nc / Extension du Cimetière d'Ondina	9,36	11
1AU-H / Labretto - Pôle Hospitalier	15,95	23

1.6.5 Les zones à urbaniser et les OAP

Le PLU de Bastia comporte en conséquence 8 zones à urbaniser, dont 7 sont couvertes par des Orientations d'Aménagements et de Programmation (OAP).

Les secteurs concernés par les OAP englobent, pour la plupart d'entre elles, les environs immédiats des zones d'urbanisation future, de façon à assurer une bonne insertion d'ensemble au regard des tissus urbains déjà constitués et des espaces naturels/agricoles à préserver.

Pour le quartier de la Carbonite, compte tenu de la spécificité du secteur en relation avec les études en cours sur l'organisation future des Ports, le choix a été fait avec la révision générale de maintenir cet espace en zone 2AU (zone à urbaniser « stricte »).

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

Localisation des zones à urbaniser et des OAP



Les OAP permettent de déterminer les conditions d'urbanisation et d'aménagement, tout en tenant compte des qualités urbaines (équipements, logements, commerces de proximité, activités économiques, mobilités douces et transports collectifs), architecturales (qualités architecturales et implantation des constructions), paysagères et environnementales (préservation des richesses naturelles et identitaires des lieux) et patrimoniales (préservation du patrimoine local tels que terrasses, anciens chemins, anciens bâtiments tels que moulins, pagliaghju ...).

Pour chacune d'elle, sont présentés et déclinés :

- les objectifs généraux, permettant de préciser dans quel contexte le projet s'inscrit et les objectifs recherchés à travers l'ouverture à l'urbanisation de la zone ;
- les principes d'aménagement à respecter permettant d'atteindre les objectifs précédemment cités, opposables aux porteurs de projets en complément des dispositions inscrites au règlement.

Les OAP permettent de localiser spatialement les différentes attentes en termes d'aménagement, ce que le règlement ne permet que difficilement. Le règlement peut rappeler certaines indications inscrites dans les OAP, qui de fait deviennent opposables, mais vient aussi préciser comme pour les zones urbaines les interdictions et limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, les règles à respecter relatives aux caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères, volumétrie et implantation des constructions, qualité urbaine architecturale et paysagère.

1.6.6 La capacité d'accueil du PLU révisé

Prenant en compte l'analyse du potentiel de densification et de mutation des espaces bâtis et les extensions urbaines programmées à travers le zonage du PLU révisé, il peut être estimé qu'environ 6 780 à 7 080 logements seront potentiellement réalisables d'ici 2040. Dans l'hypothèse où la restructuration sur place du pôle hospitalier de Falconaja serait retenue, avec la possible réalisation d'équipements publics ou de logements/hébergements destinés au personnel hospitalier sur une partie du secteur à OAP de Paese Novu, alors la commune préserver le potentiel constructible de la zone à urbaniser de Labrettu, secteur de la commune qui serait dans ce cas dédié à un nouveau quartier mixte, à dominante d'habitat. Ce projet permettrait la réalisation d'environ 1 200 logements. La capacité d'accueil du territoire serait dans ce cas de l'ordre de 7 980 à 8 280 logements, selon l'affectation qui sera faite des terrains à Paese Novu. Ce nombre est quelque peu supérieur aux besoins, estimés à 6 265 logements selon la simulation haute, mais permettra une certaine marge de manœuvre prenant en compte les incertitudes quant à l'évolution des parcelles potentiellement mutables dont on ne peut être certain à ce jour de leur évolution effective, ou encore de l'urbanisation effective de la totalité des zones à urbaniser délimitées, à l'horizon 2040.

CAPACITE D'ACCUEIL GLOBALE			
	Somme des surfaces potentielles (ha)	Nbre de parcelles/unités foncières	Estimation du nbre de lgts potentiellement réalisables d'ici 2040
Unités foncières non bâties dans l'enveloppe urbaine	43,09	172	2204 à 2504
Divisions parcellaires réalisables dans l'enveloppe urbaine	41,40	288	602
Mutations certaines à court terme et estimées probables d'ici 2040	13,47	23	1837
Extensions programmées pour les besoins résidentiels court terme (Autorisation d'urbanisme délivrée et projets en cours connus) en zone U - surfaces en ha net	5,01	9	99
Extensions programmées pour les besoins résidentiels en zone U - surfaces en ha/net	16,21	77	455
Extensions programmées pour les besoins résidentiels court terme (Autorisation d'urbanisme délivrée et projets en cours connus) en zone AU - surfaces en ha brut	3,35	17	338
Extensions programmées pour les besoins résidentiels en zone AU - surfaces en ha/brut	19,59	33	1245
TOTAL GENERAL	140,90	611	6780 à 7080

1.7 Le bilan des zones délimitées avec la révision générale, comparativement au PLU de 2009

02B-212000335-20240325-2024032501-DE

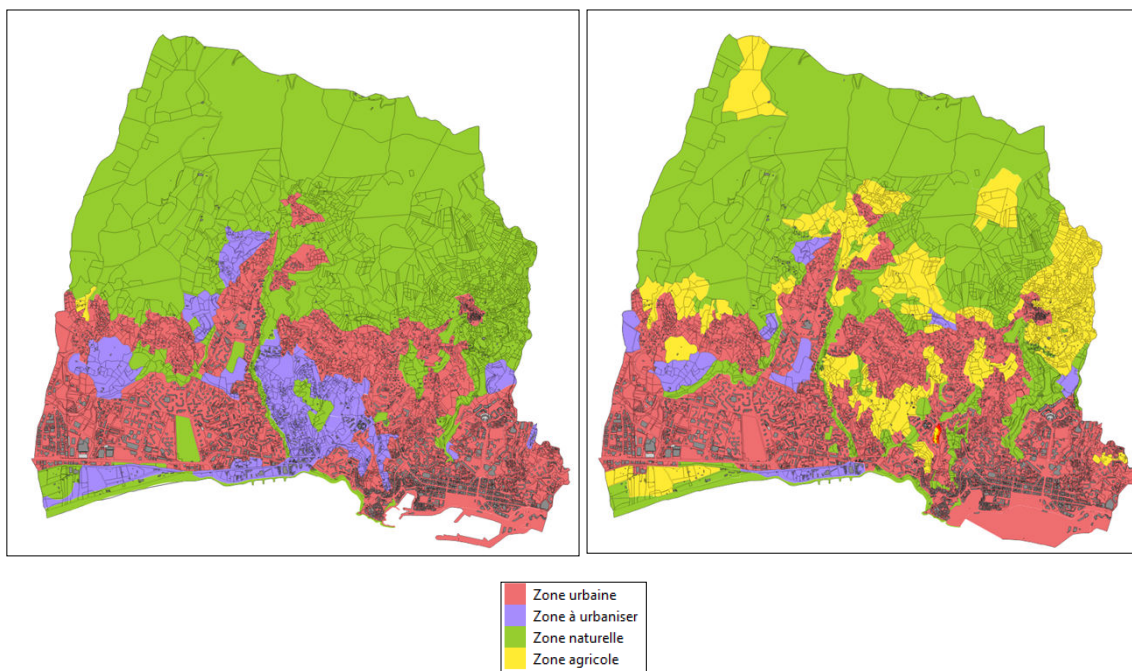
Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 25/03/2024

En compatibilité avec l'objectif affirmé au sein du PADD d'œuvrer en faveur d'une gestion plus économe de l'espace, la commune a choisi de réduire l'extension de l'enveloppe urbaine aux stricts besoins à l'horizon 2040, en mobilisant prioritairement le foncier disponible et en privilégiant des formes urbaines plus compactes permettant une meilleure préservation de l'environnement naturel et du potentiel agricole identifié sur la commune. Ainsi un peu plus de 115 ha seront préservés.

PLU approuvé en 2009

Nouveau PLU



	PLU de 2009		Nouveau PLU		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	1099,26	1102,15	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 et intégrés en zone Urbaine avec la révision générale, et qui n'était intégré dans aucun zonage au PLU de 2009.

Accusé de réception en préfecture de la Haute-Corse
02/04/2024 à 15h04
Accusé de réception en préfecture de la Haute-Corse
02/04/2024 à 15h04

Ces coupures d'urbanisations sont insaturées avec la révision générale ; elles sont classées en zones agricoles ou naturelles au PLU, selon les endroits, et indicés, assurant ainsi leur préservation, avec un règlement plus strict.

Réception par le préfet : 25/03/2024



Localisation des coupures d'urbanisations définies avec la révision du PLU

1.8 L'état initial de l'environnement

Bastia est une commune située au Nord-Est de la Corse, sur la façade orientale de la Haute-Corse, à la base du Cap-Corse. Elle est accessible par la T11 qui traverse le territoire selon un axe Nord-Sud et la Rd81 reliant Bastia à Saint-Florent. La Communauté d'Agglomération de Bastia (CAB) comprend 5 communes : Bastia, Furiani, Ville de Pietrabugno, Santa Maria di Lota, San Martino di Lota.

Adossé à l'Ouest sur la chaîne montagneuse Serra di Pigno, le territoire communal de Bastia s'étend jusqu'à la mer. Ce territoire présente trois entités géomorphologiques différentes :

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

Le territoire de la commune de Bastia met en évidence un réseau hydrographique peu développé, constitué essentiellement de cours d'eau temporaires qui s'écoulent dans les fonds de thalwegs. Les principaux cours d'eau, du Nord au Sud, sont les suivants : Le cours d'eau de Toga, le cours d'eau de Fiuminale, le cours d'eau de Lupinu, le cours d'eau de Corbaia et enfin, le Guadello qui se présente sous la forme d'un réseau unitaire souterrain dans sa partie aval.

Le territoire de la commune de Bastia abrite peu de périmètres d'inventaire et de protection, lesquels ne traduisent pas sa richesse écologique. L'intérêt écologique du secteur du Cap-Corse est marqué par la présence d'une Zone Naturelle d'Intérêts Ecologiques Floristiques et Faunistiques de type I, qui correspond à l'habitat asylvatique des crêtes. L'extrémité Sud-Est du territoire communal accueille une faible partie de la ZNIEFF de type I de l'étang, la zone humide et le cordon littoral de Biguglia. Autrement, la loi Littoral instigue la création d'Espaces Remarquables et Caractéristiques (ERC), et d'Espaces Proches du Rivage. Le territoire communal de Bastia présente, en plus d'un EPR, un ERC identifié au niveau du secteur de l'Arinella.

La partie Ouest du territoire est préservé du fait du relief accidenté. Le secteur est dominé par des espaces naturels. La partie Est est quand-à-elle dominé par l'urbanisation de la commune. La TVB régionale a mis en évidence deux principaux réservoirs de biodiversité, matérialisés par la zone montagneuse des crêtes asylvatiques du Cap-Corse. Ces espaces d'importante écologique seront classés en « cœur de biodiversité » dans le cadre de la trame verte et bleue en plus des limites de l'ERC de l'Arinella. Différents corridors écologiques permettant la circulation des espèces entre les réservoirs de biodiversité ont été identifiés. Les cours d'eau peuvent constituer à la fois des réservoirs de biodiversité et des corridors auxquels s'appliquent déjà, à la fois des règles de protection en tant que milieux naturels et des obligations de restauration de la continuité écologique. Depuis le col de Teghime, la crête principale, matérialisant la dorsale centrale de la chaîne montagneuse du Cap-Corse, constitue une voie de circulation privilégiée pour les espèces, et notamment l'avifaune. C'est ainsi que des voies de migrations prioritaires sont identifiées sur ce secteur. Le corridor est dans ce cas englobé dans le réservoir biologique. D'autres corridors peuvent être cités comme le corridor descendant du col de Teghime, en passant par le rocher d'Anta, vers les zones urbanisées de Furiani et de Corbaia. Pour ce qui est des corridors secondaires, les ripisylves des cours d'eau, et plus largement la végétation rivulaire constituent peuvent être cités et notamment la végétation qui accompagne les cours d'eau de Corbaia, du Lupinu et de Fiuminale.

En termes de vulnérabilité du territoire, la commune est concernée par plusieurs risques et aléas de type naturel et technologique. La commune est soumise au risque inondation, incendie, amiante, radon, mouvements de terrain et technologique. La commune de Bastia est ainsi identifiée au sein du TRI GRAND BASTIA et est couverte par le Plan de prévention des risques naturels inondation (PPRi) du Grand Bastia, approuvé par l'arrêté DDTM/RISQUES/N°222-2015. L'évolution du PPRi a été approuvée par arrêté préfectoral le 23 juin 2023 et est donc désormais opposable. De nouvelles études sur les bassins versants du Golo et des cours d'eau du Sud de la région bastiaise ont également été menées et conduiront également à une modification du PPRi sur ce secteur. La procédure d'évolution du PPRi pour ce secteur est aussi en cours. Pour ce qui concerne le risque incendie, la commune de Bastia est couverte par le plan de prévention des risques naturels « incendies de forêt sur la commune de Bastia », approuvé le 31 mai 2011 par l'arrêté n°2011151-0005. Le PPRIF vaut servitude d'utilité publique. Tout projet de construction ou travaux, doit se conformer au PPRIF.

A la suite de la réalisation d'une étude des mouvements de terrain, un porter à connaissance a été réalisé et un PPR mouvement de terrain a été prescrit. Ce dernier, en cours d'élaboration, permettra d'affiner la localisation et la caractérisation des zones d'aléa et aboutira à un zonage réglementaire. De plus, La commune est, pour la totalité de son périmètre, exposée au radon, un gaz radioactif qui s'échappe naturellement du sol, avec un risque existant classifié comme important.

La ville de Bastia est exposée à des risques technologiques, d'une part, à la présence de plusieurs dépôts de gaz, de fuel et d'essence sur les communes riveraines (Lucciana – Biguglia), mais d'autre part, elle abrite elle-même un dépôt de gaz dangereux ; le dépôt d'air butane (une sphère de 1 000 m³) à Annella. Un PPRT a été établi et permet de prendre en compte les risques. La zone urbanisée n'est pas impactée. La commune de Bastia est également soumise au risque de transport de marchandises dangereuses (hors gaz) par voie terrestre, avec enjeu humain. Le Plan Communal de Sauvegarde (PCS) prend en compte ce risque ; un itinéraire est imposé pour les véhicules et leur transit par le tunnel du Vieux-Port est interdit.

La gestion de l'eau potable est assurée par la Communauté d'Agglomération Bastiaise.

L'établissement public local « Les eaux du pays bastiais » a été créé le 24 février 2015 par délibération du conseil communautaire de la CAB, dont sont membres les communes de Bastia, Furiani, Ville-di-Pietrabugno, San-Martino-di-Lota et Santa-Maria-di-Lota.

Depuis le 1er janvier 2016, l'établissement assure l'exploitation des services publics de l'eau potable et de l'assainissement sur le territoire de la CAB.

L'établissement exploite une station de production d'eau potable composée de 33 réservoirs de stockage et de 306 km de réseaux d'eau potable. L'assainissement des eaux usées est assuré au moyen d'une usine de dépollution, 19 postes de relevage, 23 déversoirs d'orage et 202 km de réseaux. Les ressources en eau de la régie proviennent pour l'essentiel des prélèvements opérés sur les cours d'eau locaux parmi lesquels le Bevinco, identifié par le comité de bassin de Corse comme particulièrement vulnérable, toutes pressions confondues (humaines et environnementales).

Elle dispose actuellement de quatre types de ressources : le Bevinco, l'OEHC fournissant de l'eau du Golo, la nappe alluviale du Bevinco et les sources de Montagnes. Depuis le 1er Janvier 2002 et pour une durée de douze ans, un contrat d'affermage a été signé avec l'OEHC pour la gestion d'une grande partie des réseaux d'eau potable des communes adhérentes à la CAB ainsi que pour la gestion de l'assainissement.

Pendant de nombreuses années, les effluents étaient traités soit par la station d'épuration de Bastia Nord, soit par la station de Bastia Sud. Cependant, le réseau d'assainissement a été récemment modernisé par l'abandon de l'unité Nord, au profit d'un transfert vers celle de Bastia Sud. Cette dernière a été agrandie et mise en conformité pour accueillir la charge hydraulique supplémentaire.

La commune de Bastia s'inscrit dans l'ensemble des plaines littorales et contreforts de Bastia-Marana et se divise en deux unités paysagères : la ville de Bastia et les versants de Bastia. Paysage emblématique de Bastia, la ville ancienne se compose de la ville haute (la Citadelle et l'ancien faubourg du quartier Saint-Joseph) et la ville basse (le Vieux-Port et le quartier du marché). Le paysage est marqué par l'accord entre espace maritime et masses bâties et caractérisé par des ruelles étroites, tirées au cordeau lorsque la topographie le permet. La ville moderne est représentée par le cœur urbain de la ville, qui accueille les principales rues commerçantes. Son paysage se caractérise par une forme pensée et ordonnancée le long du rivage, à la fin du 19ème siècle. A partir de deux grands axes orthogonaux orientés Nord-Sud, le Boulevard de Paoli et l'avenue Maréchal-Sébastien, des voies disposées en damier délimitent d'importants îlots bâtis. Les immeubles massifs et élégants s'organisent sur rue et sur cour intérieure commune. En façade maritime, la place Saint-Nicolas permet l'articulation avec la vieille ancienne.

1.9 Le projet

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de Bastia se fonde donc sur les orientations stratégiques suivantes :

- Affirmer Bastia comme un lieu de croissance et d'échange en Méditerranée ;
- Organiser une ville qui respire ;
- Repenser une ville rassemblée pour mieux vivre ensemble ;

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur		Capacité théorique en logements estimée au sein des zones à urbaniser	Echéancier envisagé		
02B-21N00335-20240325-2024032501-DE	N°		Court terme (0 à 5 ans)	Moyen terme (5 à 15 ans)	Plus long terme (15 ans et +)
OAP	Nom du secteur				
Accusé certifié exécutoire					
Réception par le préfet : 25/03/2024					
1	Quartier Paese Novu et Uccini	1150	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* : 3310 lgts variante 2** : 3710 à 4010 lgts	1545 à 1845	965	variante 1* : 300 lgts variante 2** : 1200 lgts

La politique d'espaces verts de Bastia favorise l'importance de poursuivre le maillage vert des quartiers, visant ainsi à :

- Rétablir l'équilibre de l'offre en espaces verts entre la ville colinéaire et la ville littorale. La première est en effet bien pourvue, mais la seconde pâtit d'une image minérale qui contribue quelque peu à sa désaffection ;
- Développer les jardins et les squares dans les quartiers peu pourvus (Labretto, Aurore, Arinella, Saint Antoine, Toga) ;
- Aménager les jardins familiaux, les espaces multisports et les aires de jeux.

Le territoire bastiais est constitué par une forte présence de collines boisées et crête asylvatiques, la ville a donc la nécessité de préserver ces milieux emblématiques du paysage communal. De plus, il est important de conforter promontoires et éperons surplombant la ville, afin notamment de préserver les perspectives visuelles vers le littoral.

Concernant la trame bleue de la ville, celle-ci est un espace au fort pouvoir d'attractivité. En effet, Bastia est une ville balnéaire, il est donc nécessaire de préserver les rives et ruisseaux en tant que corridor écologique. Cela se traduit à travers plusieurs actions, telles que la création de chemins de promenade en bordure des cours d'eau, la révélation de la plage de l'Arinella, concilier la végétalisation des berges avec la protection et la mise en valeur des témoins.

La prise en compte systématique des trames vertes et bleues au sein des aménagements est primordiale par la ville de Bastia.

La ville souhaite préserver les qualités remarquables des espaces agricoles et forestiers, à travers, d'une part l'identification des espaces stratégiques agricoles et cultivables et d'autre part, préserver des interfaces naturelles afin de structurer le territoire.

Ce PLU permet ainsi d'assurer une concentration du bâti et la cohésion d'ensemble des différentes formes catégorisées. Dans tous les cas, celui-ci établit, à travers ces parties réglementaires, les bases pour une maîtrise de l'urbanisation future sur le territoire communal et permet d'éviter un étalement anarchique du bâti comme le mitage de l'espace. Il respecte également l'impératif de desserte, en capacité suffisante, par les réseaux de viabilité et d'accessibilité. En outre, dans ces secteurs, la délimitation de la zone constructible autorise un renforcement (densification et renouvellement) au sein des enveloppes bâties actuelles ainsi que pour certaines formes, des extensions urbaines latérales plutôt que linéaires (le long des voies principales) en continuité du bâti préexistant.

Enfin le PADD affirme également la nécessité de revoir les modes de déplacements. La densification progressive des tissus urbains ainsi que la localisation des zones d'extensions à proximité des transports collectifs doit contribuer à limiter la dépendance automobile. Des zones de bonne desserte ont été définies au PLU, réduisant le nombre de places de stationnement à réaliser dans ces secteurs dans cet objectif.

1.1 Les incidences sur l'environnement

1.1.1 Les enjeux

Les enjeux identifiés par l'état initial sont hiérarchisés et identifiés dans le tableau présenté ci-dessous.

Enjeu prioritaire	Les enjeux de cette catégorie recouvrent des niveaux de priorité forts pour le PLU sur l'ensemble du territoire, quelle que soit l'échelle d'analyse sur laquelle il va se positionner (commune, quartier, zone d'activités, centre bourg...). Ce sont des enjeux pour lesquels le PLU dispose de leviers d'action directs. Ils doivent être intégrés très en amont des réflexions de développement.
Enjeu important	Il s'agit d'enjeux qui apparaissent d'un niveau de priorité élevé pour le territoire communal mais de façon moins homogène que les enjeux prioritaires. Ils ont un caractère moins systématique et nécessiteront une attention particulière dans les phases plus opérationnelles du PLU : OAP, zonage et règlement.
Enjeu modéré	Bien qu'il s'agisse d'enjeux environnementaux clairement identifiés lors du diagnostic territorial, ils revêtent un niveau de priorité plus faible pour le PLU au regard du fait notamment d'un manque de levier d'action direct

Hiérarchisation	Thème	Enjeux
Prioritaire - niveaux de priorité forts pour le PLU sur l'ensemble du territoire - leviers d'action directs	Continuité écologique	Préserver et renforcer la biodiversité en milieu urbain en poursuivant le maillage vert des quartiers
		Préserver strictement les espaces présentant un enjeu élevé pour la biodiversité
	La nature sauvage	Préservation des espaces naturels
	Risques	Prendre en compte les risques naturels
		Prendre en compte le risque technologique
Important - niveau de priorité élevé pour le territoire communal mais de façon moins homogène - À prendre en compte dans OAP, zonage...	Continuité écologique	Affirmer les composantes de la trame verte et bleue de Bastia et gérer durablement ces espaces
		L'équilibre entre les zones naturelles et urbaines
Modéré - niveau de priorité plus faible - manque de levier d'action direct	Les déchets	La réduction de la production de déchets et l'amélioration de la collecte sélective
	Qualité de vie	La qualité de vie par la réduction des nuisances sonores et de la pollution de l'air.

1.10.2 Les incidences

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 25/03/2024

Les incidences du projet de PLU sur le réseau hydrographique portent sur le ruisseau de Fulminale et de Lupino ainsi que les ruisseaux de Corbaia et Montesoro. La mise en œuvre du plan pourrait occasionner une augmentation des problématiques liées à la gestion des eaux pluviales. Néanmoins, des mesures seront prises, afin de réduire l'incidence des projets d'urbanisation.

Concernant les différentes ZNIEFF du territoire communal de Bastia, le projet n'aura qu'une faible incidence sur ces dernières au vue de l'urbanisation déjà existante et des projets d'extensions envisagé. En effet, le projet du PLU vise à densifier l'urbanisation existante de manière à éviter un effet du mitage au sein du territoire.

La matérialisation de la TVB à l'échelle communale permet d'organiser le développement de la commune, sans compromettre le fonctionnement écologique global. Les zones présentant un enjeu important pour le territoire sont préservées par les zonages naturels, les ERC, les EBC ou les zonages agricoles et les zones d'extensions sont localisés en continuité immédiate de l'urbanisation existante.

Concernant les risque, le projet du PLU engendrera une incidence globalement faible sur les enjeux liés au risque inondation. Le zonage réglementaire du PPRi a été pris en considération lors de l'élaboration du PLU et des mesures visant à limiter l'incidence de l'imperméabilisation des sols seront mises en œuvre, notamment dans le cadre des OAP. Pour ce qui est du risque incendie, les incidences seront faible, le projet du PLU vise à ouvrir une centaine d'hectare à l'agriculture, conduisant ainsi à la création de coupure de combustible au sein des zones à risques. De plus, le zonage réglementaire du PPRIF a été pris en compte, les extensions de l'urbanisation seront localisé à proximité immédiate de l'urbanisation existante.

Dans l'attente de la finalisation du PPR, le zonage du PAC a été pris en compte pour l'élaboration du PLU. En conséquence, les zones d'extensions envisagées par le PLU et localisés au sein d'une zone d'aléa devront faire l'objet d'une étude géotechnique. Les conditions de cette étude sont prévues par le PAC. Ainsi, les incidences du projet du PLU vis-à-vis du risque mouvement de terrain sont considérées comme faibles.

La réalisation du projet du PLU n'influencera par le zonage du PPRT existant au sein du territoire communal de Bastia. Et, concernant les nuisances sonores, d'une manière générale, 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.

Concernant l'eau potable, le PLU prend en considération les différentes sources localisées au sein du territoire communal de Bastia ainsi que leurs périmètres de protection rapprochés. Ainsi, au regard du projet de PLU, de sa nature et de son importance, sa mise en œuvre n'occasionnera pas d'altération de la qualité de la ressource en eau. Pour ce qui est de l'aspect quantitatif, le projet de PLU engendrera une augmentation des besoins en eau potable. Cette augmentation a été prise en considération, les ressources actuelles de la commune sont considérés comme suffisante pour répondre aux besoins actuels et futurs de la population.

Le projet du PLU n'aura pas d'incidence négative sur le traitement des eaux usées. Les effluents produits actuellement au sein de la commune sont traités par la station d'épuration de Bastia Sud, laquelle a été agrandie et mise en conformité pour accueillir la charge hydraulique supplémentaire prévue par le projet du PLU. En cas d'impossibilité de raccordement des constructions au système de collecte communal, un système d'assainissement individuel conforme vis-à-vis de la réglementation en vigueur devra être mis en œuvre.

L'incidence du projet sur la gestion des déchets est faible, le développement de l'urbanisation étant prévue uniquement en continuité des zones urbanisées existantes, où les équipements de gestion des déchets sont d'ores et déjà présents.

Les incidences sur le paysage de la commune de Bastia seront faibles, de nombreux espaces naturels seront préservés et valorisés ainsi que le patrimoine local bâti et certaines terrasses, murets en pierres sèches et chemins. L'urbanisation nouvelle se fera en extension de l'urbanisation existante limitant l'éparpillement des constructions sur le territoire communal de Bastia.

Ainsi, le territoire communal de Bastia est partagé entre espaces naturels, agricoles et urbains. Les extensions projetées sont localisées en continuité de l'urbanisation existante. Le projet de PLU permet de structurer l'espace et protéger les milieux sensibles via la délimitation des plages, des ERC, EPR, EBC et du zonage naturel, inconstructible. Des centaines d'hectares sont classés en zone agricoles permettant d'encourager un retour de l'agriculture au sein du territoire communal.

1.10.3 Les mesures

Des mesures seront prises, afin d'éviter, réduire ou compenser les incidences sur l'environnement précédemment évoquées via :

- l'application du règlement (préservation de ripisylves, traitement des eaux pluviales, réglementation des ERC/EPR, prise en compte des PPR, raccordement aux réseaux, etc.) ;
- le respect du zonage naturel, d'EBC, d'ERC ;
- la protection des boisements identifiés comme étant à préserver,
- les objectifs environnementaux détaillés dans le PADD : améliorer le cadre de vie de la population en réinsérant des poches de nature ou des parcs d'envergure dans les quartiers de Bastia, etc. ;
- les projets d'OAP prenant en considération les espaces naturels.

1.11 Description de la réalisation de l'évaluation

1.11.1 Préambule

L'évaluation environnementale est une démarche qui accompagne l'élaboration du document d'urbanisme. Afin de rendre la démarche la plus lisible possible, le choix a été fait dans le cadre du PLU de Bastia d'intégrer dans le rapport de présentation les éléments suivants :

- Un chapitre relatif à l'état initial de l'environnement ;
- Un chapitre portant sur l'articulation du PLU avec les autres documents d'urbanisme, plans ou programmes ;
- Un chapitre relatif aux caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ;
- Un chapitre portant sur l'analyse des incidences notables probables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ;
- Un chapitre relatif aux éventuelles conséquences de l'adoption du PLU sur la protection des zones Natura 2000 ;
- Un exposé des motifs pour lesquels le projet de plu a été retenu, notamment au regard des objectifs de protection de l'environnement et des solutions de substitution raisonnables ;
- La présentation des mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du document sur l'environnement ;
- La définition des critères, indicateurs et modalités retenus pour suivre les effets du document sur l'environnement afin d'identifier, notamment, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées.

1.11.2 Les principales étapes de l'évaluation environnementale

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 25/03/2024

L'évaluation environnementale du PLU de Bastia a été réalisée selon un processus itératif. Chaque pièce, chaque orientation, chaque décision du projet a fait l'objet d'une analyse de ses incidences environnementales et d'échanges avec la collectivité et les partenaires du projet (Personnes Publiques Associées, population). Suite à cette démarche, certaines modifications du document de PLU ont été réalisées permettant d'ajuster le projet et ses conséquences en matière d'environnement. De manière globale, le projet de PLU se manifeste donc par une prise en compte forte de plusieurs thématiques environnementales (enjeux relatifs aux risques, au patrimoine naturel, aux paysages...).

L'objectif de l'état initial de l'environnement et de l'analyse des incidences du PLU sur l'environnement a été de fournir, tout au long du processus, un outil d'aide à la décision pour définir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

À cette étape, il s'agissait de :

- faire émerger les enjeux environnementaux à l'échelle du territoire,
- anticiper les incidences les plus importantes sur l'environnement et envisager des choix d'aménagement alternatifs.
- évaluer la faisabilité des mesures compensatoires, si besoin, pour les impacts résiduels.

Parallèlement, l'un des objectifs était d'anticiper les besoins liés au suivi environnemental avec la référence de l'état 0 du scénario au fil de l'eau et des pistes d'indicateurs de suivi.

Afin de constituer un véritable outil d'aide à la décision, les premières études liées à la description de l'état initial de l'environnement et les incidences prévisibles des orientations du plan se devaient d'être évolutives. En effet, si ces documents alimentent le diagnostic et éclairent les choix d'aménagement, ils sont également réinterrogés au fil de l'élaboration du projet. La méthode retenue était donc itérative et forte de proposition.

1.11.3 Incidences évitées grâce à la démarche itérative de l'évaluation environnementale

Le projet de Plan, au regard des objectifs de développement a permis d'éviter des incidences négatives directes grâce à la démarche d'évaluation environnementale itérative et continue.

En effet, le PADD affirme la nécessité de préserver et valoriser le patrimoine naturel de la commune. Ainsi, les Espaces remarquables et caractéristiques (ERC) ont pu être délimités localement. Les massifs forestiers et leurs lisières sont préservés par le classement des Espaces boisés classés (EBC) ; la Trame verte et bleue a été définie localement. Toute artificialisation du sol pouvant occasionner des ruptures majeures du continuum écologique ont été évitées, au profit d'un regroupement du tissu urbain limitant l'étalement, et en réduisant la surface des extensions. La plage à vocation naturelle de l'Arinella permet de protéger les milieux sensibles de ce secteur (ERC, ZNIEFF avoisinant un site Natura 2000...).

La préservation du réseau hydrographique est également assurée par les zonages de type naturel, les EBC et la vocation des OAP de préserver et valoriser la ripisylve des cours d'eau. De nombreuses zones agricoles ont été définies permettant ainsi à la commune d'encourager un retour des agriculteurs au sein du territoire communal. Le partage entre secteurs agricoles et milieux naturels est effectué afin de maintenir et encourager les activités socio-économiques et préserver la biodiversité.

Les ressources d'eau potables semblent suffisantes pour répondre au besoin futur de la population de la commune de Bastia. De même, la station d'épuration Bastia Sud a été agrandie et mise en conformité de manière à être en capacité de traiter les futurs effluents supplémentaires engendrés par la densification de l'urbanisation de la commune.

Les freins à la réalisation du projet de PLU ont été identifiés au fur et à mesure, des solutions adaptées ont été ainsi pensées et développées.

Date limite de signature :

Date d'entrée en application :