Bastia
CITÀ DI CULTURA

Plan Local d'Urbanisme

Révision Générale N°1

TOME 1

1. RAPPORT DE PRESENTATION

<table>
<tr><th colspan="4">Historique du PLU de Bastia</th></tr>
<tr><td colspan="2">P.O.S.
approuvé le 24/09/1987</td><td colspan="2">P.L.U.
approuvé le 18/12/2009</td></tr>
<tr><td>Révision P.O.S.
N° 1 : 03.10.1994
N° 2 : 21.07.2005

Mise à jour P.O.S.</td><td rowspan="2">Modification P.O.S.
N° 1 : 14.08.1996
N° 2 : 31.07.1998
N° 3 : 21.11.2001
N° 4 : 22.12.2007
N° 5 : 08.05.2008</td><td>Révision P.L.U.
N° 1 22/05/2025

Mise à jour P.L.U.</td><td rowspan="2">Modification P.L.U.
Modification simplifiée n°1 : 31/05/2010
Modification n°2 : 20/06/2011
Modification n°3 : 06/05/2013
Modification n°4 : 28/06/2014
Modification n°5 : 22/12/2015
Modification n°6 : 22/06/2016
Modification n° 7 : 24/07/2018
Modification n° 8 : 28/05/2019
Modification n° 9 : 25/06/2019
Modification n° 10 : 17/01/2022</td></tr>
</table>

SOMMAIRE

CHAPITRE 1 : Préambule 5

1. Présentation de la commune 5
2. L'histoire du PLU 6
3. Une révision du document d'urbanisme devenue nécessaire pour donner suite aux évolutions législatives et à l'approbation du padduc 7
3.1 Les évolutions législatives 7
3.2 Le PADDUC 8
4. Les objectifs généraux de la révision générale du PLU 9

CHAPITRE 2 : Diagnostic territorial 11

1. Évolution démographique 11
1.1 Une évolution démographique fluctuante par le passé, mais qui semble s'accroître de manière pérenne aujourd'hui 11
1.2 Un solde migratoire à l'origine des dynamiques démographiques 13
1.3 Une population encore jeune par rapport aux territoires de comparaison, malgré une légère tendance au vieillissement 14
1.4 L'évolution des ménages et de leur composition 16
1.5 Perspectives d'évolution démographique 20
1.6 Synthèse du diagnostic et des enjeux sur le thème de la démographie 21
2. Logement 22
2.1 Un rythme de production de logements qui a ralenti au fil du temps mais qui est reparti à la hausse ces dernières années 22
2.2 Un parc de logements composé essentiellement de résidences principales 23
2.3 Une part élevée de logements anciens 24
2.4 Une moindre occupation des logements de petite taille et une suroccupation des logements de grande taille par les petits ménages d'une à deux personnes 25
2.5 Un habitat marqué par le logement collectif 28
2.6 Un secteur locatif toujours important 29
2.7 Une politique volontariste à l'œuvre depuis plusieurs décennies en faveur logements social 30
2.8 Vacance 32
2.9 Aire d'accueil des gens du voyage 35
2.10 Estimation des besoins quantitatifs en logements en fonction des perspectives d'évolution démographiques 36
2.11 Synthèse du diagnostic et des enjeux sur le thème du logement 38
3. Economie 39
3.1 Évolution et structure de la population active 39
3.2 Évolution et structure de l'emploi 43
3.3 Dynamique des entreprises 48
3.4 Migrations alternantes : forte polarisation de l'emploi à Bastia 49
3.5 Organisation des espaces économiques 51
3.6 Agriculture 64
3.7 Tourisme 91
3.8 Les besoins en matière de développement économique 95

3.9 Synthèse du diagnostic et des enjeux sur le thème de l'économie 99
4. Équipements et services 100
4.1 Un bassin de vie bien équipé 100
4.2 Typologie et localisation des équipements et services 100
4.3 Infrastructures de transport, mobilité et déplacements 104
4.4 Communications numériques 132
4.5 Synthèse du diagnostic et des enjeux sur le thème des équipements et services 138
5. Histoire et morphologie des formes urbaines 139
5.1 Les formes urbaines historiques 139
5.2 Les formes urbaines récentes 145
6. Analyse de la consommation de l'espace 147
6.1 Méthodologie employée 147
6.2 Superficie et typologie des espaces consommés entre 2011 et 2021 147
6.3 Les espaces consommés pour répondre aux besoins résidentiels 151
6.4 Les espaces consommés pour répondre aux besoins d'implantation des activités économiques 152
7. Analyse du potentiel de densification et de mutation des espaces bâtis 153
7.1 L'identification de l'agglomération, du village et des autres espaces urbanisés pouvant accepter un renforcement urbain 153
7.2 Analyse du potentiel de densification 157
7.3 Analyse du potentiel de mutation 165
7.4 Synthèse du potentiel de densification et de mutation des espaces bâtis 171

CHAPITRE 3 : Explication des choix retenus pour établir le PADD, les OAP, le zonage et le règlement 173

1. Explication des choix retenus pour établir le PADD 173
1.1 Principes généraux 173
1.2 Orientation n° 1 du PADD : Affirmer Bastia comme un lieu de croissance et d'échange en Méditerranée 174
1.3 Orientation n° 2 du PADD : Organiser une ville qui respire 176
1.4 Orientation n° 3 du PADD : Repenser une ville rassemblée pour mieux vivre ensemble178
1.5 Orientation n° 4 du PADD : Inscrire mer et montagne au cœur de la ville et de son rayonnement 180
2. Explication des choix retenus pour établir la délimitation des zones, les oap et le règlement 182
2.1 Introduction 182
2.2 Les Dispositions Générales et Particulières applicables à l'ensemble du territoire communal 188
2.3 La délimitation des zones urbaines et les règles qui s'y appliquent 196
2.4 La délimitation des zones à urbaniser et les règles qui s'y appliquent 213
2.5 La délimitation des espaces agricoles et les règles qui s'y appliquent 233
2.6 La délimitation des espaces naturels et les règles qui s'y appliquent 261
2.7 Le bilan des zones délimitées avec la révision générale, comparativement au PLU de 2009 264
3. Justification des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD265

3.1 Orientation n° 1 du PADD : Affirmer Bastia comme un lieu de croissance et d'échange en Méditerranée 265
3.2 Orientation n° 2 du PADD : Organiser une ville qui respire 269
3.3 Orientation n°3 du PADD : Repenser une ville rassemblée pour mieux vivre ensemble 274
3.4 Orientation n°4 : Inscrire mer et montagne au cœur de la ville et de son rayonnement 286
4. Les EBC 291
5. Les emplacements réservés 291
CHAPITRE 4 : Evaluation environnementale 293
1. Analyse l'état initial de l'environnement 293
1.1 Le milieux physique 293
1.2 Milieux naturels 302
1.3 Paysages et unité paysagères 320
1.4 Patrimoine bâti et naturel 325
1.5 Risques naturels 330
1.6 Risques technologiques 343
1.7 Nuisances sonores 344
1.8 Gestion des déchets 346
1.9 Sites et sols pollués 346
1.10 Qualité de l'air 347
1.11 Énergie et gaz à effet de serre 348
1.12 La gestion de l'eau 352
1.13 Synthèse et enjeux de l'Etat Initial de l'Environnement 360
2. Articulation du PLU avec les autres documents d'urbanisme, plans ou programmes 363
2.1 Le Plan d'aménagement et de développement durable de la Corse (PADDUC) 363
2.2 Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) 386
2.3 Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) 391
2.4 Le Programme d'Actions de Prévention des Inondations (PAPI) 392
2.5 Le plan de protection des forêts et des espaces naturels contre les incendies (PPFENI) 393
2.6 Le Plan Global de Déplacements Urbains (PGDU) 394
2.7 Le Programme Local de l'Habitat (PLH) 396
3. Caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan 398
3.1 Introduction 398
3.2 OAP n°1 : Quartier Paese Novu et Uccini 400
3.3 OAP n°2 : Quartier Ondina 405
3.4 OAP n°3 : Quartier Subigna 406
3.5 OAP n°4 : Quartier Labrettu 409
3.6 OAP n°5 : Quartier Pastoreccia 412
3.7 OAP n°6 : Quartier Campo Ventosu 415
3.8 Quartier Paratoghju – Fangu 417
4. Analyse les incidences notables probables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement 420
4.1 Sur le milieu physique 420

4.2 Sur le milieu naturel 424
4.3 Sur le paysage 429
4.4 Sur les risques et les nuisances 430
4.5 Sur la gestion de l'eau 434
4.6 Synthèse des incidences 438
5. Exposé des conséquences éventuelles de l'adoption du PLU sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, notamment l'évaluation des incidences Natura 2000 439
5.1 Contexte réglementaire 439
5.2 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables 440
5.3 Les sites Natura 2000 440
6. Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation 445
7. Critères, indicateurs et modalités retenus 454
7.1 Introduction 454
7.2 Indicateur de suivi de l'artificialisation des sols et de la consommation d'espace 454
7.3 Indicateur de suivi de la mobilisation des terres agricoles 455
7.4 Indicateurs de suivi des déplacements, qualité de l'air 456
7.5 Indicateurs de suivi de la qualité du cadre de vie 456
7.6 Indicateurs de suivi de la gestion des eaux 457
7.7 Indicateurs de suivi de la préservation de la ressource en eau 458
7.8 Indicateurs de suivi de la biodiversité et du patrimoine naturel 458
8. Résumé non technique 460
8.1 L'évolution de la population bastiaise 460
8.2 L'évolution du parc de logement 460
8.3 L'économie et les emplois 461
8.4 Les équipements 462
8.5 Analyse de la consommation de l'espace 463
8.6 Les besoins identifiés au regard de l'évolution démographique 465
8.7 Analyse du potentiel de densification et de mutation des espaces bâtis 468
8.8 Les extensions urbaines programmées 470
8.9 Le bilan des zones délimitées avec la révision générale, comparativement au PLU de 2009 477
8.10 L'état initial de l'environnement 478
8.11 Le projet 480
8.12 Les incidences sur l'environnement 482
8.13 Description de la réalisation de l'évaluation 485

CHAPITRE 1 : PREAMBULE

1. PRESENTATION DE LA COMMUNE

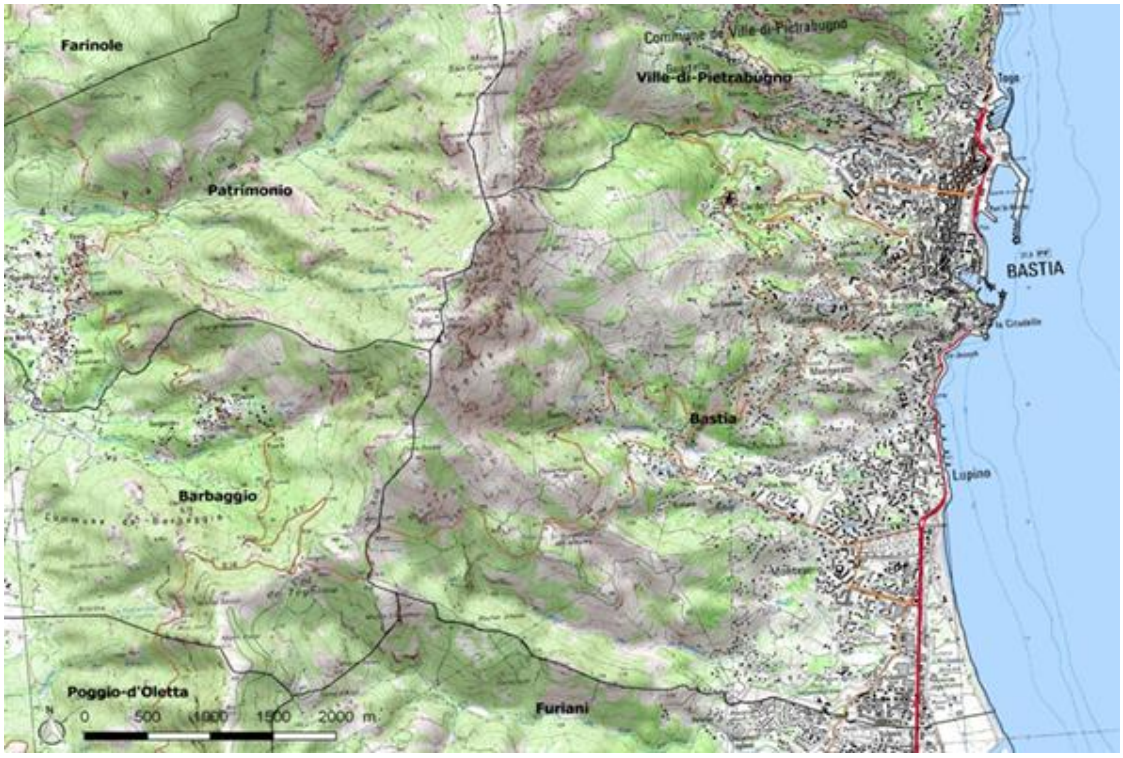
Située dans le Nord-Est de la Corse, à la base du Cap Corse, Bastia est le principal port de l'île. Avec 48 500 habitants recensés en 2019, elle est la deuxième ville la plus peuplée de la région, après Ajaccio.

Bastia est une commune de la façade orientale de Corse. Adossé à l'Ouest sur la chaîne montagneuse de la Serra di Pigno, son territoire se prolonge à l'Est jusqu'à la mer. La commune est ainsi encadrée par ces deux éléments majeurs et s'organise sur un axe Nord-Sud relativement étroit, la route territoriale n°11 (RT11).

Les principaux cours d'eau et crêtes incisent Bastia d'Est en Ouest, formant des coupures topographiques majeures à l'échelle du territoire. On compte notamment, du Nord au Sud, le ruisseau de Toga, de Fiuminale, du Lupinu et de Corbaja.

La commune est limitrophe de Ville-di-Pietrabugno au Nord, Patrimonio et Bargaggio à l'Ouest et Furiani au Sud.

Carte IGN de la commune



La Communauté d'Agglomération de Bastia (CAB) comprend 5 communes : Bastia, Furiani, Ville de Pietrabugno, Santa Maria di Lota, San Martino di Lota.

Ce territoire géographique est constitué d'une bande littorale surplombée par le versant oriental d'un massif montagneux culminant à 960 m. Il est délimité par la Mer Tyrrhénienne à l'est, le Cap Corse au Nord, le Nebbio à l'Ouest, la plaine de la Marana au Sud.

La création en 2002 de la Communauté urbaine traduit la volonté des élus locaux de maîtriser et d'aménager leur espace de vie. Toutefois, à ce jour, aucun SCoT n'a été établi.

En 2019 la CAB compte 62 240 habitants. La population bastiaise représente donc un peu plus de trois quarts d'entre eux.

Périmètre de la Communauté d'agglomération de Bastia (CAB)

2. L'HISTOIRE DU PLU

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Bastia a été approuvé le 18 décembre 2009 par délibération du Conseil municipal.

Ce document a fait l'objet de plusieurs évolutions, il a été modifié à dix reprises par délibération du Conseil municipal en date du 31 avril 2010, 20 juin 2011, 6 mai 2013, 28 juin 2014, 22 décembre 2015, 22 juin 2016, 24 juillet 2018, 28 mai 2019, 25 juin 2019, 17 janvier 2022.

Depuis l'approbation du PLU de 2009, le contexte réglementaire national et local a fortement évolué. Le PLU devait être obligatoirement mis en compatibilité avec les nouvelles dispositions.

C'est pourquoi, le Conseil municipal a pris une délibération le 29 mai 2012 pour prescrire la révision générale de son PLU et définir des premières modalités de concertation avec la population pendant la phase de réflexion préalable.

Les nombreuses évolutions successives du contexte législatif intervenues depuis ont amené à revoir plusieurs fois le projet communal, et ont été un frein à un aboutissement plus rapide.

Il en est de même des espaces stratégiques agricoles définis au PADDUC, dont la carte a été une première fois annulée, rétablie avec quelques adaptations, puis à nouveau annulée et rétablie.

3. UNE REVISION DU DOCUMENT D'URBANISME DEVENUE NECESSAIRE POUR DONNER SUITE AUX EVOLUTIONS LEGISLATIVES ET A L'APPROBATION DU PADDUC

3.1 Les évolutions législatives

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est l'un des instruments d'urbanisme créés par la loi n°2000-1208 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000. Par la suite, de nouvelles lois sont venues se rajouter, telles que :

- la loi Urbanisme et Habitat (UH) du 2 juillet 2003,
- les lois Grenelle I et II adoptées respectivement les 23 juillet 2009 et 29 juin 2010,

Depuis la décision relative à la révision générale du PLU, d'autres lois se sont ajoutées :

- la loi Duflot sur le logement social de 2013,
- la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour un Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové, dite « loi ALUR »,
- la loi n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt, dite « loi LAAF ».
- l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre Ier du Code de l'urbanisme et au décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du Code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme.
- la loi de transition écologique pour la croissance verte du 17 août 2015.
- la loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques du 6 août 2015.
- la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique « loi ELAN ».
- la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite « loi climat et résilience»

Parmi ces dernières, l'on peut citer celles qui ont eu le plus d'incidences sur les documents d'urbanisme, et notamment les PLU :

Les objectifs principaux poursuivis par la loi « Grenelle II » consistent à :

- Mieux prendre en compte les thématiques environnementales, notamment par l'identification et la préservation de la Trame Verte et Bleue (TVB), dans les documents de planification urbaine,
- Gérer l'espace de façon plus économe afin de mieux préserver les espaces naturels et agricoles.

Les objectifs principaux poursuivis par la loi « ALUR » consistent à :

- Favoriser le renouvellement urbain et la densification urbaine dès que les conditions le permettent, tout en préservant les qualités architecturale et environnementale du territoire,
- Limiter l'étalement urbain,
- Mieux prendre en compte la mixité sociale dans l'habitat afin de faciliter l'accès au logement.

À cet effet, la loi a supprimé les dispositions applicables dans les règlements des PLU concernant la taille minimale des terrains constructibles et les coefficients d'occupation des sols (COS).

En outre, le rapport de présentation doit être complété par l'étude de densification et de mutation des espaces bâtis et le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) doit désormais afficher un objectif chiffré de modération de la consommation de l'espace.

Les objectifs principaux poursuivis par la loi « LAAF » en matière d'urbanisme :

Ils consistent à mieux préserver les zones agricoles et naturelles en encadrant l'évolution du bâti à travers un contrôle renforcé.

L'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 et le décret n°20151783 du 28 décembre 2015 :

Ils ont apporté une réécriture complète du livre 1er du Code de l'urbanisme, livre qui régit l'utilisation des sols et les documents d'urbanisme.

Cette réécriture s'est faite à droit constant, c'est à dire sans modification au fond des dispositions, avec deux exceptions toutefois. Le décret réforme la structure du règlement du PLU et actualise la liste des servitudes d'utilité publique (site classé ou inscrit, plan de prévention des risques, etc.), qui doivent être annexées aux PLU pour être opposables aux tiers.

Pour rappel, le règlement du PLU décrit, pour chaque zone définie dans le document graphique, les dispositions réglementaires applicables (desserte, hauteur, stationnement, etc.). La nouveauté, recherchée par le législateur est de faire un règlement adapté au projet urbain. Il est donc désormais structuré en trois sections :

- Section 1 : usage des sols et destination des constructions,
- Section 2 : caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères,
- Section 3 : équipements et réseaux.

En outre, les collectivités peuvent désormais faire un « règlement à la carte », l'ensemble des articles devenant facultatifs. Il est aussi possible de rédiger des règles qualitatives (sous forme d'objectifs) sans imposer les moyens à mettre en œuvre, et des règles alternatives aux règles générales pour s'adapter aux spécificités de chaque parcelle et constituer des formes urbaines différentes. Les objectifs affichés par le ministère du Logement sont d'améliorer la qualité du cadre de vie et de favoriser la mixité sociale mais aussi de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme.

Les objectifs principaux poursuivis par la loi « Climat et résilience » consistent à :

La loi porte sur différentes mesures portant entre autres sur l'alimentation, les transports, la lutte contre la précarité énergétique des logements, le logement. La mesure phare à retenir, et qui concerne directement les documents d'urbanisme, est la réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, en vue d'aboutir au Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à l'horizon 2050. En ce sens la loi vient réaffirmer l'objectif d'une gestion économe de l'espace, déjà présent à travers les lois précédentes, tout en fixant cette fois-ci un objectif national à atteindre, déclinée par décennie.

3.2 Le PADDUC

Le PADDUC (Programme d'Aménagement et de Développement Durable de la Corse) a été approuvé par le Collectivité de Corse en octobre 2015.

Le PLU de Bastia doit être compatible avec lui.

4. LES OBJECTIFS GENERAUX DE LA REVISION GENERALE DU PLU

Dans le cadre de la délibération de prescription de la révision du PLU du 29 mai 2012, les objectifs suivants ont été définis :

- Mieux prendre en compte les enjeux environnementaux pour garantir un développement urbain durable ;
- Assurer la conformité du PLU avec les autres documents d'urbanisme et intégrer les nouvelles orientations du PGDU et du PADDUC,
- Redéfinir l'ensemble des outils réglementaires (emplacements réservés, espaces boisés classés, espaces verts protégés, orientations d'aménagements et de programmation, etc.),
- Améliorer la qualité de vie dans la ville,
- Réaffirmer et identifier les espaces naturels à protéger tout en permettant la création de liaisons entre ces différents espaces pour mieux les mettre en valeur. L'objectif est d'aboutir à la création d'un véritable réseau d'espaces verts (prise en compte des dispositions du décret n° 2012-1492 du 27 décembre 2012 relatif à la trame verte et bleue ainsi que la trame noire),
- Réévaluer les espaces d'extension urbaine pour la création de zones destinées à accueillir les futurs projets de la ville,
- Prendre en considération l'image de la ville à travers le traitement architectural des constructions et la mise en valeur des bâtiments existants,
- Proposer une démarche permettant une meilleure gestion des prix du foncier, définir des mesures portant sur la meilleure maîtrise des prix du logement, la mise en œuvre de la mixité sociale, et la diversification de la typologie des logements,
- Mieux prendre en compte les risques naturels, de limiter l'exposition des habitants des différents quartiers aux pollutions et nuisances de toutes natures.

CHAPITRE 2 : DIAGNOSTIC TERRITORIAL

1. ÉVOLUTION DEMOGRAPHIQUE

1.1 Une évolution démographique fluctuante par le passé, mais qui semble s'accroître de manière pérenne aujourd'hui

La démographie bastiaise a connu un essor démographique soutenu au cours de la période 1968-1982 avec un gain en moyenne de près de 380 habitants supplémentaires par an, grâce à un solde naturel important et un solde migratoire marqué jusqu'au milieu des années 70. Cette croissance démographique généralisée sur l'ensemble du territoire de la Communauté d'Agglomération de Bastia atteste alors de son attractivité territoriale, tout comme pour le Département de Haute-Corse, mais aussi de la réalisation à cette période, des grands ensembles, au Sud de la ville.

Entre 1975 et 1982, un changement des modes de vie qui a fait de la villa individuelle commence à devenir le mode d'habitat préféré de nombreux citadins, ainsi la réalisation de grands lotissements pavillonnaires, hors Bastia et principalement au sud de la Communauté d'Agglomération, a provoqué une augmentation de la population au sein des communes limitrophes. A Bastia la production de nouveaux logements a donc été nettement moindre qu'au cours de la période précédente et une grande partie du parc de logement a évolué entre ces deux dates en résidences secondaires, dont le nombre est multiplié par dix.

La décennie suivante, alors que la croissance continue sur le territoire de la CAB, à Bastia la tendance s'est inversée. Une part importante de la population quitte la commune et le solde naturel étant moins important que par le passé, la démographie chute de manière significative avec 6 175 résidents de moins en 1990, par rapport à 1982. Bastia a alors perdu plus de résidents qu'elle n'en n'avait gagné au cours des quinze années précédentes. A l'échelle de la Haute-Corse la démographie stagne.

Entre les années 1990 et 1999, la démographie communale s'est stabilisée et stagne, tout comme le reste de l'intercommunalité qui n'a vu son effectif augmenter que très légèrement. Quelques personnes quittent encore Bastia mais leur départ est pour partie compensé par le solde naturel, qui continue toutefois de diminuer par rapport aux périodes précédentes. A l'échelle du Département, on observe à contrario une nette croissance, avec un peu plus de 10 000 résidents supplémentaires. Le développement s'est donc opéré de manière significative au sein du département mais très minoritairement sur le territoire de la CAB.

Entre 1999 et 2009 Bastia a connu un nouvel élan démographique, date à laquelle 43 545 habitants sont recensés. La commune a gagné 5 660 résidents supplémentaires en dix ans, soit une moyenne de l'ordre de 565 nouveaux résidents par an, ce qui correspond presque à l'évolution constatée au cours de la période 1968-1982. Comme pour celle-ci, l'augmentation de la population est intimement liée à un apport migratoire conséquent. Au niveau du département, on assiste à une croissance fulgurante, avec 22 750 personnes de plus. L'apport de la population bastiaise représente près de 25% de la croissance départementale sur cette période. Le reste du territoire de la CAB continue à accueillir de nouveaux résidents, mais dans des proportions moindres.

Entre 2009 et 2014, la démographie bastiaise stagne à nouveau, avec même une légère nouvelle tendance à la baisse. Les données INSEE indiquent même une décroissance amorcée dès 2006, les Bastiais étant un peu plus nombreux avant. La CAB, hors Bastia, continue sa croissance, de manière modéré mais constante. Au niveau du Département, la démographie évolue toujours de manière significative, presque à même hauteur que la période précédente.

Sur l'ensemble de la période 1999-2014, la dynamique démographie de Bastia est globalement similaire à celle observée au cours de la période 1968 -1982 sur la même échelle de temps (14 à 15 ans) et le Taux de Variation annuel Moyen correspond à + 0,9%.

Dernièrement, entre 2014 et 2019, la démographie communale marque un nouveau rebond. En l'espace de seulement 5 années, la commune a gagné 5 170 résidents ce qui donne un Taux de Variation Annuel moyen de +2,29%, taux significatif qui n'a jamais été observé auparavant. La

CAB, hors Bastia, en a quant à elle perdu 240 résidents. Le Département, évolue toujours à la hausse, suivant les mêmes tendances que par le passé. L'évolution démographique bastiaise a grandement influencé celle de la Haute Corse ; les nouveaux Bastiais représentent un peu plus de 55% de l'évolution démographique du Département.

La chute démographique importante intervenue entre les années 1982-1990 a clairement marqué l'évolution démographique bastiaise dans la mesure où il aura fallu une trentaine d'années avant que l'effectif communal ne rattrape et ne dépasse celui constaté en 1982.

Une analyse sur une échelle de temps avoisinant les 15 années montre bien ce phénomène, la commune ayant gagné un nombre important d'habitants, pour les reperdre, et les regagner ensuite.

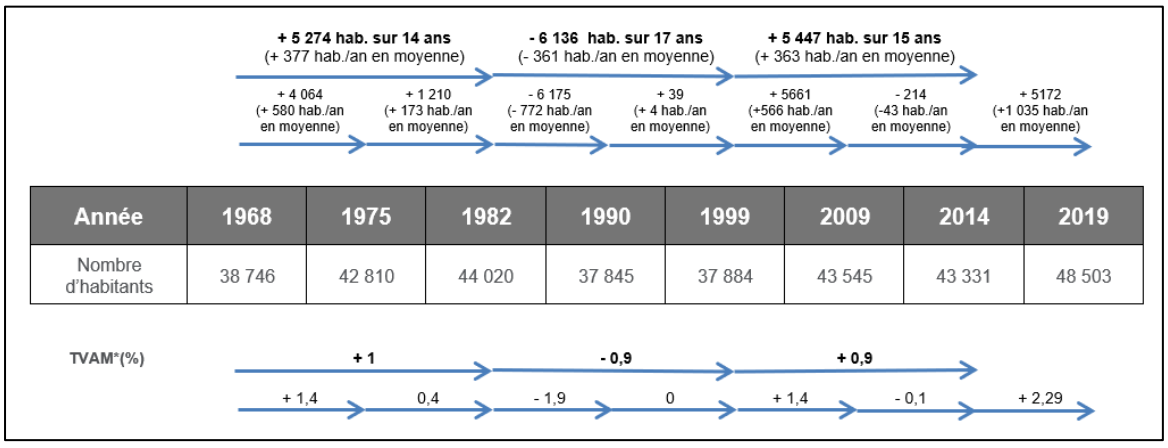
Depuis 1999 la croissance démographique est à nouveau au rendrez vous ; le Taux de Variation annuel Moyen, calculé sur une même durée est de 0,9%, ce qui est très proche du constat fait sur la période 1968-1982. Elle s'opère toutefois par palliers successifs.

Depuis 2014, la croissance est fulgurante et dépasse très largement les constats passés. Ainsi, un nouveau pallier est à attendre.

L'un des enjeux pour Bastia aujourd'hui sera donc de créer les conditions permettant de trouver le juste milieu pour continuer à accueillir de nouveaux résidents permanents tout en arrivant à un certain équilibre démographique sur une échelle de temps longue.

La capacité à accueillir de nouveaux résidents devra être corrélée avec les possibilités qu'offre le territoire communal en termes de création de logements et de développement des services structurants présents sur son territoire.

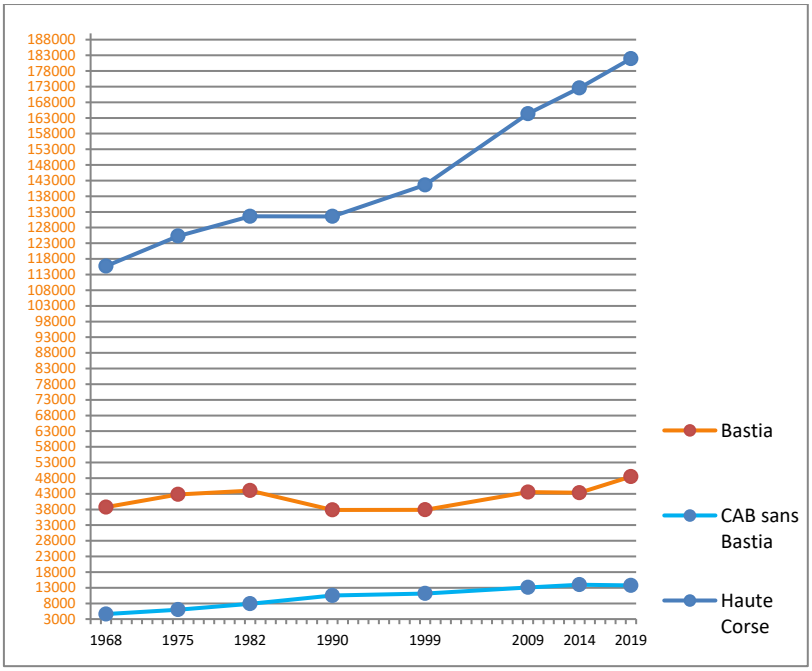
Evolution démographique à Bastia



Année	1968	1975	1982	1990	1999	2009	2014	2019
Nombre d'habitants	38 746	42 810	44 020	37 845	37 884	43 545	43 331	48 503

Sources : D'après les donées Insee, RP1967 à 1999 dénombrements, RP2008 au RP2019 exploitations principales.

Comparaison d'évolution démographique à Bastia – CAB (hors Bastia) – Haute-Corse (1968-2019)



Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombrements, RP2008 au RP2019 exploitations principales.

1.2 Un solde migratoire à l'origine des dynamiques démographiques

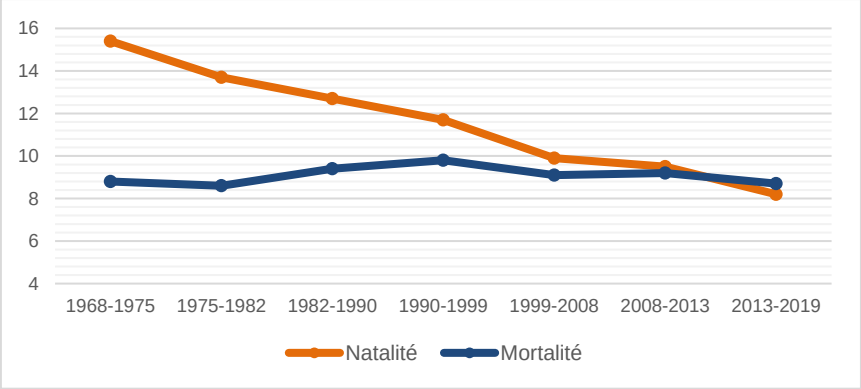
Le taux de natalité ne cesse de décroitre depuis 1968.

Le taux de mortalité n'a quant à lui pas cessé d'augmenter jusqu'en 1999, où la courbe s'est légèrement infléchie pour ensuite rester relativement stable.

Jusque là, le solde naturel positif et plus élevé que le solde migratoire était l'élément moteur de la croissance démographique communale.

Depuis 2013, le solde naturel est négatif, avec plus de décès que de naissances.

Naissances et décès à Bastia de 1968 à 2019 (en ‰)



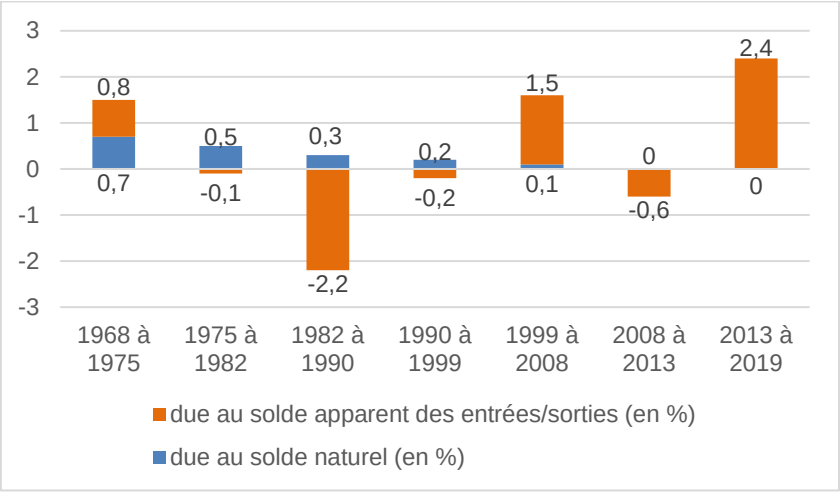
Sources : INSEE, RP1968 à 1999 dénombrements, RP2008 au RP2019 exploitations principales - État civil.

Le solde migratoire est très instable atteignant, selon certaines périodes, un taux négatif ou positif très marqué.

Pendant la période 1982-1999, les départs d'habitants de la ville de Bastia, devenus beaucoup plus nombreux que les arrivées, sont à l'origine de la chute démographique démographique observée précédemment. Il en est de même pour la période 2008-2013. Inversement, ce sont les arrivées, plus nombreuses que les départs, au cours des périodes 1999-2008 et 2013-2019, qui participent à l'augmentation de la population bastiaise.

Parmi les nouveaux bastiais de la dernière vague migratoire, plus de la moitié habitaient déjà en Corse, dont la moitié dans la couronne périphérique bastiaise.

Origines de la variation annuelle moyenne de la population à Bastia de 1968 à 2019



Sources : INSEE, RP1968 à 1999 dénombrements, RP2008 au RP2019 exploitations principales - État civil.

1.3 Une population encore jeune par rapport aux territoires de comparaison, malgré une légère tendance au vieillissement

Entre 2009 et 2019 la proportion des jeunes de moins de 15 ans ainsi que celle les 30 à 44 ans a augmenté, respectivement de 2,3 et 0,6 points.

A contrario, les 15 à 29 ans et 45 à 59 ans sont moins représentés.

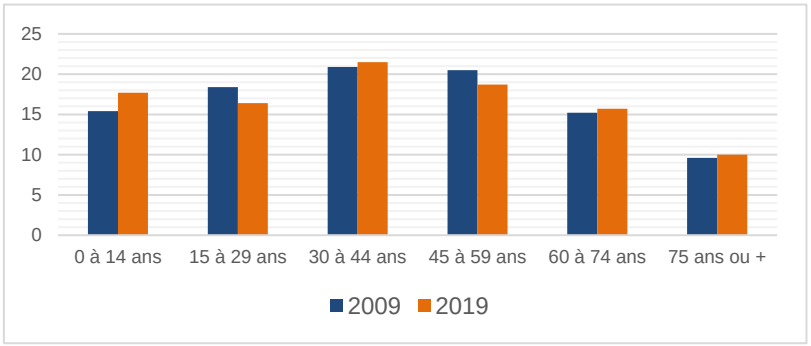
Les plus de 60 ans sont aujourd'hui un peu plus nombreux, passant de 24,8 % en 2009, à 25,7 % en 2019.

La croissance démographique portée par le solde migratoire positif, a fait évoluer la structure de la population de Bastia. En effet, si le taux des naissances sur le territoire communal est en chute, l'arrivée de familles avec enfants compense cet état de fait. La population bastiaise reste donc relativement jeune.

Ainsi, si l'on constate un léger vieillissement de la population, celui-ci reste dans des proportions raisonnables, en étant inférieur aux autres territoires de comparaison.

Il s'agit plutôt d'un rééquilibrage d'une population qui était déjà bien plus jeune à Bastia qu'ailleurs.

Evolution de la population de Bastia entre 2009 et 2019 par classe d'âge (en %)



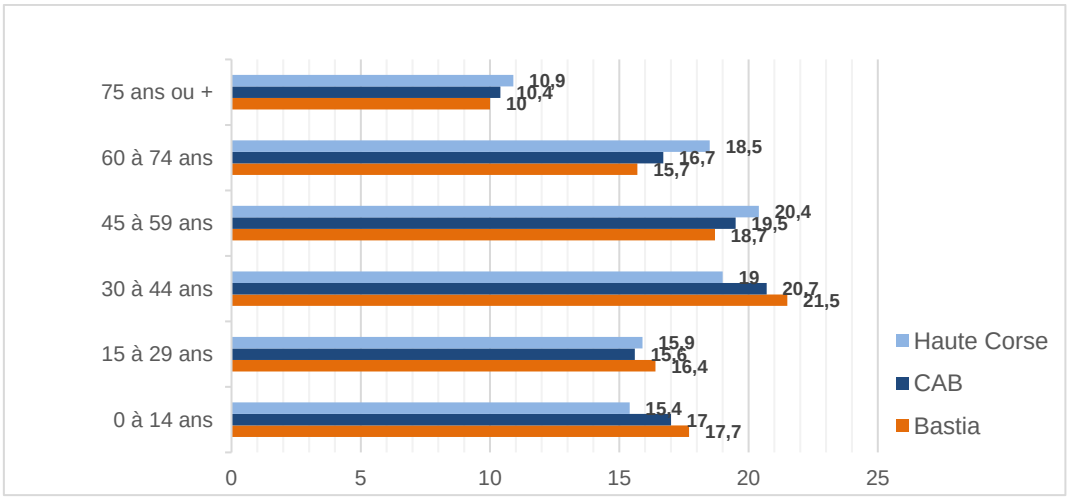
Sources : Insee, RP2009 et RP2019, exploitations principales

En 2019 la population elle est composée :

- pour un plus d'un tiers de moins de 30 ans (17,7 % de moins de 14 ans et 16,4 % de 15-29 ans) ;
- de 40,2 % de 30 à 59 ans (21,5 % de 30-44 ans et 18,7 % de 45-59 ans) ;
- pour un quart de la population par les plus de 60 ans (15,7 % de 60-74 ans et 10 % de 76 ans ou plus).

La structure de la population est aujourd'hui proche de ce que l'on peut observer à l'échelle du Département et de la Communauté d'Agglomération, tout en étant un peu plus jeune que ces derniers.

Structure de la population en 2019 par classe d'âge (en %)



Sources : Insee RP2019, exploitations principales

1.4 L'évolution des ménages et de leur composition

1.4.1 Une taille moyenne des ménages fluctuante

Tout comme sur l'ensemble du territoire national, la taille des ménages a diminué progressivement depuis plusieurs décennies. Cette évolution correspond au phénomène de « desserrement » des ménages.

Il s'explique par de nouveaux comportements sociaux : progression des séparations entrainant une augmentation du nombre de familles monoparentales, départs des enfants du domicile familial, augmentation du nombre de personnes célibataires, augmentation du nombre de personnes âgées vivant seules plus longtemps.

Bastia a connu une très nette diminution de la taille des ménages jusqu'en 1999, malgré un léger sursaut constaté en 1982.

Entre 1990 et 1999, le différentiel de - 0,22 pers./ménage est moindre que les périodes précédentes mais n'est pas sans impact. En effet, alors que la démographie bastiaise n'a que très peu évoluée (+ 40 habitants) la commune a connu une augmentation significative du nombre de ménages, avec 1740 ménages supplémentaires, ce qui traduit un phénomène de desserrement important pour cette période, nécessitant autant de logements supplémentaires à population quasiment équivalente.

Entre 1999 et 2009, en corrélation avec l'évolution démographique constatée (5660 résidents supplémentaires), 2375 ménages de plus sont recensés. Au terme de cette période, le nombre de personnes par ménage remonte très légèrement à 2,36 pers./ménage. Cela peut notamment s'expliquer par le fait que le taux était déjà bas en 1999, comparé aux autres territoires de référence, qui eux, ont vu leur taux diminuer.

Pour la période 2009-2014, alors que la commune compte 215 résidents de moins, 720 ménages de plus sont recensés ; le phénomène de desserrement des ménages est à nouveau mis en évidence. Il s'atténue ensuite au cours de la période 2014-2019.

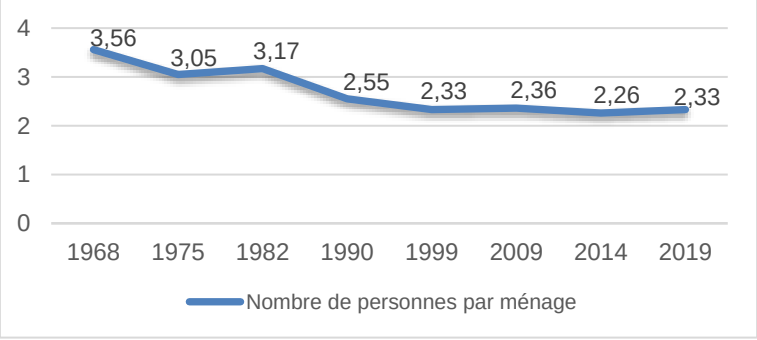
L'évolution de la taille des ménages à Bastia ne suit donc pas une courbe régulière.

Sur une échelle de temps basée sur les 20 dernières années pour lesquelles les données sont disponibles, on peut dégager une tendance autour de 2,33 personnes par ménage, avec des oscillations à la hausse comme à la baisse.

On notera notamment un taux plus faible de 2,26 pers./ménage constaté en 2014 et même 2,21 pers./ménage en 2013.

Pour maintenir l'effectif communal, Bastia doit pouvoir répondre aux besoins des ménages de manière suffisante en termes de logements même lorsque leur taille fluctue. Les besoins étant plus importants lorsque la taille des ménages diminue, un taux de 2,2 pers./ménage pourra donc raisonnablement être retenu pour l'évaluation des besoins à terme, et de la capacité d'accueil.

Evolution de la taille des ménages à Bastia



Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombrements, RP2009 au RP2019 exploitations principales

1.4.2 Une taille moyenne des ménages historiquement supérieure à celle de la Haute-Corse

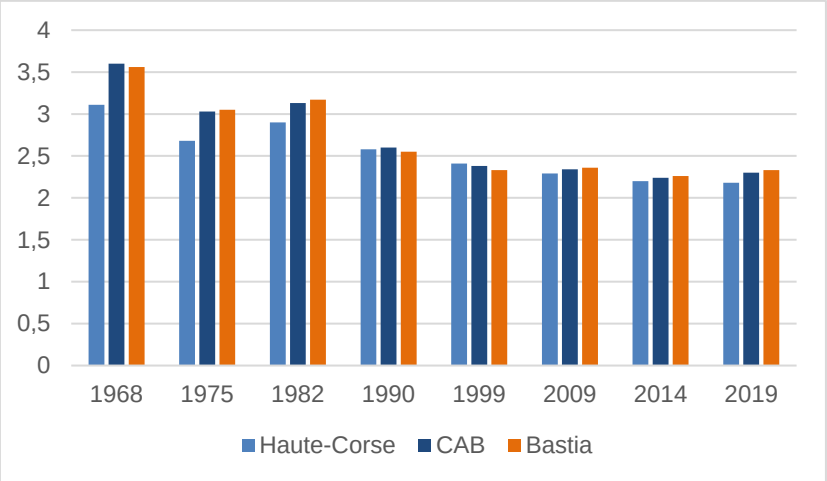
Comparativement, on remarquera que depuis 2009 la taille des ménages bastiais est supérieure à celle des autres territoires de référence.

Elle a toujours été supérieure à celle observée en Haute-Corse à l'exception des recensements de 1990 et 1999, période au cours de laquelle la démographie bastiaise avait stagné.

En 1990, elle est similaire et en 1999 légèrement en dessous.

En 2019, le taux moyen est de 2,18 personnes par ménage en Haute-Corse, contre 2,33 à Bastia.

Comparaison de l'évolution de la taille des ménages entre Bastia, la CAB et la Haute-Corse, de 1968 à 2019



Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombrements, RP2009 au RP2019 exploitations principales

1.4.3 Moins de personnes vivant seules et plus de couples sans enfants

Au cours des vingt dernières années, il y a une nette diminution de la part des personnes vivant seules qui s'est opérée, tandis que celle des ménages sans famille, des couples sans enfant ainsi que des familles monoparentales a augmenté.

Les ménages sans famille peuvent être constitués de plusieurs personnes isolées vivant ensemble (colocation, résidences étudiantes, maisons de retraite, foyers de travailleurs, militaires), ou encore des personnes logées sous le même toit qu'une famille. Alors qu'ils représentaient 3,9 % des ménages en 1999, ils en représentent 6,4 % en 2019. En nombre, ils ont plus que doublé, passant de 630 à 1315.

Les couples sans enfants ont augmenté de près de 64 % entre 1999 et 2019, passant de 3 260 à 5 347 ménages. Alors qu'ils représentaient 20,3% des ménages, ils en représentent 26,1% en 2019. Parmi les ménages formés de couples sans enfants, 44% des personnes ont plus de 65 ans et 20% ont entre 55 et 64 ans. Un peu plus des 2/3 des personnes formant ces couples ont donc plus de 55 ans. Seuls 21,5% des personnes formant ces couples ont moins de 39 ans et peuvent être caractérisés de « jeunes ménages ».

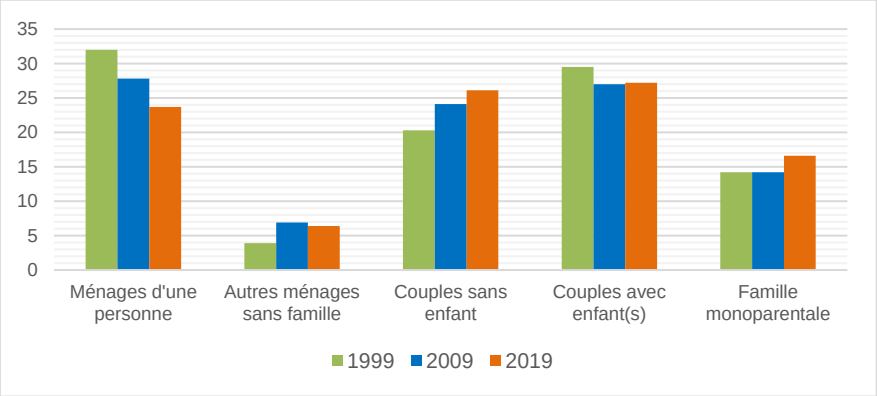
Les familles monoparentales ont quant à elles augmenté d'un peu plus de 48 %, passant de 2 285 à 3 400 ménages entre 1999 et 2019, soit 1115 familles supplémentaires. Alors qu'ils représentaient 14,2% des ménages, ils en représentent 16,6% en 2019.

Les ménages d'une seule personne sont moins représentés que par le passé avec 280 ménages de moins en 2019 qu'en 1999. Ils sont également proportionnellement moins représentés ; alors qu'ils composaient 32% des ménages en 1999, ils n'en représentent plus que 23,7% en 2019. Ils sont composés, pour 62 % d'entre eux, de personnes de 65 ans et plus.

Les ménages composés de couples avec enfants ont diminué en termes de proportions passant de 29,5% à 27,2% des ménages mais ils ont tout de même augmenté en nombre, passant de 4 741 à 5 566, soit 825 ménages supplémentaires.

Les couples avec et sans enfants occupent des proportions très proches dans la composition des ménages bastiais.

Evolution de la composition des ménages à Bastia entre 1999 et 2019 (en %)



Sources : Insee, RP 1999, RP2009 et RP2019, exploitations principales

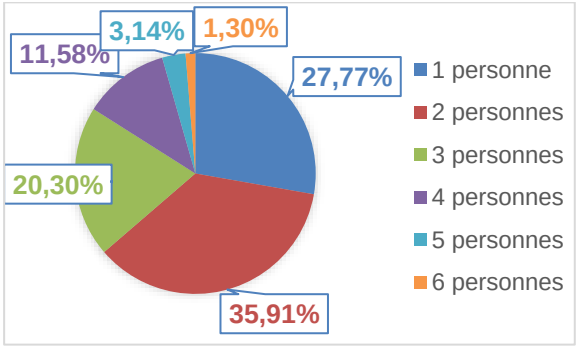
En termes d'évolution au cours des dix dernières années, les ménages de petite taille (une et deux personnes cumulés) représentent de 63,7 % des ménages à la fois en 2009 et en 2019. La seule évolution constatée réside en une part un peu moindre des ménages d'une seule personne, au profit de ceux composés de deux personnes.

La part des ménages de trois personnes est stable.

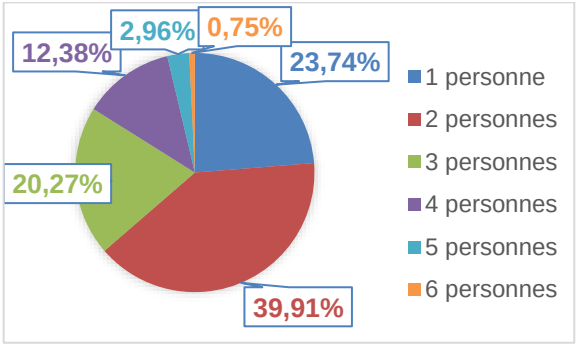
Celle des ménages de quatre personnes est en légère augmentation, mais au détriment des ménages de cinq personnes et plus.

Ménages selon le nombre de personnes à Bastia

en 2009



en 2019

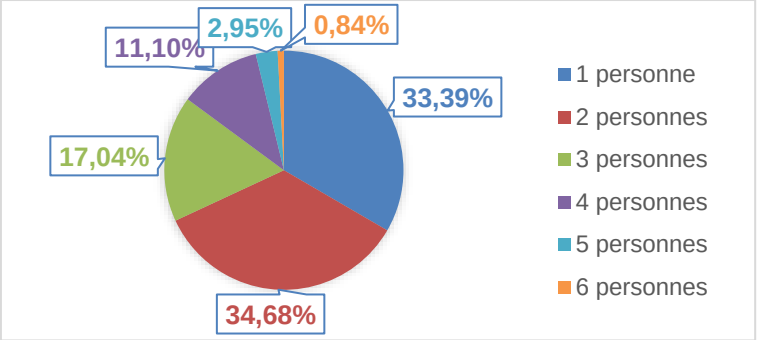


Source : Insee, RP 2009 et RP2019 exploitation complémentaire

A titre de comparaison, la CAB, hors Bastia, comprend une proportion de ménages de petite taille (une et deux personnes) de 68,1% en 2019, ce qui est supérieur de 4,4% par rapport à la situation bastiaise.

A l'inverse, avec un peu plus de 3 % d'écart, les ménages de 3 personnes sont moins nombreux sur le reste du territoire de la Communauté d'Agglomération qu'à Bastia.

Ménages selon le nombre de personnes sur le territoire de la CAB, sans Bastia en 2019



Source : Insee, RP2019 exploitation complémentaire - Données CAB sans Bastia calculées indépendamment de l'Insee

1.4.4 Evolution des ménages selon leur catégorie socioprofessionnelle de la personne référence

En 2019, les ménages dont la personne de référence relève de la catégorie socioprofessionnelle des ouvriers, de celle des professions intermédiaires ainsi que de celle des artisans, commerçants, chefs d'entreprise, ont légèrement augmenté depuis 2009, représentant ensemble 35,3 % des ménages.

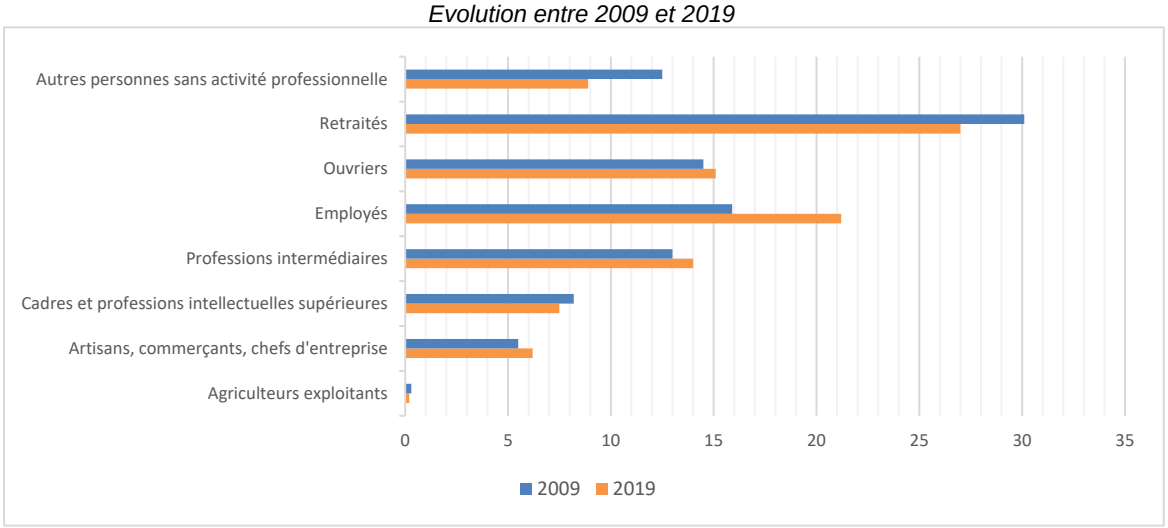
Les ménages dont la personne de référence relève de la catégorie socioprofessionnelle des employés ont augmenté de manière plus significative, passant de 15,9 % en 2009 à 21,2 % en 2019.

Il est à remarquer que les ménages dont la personne de référence n'a pas d'activité professionnelle a considérablement chuté, passant de 12,5 % en 2009 à 8,9 % en 2019 .

Il en est de même pour les ménages représentés par les retraités, qui ont proportionnellement diminué, passant de 30,1 % à 27 % des ménages entre 2009 et 2019.

Ménages selon la catégorie socioprofessionnelle de la personne référence à Bastia (en %).

Evolution entre 2009 et 2019



Sources : INSEE, RP2009 et RP2019

1.5 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 induit en tant qu'objectif pour la période 2014-2032 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 dévolution 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.

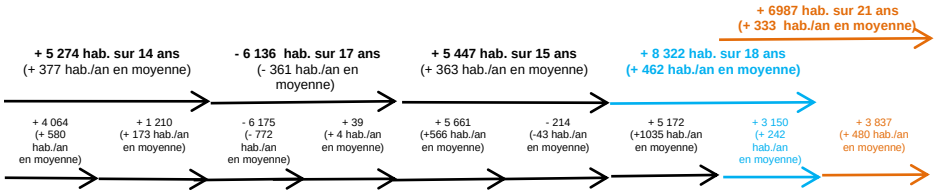
Pour maintenir ce cap, deux possibilités peuvent être envisagées :

- soit envisager dans un premier temps une réduction du rythme d'accueil pour la période allant de 2019 à 2032, venant reéquilibrer l'afflux massif de résidents observé sur la période 2014-2019, ce qui correspondrait juqu'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.

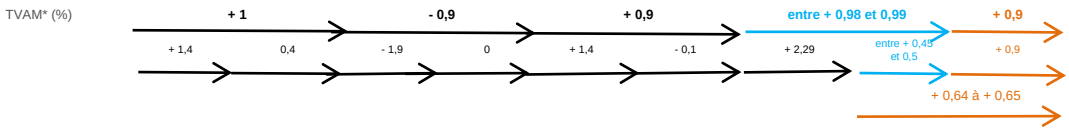
- soit envisager un TVAM de l'ordre de 0,65 % sur la totalité de la période 2019-2040 qui, en prenant en compte l'évolution constatée en 2014-2019, donnerait pour l'ensemble de la période 2014-2040 et par effet de lissage, un TVAM proche de 0,85 %.

Les calculs restent théoriques dans la mesure où seule une maîtrise de l'ensemble du foncier permettrait de remplir ces objectifs démographiques aux échéances fixés, 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.



Années	1968	1975	1982	1990	1999	2009	2014	2019	2032	2040
Nombre d'habitants	38 746	42 810	44 020	37 845	37 884	43 545	43 331	48 503	51 653[1]	55 490



[1] Donnée PLH 2020-2032

1.6 Synthèse du diagnostic et des enjeux sur le thème de la démographie

CONSTATS ISSUS DU DIAGNOSTIC :

⇒ Une croissance démographique significative depuis 1999, malgré une stagnation au cours de la période 2009-2014

⇒ 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

⇒ Le solde migratoire est le principal moteur de la croissance depuis une vingtaine d'année

⇒ 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

⇒ Une taille moyenne des ménages légèrement supérieure à celle de la Haute-Corse, mais qui fluctue selon les périodes

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

⇒ Moins de personnes vivant seules et plus de couples sans enfants, mais les 2/3 des personnes composant ces couples ont plus de 55 ans.

⇒ Une augmentation de la part des familles monoparentales et une réduction de celle des couples avec enfants

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

ENJEUX :

⇒ 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 accroit les besoins en logements

⇒ Offrir aux petits ménages la possibilité de se loger à Bastia

2. LOGEMENT

2.1 Un rythme de production de logements qui a ralenti au fil du temps mais qui est reparti à la hausse ces dernières années

En 2019, le parc immobilier bastiais comprend 21 213 logements. Ces derniers représentent un peu plus de 74% du parc présent sur l'ensemble du territoire de la Communauté d'Agglomération et près de 16% du parc de la Haute-Corse.

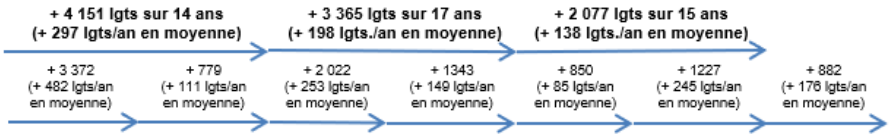
Partant d'une analyse sur un échelle de temps de l'ordre de 15 années, il est à constater que le rythme de production de logements a progressivement diminuée au fil du temps, avec une moyenne de l'ordre de 297 lgts/an au cours de la période 1968-1982, 198 lgts/an au cours de la période 1982-1999, 138 lgts/an au cours de la période 1999-2014.

Une analyse sur des échelles de temps plus courtes montre une certaine irrégularité dans la production. Elle est en effet entièrement dépendante à la fois de l'offre foncière et du type de logements créés. Ainsi une vaste unité foncière sur laquelle est bâtie un ensemble de bâtiments collectifs de grande hauteur ne donne pas la même quantité de logements que des parcelles de petite taille, de hauteur moindre.

Sur la période 1999-2009 on constate une production nettement plus faible par rapport aux autres périodes avec une moyenne de 85 lgts/an. Elle s'explique pour partie par la destruction, fin 2009, d'environ 230 logements, quartier Aurore, celui-ci faisant partie du Programme de Rénovation Urbaine des Quartiers Sud de la ville, dont la convention a été signée en juillet 2006. Les opérations de reconstruction, prévues dans ce cadre, n'ont été réalisées qu'après 2010, ce qui explique également l'évolution plus soutenue du parc de logements entre 2009 et 2014, qui visait à la fois à compenser les logements détruits et à la création de nouveaux.

Plus récemment, entre 2014 et 2019, la production annuelle moyenne est supérieure à celle constatée au cours des 15 années précédentes (1999 -2014) ; elle correspond néanmoins à la production moyenne calculée sur la trentaine d'années précédentes, entre 1982 et 2014.

Historique de l'évolution du nombre de logements à Bastia



	1968	1975	1982	1990	1999	2009	2014	2019
Nombre de logements	10 738	14 110	14 889	16 911	18 254	19 104	20 331	21 213

D'après données INSEE RP1967 à 1999 dénombrements et RP2009 à RP2019 exploitations principales

Le PLU approuvé en 2009 prévoyait la réalisation de l'ordre de 2 500 nouveaux logements au cours des 6 ans suivant son approbation. Force est de constater, les données INSEE étant disponibles, qu'entre 2009 et 2015 « seuls » 1500 logements ont été réalisé, malgré les nombreuses zones à urbaniser délimitées au PLU.

2.2 Un parc de logements composé essentiellement de résidences principales

La plus grande partie du parc immobilier de Bastia est constitué de résidences principales (96,6%), donc occupées en permanence par les bastiais.

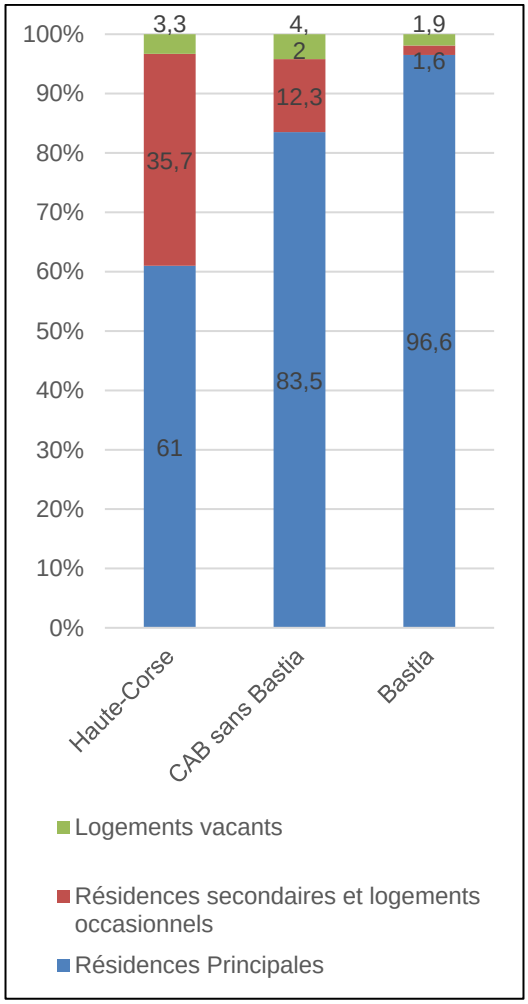
Le taux de résidences principales est nettement plus élevé à Bastia que sur le reste du territoire de la Communauté d'Agglomération et qu'en Haute-Corse, territoires au sein desquels le taux de résidences secondaire y est important.

Le taux de logements vacants est également plus faible que sur les autres territoires de comparaison.

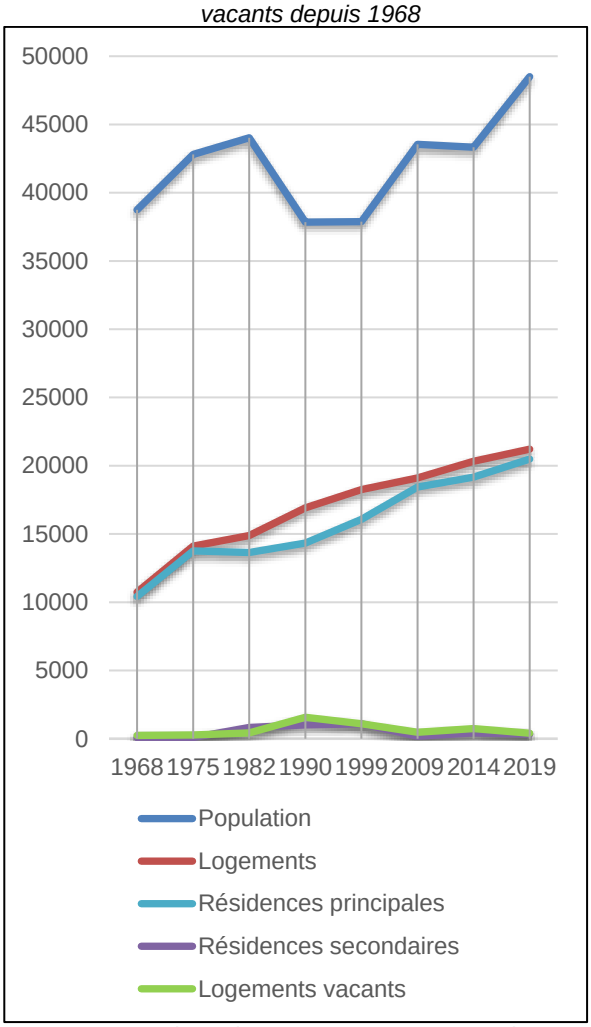
Ces tendances mettent en évidence les caractéristiques de Bastia en tant que pôle de vie principal et ville-centre ancré dans son territoire.

En 2019, 20 486 résidences principales sont recensées par l'INSEE à Bastia.

Comparaison des catégories de logements entre Bastia, la CAB sans Bastia et la Haute Corse en 2019



Graphique comparatif entre l'évolution de la population, du nombre de logements, du nombre de résidences principales, de logements secondaires et occasionnels et de logements vacants depuis 1968



Sources : Insee, RP2019 exploitations principales Données CAB sans Bastia calculées indépendamment et Insee, RP1967 à 1999 dénombrements, RP2009 au RP2019 exploitations principales

2.3 Une part élevée de logements anciens

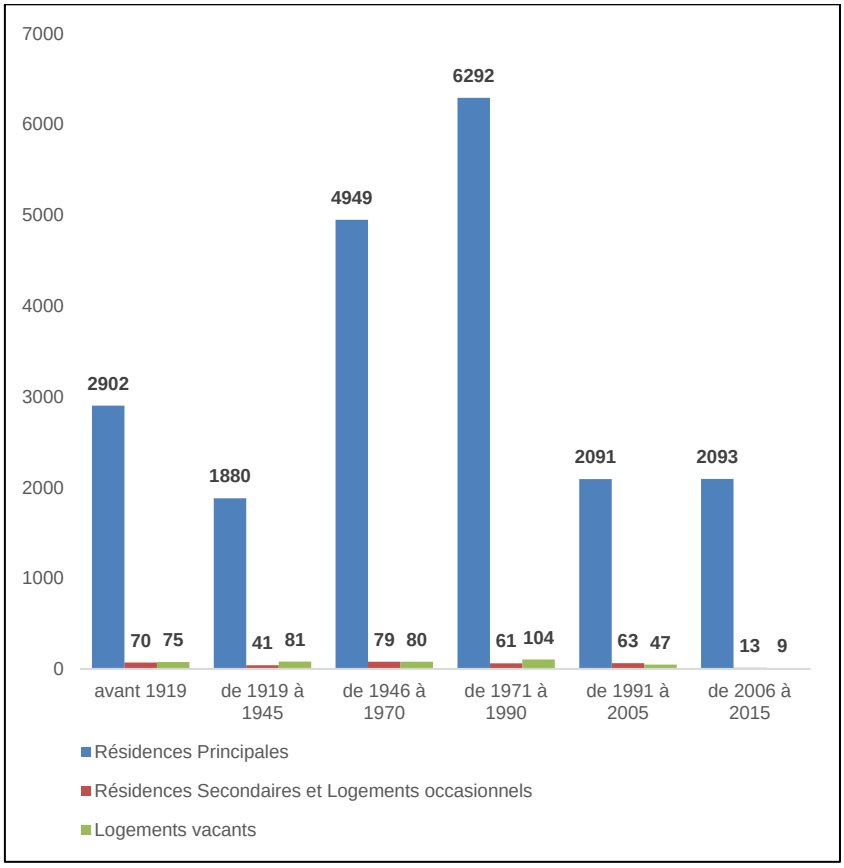
D'après les dernières données INSEE, en 2019 et par rapport aux constructions achevées avant 2016 (20 930 logements), la moitié du parc immobilier de Bastia date d'avant 1970 et un tiers date des années 1970 à 1990. Seuls 20% des logements ont moins de 30 ans. Le parc est donc assez ancien.

55% des logements ont été construits entre l'après-guerre et 1990. Ils sont le témoin de la réalisation des grands ensembles édifiés quartiers Montesoro, Lupinu et Fango notamment.

Les bâtiments les plus anciens (construits avant 1945) correspondent, mis à part quelques villas disséminées sur le territoire, au centre historique de l'agglomération et au village de Cardo, ces logements représentent un quart des logements.

Le graphique ci-après doit être interprété avec prudence pour ce qui concerne le rythme de production dans la mesure où les échelles de temps entre chaque période diffèrent. Les logements construits entre 1991-2005 et 2006-2015 cumulés, correspondent sensiblement à la même échelle temporelle qu'entre 1946-1970 (24 ans). Les logements réalisés entre 1991 et 2015 représentent, comparativement, l'équivalent de 85% de la production des années 1946 à 1970 (24 ans également).

Logements construits avant 2016 à Bastia,
par catégorie et époque d'achèvement de la construction, en 2019

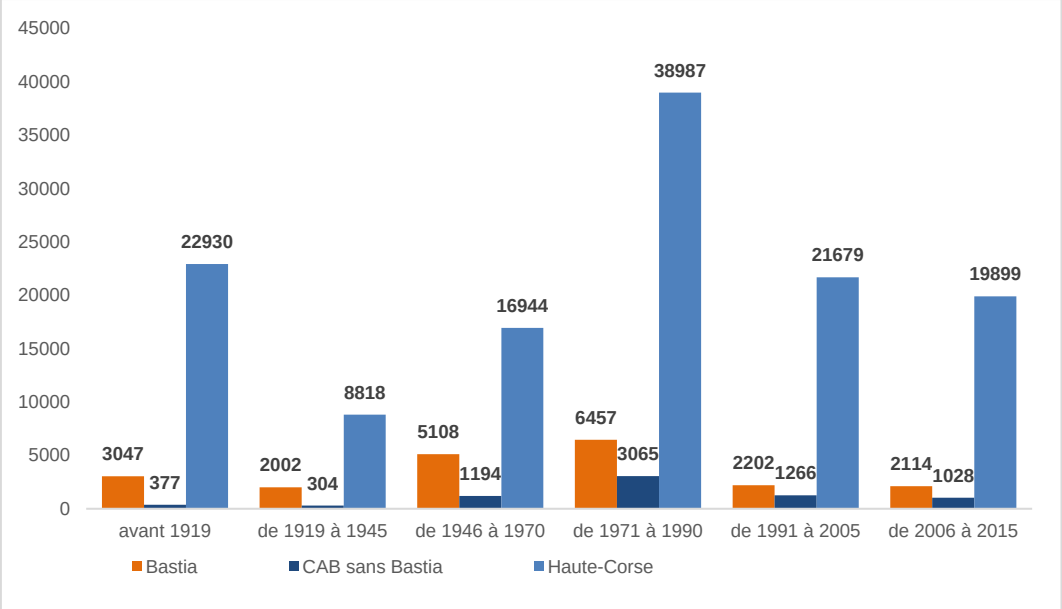


Source : Insee, RP2019 exploitation principale

Comparativement, la Haute-Corse a un parc immobilier très ancien (d'avant 1919) proportionnellement beaucoup plus important que Bastia. A l'inverse, pour l'ensemble des autres communes de la CAB regroupées, les logements très anciens, et même jusqu'à 1945 sont peu nombreux.

Le graphique ci-après montre bien la tendance à la production de logement au sein de la CAB, avec une courbe montante qui a débuté après-guerre, connu un pic pendant les années 1970 et 1980 et qui tend à redescendre progressivement. Cette tendance traduit l'avènement de l'habitat individuel sous forme pavillonnaire qui s'est développé sur le territoire et d'un volume de constructions plus récentes qu'à Bastia. Par calcul au prorata, dans la CAB hors Bastia, les logements réalisés entre 1991 et 2015 représentent un volume de 60% par rapport à ceux réalisés entre 1971-1990.

Logements construits avant 2016 à Bastia, BAB sans Bastia et Haute Corse, par époque d'achèvement de la construction en 2019



Source : Insee, RP2006 et RP2016 exploitation principale - Données CAB sans Bastia calculé indépendamment

2.4 Une moindre occupation des logements de petite taille et une suroccupation des logements de grande taille par les petits ménages d'une à deux personnes

À Bastia, les T1 et T2 ne représentent que 14,8 % des résidences principales en 2019, alors que les ménages composés d'une à deux personnes représentent 63,65 % d'entre eux.

En termes d'évolution, l'occupation des T1 et T2 en tant que résidence principale a diminué puisqu'ils représentaient, en 2009, 18,4 %, soit une diminution de - 3,6 %. En nombre, on constate une diminution de l'occupation de - 340 logements de type T1 entre 2009 et 2019, l'occupation des T2 a également diminué mais dans une moindre mesure, avec 40 logements en moins.

À l'inverse, les T3 et T4 représentent 72,6 % des résidences principales, alors que les ménages de 3 à 4 personnes ne représentent que 32,65% des ménages.

En termes d'évolution, ils ont augmenté, puisqu'ils représentaient en 2009, 68 % des résidences principales, soit + 4,6 %.

L'évolution pour des résidences principales de plus grande taille vient également pour partie du fait de la construction de villas individuelles qui s'est développée sur les piémonts du relief ces dernières années au-dessus du chemin d'Agliani (Pastoreccia, Capado, Canone, Corbaja) mais aussi à Razetta, Monserato, tout en restant assez minoritaire par rapport au parc immobilier de la commune.

Les T5 ou plus, quant à eux, représentent 12,6 % des résidences principales, alors que les ménages de 5 à 6 personnes ou plus ne représentent que 3,71 % des ménages.

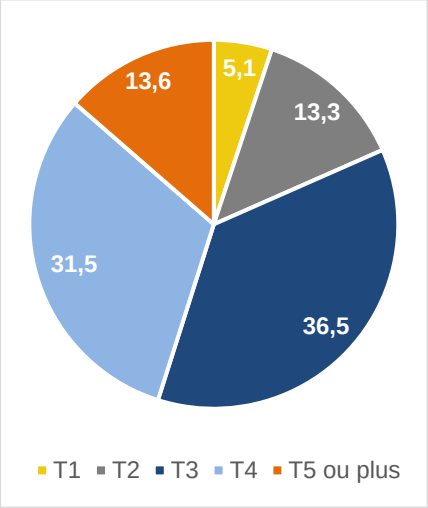
En termes d'évolution, ils ont diminué de 1 %, puisqu'ils représentaient en 2009, 13,6 % des résidences principales.

Les Bastiais occupent donc globalement des logements plus grands que ceux nécessaires à leurs besoins, ce qui laisse la possibilité d'agrandir la famille sans nécessiter de changer de logement, ou bien tout simplement, de garantir un certain confort au quotidien avec une pièce supplémentaire pouvant être utilisée en bureau, chambre d'amis, espace de rangement …. Ce constat peut aussi être lié aux familles monoparentales qui nécessitent un logement pour chaque parent adapté à l'hébergement des enfants lorsqu'ils en ont chacun la garde.

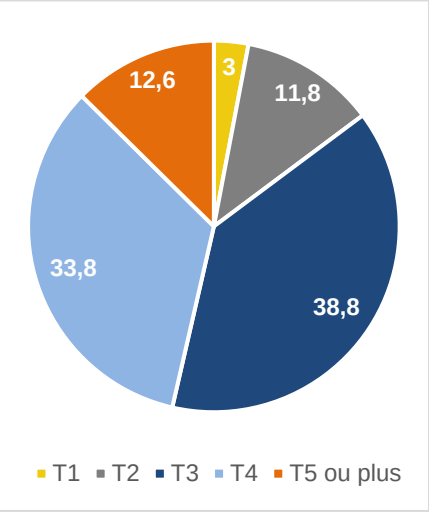
Néanmoins, compte tenu du nombre de personnes âgées recensés sur la commune, et compte tenu des données INSEE disponibles, force est de constater que beaucoup d'entre elles continuent à occuper des logements bien plus grand qu'elles n'en n'auraient besoin.

Enfin, malgré une diminution de l'occupation de - 380 logements de type T1 et T2 entre 2009 et 2019, la demande pour ce type de logement reste très forte pour cette typologie, notamment en termes de logements sociaux (cf paragraphe sur le logement social).

Typologie des résidences principales de Bastia en 2009 (en %)

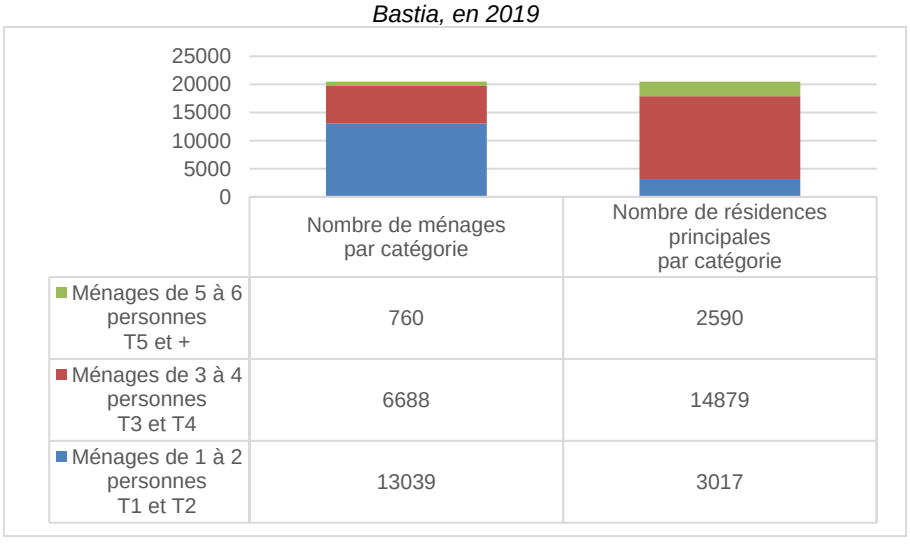


Typologie des résidences principales de Bastia en 2019 (en %)



Sources : Insee, RP2009 et RP2019 exploitation principale

Analyse comparative entre le nombre de personnes par ménage et la typologie des résidence principales, à Bastia, en 2019



	Nombre de ménages par catégorie	Nombre de résidences principales par catégorie
Ménages de 5 à 6 personnes T5 et +	760	2590
Ménages de 3 à 4 personnes T3 et T4	6688	14879
Ménages de 1 à 2 personnes T1 et T2	13039	3017

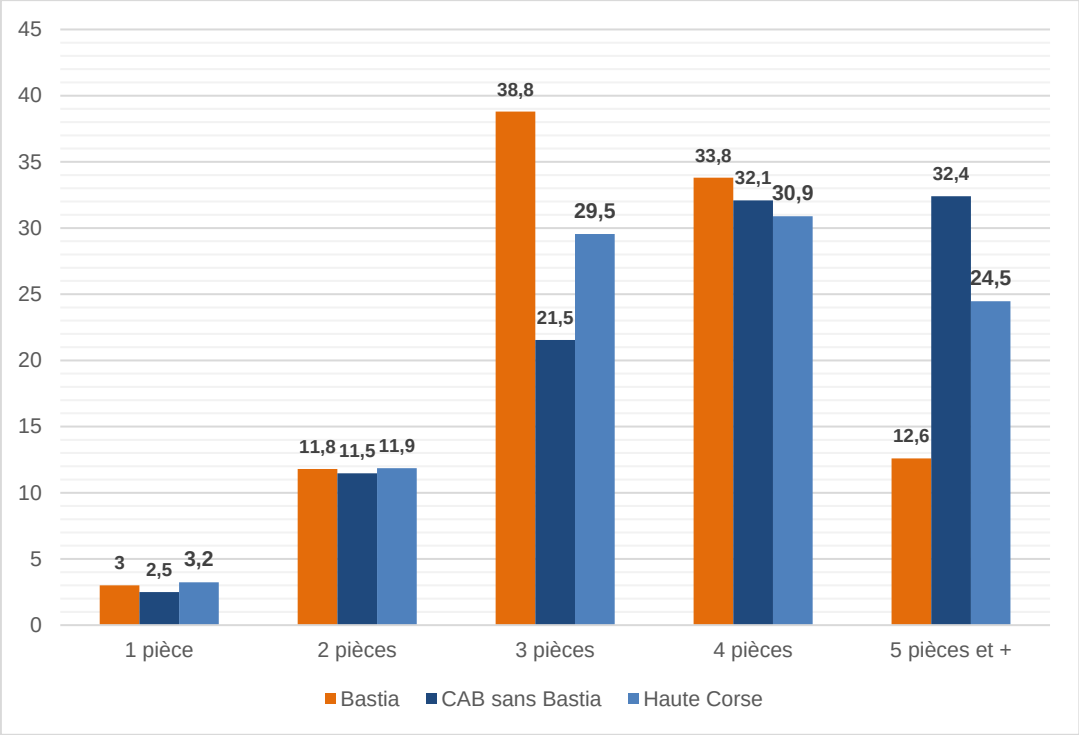
Sources : Insee, RP2019 exploitation principale

A quelques exceptions près, les proportions entre les différents types de résidences principales selon leur nombre de pièces est assez proche d'un territoire de comparaison à l'autre.

Bastia comprend toutefois proportionnellement nettement plus de résidences principales de type T3 et un peu plus de T4 que les autres territoires, mais nettement moins de T5 et plus.

Le territoire de la CAB, hors Bastia, comprend une part importante de T4 et plus, qui correspond à 64,5% des résidences principales.

Comparaison de la taille des résidences principales en 2019 (en %)



Sources : Insee, RP2019 exploitation principales; Données CAB sans Bastia calculées indépendamment de l'Insee

Pour autant, et malgré ce constat, d'après les données INSEE, 9% des résidences principales sont considérées comme suroccupées en 2019, ce qui signifie que 1845 ménages habitent des logements trop petits par rapport à leur composition ; ils peuvent donc être considérés comme mal logés alors que de nombreux ménages composés d'une à deux personnes (4750 ménages) habitent dans des logements T4 et plus.

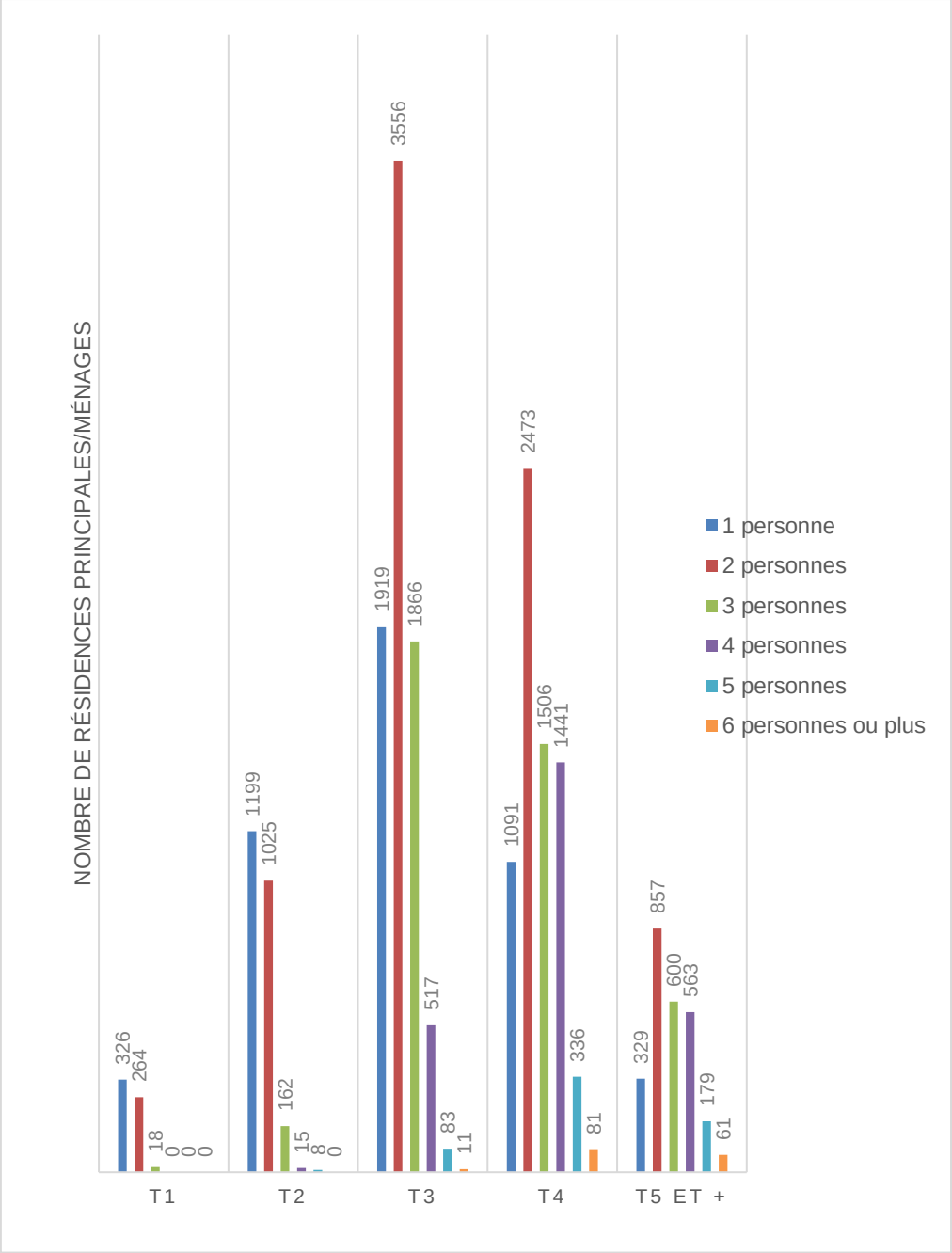
Il existe donc un déséquilibre dans l'occupation des logements par rapport à l'offre disponible sur l'ensemble du territoire communal, qui peut être lié :

- soit à des problèmes d'accès à des logements de taille adaptée, en relation avec les revenus des ménages,

- soit du peu de logements de taille adapté aux familes disponibles, compte tenu du fait qu'ils sont occupés par des ménages de taille plus petites, par choix des occupants

- soit à un manque de logements de petite taille permettant aux petits ménages de se loger dans un logement de taille plus réduite, adapté à leurs besoins.

Résidences principales par nombre de pièces et taille du ménage, à Bastia, en 2019



Sources : Insee, RP2019 exploitation principales

2.5 Un habitat marqué par le logement collectif

91,3 % des logements de Bastia sont des appartements, contre une moyenne de 45,7 % pour les autres communes de l'agglomération bastiaise et 48,1 % pour le Département.

Le taux y est donc très élevé et même en augmentation, un taux à 89,7% ayant été constaté en en 2008.

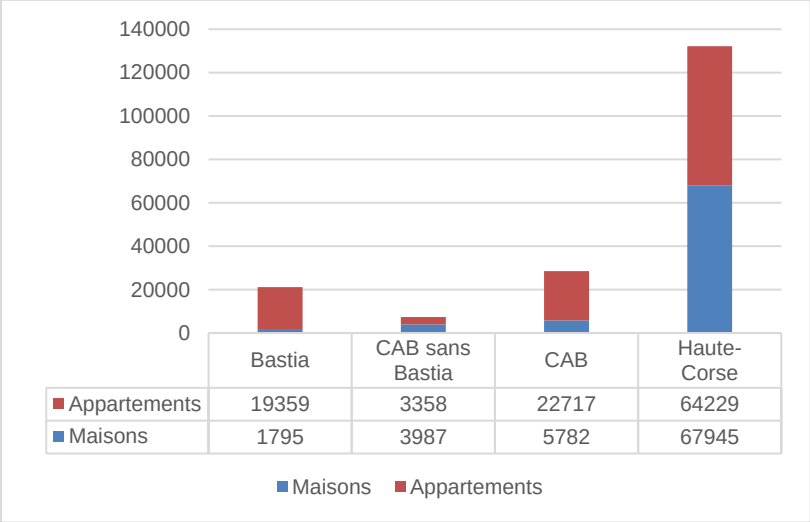
Bastia concentre un peu plus de 30% du total des appartements présents sur le territoire départemental.

Pour ce qui concerne les maisons, elles sont au nombre de 1 911 ce qui représente 10% du parc immobilier de la commune en 2008, puis 1476 soit 7,5 % du parc en 2013, puis 1795 soit 8,5 % en 2019. Entre 2008 et 2013, il y a donc eu une diminution de - 435 maisons sur la commune puis une nouvelle augmentation de + 319. La diminution peut s'expliquer par la transformation de maisons individuelles en plusieurs logements, constituant ainsi des appartements. L'augmentation entre 2013 et 2019 traduit la construction de villas individuelles, plus récente, principalement sur les hauteurs de la ville.

A l'échelle de l'agglomération, hors Bastia, la proportion de maisons est nettement supérieure, avec 54,3% des logements en 2019. On constate toutefois une légère évolution au profit des appartements, qui ne représentaient que 42,2% du parc en 2008 contre 45% en 2019.

En Haute-Corse, la composition du parc de logements est assez proche de celle constatée à l'échelle de l'agglomération hors Bastia, avec toutefois une proportion un peu plus conséquente en termes d'appartements.

Répartition entre les types de logements à Bastia, CAB, CAB sans Bastia et Département, en 2019



	Bastia	CAB sans Bastia	CAB	Haute-Corse
Appartements	19359	3358	22717	64229
Maisons	1795	3987	5782	67945

Sources : Insee, RP2019, exploitations principales, CAB sans Bastia calculé indépendamment

2.6 Un secteur locatif toujours important

D'une manière générale, les statuts d'occupation sont restés relativement stable sur l'ensemble des territoires.

À Bastia, à peu de chose près, la proportion entre les résidences principales occupées par leurs propriétaires et celles occupées par des locataires est restée stable entre 2008 et 2019, avec une légère augmentation pour ces deux statuts d'occupation, passant de 38,9 à 39,6% pour les propriétaires, et de 57,8% à 58,7% pour les locataires.

La part des résidences principales occupées à titre gratuit a en revanche diminuée, passant de 3,2 % à 1,7%, avec 246 logements en moins, soit presque la moitié d'entre eux. Ce sont autant de ménages qui sont donc devenus soit propriétaires, soit locataires d'un nouveau logement. Il est également possible qu'ils versent maintenant un loyer, pour le logement qu'ils occupaient auparavant à titre gratuit. Ce phénomène, présent à Bastia concerne également l'ensemble de l'intercommunalité et du département.

On remarquera qu'au sein de la Communauté d'Agglomération, hors Bastia, les propriétaires occupant leur résidence principale sont toujours nettement plus représentés, avec un peu plus de 68%.

Le parc locatif bastiais représente plus d'un tiers de celui du département.

	Résidences principales selon le statut d'occupation en 2008 (en %)						
	Propriétaire	%	Locataire	%	Logé gratuitement	%	Total des logements
Bastia	7 177	38,9	10 659	57,8	597	3,2	18 433
CAB sans Bastia	3 527	68,8	1345	26,2	258	5,0	5 129
CAB	10 704	45,4	12 004	50,9	855	3,6	23 562
Haute Corse	37 317	54,4	27 063	39,5	4 218	6,1	68 599

	Résidences principales selon le statut d'occupation en 2019 (en %)						
	Propriétaire	%	Locataire	%	Logé gratuitement	%	Total des logements
Bastia	8111	39,6	12024	58,7	351	1,7	20486
CAB sans Bastia	4 214	68,3	1716	27,8	244	4,0	6 174
CAB	12 325	46,2	13740	51,5	595	2,2	26660
Haute Corse	44 389	54,5	33 129	40,7	3 879	4,8	81 397

Sources : Insee, RP2008 et RP2019, exploitations principales; Données CAB sans Bastia calculées indépendamment

2.7 Une politique volontariste à l'œuvre depuis plusieurs décennies en faveur logements social

L'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU), impose aux communes d'au moins 3 500 habitants (1 500 en Ile-de-France), comprises dans une agglomération de plus de 50 000 habitants avec une commune de plus de 15 000 habitants, de disposer sur leur territoire d'au moins 20 % de logements locatifs sociaux, en regarde des résidences principales. Ce taux a été porté à 25 % par la loi du 18 janvier 2013, dite loi Duflot I.

La production du logement social est ancienne à Bastia. Elle a connu un essor au cours de la période 1974-1882, chuté entre 1982 et 1990, puis la production s'est à nouveau accrue au cours de la période 1990-1999, avec un rythme moyen de 60 logements sociaux par an. Ainsi, en 1999, le parc locatif social représentait 4 400 logements, soit 27 % des résidences principales présentes à cette date. En 2008, le diagnostic mené dans le cadre du PLH en avait recensé 5 126, soit une production moyenne de 90 logements par an entre 1999 et 2008. La production de logement social connaît donc un nouvel élan, lui permettant de préserver, en 2008, une proportion comprise entre 27 et 28 %.

Selon le rapport réalisé par le Service logement, aménagement et développement durable de la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement de Corse (DREAL), édité en 2019 les statistiques départementales sont fortement impactées par le poids des agglomérations d'Ajaccio et de Bastia : en 2018, elles représentent plus de 70 % des demandes et des attributions.

La situation est toutefois contrastée entre les deux territoires ; le taux de logements sociaux par rapport au nombre de résidences principales est d'un peu moins de 17 % sur la commune d'Ajaccio alors qu'il est de 29 % sur la commune de Bastia et les montants des loyers des logements privés sont plus élevés dans l'agglomération ajaccienne qu'en région bastiaise ainsi un ménage éligible au logement social dans l'agglomération bastiaise se maintiendra éventuellement dans le parc privé si son logement lui donne satisfaction alors qu'en Corse-du-Sud la différence de loyer entre le logement social public et le logement privé peut inciter le ménage à vouloir intégrer le parc social.

Le nombre de demandes de personnes seules est du même ordre qu'au niveau national, mais pour un parc ayant une typologie non adaptée à cette demande.

Le croisement des données reprenant la typologie, la taille ou la composition du ménage met en effet en évidence, qu'en Corse, près de 40% des attributions de logement à des personnes vivant

seule en 2017 ont eu lieu dans des T3 ou plus grand : cela résulte du déficit structurel en petits logements du parc existant en Corse[2].

A Bastia, un peu plus de 1300 demandes de logement ont été enregistrées en 2021.

Le tableau ci-après met en évidence l'état de l'offre et de la demande pour les petits logements de type T1 et T2 en 2021. Pour satisfaire les besoins actuels, le parc existant pour ces deux typologies devrait être doublé.

Au regard de l'ensemble des besoins, la demande est néanmoins en nombre assez proche pour ce qui est des T1/T2 et des T3/T4, avec un peu plus de 600 logements pour ces deux grandes catégories.

Nombre de logements sociaux, état des demandes et des attributions à Bastia, en 2021

Type de logement	Nombre de logements au 01/01/2021	Nombre de demandes de logement en attente au 31/12/2021	Nombre de logements attribués en 2021
T1	100	137	9
T2	637	511	44
T3	2088	416	96
T4	1975	212	59
T5	324	30	8
T6	4	0	0

Source : https://www.demande-logement-social.gouv.fr/offresParCommune.afficher

Le pourcentage de logements sociaux est évalué, comme prévu au code de la construction et de l'habitation, au regard des résidences principales figurant dans la liste transmise par l'administration fiscale principalement issue de la déclaration des propriétaires prévue à l'article 1418 du code général des impôts, déduction faite des logements concédés par nécessité absolue de service en application de l'article L. 4145-2 du code de la défense et de ceux concédés à des militaires des armées dans des immeubles dépendant du domaine de l'Etat.

Le nombre de résidences principales entrant dans le calcul peut donc différer de celui recensé par l'INSEE.

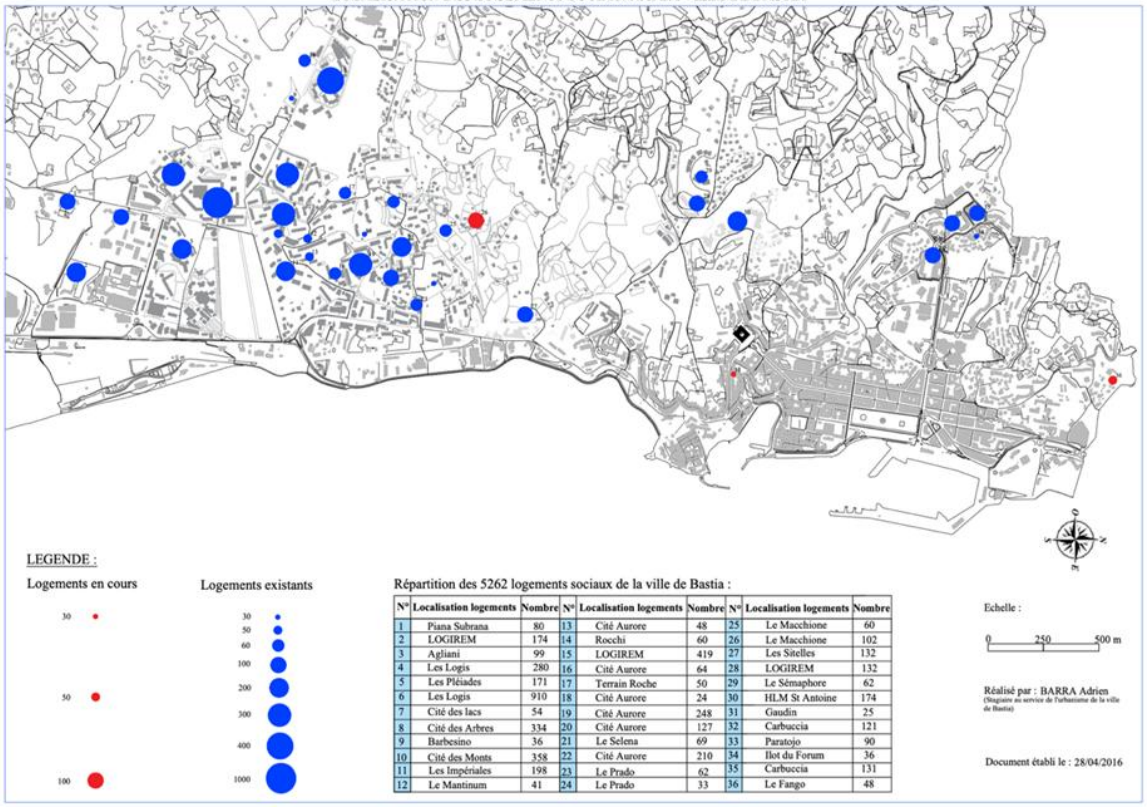
En 2022, selon les données transmises par les services de l'Etat, Bastia compte 5 292 logements sociaux, pour 16 963 résidences principales, soit un taux de 31,20 %.

Grâce à la politique menée depuis plusieurs décennies pour permettre l'accès au logement à ses habitants, la commune remplit donc largement les objectifs fixés par la loi.

Le parc social est constitué d'ensembles collectifs de différentes tailles, principalement répartis au Sud du territoire communal, au sein des quartiers de Montesoro, de Lupinu et d'Erbajolo. Quelques logements sont également situés sur la partie Nord de la commune, à l'ouest du centre historique ; quartiers Saint Antoine, Saint Gaetano ainsi que dans la Zac du Fango.

[2] *Source : Logement social : la demande et les attributions en Corse – Bilan 2018 - Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement de Corse, Service logement, aménagement et développement durable, Mars 2019*
https://www.corse.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/2019_01_03_r_demande_lls_corse_bilan_2018.pdf

LOCALISATION DES LOGEMENTS SOCIAUX DE LA VILLE DE BASTIA



Répartition des 5262 logements sociaux de la ville de Bastia :

N°	Localisation logements	Nombre	N°	Localisation logements	Nombre	N°	Localisation logements	Nombre
1	Piana Subrana	80	13	Cité Aurore	48	25	Le Macchione	60
2	LOGIREM	174	14	Rocchi	60	26	Le Macchione	102
3	Agliani	99	15	LOGIREM	419	27	Les Sitelles	132
4	Les Logis	280	16	Cité Aurore	64	28	LOGIREM	132
5	Les Pléiades	171	17	Terrain Roche	50	29	Le Sémaphore	62
6	Les Logis	910	18	Cité Aurore	24	30	HLM St Antoine	174
7	Cité des lacs	54	19	Cité Aurore	248	31	Gaudin	25
8	Cité des Arbres	334	20	Cité Aurore	127	32	Carbuccia	121
9	Barbesino	36	21	Le Selena	69	33	Paratojo	90
10	Cité des Monts	358	22	Cité Aurore	210	34	Ilot du Forum	36
11	Les Impériales	198	23	Le Prado	62	35	Carbuccia	131
12	Le Mantinum	41	24	Le Prado	33	36	Le Fango	48

Echelle :
0 250 500 m

Réalisé par : BARRA Adrien
(Stagiaire au service de l'urbanisme de la ville de Bastia)

Document établi le : 28/04/2016

Malgré le nombre de logements aidés présents sur la commune, la demande reste forte.

La politique communale en faveur du logement social doit donc être poursuivie conjointement à la réalisation de nouveaux logements pour conserver un seuil minimal de 25%.

Deux projets sont en cours ; à Puntettu, dans le cadre de la réhabilitation de bâtiments ancien, avec un programme de 10 logements sociaux en centre-ville, et près de la route Royale, à Ondina où un programme de 45 logements sociaux va prochainement être réalisé en production neuve.

L'un des enjeux est de tendre vers une répartition plus équilibrée sur l'ensemble territoire communal en privilégiant leur réalisation en centre-ville et au Nord-Ouest du territoire communal notamment. Cet objectif est cependant fortement contraint par les faibles opportunités en termes de foncier disponible au sein de la zone urbaine déjà constituée ainsi que par les faibles possibilités d'extensions urbaines liées aux espaces strictement protégés et motivés par le SPR.

Le secteur des collines est quant à lui moins propice à leur réalisation, les dents creuses résiduelles ne permettant pas la réalisation de programmes avec un nombre de logements suffisamment significatif pour être pris en charge par les bailleurs sociaux.

La récente acquisition par l'Office foncier de la Corse de l'immeuble « le Cézanne » situé dans le quartier de la gare permettra de requalifier les logements actuels pour une majorité de logements locatifs sociaux dans cet objectif mais sera insuffisant à lui seul.

2.8 Vacance

Les logements vacants sont souvent assimilés à des logements inoccupés car vétustes et/ou inhabitable.

C'est pour partie le cas, mais ils correspondent aussi à des logements soit mis en vente, soit à la location et qui, au moment du recensement réalisé par l'INSEE, n'ont pas trouvé preneur. Cette proportion de logements temporairement « libres », plutôt que vacants permet une certaine rotation

au sein du parc immobilier et des possibilités d'évolution dans le parcours résidentiel des habitants (vie en couple, séparation, naissance, départ des enfants, rapprochement du lieu de travail ou des services, recherche d'un logement moins cher, etc …)

A titre indicatif, les dernières données INSEE permettent d'observer que 2 510 ménages se sont installés dans leur résidence principales il y a moins de deux ans, soit près de 12,3% des ménages comptabilisés en 2019, et 6 018 résidents concernés, ce qui montre une certaine mobilité dans les parcours résidentiels.

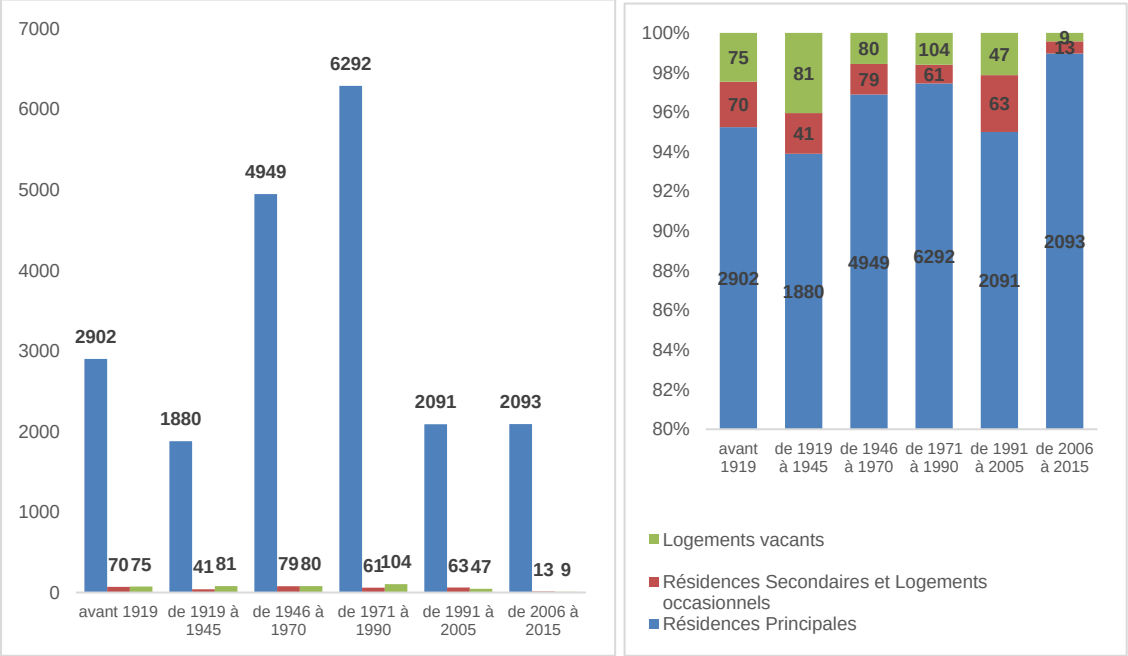
Ainsi une proportion de logements vacants dans le parc immobilier de la commune et dans des proportions adaptées est nécessaire. Elle permet en outre de limiter les tensions immobilières que le manque de logements disponibles pourrait générer.

A Bastia, en 2019 et selon les données de l'INSEE, le taux de vacance qui correspond à 1,9% de l'ensemble du parc (soit 395 lgts) est très faible et est inférieure à la moyenne observée sur les autres communes de la CAB (4,2%), et en Haute Corse (3,3%).

En nombre, les logements vacants se retrouvent essentiellement dans les logements anciens, mais aussi dans ceux construits entre 1971 et 1990, les logements édifiés au cours de cette période étant plus nombreux.

Par rapport au nombre de logements classés par période de construction, on remarquera que ce sont ceux construits entre les deux guerres qui sont proportionnellement le plus touchés par la vacance.

Logements construits avant 2016 à Bastia, par catégorie et époque d'achèvement de la construction en 2019



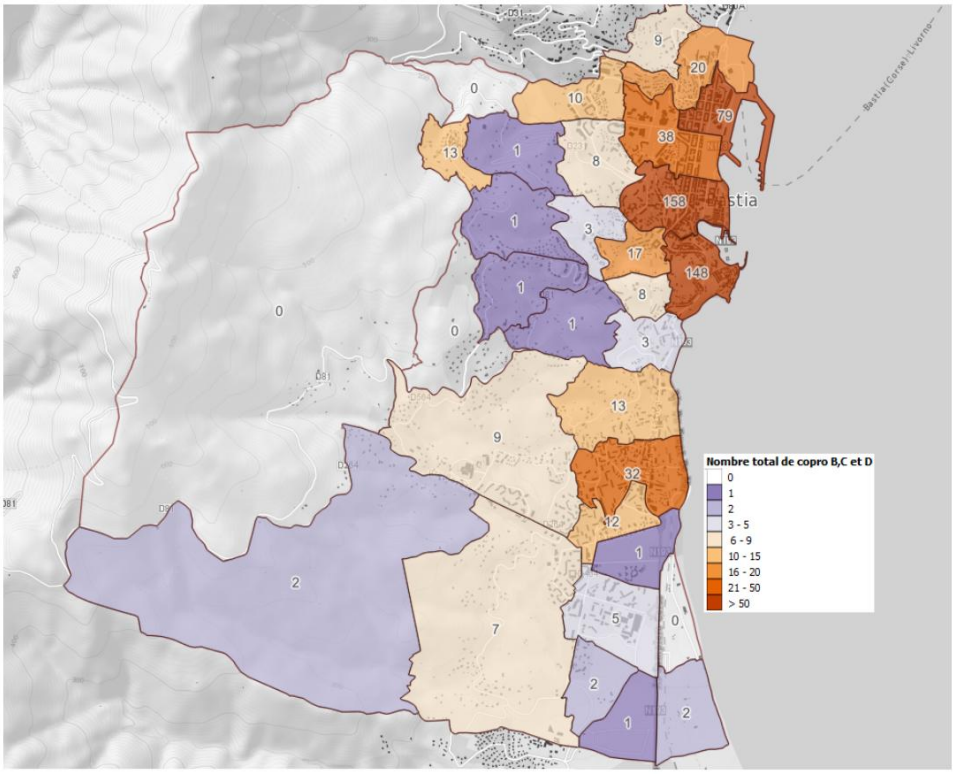
Source : Insee, RP2019 exploitation principale

Le centre-ancien dispose d'un nombre important de copropriété (concentration de près de 84 % des copropriétés de la commune). Elles sont essentiellement situées sur 4 sections cadastrales (le vieux port, le quartier du théâtre, la citadelle et le quartier de la mairie), selon l'étude faite sur les copropriétés fragiles de Bastia. Beaucoup d'entre elles sont donc touchés par un cycle de déqualification, avec notamment des copropriétés en cours de dégradation. Ce phénomène provoque donc l'apparition de nombreux logements vacants.

Ci-après, une carte de répertoriant le nombre de copropriétés fragilisées ou en voie de dégradation, classées en 4 familles de potentiel de fragilité :

- Famille A : parc de copropriétés sans difficulté particulière;
- Famille B : parc de copropriétés peu fragiles ;
- Famille C : parc de copropriétés potentiellement vulnérables, susceptible de basculer vers davantage de difficulté ;
- Famille D : parc de copropriétés potentiellement fragiles, à forte présomption de difficultés.

Nombre de copropriétés potentiellement fragiles par iris



Source : Étude sur les copropriétés fragiles de Bastia, 2017

Afin de lutter contre ces problématiques, et depuis 1991, la ville de Bastia a engagé plusieurs opérations de réhabilitation dans le centre ancien via les dispositifs d'Opérations Programmés d'Amélioration de l'Habitat (OPAH), sur des secteurs d'intervention limités, tels que le secteur de la Citadelle (OPAH 1991-1994), de Saint-Charles (OPAH 1993-1996) et du Vieux Port (OPAH 1995-1997). En 2001, le périmètre d'intervention concernait l'ensemble du quartier. En 2008, l'OPAH Renouvellement Urbain du centre-ancien a été renforcé par une OPAH Copropriété Dégradées concernant 31 immeubles du périmètre. Ces opérations contribuent à remettre sur le marché, au fur et à mesure de leur rénovation, un certain nombre de logements existants, en les adaptant aux conditions de salubrité et normes constructives actuelles.

La démarche de réhabilitation dans le Centre Ancien a été complétée par le dispositif de Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI), initiée dès 2006 et qui, aujourd'hui, se concrétise.

Ainsi, afin de mener une politique plus globale de requalification du Centre Ancien, la commune a également signé une convention dans le cadre du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD), pour la période 2012-2018.

Ces opérations permettent une prise de conscience chez certains propriétaires qui exploitaient des logements insalubres dans des immeubles non gérés ou laissés à l'abandon.

Une étude a également été réalisée en 2021 par le Cerema. L'étude révèle un nombre de logements vacants supérieur aux chiffres donnés par l'INSEE en 2019.

Sur la base des données du fichier fiscal 1767 Bis Com, il a été en effet été relevé que le Cœur de ville se caractérise par un taux de vacance important, de l'ordre de 12,5 % (793 logements), alors qu'il est sensiblement inférieur sur toute la commune (7,3%).

La vacance inférieure à 2 ans est considérée comme « conjoncturelle » (remise en location, en cours de vente, …) et celle supérieure est dite « structurelle » ; c'est celle-ci qui peut être la cible d'actions futures pour une remise sur le marché des logements.

Selon l'étude, 493 logements seraient vacants depuis plus de 2 ans.

L'analyse plus poussée du fichier 1767 Bis Com, croisé avec le fichier foncier a permis de noter de plus que :

- 55,4 % des propriétaires résident sur la commune et, plus globalement, 90,6% sur la région
- Seulement 29 logements vacants concernés par de l'indivision potentiellement problématique (logements comprenant plus de 3 propriétaires)

Afin de qualifier cette vacance, un questionnaire a été transmis à l'ensemble des propriétaires de ces logements du Cœur de Ville en 2020. Plusieurs éléments caractéristiques ont été relevés à la suite de cette enquête :

- Un taux de retour de répondant de 25%
- Un taux anormalement élevé de retour « NPAI» (n'habite plus à cette adresse ou adresse erronée), près de 20%
- Parmi les réponses, un faible taux de vacance effectivement déclaré (33%)
- Un fort besoin de travaux déclaré par les répondants

Le taux très important de retour « NPAI » a posé la question de la fiabilité de la base de données fiscale sur laquelle s'est appuyé l'adressage des questionnaires. Celle-ci, provenant de la DGFIP est censée être à jour notamment dans le cadre de la perception des différentes taxes. Il faut noter que les services fiscaux de la ville effectuent de nombreux contrôles sur des logements déclarés vacants, cependant au regard du volume du parc, cela n'est pas aisé.

Il a par ailleurs été relevé un taux très important, parmi les NPAI, de propriétaires dont l'adresse est la même que celui identifié comme vacant, pour près de 41,3%. Cette problématique avait été identifiée par la ville, notamment dans le cadre des OPAH. Après une analyse du service réhabilitation de la Ville, il s'est avéré que bien souvent la personne était décédée et la succession non réglée.

Le besoin de travaux, dont problèmes de financement, ressort comme une raison principale de cette vacance. L'âge avancé de certains propriétaires est également une raison de vacance.

A la suite de cette étude, en 2021, Bastia a été retenue pour expérimenter le Plan national de lutte contre les logements vacants.

2.9 Aire d'accueil des gens du voyage

Le PLH 2009-2014 prévoyait d'accompagner le relogement des gens du voyage sédentarisés de la ZAE d'Erbajolo. La SEM Bastia Aménagement a piloté la construction d'un lotissement et l'accompagnement social des gens du voyage en 2015.

Le schéma départemental d'accueil des gens de voyage a été approuvé le 23 juin 2005 et révisé en 2015, conformément à la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage.

Il encourage le transfert de cette compétence à la CAB et à la création d'une aire d'accueil de 20 places, pour permettre aux communes de Bastia et Furiani de répondre à leurs obligations. Il est à noter que seule la commune de Furiani peut bénéficier de financements État supplémentaires, car elle est concernée par le schéma « gens du voyage » pour la première fois.

A ce jour, aucun projet n'a été réalisé pour répondre aux obligations du SDAGV.

Cependant, pour la CAB, le territoire apparaît concerné de manière limitée par le passage des gens du voyage. La seule aire d'accueil existante à Calvi possède un taux d'occupation très faible et une exploitation déficitaire.[3]

2.10 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.

Nbre d'habitants en 2040	Nbre de pers./ménage en 2040	Besoins en Résidences Principales en 2040 *(95% du parc immobilier)*	Part des Résidences Secondaires et Lgts vacants en 2040 *(5% du parc immobilier)*	Total des besoins en Logements en 2040	Nbre de Lgts recensés en 2019 (INSEE)	Logements autorisés en cours de réalisation (fin d'année 2022)[4]	**Nbre de Lgts restant à produire sur la période 2023-2040**	**Production annuelle moyenne à réaliser sur la période 2023-2040**
55 500	2,2	25 227	1 328	26 555	21 213	830	**4 412**	**259**

Ce scénario permettrait de répondre aux besoins dans ces conditions d'évolution mais pourrait s'avérer juste à insuffisant si le nombre de personnes par ménage évolue à un taux inférieur selon la prévision faite dans le cadre du PLH. De la même façon, le taux de 5% de résidences secondaires et logements vacants cumulés retenu pour ce scénario, permettrait d'améliorer quelque peu la situation actuelle en réduisant pour partie la tension foncière mais sans être des plus confortable. Si le nombre de personnes par ménage venait à diminuer dans des proportions telles qu'estimées avec le PLH, alors la tension immobilière serait la même qu'aujourd'hui. Par ailleurs le diagnostic a mis en évidence que si Bastia a longtemps été une ville de passage, elle est aujourd'hui une destination touristique à part entière ; le nombre de résidences secondaires est donc susceptible

[3] *Extrait du PLH 2020-2032*

[4] *(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*

d'augmenter quelque peu. C'est pour l'ensemble de ces motifs qu'il est précisé que ce scénario constitue un « minima » à prévoir.

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 à 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. Elle permettrait également une pression foncière moindre.

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)[5]	**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**

Ce second scénario permettra d'améliorer la situation actuelle, en optant pour un taux de vacance conjoncturelle et de résidences secondaires cumulés plus significatif, réduisant ainsi l'impact de la pression foncière, de même que le taux de 2,1 pers/ménage estimée avec le PLH actuel peut être envisagé au-delà de sa mise en œuvre (prévision PLU à horizon 2040). La diminution de la taille des ménages induit mécaniquement une augmentation du nombre de logements.

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.

Le second scénario correspond néanmoins mieux aux enjeux et besoins actuels et futurs, en termes d'accueil de populations et de production de logements.

Compte tenu de la position de Bastia en tant que pôle supérieur dans le territoire Corse, la commune souhaite en effet pouvoir faire face à son attractivité si les apports migratoires futurs sont un peu plus importants qu'envisagés. Il ne s'agit pas de « bloquer » la constructibilité, arrivé à un certain seuil estimé, mais bien de répondre aux enjeux d'une population qui a besoin de se loger, et à l'accueil de quelques résidents supplémentaires, dans le respect de la trajectoire ZAN.

[5] *(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*

2.11 Synthèse du diagnostic et des enjeux sur le thème du logement

CONSTATS ISSUS DU DIAGNOSTIC :

⇒ Une évolution démographique significative et une diminution de la taille des ménages qui accroissent la demande en logements

⇒ Une part importante des résidences principales qui affirme la position de Bastia en tant que pôle de vie

⇒ Une typologie pas toujours adaptée au regard du nombre élevé de petits ménages, avec un déficit de petits logements (T1, T2)

⇒ Une forte présence de logements anciens, et une légère accélération de la construction ces dernières années

⇒ Un taux de logements sociaux significatif mais avec une répartition inégalitaire sur le territoire

⇒ Une forte demande pour l'accès aux logements sociaux, 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 6265 logements à produire sur la période 2023-2040, soit en moyenne entre 260 et 370 lgts/an)

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

3. ECONOMIE

3.1 Évolution et structure de la population active

3.1.1 Une population de plus en plus diplômée

A Bastia, en 2019, les résidents non scolarisés de 15 ans ou plus représentent les trois quart de de la population communale.

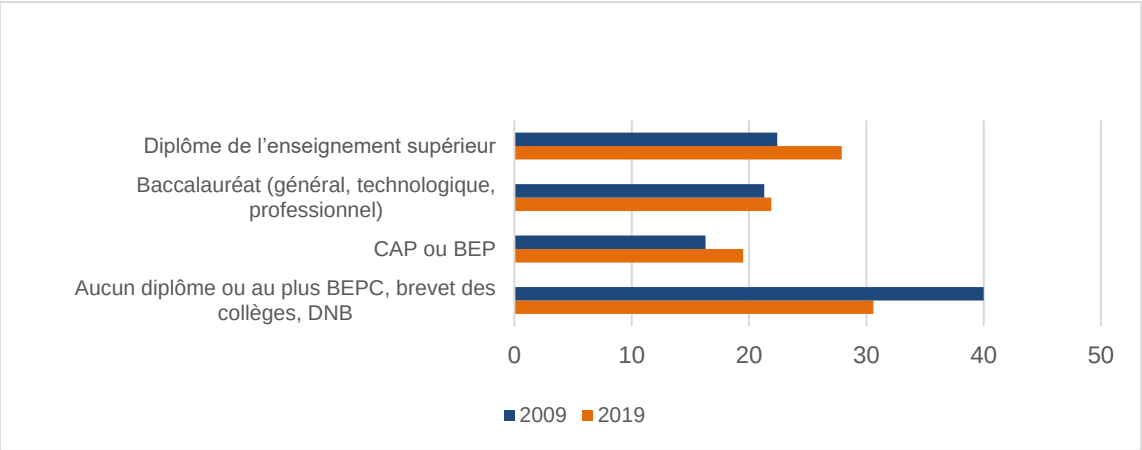
En 2009, 40% d'entre eux ne possédaient aucun diplôme, ou tout au plus un BEPC, brevet des collèges. En 2019 cette part a diminué de près de 10 points, passant à 30,6%.

On constate aussi une assez nette augmentation de la population ayant un diplôme de l'enseignement supérieur (27,9% en 2019, contre 22,4% en 2009).

De même, les pourcentages de la population de plus de 15 ans ayant comme diplôme un baccalauréat (21,9%) ou un CAP ou BEP (19, %) ont légèrement évolué.

Les résidents non scolarisés de 15 ans ou plus sont donc aujourd'hui plus diplômés qu'ils ne l'étaient en 2009, notamment de l'enseignement supérieur.

Diplôme le plus élevé de la population non scolarisée de 15 ans ou plus à Bastia, évolution 2009-2019



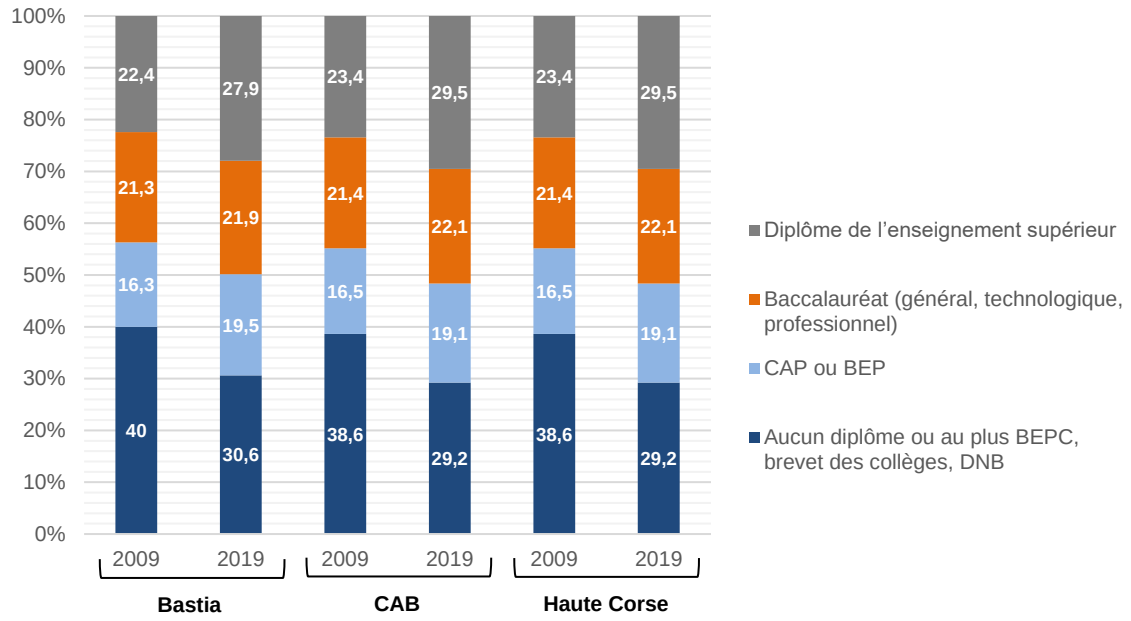
Sources : Insee RP2009 et RP2019 exploitations principales

Ces variations, déjà amorcées avant 2009, s'observent également au niveau de la CAB et du Département.

La population de Haute-Corse est de plus en plus diplômée et celle de Bastia semble suivre la tendance.

On remarquera toutefois que ceux disposant d'un diplôme de l'enseignement supérieur sont proportionnellement un peu plus nombreux dans le territoire de la CAB et du Département.

Diplôme le plus élevé de la population non scolarisée de 15 ans ou plus, évolution 2009-2019, à Bastia, CAB et Haute-Corse



Sources : Insee RP2009 et RP2019 exploitations principales

3.1.2 Une augmentation des actifs et des actifs ayant un emploi

La population active correspond à la population âgée de 15 à 64 ans. Les actifs sont ceux, parmi cette tranche d'âge, qui ont un emploi ou qui sont en recherche d'emploi (chômeurs). Les inactifs correspondent aux élèves, étudiants, stagiaires non rémunérés, retraités ou préretraités.

Compte tenu de l'évolution démographique, la population active est plus nombreuse en 2019 qu'en 2009 avec 1350 personnes supplémentaires.

La part des actifs a également augmenté entre les mêmes dates de référence, passant de 65,3% à 67,3% de la population active, avec un peu plus de 1480 actifs supplémentaires.

Les actifs ayant un emploi sont proportionnellement un peu plus nombreux, passant de 57,8% à 59,2%, de même que les chômeurs qui sont en légère augmentation, passant de 7,5 à 8,2 % de la population active.

Parmi les inactifs, on remarquera que ce sont surtout les retraités qui sont proportionnellement moins nombreux, malgré le léger vieillissement de la population constaté précédemment.

La part des inactifs n'étant ni élèves/étudiants, ni retraités/préretraités, comprend notamment les hommes et femmes au foyer ou les personnes en incapacité de travailler. Leur part reste assez élevée, avec 17,6 % de la population de 15 à 64 ans en 2019, contre 14,9 % en Haute-Corse. Elle n'a diminué que de 0,5 points en 10 ans.

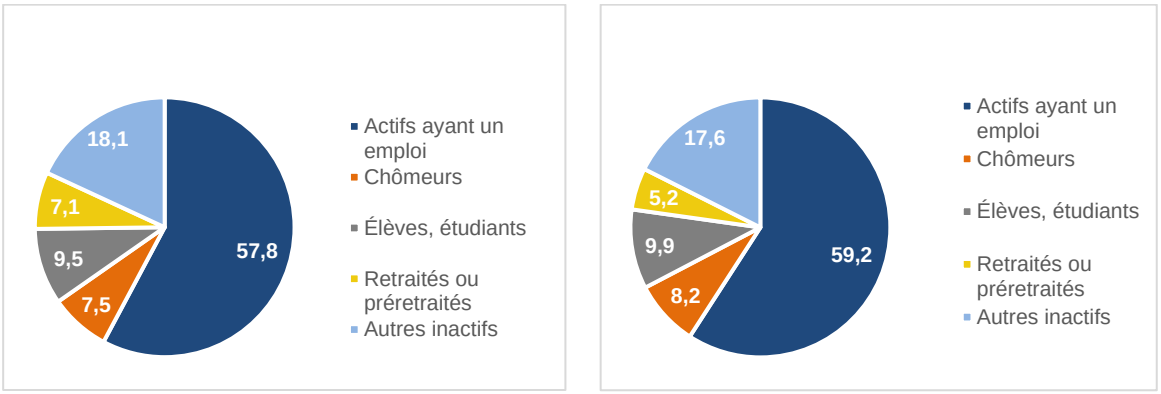
Activité et emploi de la population de 15 à 64 ans à Bastia, en 2019

	Population	Actifs	Taux d'activité en %	Actif ayant un emploi	Taux d'emploi en %
Ensemble	**30 084**	**20 254**	**67,3**	**17 798**	**59,2**
15 à 24 ans	5 063	1 681	33,2	1 144	22,6
25 à 54 ans	19 708	15 878	80,6	14 105	71,6
55 à 64 ans	5 313	2 695	50,7	2 549	48,0

Sources : Insee RP2019 exploitations principales

Population de 15 à 64 ans par type d'activité, à Bastia

en 2009 *en 2019*



Sources : Insee RP2009 et RP2019 exploitations principales

3.1.3 Un taux de chômage assez proche de la situation observée il y a dix ans

En 1999, le chômage des 15-64 ans au sens du recensement touchait 3 226 personnes, ce qui correspondait à cette date à un taux de 20,5%.

En 2009, il a été divisé presque de moitié, concernant alors 11,5% des actifs de cette même tranche d'âge, soit 2165 personnes.

Après avoir connu une nouvelle hausse à 15,4% en 2014 touchant à nouveau 2 836 personnes, il a, depuis et en 2019, atteint un niveau intermédiaire à 12,1%, correspondant à 2 456 actifs concernés.

La proportion des actifs concernés par le chômage est donc relativement proche de la situation constatée 10 ans auparavant.

A des fins de comparaison sur la situation en 2019, le taux de chômage est de 11,6% sur le territoire de la CAB; il est en grande partie influencé par la situation bastiaise car sur les 3 071 chômeurs recensés sur ce territoire, 80% d'entre eux sont bastiais. En Haute-Corse, le taux est de 12,7%. La situation du chômage à Bastia est donc proche de la moyenne départementale.

Les jeunes de moins de 25 ans restent les premiers affectés, pour 32% des actifs de cette tranche d'âge. Cette répartition se retrouve au niveau de l'intercommunalité, mais légèrement moindre à 29,7%. Par contre la différence est plus marquée avec la moyene départementale qui est de 28,5%, peut être aussi en raison du fait que les jeunes sont proportionnellement plus nombreux à Bastia car, à contrario, le taux de chômage chez les 55-64 ans est moins important à Bastia (5,4%) qu'en Haute-Corse (8,7%).

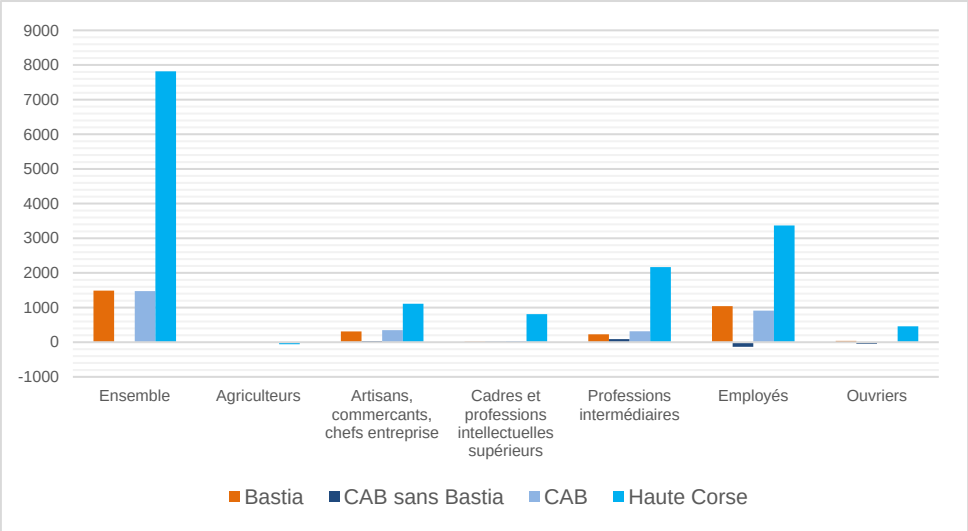
3.1.4 Une plus forte représentation des employés venus des territoires voisins

En termes de dynamique, les employés sont nettement plus nombreux à Bastia en 2019 qu'en 2009. En effet, si Bastia a gagné 1490 actifs supplémentaires, 70% d'entre eux relèvent de cette catégorie. A titre de comparaison, au sein du Département, le nombre d'actifs supplémentaires relevant de cette catégorie représente 43% de l'évolution de la population active. Bastia semble par ailleurs avoir capté des employés qui étaient présents sur les autres communes de l'Agglomération, leur nombre ayant baissé.

Entre 2009 et 2019, on compte un peu plus de 310 artisans, commerçants et chefs d'entreprise supplémentaires, alors que sur le reste de l'Agglomération leur nombre n'a quasiment pas évolué. Ils représentent en outre 21% de la population active supplémentaire constatée à l'échelle départementale.

Que ce soit à Bastia ou sur l'ensemble des autres communes de la CAB, on remarquera que le nombre de cadres et professions intellectuelles supérieures mais aussi des ouvriers n'a que très peu évolué. Il en est de même des agriculteurs.

Evolution de la population active de 15 à 64 ans selon la catégorie socioprofessionnelle, entre 2009 et 2019 (en nombre)



Sources : Insee RP2009 et RP2019 exploitations complémentaires ; Données CAB sans Bastia calculées indépendamment

D'une manière générale, les proportions occupées par les différentes catégories professionnelles sont assez proches de celles observées d'une manière générale sur l'ensemble du département.

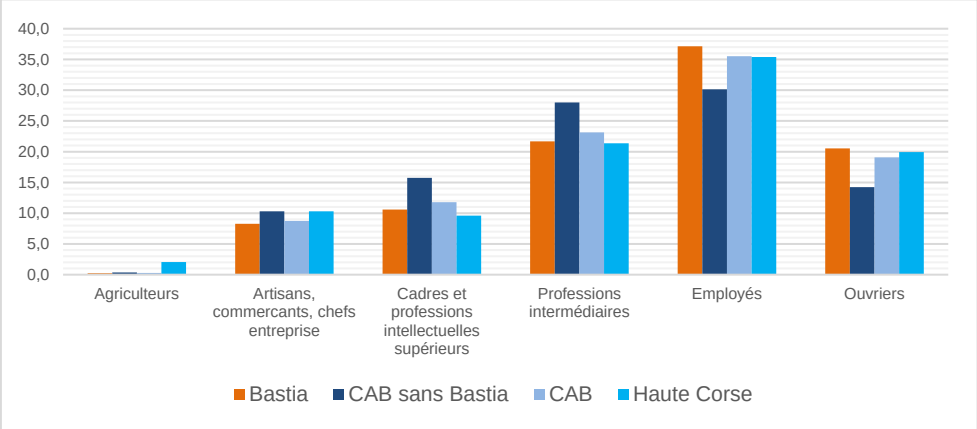
À Bastia, et en 2019, parmi la population active, ce sont les employés qui sont les plus représentés avec 37,1% de la population active. Ils représentent un peu plus d'un quart de cette catégorie à l'échelle départementale (27 %).

Ces derniers, ainsi que les ouvriers, occupent une part nettement plus importante à Bastia que sur le reste de l'Agglomération qui comprend des proportions plus importantes d'actifs dans les autres catégories socioprofessionnelles.

Bastia voit sa catégorie d'ouvriers en diminution et celle des professions intermédiaires en légère augmentation depuis 2006.

Que ce soit à l'échelle de Bastia ou de l'agglomération la part des agriculteurs est minoritaire.

Population active de 15 à 64 ans selon la catégorie socioprofessionnelle, en 2019 (en %)



Sources : Insee RP2019 exploitations complémentaires ; Données CAB sans Bastia calculées indépendamment

3.2 Évolution et structure de l'emploi

3.2.1 Un nombre d'emploi qui continue d'augmenter

La Haute-Corse a connu une période de croissance d'emplois sans équivalent, entre 1999 et 2009. Cette dynamique s'est poursuivie entre 2009 et 2019, même si elle a été moindre en comparativement aux dix années précédentes.

La commune a gagné 2 480 emplois pour 4 950 résidents supplémentaires en dix ans et 7 800 emplois pour 10 620 résidents supplémentaires sur les vingt dernières années, ce qui traduit un certain dynamisme en corrélation avec l'augmentation de la population et notamment du nombre d'actifs, liée au solde migratoire positif d'une population en âge de travailler observé précédemment.

En 2019, Bastia compte ainsi 23 825 emplois.

L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois sur la commune pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone. Il a augmenté depuis 1999 et est nettement supérieur à celui constaté à l'échelle départementale où il s'élève à 98,7 tandis qu'il est à 131 pour Bastia, en 2019.

L'indicateur de concentration d'emploi est encore plus élevé à Furiani, qui dispose d'un taux de 156,6.

Evolution de l'emploi et de l'activité entre 1999 et 2019, à Bastia

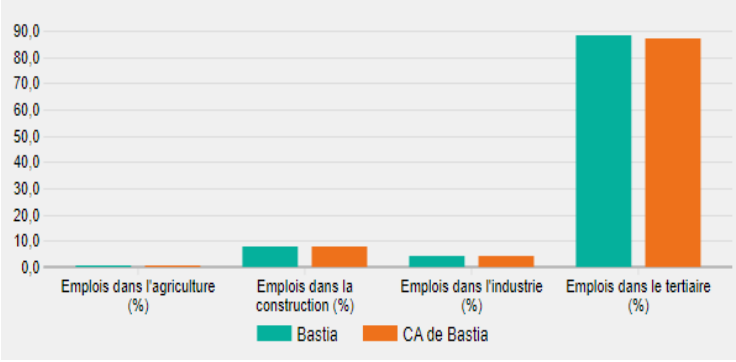
	1999	2009	2019
Nombre d'emploi dans la zone	16 023	21 346	23 825
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	12 537	16 904	18 190
Indicateur de concentration d'emploi	127,8	126,3	131
Taux d'activité parmi les 15 ans ou plus en %	50,3	51,7	51,7

Sources : Insee, RP1999, 2009 et 2019 exploitations principales

3.2.2 Un secteur tertiaire prépondérant

Que ce soit pour Bastia, la Communauté d'Agglomération ou le Département, le secteur tertiaire est le premier pourvoyeur d'emplois. Les emplois bastiais influençant grandement ceux présents sur l'ensemble du territoire communal.

Emplois par grands secteurs d'activités à Bastia et CAB, en 2019



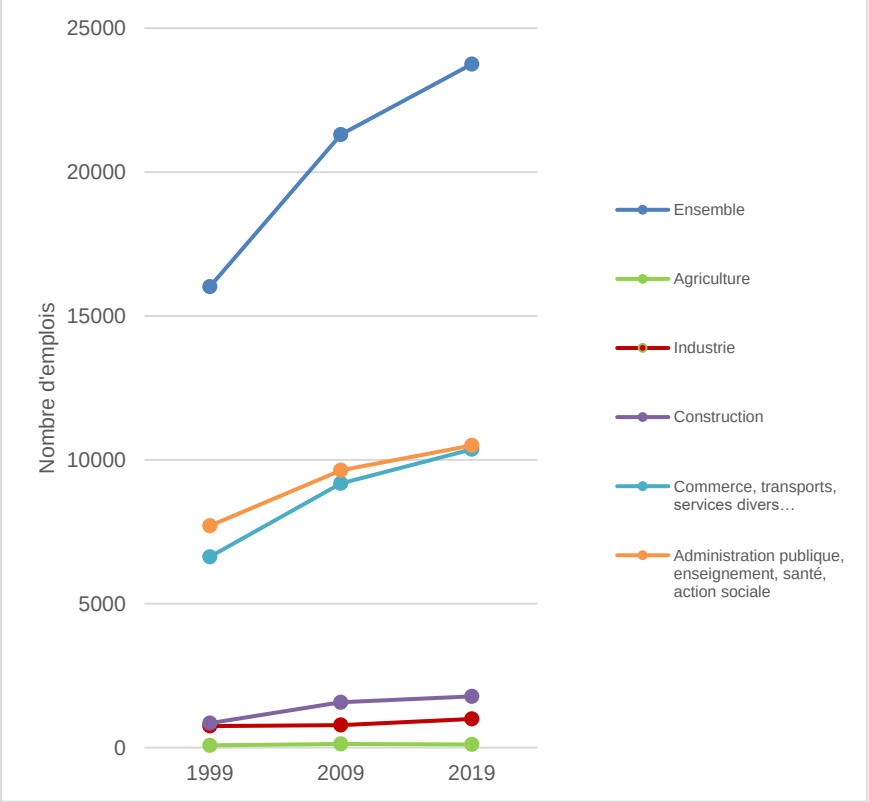
https://www.observatoire-des-territoires.gouv.fr/outils/cartographie-interactive/#c=report&chapter=p06&report=r01&selgeo1=com2022.2B033&selgeo2=epci2022.242000354
D'après données Insee, RP - 2019

L'emploi sur la commune de Bastia concerne en effet principalement les activités « d'administration publique / enseignement / santé / action sociale » et de « commerce / transport / services divers », qui représentent près de 88% des emplois. Viennent ensuite les secteurs de la construction et de l'industrie, qui représentent respectivement 7,5% et 4,2 % d'entre eux.

En termes d'évolution, ce sont les activités de « commerce / transport / services divers » qui ont connu la plus grande augmentation du nombre d'emplois, avec 1185 emplois créés en 10 ans (2009-2019). Le secteur de l'administration publique / enseignement / santé / action sociale n'est pas en reste avec 865 emplois supplémentaires sur la même période.

Les emplois dans le secteur agricole sont très faibles proportionnellement aux autres secteurs d'activité ; ils ne représentent en effet que 0,5% des emplois. D'après les données de l'INSEE, 79 emplois étaient recensés en 1999 et 109 l'étaient en 2019, ce qui montrerait une légère augmentation du nombre d'emploi dans cette filière. Toutefois le nombre d'emploi dans le domaine agricole semble relativement élevé par rapport aux exploitations existantes à Bastia[6]. Il est probable que les sièges d'exploitations présents sur la commune aient déclarés ces emplois, mais que le lieu de travail des employés se situe ailleurs qu'à Bastia, ou qu'il s'agisse d'emplois saisonniers.

Evolution du nombre d'emplois selon les secteurs d'activité à Bastia, de 1999 à 2019



	1999		2009		2019		
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Dont salariés en %
Ensemble	**16018**	**100**	**21 304**	**100**	**23 751**	**100**	**85,2**
Agriculture	79	0,5	126	0,6	109	0,5	46,8
Industrie	748	4,7	783	3,7	995	4,2	81,7
Construction	850	5,3	1 576	7,4	1 780	7,5	64,4
Commerce, transports, services divers…	6632	41,4	9 181	43,1	10 365	43,6	82,2
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	7709	48,1	9 637	45,2	10 501	44,2	92,5

Sources : Insee, RP2009 et RP2019, exploitations complémentaires lieu de travail

[6] *3 exploitations recensées en 2020 / Source Agreste 2020 – Site public du ministère de l'Agriculture*

En raison de la présence des grands équipements installés sur la commune, les bastiais occupent une proportion plus importante d'emplois dans les secteurs de l'administration publique, enseignement, santé et action publique que les autres territoires de référence, qui sont quant à eux plus orientés vers le commerce, les transports et les services divers.

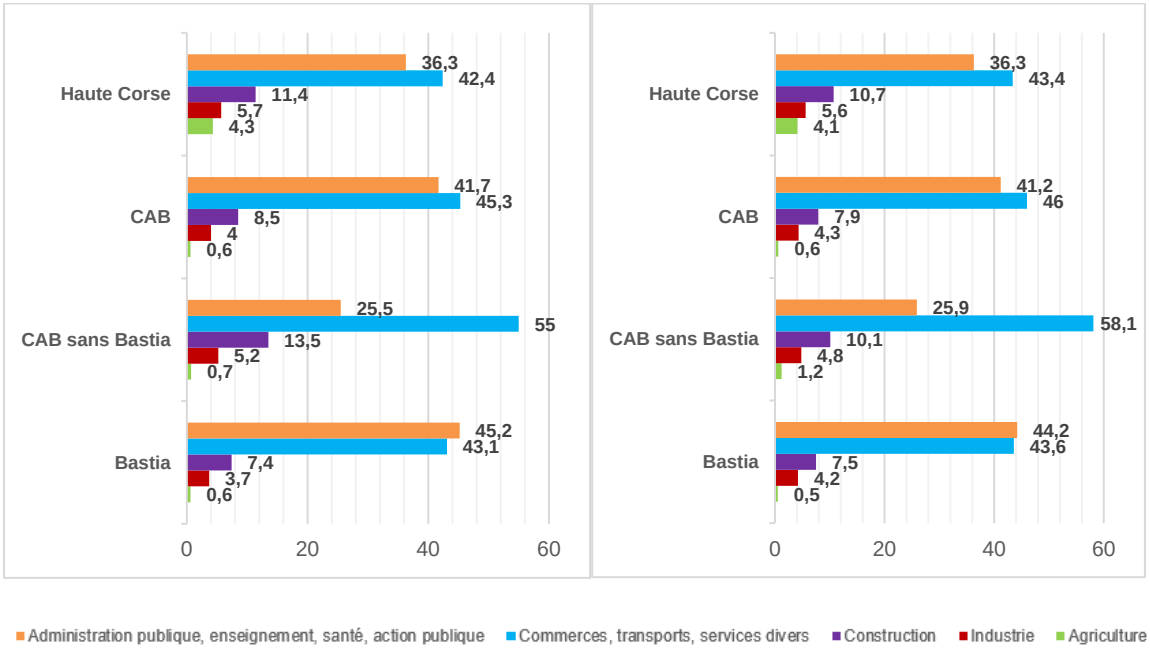
Les proportions entre les différents secteurs d'activités sont restées relativement stables entre 2009 et 2019, sur l'ensemble des territoires de comparaison.

On constatera, à la marge, une légère réduction de la part des emplois dans le secteur de la construction au profit des emplois dans le commerce, transports et les services divers en Haute-Corse, un peu plus marquée sur le territoire de l'Agglomération hors Bastia.

Dans un tissu industriel restreint, l'agroalimentaire constitue la première activité industrielle de Corse étant donné le nombre d'entreprises. Ce pilier de l'économie insulaire présente de multiples enjeux en termes de créations d'emplois et de richesses. Il occupe une proportion moindre que celle occupée en 1999, néanmoins, il est toujours créateur d'emplois avec 250 emplois créés entre 1999 et 2019, et plus particulièrement au cours des 10 dernières années.

Concernant l'agriculture, force est de constater que ce secteur recouvre le moins d'emplois, soit 0,5 % en 2019 à Bastia, contre 1,2 % à l'échelle de la Communauté d'Agglomération, hors Bastia, et 4,1 % à l'échelle du Département.

Evolution des emplois selon le secteur d'activité (en %), à Bastia
en 2009 *en 2019*



Sources : Insee RP2009 et RP2019 exploitations principales ; Données CAB sans Bastia calculées indépendamment de l'INSEE

3.2.3 La majorité des emplois sont des emplois salariés

En 2019, parmi les emplois présents sur la commune, 83,8% sont des emplois salariés.

Ce taux se situe entre la moyenne constatée sur le territoire de l'Agglomération hors Bastia (85,8%), et celle observée au sein du Département (79,1%).

En raison de la présence des grands équipements installés sur la commune, c'est dans le secteur de l'administration publique, enseignement, santé, action sociale que l'on retrouve le plus de salariés (92,5% des emplois de ce secteur).

Dans les secteurs du commerce, transports, services divers ainsi que de l'industrie, l'emploi salarié est également important, avec un peu plus de 80 % des emplois dans chaque secteur d'activité (respectivement 82,2% et 81,7%).

Le secteur de la construction, mais surtout celui de l'agriculture, font plus appel à des travailleurs indépendants. Pour le secteur de la construction, un peu plus des deux tiers sont salariés, tandis que pour le secteur agricole, moins de la moitié le sont (46,8%).

On remarquera toutefois que si le nombre d'emplois salariés a bien augmenté, sa proportion a légèrement diminué, car ils représentaient 85,6% des emplois en 2009 et 85,8% en 1999.

Il y a donc aujourd'hui un peu plus de travailleur indépendants.

3.2.4 Plus d'emplois à temps complet

Parmi les emplois salariés recensés sur le territoire communal, les emplois à temps complet sont proportionnellement plus nombreux en 2019 que dix ans auparavant.

Les emplois à temps partiel représentaient en effet 12,3% en 2009 et n'en représentent plus que 9,8% en 2019, soit 300 de moins, contre près de de 2000 emplois à temps plein supplémentaires.

La proportion d'emplois à temps partiel est assez proche de celle du département qui est à 10,1% des emplois salariés.

3.2.5 Une bonne adéquation entre population active de 15 à 64 ans et les emplois, selon les catégories socioprofessionnelles

En 2019, par comparaison des données INSEE, il ressort que le rapport entre les emplois proposés à Bastia et sa population active de 15 à 64 ans est d'une manière générale bien équilibrée, Bastia offrant plus d'emplois qu'elle n'a d'actifs pour chaque catégorie socioprofessionnelle .

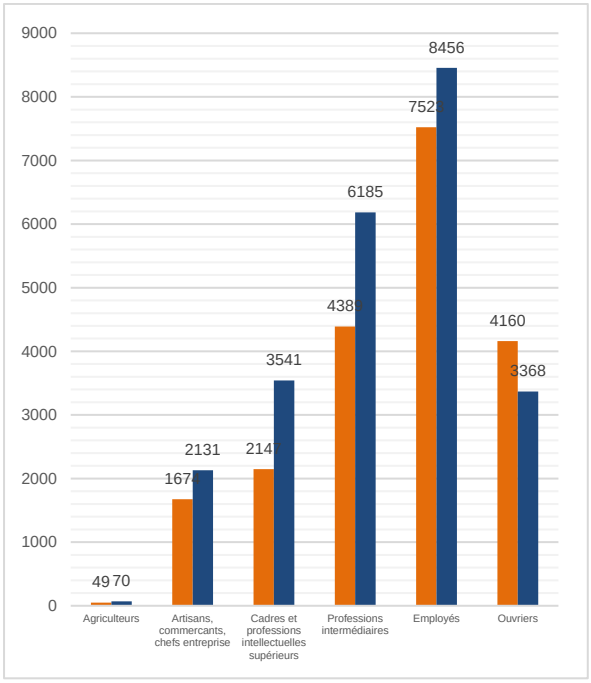
Ceci toutefois à l'exception des ouvriers, catégorie pour laquelle un manque de l'ordre de près de 800 emplois est constatée.

A l'échelle de la Communauté d'Agglomération de Bastia, hors Bastia, on remarquera des tendances inverses, avec un déficit d'emplois pour la majeure partie des catégories socioprofessionnelles.

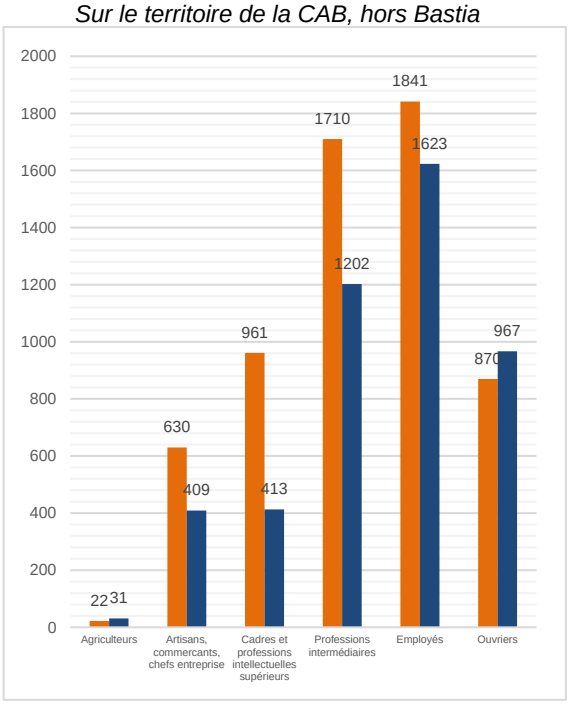
A l'échelle de l'ensemble de la CAB (y compris Bastia), on retrouve un certain équilibre avec même un nombre d'emplois plus important que le nombre d'actifs, à l'exception des ouvriers, pour lesquels le nombre d'emplois proposés à l'échelle intercommunale est insuffisant pour répondre aux besoins de la population.

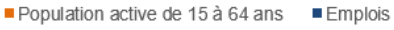
Comparaison entre la population active de 15 à 64 ans et les emplois, par catégorie socioprofessionnelle, en 2019 (en nombre).

A Bastia



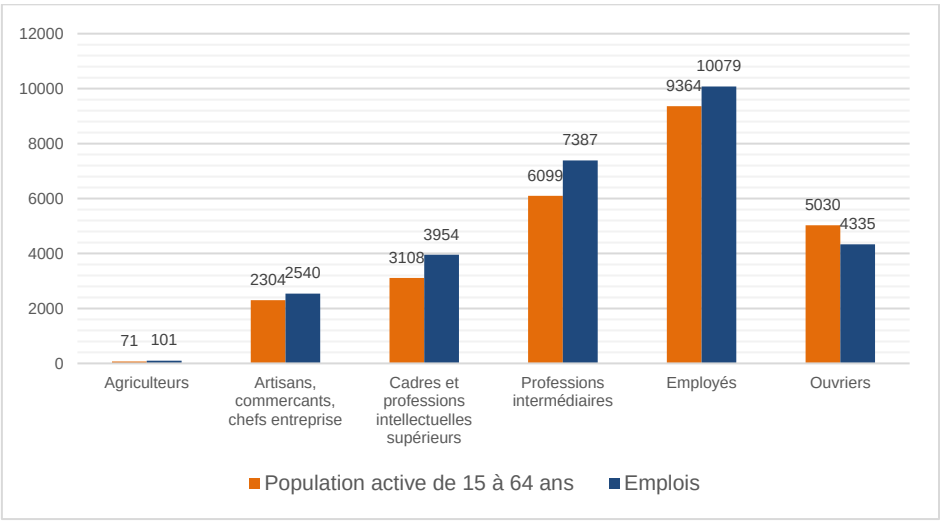
Sur le territoire de la CAB, hors Bastia





Source : Insee RP2019 exploitations complémentaires

Comparaison entre la population active de 15 à 64 ans et les emplois, par catégorie socioprofessionnelle, sur le territoire de la CAB, en 2019 (en nombre).



Source : Insee RP2019 exploitations complémentaires

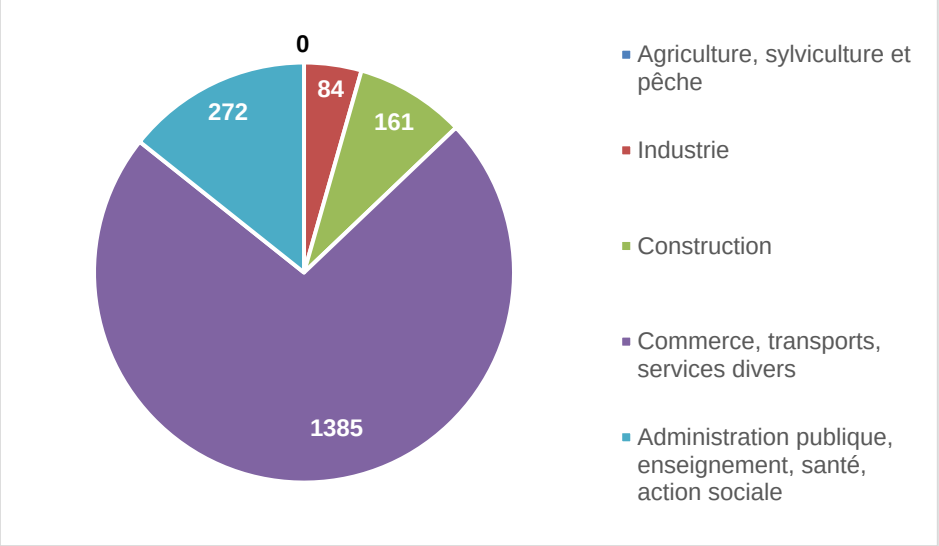
3.3 Dynamique des entreprises

Fin 2020, Bastia, avec ses 1902 établissements[7] actifs, concentre un peu les trois quart (76,8%) des établissements présents sur le territoire de la CAB, et 21,7% des établissements de Haute-Corse.

Les trois quart exercent dans le secteur du commerce, transports et services divers, en corrélation avec l'offre d'emplois vue précédemment. C'est un peu plus qu'en Haute-Corse où moins des deux tiers (63%) des établissement sont orientés vers ce secteur d'activité.

Parmi les activités de commerce et de services, 30% des établissement sont liées à la vente et réparation automobile ce qui est assez conséquent, mais correspond au taux également observé en Haute-Corse (31%).

Etablissements actifs, fin 2020, à Bastia



Source : Insee, Fichier localisé des rémunérations et de l'emploi salarié (Flores)

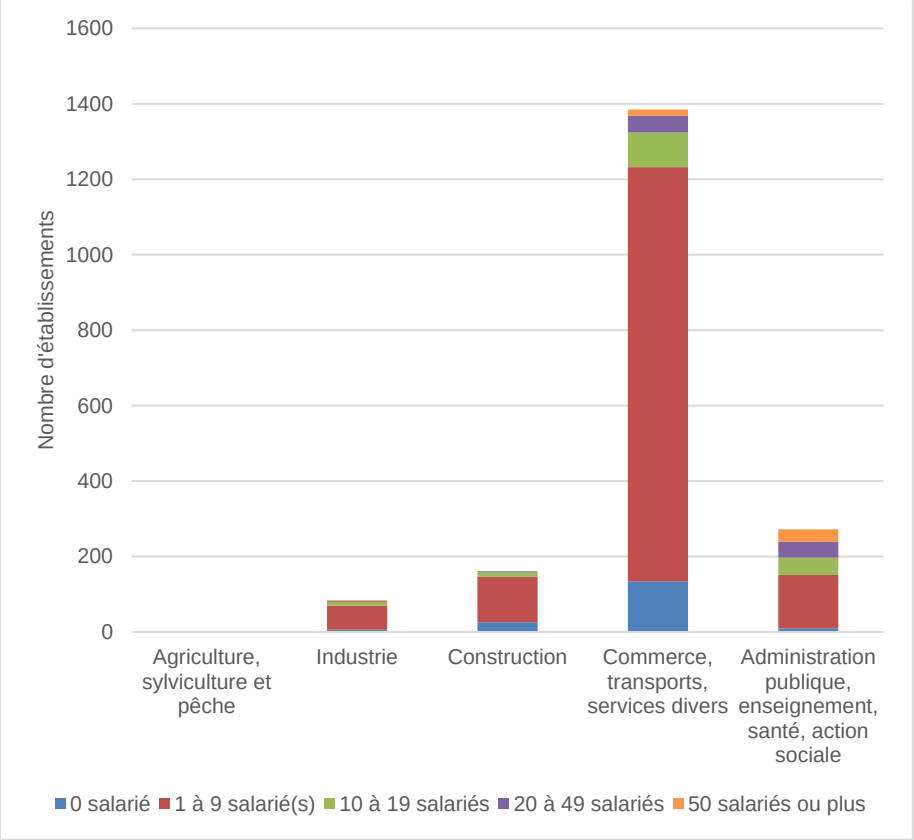
La plus grande partie des établissements sont de petites structures de moins de 10 salariés.

Les établissements de 50 salariés ou plus sont, sans surprise, dans l'administration publique, enseignement, santé, action sociale, mais aussi quelques le commerce, transports et services divers.

C'est également dans ce secteur du commerce, transports et services divers que l'on retrouve le plus d'établissement sans salarié.

[7] *Un établissement est une unité d'exploitation ou de production localisée géographiquement, individualisée mais dépendant juridiquement d'une entreprise. C'est le lieu où est effectivement exercée l'activité (magasin, atelier …).*
Une entreprise est une unité économique, juridiquement autonome, organisée pour produire des biens ou des services pour le marché.Il existe deux grandes catégories (ou familles) :
l'entreprise individuelle qui ne possède pas de personnalité juridique distincte de celle de son exploitant (commerçant, artisan, profession libérale) ;
l'entreprise dite personne morale : société anonyme (SA), société à responsabilité limitée (SARL).

Établissements actifs employeurs par secteur d'activité agrégé et taille fin 2020, à Bastia



Source : Insee, Fichier localisé des rémunérations et de l'emploi salarié (Flores)

3.4 Migrations alternantes : forte polarisation de l'emploi à Bastia

Sur les 18 182 actifs bastiais de 15 ans et plus ayant un emploi, 13 851 travaillent sur le territoire communal en 2019, ce qui représente un peu plus des trois quart d'entre eux (76,2%).

En 1999 la proportion était relativement similaire, avec 76,9%, ce qui montre une certaine stabilité.

En 2019, 4331 actifs bastiais travaillent ailleurs que sur le territoire communal, soit 1440 de plus qu'en 1999.

La grande majorité d'entre eux (79%) vont travailler sur les communes voisines au Sud de Bastia ; dont 1211 à Furiani, 850 à Borgo, 831 à Biguglia, 419 à Lucciana, mais aussi 111 à Corte.

Un peu plus de 900 actifs travaillent ailleurs, de manière plus diffuse.

En comparaison du nombre d'emplois, on notera qu'en 2019, les actifs de plus de 15 ans ayant un emploi n'occupent que 58% des emplois présents sur la commune.

A l'inverse, 9 900 actifs habitant ailleurs qu'à Bastia viennent travailler sur la commune.

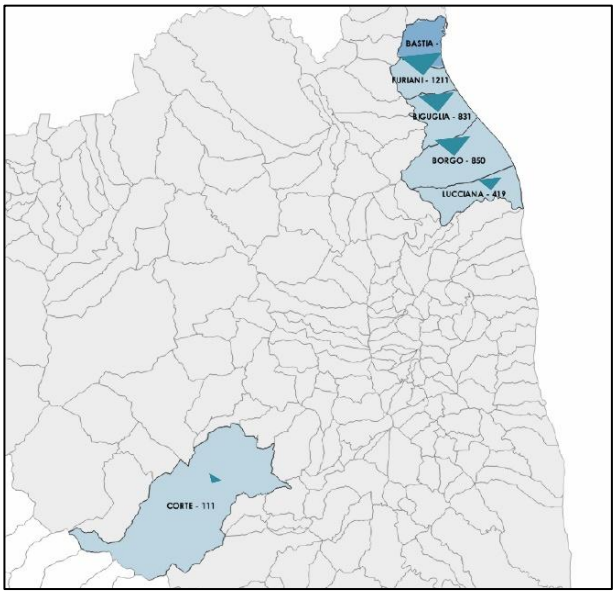
Parmi ces actifs venant travailler à Bastia :

- près de la moitié viennent de Biguglia (1400), Furiani (1101) et Borgo (1058),
- un peu plus d'un quart Ville-di-Pietrabugno (818), San-Martino-di-Lota (624), Lucciana (603)
- un peu moins d'un quart Santa-Maria-di-Lota (435), Brando (356), Penta-di-Casinca (221), Vescovato (202), Sisco (163), Oletta (134), Venzolasca (128), et Saint-Florent (105).

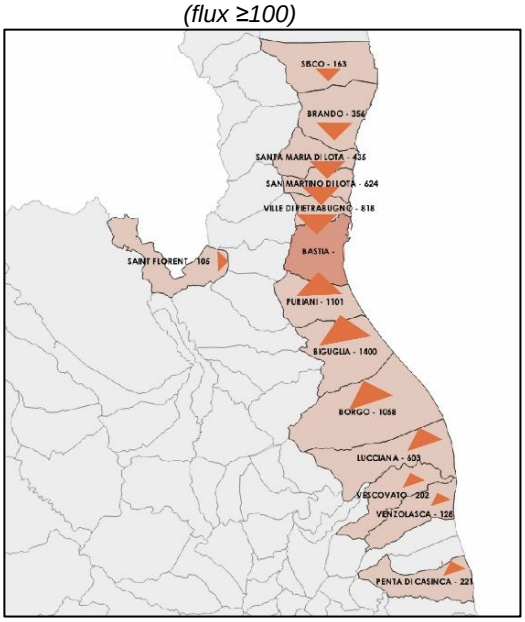
Cela représente 7 350 actifs venant de ces communes.

2 550 résidents habitant sur d'autres communes viennent également travailler à Bastia, mais leur provenance est plus diffuse, car inférieure à 100 individus/commune.

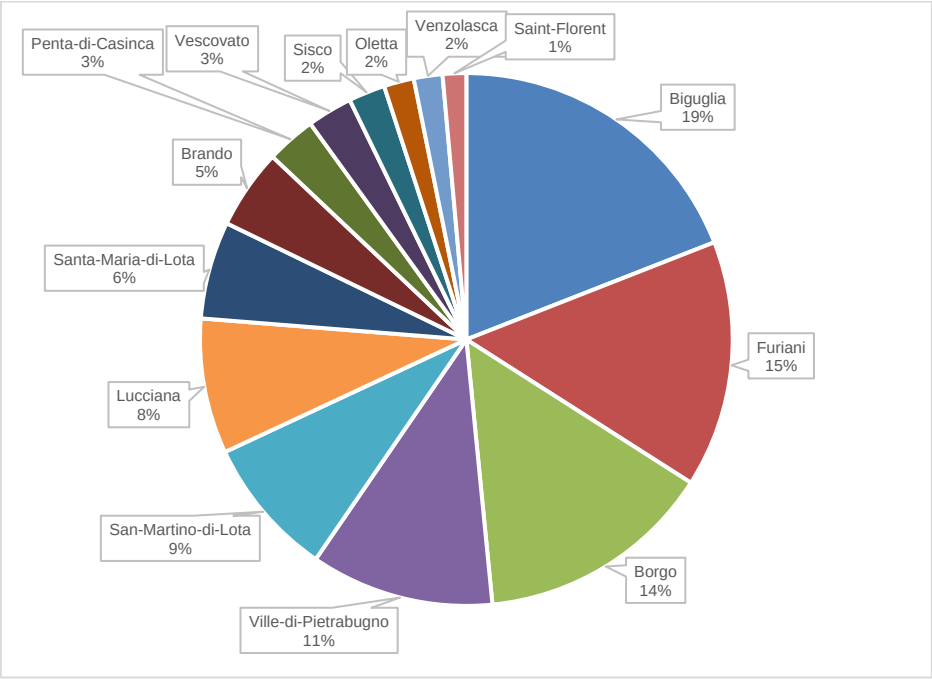
Lieu de travail des Bastiais travaillant à l'extérieur de la commune, en 2019 (flux ≥100)



Provenance des actifs habitant sur d'autres communes et venant travailler à Bastia, en 2019 (flux ≥100)



Provenance des actifs venant travailler à Bastia, en 2019



Source(s) : Insee, Recensement de la population 2019 exploitation complémentaire. Flux de mobilité - déplacements domicile-lieu de travail (seuil : flux > 100)

3.5 Organisation des espaces économiques

3.5.1 Le centre-ville

Le centre-ville de Bastia est l'un des secteurs majeurs pour l'économie locale.

Les activités sont développées au rez-de-chaussée des bâtiments, aux étages desquels on retrouve des logements. L'attractivité commerciale est intimement liée à l'attrait patrimonial du cœur de ville, au caractère piétonnier, à l'adaptation des espaces au parcours piétons. Au-delà de la zone d'influence intercommunale, le tissu commercial en centre-ville est un service essentiel pour les résidents du quartier qui doivent pouvoir y trouver les biens nécessaires à leurs besoins quotidiens.

Selon l'étude de redynamisation commerciale et économique du cœur de ville de Bastia de 2019, le centre-ville de Bastia accueille près de 880 activités marchandes, constituées de boutiques d'habillement, épiceries et petites surfaces commerciales alimentaires, restaurants, cafés, pharmacies etc….

C'est autour de la place St Nicolas que se concentre une forte polarisation des commerces et notamment aux abords du boulevard Paoli. Sur la quasi-totalité de son linéaire (près de 800 m) ; près de 400 activités y sont concentrées. Le dynamisme commercial de cet axe influe directement sur les rues qui lui sont parallèles (rues César Campinchi et Napoléon) et perpendiculaires (rues Miot, St François, Salvatore Viale, …), ou qui se situent dans son prolongement (rue A. Gaudin) .

Boulevard Paoli *Rue César Campinchi* *Rue Napoléon*

La façade littorale du cœur de ville est quant à elle majoritairement investie par les commerces de bouche ; les bars et restaurants. Ils s'étalent en effet du Vieux Port à la Place St Nicolas et, passé la chambre de Commerce et l'église N.-D. de Lourdes, on les retrouve aussi face au Port/gare maritime et Port de Plaisance de Toga.

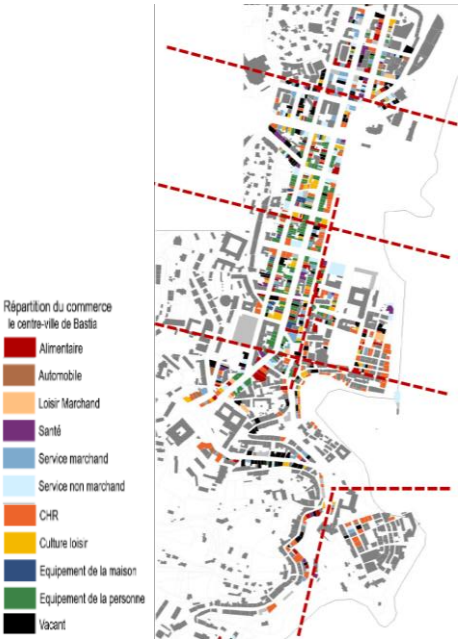
Les commerces de la façade littorale

Rue de la marine *Quai du 1er Bataillon de choc*

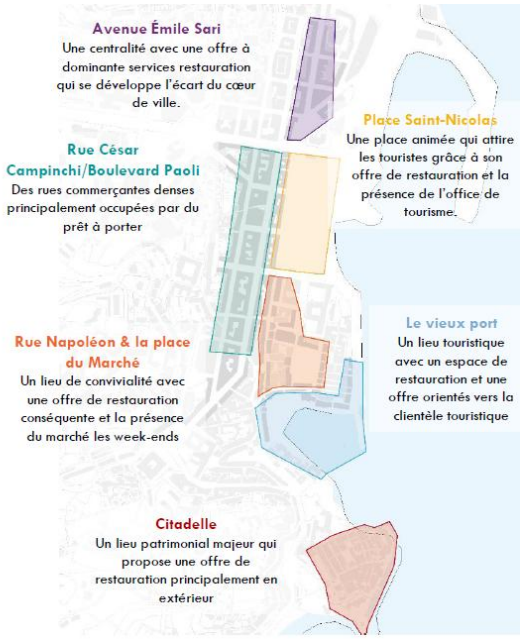
Quai des Martyrs de la Libération

Place St Niocolas

Spatialisation du tissu marchand



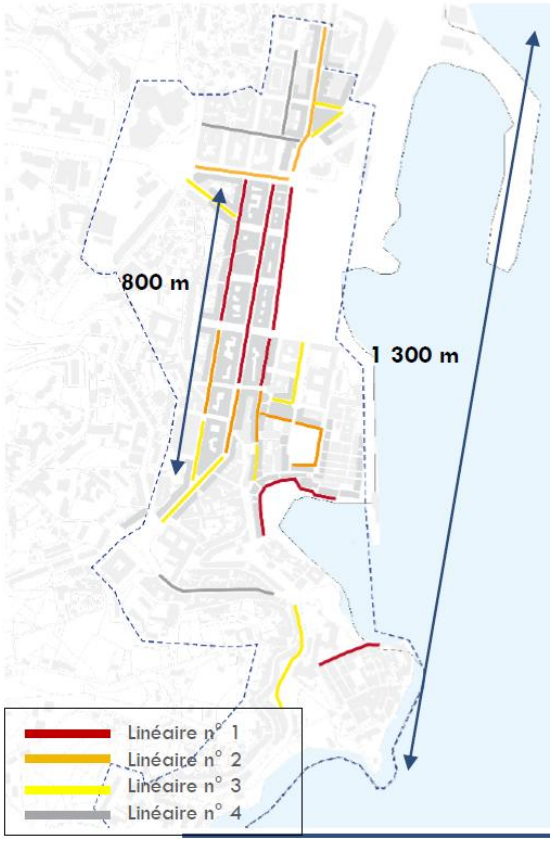
Analyse de l'offre des principaux axes marchand



Source : Etude de redynamisation commerciale et économique du cœur de ville de Bastia | Phase 1 | Septembre 2019
Repérage terrains AID - Juillet 2019

L'étude de redynamisation commerciale et économique du cœur de ville a mis en évidence que, concernant les circuits marchands, la forte linéarité du tissu marchand peut expliquer les déperditions de flux clients compte tenu de sa longueur (plus de 1300 m linéaires de Toga à la Citadelle), et que le manque de boucles marchandes reliant l'ensemble du linéaire rend les parcours marchands difficilement lisibles mais permet aussi de varier les itinéraires commerciaux tout en évitant une certaine monotonie, dès lors que les commerces sont relativement regroupés dans le même quartier.

Circuit marchand du centre-ville



Linéaire n° 1 :Ces espaces se concentrent autour du vieux port, de la citadelle, de la rue César Campinchi et le boulevard Paoli.

Linéaire n° 2 : Ils sont le plus souvent en continuités des linéaires n° 1, ils sont légèrement moins dynamiques, mais contribuent au dynamisme du centre-ville. Certains présentent des caractéristiques urbaines ou commerciales particulières : Place du Marché et la rue Napoléon Ce sont des espaces qui concentrent les flux et disposent d'éléments d'attractivité.

Linéaire n° 3 : Ils représentent une part importante de l'offre marchande et bénéficient d'un certain dynamisme, mais manquent de visibilité et de lisibilité en comparaison des linéaires 1 et 2. Ce sont en général des espaces moins agréables pour déambuler.

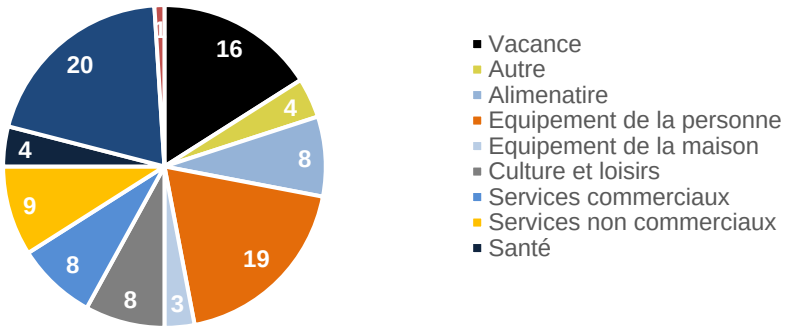
Linéaire n° 4 : Des linéaires commercialement autrefois dynamiques qui aujourd'hui sont en perte de vitesse.

Source : Etude de redynamisation commerciale et économique du cœur de ville de Bastia | Phase 1 | Septembre 2019

On observe donc un centre-ville assez dense, marqué par une forte présence du secteur de la restauration et de l'hôtellerie, avec près de 20 % d'occupation des locaux commerciaux du centre-ville de Bastia.

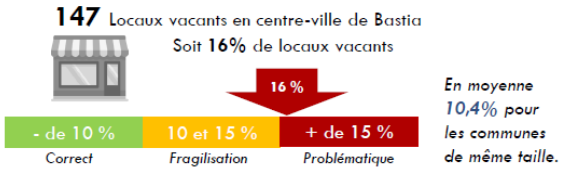
On distingue un niveau de vacance commerciale de l'ordre de 16 % au sein du centre-ville, alors que pour les communes de même taille, la moyenne est de 10,4 %.

Occupation des locaux commerciaux en centre-ville de Bastia (en %)



Source : Étude de redynamisation commerciale et économique du cœur de ville de Bastia de 2019

Localisation de la vacance



Deux secteurs à l'écart de l'hyper centre disposent d'une commercialité plus fortement dégradée selon l'étude de redynamisation commerciale et économique du cœur de ville de Bastia :

- Le boulevard Auguste Gaudin est particulièrement touché, avec une véritable dévitalisation de la rue (16 locaux vacants - 11% de la vacance) ;
- Le périmètre entre l'avenue Maréchal Sebastiani et la rue Chanoine Colombani est également en cours de dévitalisation (16 locaux vacants – 11% de la vacance).

Source : Étude de redynamisation commerciale et économique du cœur de ville de Bastia de 2019

Concernant le boulevard Auguste Gaudin, les récents aménagements réalisés à la suite de cette étude (élargissement et sécurisation des trottoirs, revêtements de sols plus qualitatifs, amélioration des arrêts de bus et la réfection de l'éclairage public) ont permis de redonner une dimension et une qualité urbaine à cet axe majeur du centre ancien, et de redynamiser les pieds d'immeuble commerciaux, en facilitant la déambulation piétonne dans un cadre plus valorisant et apaisé.

Le boulevard Paoli et la rue César Campinchi sont quant à eux impactés par une vacance liée au turn over et/ou à des conditions locatives hors marché (22 locaux vacants – 15% de la vacance). En effet, les valeurs locatives sont au-dessus de la moyenne des villes similaires (mais inférieures à Ajaccio), ce qui peut constituer un frein à la fluidité du marché.

	Location	Vente (murs)
Bastia	148 € / m2	1 776 € / m2
Ajaccio	184 € / m2	2 396 € / m2
Villes similaires	126 € / m2	1 550 € / m2

Source : Étude de redynamisation commerciale et économique du cœur de ville de Bastia, 2019

Il a été constaté, au cours de l'étude de redynamisation commerciale et économique du cœur de ville de Bastia, la faiblesse de l'offre en termes de commerces alimentaires.

La présence d'une grande surface/enseigne à l'entrée Nord de Bastia (face au Port de Toga avec façade commerciale sur la RT11), en captant la majeure partie de la clientèle/des résidents du centre ancien peut expliquer ce constat.

Néanmoins, la présence de commerces de proximité, de plus petite taille et proposant notamment des produits frais et locaux de type boucherie, charcuterie, produits de la mer, traiteur, fromagerie, primeur/maraîcher, boulangerie, pâtisserie … pourrait être renforcée pour diversifier l'offre d'achat alimentaires, sans passer nécessairement par les grandes surfaces. Pour inciter à leur fréquentation, ces types de commerces mériteraient d'être regroupés dans un secteur/rue du centre historique, même si la présence de ces commerces peut être développée, en complément, ailleurs au sein du centre-ville.

L'étude de redynamisation commerciale et économique du cœur de ville de Bastia, a également diagnostiqué la faiblesse du marché au regard de ceux existants sur des commune de taille similaire.

Celui-ci se tient en effet deux matinées par semaine (samedis et dimanches matin), avec 35/50 exposants. Dans d'autres communes de comparaison, pour celles qui fonctionnent 2 jours par semaine, le nombre d'exposant atteint 70 à 130 exposants sur une des deux journées. Les jours de marché n'y sont pas consécutifs, contrairement à Bastia.

Le marché dispose donc d'un potentiel d'évolution important au regard des attentes de la population, avec une forte opportunité le dimanche liée à la présence des touristes qui sont un vivier important de clientèle pour le marché et notamment les croisiéristes, adossé au marché aux puces qui se tient chaque dimanche sur la place Saint Nicolas et qui est générateur de flux important participants à la dynamique du centre-ville.

L'intégralité des commerces attire une importante clientèle, cependant, le manque de place de parking ainsi que le trafic routier nuit à l'attractivité du centre et donc à la fréquentation des petits commerces.

La commune a déjà mené plusieurs actions pour y remédier, comme la création du parking Gaudin et la piétonnisation de certaines rues, en parallèle de programmes de rénovation des façades et entend poursuivre les actions allant en ce sens.

3.5.2 L'espace économique d'Erbajolo

L'espace économique d'Erbajolo est situé à l'extrémité Sud de Bastia, à l'Ouest de la RT11 ; il est composé de deux entités exclusivement dédiées aux activités économiques.

La Zone Industrielle de Bastia-Furiani

Il s'agit de la partie la plus ancienne. Elle a été aménagée et bâtie dès 1976 dans le cadre d'un lotissement. Dénommée « Zone Industrielle de Bastia-Furiani », elle est à dominante industrielle, artisanale et commerciale.

On y trouve ainsi plusieurs commerces et services liés à l'automobile notamment, ainsi que des entreprises du BTP, des commerces plus spécialisés dans l'agencement, l'ameublement et la décoration ou encore dans l'agroalimentaire. Des bureaux y sont également présents.

La création de la zone a permis l'implantation de nombreuses activités grâce à un découpage foncier relativement bien optimisé privilégiant les petites et moyennes entreprises, ce qui donne une certaine unité dans la typologie d'occupation et volume des bâtiments, même si celles situées au Nord-Est de la zone sont de taille plus conséquente et reçoivent donc des activités aux dimensions plus importantes. Toutes les parcelles sont occupées ce qui reflète son attractivité et l'intérêt des entreprises locales pour ce type d'espace.

Le peu de traitement qualitatif des espaces libres traduit cependant une fréquentation avant tout par et pour les véhicules, qui occupent une place importante des espaces en bordure des voies, et le manque d'anticipation en termes de stationnement public lors de la création de la zone d'activités.

Bien que la zone soit destinée à accueillir principalement des activités productives, il est à constater une tendance à leur remplacement par des activité orientées vers le tertiaire (commerces, bureaux, restaurants …). Or le maintien des activités productives dans la zone dédiée est essentiel, ce type d'activités ne pouvant s'implanter en cœur de ville, compte tenu des risques et nuisances potentiels mais aussi du coût du foncier hors zone d'activité

Vues depuis les voies de dessertes de la zone industrielle

La bande foncière située face à la zone industrielle, entre la RT11 et la voie ferrée également été investie par les activités, de même typologie.

Activités face à la zone industrielle, de l'autre côté de la RT11

<u>Zone d'Activités Economiques d'Erbajolo</u>

La « Zone d'Activités Economiques d'Erbajolo » (ZAE) a été établie sous forme de ZAC dès 1993. Elle est constituée de deux espaces.

Le premier, la « Zone d'activités traditionnelles », est destiné à accueillir des activités similaires, en termes de vocation, à celles présentes au sein de la « Zone Industrielle de Bastia-Furiani », constituant ainsi le prolongement de la zone d'activités traditionnelles, avec une recherche de continuité urbaine.

Le second, le «Parc Technologique d'Erbajolo», a été initialement conçu pour l'accueil d'activités tertiaires ; de sociétés innovantes orientées vers la recherche et le développement, d'entreprises à production de haute technologie ainsi des services.

Les deux espaces sont aujourd'hui délimités/physiquement séparés par la voie de contournement Bastia-Furiani. Son prolongement à venir permettra de relier directement la ZAE au quartier de l'Hôpital, et aux zones résidentielles qui lui sont proche.

La commune de Bastia a concédé à la SEM « Bastia Aménagement » la réalisation de la ZAC d'Erbajolo. Aux termes d'une convention de transfert entre la Ville et la CAB en date du 21/11/2008 cette dernière est devenue l'autorité concédante, la SEM demeurant son outil concessionnaire. Après validation des projets par la CAB, le traité de concession lui confère toutes prérogatives en termes d'aménagement et de commercialisation de la zone.

La mise en œuvre de la réalisation de cette zone d'activités a été retardée par la question hydraulique. En effet, cette zone inondable sur sa partie basse a fait l'objet de travaux très importants de sécurisation afin d'atténuer la vulnérabilité du lieu, notamment au travers de la réalisation d'une digue de protection le long du ruisseau « Montesoro ». Ces travaux se sont achevés en 2009 et ont permis de commercialiser l'ensemble des lots à construire. Les terrains aujourd'hui totalement viabilisés ont été cédés en totalité et la zone devrait achever sa mutation avant 2025.

Aujourd'hui, plus d'une vingtaine d'entreprises innovantes sont localisées dans les deux bâtiments construits pour abriter les entreprises en émergence (incubation) et en post-incubation : la « Maison du Parc Technologique » et les « Locaux Modulaires Industrialisés ». On y trouvera également et, entre autres, les centres techniques de la CAB, une grande enseigne de boulangerie, une blanchisserie industrielle, la Société des Autobus Bastiais, un multiplexe de cinéma.

Un espace a également été aménagé au sein de la zone d'activité pour permettre le relogement sur place de la population présente dans l'ancienne cité d'urgence dans des constructions/logements adaptées, mais isolés des autres zones résidentielles.

La partie «technopolitaine » de la ZAC accueille donc finalement plus de diversité dans la typologie des entreprises, que celles initialement prévues et constitue de fait une zone d'activité mixte.

Les activités récemment développées ainsi que celles dont les projets doivent se concrétiser dans un avenir proche permettront de continuer à proposer de nouveaux emplois sur la commune.

3.5.3 Le polygone et la bande d'activité face au cimetière

L'ensemble des activités présentes le long de la RT11 depuis Lucciana, Biguglia, Furiani, et se prolongeant à Bastia à travers la zone industrielle, crée un linéaire ininterrompu de bâtiments commerciaux.

Ce linéaire de plusieurs kilomètres le long de la RT11 offre un paysage banalisant et peu valorisant pour les entrés/traversées des villes, qu'il est aujourd'hui impossible de distinguer tant le front bâti est continu et de même facture architecturale.

Les espaces d'activités se poursuivent en direction du Nord de Bastia, à l'Ouest de la RT11, entre la zone résidentielle de Montesoro et Arinella, au sein du « Polygone » et à l'Est de la RT11, face au cimetière.

Localisation du Polygone et de la poche d'activité face au ciimetière

Concernant le Polygone, bien qu'intégré au sein du PLU de 2009 au sein d'une zone mixte à dominante d'habitat, cet espace n'a pas muté et est monofonctionnel. Sa superficie globale est d'environ 5 ha bruts.

Entre cette façade commerciale et la zone d'habitat, des enseignes plus locales et aux dimensionnements plus modérés sont également présentes.

Les aménagements y sont réduits au strict minimum, correspondant à la desserte des bâtiments et des poches de stationnement. Les cheminements piétons y sont absents ; on y vient et repart en voiture.

Bien que participant à l'économie locale et à la mixité des fonctions urbaines au sein du quartier Montesoro, il bloque aussi la relation entre la zone résidentielle et le littoral.

Quelques mètres plus loin, de l'autre côté de la RT11 et face au cimetière, on retrouve à nouveau un îlot bâti composé exclusivement d'activités.

Toutes les activités présentes bénéficient de modalités de constructions aisées sur les terrrains les plus plats mais aussi de la proximité du Port de commerce de Bastia et de l'axe de desserte routière régionale pour l'acheminement des marchandises, ce qui explique en grande partie leur présence. Elles n'offrent toutefois pas une image très qualitative du paysage urbain pour les quartiers Sud.

Vues sur le Polygone

3.5.4 La ZAC du Fango

Décidée au milieu des années 1970, l'urbanisation du secteur du quartier du Fango avait pour objectif d'aménager des terrains pour répondre à la forte demande en logements et stopper un développement anarchique déjà amorcé sur le site, au profit d'une urbanisation ordonnancée dans le prolongement du centre-ville.

La ZAC du Fango a donc été créée en 1985 par arrêté préfectoral. Elle constituait, à l'époque, une opération intercommunale et avait été placée sous l'autorité du District de Bastia.

Elle a une vocation principale de logement, mais comporte également 45 000 m² de surface dédiée aux activités.

3.5.5 Le port de commerce Bastia : une attractivité économique importante

Un impact économique régional

Étant donné la densité de son trafic maritime, le port de Bastia génère une activité économique importante qui s'étend sur l'ensemble du territoire insulaire. Son impact ne se limite pas à la seule structure portuaire, ses effets sont multiples et concernent de nombreux secteurs économiques. En 2019, ce sont près de 3 900 emplois directs, indirects et induits par l'activité du port[8], soit au total plus de 3 % de l'emploi salarié régional.

Les éléments figurant ci-après sont pour la plus grande partie issus de l'analyse faite par l'INSEE, *« Bilan économique 2019 - Corse »* d'après les données issues de l'Observatoire régional des transports de la Corse (DREAL)[9].

Un trafic maritime et aérien en baisse

En 2019, le nombre de passagers accueillis dans les ports et aéroports de Corse est en baisse de 3,3 %. Pour la première fois depuis 8 ans le trafic aérien ralentit (- 0,6 %), notamment dans les aéroports de Corse-du-Sud. Le développement des compagnies Low Cost se poursuit (+ 1,6 %) mais les échanges diminuent avec l'étranger alors qu'ils restent stables avec le continent. Toutefois, pour la deuxième année consécutive, le trafic aérien surpasse celui du maritime. Ce dernier reste en repli, notamment à partir des ports français. Les trafics de marchandises perdent également en intensité.

Premier port Corse, en termes de nombre de passagers annuels

En 2019, plus de la moitié des passagers des lignes maritimes régulières (53,7%) ont transité par le port de Bastia, soit 2 114 832 passagers. À ce chiffre s'ajoute 19 158 passagers croisiéristes. C'est donc un total de 2 133 990 passagers qui ont transités par le port de Bastia en 2019.

L'essentiel du trafic est donc lié aux lignes régulières, la place des croisiéristes étant relativement faible ; seuls 2,2 % d'entre eux transitent par Bastia.

On constatera toutefois une assez nette augmentation ; le nombre de croisiéristes a plus que doublé en 10 ans; ils qui n'étaient que 7 778 passagers en 2009 contre 19 158 en 2019.

Répartition des passagers transportés selon le type de trafic en 2019

Nombre de passagers au départ et à l'arrivée				
Ports et (ou) aéroports	Maritime		Aérien	Total
	Lignes régulières	Croisières	Lignes régulières et charter	
Ajaccio	940 876	774 155	1 618 357	3 333 388
Bastia	2 114 832	19 158	1 559 387	3 693 377

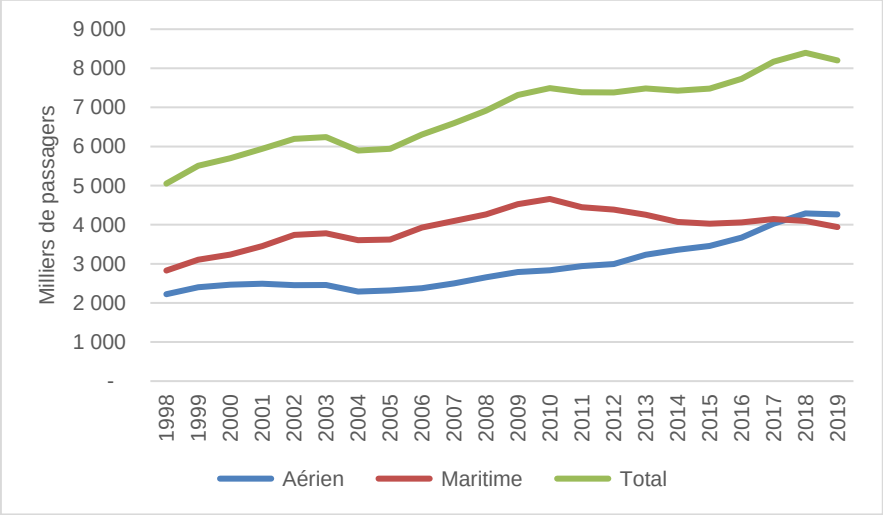
[8] *Source : http://www.ccihc.fr/2019/04/18/le-projet-du-nouveau-port-au-sud-de-bastia/*
[9] *Source : https://www.insee.fr/fr/statistiques/4475892?sommaire=4475962*

Nombre de passagers au départ et à l'arrivée				
Ports et (ou) aéroports	Maritime		Aérien	Total
	Lignes régulières	Croisières	Lignes régulières et charter	
Bonifacio	288 849	5 925	///	294 774
Calvi	0	0	336 629	336 629
Figari	///	///	748 652	748 652
L'Île-Rousse	335 886	3 816	///	339 702
Porto-Vecchio	195 551	7 355	///	202 906
Propriano	58 254	44 559	///	102 813
Corse-Corse	3 811	///	///	3 811
Ensemble	**3 938 059**	**854 968**	**4 263 025**	**9 056 052**
Évolution 2019/2018	-3,9%	-12,5%	-0,6%	-3,3%

Source : Observatoire Régional des Transports de la Corse (Dreal)

Avec 8,2 millions de passagers, les trafics passagers aériens et maritimes (hors croisiéristes) régressent de 2,3 % en 2019 après une croissance ininterrompue depuis 10 ans. 72 % du trafic annuel est assuré durant la saison estivale, de mai à septembre. Les trafics globaux sur l'étranger sont stables par rapport à l'année précédente (- 0,1 %), en revanche le repli des lignes françaises est marqué (- 2,9 %).

Évolution des trafics passagers annuels sur lignes régulières et charter au départ et à l'arrivée (Milliers de passagers), en Corse



Source : Observatoire Régional des Transports de la Corse (Dreal)

L'aérien stoppe sa progression

En 2019, les trafics aériens de passagers représentent 4,3 millions de voyageurs. En diminution de 0,6 % par rapport à 2018, ils mettent ainsi un terme à une belle dynamique amorcée en 2011. Néanmoins, pour la deuxième année consécutive, les flux aériens annuels dépassent ceux du maritime et creusent l'écart avec 325 000 passagers en plus.

Alors que le trafic demeure stable sur les lignes françaises, celui avec l'étranger diminue. Des quatre aéroports insulaires, seuls Bastia et Calvi voient leur fréquentation progresser respectivement de 2,3 % et 0,5 %. À l'inverse, elle décroît à Ajaccio (- 3,3 %) et Figari (- 1,0 %).

Les Low Cost en bonne place dans la desserte aérienne régionale

L'aérien stoppe sa progression. En effet, en 2019, les trafics aériens de passagers représentent 4,3 millions de voyageurs. En diminution de 0,6 % par rapport à 2018, ils mettent ainsi un terme à une belle dynamique amorcée en 2011. Néanmoins, pour la deuxième année consécutive, les flux aériens annuels dépassent ceux du maritime et creusent l'écart avec 325 000 passagers en plus.

Dans ce contexte, l'aérien demeure, malgré tout, soutenu par le dynamisme des compagnies Low Cost qui représentent désormais 35 % de la desserte aérienne de l'île. Avec 1,5 million de voyageurs, elles enregistrent une hausse annuelle de 1,6 % du nombre de passagers. Leurs trafics sont concentrés à 74 % sur la France et à 81 % sur la saison estivale. Volotea et Easyjet assurent respectivement 47 % et 43 % du marché Low Cost. Au niveau des aéroports, les trafics Low Cost baissent de 26 % sur Calvi et 1 % sur Ajaccio alors qu'ils augmentent de 2 % sur Bastia et de 9 % sur Figari.

Repli des destinations étrangères pour l'aérien

Les trafics diminuent sur l'étranger (- 4,4 %). En Europe, seule la Suède enregistre une hausse de trafic avec la Corse (plus de 10 %). Ces destinations étrangères représentent 15 % des flux aériens.

Le trafic aérien reste néanmoins stable sur les lignes françaises (+ 0,1 %). Les trafics de bord à bord sur Marseille et Nice progressent de 3 %. En revanche, ceux sur Paris diminuent de 2 %. Les autres destinations nationales demeurent également stables (+ 0,1 %) et représentent toujours un tiers du trafic national, soit trois fois plus qu'en 2010.

Baisse des trafics maritimes

Avec 3,9 millions de voyageurs sur les lignes régulières, les trafics maritimes demeurent orientés à la baisse (- 3,9 %). C'est en particulier le cas des échanges avec la France (- 6,9 %). À l'inverse, ils progressent avec l'Italie (+ 2,0 %).

À l'exception de Bonifacio et Porto-Vecchio qui affichent un trafic en hausse de 5,4 % et 0,8 %, les reculs sont très nets dans les ports de Corse. La diminution est de - 4,9 % à Ajaccio, - 2,5 % à Bastia, - 10,4 % à Propriano et - 17,1 % à l'Île-Rousse.

Depuis le mois d'octobre 2019, des liaisons infra-régionales complètent l'offre des trafics réguliers Corse-Continent du maritime. Elles ont ainsi permis de transporter près de 4 000 passagers d'un port insulaire à un autre.

Côté France continentale et Italie, les ports de Toulon et Santa-Teresa (Sardaigne) progressent respectivement de 8 % et 5 % ainsi que ceux de Livourne et Savone (+ 1 %) alors que Nice et Gènes perdent respectivement 40 % et 3 % de passagers en 2019.

En 2019, deux compagnies progressent : Blu Navy (+ 30 %) et Corsica Linea (+ 11 %). La Méridionale recule de 23 % tandis que Moby Line cède 9 % après une hausse importante en 2018 (+ 19 %). La baisse est plus faible pour Corsica Ferries (- 4 %).

Le trafic de marchandises ralentit

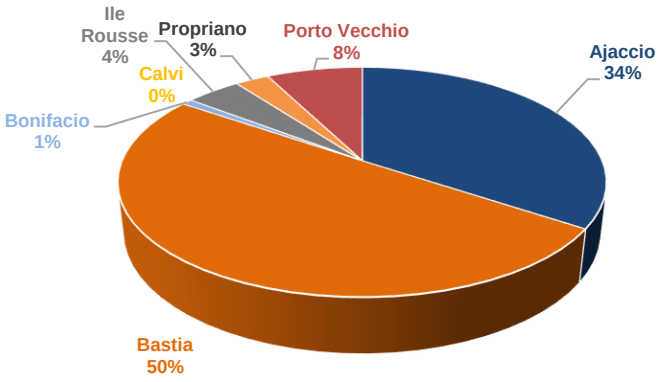
En 2019, avec 2,2 millions de tonnes nettes transportées, entrées et sorties cumulées, le trafic maritime de marchandises diminue de 0,9 % en un an. Cette baisse concerne tous les types de fret. Elle est notable pour les hydrocarbures, le gaz liquide (- 8 % chacun) et pour le ciment (- 5 %). Le trafic roulier (entrée + sortie) augmente quant à lui de 1 %. Les échanges diminuent de 0,8 % avec la France continentale. Ils se contractent pour la première fois depuis 2015, avec l'Italie (- 1,6 %).

Bastia : Premier port Corse, en termes de transport de marchandises

En 2019, 2 243 866 tonnes de marchandises ont transité en Corse, dont 1 128 230 T par le port de Bastia soit 50,3%, contre 769 911 T par le port d'Ajaccio soit 34,3%.

Transport maritime de marchandises en 2019 en Corse

Trafics Roll & spécialisés selon le tonnage net transporté (entrées + sorties / France + Italie)



Source des données : Observatoire Régional des Transports de la Corse, année 2019

Une activité où interagissent établissements portuaires et fournisseurs

Pour fonctionner, le port de Bastia nécessite l'interaction de différentes activités exercées par une dizaine d'établissements implantés dans son enceinte (établissements directs) : compagnies maritimes, unités administratives ou d'assistance technique et/ou logistique. Ces activités directes représentent 345 emplois fin 2009. Autour de ces activités directes gravitent de nombreuses activités dites « indirectes ». Elles se réfèrent aux activités des établissements fournisseurs de biens et de services auprès des établissements portuaires directs. Près de 400 établissements de la région y concourent pour répondre aux commandes du port, ils sont à l'origine de 385 emplois.

Des salariés dépendants de l'activité du port qui consomment localement

Les activités directes et indirectes liées au port de Bastia influent non seulement sur la vie économique de la commune bastiaise mais aussi sur les communes où résident les salariés de ces établissements. Ces salariés vont en effet dépenser une partie de leurs revenus avec leur famille sur leur lieu d'habitation, soit une consommation qui participe à l'économie de ces communes de résidence en générant 460 emplois, c'est l'effet dit « induit ».

D'autres effets qui rayonnent sur l'ensemble du territoire

Enfin, l'infrastructure du port de Bastia permet et favorise certaines activités économiques qui sont à l'origine de création de valeur en Corse ; il s'agit notamment du transport routier et du tourisme. Ces activités dites « incidentes » sont liées au trafic maritime de marchandises et de voyageurs. Les marchandises sont en effet prises en charge par transport terrestre après avoir transité par la mer.

Parallèlement, les touristes qui arrivent ou qui partent de la Corse via le port nécessitent de nombreuses activités pour répondre à leur demande. Ces activités incidentes s'étendent sur l'ensemble de la région. Elles mobilisent ainsi 290 emplois dans le transport routier et 2 370 dans le tourisme (les emplois touristiques étant évalués en équivalents temps plein du fait de leur saisonnalité très marquée).

3.5.6 Le Vieux Port, port de plaisance et port de pêche

Le Vieux Port fait partie du Domaine Public Maritime et une concession d'exploitation et d'entretien a été établie au profit de la commune de Bastia.

Au-delà des terrasses et restaurants ceinturant le Vieux-Port, les activités économiques qui s'y rattachent directement sont orientées à la fois vers la plaisance et la pêche.

Au contact direct du Vieux Port, on trouve quelques activités en lien avec ces activités, comme un magasin d'accastillage, une agence proposant des excursions en bateau et un club nautique.

On trouve sur la commune quelques entreprises proposant des appâts et du matériel de pêche, mais celles-ci ne sont pas au contact direct du Vieux Port.

La plaisance

La plaisance se développera au travers du projet du Vieux Port de Bastia . Cette opération concerne la restructuration et l'extension des lieux. Les travaux portent sur une sécurisation du plan d'eau et sur l'édification de 200 anneaux supplémentaires. En outre , si le déplacement du port de commerce vers le site de la Carbonite était acté par la CdC, le Vieux-Port constituerait un lieu particulièrement attractif pour tous les types de plaisance et pour les activités navales.

La pêche

La Ville a engagé des discussions depuis des années avec les associations de pêcheurs pour avoir une vision sur leurs besoins immédiats et à venir. Elle a ainsi construit un projet structurant ayant un véritable intérêt économique ayant pour objectif de donner aux pêcheurs les moyens d'optimiser leurs conditions de travail, de mettre en valeur et de commercialiser leur production. Une restructuration de la darse pêche sera engagée. Ces travaux portent sur le remplacement des pannes flottantes par des pannes béton. Elles concernent aussi un réaménagement complet des quais avec la réalisation d'une unité de fabrication de glace et d'un espace dédié à la commercialisation. La volonté est ici de renforcer voire développer l'activité de la pêche locale.

Le Lycée Professionnel Maritime et Aquacole de Bastia « Jacques Faggianelli »

Bastia dispose d'un centre de formation pour les lycéens se destinant aux différents métiers de la mer : marins à la pêche, au commerce, à la plaisance professionnelle, employés d'entreprises maritimes à terre. Il dispense également des formations continues et fait partie du réseau de l'enseignement maritime constitué de 12 lycées et de l'École Nationale Supérieure Maritime (ENSM). Il est situé à deux pas du Vieux-Port.

3.5.7 Le port de plaisance Toga

Le Port de Toga fait partie du Domaine Public Maritime et un transfert de gestion a été établi au profit des communes de Bastia et Ville-di-Petrabugno.

En 1990 la commune de Bastia et Ville-di-Petrabugno ont ouvert le port de Toga avec 357 emplacements dont 60 visiteurs.

Le port propose à quai l'eau douce, l'électricité, des douches, des toilettes, le wifi, un point phone, un aire de carénage Slip, une zone de réparation navale, un Shipchandler (magasin de fournitures pour bateaux) et une station pour carburants.

Compte tenu de la proximité avec les commerces et services du centre-ville, les plaisanciers trouvent tout ce dont il leur est nécessaire sur place.

Le port est entouré de bars et des restaurants ; il n'existe peu d'autres activités en lien direct avec la mer, si ce n'est un centre de plongée et un commerce proposant des articles de pêche.

Le port de Toga a été construit à l'emplacement d'une plage dont il ne reste aujourd'hui plus qu'un maigre reliquat, l'anse de Figaghjola, sur la commune de Ville-di-Pietrabugno et accès au port est peu évident, compte tenu de l'implantation des bâtiments qui tournent le dos au centre historique et du manque de passage traversant pour les piétons.

3.6 Agriculture

3.6.1 Caractéristiques de l'activité agricole à Bastia

NB : Les données statistiques ci-après sont principalement extraites des données issues du recensement agricole (site internet Agreste et DRAAF Corse reprenant la plupart de données Agreste) ; elles sont localisées à la commune où se situe le lieu principal de production de chaque exploitation. Les chiffres d'une commune doivent donc être interprétés avec prudence, une exploitation pouvant exercer son activité sur plusieurs communes, ou plusieurs départements voire plusieurs régions. Les chiffres et surfaces indiqués, notamment la SAU, peuvent donc être réparties sur plusieurs territoires.

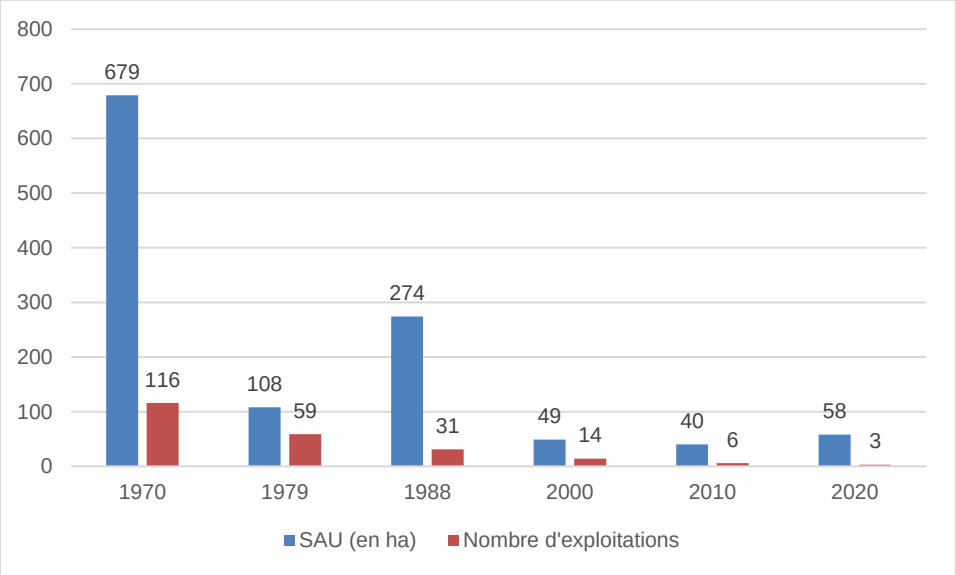
Compte tenu du faible nombre d'exploitations, une grande part des données issues du recensement 2010, mais surtout de celui 2020 ne sont pas disponibles et ne permettent donc pas de mesurer certaines évolutions.

Un nombre d'exploitation en baisse mais une SAU en augmentation :

Comme partout ailleurs, Bastia n'a pas échappé à la déprise agricole des années 1970. Malgré un retour à la terre fin des années 1980' on ne peut que constater une réduction significative du nombre d'exploitations[10] au fil du temps ; aujourd'hui, seules 3 exploitations sont recensées. On constatera toutefois une augmentation de la SAU[11] en 2020, avec 18 ha de plus (augmentation de + 45,8%) mobilisés pour l'agriculture, par rapport à 2010.

A noter qu'une grande part de la SAU rattachée à Bastia, car exploitée par un des agriculteurs ayant son siège à Bastia, est dans les faits située sur les communes de Ville di Pietrabugno et Barbaggio.

Evolution de la SAU (en ha) et du nombre d'exploitations, entre 1970 et 2020, à Bastia



Source : Données Agreste - Recensement agricole 2020 - historique

[10] *L'exploitation agricole est définie, au sens de la statistique agricole, comme une unité économique et de production répondant simultanément à trois conditions. Elle a une activité agricole. Elle atteint ou dépasse une certaine dimension (superficie, nombre d'animaux, production). Elle est soumise à une gestion courante indépendante. Elle est localisée en un lieu unique et tous les résultats la concernant sont rattachés à la commune du siège de l'exploitation agricole. Ce qui peut être source d'un certain décalage entre les données chiffrées issues des recensements agricoles et la localisation réelle des activités agricoles.*

[11] « *En 2020, les surfaces renseignées au recensement agricole correspondent, pour les exploitations qui ont effectué une déclaration PAC, aux surfaces graphiques déclarées à la PAC, à l'exception des prairies peu productives pour lesquelles seules les surfaces admissibles sont retenues, en cohérence avec les préconisations statistiques européennes. Cela peut limiter les comparaisons entre 2010 et 2020 ».(Source : définition SAU Agreste Recensements agricoles 2010 et 2020)*

En 2020, le nombre d'exploitations est très faible sur l'ensemble du territoire intercommunal ; aucune exploitation à Santa-Maria-di-Lota, 3 à San Martino-di-Lota, 2 à Ville-di-Petrabugno, 7 à Furiani, auxquelles s'ajoutent les 3 de Bastia, soit un total de 15 exploitations sur le territoire de la CAB.

En comparaison avec les 10 années précédentes, Santa-Maria-di-Lota a perdu les 2 exploitations qui étaient sur son territoire, San Martino-di-Lota en compte 1 de plus, Ville-di-Petrabugno a conservé ses 2 exploitations, Furiani compte 4 exploitations de plus, Bastia en a perdu 3.

Le nombre d'exploitation est donc identique entre 2010 et 2020 à l'échelle de la CAB, avec 15 exploitations.

Leur faible nombre s'explique d'une part par la géographie/topographie fortement contrainte notamment à Bastia et sur les autres communes plus au Nord de la ville, où le relief plonge directement vers la mer, tandis qu'à Furiani, la plaine s'ouvre, offrant des espaces plans, plus facilement cultivables. De plus, la superficie communale y est plus importante que sur les autres communes situées au Nord de Bastia.

En 2010 la SAU intercommunale est de 386 ha, répartie comme suit : 1 ha à Santa-Maria-di-Lota, 121 ha à San Martino-di-Lota, 53 ha à Ville-di-Petrabugno, 171 ha à Furiani, auxquels s'ajoutent les 40 ha de SAU relevés à Bastia.

En 2020 la SAU intercommunale est de 729 ha répartis comme suit : 0 ha à Santa-Maria-di-Lota, 363 ha à San Martino-di-Lota, 63 ha à Ville-di-Petrabugno, 245 ha à Furiani, auxquels les 58 ha de Bastia.

La SAU à l'échelle du territoire de la CAB a donc augmenté de 89% entre 2010 et 2020.

Cette augmentation vient principalement de San Martino-di-Lota et Furiani. Concernant San Martino-di-Lota, à la vue de l'occupation du sol par observation des photographies aériennes et des données issues du recensement, il s'agit principalement d'une augmentation des surfaces dédiées aux activités pastorales à mettre en lien avec l'augmentation du cheptel bovin observé et l'augmentation des surfaces en prairies.

On remarque également une augmentation significative de la SAU affectée aux fruits ou autres cultures permanentes, avec 55 ha de plus en 2020 par rapport à 2010, sur le territoire de l'agglomération.

La production d'œufs, via l'élevage de poules pondeuses, s'est également développée au sein de l'agglomération avec un cheptel plus conséquent.

Ainsi, à l'échelle de l'agglomération, même si le nombre d'exploitation a stagné au cours des 10 dernières années, l'activité agricole s'est développée avec plus de surface exploitée et une augmentation des cheptels.

<u>Orientation technico-économique des exploitations :</u>

En 2010, à Bastia, 3 exploitations étaient orientées vers les cultures fruitières et autres cultures permanentes avec une SAU correspondante de 32 ha. Les autres 8 ha de SAU étaient répartis entre les exploitations orientées vers la production de légumes, fleurs et/ou horticulture et la polyculture et/ou polyélevage mais les informations afférentes sont soumises au secret statistique.

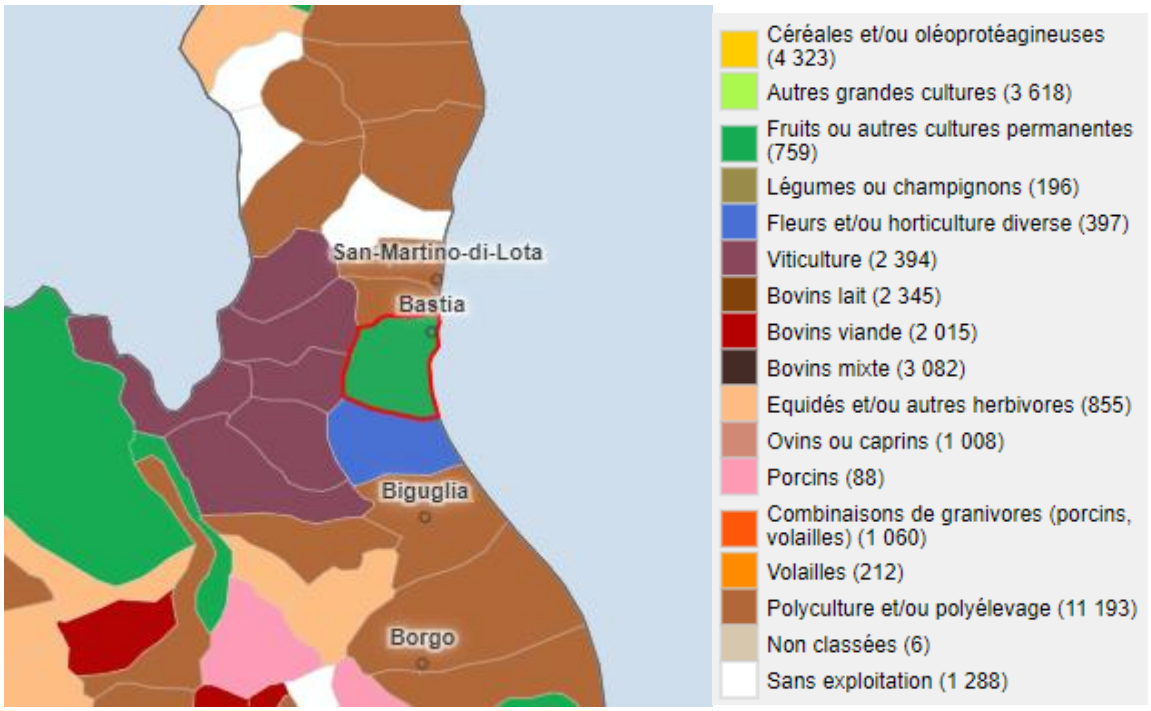
Les données Agreste indiquent néanmoins la présence de 61 UGB[12] (unités de gros bétail) et 2 UGB d'herbivores en 2010.

[12] *L'unité de gros bétail (UGB) est une Unité employée pour pouvoir comparer ou agréger des effectifs animaux d'espèces ou de catégories différentes. Les coefficients sont calculés selon l'alimentation des animaux. L'unité gros bétail tous aliments (UGBTA) compare les animaux selon leur consommation totale, herbe, fourrage et concentrés. L'unité gros bétail «alimentation grossière» (UGBAG) les compare selon leur consommation en herbe et fourrage et ne concerne que les herbivores. Il s'agit ici des UGB "alimentation totale" qui comparent les animaux en fonction de leur consommation totale d'aliments (grossiers et/ou concentrés).*

Le recensement agricole de 2020 indique que l'orientation technico-économique des exploitations est, pour Bastia, tournée vers les fruits et autre cultures permanentes. Les 2 UGB sont également recensées.

Sur les autres communes de la CAB, au Nord de Bastia il s'agit de polyculture/élevage, au Sud de Bastia l'économie agricole est majoritairement orientée vers l'horticulture.

Spécialisation territoriale de la production agricole en 2020



Source : Agreste - Recensement agricole 2020

Surfaces cultivées :

La part des terres labourables rattachées à Bastia en 2010 représentait 44,2% de la SAU, soit 17,68 ha ; elle a augmenté de 154,3% entre 2000 et 2010.

En 2010, 32 ha sur les 40 ha cultivés étaient irrigués[13], soit 80% de la SAU. En 2020, ce sont 41 ha sur les 58 ha cultivés qui le sont, soit 71% de la SAU. C'est proportionnellement un peu moindre mais plus en termes de surfaces, avec 9 ha supplémentaires.

Pour autant, il n'existe plus sur la commune de canaux d'irrigation à proprement parler, sauf à Arinella mais ce secteur n'est pas rattaché aux données statistiques car il n'y a pas d'agriculteur professionnel recensé. Les agriculteurs fonctionnement donc soit grâce au réseau d'eau potable, ou bien grâce au branchement sur d'anciennes sources, ou des points de forage individuels (solutions plus économiques d'approvisionnement en eau brute), ou bien encore les sièges d'exploitation sont à Bastia, mais les surfaces irriguées se situent sur une autre commune .

En 2010, 0,2 % de la SAU est cultivé en vignes (800 m²), mais pas sous appellation d'origine protégée. En 2020, elle n'est plus exploitée.

A ce jour les connaissances communales nous indiquent qu'une seule exploitation de 1,11 ha cultive la terre pour une production légumière et fruitière *(Cf plus loin chapitre relatif au RPG2020)*. Ainsi il est difficile de faire le lien avec les données du recensement agricole, en termes de localisation des terres labourables.

[13] *Les superficies irriguées comprennent les superficies irriguées au moins une fois au cours de la campagne agricole, quel que soit le mode d'irrigation (hors cultures irriguées uniquement dans le cadre d'une protection contre le gel ou d'une lutte phytosanitaire)*

Une autre exploitation est présente au Nord de la commune, à cheval sur Bastia et Ville-di-Pietrabugno, au lieu-dit Casella, elle est orientée sur l'oléiculture et l'apiculture.

Cheptel :

N.B. : Le secret statistique ne permet pas d'avoir accès aux données issues du recensement agricole 2020. Seules celles de 2010 peuvent être décrites.

A Bastia et en 2010, une des exploitation dispose d'un cheptel de 168 brebis. Le cheptel a diminué de 28,5% entre 2000 et 2010. Il n'y avait pas d'élevage caprin à ces dates.

A ce jour les connaissances communales nous indiquent que deux exploitations orientées vers l'élevage caprin sont présentes sur la commune, l'une à Razetta, l'autre peu avant le Col de Teghime.

Structure des exploitations :

N.B. : Le secret statistique ne permet pas d'avoir accès aux données issues du recensement agricole 2020. Seules celles de 2010 peuvent être exploitées.

Le chef d'exploitation peut diriger pour son propre compte (exploitant individuel) , pour le compte d'une personne morale (Gaec, EARL, Société civile ou commerciale, coopérative ou groupement de fait), ou encore pour le compte d'une autre personne physique.

En 2010, la moitié des exploitations (donc 3) étaient considérées comme des petites exploitations.[14]

Toujours en 2010, 5 exploitations parmi les 6 recensés étaient des exploitations individuelles. Elles exploitaient 67,5% de la SAU, soit 27 ha. En 2020, les 3 exploitations existantes sont réparties entre exploitations individuelles et autre statut, le secret statistique ne permettant pas d'en savoir plus, et exploitent les 58 ha de SAU déclarés.

92% de la SAU était exploitée en fermage.

Un tiers des exploitations étaient sans successeur[15] connu en 2010, correspondant à un tiers de la SAU. En 2020, l'âge moyen des chefs d'exploitation est de 62 ans.

Emplois liés aux exploitations :

Les chefs d'exploitations et co-exploitants[16] ont diminué de 50% entre 2000 et 2010, ils n'étaient plus que 7 en 2010, dont 1 femme. Entre 2010 et 2020, leur nombre a à nouveau diminué d'un peu plus de la moitié, passant à 3. Le travail des 3 chefs d'exploitations représente un volume de travail de 2 ETP.

La main d'œuvre familiale a diminué entre 2010 et 2020 tandis que le nombre de salarié permanent (hors famille) a augmenté, passant de 2 à 5. La main d'œuvre permanente a diminué entre 2010 et 2020, avec 3 actifs en moins.

La main d'œuvre totale est passée de 20 à 37 actifs entre 2010 et 2020. Elle a donc augmenté malgré la baisse du nombre d'exploitations. Pour autant, le volume de travail équivalent temps plein (ETP) est resté identique, à 10. La main d'œuvre permanente représentant 8 ETP, cela signifie que 28 actifs ont des emplois saisonniers couvrant l'équivalent de 2 ETP, soit environ un peu moins d'un mois de travail chacun.

---

[14] *La production brute standard (PBS), par un jeu de coefficients attribués aux cultures et aux cheptels, donne une valeur au potentiel de production des exploitations.*
Elle permet de classer les exploitations en différentes tailles économiques : « petite » (moins de 25 000 euros de PBS), « moyenne » (entre 25 000 et 100 000 euros), « grande » (plus de 100 000 euros) voire « très grande » (plus de 250 000 euros).
La contribution de chaque culture et cheptel à la PBS permet aussi de classer les exploitations selon leur spécialisation (ou orientation technico-économique). Une exploitation est considérée comme spécialisée dans une production quand au moins deux tiers de sa PBS est généré par cette production.
Les coefficients utilisés dans cette publication sont calculés à partir des prix et rendements moyens de la période 2015-2019.

[15] *La question sur la succession n'est posée que lorsque le chef d'exploitation (ou le plus âgé des coexploitants) a atteint au moins 50 ans. Le successeur peut être alors connu (par exemple, un coexploitant, ou encore un autre exploitant qui envisage de reprendre les terres et bâtiments pour s'agrandir ...) ou non connu.*

[16] *Les chefs d'exploitation et coexploitants sont les personnes physiques qui assurent la gestion courante et quotidienne de l'exploitation.*

Main d'œuvre des exploitations à Bastia en 2010 et 2020

	nombre d'actifs			volume de travail (ETP)		
	2010	2020	évolution	2010	2020	évolution
main d'œuvre totale[1]	**20**	**37**	**85 %**	**10**	**10**	**-2 %**
chefs d'exploitations, coexploitants	7	3	-57 %	5	2	-53 %
└ *dont coexploitants familiaux*	*s*	0	*s*	*s*	0	*s*
main d'œuvre familiale[2]	3	*s*	*s*	2	*s*	*s*
salariés permanents[3]	2	5	150 %	*s*	5	*s*
sous-total main d'œuvre permanente	**12**	**9**	**-25 %**	**8**	**8**	**0 %**
saisonniers et salariés occasionnels	*s*	*s*	*s*	*s*	*s*	*s*

[1] hors prestations de services : ETA, CUMA, autres prestations

[2] membres de la famille travaillant de manière permanente (au moins 8 mois sur l'année à temps partiel ou à temps complet) hors coexploitants ou associés actifs familiaux

[3] hors famille

source : Agreste – recensements agricoles 2010 et 2020
champ : sièges dans le territoire, hors collectifs ou vacantes
s : secret statistique
– : pas de données

Source : https://draaf.corse.agriculture.gouv.fr/IMG/html/fts_ra2020_bastia.html

Le recensement agricole de 2020 laisse uniquement voir que les exploitations orientées vers les fruits ou autres cultures permanentes représentent 4 équivalent temps plein (ETP).

3.6.2 Les surfaces agricoles figurant au RPG 2020

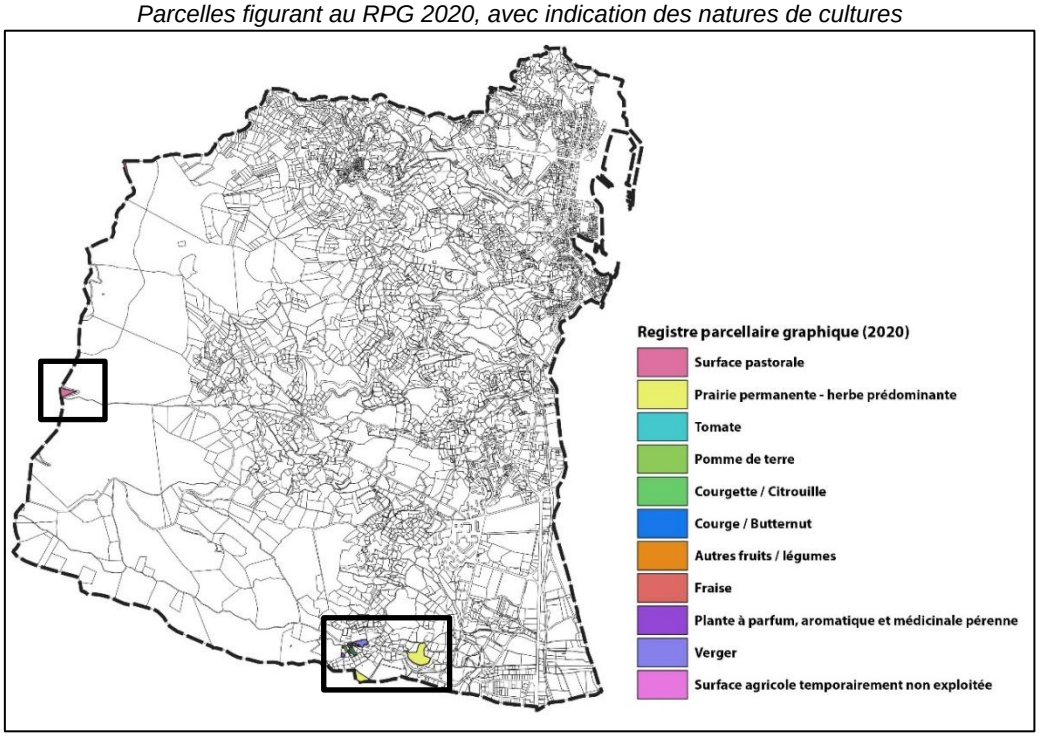
Le RPG (Registre Parcellaire Graphique) est une base de données géographiques où les zones de cultures sont déclarées par les exploitants. Il permet de connaître la localisation et certaines caractéristiques des parcelles et îlots des exploitants agricoles ayant déposé une déclaration en vue d'une aide de la PAC (Politique Agricole Commune) et sert donc de référence à l'instruction des aides. Ces données fournissent des informations détaillées sur l'occupation du sol et les structures foncières.

Pour les analyses du foncier agricole, l'image donnée par le RPG ne peut être qu'approximative/incomplète, dans la mesure où, par exemple, les surfaces des exploitations non aidées n'y figurent pas et les surfaces peuvent ne pas être les mêmes d'une année sur l'autre (évolution des aides, surfaces non déclarées pour une raison relative à la vie d'une exploitation, projet d'aménagement commencé puis différé, …), enfin, le dessin d'un îlot donné peut aussi être modifié d'une année à l'autre par l'exploitant alors même qu'il n'y a aucun changement sur le terrain.

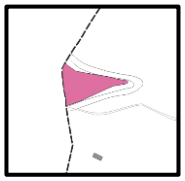
Il permet d'avoir néanmoins une vision des espaces déclarés par les exploitants, même si cette donnée ne reflète que partiellement l'activité agricole.

A Bastia les espaces identifiés dans ce cadres sont localisés à l'Ouest et Sud du territoire communal.

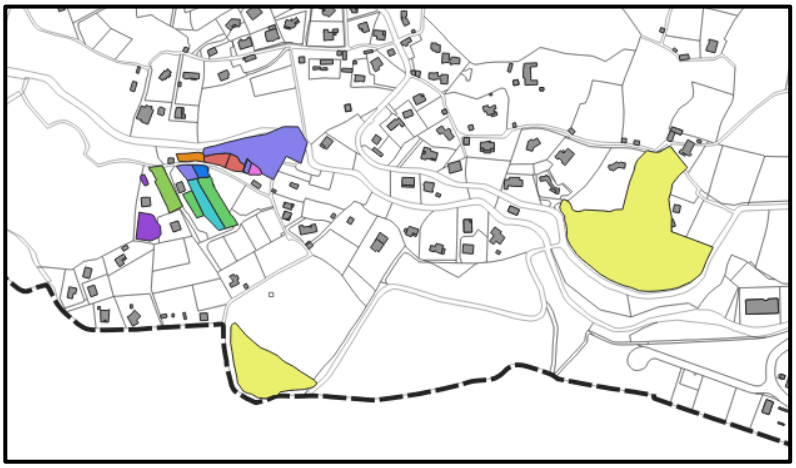
Parcelles figurant au RPG 2020, avec indication des natures de cultures



Zoom sur le secteur Ouest



Zoom sur le secteur Sud

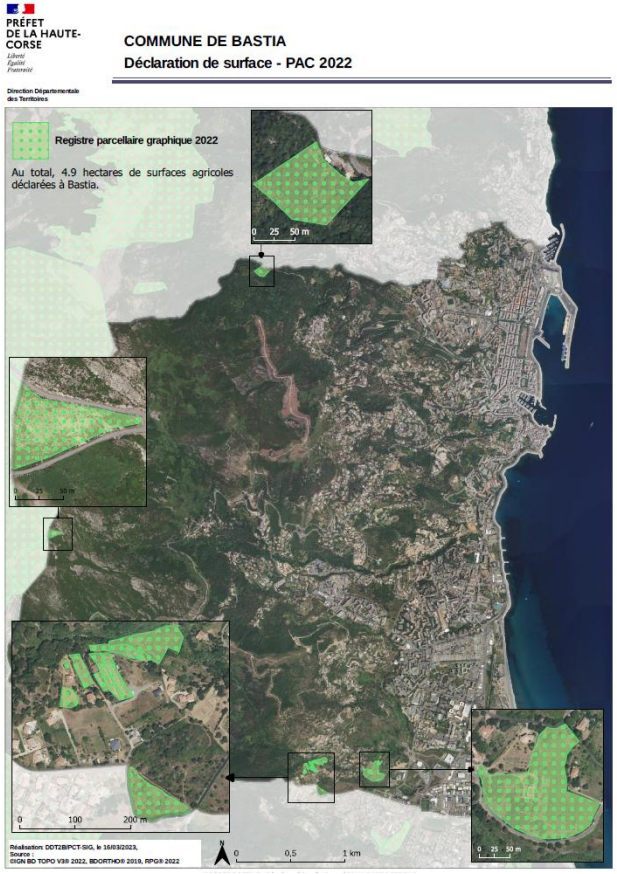


Surfaces par types de cultures, RPG 2020

CULTURES	Code	SURFACES (m²)
Surface pastorale	SPL	4 986
Prairies permanentes - herbe prédominante	PPH	24 608
Tomate	TOM	979
Pomme de terre	PTC	1 090
Courgette / Citrouille	CCT	1 564
Courge / Butternut	CMB	265
Autres fruits / légumes	FLA	370
Fraises	FRA	787
Plante à parfum, aromatique et médicinale pérenne	PPP	1 008
Verger	VRG	4 839
Surface agricole non exploitée	SNE	177
TOTAL		**40 673**

Source : RPG2020

Les données 2022 relatives au RPG transmises par les services de l'Etat à la commune indiquent une espace complémentaire au Nord, à la limite communale, pour environ 0,03 ha supplémentaires.



Hormis le secteur de production maraichère dont le siège de l'exploitation est d'une manière certaine localisé sur le site, les renseignements fournis par les services de l'Etat ne permettent pas de localiser le(s) siège(s) d'exploitation des autres parcelles figurant au RPG, et qui semblent être situés à l'extérieur de Bastia.

Zoom sur le secteur Ouest

Concernant le secteur le plus à l'Ouest de Bastia délimitée au RPG 2020, il est attenant et intégré à une vaste surface pastorale, à cheval sur les communes voisines de Barbaggio, Patrimonio, Ville-di-Petrabugno … et qui couvre le versant Ouest du Mont Pigno, jusqu'à la ligne de crête. La plus grande majorité de cet espace est inclus, au PADDUC, dans les espaces naturels faisant l'objet d'une protection forte.

Même si ce vaste espace naturel composé principalement de maquis est support d'activités pastorales qui participent à l'entretien des milieux et des paysages, il comprend aussi de vastes ensembles rocheux peu propices à une production fourragère, notamment herbacée.

L'espace pastoral de 0,5 ha délimité sur la commune de Bastia correspond à une partie des zones rocheuses qui n'a pas vocation à être affirmé en tant que zone agricole avec le PLU.

Registre Géographique Parcellaire 2020 et photographies du site

<u>Zoom sur le secteur Sud</u>

Les secteur Sud peut être analysé sous forme de 3 entités distinctes :

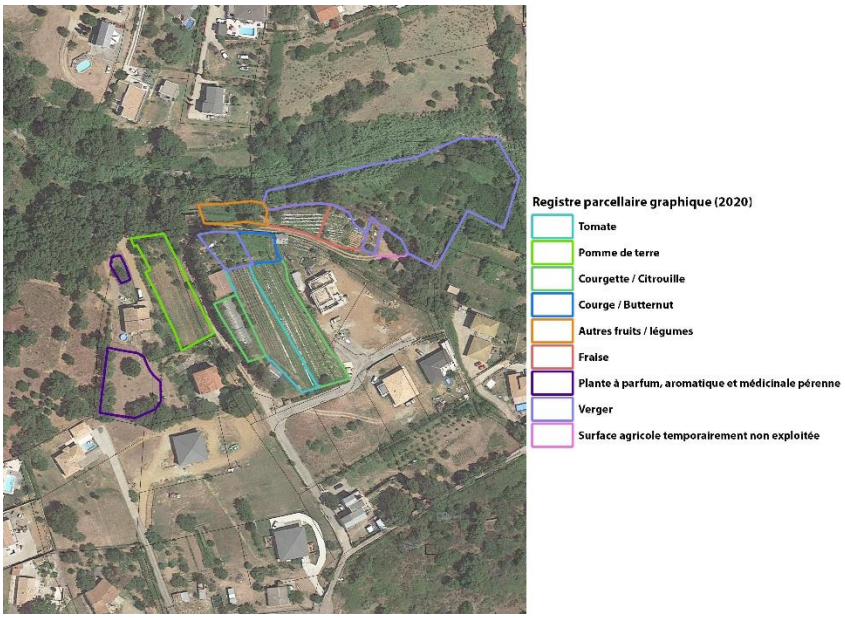
<u>Entité 1</u>

L'exploitation bastiaise orientée vers la culture maraichère et la production fruitière identifiée au recensement agricole de 2020 est toujours bien présente au Sud de la commune, au sein de la seule zone délimitée en tant que zone agricole au PLU de 2009.

Les surperficies inscrites au RPG représentent actuellement un total de 11 079 m² (1,11 ha).

L'exploitation se développait il y a peu sur des terrains limitrophes plus au Sud, en fermage. Leur classement en zone urbaine au PLU de 2009 et leur urbanisation depuis a réduit le potentiel cultivable. Un besoin d'extension a été exprimé par l'exploitant dans le cadre de la concertation.

Registre Géographique Parcellaire 2020 et photographie aérienne du site



Entité 2

Cet espace de 5 287 m² (0,53 ha) se situe à proximité immédiate du poste de transformation électrique de Furiani, dans le prolongement immédiat des espaces bâtis de Bastia et de Furiani, au sein de la zone urbaine du PLU de 2019. Il s'agit d'une partie du foncier dont la CAB est propriétaire. A sa connaissance, et celle de la commune, il n'y a pas d'agriculteur exploitant sur ce site, que ce soit de manière occasionnelle ou en fermage.

Registre Géographique Parcellaire 2020 et photographies du site

Entité 3

Cet espace de 19 321 m² (1,93 ha) se situe au sein des espaces bâtis à vocation résidentielle, à la limite avec la ZAC d'activités économiques d'Erbajolo. Il comprend une habitation.

Il n'y a pas d'exploitation agricole sur cette parcelle. En attendant l'urbanisation de ce terrain classé en zone à urbaniser avec le PLU approuvé en 2009, un agriculteur entretient le terrain et récupère en échange le fourrage issu de la fauche en accord avec le(la) propriétaire. Les photographies aériennes montrent qu'une seule partie du terrain est fauchée.

Registre Géographique Parcellaire 2020 et photographies du site

3.6.3 Le potentiel pour des produits agricoles labellisés

L'Appellation d'origine contrôlée (AOC) désigne des produits répondant aux critères de l'AOP et protège la dénomination sur le territoire français. Elle constitue une étape vers l'AOP, désormais signe européen.

Bastia se trouve dans l'aire géographique de 8 signes de qualité et d'origines. Ces signes concernent des produits variés : produits à base de viande, produit fromager, huile, miel, vins.

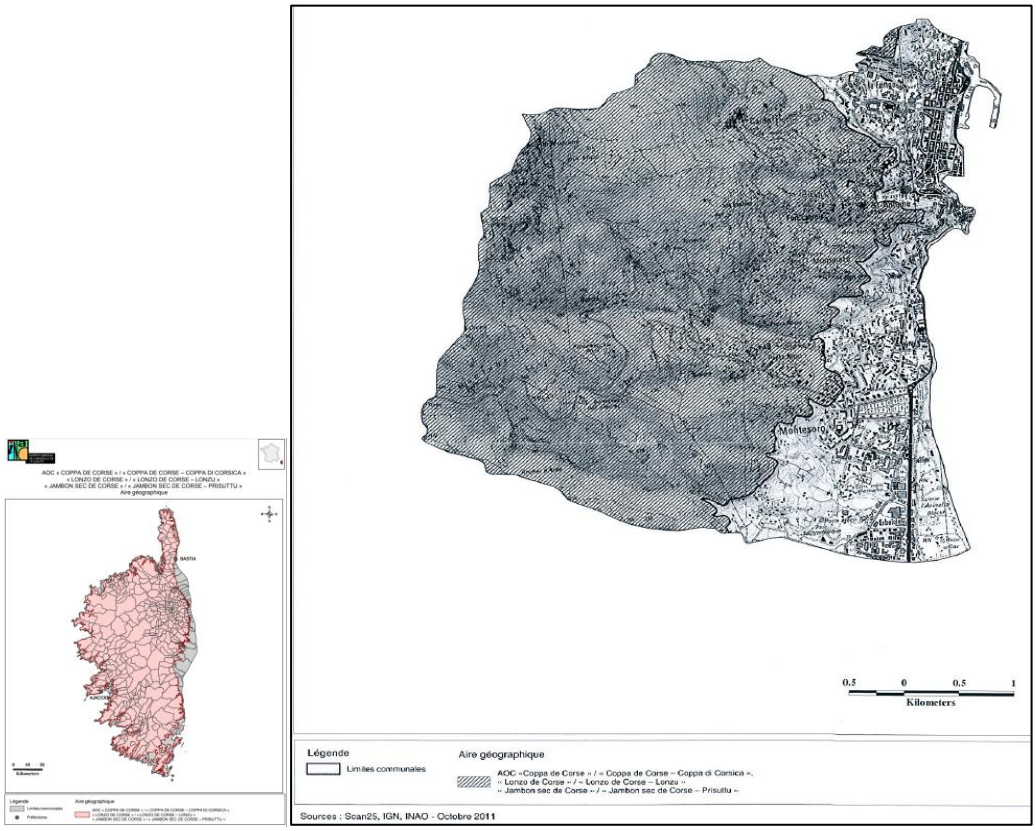
En effet, l'INAO recense :

- Sur l'ensemble des communes de Corse, et donc sur la totalité du territoire bastiais :
  - L'AOC - AOP « Brocciu », fromage de chèvre et/ou de brebis,
  - L'AOC - AOP « Huile d'Olive de Corse »,
  - L'AOC – AOP « Miel de Corse »,
  - L'IGP « Ile de Beauté », qui concerne des vins blanc, rouge et rosé, et des vins primeurs blanc, rouge et rosé,
  - IGP Méditerranée, qui concerne également les vins
- Sur une aire plus restreinte, comprenant les hauteurs de Bastia :
  - L'AOC - AOP « Coppa de Corse », produit de salaison,
  - L'AOC - AOP « Jambon sec de Corse », produit de salaison,
  - L'AOC - AOP « Lonzo de Corse », produit de salaison.

  A remarquer que, pour ces derniers, le périmètre recouvre la plus grande partie de la Corse, mais aussi, à Bastia, une grande partie des zones urbanisées sur le relief collinaire, en partie Ouest de la commune. L'élevage porcin, est peu compatible au contact immédiat des zones urbanisées.

Périmètre de l'AOC-AOP « Coppa de Corse » , « Jambon sec de Corse », « Lonzo de Corse »

Zoom sur Bastia



Source :
https://www.inao.gouv.fr/var/inao_site/storage/repository/editeur/files/pdf/Cartes/AOC_Coppa_Jambonsec_Lonzo_deCorse_A_201110.pdf

3.6.4 Le potentiel agro-sylvo-pastoral identifié par la SODETEG

Dans le cadre du programme cartographique intitulé « Eléments pour un zonage agro-sylvo-pastoral de la Corse » mené par diverses instances successives, la société d'étude technique et d'entreprises générales (SODETEG) a réalisé entre 1972 et 1981 un inventaire et la compilation des éléments de pédologie, de déclivité, du couvert végétal (structure, espèce dominante ...), de stock semencier, etc., par photo-interprétation et de relevés de terrain. Le croisement de l'ensemble des données a abouti à une carte des potentialités agro-pastorales et forestières, reportées à l'échelle 1:25000ème, sur l'ensemble de la Corse.

L'étude était apparue au terme d'une réflexion globale menée sur le thème de la prévention des incendies, réflexion qui a mis en évidence la corrélation entre le problème du feu et les conditions de l'élevage, tandis que, simultanément, l'existence de potentialités pastorales intéressantes était démontrée[17].

L'étude SODETEG a été réalisée à la suite d'une période de déprise agricole. Les pratiques traditionnelles d'élevage adaptées au territoire avaient été chamboulées. Ainsi une grande partie des terrains, qu'ils soient en plaine ou sur les reliefs collinaires, était plus ou moins à l'abandon et de ce fait envahis par la végétation spontanée qui évoluait progressivement en milieu forestier. Le parcours libre, même s'il elle existe encore sur l'île, était devenu la pratique d'élevage la plus fréquente. La fauche des prés et les cultures fourragères de plaine étaient devenues insuffisantes pour combler l'ensemble du déficit annuel lié aux conditions climatiques et à la géographie des

17 *Source : Notice SODETEG p1*

lieux notamment ; elle impliquait l'importation massive de foin en provenance du continent[18] tandis qu'en parallèle, le manque d'entretien des milieux autrefois gérés par le monde rural favorisait le risque feu de forêt.

Ainsi, à travers une analyse fine du couvert végétal présent entre les années 1970 et 1980, l'étude avait permis de localiser les différents milieux sous leurs différents aspects permettant d'envisager par la suite des modalités de gestion adaptées, en fonction des milieux recensés et de leur potentiel évolutif, pour les pratiques agro-sylvo-pastorales.

A travers cette étude ont donc pu être distingués :

L'**espace agricole**, correspondant à la SAU cultivée au moment de la réalisation de l'étude; y sont inclus les cultures herbacées, vergers, jardins, vignes. La polyvalence de ces espaces permet d'envisager différents types de cutures.

Les **espaces forestiers** au sens large, correspondant à la végétation ligneuse haute supérieure à 2 m de hauteur avec un espace de recouvrement supérieur à 25%, ces données pouvant à la fois servir de document de base pour :

- la définition d'une stratégie de gestion grâce à une meilleure connaissance des secteurs les plus sensibles au risque feu de forêt (débroussaillement, choix des espèces arborées à privilégier …) ;
- l'élaboration d'une stratégie de préservation/renforcement de certains milieux, dans un objectif de préservation/valorisation de certaines espèces
- l'élaboration d'une stratégie d'exploitation et de gestion de la ressource forestière (bois d'œuvre, de chauffe, exploitation et récolte du liège, biomasse, …) ;
- la localisation d'espaces polyvalents, pouvant procurer des ressources complémentaires pour le bétail lorsque la strate herbacée est en quantité insuffisante suivant la saison (glands, châtaignes, olives …) ; il peut s'agir d'anciennes cultures abandonnées au fil du temps ou de végétation spontanée.

La cartographie des espaces forestiers fait en outre apparaître des zones :

- susceptibles d'être défrichées et cultivées au sein des forêts relevées par l'étude (pente < 15-20 %, pierrosité faible).19
- forestières se prêtant à une intensification de la production herbagère par aménagement en pré-bois, en pratiquant des éclaircies. [18]

  Ces deux dernières catégories d'espaces ne sont pas présentes sur le territoire de Bastia, d'après la cartographie issue de l'étude.

L'**espace de réserve**, constituant des zones utilisés en libre-parcours, mais qui sont difficiles à aménager. Il s'agit de secteurs de pelouses plus ou moins dégradées ou de maquis de hauteur inférieure à 2 m, présentant une forte pierrosité de surface et/ou une forte pente (> 50%), ou bien diverses contraintes à la mécanisation. Ils présentent une végétation ligneuse haute (> 2m) de recouvrement faible (< 25%). L'espace de réserve présente cependant un grand intérêt comme réserve fourragère complémentaire des zones améliorées et relèvent à ce titre d'autres modalités de mise en valeur (surtout d'une gestion rationnelle)[20]. Il peut évoluer vers la forêt si le taux de régénération forestière spontanée est présent ou bien être reboisé.[21]

Les **espaces pastoraux améliorables par intensification de la production herbagère** moyennant la mise en œuvre de techniques de gestion alternatives à celle du brûlage (alors le plus souvent pratiquée et dont l'effet contreproductif était connu), ainsi qu'à celle du rughjone, pratique traditionnelle d'errance du troupeau, mais dont la généralisation sur de trop grandes surfaces ne permettait pas le maintien d'une strate herbacée pérenne et appétente et donc le maintien de

18 *Source : Notice de l' Etude SODETEG - p 10*

19 *Source : Notice de l' Etude SODETEG - p 22*

20 *Source : Notice de l' Etude SODETEG - p 25*

21 *Source : Notice de l' Etude SODETEG - p 22*

milieux ouverts favorables à la fois dans la gestion du risque feu de forêt et aux exploitations par un meilleur rendement.

Les deux techniques d'amélioration pastorale alternatives au brulis précisées dans l'étude sont :

- l'**amélioration pastorale sans labours**, consistant au broyage mécanique (gyrobroyage) de la strate ligneuse basse lorsqu'elle est trop dense. Le broyat laissé sur place se décompose, et grâce à une fertilisation adéquate il enrichit le sol en matière organique. Les semenciers des espèces pastorales présentes, stimulées par la suppression des ligneux bas et par la fertilisation, se développent rapidement et fournissent en peu de temps (1 à 3 ans) une prairie permanente productive. Le terrain est ensuite clôturé. Sur les parcelles ainsi traitées, le troupeau est conduit en pâturage tournant. L'effet le plus marquant de cette technique est la régression des ligneux bas, une apparition et un fort développement d'espèces herbacées intéressantes: appétentes et productives. Cette évolution se traduit par une forte augmentation de la biomasse consommable, de la valeur pastorale (liée à la proportion d'espèces productives et appétentes dans le tapis herbacé de la station) et, en définitive, par un très fort accroissement de la charge animale nourrie sur la parcelle. Le terrain broyé, fertilisé et conduit en pâturage tournant montre une amélioration importante et durable.

  Elle présente l'avantage de ne pas déstructurer les sols, et donc évite les remontées de pierres et de bloc. Elle est adaptée à la fois aux zones de plaines, et aux estives.

  La présence d'arbres sur le terrain fournit un apport alimentaire qui peut être important (glands ou châtaignes) et un abri naturel pour les animaux; elle favorise aussi l'allongement de la durée de végétation des herbacées au printemps. Les arbres sont donc à conserver sur les terrains mis en valeur jusqu'à une limite d'un couvert arboré de l'ordre de 30 à 50% suivant les essences et les conditions mésoclimatiques, seuil à partir duquel une concurrence pour la lumière entre l'arbre et l'herbe apparaîtrait.

  Le champ d'application de cette technique d'amélioration pastorale sans travail du sol (sans labours) est étendu; il concerne les terrains où le broyage mécanique de la végétation est possible (pente inférieure à 50%, pierrosité faible ou nulle, hauteur du maquis inférieure à 2 m). L'absence de travail de sol autorise donc des interventions sur des pentes relativement importantes sans risque d'érosion.

- l'**amélioration pastorale avec labours**, consistant à un défrichage au bulldozer suivi d'un labourage peu profond et sans retournement puis d'un semis de cultures fourragères. Cette technique est réservée uniquement aux zones de culture en plaine et montagne (pas aux zones d'estives), lorsque la strate ligneuse est prédominante (forêt ou maquis haut), les sols sont profonds et de pierrosité faible (le défrichage au bulldozer pouvant ramener les blocs rocheux en surface ce qui aurait un effet contre-productif sur les sols à forte pierrosité).

  Cette technique d'amélioration pastorale sans labours peut être mise en œuvre dans une certaine limite. D'après le bloc diagramme présent dans l'étude SODETEG (ci-après) et d'une manière théorique elle serait appropriée sur les terrains en pente jusqu'à 25%, mais dans les faits, la SODETEG recommande de ne mettre en œuvre cette technique que sur des pentes inférieures à 15%.

  « *Peu de parcelles, sont concernées par cette technique de mise en culture qui induit une modification radicale et brutale de tout le système d'exploitation, sans laquelle elle n'est souvent pas utilisée dans des conditions de rendement maximum. Il a été en effet été remarqué les parcelles défrichées et ensemencées sont souvent abandonnées au bout de 2 ou 3 ans, alors que le travail du sol a enterré la couche humifère superficielle et fait remonter de nombreuses pierres à la surface du sol. Il y a donc un risque de dégradation et de stérilisation durable des terrains travaillés lorsque ce mode de mise en valeur n'est pas employé à bon escient; il devrait être réservé aux cas suivants: sol relativement profond, pente inférieure à 15 % , travail du sol superficiel* ».[22]

[22] *Source : Notice SODETEG – p16 & 17*

Travaux d'amélioration pouvant être réalisés en fonction de la composition des sols, de la strate végétale présente, de la pente, et de la situation géographique

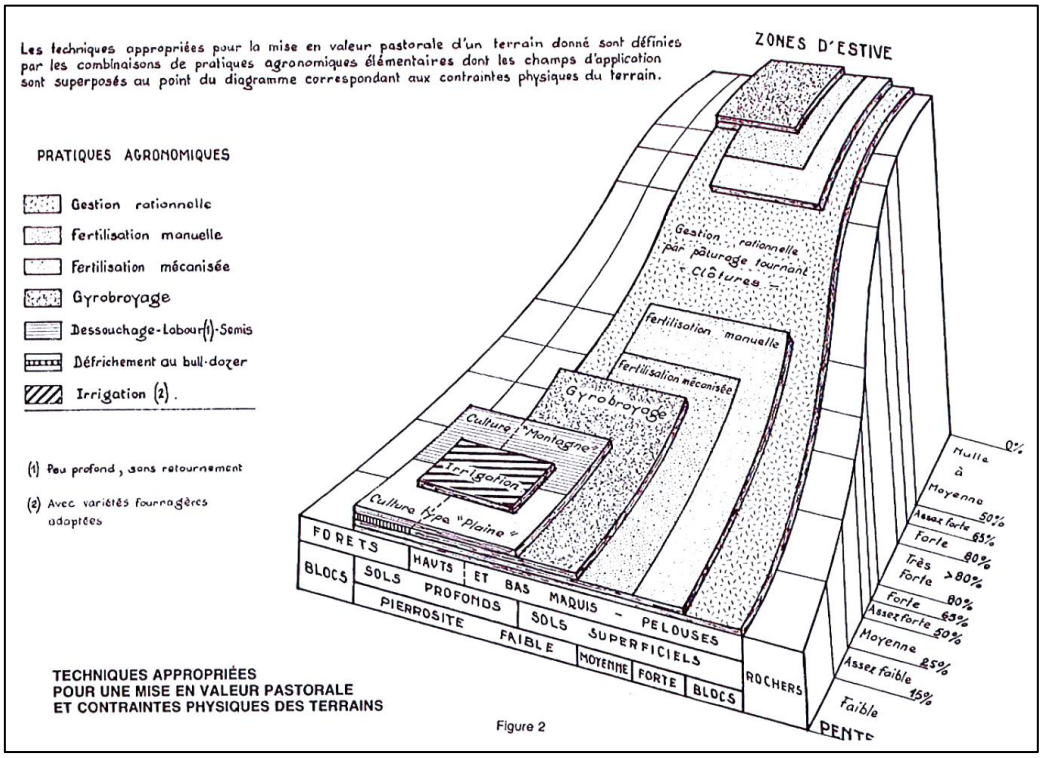


Figure 2

Recouvrement des ligneux hauts	Contraintes à la mécanisation	Unités cartographiques	Sigles	(voir la légende)
50 - 100%	Quelconques	Forêts denses ou assez claires	XY 1,2	→ ESPACE FORESTIER ACTUEL
	Fortes	Forêts claires ± embroussaillées	XY 3,6,7,9	→ ESPACE FORESTIER ACTUEL
25 - 50%	Faibles	absence de strate herbacée	XY 6	→ ESPACE FORESTIER ACTUEL
	Faibles	présence d'une strate herbacée	PB 1→4	→ ESPACE PASTORAL AMÉLIORABLE (sylvo-pastoral)
	Faibles	Zones aménageables en pré-bois		→ ESPACE PASTORAL AMÉLIORABLE (sylvo-pastoral)
5 - 25%	Très faibles	Haies, parcelles cultivables, bocage	CPB 1→4	→ ESPACE PASTORAL AMÉLIORABLE (sylvo-pastoral)
	Fortes	Maquis et landes d'altitudes (avec ou sans régénération forestière)	m,m',H	→ ESPACE DE RÉSERVE
	Fortes		M,M',AS	→ ESPACE DE RÉSERVE
0 - 5%	Faibles	Zones pastorales améliorables sans labour	P 1→4	→ ESPACE PASTORAL AMÉLIORABLE
	Très faibles	Zones éventuellement labourables	CP 1→4	→ ESPACE PASTORAL AMÉLIORABLE
		Zones actuellement cultivées	C,j,v,V	→ ESPACE AGRICOLE ACTUEL
		Zones à végétation très claire ou nulle	R,r,s,e,E	→ ÉLÉMENTS COMPLÉMENTAIRES
		Zones urbaines denses ou diffuses	U,u	→ ÉLÉMENTS COMPLÉMENTAIRES

ÉLÉMENTS POUR UN ZONAGE AGRO-PASTORAL DE LA CORSE :
Clé de cartographie

Source : Notice SODETEG p20&21

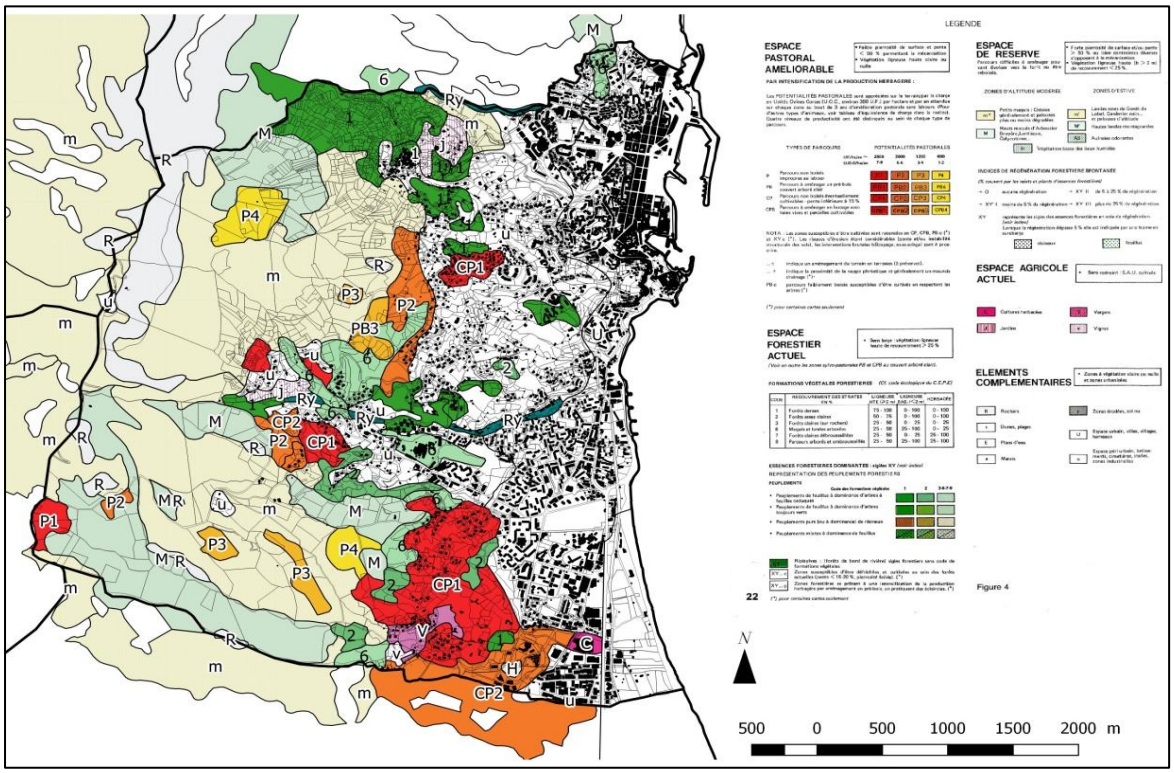
Pour ces **espaces pastoraux améliorables** par intensification de la production herbagère, l'étude SODETEG précise 4 typologies de parcours envisageables :

- parcours non boisés, impropres aux labours (P)
- parcours à aménager en pré-bois arboré clair (PB)
- parcours non boisés éventuellement cultivables - pente inférieure à 15% (CP)
- parcours à aménager en bocage avec haies vives et parcelles cultivables (CPB)

Pour chacun d'eux , 4 niveaux de productivité ont été distingués, exprimés par la charge sur le terrain en Unités Ovines Corses (U.O.C., environ 360 U.F.) par hectare et par an, attendus au bout de 3 ans d'amélioration pastorale sans labours (technique du gyrobroyage). Les niveaux 1 et 2 présentent les meilleures potentialités, tandis que les niveaux 3 et 4 présentent des potentialisés moyennes.

A noter que parmi les espaces améliorables localisés par l'étude, une grande partie d'entre eux sont aujourd'hui urbanisés.

Eléments pour un zonage agro-sylvo-pastoral de SODETEG superposé au cadastre de Bastia



Comme l'intitulé de l'étude le précise il s'agit d'« éléments pour un zonage agro-sylvo-pastoral de la Corse » et ne constitue pas en soi un zonage.

La conclusion de l'étude précise ainsi :

« *Lors de l'exécution de ce travail et de la prospection sur le terrain, deux aspects particulièrement importants nous sont apparus.*

Le premier est que, si nous définissons pour chaque unité des potentialités agricoles, pastorales ou forestières, nous nous refusons expressément à leur attribuer une quelconque "vocation". En effet, il existe théoriquement, quel que soit l'état initial d'un terrain, des moyens techniques adéquats pour y développer une production donnée. Seules des considérations d'un ordre d'analyse supérieur (exploitation/parcelle; micro-région/exploitation) le plus souvent "économiques" au sens large : aspects financiers, coûts énergétiques, réversibilité de l'opération ... , permettent de raisonner pratiquement le choix effectif.

Le second enseignement est que, bien souvent (le plus souvent) les potentialités d'un terrain sont multiples et que, d'ailleurs, une utilisation multiple en était déjà faite. Cette idée, novatrice il y a quelques années, est maintenant couramment admise. Il est souhaitable que les intéressés, non seulement en soient conscients, mais surtout en tiennent compte dans les choix de développement. En conformité avec cette optique, nous ne proposons pas, au terme de ce travail, un zonage de territoire qui aurait pour effet de figer la destination future des terrains, mais uniquement des éléments pour un zonage".[23]

L'étude SODETEG met en évidence les potentialités pastorales en répertoriant les espaces qui y sont favorables au regard du couvert végétal présent au moment de l'étude et moyennant des travaux d'amélioration.

Comme elle le précise, cette orientation technico-économique n'est pas exclusive si l'on considère d'autres potentialités de cultures (vigne, vergers, maraichage …). De plus l'étude rappelle en conclusion qu'il existe, quel que soit l'état initial d'un terrain, des moyens techniques adéquats pour y développer une production donnée.

3.6.5 Les espaces agricoles du PADDUC

Le code général des collectivités territorial donne au PADDUC notamment pour objet de « fixer les orientations fondamentales en matière de protection et de mise en valeur du territoire, de développement agricole, rural et forestier, de pêche et d'aquaculture, d'habitat, de transport de personnes et de marchandises, de logistique, d'intermodalité d'infrastructures et de réseaux de communication et de développement touristique».

Le PADD du PADDUC y répond en ayant notamment pour objectif de doubler la production agricole et sylvicole à 30 ans, au vu de la rareté du foncier agricole et notamment cultivable et au vu des évolutions de l'étalement urbain, entre pression foncière et sous mobilisation; l'objectif recherché étant de tendre à une certaine indépendance alimentaire.

Le PADDUC a été approuvé le 02 octobre 2015. Le 01 mars 2018 la délibération du 02 octobre 2015 a été annulée, en tant qu'elle arrêtait une carte erronée des ESA.

Une modification n°1 rétablissant une carte des ESA partiellement ajustée a été approuvée par l'assemblée de Corse, le 05 novembre 2020.

Le 29 avril 2022, le TA de Bastia a annulé la délibération du 5 novembre 2020 de l'Assemblée de Corse approuvant la modification n°1 du PADDUC relative au rétablissement de la carte des ESA.

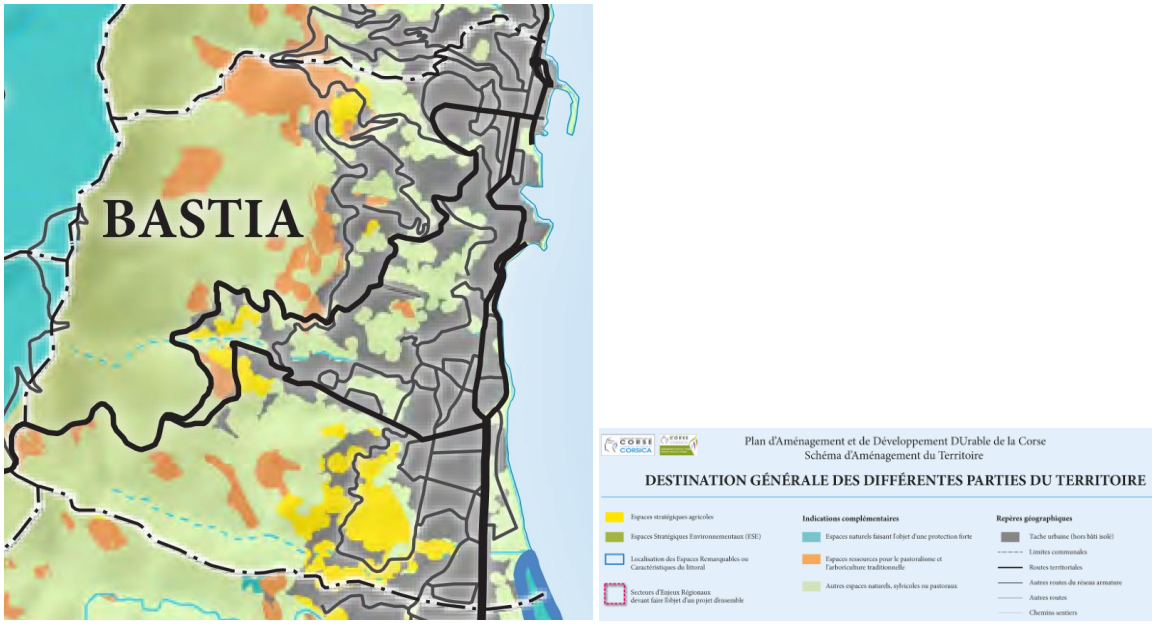
Le 03 juillet 2023, la cour administrative d'appel de Marseille rétablit la carte des ESA relative à la modification n°1 du PADDUC, ainsi que les précisions apportées par la modification au sujet du critère pente ≤ 15% qui ne s'applique qu'aux catégories d'espaces pastoraux améliorables à forte potentialités (espaces inventoriés sous les sigles P1 et P2 de l'étude SODETEG).

Le Schéma d'Aménagement Territorial (Livret III) spatialise les concepts et les principes retenus dans le PADD. Dans ce cadre, une carte de destination générale des différentes parties du territoire a été établie au 1:100 000ème. Y sont notamment représentés l'ensemble des espaces agricoles et naturels à préserver.

[23] *Source : Notice SODETEG p 73*

Destination générale des différentes parties du territoire – échelle de validité 1 : 100 000 ème

PADDUC approuvé en 2015, dans sa version modifiée en 2020



L'article L. 4424-11 du CGCT permet au PADDUC « *de définir le périmètre de certains espaces géographiques limités, fixer leur vocation et prendre des dispositions relatives à l'occupation de leurs sols, compte tenu de leur caractère stratégique au regard des enjeux de préservation ou de développement. Cela peut s'accompagner de documents cartographiques dont l'objet et l'échelle sont déterminés par délibération de l'Assemblée de Corse. Les dispositions du PADDUC applicables à ces espaces sont opposables aux tiers dans le cadre des procédures de déclaration et de demande d'autorisation prévues au code de l'urbanisme, en l'absence de SCoT, de PLU, de schéma de secteur, de carte communale ou de document en tenant lieu.* »[24].

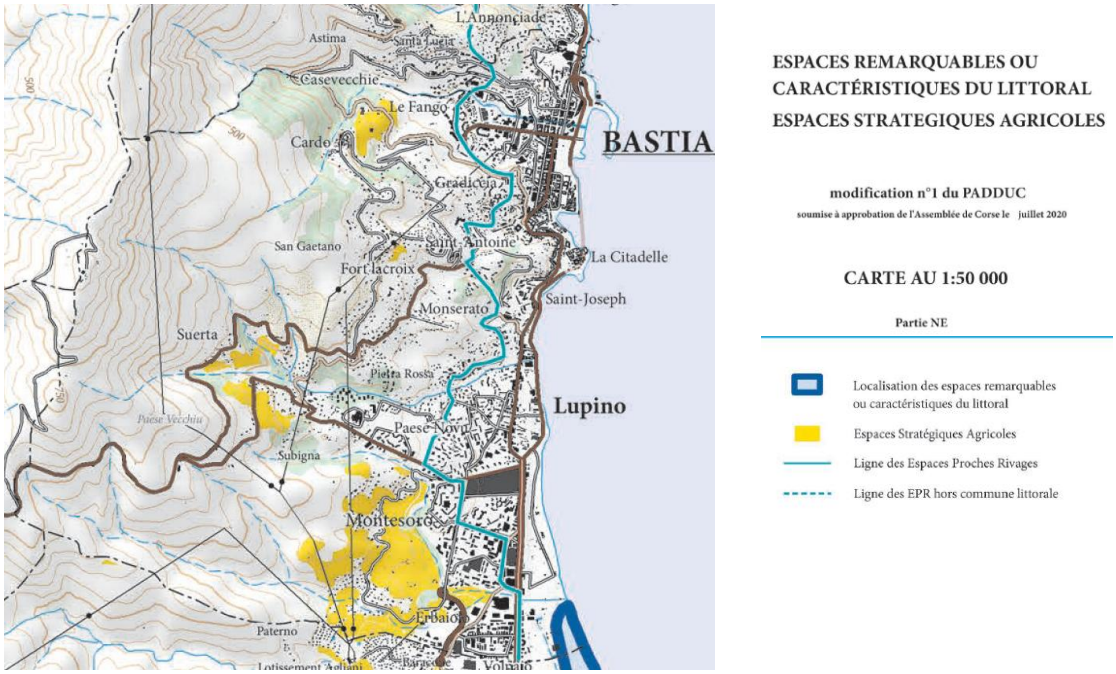
Une seconde carte, définissant les périmètres, notamment des espaces agricoles qualifiés de stratégiques (ESA) et des espaces remarquables ou caractéristiques du littoral (ERC), est annexée au SAT. Elle a été établie au 1:50 000ème . C'est donc à cette échelle que doit être appréciée la localisation des ESA.

A Bastia, les ESA sont localisés sur 4 secteurs géographiques :

- le premier, qui est le plus vaste, s'étire de la limite communale Sud jusqu'à la route royale, au niveau des lieux-dits Erbajolo, Pastoreccia, Labretto, Capado, Canone, Ondina
- le deuxième correspond à trois espaces regroupés géographiquement mais séparés par des ruisseaux délimitant les lieux-dits Subigna, Suerta et Razetta
- le troisième, en contrebas du village de Cardo
- le quatrième, de taille plus réduite, à San Gaetano.

24 *Source : extrait de l'Article L4424-11 du CGCT*

Extrait de la cartographie Espaces Remarquables Caractéristiques du Littoral – Espaces Stratégiques Agricoles - PADDUC – modification n°1 approuvé en 2020



Les Orientations règlementaires (livret IV du PADDUC) précisent :

- les critères alternatifs d'identification des ESA,
- la méthode employée par le PADDUC pour les localiser,
- les dispositions applicables à ces d'espaces, en l'absence de SCoT, PLU, carte communale …

Elles précisent également qu'il appartient aux documents locaux d'urbanisme de les localiser (SCoT) ou de les délimiter (PLU, PLUi, carte communale), chacun à leur échelle.

« *Au titre du principe d'équilibre (article L.121-1 du CU) et pour la mise en œuvre des autres orientations du PADDUC, ils localisent ou délimitent les Espaces Stratégiques Agricoles en tenant compte :*

- *de la ventilation par commune des surfaces d'Espaces Stratégiques Agricoles ;*
- *des emprises destinées à accueillir l'implantation d'installations structurantes d'intérêt public collectif contribuant à un développement durable et à la transition écologique et énergétique de la Corse et les installations d'extraction des ressources naturelles locales (gravières, carrières) ;*
- *des emprises manifestement artificialisées à la date d'approbation du PADDUC ;*
- *des secteurs constructibles des documents d'urbanisme (secteurs U, AU simples et AU stricts des PLU, secteurs constructibles des cartes communales, secteurs U et NA des POS) en vigueur à la date d'approbation du PADDUC*
- *des besoins justifiés d'urbanisation et d'équipements, dans une limite strictement compatible avec la quantification par commune des surfaces d'Espaces Stratégiques Agricoles.*

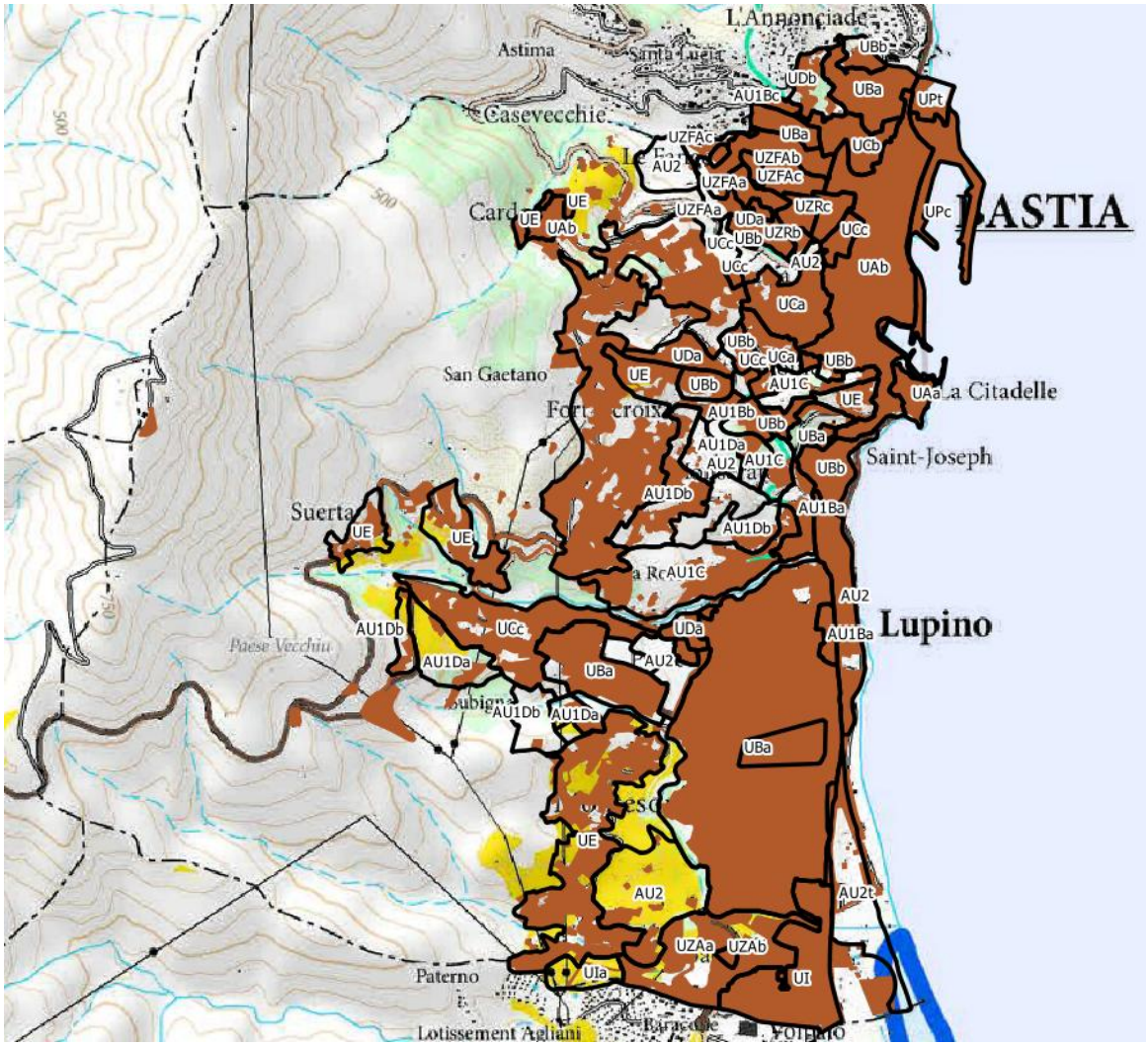
Lorsque les documents locaux d'urbanisme localisent (SCOT) ou délimitent (PLU, carte communale) les ESA, en mettant en œuvre les dispositions ci-dessus énoncées, soustrayant ainsi à des fins non agricoles les ESA tels que localisés dans la carte n° 9, ils doivent pour autant impérativement respecter l'objectif global de préservation d'au moins 100 000 ha d'ESA, et sa déclinaison commune par commune telle que précisée dans le livret III.

Pour respecter cet objectif quantitatif, ils doivent identifier les terres répondant aux critères qualitatifs caractérisant les ESA et les classer à ce titre, en zone à vocation agricole stricte. »[25]

L'objectif quantitatif indicatif inscrit au SAT est de 110 ha d'ESA pour Bastia.

La prise en compte des espaces déjà bâtis et des projets en cours de réalisation montre aujourd'hui une « tache urbaine » plus étendue que celle représentée sur les cartographies du PADDUC.

Superposition des espaces bâtis en 2023 incluant les projets en cours ayant fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme, les zones urbaines et à urbaniser délimitées au PLU approuvé en 2009 sur la carte des ESA figurant au PADDUC modifié en 2020

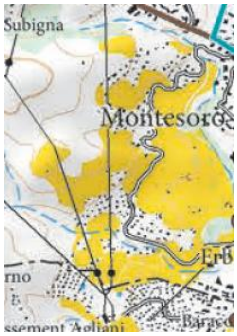
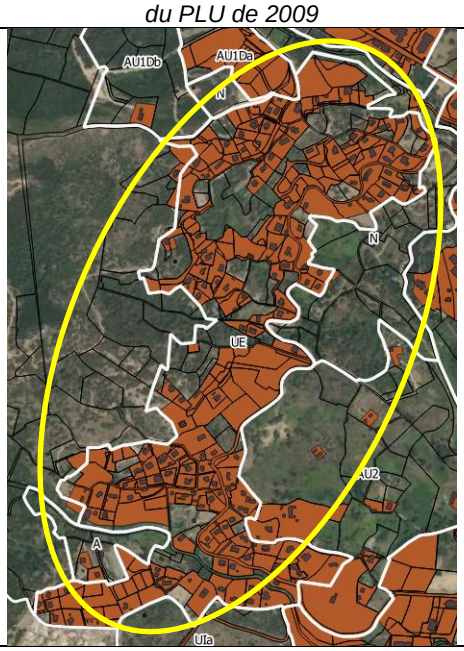
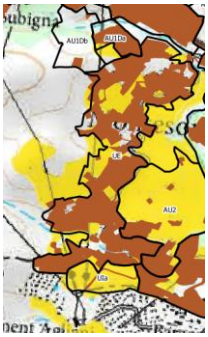


Espaces bâtis et projets autorisés, dits « tache urbaine », en 2023

C'est notamment le cas des hauteurs du secteur de Labretto, le long du chemin d'Agliani.

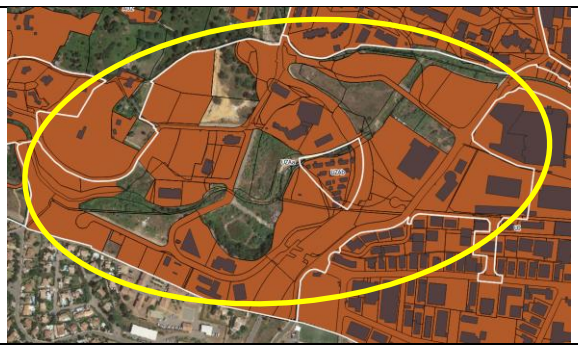
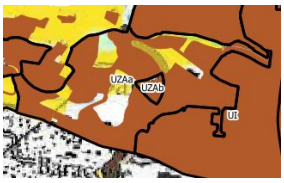
La vocation urbaine de ce quartier était déjà affirmée avec le POS et a été renforcée par le PLU approuvé en 2009. Equipé en réseaux, de nombreuses habitations y ont été édifiées depuis. La poursuite de la densification progressive de la zone urbaine, notamment par comblement des dents creuses, doit permettre de répondre aux besoins de la population en termes d'habitat tout en en limitant l'extension de son enveloppe urbaine.

[25] *Source : Livret IV – Orientations réglementaires – p48*

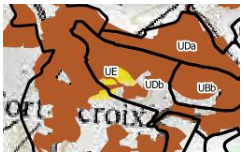
Secteur d'Agliani		
Localisation des ESA figurant au PADDUC modifié en 2020	*Superposition des espaces bâtis et projets autorisés, situation en 2023, avec le zonage du PLU de 2009*	*Superposition avec la carte des ESA*
		

Il en est de même pour les ESA localisés au niveau de la ZAC d'Erbajolo créée et aménagée bien avant la réalisation du PADDUC. La commercialisation des derniers terrains réalisée va permettre l'émergence de nouvelles d'activités économiques et donc d'emplois nécessaires pour les bastiais actuels et futurs mais aussi pour les résidents de l'ensemble des communes du bassin d'emploi qui viennent travailler à Bastia. Les ESA répertoriés avec la modification n°1 ne concernent en outre que des fragments de parcelles, le ruisseau de Montesoro et de Corbaja.

Ils ne peuvent être affirmés en tant qu'espaces stratégiques pour le développement de l'agriculture.

Secteur d'Erbajolo		
Localisation des ESA figurant au PADDUC modifié en 2020	*Superposition des espaces bâtis et projets autorisés, situation en 2023, avec le zonage du PLU de 2009*	*Superposition avec la carte des ESA*
		

A San Gaetanu l'espace représenté au PADDUC est également aujourd'hui partiellement bâti car en zone urbaine avec le PLU de 2009. L'ESA résiduel est fragmenté entre plusieurs parcelles. Il s'agira ici de définir les contours d'une zone urbaine claire et cohérente. Les espaces limitrophes encore vierge de construction et présentant également un caractère cultivable, bien que non identifiés à ce titre au PADDUC, pourront s'y substituer.

Secteur San Gaetanu		
Localisation des ESA figurant au PADDUC modifié en 2020	*Superposition des espaces bâtis et projets autorisés, situation en 2023, avec le zonage du PLU de 2009*	*Superposition avec la carte des ESA*
		

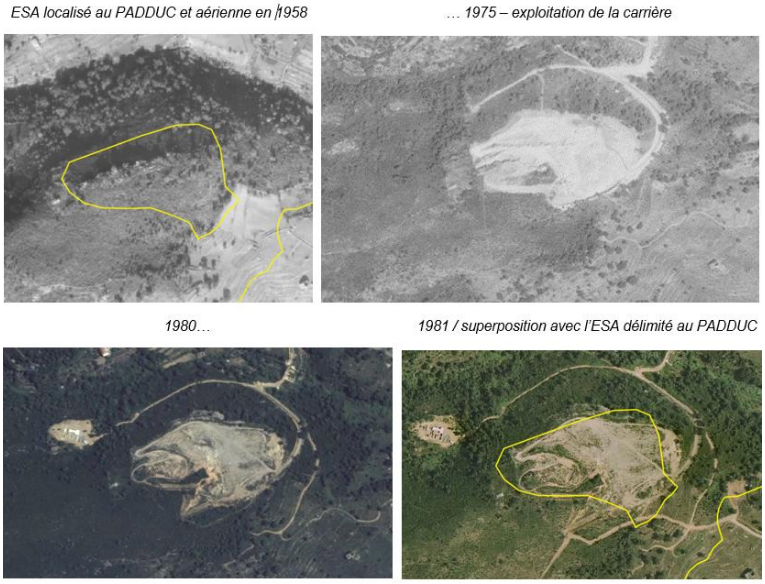
Les grands projets autorisés doivent également être pris en compte dans la mesure où ils vont prochainement être réalisés. Il s'agit notamment de l'urbanisation d'Ondina et des espaces nécessaires au passage de la future voie de liaison Bastia-Furiani:

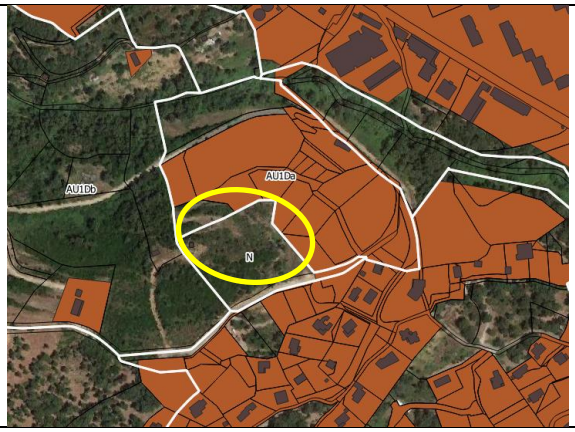
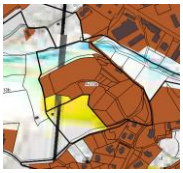
Le secteur d'Ondina était délimité en tant que zone à urbaniser au POS, et avait été reconduite avec le PLU approuvé en 2009. Elle avait donc vocation à être urbanisée de longue date et l'autorisation d'urbanisme a été délivrée.

L'ESA délimité avec le PADDUC sur ce secteur se superpose au périmètre d'une ancienne carrière dont l'exploitation a décapé la couche arable et une partie du sous-sol ; ce secteur n'avait donc plus aucun potentiel agronomique. L'ESA résiduel est impacté par la présence des pylônes de transport électrique, les pistes d'accès et inclue une partie de la falaise. Le tènement foncier résiduel n'est donc pas favorable à une mise en culture et ne peut être qualifié d'ESA.

Secteur d'Ondina

Localisation de l'ESA figurant au PADDUC modifié en 2020, superposé aux anciennes photographies aériennes, y compris contemporaines à l'étude SODETEG

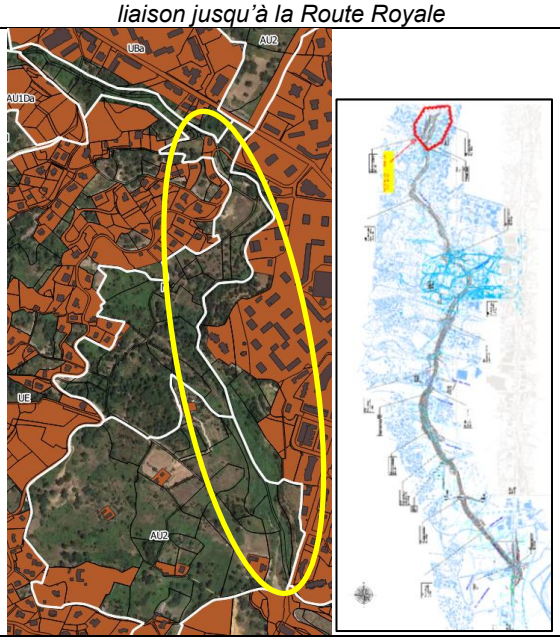


Secteur d'Ondina		
Localisation de l'ESA figurant au PADDUC modifié en 2020	*Superposition des espaces bâtis et projets autorisés, situation en 2023, avec le zonage du PLU de 2009 et localisation de l'ESA résiduel*	*Superposition avec la carte des ESA*
		

La poursuite de la réalisation de la voie liaison Bastia-Furiani en bordure du secteur de Labretto et du ruisseau de Montesoro, prévue par la Collectivité de Corse et dont les terrains ont déjà été acquis par le biais d'une DUP, aura forcément un impact sur les ESA localisés au PADDUC.

Elle doit sillonner le fond de vallon, impactant pour partie la zone à urbaniser de Labrettu délimitée en 2009 et les espaces naturels limitrophes.

Le passage des engins, les mouvements de terrains et talutages seront nécessaires à la réalisation de la voie. De fait, de part et d'autre de la bande roulante, le potentiel agronomique sera nécessairement fortement altéré. En outre les parcelles qui auraient pu être cultivées seront fragmentées par le passage de la voie et seront à terme coincées entre le ruisseau avec une ripisylve à préserver/valoriser et la route, ce qui pose des problèmes à la fois d'accessibilité et de tènement foncier pour l'exploitation des terres.

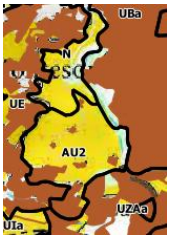
Secteur de Labrettu		
Localisation de l'ESA figurant au PADDUC modifié en 2020	*Superposition des espaces bâtis et projets autorisés, situation en 2023, avec le zonage du PLU de 2009 et localisation de l'emprise de la future voie de liaison jusqu'à la Route Royale*	*Superposition avec la carte des ESA*
		

Pour ce qui concerne les espaces qui ne sont pas encore artificialisés et qui n'ont pas encore fait l'objet d'autorisation d'urbanisme, les ESA du PADDUC se superposent en plus grande partie avec des espaces classés en zone à urbaine ou à urbaniser depuis le POS, reconduits avec le PLU approuvé en 2009 et que la révision générale entend maintenir ; il s'agit des secteurs de Labrettu, de Pastoreccia et de Subigna.

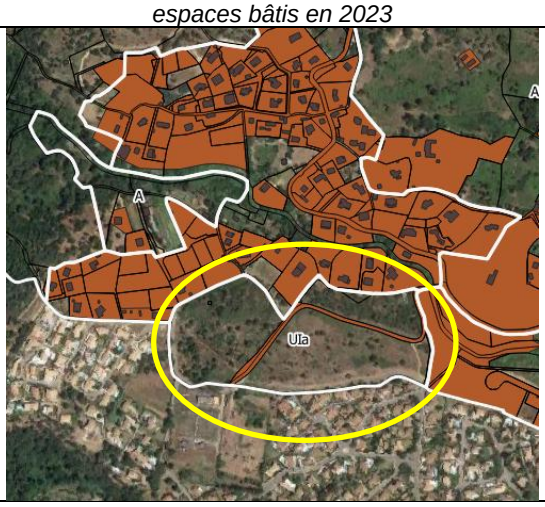
Le secteur de Labrettu, a été classé en 2009 en zone à urbaniser pour une vocation principale d'habitat. Compte tenu d'une part de la moindre contrainte topographique par rapport aux autres secteurs de la commune, et d'autre part de la superficie disponible dont on ne retrouve pas l'équivalent ailleurs sur la commune, il a estimé avec la présente révision générale que ce site aurait pu accueillir un programme de logements de taille significative, de l'ordre de 1200 logements, sur environ les 2/3 de la zone délimitée, tout en conservant une part d'espace agricole.

Il est apparu au cours de l'étude la nécessité d'une réorganisation du complexe hospitalier afin de regrouper l'ensemble des services actuellement disséminés sur la commune en plusieurs lieux et d'augmenter ses capacités.

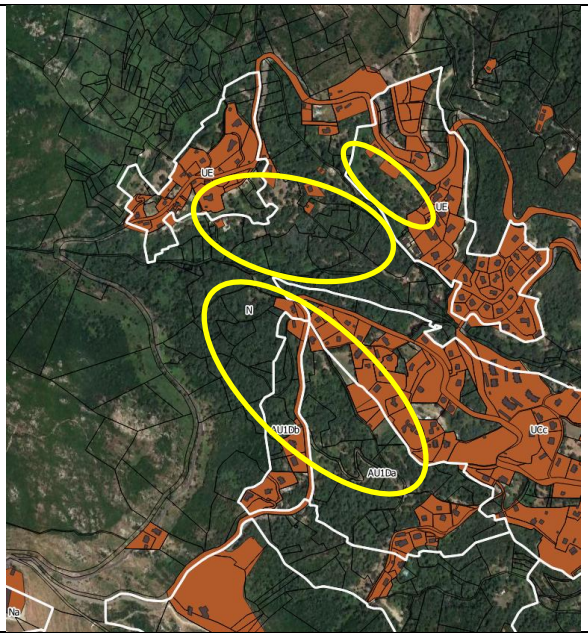
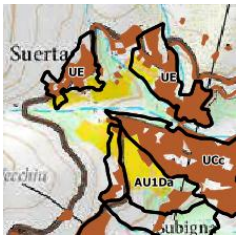
Compte tenu, du positionnement géographique stratégique à l'entrée de la commune, directement accessible par la RT11 et la nouvelle liaison Bastia-Furiani qui va être prolongée, le site de Labrettu est donc également stratégique pour l'implantation du futur équipement d'envergure régionale, au moins sur la plus grande partie des terrains répertoriés en ESA avec le PADDUC et à affirmer à cet effet avec le PLU révisé.

<table>
<tr><td colspan="3">Secteur de Labrettu</td></tr>
<tr><td>Localisation de l'ESA figurant au PADDUC modifié en 2020</td><td>Zone à urbaniser de Labretto délimitée avec le PLU de 2009 et localisation des ESA figurant au PADDUC modifié en 2020, avec mise à jour des espaces bâtis en 2023</td><td>Superposition avec la carte des ESA</td></tr>
<tr><td> </td><td> </td><td>  </td></tr>
</table>

Le secteur de Pastoreccia, est dans le prolongement de la Zone d'Activité Economique d'Erbajolo. La CAB a la maîtrise foncière des parcelles sur lesquelles le PADDUC a localisé un ESA. Elles étaient destinées à accueillir des entreprises depuis une des modifications du PLU de 2009. Le secteur est traversé par une voie déjà équipée en réseaux et est au contact direct des zones résidentielles de Bastia et Furiani. Avec une préoccupation majeure qui est une gestion économe de l'espace, la vocation urbaine de ce secteur mérite d'être maintenue, de même que de retrouver pour partie sa vocation initiale en tant que secteur d'habitat de densité un peu plus soutenue que les tissus voisins, avec la révision générale du PLU.

Secteur de Pastoreccia		
Localisation de l'ESA figurant au PADDUC modifié en 2020	*Zone urbaine de Pastoreccia délimitée avec le PLU de 2009 et localisation des ESA figurant au PADDUC modifié en 2020, avec mise à jour des espaces bâtis en 2023*	*Superposition avec la carte des ESA*
		

Le secteur de Subigna, est également pour partie de longue date destinée à recevoir des habitations et le projet est actuellement à l'étude. A relever qu'une partie des espaces localisés en tant qu'ESA au PADDUC est aujourd'hui majoritairement recouvert d'une strate arborée, notamment au sein de la zone à urbaniser délimitée avec le PLU de 2009.

Secteur de Subigna		
Localisation de l'ESA figurant au PADDUC modifié en 2020	*Zone à urbaniser de Subigna délimitée avec le PLU de 2009 et localisation des ESA figurant au PADDUC modifié en 2020, avec mise à jour des espaces bâtis en 2023*	*Superposition avec la carte des ESA*
		

Le schéma d'Aménagement Territorial (SAT) du PADDUC accompagné de la cartographie de la destination générale des sols précise qu'une grande partie du territoire est par ailleurs inscrite dans un Secteur d'Enjeu Régional (SER) qui couvre toute la partie sud de l'agglomération bastiaise, qui est la principale zone de développement en raison de l'ouverture sur le reste de l'île, du relief plus

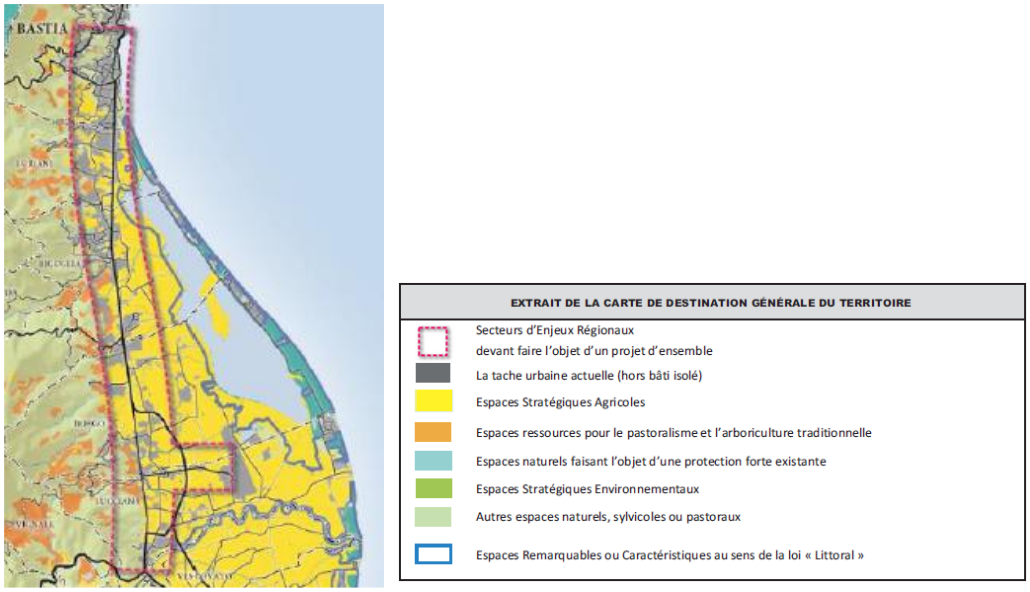
favorable et de la présence d'infrastructures de transport ; port (avec une extension à l'étude), aéroport, voie ferrée, voie express …

Les SER inscrits au PADDUC sont des zones de forts enjeux de développement urbain ou économique, auxquelles le PADDUC assigne des orientations d'aménagement, pour permettre l'émergence de projets de territoire intégrés. Il subordonne l'extension de l'urbanisation dans ces secteurs à la condition d'un aménagement d'ensemble dans le respect des enjeux identifiés et des orientations fixées sur chacun de ces espaces.

Parmi les orientations du SER concernant Bastia, il est indiqué plusieurs principes, dont :

- « *Localiser les zones à urbaniser en fonction des besoins constatés en recherchant la meilleure adéquation avec les services existants ou programmés* »
  - La zone à urbaniser de Labrettu, réservée au futur Pôle hospitalier et disposant déjà d'une connexion avec la voie de liaison Batia-Furiani réalisé par la CdC répond à des besoins exprimés à l'échelle régionale et la localisation du site est adéquat compte tenu de l'envergure du projet, de la configuration du site et de son accessibilité.
  - L'urbanisation du secteur de Pastoreccia, à proximité immédiate de la zone d'emploi (Erbajolo) et du futur pôle hospitalier, permettra également de réponde à une partie des besoins en logements constatés. Elle doit en outre permettre l'émergence d'un programme mixte participant à la diversité de l'habitat dans ce secteur de la ville à dominante pavillonnaire et dépourvu de logements sociaux
  - La poursuite de la densification urbaine du quartier d'Agliani permettra de réponde à une partie des besoins constatés en logements en adéquation avec les réseaux publics réalisés par la collectivité et avec l'objectif de contenir l'étalement urbain.
- *« Localiser les zones de développement économiques* »
  - La zone d'activités d'Erbajolo et la mobilisation des dernières parcelles restantes au sein de la ZAC peuvent donc être affirmées pour cette vocation.
  - La réservation d'une partie du foncier de Pastoreccia doit permettre un développement modéré des activités économiques dans le prolongement de la ZAE.
- *« Affirmer la préservation des espaces agricoles à fortes potentialités »*
  - La préservation d'une part d'Espace Stratégique Agricole à Labretto et sur les hauteurs d'Agliani ou encore sur d'autres espaces non répertoriés à ce titre par le PADDUC mais répondant aux critères et dans le périmètre du SER permettra une pleine compatibilité avec le celui-ci.

Localisation du SER de Bastia – Casamozza



Source PADDUC approuvé en 2015 – Livret III - Schéma d'Aménagement Territorial – Extrait de la carte de destination générale du territoire

3.6.6 Les projets portés par la commune

Développer une économie agricole de proximité, en interaction avec la ville

La Commune de Bastia se trouve face à une situation complexe, la plupart des ESA localisés par le PADDUC étant situés en zone urbanisée déjà équipée (zones U) dont les terrains sont pour la plus grande partie déjà bâtis ou bien encore situés en zone à urbaniser (AU) délimitées avec le PLU approuvé en 2009 et pour partie inclus dans le SER.

La recherche de surfaces équivalentes devra être réalisée afin de répondre à minima à l'objectif quantitatif inscrit au SAT.

La commune souhaiterait voir émerger une économie agricole adaptée au contexte urbain, en interaction avec la ville et aux attentes des consommateurs en privilégiant une production maraichère et fruitière alimentant les circuits courts et les marchés locaux.

En complément, des activités pastorales dans les secteurs périphériques à l'interface entre la ville et le massif montagneux est souhaitée dans la mesure où elle peut aussi permettre de limiter l'embroussaillement et ainsi réduire la pression liée au risque feu de forêt, que ce soit au sein des zones agricoles délimitées et/ou sein des zones naturelles, le code de l'urbanisme ne faisant pas obstacle à ce que des zones naturelles puissent être mobilisées pour des activités pastorales.

Encourager à la mise en place d'AFP

Les Associations Foncières de Propriétaires (AFP) sont des outils adaptés à la situation foncière de la Corse. Elles permettent de mobiliser le foncier des propriétaires publics ou privés.

Organisées autour d'un projet d'aménagement rural, les AFP planifient, selon les priorités du territoire, développent des compétences de gestion et organisent une répartition des terres rationnelles entre les acteurs.

La commune a décidé d'encourager la mise en place de cet outil, reconnu pour être efficace dans l'atteinte d'objectifs de développement retenus par le PADDUC, comme celui de la valorisation des productions de qualité et de produits locaux.

Depuis près de 42 ans, la Haute-Savoie a mis en place l'outil des AFP. En Corse, cela fait plus de 10 ans que cet outil fonctionne. On en récence depuis 2016 plus de 18 AFP concernant près de 6 579 propriétaires pour 25 000 hectares. Près de 32 AFP sont en projet de constitution, représentant près de 10 000 propriétaires concernés, pour plus de 30 000 hectares.

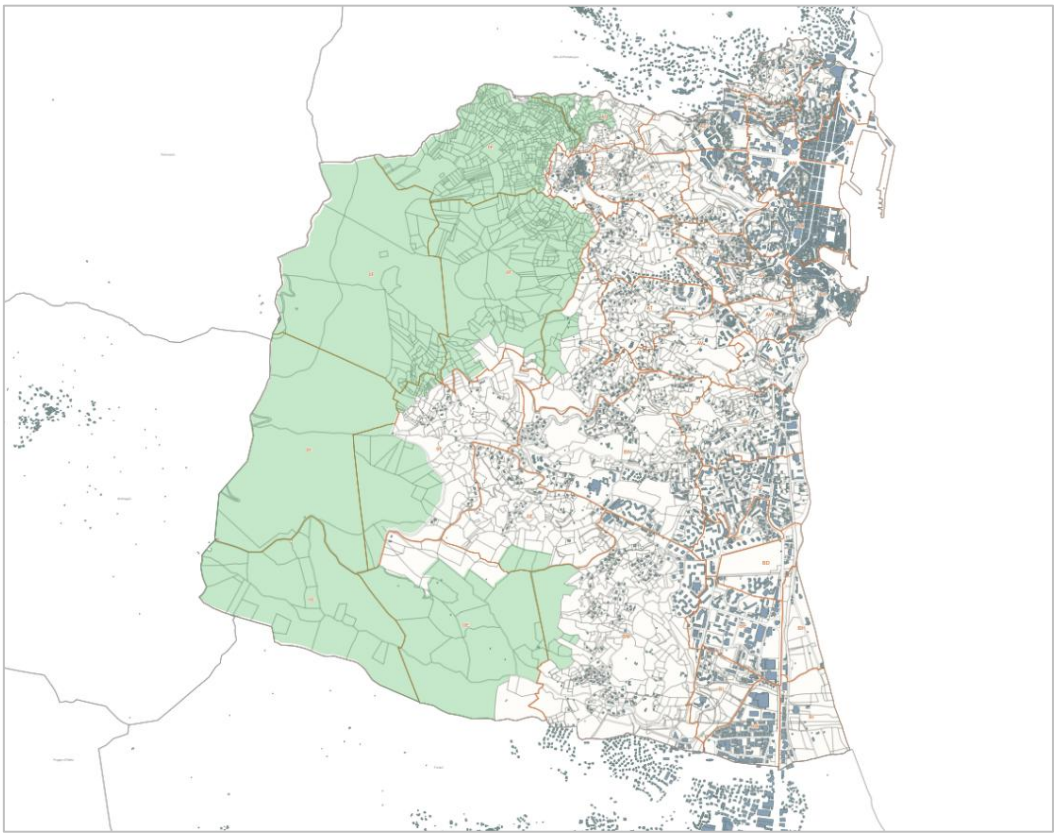
Pour exemple, la commune de Lento a créé en 2004 une AFP. L'outil a permis de clarifier l'occupation des terrains au sein de la commune entre les éleveurs et l'AFP, et de restructurer le foncier.

Cela a eu pour conséquence :

- Le sauvetage d'un projet d'installation d'un jeune castanéiculteur victime du cynips, par la rénovation d'une oliveraie pour qu'il puisse poursuivre son activité ;
- La rénovation de châtaigneraies et d'oliveraies ;
- L'installation de deux jeunes agriculteurs du village ;
- Un abri de berger aménagé en estive ;
- La reprise d'un sentier de transhumance ;
- L'ouverture de piste de desserte.

Bastia accompagnera donc la mise en place d'AFP au sein la commune, et plus particulièrement à l'Ouest du territoire communal, après études préalables de l'Office du Développement Agricole et Rural de la Corse (ODARC).

Mobilisation du foncier à l'étude au sein du territoire communal bastiais



Un Projet Alimentaire Territorial (PAT) en cours d'élaboration

Un projet alimentaire territorial a pour ambition de créer de la concertation pour mettre les synergies en phase pour développer des actions sur différentes thématiques.

Le PAT de la Communauté d'Agglomération de Bastia sera établi de manière conjointe avec la Communauté de Communes du Cap Corse.

Il aura un volet agriculture mais aussi un volet pêche.

Il contiendra des orientations stratégiques pour développer des circuits courts, lutter contre la précarité alimentaire, et le gaspillage.

Prévus dans la loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt du 13 octobre 2014 (Art 39), les projets alimentaires territoriaux s'appuient sur un diagnostic partagé faisant un état des lieux de la production agricole et alimentaire locale, du besoin alimentaire du bassin de vie et identifiant les atouts et contraintes socio-économiques et environnementales du territoire.

Élaborés de manière concertée à l'initiative des acteurs d'un territoire, ils visent à donner un cadre stratégique et opérationnel à des actions partenariales répondant à des enjeux sociaux, environnementaux, économiques et de santé.

L'alimentation devient alors un axe intégrateur et structurant de mise en cohérence des politiques sectorielles sur ce territoire.

L'objectif du PAT est de relocaliser l'activité agricole et d'accompagner les activités de pêche pour fournir une alimentation saine aux habitants à partir de bonnes pratiques préservant la biodiversité.

3.7 Tourisme

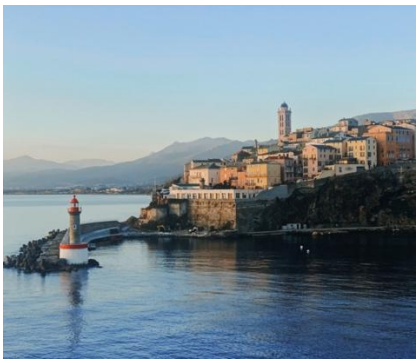
3.7.1 Une offre touristique fortement axée sur le patrimoine architectural et culturel

Depuis une vingtaine d'années, Bastia a mené de nombres actions participant à la valorisation de son patrimoine urbain et au développement de son offre culturelle.

Sa vie culturelle, son centre ancien rénové et son patrimoine réhabilité attirent chaque année davantage de visiteurs, tout au long de l'année. « Porte d'entrée » et simple ville de passage durant de nombreuses années, Bastia et sa région deviennent progressivement une destination touristique à part entière.

Labélisée « ville d'art et d'histoire », Bastia compte un patrimoine important. On trouve notamment le Musée d'histoire (situé dans le Palais des Gouverneurs génois), un grand nombre d'édifices religieux d'époque baroque, la Citadelle et son quartier, le vieux port, l'ancien hôtel de ville situé place du Marché, etc.

Église de Scala Santa



Citadelle de Bastia

Palais des gouverneurs - Musée de Bastia

De nombreuses visites sont organisées pour valoriser ce patrimoine, comme des visites en bus, des visites bilingues corse/français, un petit train touristique, des « visites insolites » de la ville ou bien la mise en place de panneaux et de visites thématiques.

L'offre touristique de Bastia est également axée sur la baignade et les activités nautiques, notamment avec la plage aménagée de l'Arinella, et sur la randonnée et les balades, avec notamment le sentier permettant la visite des anciennes glacières du village de Cardo.

De plus, la commune dispose de deux ports de plaisance, le Port de Toga et le Vieux-Port. Le Vieux Port est le plus ancien port de plaisance de Bastia. Autrefois fréquenté par les génois, il est situé en plein centre-ville au sein du quartier de Terra Vechja, animé et piéton en période estivale. Des travaux d'embellissement sont en cours ce qui renforcera encore plus son attractivité.

Randonnée Les glacières de Cardo

Vieux-Port de Bastia

Port de commerce de Bastia

Bastia est aussi la tête de pont d'un des territoires touristiques les plus fréquentés de la Corse (territoire comprenant le grand Bastia, le Nebbio et le Cap Corse).

Ainsi, si autrefois Batia n'était qu'une ville de passage, elle est aujourd'hui une destination touristique à part entière.

3.7.2 La portée économique du tourisme

Le transport a un poids très important dans la consommation touristique. Vient ensuite le poste de l'hébergement, avec des dépenses relativement bien réparties entre les différents types d'hébergement marchands (hôtels, campings, gîtes, etc.).

Selon une étude réalisée par l'Agence du Tourisme de la Corse (ATC) en 2023 (enquête sur 4600 visiteurs), les activités de loisirs, comprenant l'offre culturelle, représentent 6% du budget vacances es touristes en Corse.

Ainsi, la structure des dépenses des touristes est le reflet d'une destination qui reste largement orientée vers la nature compte tenu de ses atouts paysagers variés et caractéristiques de l'île, entre mer et montagne. Elle est marquée par la saisonnalité.

A Bastia, le tourisme est plutôt orienté vers ses richesses patrimoniales et architecturales particulièrement valorisées ces dernières années grâce aux actions de réhabilitation et d'aménagement des espaces publics menées par la commune dans le centre-ville. Son offre culturelle s'est également particulièrement développée.

Parmi les aménagements réalisés, la Spassimare et l'Aldilonda participent à valoriser le front de mer, les liaisons Nord-Sud et en conséquence aussi l'accessibilité à la plage d'Arinella.

Les caractéristiques géographiques, entre mer et montagne sont également autant de potentialités touristiques : tourisme nautique et balnéaire, tourisme vert ou rural, tourisme culturel ou patrimonial…

Elle est aussi la tête de pont d'un des territoires touristiques les plus fréquentés de la Corse (territoire comprenant le grand Bastia, le Nebbio et le Cap Corse).

Le développement des courts séjours et leur étalement dans le temps, ainsi que l'intensification des liaisons maritimes avec le continent (France et Italie) ont permis à Bastia de développer une activité touristique basée sur la captation momentanée des flux de transit en direction l'arrière-pays.

La présence de nombreuses infrastructures de transports fait de Bastia et de sa région une plate-forme attractive pour de nombreuses activités économiques dont le tourisme :

- un aéroport international
- des routes à grandes circulation permettant de relier rapidement la côte occidentale où le Sud de l'Ile.
- un port de commerce et deux ports de plaisance.
- une gare ferroviaire et un réseau de transports en commun desservant les principales destinations de l'île (Ajaccio, Corte, Calvi….)

L'emploi lié au tourisme en Corse est soumis à une très forte saisonnalité. Les principaux secteurs générateurs d'emploi touristiques sont l'hébergement et la restauration, et ils recourent très fréquemment à l'emploi saisonnier.

La restauration est particulièrement présente sur la frange littorale et dans le centre historique.

En tant que Pôle de vie principal, Bastia et le secteur de la restauration est moins influencé par la saisonnalité que sur le reste de l'île.

3.7.3 L'offre d'hébergement touristique à Bastia

Bastia concentre une grande part de l'offre en hébergement hôtelier de la Communauté d'Agglomération

Sur l'ensemble de lu territoire de la CAB, et en 2023, ont été recensés selon les données l'INSEE:

- 25 hôtels totalisant 720 chambres

- 2 campings totalisant de 46 emplacements
- 1 Résidence de tourisme et hébergements assimilés comprenant 175 places lit
- 1 Village vacances comprenant 541 places lit

A Bastia, ont été recensés :

- 17 hôtels totalisant 525 chambres
- 1 camping 35 emplacements ouverts de Mai à Octobre

Au niveau de l'hôtellerie, Bastia concentre la plus grande majorité des hôtels présents dans l'agglomération et des chambres qui s'y rattachent.

Bastia ne compte pas de résidence de tourisme ni de village vacances. La rareté, voire aujourd'hui l'absence de foncier disponible en bordure du littoral a pu être un frein à leur implantation. Le caractère urbain de Bastia est également plus affirmé, et ce type d'établissement est plutôt présent à proximité de zones plus ou moins naturelles.

Une offre hôtelière qui a légèrement diminué au fil du temps mais qui s'est améliorée

En termes d'évolution, le rapport de présentation du PLU approuvé en 2009 faisait état de 553 chambres en hébergement hôtelier. En 2023, Bastia en compte 525, soit 30 en moins.

La qualité de cette offre s'est en revanche améliorée et est montée en gamme au cours des dernières années, puisque, parmi les chambres hôtels recensés :

- En 2009, 223 étaient classés en 2 étoiles, 330 en 3 étoiles
- En 2023, 80 sont classés en 2 étoiles, 364 en 3 étoiles, 81 en 4 étoiles

Un projet d'implantation d'un nouvel hôtel premier prix au sein de la ZAE est en cours, d'une capacité de 80 chambres.

Le camping de Bastia capte également la majorité des emplacements sous cette forme d'hébergement

Comparativement à d'autres secteurs en Corse, on peut remarquer que l'offre en camping est assez faible sur l'ensemble de l'intercommunalité.

Le camping des Sables rouges, rassemble la plus grande part des emplacements disponibles.

Il n'est pas classé. Implanté depuis 1955, il ne peut être agrandi pour augmenter sa capacité, compte tenu du fait qu'il est implanté en discontinuité urbaine, dans les espaces proches du rivage et dans la bande des 100 mètres de la loi littoral. Au regard du PAC transmis par les services de l'Etat concernant le risque submersion marine, l'aire de camping se situe à la limite d'une zone affectée par la contribution des franchissements de paquets de mer. Le PCS permet de gérer la situation de crise en cas de survenue de l'évènement mais il convient de ne pas augmenter le nombre de personnes et de biens potentiellement exposés.

Peu de résidences secondaires

Concernant les résidences secondaires, les données INSEE 2023 étant indisponibles, l'on ne peut que faire le rapprochement avec les données de 2019.

Cette année-là, 330 résidences secondaires sont recensées, contre 910 sur l'ensemble du territoire de la CAB, hors Bastia.

Comme vu précédemment, en tant que Pôle de vie principal au sein de l'île, Bastia est avant tout une ville qui héberge des résidents permanents, contrairement à de nombreuses communes du littoral, dont le taux de résidences secondaire peut atteindre 75%.

Pas de structure d'hébergement pour les groupes

Il n'existe pas sur Bastia de structure pouvant accueillir les groupes. Celles-ci sont localisés à l'extérieur de la commune où, comme vu précédemment, il existe deux structures, l'une en

résidence de tourisme, l'autre en village vacances. Les groupes sont donc répartis à Bastia, dans les structures hôtelières.

Au sein du territoire de la CAB, au-delà des villages vacances, il n'existe pas d'auberge de jeunesse.

Il pourrait être intéressant de voir s'implanter à Bastia une structure destinée aux jeunes de passage, au regard de l'attractivité grandissante de la commune et compte tenu de l'évolution qualitative de l'hôtellerie, ces derniers risquent de rencontrer des difficultés à se loger à des prix attractifs.

La location de meublés en développement

L'attractivité touristique de Bastia en plein essor n'est pas sans conséquence. Il a été constaté un essor massif et rapide du marché de la location touristique, géré par les particuliers.

Il est difficile d'en évaluer le nombre exact, néanmoins, on recense environ 400 logements disponibles sur la plateforme Airbnb et 200 sur la plateforme Abritel, certains logements pouvant être proposés sur plusieurs plateforme de location. Il est toujours difficile de savoir si les logements proposés « entiers » le sont d'une manière temporaire (le temps des congés des résidents qui occupent ce même logement à l'année) ou d'une manière permanente.

Cet essor rapide est venu concurrencer le secteur de l'hébergement et accentuer la tension sur le marché immobilier et on observe une raréfaction des logements disponibles en location annuelle et une forte augmentation des prix de l'immobilier, à la vente comme à la location, induisant des difficultés croissantes pour de nombreux ménages à trouver un logement à Bastia.

Ce phénomène est d'autant plus problématique qu'il apparaît fortement concentré en hypercentre et sur des secteurs bien définis.

La volonté de la municipalité est ainsi d'adopter une régulation équilibrée, adaptée au territoire et aux spécificités de la commune.

L'objectif n'est pas d'interdire la location touristique mais de réglementer un marché concurrentiel, dont l'essor rapide a entraîné des conséquences lourdes sur le parc locatif bastiais.

Une série de mesures-clés pour réguler le marché des meublés de tourisme ont été mises en place par la municipalité.

On citera notamment :

- l'attribution d'un numéro d'enregistrement,
- la mise en place d'une procédure de changement d'usage,
- la création d'un périmètre renforcé aux mesures plus restrictives sur un secteur très large du centre-ville et des quartiers Sud , qui a été mis en place en 2024 en place avec, notamment une obligation de compensation.

Les projets de développement touristique

La Commune poursuit sa politique de développement culturel, sportif et de loisirs.

Afin de favoriser le cheminement piétonnier en ville, et ainsi la découverte de son patrimoine, la Commune souhaite développer et restaurer des sentiers piétons. Cet objectif pourrait passer par une meilleure gestion et la remise en état des anciens chemins historiques qui permettent de relier les différents quartiers du Nord au Sud et de la mer à la montagne.

Plusieurs projets de restauration et de valorisation des bâtiments patrimoniaux sont en cours ; la commune poursuit ses actions menées depuis de nombreuses années.

La capacité d'accueil des structures d'hébergement

La capacité d'accueil touristique peut être estimée à environ :

- 1050 personnes en hébergement hôtelier
- 105 personnes en camping

- 1650 en résidences secondaires

Soit un total de l'ordre de 3 521 personnes.

La location de meublés via les plateformes de type Airbnb ou Abritel ne peuvent être que difficilement estimés compte tenu du caractère fluctuant, et ne sont donc pas pris en compte.

3.8 Les besoins en matière de développement économique

3.8.1 Maintenir et conforter la fréquentation des commerces en centre-ville

La dynamique commerciale du centre-ville doit être maintenue et confortée.

Celle-ci peut être favorisée par l'implantation de quelques enseignes nationales ou internationales « locomotives » au sein des locaux présentant de grandes surfaces, tout en limitant leur généralisation afin de privilégier l'implantation d'enseignes locales, dans de plus petites surfaces.

L'attractivité du centre-ville passe également par la poursuite des aménagements/requalification de l'espace public déjà engagés, notamment pour la piétonnisation de certains axes et lieux, incitant ainsi la déambulation et fréquentation des commerces dans un cadre agréable et apaisé. La valorisation architecturale des bâtiments patrimoniaux participe également à cette valorisation de la ville.

3.8.2 Soutenir le projet d'implantation du nouvel hôpital

La création du nouveau pôle hospitalier et des services qui y seront attachés participera à la création d'emplois directs et indirects que la commune entend soutenir. Il participera également à une mixité urbaine à l'échelle des quartiers Labretto-Agliani, en complément des espaces économiques de la zone d'activité déjà présente à Erbajolo et de l'extension possible de la zone d'activités à Pastoreccia.

3.8.3 Finaliser la commercialisation de la Zone d'Activités Économiques et prévoir une extension modérée à Pastoreccia

En dehors des quartiers situés au Nord de Bastia, au sein du centre-ville, c'est à Erbajolo que l'on retrouve une certaine concentration d' activités et de services, particulièrement par la présence de la Zone d'Activités Économiques, aux activités complémentaires à celles développées au sein de la ZI.

En effet, d'une surface totale de 333 530 m², la zone d'activités dispose de 143 570 m² de surface d'activités technopolitaines, ainsi que de 64 880 m² de surface d'activités traditionnelles, selon le programme de construction affiché au sein de l'ancien PLU de 2009.

On y retrouve donc une prédominance d'activités diverses, générant alors de nombreux emplois sur la commune, mais également de futurs emplois en cours d'installation par la présence de nouvelles structures économiques, telles que le multiplexe, la blanchisserie industrielle, des commerces (ex : la boulangerie Paul), des bureaux, des sièges d'entreprises, des hôtels d'entreprises, mais également une crèche.

La finalisation de la commercialisation des terrains permettra donc l'implantation de nouvelles entreprises et donc la création d'emplois supplémentaires.

Dans les zones d'activités spécialement dédiées à l'accueil d'entreprises, en compatibilité avec l'objectif ZAN et la loi « climat et résilience », il s'agira de mobiliser prioritairement les friches, locaux libres ou espaces non dévolus à des activités au sein des zones dédiées.

Des études doivent être menées par la CAB pour application des art. L318-8-1 et L318-8-2 du CU (inventaire des ZAE, tous les 6 ans) ; elles permettront de mieux révéler le potentiel mobilisable à l'échelle de l'ensemble des ZAE présentes dans le périmètre intercommunal.

Une réflexion à cette échelle et en adéquation avec le SER, doit en effet être menée par les services compétents pour une meilleure optimisation du foncier déjà disponible, la mobilisation des locaux vacants/friches, et une mise en synergie des entreprises qui peut passer par une meilleure spécialisation et répartition au sein du territoire intercommunal, permettant par là même de limiter aussi les déplacements domicile-travail.

Pour les zones économiques existantes (ZI, ZAE et frange Est de la RT11) et à Bastia, l'un des enjeux est de mieux cibler les types d'activités à autoriser au sein des zones d'activités. En effet, ces derniers temps, particulièrement au niveau de la ZI, créée pour les permettre l'implantation d'activités productives qui ne peuvent trouver leur place dans les zones d'habitat en raison des risques ou nuisances générées ou encore du cout du foncier (industrie, artisanat notamment), se trouvent progressivement remplacées par des commerces, restaurants, activités de services, bureaux qui peuvent s'implanter en d'autre lieux de la commune, contrairement aux activités productives.

La CAB souhaite néanmoins qu'en complément des zones d'activités existantes, une unité foncière dont elle a la maîtrise, située à Pastoreccia, dans le prolongement de la ZAE d'Erbajolo, délimitée au fil des évolutions du PLU de 2009 en tant que zone de développement économique dédiée aux activités et services, soit conservé pour cette vocation.

3.8.4 Continuer à accueillir de nouvelles entreprises en privilégiant une mixité des usages au sein des bâtiments pour une moindre consommation foncière

En corrélation avec l'augmentation de la population il est nécessaire de prévoir le développement d'activités créatrices d'emplois, mais en privilégiant le développement d'entreprises locales proposant des services au plus proche des besoins des résidents, plutôt que les grandes enseignes déjà bien implantées.

Au-delà des zones d'activités économiques, des secteurs d'activités monospécifiques sont présents de part et d'autre de la RT11, coupant notamment le quartier de Montesoro de sa relation avec la mer.

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

La commune entend donc aujourd'hui plutôt renforcer la mixité des fonctions et usages au sein des espaces habités en privilégiant les activités de plus petite taille, insérées dans les quartiers résidentiels.

L'objectif souhaité est de multiplier les usages au sein d'un même bâtiment en privilégiant des activités en rez-de-chaussée et logements aux étages, et ce, particulièrement au sein des quartiers formant la ville basse, qui peuvent accepter une hauteur soutenue facilitant cette organisation, à l'image des activités présentes en centre-ville.

Dans certains secteurs de développement urbain destinés à une production de logements significative, l'implantation de commerces et services de proximité pourra être envisagée.

Le site actuel de l'hôpital pourra également, à plus longue échéance lorsque celui-ci aura été transféré, muter et être requalifié pour accueillir un nouveau quartier à usage mixte, comprenant une part significative de logements accompagnée d'un tissu commercial en rez-de-chaussée et d'équipements publics. Cette nouvelle centralité pourrait bénéficier aux quartiers des collines dont l'urbanisation aura progressivement été renforcée, en offrant des services de proximité évitant de se rendre en centre-ville pour des besoins quotidiens et limitant ainsi une sur-fréquentation du réseau routier.

Enfin, si, concernant les Ports, le site de la Carbonite n'était finalement pas retenu, la création d'un nouveau quartier mêlant commerces, services, activités artisanales, équipements publics et logements permettrait également l'implantation de nouvelles entreprises.

3.8.5 Requalifier les espaces économiques aux abords de la RT11 pour redonner une autre image de la ville

L'entrée Sud de la ville doit être repensée. Elle est marquée par la présence de zones commerciales, se traduisant ainsi par une qualité architecturale du bâti peu valorisante, avec notamment la présence de la RT11 qui crée une réelle barrière physique.

L'objectif à rechercher est d'effectuer une requalification profonde de cette entrée, en améliorant l'accessibilité, l'insertion de logements et d'assurer un véritable rattachement avec le centre-ville.

3.8.6 Développer les activités le long des artères principales des grands ensembles des quartiers Sud de la ville

Au Sud de la ville, si les quartiers résidentiels sont bien dotés d'équipements publics, peu d'activités sont y présentes pour répondre aux besoins des habitants. Il s'agit également de créer des emplois dans ces secteurs défavorisés. La révision générale du PLU sera l'occasion de privilégier l'implantation d'activités compatibles avec l'habitat en rez-de-chaussée des bâtiments, dans le cadre d'un usage mixte de ces derniers, notamment aux abords des artères principales qui desservent les cœurs de quartier. L'enjeu est donc de recentrer le développement d'activités au cœur des quartiers, plutôt qu'en périphérie.

3.8.7 Donner un nouveau souffle aux quartiers des collines

Au sein de la ville haute (quartiers des collines), les dispositions du PLU approuvé en 2009 ont empêché toute activité, à l'exception des hôtels, de s'implanter.

De ce fait les résidents doivent nécessairement se rendre en centre-ville même pour les achats quotidiens, ce qui multiplie les déplacements en véhicules et les engorgements à l'arrivée du centre ancien.

Sans bouleverser le tissu urbain existant, une modification des règles peut facilement permettre la création de petits commerces et services, bureaux ou encore hébergement hôtelier compatibles et adaptés à la vie résidentielle des quartiers, participant ainsi à la mixité des fonctions urbaines et à la dynamique de cette portion de territoire. Leur implantation participera également à la création d'emplois sur ce secteur de la ville, qui en est actuellement dépourvu.

3.8.8 Développer les activités liées à la mer

La plaisance

Le développement de la plaisance est à articuler avec le projet de requalification de l'ensemble de bassins portuaires.

La pêche

Une restructuration de la darse pêche du Vieux-Port et le réaménagement complet des quais avec la réalisation d'une unité de fabrication de glace et d'un espace dédié à la commercialisation est prévue. Les aménagements permettront aux pêcheurs de travailler dans de meilleures conditions et de valoriser les produits locaux.

Dans le cadre du Programme Action Cœur de Ville, l'acquisition et restructuration du bâtiment des affaires maritimes (600 m²) permettra de créer A Casa di u Mare, lieu de confluence de différentes activités liées à la mer telles que la capitainerie, la pêche, d'autres activités (économiques, nautisme, tourisme...)

Ce projet s'inscrira dans une démarche d'utilité publique. La Casa di u Mare vise la promotion des activités maritimes, leur connexion avec le tourisme, et l'optimisation des services dédiés au

maritime ; cette opération sera aussi l'occasion de valoriser un patrimoine et de le lier à son environnement (Spassimare, Aldilonda, place Galetta, Vieux Port…).

3.8.9 Créer une dynamique agricole au sein du territoire

A ce jour l'économie agricole est peu représentée, certainement en raison du fait que la commune ne dispose que de très peu de surface en plaine à mettre en lien avec sa position géographique à l'extrémité du Cap Corse, mais aussi des spéculations foncières sur les surfaces encore libres.

Pourtant la commune dispose d'un potentiel certain, identifié à travers les cartographies anciennes telles que le plan Terrier ou le cadastre napoléonien, potentiel encore grandement visible par visualisation des photographies aériennes du XX^{ème} s notamment jusque dans les années 60' et les témoignages des anciens.

En compatibilité avec le PADDUC, au minimum 110 ha devront être affectés pour cette vocation en tant qu'espaces stratégiques agricoles (ESA).

3.9 Synthèse du diagnostic et des enjeux sur le thème de l'économie

CONSTATS ISSUS DU DIAGNOSTIC :

⇒ Un nombre d'emplois proposés (23 825) 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.

⇒ Un secteur tertiaire prédominant représentant 88 % des emplois de la commune

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

⇒ L'agriculture, un secteur d'activité très peu présent au sein de la commune

⇒ Un 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

⇒ Une 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

⇒ Une tendance au remplacement des activités productives par des activités tertiaires au sein de la ZI

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.

⇒ 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.

⇒ Continuer les actions visant à conforter et valoriser les activités de pêche et la commercialisation sur place, des produits locaux.

⇒ Maintenir les activités agricoles au sein de la commune et affirmer à travers le PLU la vocation des secteurs cultivables permettant l'installation de nouveaux exploitants, afin de répondre aux objectifs quantitatifs fixés par le PADDUC ;

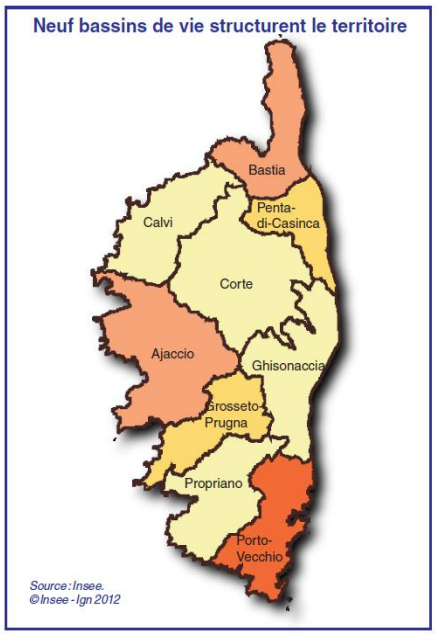
⇒ Renforcer l'offre d'hébergement à vocation touristique, à la fois quantitative et qualitative, et notamment par l'hôtellerie haut de gamme. La création d'un hébergement axé sur les groupes et/ou les jeunes de type auberge de jeunesse serait également un plus ; aucune structure de cette catégorie n'étant présente sur le territoire de la CAB.

⇒ Préserver la vocation de la ZI à accueillir principalement des activités productives.

4. ÉQUIPEMENTS ET SERVICES

4.1 Un bassin de vie bien équipé

Carte des bassins de vie de Corse



En Corse, l'accès des habitants aux commerces et services les plus courants s'organise autour de neuf bassins de vie. Les équipements se déclinent selon trois gammes, une gamme de proximité (boulangerie, école, pharmacie…), une gamme intermédiaire (supermarché, collège, laboratoire d'analyse médical…) et une gamme supérieure (lycée, hypermarché, maternité…).

La Corse, du fait de son relief et son réseau routier, connaît des temps d'accès aux équipements supérieurs aux temps d'accès mesurés sur le continent. Si l'écart est assez peu marqué dans les bassins de vie urbains, les temps d'accès mesurés dans les bassins de vie ruraux sont nettement plus élevés qu'au niveau national.

Dans les pôles urbains de Bastia et d'Ajaccio, les temps d'accès aux équipements et aux services sont supérieurs aux temps d'accès mesurés sur le continent. Les écarts les plus élevés se situent sur l'accès aux équipements de la gamme de proximité et de la gamme intermédiaire alors que sur l'accès aux équipements de la gamme supérieure, ces deux bassins de vie se positionnent mieux que le national.

La ville de Bastia a un rayon d'attraction d'une trentaine de kilomètres pour tous les services courants (Commerce, banque, services médicaux, laboratoires, écoles, etc.).

Ce rayon d'attraction augmente pour les activités culturelles (salle de cinéma, théâtre, école de musique, etc.).

De plus, la ville de Bastia centralise des services spécialisés qui rayonnent sur l'ensemble du département (Caisse d'Assurance Maladie, hôpital, hospice, collèges publics et privés, collège agricole, marchés, foires, piscine couverte, etc.).

4.2 Typologie et localisation des équipements et services

La commune de Bastia a un taux d'équipement et de services satisfaisant.

4.2.1 Les équipements scolaires

La ville de Bastia compte un grand nombre d'établissements scolaires, allant de la maternelle à l'enseignement supérieur, et offrant des enseignements généraux et technologiques, professionnels et techniques.

Les établissements sont principalement concentrés sur la ville basse et à Cardo, qui accueille une école élémentaire.

4.2.2 Les services publics

La commune de Bastia est dotée de nombreux équipements et services nécessaires à son fonctionnement. Elle accueille également des administrations assurant des missions de services publics à l'échelle de la Corse (Collectivité de Corse, DDTM, ODARC …)

Ces équipements se concentrent en partie basse de la ville, de la façade littorale jusqu'au premiers contreforts du relief.

La station d'épuration se situe à l'Est de la RT11, à l'entrée Sud de la ville, dans le quartier de l'Arinella.

4.2.3 Les équipements culturels

Bastia compte un muséum : le Musée d'histoire de Bastia, ainsi que le théâtre municipal, le centre culturel Alb'Oru, des écoles de musique, danse etc., et des cinémas.

Fondé en 1510, puis affecté en hôpital militaire de 1800 à 1984, le couvent San Francescu, qui fut le plus grand couvent de Corse, a longtemps abrité des moines franciscains. Il fut plus tard, préfecture, centre des impôts, hôpital. Ce lieu patrimonial de grande valeur, tant d'un point de vue historique que religieux, est doté d'un parvis et d'une mosaïque particulièrement originaux,

Une étude de programmation a été lancée par la collectivité de Corse pré validant 3 scenarii parmi lesquels un projet de pôle culturel autour de l'art contemporain, de l'image et de l'audiovisuel.

Un lieu de création autour du cinéma et de l'audiovisuel, un lieu d'image, de rayonnement et de création au service de la Corse et de la Méditerranée », a indiqué Antonia Luciani conseillère exécutive en charge de la culture. Ensuite, d'en faire également selon elle « un lieu de sensibilisation de recherche et d'hybridation des arts au service du renouvellement des esthétiques et des nouvelles pratiques de l'image autour de la culture corse et méditerranéenne ». Enfin, un lieu où « réinvestir les œuvres, les codes esthétiques et culturels corses et méditerranéens dans le cadre des pratiques émergentes et existantes de l'image comme la réalité virtuelle, les œuvres immersives, ou encore les jeux vidéo «

Une expertise du site a été diligentée entre 2019 et 2020 pour identifier les principales problématiques : état des lieux, accessibilité, stationnement, état du bâti, éléments patrimoniaux à sauvegarder, mais aussi les sollicitations concernant l'occupation des lieux dans le cadre de la réhabilitation à venir. Après l'étude des éléments d'information, le Conseil exécutif a souhaité que ce lieu remarquable fasse l'objet d'une réflexion ayant vocation à participer à la réhabilitation et à la mise en valeur du patrimoine historique de la ville de Bastia tout en créant un lieu culturel de premier ordre contribuant notamment au rayonnement de Bastia.

L'opéra de Bastia, actuellement Théâtre municipal de Bastia, a été construit de 1874 à 1878 et inauguré en 1879. L'opéra est construit dans le style italien. En 1943, l'édifice est touché deux fois par les bombardements de la seconde guerre mondiale. : la salle des loges et balcons est presqu'entièrement détruite pendant les bombardements. Par manque de financement, le théâtre ne sera pas reconstruit avant les années 80 : il restera donc à ciel ouvert pendant plusieurs décennies. Dans les années 80, les parties détruites de l'opéra sont reconstruites avec des changements significatifs dans son organisation.

Le projet de réhabilitation du théâtre municipal et d'extension de son conservatoire de musique, de danse et d'art dramatique, a été décidé et est porté par la ville de Bastia qui a confié la maîtrise d'œuvre à l'agence Huit et Demi. L'agence Pierre-Antoine Gatier, spécialisée dans la conservation du patrimoine bâti, intervient pour son expertise quant à la restauration des éléments historiques, dotés d'une forte valeur patrimoniale.

Le chantier est actuellement en cours après que les autorisations administratives ont été accordées.

Les élévations du théâtre de Bastia se définissent par la rigueur de leur composition et par la subtilité de leur ornementation. Avec une ordonnance parfaitement symétrique et un vocabulaire néo-classique limité, l'architecte a su donner à l'édifice un caractère aussi sobre que prestigieux. C'est bien ici l'effet recherché. Comme il le rappelle dans son traité sur les théâtres modernes, « Les décors d'un théâtre ne doivent pas rivaliser avec ceux des temples et palais, mais doivent avoir un genre d'élégance modeste qui annonce un lieu fréquenté par des personnes civilisées, dédié aux arts du plaisir. » Par l'emploi maîtrisé de ces deux aspects, la symétrie ainsi que la sélectivité des ornements, le théâtre de Bastia se distingue avec aisance de l'urbanisme qui l'entoure, sans pour autant manifester la moindre ostentation.

Le projet prévoit la réhabilitation du théâtre, dont :

- La réorganisation de la répartition des pièces et renivellement de certains planchers
- Le décaissement du niveau de sous-sol
- La création d'un auditorium avec gradins télescopique
- - La réorganisation de la grande salle des spectateurs avec un nouveau parterre, un nouveau balcon et une fosse rétractable
- - La création de plusieurs ascenseurs
- - L'accessibilité de certains toits terrasses au public

Est également prévue la surélévation du bâtiment de 2 à 3 niveaux destiné à l'accueil conservatoire

L'effectif susceptible d'être reçu passe ainsi à 1416 personnes dont 1166 personnes pour le théâtre.

4.2.4 Les équipements sociaux et de santé

Bastia comporte des hôpitaux, maternités et maisons de retraites, des laboratoires, des cabinets médicaux.

Des besoins ont été identifiés pour l'hôpital de Bastia.

Il a notamment été relevé la nécessité de :

- Remettre à niveau les locaux et équipements
- Regrouper les deux sites
- Améliorer de la qualité de vie au travail des agents
- Permettre aux activités médicales et soignantes de continuer à se développer conformément à sa vocation d'excellence
- Faciliter l'hébergement du personnel, et notamment du personnel en interim
- Pour l'IFSI :
    - Répondre à la vétusté des sites actuels et notamment les locaux de l'hôpital de Toga
    - Améliorer l'intégration entre les activités hospitalo-universitaire

4.2.5 Les équipements de sport et de loisirs

La commune de Bastia est bien équipée en équipements sportifs. Elle est responsable de l'entretien et de la gestion d'équipements : 9 stades, 5 COSEC, 2 piscines, 6 courts de tennis, 2 bases nautiques, soit 24 sites.

La plupart de ces équipements ont une portée supra-communale et ne se contentent pas d'accueillir uniquement la population de Bastia.

Ces équipements publics et services ne sont pas répartis dans toute la ville mais sur les secteurs géographiques les plus plans et les plus accessibles par les voies de desserte principales de la commune et les transports collectifs. Ils se concentrent donc sur la partie basse de la ville ; au niveau du centre ancien, des quartiers du Fango, Lupinu, Montesoro et Paese Novu ainsi que, dans une moindre mesure à la Carbonite. Cela induit une concentration de l'activité et « l'animation » de la ville en façade littorale.

De nombreuses associations sportives sont également présentes sur le territoire communal.

4.2.6 Localisation des équipements

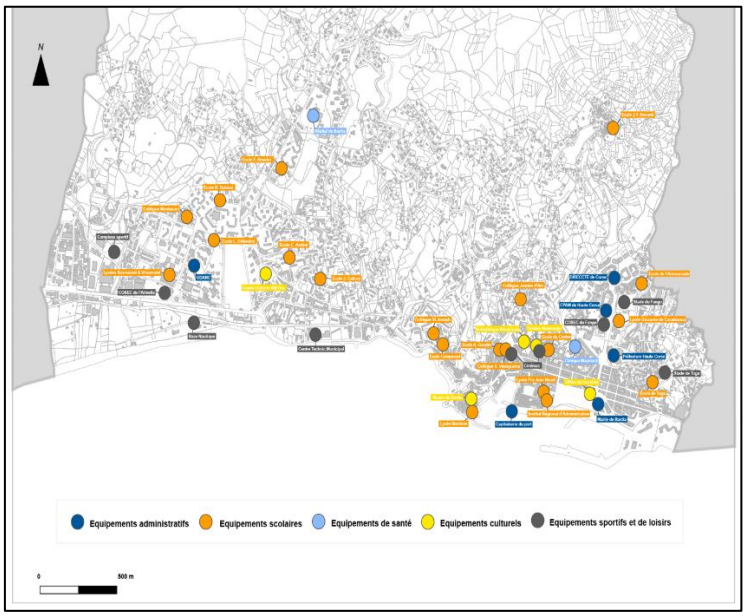
Mis à part l'école de Cardo, les équipements sont concentrés en partie base de la ville, facilement accessibles en transports collectifs et le réseau de desserte routière.

Au Sud de la ville, on remarquera leur concentration de part et d'autre de la RD 464.

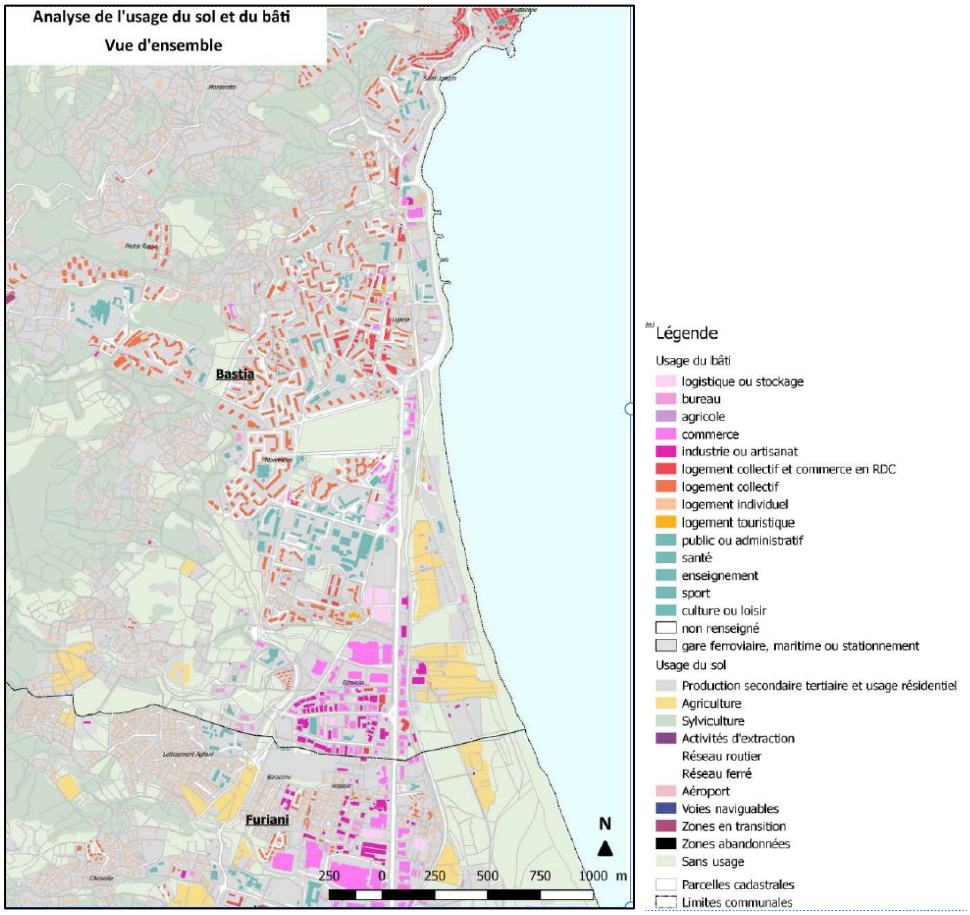
Entre la limite Sud de la ville et le cimetière de Montesoro, les espaces économiques et les équipements occupent environ les ¾ du foncier.

L’urbanisation récente d’Erbajolo en zone mixte à dominante d’habitat est venue pour partie rééquilibrer la mixité des fonctions urbaines. Le confortement des espaces bâtis d’Agliani doit également y participer.

Localisation des équipements publics au sein de la commune



Localisation des équipements publics au Sud de la commune



Source : Etude prospective – centre hospitalier de Bastia – Artélia

4.3 Infrastructures de transport, mobilité et déplacements

4.3.1 Le réseau routier

Le réseau viaire est principalement structuré autour d'axes majeurs, composé la route territoriale et de routes départementales.

Il est en premier lieu structuré depuis la RT11 qui démarre à Bastia et qui longe l'ensemble de la façade Est de la Corse, relayée au Nord par la RD80 et au Sud par la RT10.

Et en second lieu d'un réseau de routes départementales, qui reprennent en grande partie le tracé d'anciens chemins historiques car figurant déjà au cadastre napoléonien même si quelques déviations de tracé ont été mis en œuvre au fil du temps pour les adapter au gabarit automobile.

La RT11 au niveau de Bastia est aussi fortement empruntée pour les liaisons entre le Cap Corse et Corte ou encore Ajaccio, via la RT20 qui prend son embranchement au niveau de la commune de Lucciana.

La RT11 est donc un réseau majeur de transit entre le territoire et le reste de la Corse qui dessert les pôles urbains principaux et secondaires, mais aussi le Port de commerce et l'aéroport de Bastia-Poretta, ainsi que les liaisons inter-quartiers, entre le Nord et le Sud de la commune.

Elle concentre des flux de déplacements important.

Le tunnel de Bastia permet de faire passer la RT11 sous le Vieux-Port et ainsi de désengorger pour partie le centre-ville des flux de transit. Environ les ¾ du trafic routier passent par le tunnel.

La route de Bastia à Saint Florent via le col de Teghime (RD81) permet quant à elle de relier directement le centre-ville historique à l'autre côté du Cap Corse, soit par le Bd Hyacinthe de Montera, soit par l'avenue J. Zuccarelli, traversant ainsi le quartier du Fangu. Elle joue un rôle majeur pour les communes de l'Ouest, leur permettant d'accéder à l'agglomération bastiaise, pôle supérieur dans l'armature urbaine de l'île. C'est également de part et d'autre de cet axe que s'est progressivement développée l'urbanisation du relief collinaire ou encore le hameau de Suerta.

D'autres voies permettent de desservir les zones de piémont comme par exemple la RD31/RD231 (route de Petrabugno) qui dessert et relie les zones urbaines, hameaux et villages sur les hauteurs du début du Cap Corse au centre-ville de Bastia en passant par Cardo, et qui rejoint la route de St Florent.

Au Sud de la ville, à l'interface entre le piémont et la partie basse de la ville, on trouve la RD464 parallèle à la RT11, et donc d'axe Nord-Sud, qui constitue un axe majeur de desserte pour les grands ensembles du quartier Montesoro.

Enfin, la route Royale prenant naissance au niveau de la RT11 et sur laquelle aboutit la RD464 constitue un axe important dans la mesure où elle permet un accès assez direct à la route de St Florent sans nécessiter un passage dans le centre-ville, desservant au passage les grands ensembles du quartier Lupinu, Paese Novu, le centre hospitalier, ainsi que le quartier de Subigna.

Sur la route Royale vient également se greffer l'avenue du Macchione, voie importante dans la desserte des quartiers Sud car connectée directement au centre-ville. Elle permet une alternative à la RT11, desservant au passage les espaces urbanisés le long du Lupinu et de Paese Novu. Cette voie sera à terme prolongée /connectée à la liaison Bastia Furiani, prévue par la Collectivité de Corse dont le dernier tronçon reste à réaliser en suivant le ruisseau de l'Undina/Montesoro pour le connecter aux espaces d'activités d'Erbjolo.

La route supérieure de Cardo (RD64) permet quant à elle une liaison entre le village et la route de St Florent, suivant globalement les courbes de niveaux, en balcon sur la mer.

D'autres chemins historiques desservent les quartiers de la ville haute (quartiers des collines), comme par exemple le chemin de Scala Santa/ Monserato, chemin du Ford Maurel, ou encore le chemin d'Agliani. Il s'agit de voies principales à l'échelle locale, car permettant à la fois de drainer

des quartiers entiers, mais aussi de rejoindre les routes départementales constituant le réseau principal. Elles favorisent les liaisons inter quartiers.

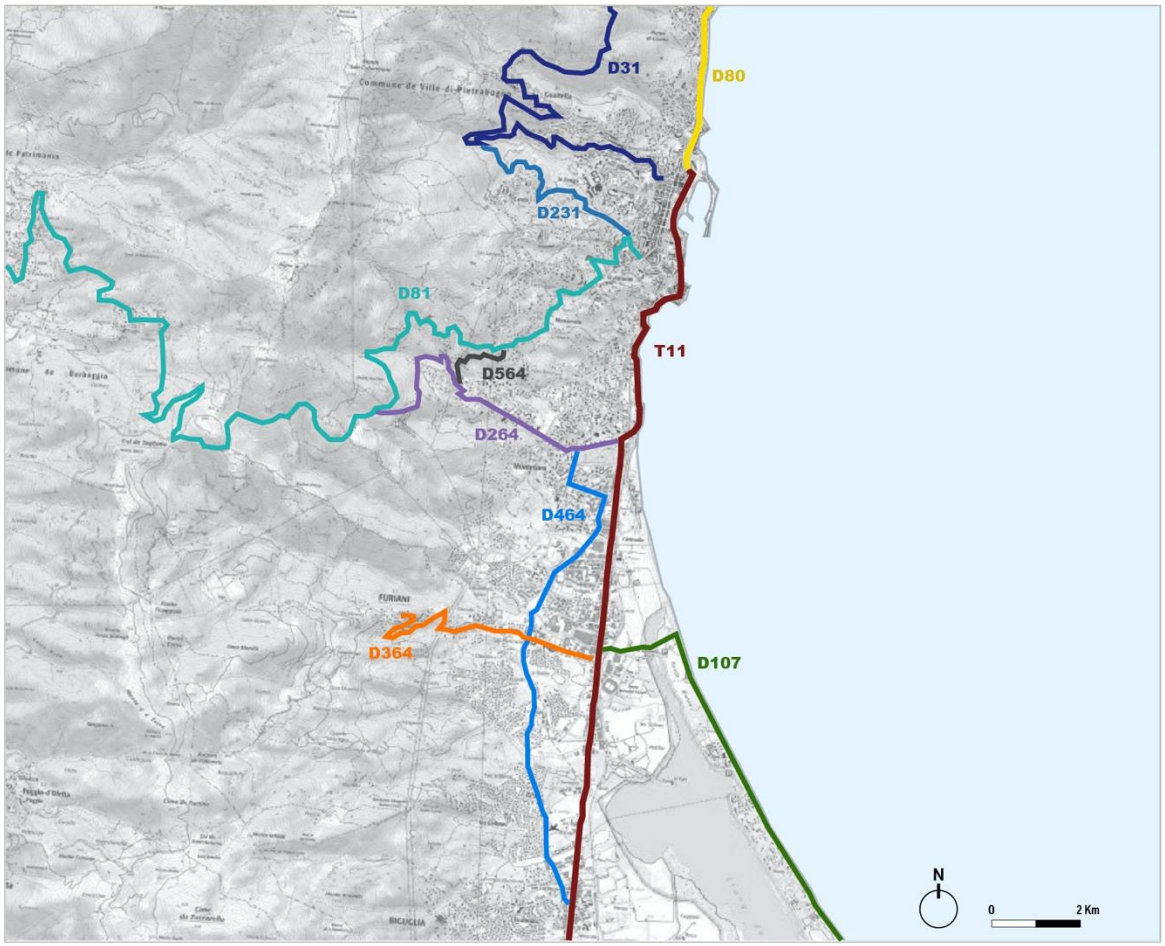
Toutefois ces voies souffrent d'un manque d'aménagements routiers qui auraient permis une circulation en double sens de circulation plus aisée, ou encore les déplacements piétons. L'urbanisation qui s'est progressivement et au fil du temps développée de part et d'autre de ces voies rendent aujourd'hui bien souvent et techniquement difficile la réalisation d'élargissements du fait de la proximité de certains bâtiments ou des contraintes liées à la topographie naturelle des lieux et compte tenu de l'implantation des voies et accès aux parcelles à flanc de côteau.

La commune de Bastia dispose d'un réseau viaire globalement hiérarchisé autour d'axes historiques structurants, mais dont le manque d'anticipation par le passé rend aujourd'hui difficile l'adaptation de certains d'entre eux, compromettant une évolution par une densification significative des espaces bâtis qui les bordent, en zone de piémont.

Dans les zones habitées sur les reliefs collinaires, on assiste progressivement à une multiplication des chemins privatifs permettant d'accéder aux parcelles bâties ou constructibles. Ces voies pénètrent en profondeur au sein des différents quartiers, générant de multiples lacets, peu propices à la préservation des paysages identitaires des secteurs en terrasses/restanques aménagés par les anciens et qui participent pourtant à l'identité paysagère de Bastia. Leur multiplicité participe également à une artificialisation banalisante des sols.

Dans les zones de grands ensembles, en partie basse de la ville, on ne peut que constater également une multiplicité et entrelacement des voies de dessertes non pensées pour être mutualisées à l'image des voies publiques, mais comme une juxtaposition de voies de dessertes internes propres à chaque opération et qui n'ont d'autre vocation que de desservir de multiples zones de stationnement à l'air libre, généralement positionnées au pied de chaque bâtiment.

Réseau viaire



La commune continue à améliorer les conditions de déplacements sur son territoire à travers plusieurs objectifs :

- Améliorer, fluidifier et pacifier les circulations
- Développer un maillage structurant de secteurs piétons
- Mise en œuvre de travaux de pacification des voies de circulation
- Faciliter et optimiser l'utilisation des modes multimodaux
- Faciliter et optimiser les stationnements

4.3.2 L'inventaire des capacités de stationnement

La ville de Bastia offre 14 parkings de stationnements (souterrain et en surface) pour un total de 2 857 places. Les abords immédiats du centre accueillent également divers parkings dont le plus important est celui de la place Saint Nicolas, avec 536 places.

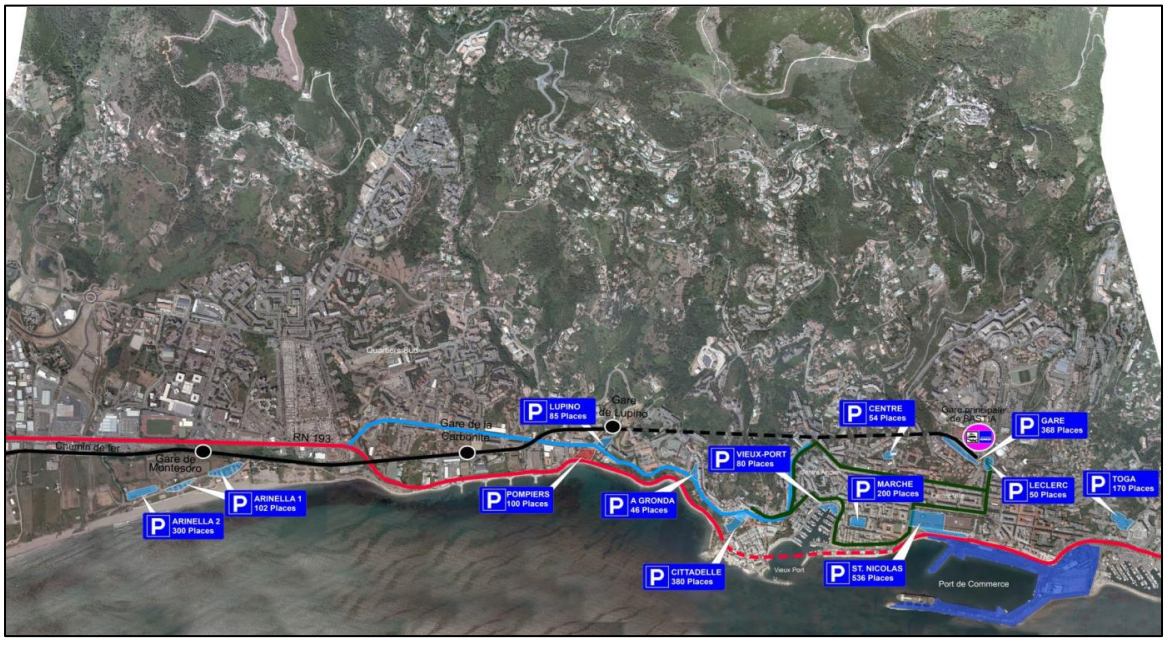
La question du stationnement est une problématique centrale au sein de la commune, mais plus particulièrement pour son centre-ville. En effet, l'hyper centre génère des flux de circulation conséquent dû à une concentration importante d'activités (commerces, administrations…), la pression automobile y est donc forte, ainsi, elle engendre des contraintes en matière de stationnements.

Afin de répondre à la forte pression en matière de stationnement, la commune envisage 4 projets de parkings, permettant d'accueillir à terme près de 1 920 futures places de stationnement supplémentaires. Ces projets ont également pour fonction de favoriser les modes de transport alternatifs au véhicule personnel (notamment le train), mais également, d'apporter au centre-ville une offre de plus courte durée, liée à la fréquentation des commerces et des services.

En complément des parkings référencés, le centre-ville dispose de 2498 places sur voierie, dont :

- 1 229 places gratuites
- 963 places payantes,
- 106 arrêt minute
- 86 emplacements livraisons
- 56 places réservées aux PMR
- 20 places réservées aux taxis
- 38 places réservées aux transports de fonds, police …

Carte de localisation des parkings



Parkings existants et en projets

n°	Lieux	Nombre de places		Stationnement périmètre concerné	Accessibilité véhicules	Liaison piétonne et intermodalité
		Exist.	Projet			
1	Toga	170	830	Quartier de Toga, bas avenue Emile Sari et port de Toga	Rond-point de Toga (Hôpital) ou Chemin du Forcone	Avenue Emile Sari, port de commerce et de Toga et voie douce, très proche du centre-ville ; Ligne bus et proche du port de commerce et de plaisance de Toga
2	square Leclerc	50	150	Centre-ville	Avenue Sebastiani et avenue Jean Zuccarelli	Centre-ville Gare CFC et ligne bus
3	gare	368	0	Gare CFC	Rue Marcel Paul	Gare CFC et bus
4	place Saint Nicolas 1	536 Parking sud	350	Centre-ville	Accès existants	Centre-ville Gare CFC et ligne bus
	place Saint Nicolas 2	536 Parking sud	700	Centre-ville	Accès existants	Centre-ville Gare CFC et ligne bus
5	Marché	200	0	Centre-ville	Rue Sébastien de Casalta	Place du Marché, Vieux Port Ligne de bus
6	centre	54	91	Boulevard Giraud et de Montera, rue Favalleli.	Rue Favalleli	Rue Favalelli, descente Bourgeois, boulevard de Montera Lignes bus
7	Vieux-Port	80	170	Vieux-Port, rue Casanova rue des terrasses	Rue du colle, rue de la Marine	Vieux-Port, rue Casanova rue des terrasses, rue Napoléon, rue Saint Jean et place du marché ; Navette
8	Citadelle	380	0	La Citadelle, le Vieux-Port	Rue César Vezzani	La Citadelle, le Vieux Port Lignes bus
9	Parking A Gronda	46	60	Rue Saint Joseph, rue César Vezzani	Rue Saint Joseph	Rue Saint Joseph, rue César Vezzani, Citadelle Ligne bus
10	Lupinu	86	0	Avenue de la Libération, rue César Vezzani	Roc du Fort Lacroix, Avenue de la libération, rue César Vezzani	Avenue de la Libération et liaison avec la voie douce Gare CFC et lignes de bus
11	Parking des pompiers	100	200	Avenue de la Libération, rue César Vezzani	Route du Front de mer, avenue de la Libération	Avenue de la Libération et liaison avec la voie douce Gare CFC et bus
12	Arinella 1	102	0	Arinella	Route de l'Arinella	Plage de l'Arinella Bus
13	Arinella 2	300	0	Arinella	Route de l'Arinella	Plage de l'Arinella Bus
14	Parking Gaudin	385	0	Boulevard Gaudin, palais de justice et haut boulevard Paoli	Boulevard Gaudin et Paoli	Boulevard Gaudin, boulevard Paoli et espace Saint Charles Ligne bus
TOTAL		**2 857**	**2 551**			

PARKINGS EN PROJET

n°	Lieux	Nombre de places en projet	Stationnement périmètre concerné	Accessibilité véhicules	Liaison piétonne et intermodalité
1	Parking Saint François	270	Boulevard Danesi, boulevard de Montera, rue Saint François	Boulevard Hyacinthe de Montera	Rue Saint Fraçois, rue Miot, boulevard de Montera Lignes bus Parking relais pour les automobilistes provenant de l'ouest.
2	Parking de la nouvelle gare	900	Gare CFC	Avenue Maréchal Sebastiani, Rue Marcel Paul	Gare CFC, tram-train et bus
3	Parking RT11 - Montesoro	500	Avenue Paul Giacobbi, Lycée	RN n° 193	Avenue Paul Giacobbi, RN n° 193 Gare CFC
4	Parking stade de l'Arinella	250	Avenue Paul Giacobbi, Lycée	Avenue Paul Giacobbi	Avenue Paul Giacobbi, RN n° 193 Gare CFC et bus
TOTAL		**1 920**			

TOTAUX	**2 857**	**4 471**	

Stationnement actuel sur voirie

Les emplacements payants
Les emplacements gratuits
Les stationnements deux roues
Les emplacements handicapés
Les emplacements livraisons
Les emplacements arrêts minutes

Source : Commune de Bastia

A noter que les espaces commerciaux de type supermarché ou encore les services administratifs possèdent des grandes zones de stationnement qui restent actuellement fermées en dehors de leurs horaires d'ouverture habituels ; globalement, de 17h30 à 8 ou 9h du matin. Ces aires de stationnement sont au contact direct de zones d'habitat. La commune étudie actuellement les possibilités de mutualisation qui pourraient compléter l'offre pour les résidents en soirée et nuit.

Toutefois, en centre-ville, la suroccupation est essentiellement constatée en journée.

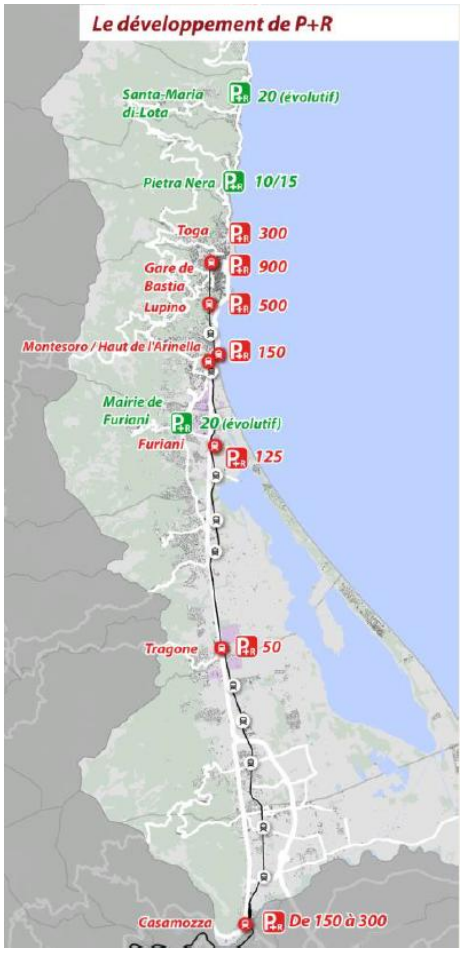
En termes d'aménagements futurs, le programme d'action du Plan Global de Déplacements (PGD) prévoit le maillage du territoire d'espaces de stationnement de type P+R permettant un rabattement vers l'offre TC, distingués en fonction de leur chalandise.

A Bastia, 4 P+R communautaires sont prévus pour faciliter un rabattement intercommunal depuis les communes environnantes :

- Gare de Bastia ;
- Lupinu ;
- Toga ;
- Montesoro / Haut de l'Arinella

Etant précisé que, pour Toga, à la suite de la réalisation d'un TCSP de type tram-train depuis la Gare de Bastia, jusqu'à Port Toga, et en fonction des niveaux de fréquentation aux points d'arrêts, il s'agira de s'interroger sur l'opportunité d'un nouveau parking silo de 300 places au niveau de Port Toga en tant que P+R.

L'ensemble des P+R à Bastia devraient représenter une capacité de 1850 places.



Source : PGD –Programme d'actions - CAB

Au niveau des points de recharge publics pour les véhicules électriques, elles n'existent pour l'heure que dans les parkings publics ; Gaudin, Citadelle, Gare , Saint Nicolas, mais pas encore dans celui de la place du marché.

La CAB mène actuellement des études sur leur déploiement aux abords des équipements et des parkings publics.

4.3.3 Les transports en commun interurbains

Les bus

Le réseau de transport en commun de la ville de Bastia est assuré par la Société des Autobus Bastiais et géré par la Communauté d'Agglomération de Bastia.

La Communauté d'Agglomération dispose d'un réseau de transports collectifs urbains mettant en liaison les différentes communes la composant.

Ainsi, le réseau urbain Bastia Bus dispose de 16 lignes de bus desservant les 5 communes de la Communauté d'Agglomération de Bastia :

- 10 lignes urbaines desservent les différentes parties de Bastia (Mairie, Toga, Montesoro-Hôpital, Gare, Palais de justice…), Furiani, Ville-di-Pietrabugno, San-Martino-di-Lota et Santa-Maria-di-Lota ;
- 3 lignes de plages reliant le centre-ville à la plage de l'Arinella, ainsi que la plage de Furiani, Tombulu Biancu ;
- 1 ligne de soirée reliant l'hôpital de Montesoro à la Mairie de Bastia ;
- 1 ligne de transport à la demande ;
- 1 ligne spécifique réservé aux usagers à mobilité réduite, fonctionnant sur l'ensemble de la Communauté d'Agglomération.

Carte du réseau de transport en commun de la CAB

En complément du réseau de transport urbain organisé par la CAB, Bastia est également desservie par des lignes de transport en commun territoriales.

Une navette permet aussi de relier la gare ferroviaire de Bastia à l'aéroport.

La ville, dispose donc d'une offre de transport en commun attractive.

Le train

Le réseau ferroviaire relie Bastia à Ajaccio ou encore à Calvi.

Il permet la desserte du centre-ville de Bastia (gare principale) mais aussi des quartiers Lupinu, Bassanese, Arinella, Montesoro et Erbajolo.

La voie ferrée longe le front de mer et l'axe routier principal RT11. Elle dispose notamment d'un tracé stratégique, particulièrement pour les étudiants, car la voie dessert le Lycée Fred Scamaroni et Vincensini à Montesoro, ainsi que, à son terminus, le centre-ville de Bastia, proche du lycée Giocante de Casabianca (100 m).

Elle permet également une liaison avec Corte, pour les universitaires.

Environ six trains par jour, au départ de Bastia, permettent l'accès à l'aéroport (gare de Lucciana). Quatre d'entre eux se dirigent ensuite vers Ajaccio, les deux autres vers Calvi. Le nombre de trains circulant vers Bastia est le même que celui au départ de Bastia. Ainsi, environ 12 trains par jour (selon la saison) circulent sur le réseau ferroviaire de Bastia.

Bastia est le point relai pour les villes situées plus au nord, car sa gare est l'extrémité nord de la ligne Chemin de Fer de la Corse.

Arrêts entre Bastia et Furiani

Source : Réseau CFC

Le train de Bastia s'articule autour d'un projet majeur, celui du réaménagement du Quartier de la Gare, en utilisant l'emprise du dépôt/centre de maintenance ferroviaire actuel.

Le terminus de la gare du centre-ville de Bastia dispose d'une réserve foncière importante. Une fois le terrain libéré, le quartier pourra être réaménagé (gare routière/pôle multimodal).

Ce projet permettra de développer les transports collectifs intermodaux et les déplacements doux, afin de soulager l'espace public de la voiture, réorganiser les flux, mais également, de redynamiser ce quartier au contact direct du cœur de ville à travers d'autres fonctions.

Plusieurs projets de confortement et de poursuite des aménagements ferroviaires sont en cours étude avec le concours de la Collectivité de Corse :

- Le projet de prolongement de la ligne en mode « tramway », continuité de desserte avec la gare existante qui permettra de desservir le centre-ville (la Place Saint Nicolas) et les ports (le port de commerce et port de Toga).

- L'implantation d'une nouvelle halte ferroviaire souterraine permettant de desservir le Palais de Justice et donc toute la partie Sud du centre historique.

- Le doublement de la voie ferroviaire entre la station de Bassanese et Furiani, permettant un renforcement au ¼ d'heure de la desserte entre les deux villes.

4.3.4 Les modes de déplacements doux

Le Spassimare, voie de mobilité douce sur le littoral Bastiais relie de façon sécurisée la plage de l' Arinella et le centre-ville en passant par l'Aldilonda, balcon sur la mer à flancs de remparts de la Citadelle. Le Mantinum, théâtre de verdure et l'ascenseur-mur relie Terra nova à Terra Vechja.

Les grands projets structurants de ces dernières années ont été consacrés à des aménagements d'envergure pour favoriser le vélo et les mobilités douces.

La Ville de Bastia déploie un Schéma d'aménagement cyclable dont les travaux ont commencé en octobre 2019 avec la création d'une voie cyclable allant de l'Avenue de la Libération jusqu'au Lycée de Montesoru en passant par la rue Santa Maddalena.

Le Schéma d'aménagement cyclable se poursuit depuis entre créations de voies vertes, création de pistes cyclables ou aménagements et marquage au sol des double-sens cyclables. Le marquage au sol vient alors sécuriser les cyclistes et habituer les usagers à leur présence sur la voie. Cette initiative a permis de développer la pratique du vélo au sein du territoire communal et Bastia comptera très prochainement environ 18 km d'aménagements dédiés, reliant le Nord et le Sud de la ville et les différents quartiers au front de mer.

Le déploiement s'effectue quartier par quartier pour ne pas trop impacter la vie des Bastiais et bouleverser la circulation ou le stationnement sur l'ensemble de la ville en même temps. Il qui est groupé également avec le programme d'embellissement de la cité. A ce jour la moitié a déjà été réalisé.

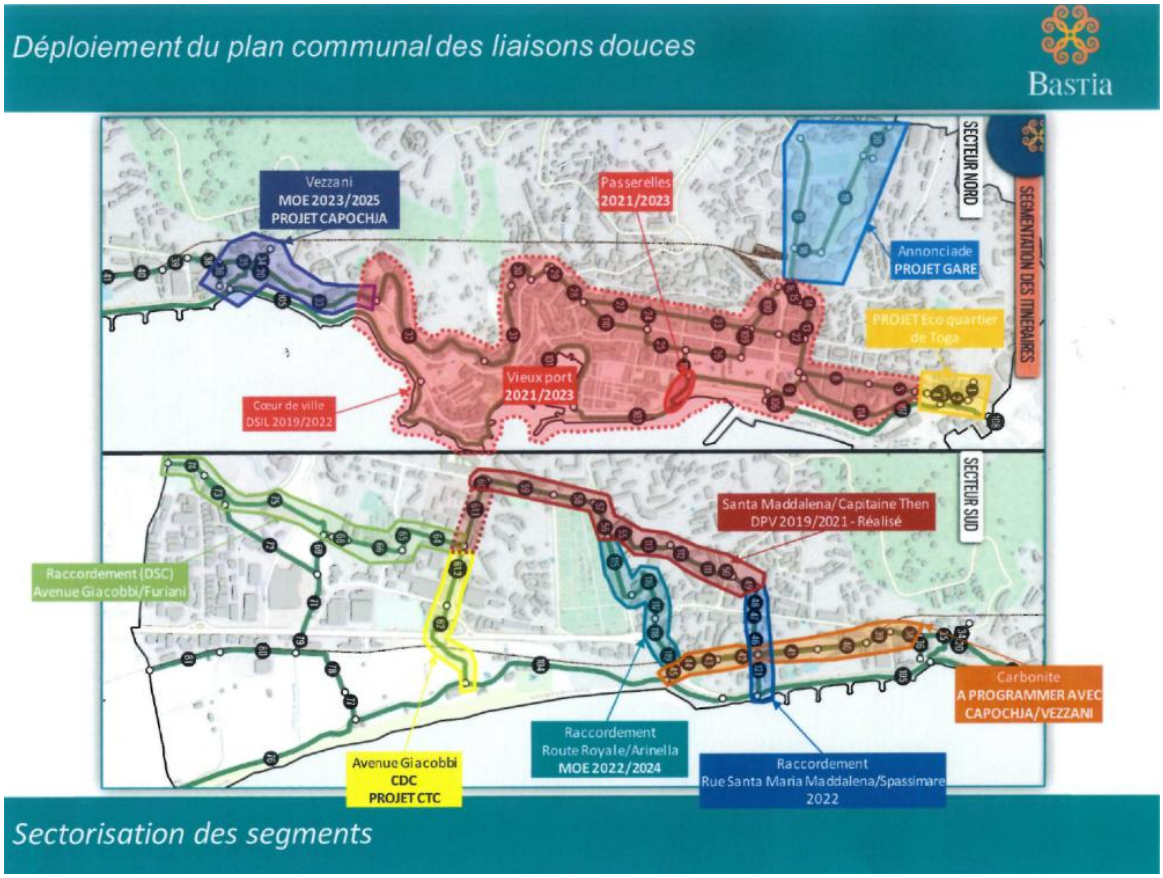
Les travaux de réaménagement des quais du Vieux-Port en cours poursuivront le Spassimare jusqu'à Toga.

Des emplacements permettant le stationnement des vélos ont également été installés.

Voies douces en service

Source : Commune de Bastia

Carte des cheminements doux de Bastia



Source : Commune de Bastia

4.3.5 Le transport maritime

Bastia, un carrefour entre le continent et l'Italie

Bastia est le premier port d'entrée maritime de la Corse.

Il est géré par la chambre de commerce et d'industrie territoriale de la Haute Corse (CCI 2B).

4 compagnies de navigation se partagent la desserte : Corsica Ferries, Moby Lines, Corsica Linea, La Meridionale.

Les lignes régulières nationales sont en direction des villes méditerranéennes de la région Sud et internationales, en direction de la côte italienne.

Les principales lignes régulières nationales sont Marseille, Toulon, Nice et les principales lignes régulières internationales sont Livourne, Savone, Gênes, ainsi que, dans une moindre mesure car en haute saison uniquement, Piombino et Porto-Ferraio.

En 2019, le Port a enregistré 2 294 escales, dont 1 008 nationales et 1 286 internationales.

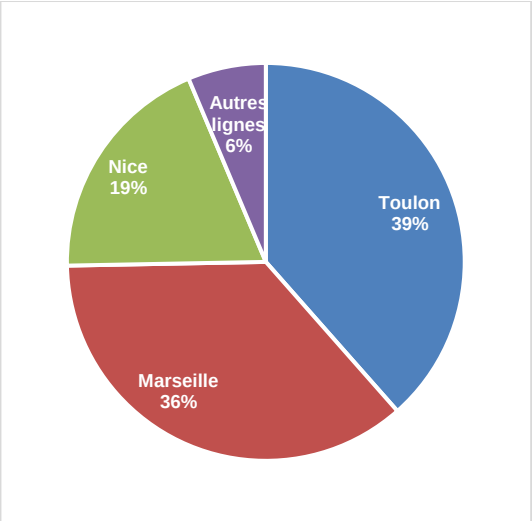
Pour ce qui concerne les lignes nationales, les escales des navires des lignes Toulon et Marseille représentent les trois quart d'entre elles, celle de Nice représentant une part de près d'un cinquième et donc non négligeable.

Pour ce qui concerne les lignes internationales, les escales des navires de la ligne Livourne représentent près de la moitié d'entre elles, Savone un quart et Gênes un peu moins d'un cinquième.

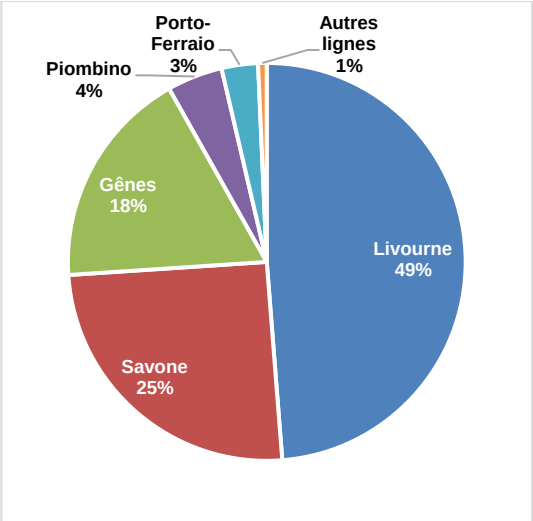
L'ensemble des escales analysées mettent en évidence la prépondérance des escales de la ligne régulière avec Livourne. En second rang viennent les lignes Marseille, Toulon et Savone qui occupent une place assez proche les unes des autres, autour des 15%. Viennent ensuite Nice et Gênes qui occupent une place un peu moindre.

Port de Bastia, escales par lignes en 2019

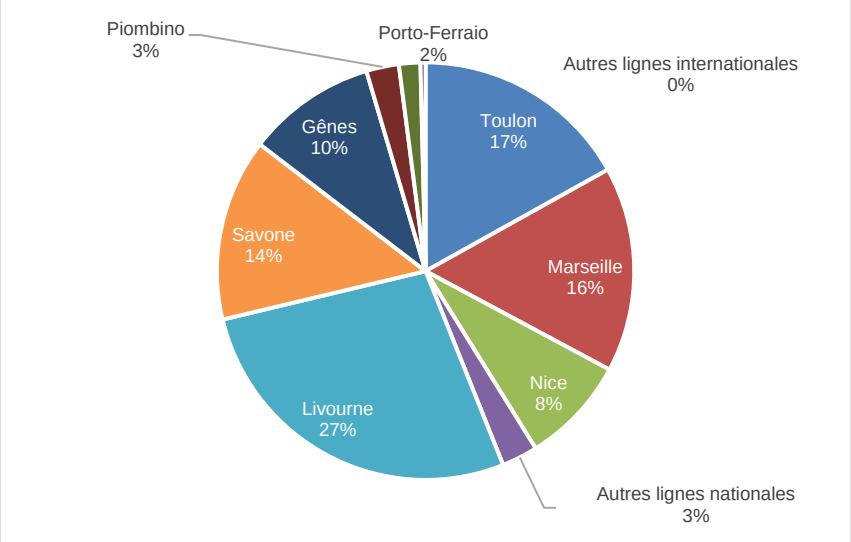
Escales par ligne-réseau national



Escales par ligne-réseau international



Escales par ligne-réseau national et international



Source : Bilan statistique 2019 de la CCI de Corse
http://www.bastia.port.fr/wp-content/uploads/sites/2/2021/11/bilan-bia-2019.pdf

Moins de passagers sur les liaisons avec le continent, mais plus à l'international

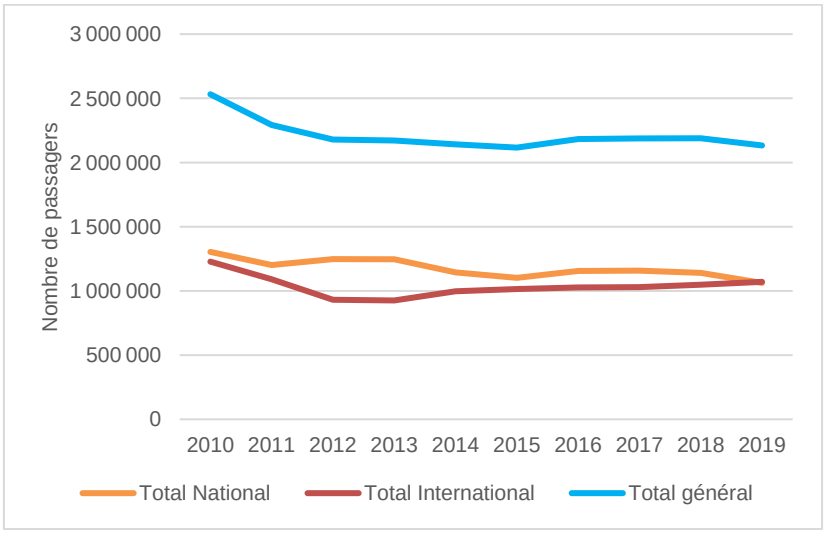
En 2019, 2 132 647 passagers sont passés par Bastia, répartis presque à parts égales entre les passagers en national et international, pour un total de 6 777 360 places offertes, soit un taux d'occupation de 31,5%.

82,5% des passagers ont voyagé sur la période Avril-Septembre.

Force est de constater que le nombre de passager sur les lignes nationales est assez fluctuant connaissant des périodes d'augmentation et de réduction successives, avec une tendance générale à la décroissance.

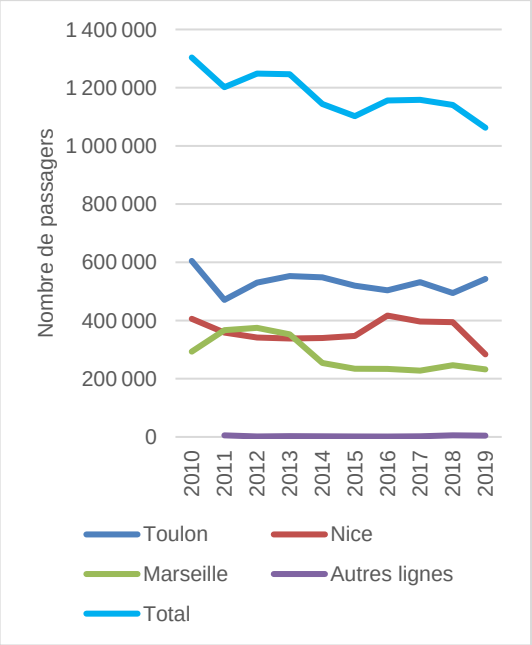
A l'inverse, le nombre de passagers sur les lignes internationales, après avoir chuté entre 2011 et 2013 (près de 302 500 passagers en moins), tend progressivement à remonter la pente, avec toutefois un écart encore substantiel par rapport à 2010, avec près de 158 000 passagers en moins en 2019.

Evolution du trafic passagers sur les lignes nationales et internationales au cours des 10 dernières années

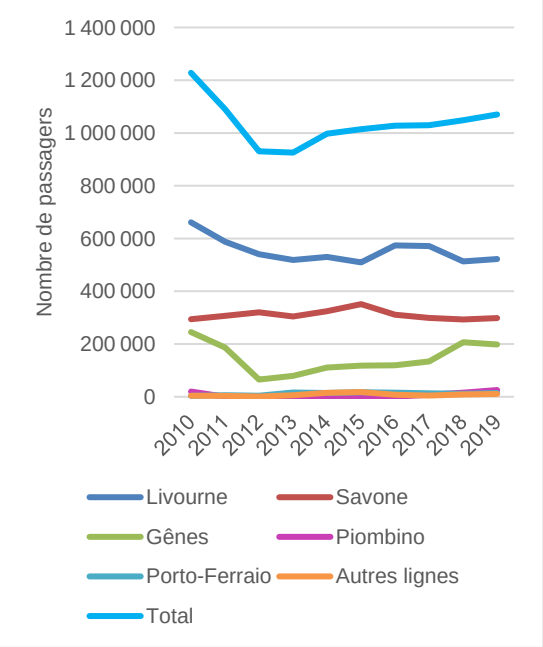


Source Données http://www.bastia.port.fr/wp-content/uploads/sites/2/2021/11/bilan-bia-2019.pdf

Evolution du trafic passagers sur les lignes nationales au cours des 10 dernières années, par ligne



Evolution du trafic passagers sur les lignes internationales au cours des 10 dernières années, par ligne



Source Données http://www.bastia.port.fr/wp-content/uploads/sites/2/2021/11/bilan-bia-2019.pdf

La Covid-19 a ensuite mis un frein aux déplacements. S'agissant d'un évènement exceptionnel, il ne peut être pris en compte pour en dégager une tendance. Toutefois, il est à constater qu'en 2022, toujours d'après les données issues des statistiques de la CCI2B, le nombre d'escales et de passagers n'a pas encore retrouvé son niveau d'avant la pandémie, puisqu'ont été dénombrés 1914 escales, soit 380 en moins par rapport à 2019 et 2 008 055 passagers, soit près de 124 600 en moins par rapport à 2019.

Ainsi, si en 2022 et à l'international les passagers des lignes Livourne et Savone ont été supérieurs à ceux d'avant la pandémie, ils n'ont pas suffi pas à compenser la réduction du nombre de passagers des lignes de Gênes Piombino notamment qui ont été nettement moins nombreux.

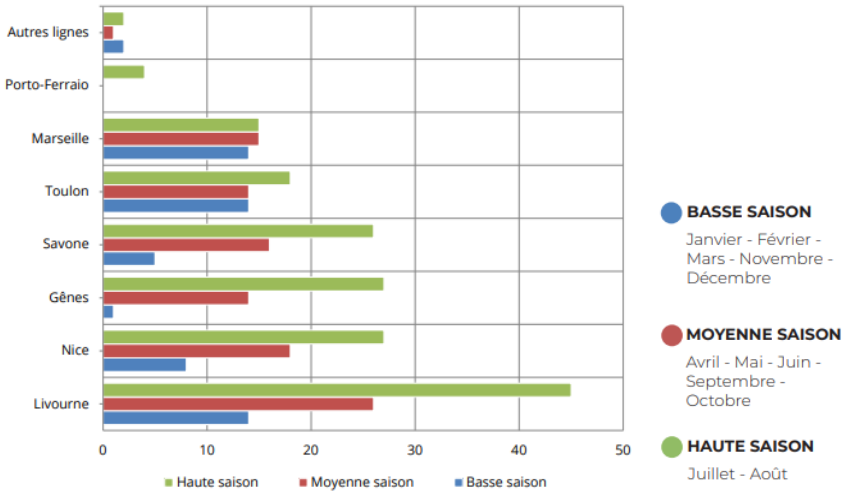
Au niveau national, les passagers de la ligne régulière avec Marseille ont été un peu plus nombreux qu'avant la pandémie, mais n'ont pas compensé la diminution du nombre de passagers des lignes Nice et Toulon.

En 2019, quelle que soit la saison, la fréquence des traversées par les lignes nationales pour Marseille est stable, légèrement augmentée pour Toulon, et une nette augmentation pour Nice en été.

A l'international, l'augmentation du trafic dû à la saisonnalité est nettement plus marquée.

Le nombre d'escales varie presque du simple au triple selon la saison ; en 2019 ont été enregistrées 58 escales en basse saison, 104 en moyenne et 164 en haute saison.

Répartition hebdomadaire des traversées par période d'activité, détail par ligne, en 2019

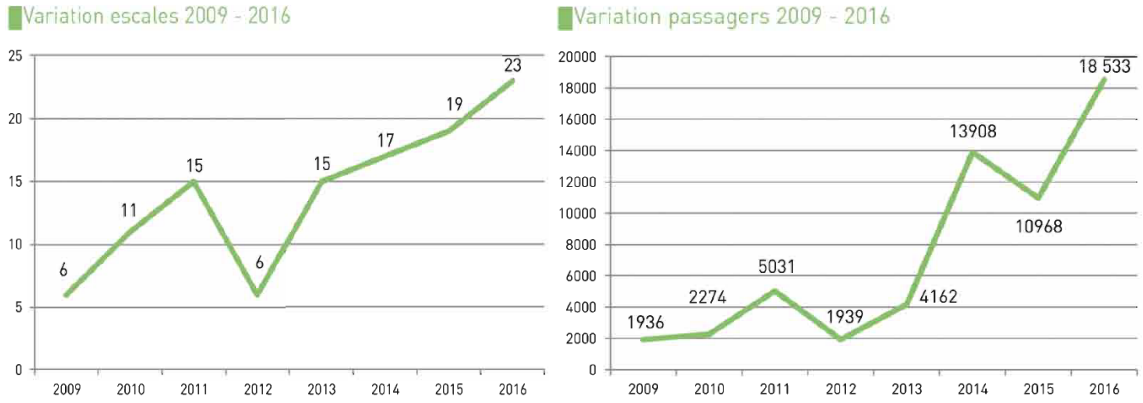


Source : Bilan statistique annuel 2019 de la CCI 2B
http://www.bastia.port.fr/wp-content/uploads/sites/2/2021/11/bilan-bia-2019.pdf

Une augmentation du nombre d'escales de croisières

En 2016, Bastia a été le port d'escale de 23 bateaux de croisières, soit 18 533 passagers. En 2015, le Port de Bastia a reçu 10 968 passagers. Il y a donc eu une augmentation de 69% sur cette période. En tout, 11 compagnies ont été reçues : Croisière de France est la seule en programmation régulière, avec 11 escales entre avril et octobre.

Variation des croisières à Bastia entre 2009 et 2016



Source : Bilan statistique annuel 2016 de la CCI 2B

Transport de marchandises

En 2019, 2 114 249 tonnes de marchandises y ont transité par le Port de Bastia, dont 1 620 456 T sur le réseau national, soit près de 77%.

Le projet de port de la Carbonite

Les paragraphes suivants reprennent des parties du dossier « Grand Port Bastia-Corse : 1ère réunion du comité de pilotage le 21 mai 2015 à Bastia » de mai 2015 de la Collectivité Territoriale de Corse.

Un projet d'extension du port de Bastia sur le site dit de la Carbonite est porté par la Collectivité Territoriale de Corse et fait l'objet d'études, notamment environnementale et socio-économique.

Nommé « Grand Port Bastia-Corse », le projet intègre 4 volets : l'environnement, l'économie, la mobilité et l'urbanisme. Au-delà de ces fondements, c'est un projet global, qui s'inscrit en totale cohérence avec les évolutions stratégiques définies dans le PADDUC.

Ce grand projet se met au service du Grand Bastia et sert l'intérêt de la Corse, en évolution constante et ce, pour mieux construire l'avenir des générations futures. En l'état des avancées du projet, pour autant que les entrées et sorties du plan d'eau seront facilitées pour les navires de grandes envergures, l'impact sur la santé et la qualité de vie est aussi considéré, avec pour objectif l'amélioration du trafic routier en ville. En effet, aujourd'hui, 95 % des véhicules, de et à destination du port, transitent par le Sud de Bastia, engendrant un impact négatif sur la qualité de l'air.

En appui du port, c'est aussi la création d'un véritable pôle d'échange multimodal et la création d'activités nouvelles qui sont alors envisageables.

Enfin, la requalification des terre-pleins portuaires du centre-ville pourrait offrir un nouvel espace urbain au cœur de la cité bastiaise.

Le projet répond à 4 grands enjeux identifiés :

- Conforter la position de Bastia dans le trafic maritime de la Corse et de la continuité territoriale avec le continent en répondant à l'évolution des échanges et des trafics (volet portuaire) ;
- Développer l'emploi à Bastia et en Corse, mieux accueillir et habiter (volet urbain balnéaire et touristique) ;
- Améliorer la qualité de vie : mieux se déplacer et respirer (volet mobilité) ;
- Limiter et compenser les impacts sur l'environnement (volet environnement).

Les bénéfices que ce projet apportera seront donc multiples.

Les futurs trafics bien accueillis

Aujourd'hui les accès et les manœuvres des navires de grande taille, supérieurs à 170 mètres, sont délicats, en raison des caractéristiques physiques du port. Or, les compagnies maritimes mettent en service de nouveaux navires qui dépassent les 200 mètres. Sauf en prenant le risque du déclin du port, de nouvelles infrastructures sont nécessaires. Le site actuel ne convient pas. Les études techniques, économiques, environnementales, urbanistiques et opérationnelles ont conduit à retenir le site de la Carbonite pour le nouveau bassin de commerce.

La sécurité améliorée

La sécurité de la navigation et de la gestion du trafic dans le port sera assurée : manœuvres facilement réalisables, bonne organisation des flux, accès aux navires sécurisés pour les passagers.

La prise en compte des différents modes de transports dès la conception des nouvelles infrastructures terrestres assurera une circulation routière plus fluide avec de meilleures conditions de sécurité.

La santé publique protégée

Les problèmes de pollution et de nuisances sonores vont être doublement traités : dans le centre de Bastia par le déplacement de l'activité portuaire sur le site de la Carbonite. Sur le site même, par un dégagement routier au Sud. 95 % du trafic poids-lourds généré par la fréquentation du port quittera les quartiers d'habitation.

Le déplacement du trafic routier portuaire qui représente 15 % de la pollution automobile générée en centre-ville, mettra fin aux dépassements de valeurs limites de NO2 enregistrées au niveau de la station St Nicolas.

L'économie et les emplois

Le chantier de construction du nouveau bassin créera 5 500 à 7 000 emplois, directs ou indirects. L'exploitation représentera 5 000 à 8 000 équivalents temps pleins en Corse et plus de 300 M€ de chiffre d'affaires annuel.

Les transporteurs routiers pourront réaliser des économies en temps de transport, évaluées à l'horizon 2030 à 1,4 à 2 M€ par an.

Les producteurs corses devraient bénéficier de tarifs de transports plus compétitifs avec une économie de 400 K€ par an.

L'attractivité de Bastia vivifiée

Les sites balnéaires de Ficaghjola et de l'Arinella seront préservés et mis en valeur.

Les projets urbanistiques de la ville de Bastia seront facilités : restructuration des quartiers Sud, amélioration des transports collectifs.

Une des perspectives les plus importantes est la requalification urbaine du bassin portuaire en centre-ville, qui permettra le développement de nouvelles activités et renforcera l'attractivité et le rayonnement de Bastia.

<u>Le projet de requalification du port Saint Nicolas</u>

Les paragraphes suivants reprennent des parties du rapport « Grand Port Bastia-Corse : Étude de requalification du Port Saint Nicolas » de 2015 de la Collectivité Territoriale de Corse.

La requalification du Port Saint-Nicolas est une composante majeure du projet de Grand Port Bastia-Corse : le transfert des activités du port de commerce sur le nouveau site va libérer des espaces au cœur de la ville de Bastia tout en soulageant son trafic routier.

Plusieurs pistes d'activités et d'orientation des espaces sont envisagées pour la requalification :

- La croisière : très dynamique en Méditerranée et rencontrant un fort succès à Ajaccio, les croisières ont des retombées économiques fortes pour les localités accueillant des escales. Elle requiert un niveau de sécurité conforme aux dispositions du code ISPS2 pour les terre-pleins d'accueil ;

- La plaisance : répondant à des attentes locales mais aussi à des demandes d'escales en été, elle correspond aux navires de moins de 25 mètres de long sur le bassin, et peut s'accompagner d'activités diverses au sol (de l'accueil des plaisanciers aux prestations d'entretien des navires, via un chantier naval plus ou moins important en capacités et prestations) ;

- La grande plaisance : il s'agît des navires de plus de 25 mètres de long, qui correspondent à un marché spécifique, très dynamique en Méditerranée. De même que pour la plaisance, la grande plaisance peut s'accompagner d'activités au sol ;

- La petite pêche : activité artisanale, la petite pêche est pratiquée près des côtes sur de courtes sorties. Elle est donc très liée à son contexte local, et porte un intérêt social, culturel et touristique ;

- L'interface ville-port : les espaces d'interface ville-port sont essentiels à une intégration harmonieuse du port au tissu urbain, ils permettent aux habitants de se réapproprier le port dans la ville et de réconcilier les activités portuaires avec les contraintes de leur environnement. L'aménagement dans le détail de ces espaces nécessitera une démarche de dialogue et de coopération entre acteurs économiques, portuaires et publics. Parmi ces espaces, on peut tant retrouver des équipements publics que des aménagements économiques (centre commerciaux, bateaux restaurant / hôtel), etc...

Trois scénarios ont donc été étudier en prenant en considération les besoins :

Scénario n°1 : Peu d'activités nautiques développées à terre pour maximiser l'espace disponible à l'interface ville-port

Les activités nautiques développées se limiteront à la plaisance et la croisière. La croisière sera accueillie au poste 7, des pontons et estacades seront installés sur le reste du bassin et permettront aux plaisanciers et clubs de disposer de surfaces adaptées à leur pratique. Les surfaces occupées sur les terre-pleins en lien avec ces 2 activités nautiques seront limitées.

Les terre-pleins rendus disponibles pourront permettre l'accueil d'un projet d'interface ville-port d'envergure, qui pourra mêler équipements structurants, espaces publics et activités économiques.

Scénario n°2 : Création d'un espace d'activités nautiques mixtes (plaisance, grande plaisance, réparations navales et croisière)

Dans une perspective de création d'un espace tourné vers la mer, mais en lien fort avec la ville, serait créé un outil économique et d'interface ville-port complet pour la ville, capitalisant sur les synergies entre activités et visant une cohabitation harmonieuse de celles-ci.

Aux activités de croisière, plaisance et grande plaisance s'ajouteront les navettes de transport maritime, ainsi que les activités de pêche de proximité. Le poste 7 accueillera les navires de croisière, des pontons et estacades propres à chaque segment et catégorie de bateaux seront installés sur le reste du bassin.

Elles seront localisées au môle sud et positionnées dans le bassin en fonction des conditions nautiques. La pêche sera ainsi proche de la ville et des interfaces ville-port, sur lesquels elle sera volontairement ouverte dans une double perspective éducative et touristique.

Dans la continuité de la place Saint-Nicolas, Bastiais et touristes auront accès à une station maritime leur permettant d'embarquer sur des navettes maritimes (desserte des plages, interconnexion des deux ports Carbonite et Saint-Nicolas, débarquement des croisiéristes...).

Scénario 3 : Développement d'un pôle majeur d'activités nautiques, plaisance et grande plaisance (sans croisière) en lien fort avec la ville

L'étude de marché plaisance et grande plaisance a fait ressortir des besoins, en Corse et en Méditerranée, qui montrent la nécessité du développement d'un pôle d'activités nautiques d'envergure, aux retombées fortes pour l'agglomération.

Les activités nautiques développées incluront plaisance et grande plaisance. Un port à sec avec 200m de racks sur deux niveaux sera installé au pied de la digue est, au cœur d'une zone technique incluant moyens de levage et carénage à même de traiter une grande partie des bateaux en escale (y compris les multicoques).

Le plus grand soin sera pris pour l'intégration visuelle de la zone technique au paysage urbain et maritime. Ces moyens seront mutualisés avec le port de Toga, ouvert sur la nouvelle zone technique.

Les croisières ne seraient pas accueillies dans le bassin.

Ce scénario pourrait être un développement du scénario 2 (ou du scénario 1) si le développement de la plaisance et de la grande plaisance devait se faire au-delà des prévisions, en déplaçant ainsi toute l'activité croisière au port de la Carbonite.

Synthèse des aménagements selon les différents scénarios

Paramètres	Scénario n°1	Scénario n°2	Scénario n°3
Croisière	Oui	Oui	Non
Nb navires de plaisance (u)	130	200	370
Nb navires de Grande plaisance < 30 m (u)	30	20	50
Nb navires de Grande plaisance de 50 m (u)	6	5	10
Nb navires de Grandes plaisance de 70 m (u)	2	2	2
Nb navires de Grande plaisance de 100 m (u)	2	2	2
Espaces croisière zone ISPS (ha)	< 1 ha	< 1 ha	-
Espaces nautique plaisancier (ha)	< 1 ha	< 1 ha	3 ha
Espaces nautique professionnel (ha)	1 ha	4 ha	4 ha
Interface ville port (ha)	8 ha	5 ha	4 ha
Coûts (M€ HT)	17,25 M€ HT	20,75 M€ HT	24,85 M€ HT
Retombées économiques projet (EBE, 2068)	85 M€/an	86 M€/an	86 M€/an
Retombées économiques projet (EBE, phase 1)	99 M€/an	100 M€/an	101 M€/an

Source : *Grand Port Bastia-Corse - Étude de requalification du Port Saint Nicolas, 2015, Collectivité Territoriale de Corse*

Période 2002 – 2019 : genèse et évolution du projet

2002 – 2007 : le port de la Carbonite

La réflexion sur le développement des infrastructures de la ville de Bastia dédiées à la navigation, afin de répondre à la nécessaire évolution du port de commerce actuel, a été initiée en 2002 par la Collectivité Territoriale de Corse.

C'est ainsi qu'a été privilégiée, au terme d'un débat public mené en 2007 et rendu le 10 juillet 2007, l'option de la construction d'un nouveau port dit « Port de la Carbonite » parmi plusieurs sites d'implantation envisagés (nord de Toga, Golo, Carbonite nord et sud, site du port actuel).

Diverses études réalisées entre 2007 et 2015

Des études techniques complémentaires sur le site de la Carbonite ont été engagées par la CTC afin de préciser le plan de masse préliminaire (Artelia, octobre 2011 / juin 2012), dossier de dérogation d'atteinte aux espèces protégées (Seaneo, 2012).

Le débat public organisé en 2007 s'est trouvé frappé de caducité le 10 juillet 2015 (ancien article L.121-12 du code de l'environnement).

Il a également été estimé qu'il convenait d'intégrer les évolutions techniques, financières, institutionnelles… survenues depuis 2007 (prix du port, stratégie de développement économique de la CdC, évolution du système de transports maritimes, taille des navires…).

Aussi, l'Assemblée de Corse a, par délibération n°14/144 AC en date du 25 septembre 2014, adopté un programme relatif au développement du projet dit de « le Carbonite » visant à engager les études techniques, financières ou environnementales aux fins d'intégrer les nouveaux éléments dans la définition des scenarii possibles pour l'évolution des infrastructures portuaires de Bastia.

Quatre options ont été retenues :

- Maintien de l'activité portuaire commerciale dans le bassin actuel par élargissement du bassin (agrandissement du bassin par déplacement de la digue actuelle vers le large)

- Maintien de l'activité portuaire commerciale dans le bassin actuel par construction d'une nouvelle digue (doublement du bassin)
- Projet dit du « Port de la Carbonite » issu du débat de 2007
- Projet dit « Portu Novu » (option éco-port), intégrant les données qui se sont précisées depuis 2007, dont l'extension se ferait en face de l'actuelle piscine de la Carbonite jusqu'au niveau des Sables Rouges

Des études ont été réalisées entre 2016 et 2019 afin de recueillir tous les éléments permettant de confronter chacune des options avec les données et enjeux actuels et prévisibles

L'Assemblée de Corse, à travers sa délibération n° 19/231 AC en date du 25 juillet 2019 a notamment pour objet :

- L'approbation du rapport relatif au renouvellement des infrastructures portuaires de Bastia comprenant un programme d'études à réaliser (rapport n°2019/E3/239)
- De demander au Président du Conseil Exécutif de Corse de saisir formellement la Commission Nationale du Débat Public pour s'assurer du caractère obligatoire ou non de l'organisation d'un nouveau débat public
- D'autoriser le Président du Conseil Exécutif de Corse à lancer les consultations d'entreprises pour ces études et pour l'assistance à la réalisation d'une analyse multicritère entre les trois projets de développement
- Instituer un comité de suivi opérationnel et un comité scientifique et environnemental

Un nouveau programme d'études portuaires et d'études urbaines, en lien avec l'aménagement portuaire, notamment sur la partie Sud de la commune au sein du SER, est donc acté.

L'objet de ces études vise notamment à présenter un bilan actualisé des avantages et inconvénients de chaque option, ce afin de permettre une discussion adossée à des éléments objectifs dans le cadre du débat public à venir.

Il a été décidé la réalisation des études suivantes :

- Rapport sur la sécurité nautique du port de Bastia (octobre 2019)
- Marché de reconnaissance géotechnique (analyse sédimentaires…), attribué fin 2019 au groupement Rocca è Terra, couvrant les besoins des quatre scenarii étudiés
- Plusieurs études portuaires sur le plan de masse de Portu Novu dont quatre ont été signalées rendues lors de la 7ème session extraordinaire de 2020 de l'Assemblée de Corse les 21 et 22 décembre 2020 (rapport 2020/E7/427) : validation du plan de masse, études d'agitation, trajectographie et calcul des houles. Trois restaient à réaliser à cette date (dimensionnement et linéaire des digues, évaluation des coûts de réalisation de l'ouvrage, production d'éléments d'insertion paysagère)
- Etudes routières pour l'ensemble des scenarii. La modélisation des trafics, l'esquisse d'une insertion routière des scenarii sud citadelle en directe sur la RT 11 et l'esquisse d'une voie de contournement ouest de Bastia en tunnel ont été restituées fin décembre 2020 (rapport n°427). Dans le compte-rendu du rapport présenté à la session de décembre 2020, il est précisé que « le législateur, dans la réflexion sur ce type de projet, souhaite qu'on essaie de rester et de partir de l'existant plutôt que de repenser de nouvelles structures, si cela est possible en termes d'infrastructures routières »
- Etudes complémentaires sur la modélisation du trait de côte. Une partie de ces études étant toujours en cours fin 2020, leur restitution n'a pas été faite lors de la session de décembre 2020 de l'Assemblée de Corse
- Etudes de mise à jour de la cartographie des biocénoses marines (entreprise CREOCEAN), réalisées et validées par le comité scientifique (rapport d'information n°427, décembre 2020)
- Etudes portuaires scenarii port en centre-ville. Le rapport n°427 de décembre 2020 indique que les études avaient été réalisées pour les aspects de modélisation des agitations et de trajectographie. Fin 2020, les études visant les aménagements terrestres, la conception technique et les chiffrages étaient en cours
- Etudes relatives à la mise en œuvre des mesures compensatoires, notamment la création de la Réserve Naturelle de Corse

- Etudes d'urbanisme opérationnel portant sur l'ensemble des quatre scenarii. Le groupement dont le mandataire est STOA a été retenu à la CAO du 23 octobre 2020 et était en cours de procédure pour sa notification fin 2020 (rapport N)427, décembre 2020)
- Etudes juridiques et financières. Le groupement dont le mandataire est FINANCE CONSULT était en cours de procédure pour sa notification fin décembre 2020
- Consultation pour une assistance à maîtrise d'ouvrage environnementale (AME), dont les études étant toujours en phase de réalisation fin 2020 (programme de consultation pour un AMO grand débat, élaboration d'une méthodologie pour une grille d'analyse multicritère entre les quatre scenarii, dossier de demande de certificat de projet auprès de la DDTM…)

Pour faire une synthèse de ces études, il n'a été possible de s'appuyer que sur le rapport de la 7ème session extraordinaire des 21 et 22 décembre 2020 de l'Assemblée de Corse et sur une réponse à une question orale lors de la séance du 19 décembre 2024, l'intégralité des études restituées à la Collectivité de Corse n'ayant pas été portée à la connaissance de la commune.

Eléments complémentaires issus du recueil des questions orale de la séance du 19 décembre 2024 de l'Assemblée de Corse : une décision toujours en attente

Eléments issus du Recueil annexé à la délibération n°25/001 AC de l'Assemblée de Corse approuvant le procès-verbal de la cession de l'Assemblée de Corse des 19 et 20 décembre 2024 :

A l'occasion de cette séance a été posée la question de l'état d'avancement du projet de Port de Bastia (groupe Core in Fronte, *« … où en est-on des projets de la Collectivité de Corse pour le port de Bastia… ? »*)

Réponse de Monsieur le Président du Conseil Exécutif :

Après *« quatre ans de travaux d'analyse »*, *« sur les différents scenarios possibles »*, le dossier reviendra prochainement devant l'Assemblée de Corse et un débat public devra être organisé.

Les quatre options seront présentées devant l'Assemblée de Corse, même si deux options semblent prendre le dessus et sont proposées par l'Exécutif *(« … autour, à mon avis, de deux options principales »*).

« Il y a les options qu'on écarte… :

- *… l'avancement, le prolongement de la digue Est…*
- *… la troisième option que je propose d'abandonner, c'est celle du port de la Carbonite dans sa configuration initiale… »*

« …La proposition que fera le Conseil Exécutif » portera sur les deux options qui lui semblent rester aujourd'hui en débat :

- Elargissement du bassin actuel
- L'option dite « Portu Novu »

4.3.6 L'aéroport international de Bastia-Poretta

L'aéroport de Bastia se situe sur les communes de Lucciana et Borgo. Le réseau de l'aéroport s'étend à 51 lignes internationales.

En 2016, le trafic de l'aéroport s'élève à 15 291 vols (arrivés et départs) et 1 287 028 passagers (dont 2 125 passagers en transit). En 2015, le trafic était de 14 043 vols et 1 191 875 passagers (dont 2 522 en transit). Il y a donc eu une augmentation de 8,89% du nombre de vols et de 7,98% du nombre de passagers (-15,74% pour les passagers en transit). (Source : CCI 2B)

Nombres de passagers selon les principales destinations

	2016		2015		Variation
	nb passagers commerciaux	% trafic commercial	nb passagers commerciaux	% trafic commercial	nb passagers commerciaux
PARIS ORLY	408 701	31,76%	399 443	33,51%	9 258
MARSEILLE	234 527	18,22%	233 828	19,62%	699
NICE	95 681	7,43%	102 478	8,60%	-6 797
LYON ST EXUPERY	69 832	5,43%	50 760	4,26%	19 072
NANTES	65 020	5,05%	58 163	4,88%	6 857
PARIS CDG	62 999	4,89%	42 748	3,59%	20 251
TOULOUSE	40 128	3,12%	34 396	2,89%	5 732
BORDEAUX	29 562	2,30%	25 383	2,13%	4 179
GENEVE	27 910	2,17%	24 393	2,05%	3 517
LILLE	26 415	2,05%	21 712	1,82%	4 703

Source : CCI 2B

La ligne Bastia/Paris-Orly représente près d'un tiers des passagers. Viennent ensuite la ligne Marseille/Bastia, avec presque 20% et Nice/Bastia avec un peu moins de 10%.

On observe une progression globalement positive du nombre de passagers entre 2015 et 2016. Seule la ligne Bastia-Nice est en régression, avec 6 797 passagers de moins, qui s'explique par la progression du transport maritime pour cette ligne.

Entre Nice et Bastia, les passagers préfèrent donc utiliser le transport maritime au transport aérien.

4.3.7 Schéma Régional des Infrastructures et des Services de Transport

Le Schéma Régional des Infrastructures et des Services de Transport est l'une des pièces du PADDUC approuvé en 2015.

Le développement du Port de Bastia

Le port de Bastia, principal port de commerce de l'île, n'est plus adapté aux trafics actuels en raison de l'exiguïté de ses emprises et de son impossibilité à accueillir les navires de dernières générations en raison de leur taille. Il ne dispose plus de marge de manœuvre pour améliorer ses conditions d'exploitation, ne peut répondre aux exigences de sécurité, et ne peut accueillir les navires de croisières.

A l'issue d'un grand débat public organisé en 2007, où les différentes options d'aménagement ont été largement débattues, le site de la Carbonite a été retenu comme la seule alternative sur les plans techniques, économiques, urbanistiques et opérationnels. L'Assemblée de Corse a, lors de sa séance des 26 et 27 septembre 2007, conclu que le projet de construction d'un nouveau port à Bastia était un projet d'intérêt public majeur et a décidé de poursuivre les études de développement sur le site de la Carbonite.

La requalification des infrastructures actuelles devra être organisée à la suite d'une étude de complémentarité avec le nouveau port notamment pour l'accueil de la croisière de luxe et de la grande plaisance.

Depuis l'élaboration du PADDUC, et donc du SRIT, une autre alternative est à l'étude, avec un projet de réaménagement et de restructuration par agrandissement du Port actuel.

L'évolution de la vulnérabilité des Ports aux phénomènes climatiques doit également conduire à définir et à mettre en œuvre les aménagements nécessaires au renforcement des ouvrages de protection maritime.

Par ailleurs, la réduction des émissions carbonées en lien avec l'activité portuaire, mais aussi aéroportuaire devient nécessaire. Les actions envisagées exprimées au sein du SRIST portent notamment sur l'étude de la structuration de zones logistiques et d'activité au plus près possible des infrastructures accueillant un trafic marchandises et/ou passagers, l'amélioration des conditions d'accès de ces sites en transports en commun, la réalisation des aménagements favorisant les modes de transports peu émissifs en polluants et gaz à effet de serre.

<u>Les projets liés au service ferroviaire</u>

La saisonnalité des flux liée au tourisme induisent des phénomènes de pointe qui posent des problèmes de capacité sur les infrastructures, en particulier pour les accès aux ports de commerce. Il avait été relevé, lors de l'élaboration du PADDUC que chaque année plus de 8 millions de personnes arrivent en Corse ou en partent. Le port de Bastia, avec près de 2,2 millions de voyageurs, est le deuxième port français en la matière. De la même manière, l'aéroport draine un flux de voyageurs significatif. L'enjeu réside donc à une meilleure complémentarité avec les infrastructures ferroviaires, existantes ou à créer, en vue de limiter /réduire les impacts sur le réseau routier. Une meilleure utilisation/fréquentation par les usagers quotidiens, notamment lors des trajets domicile-travail, doit également participer à améliorer la situation.

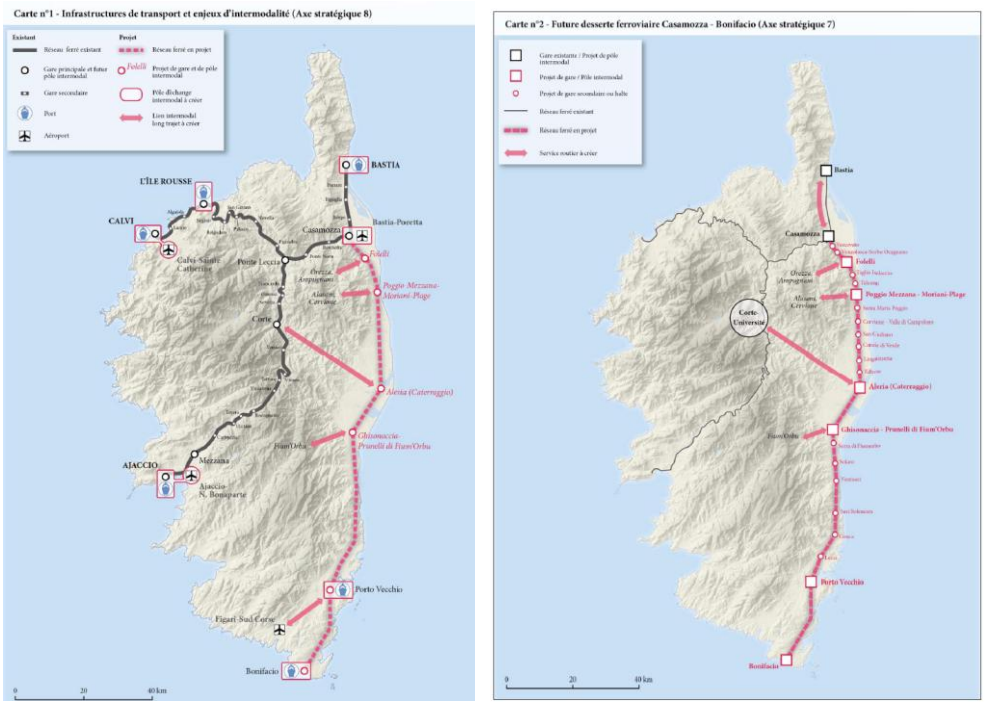
Pour ce qui concerne les transports ferroviaires, le projet majeur clairement exprimé au SRIST réside en la création d'une nouvelle ligne permettant de desservir l'ensemble du littoral Est de la Corse, Bastia étant à l'extrémité Nord de la ligne.

Actuellement, entre Bastia et Casamozza, qui constitue un pôle multimodal en lien direct avec l'aéroport, la ligne ferroviaire propose une cadence de 19 A/R journaliers, avec un temps de parcours de 30 minutes entre les deux destinations.

Le projet porté par la Collectivité est de mieux répondre aux besoins avec une fréquence plus soutenue et des temps de trajets adaptés avec, dans un premier temps, des fréquences toutes les 30 minutes et dans un second temps toutes 15 minutes.

Les itinéraires seraient également adaptés en fonction des besoins, avec 3 types de parcours possibles ; Omnibus en 30 minutes, Semi-direct en 25 minutes, Express en 20 minutes.

Extrait du SRIT



Source : PADDUC approuvé en 2015

Une réorganisation des haltes ferroviaire est également prévue, avec notamment la suppression des haltes de Rivoli, Arinella, Sole Meo et la création d'une gare à la Carbonite, qui pourra tout autant desservir le futur Port ou le nouveau quartier selon les choix qui seront fait par la Collectivité pour les Ports.

Enfin, le dépôt et site de maintenance ferroviaire doit être déplacé, de Bastia à Casamozza, ce qui permettra de libérer du foncier à proximité immédiate de la gare, pour un projet urbain en synergie avec la présence de la gare, compte tenu de sa place stratégique dans le prolongement immédiat du centre historique.

<u>Les Itinéraires cyclables à développer</u>

En termes de mobilité douce, la Corse est peu équipée du fait de sa configuration géographique notamment (reliefs globalement omniprésent) et de voies aux gabarits souvent étroits et où la conception de pistes cyclables en site propre s'avère bien souvent difficile, voire impossible à mettre en œuvre.

Le SRIST définit un objectif de mise en place d'un réseau de pistes cyclables interurbaines et urbaines au niveau de Bastia.

4.3.8 Le Plan Global de Déplacements

Le Plan Global de Déplacement, à l'initiative de la CAB, a été approuvé en Avril 2021.

Il concerne le territoire de la CAB, ainsi que 4 autres communes ; Brando, Biguglia, Borgo, Lucciana, s'agissant d'adapter la thématique du transport à l'échelle d'un bassin de vie cohérent, plutôt qu'à de simples limites administratives.

Plusieurs axes y sont développés :

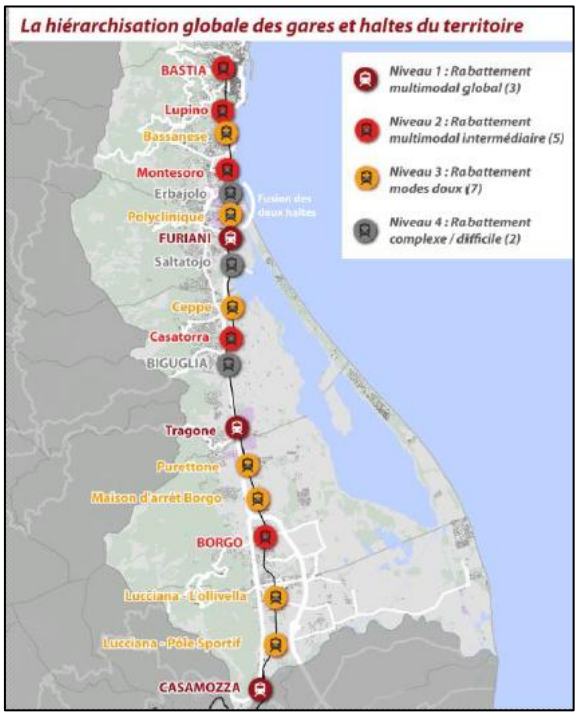
- Un plan de déploiement de l'intermodalité
- La réorganisation du réseau urbain Bastia Bus
- La circulation et voirie
- La politique de stationnement et l'organisation des livraisons de marchandises
- La valorisation de la pratique des modes doux
- L'accompagnement à la mobilité durable

Le plan de déploiement de l'intermodalité entre en résonnance avec le SRIST, notamment à travers une hiérarchisation des gares et haltes ferroviaires. Dans le prolongement, il prévoit aussi et notamment les actions à mener pour l'organisation et la mise en place du réseau de desserte en bus, de parkings relai, ainsi que du développement des modes de déplacements doux.

L'un des objectifs est l'amélioration des conditions d'accès aux gares et haltes, et d'inciter à l'usage de l'offre ferroviaire en tant que pénétrante territoriale pour accéder au centre-ville de Bastia et plus globalement au pôle urbain.

Y sont distinguées les gares :

- de niveau 1 avec un objectif de rabattement multimodal global (bonne accessibilité routière, des espaces de stationnement VP, un ou des points d'arrêts TC selon l'organisation future des réseaux TC, des cheminements modes doux confortables depuis les zones urbaines et des box vélos sécurisés)
- de niveau 2 avec un objectif de rabattement multimodal intermédiaire (conditions de rabattement optimisées pour les modes alternatifs, TC - points d'arrêts - et modes doux)
- de niveau 3 avec un objectif de rabattement uniquement ciblé vers les modes doux
- de niveau 4, où la poursuite de la desserte peut être interrogée, au regard de l'inscription du point d'arrêt dans l'organisation urbaine et dans le système des mobilités



Source : extrait du PGD 2021

Pour la gare centrale de Bastia-centre, il est prévu la constitution d'un Pôle d'Echanges Multimodal, structurant pour le centre-ville, sur lequel il conviendra de prévoir une modification profonde de l'organisation des mobilités sur le site. Le projet vise à englober l'ensemble des modes en intégrant une offre de stationnement TC (arrêts + espaces de régulation). Ce projet devra être coordonné avec celui de la commune, qui est la réalisation d'un parking. Un réaménagement global du site nécessitera une étude approfondie pour affiner l'organisation des circulations des différents modes.

Pour la gare de Lupinu, un P+R existe déjà. Un projet de renforcement de la capacité de stationnement, à proximité immédiate est prévu. Les projets intégreront la desserte des transports collectifs routiers (bus).

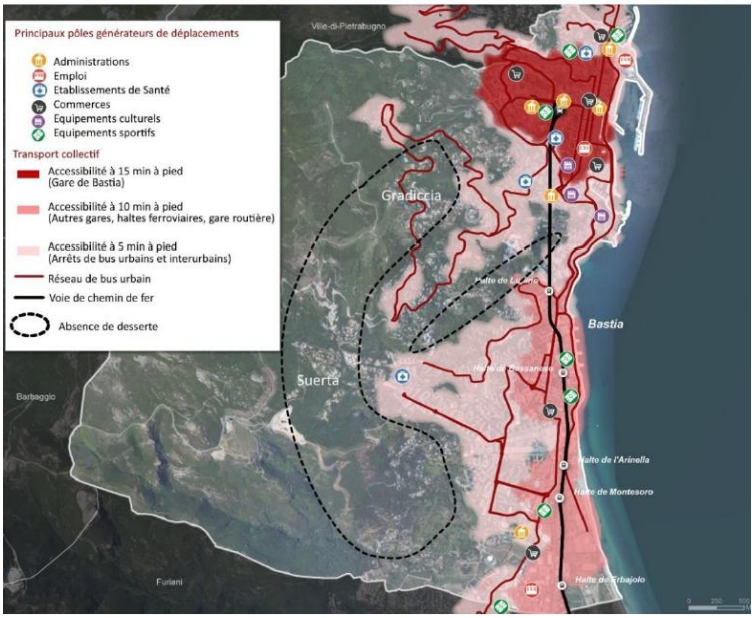
Pour la gare de Montesoro, le projet est actuellement à l'étude ; doit être pris en compte les conditions de traversées de la T11, entre la halte ferroviaire à l'est, et les pôles et points d'arrêts des bus à l'ouest.

Le diagnostic réalisé dans le cadre de l'élaboration du Plan Global de Déplacement (PGD) révèle que la localisation des points d'arrêts permet une bonne accessibilité aux pôles générateurs de déplacements Bastiais.

En effet :

- Près de 91 % de la population bastiaise se situe à 5 minutes à pied d'un arrêt de bus, ce qui doit favoriser la fréquentation de ce moyen de transport ;
- 87,4% des pôles sont accessibles à pied depuis un arrêt de TC urbain ;
- 41,7 le sont depuis la gare de Bastia ;
- 30 % depuis les haltes secondaires.

La desserte de Bastia et de ses pôles générateurs de déplacements



Source : Diagnostic PGD - CAB

Les secteurs de Subigna-Suerta et d'Agliani ne comprenant jusqu'à aujourd'hui qu'une densité relativement faible de constructions ne sont pas encore desservis par les lignes de bus. Toutefois les itinéraires du réseau sont évolutifs et pourront être confortés lorsque les quartiers comprendront une population plus nombreuse, à l'image de Gradiccia auparavant non desservi, mais qui l'est aujourd'hui.

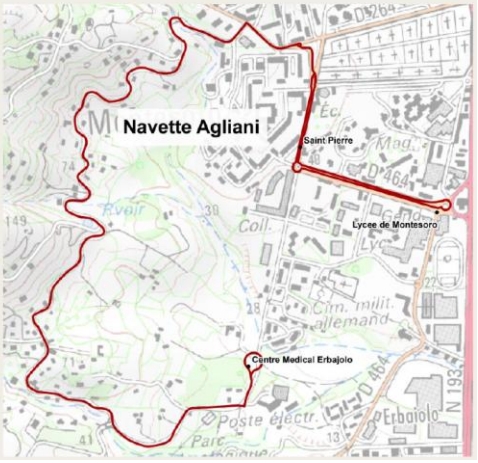
De la même manière les espaces d'activités d'Erbajolo dont le foncier est sur le point d'être entièrement mobilisé et qui, par effet de ricochet, drainera et engendrera une fréquentation plus élevée (travailleurs et usagers), pourra être mieux desservi.

Le Plan d'Action du PGD a d'ores et déjà intégré cette possibilité à la réflexion.

LIGNE SPECIALE – Agliani

✓ Une ligne spéciale pour permettre en particulier le rabattement des scolaires vers le Lycée de Montesoro.

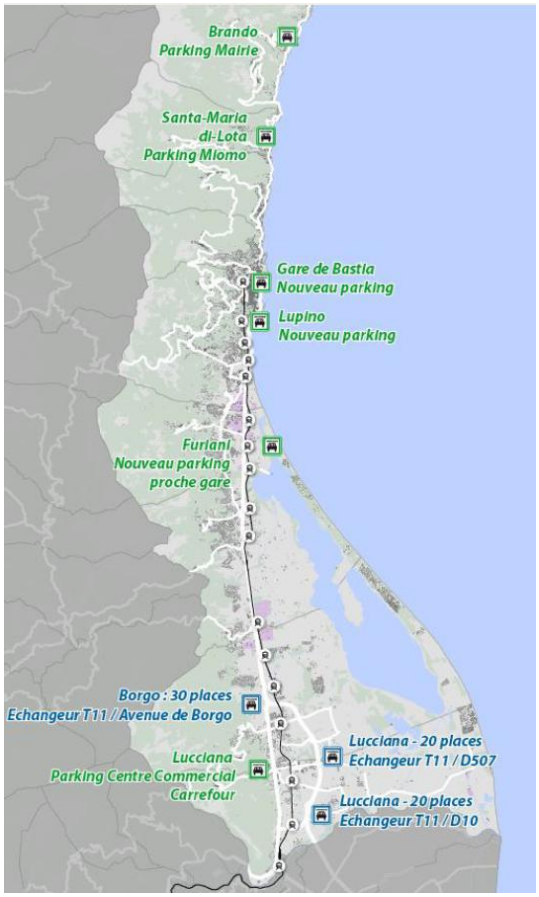
	LIGNE SPECIALE – Agliani
Spécificités de desserte	Pas de services les samedis et dimanches. Fonctionne uniquement en période scolaire
Nombre de services / JOB	4 les jours de semaine sauf 2 les mercredis.
Pôles desservis	Montesoro
Longueur aller / retour	8,4 Km
Kilométrage commercial annuel	2 700 km
Temps de parcours	De 28 à 36 min. selon les sens et les périodes horaires
Estimation du nombre de véhicules nécessaires	1



A l'heure actuelle, le co-voiturage est peu développé. Le Plan d'Action du PGD prend en compte son déploiement dans le sens où celui-ci ne doit pas être pensé uniquement dans le sens d'un rabattement vers Bastia mais également pour les habitants de Bastia vers les communes du Sud ou du Nord.

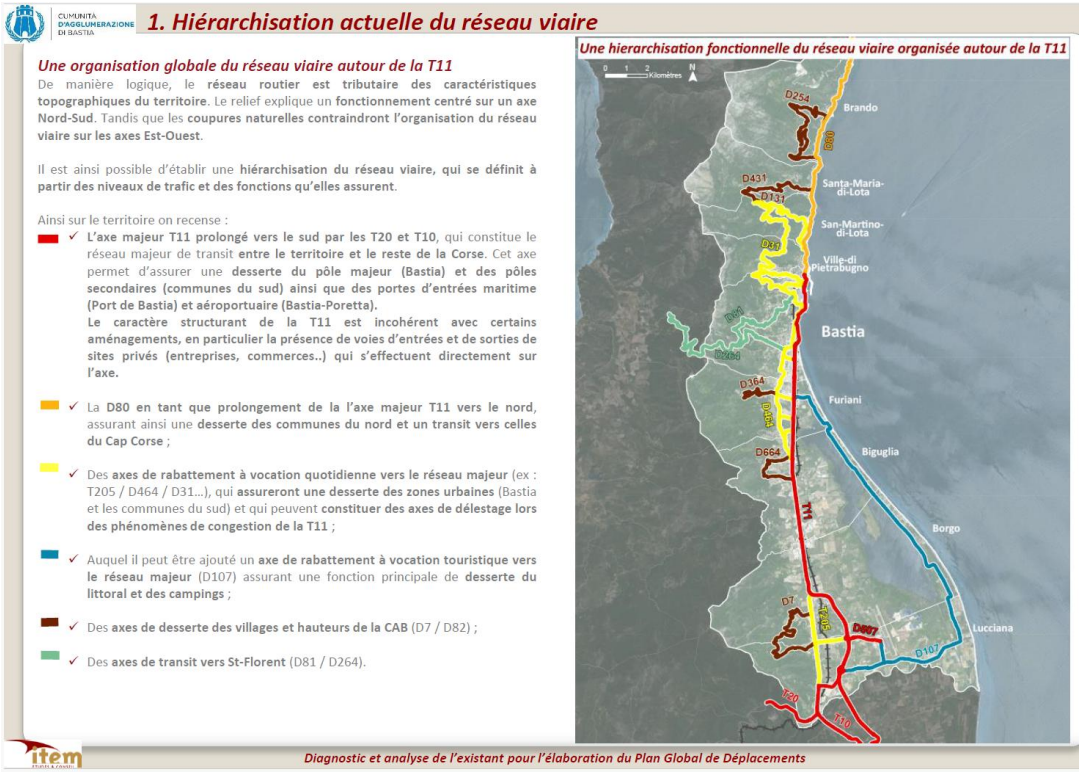
Afin de rationaliser des déplacements en automobile, à Bastia deux parkings pouvant être utilisés pour réaliser du covoiturage. Un au niveau de la gare du centre-ville et l'autre au niveau de la gare de Lupinu.

Créer un maillage d'aires de co-voiturage adaptées aux contexte territoriaux



Source : extrait du PGD 2021

Le diagnostic intégré au Plan Global de Déplacement a permis une lecture claire et hiérarchisé du fonctionnement des voies.



Source : PGD – Diagnostic - CAB

Pour assurer de meilleures conditions de déplacements au sein de la ville et orienter les aménagements, le PGDU propose une nouvelle hiérarchisation du réseau. Il précise les objectifs à recherchés et détaille également les actions à mettre en œuvre.

Extrait du Plan d'action du PGD

Action 3.1 — Valoriser une nouvelle hiérarchisation du réseau viaire

CUMUNITÀ D'AGGLUMERAZIONE DI BASTIA

Détail des mesures à mettre en place

NIVEAU	KILOMETRAGE CAB	KILOMETRAGE Hors CAB	KILOMETRAGE TOTAL	Exemples de voiries concernées	Principales fonctions	Objectifs à poursuivre dans le cadre du PDG
1) Réseau majeur de transit sur le fuseau nord-sud	28	42	70	T11	✓ Axe en 2x2 voies qui doit assurer l'écoulement des flux de transit vers le sud du territoire	✓ Poursuivre les aménagements (carrefour giratoire…) afin d'assurer le rôle d'écoulement de la T11 ✓ Répondre aux problématiques fortes de desserte des entreprises et ZA ✓ Limiter l'effet coupure de l'axe en sécurisant les modes sur les carrefours giratoires
1.1 Réseau de transit prolongé vers le nord	7	6	13	D80	✓ Axe en 2x1 voies cumulant les fonctions de transit vers le Cap Corse et de desserte des communes de Santa-Maria-di-Lota, San-Martino-di-Lota et Brando	✓ Limiter les phénomènes de congestion sans dégrader la qualité des zones urbaines ✓ Sécuriser les traversées modes doux
1.2 Réseau de transit depuis la Route Royale vers l'échangeur des collines	5	0	5	Futur axe comprenant la D464 Route Impériale	✓ Axe de transit en 2x1 voies en cours d'aménagement reliant la T11 (à hauteur du Carrefour des Collunes) à la D246 - Route Royale puis la D81 vers Saint-Florent	✓ Valoriser le rôle de transit de l'axe permettant ainsi de diminuer le trafic sur le secteur de Montesoro ✓ Limiter l'effet coupure de l'axe en sécurisant les modes sur les carrefours giratoires
2) Réseau de rabattement vers le réseau majeur	32	30	62	D264 - Route royale / Avenue de la Libération / D507…	✓ Axes cumulant les fonction de desserte des zones résidentielles des communes et de rabattement vers les axes de transit – Vocation dite quotidienne ✓ Itinéraires de shunt lors des pics de congestion sur la T11	✓ Eviter les itinéraires de shunt sur ces axes ✓ Cela passe en premier lieu par le traitement des congestions sur la T11 et par un meilleur partage de la voirie tous modes sur ces axes (arrêts en ligne pour les TC, aménagements et traversées modes doux sécurisées
2.1 Réseau de rabattement littoral	3	20	23	D107 – Route de la Lagune	✓ Axes cumulant les fonction de desserte des zones résidentielles des communes et de rabattement vers les axes de transit – Vocation dite touristique	✓ Améliorer le partage de la voirie sur cet axe ✓ Clarifier la place du vélo et le rôle de la Marana
3) Réseau de desserte des villages et hauteurs	23	23	46	D7 / D664 / D31 / D54…	✓ Liaisons sinueuses de dessertes des hauteurs et villages et rabattement vers les axes hauteurs	✓ Assurer des conditions minimales de sécurité dans les zones urbaines pour les piétons ✓ Accorder une place aux points d'arrêts TAD
4) Axes de transit vers l'ouest via les hauteurs	8	8	16	D82 / D62 …	✓ Axes sinueux de transit vers la Communauté de Communes Nebbiu – Conca d'Oro	✓ Assurer des conditions minimales de sécurité dans les zones urbaines pour les piétons
5) Pénétrantes de l'hypercentre	4	0	4	Boulevard Paoli / Avenue Jean Zucarelli…	✓ Axes de transit et de rabattement vers les réseaux majeurs depuis les pôles de l'hypercentre ✓ Itinéraires de shunt lors des pics de congestion sur la T11	✓ Eviter les itinéraires de shunt ✓ Améliorer le partage de voirie sur ces axes et prioriser les modes alternatifs
6) Liaisons complémentaires de l'hypercentre	2	0	2	Rue César Campinchi / Rue Miot..	✓ Axes secondaires assurant un rôle de desserte des pôles de l'hypercentre	✓ Eviter les itinéraires de shunt, accroître la place des modes doux sur ces axes via des mesures de pacification et d'apaisement des vitesses

Action 3.2 — Améliorer le partage de voirie sur les axes urbains

Détail des mesures à mettre en place

Etablir des principes de partage en fonction des niveaux hiérarchiques du réseau viaire

A chacun des niveau de voirie définis dans la hiérarchisation doivent correspondre des principes d'aménagement pour améliorer la circulation des autres modes

1) Réseau majeur de transit sur le fuseau nord-sud

+ 1.2 Réseau de transit depuis la Route Royale vers l'échangeur des collines – Voie nouvelle entre Bastia et Furiani

Bien que dévolu au trafic de transit et disposant d'un caractère « autoroutier » au sud de Bastia, ces axes ne doivent pas occulter les modes doux.

Deux problématiques seront à intégrer dans la question du partage de voirie :

- ✓ De manière linéaire, le **prolongement de la voie verte de l'Arinella vers le nord, en particulier jusqu'au Tunnel de la T11**. Il s'agira ici de prendre en compte les conditions de liaisons entre l'infrastructure et les secteurs résidentiels Bastiais (Lupino…) ;
- ✓ Pour **l'ensemble des carrefours giratoires** présents sur la T11 ainsi que sur la voie nouvelle entre Bastia et Furiani, **l'intégration des flux modes doux de traversées sera à prévoir**, afin de limiter l'effet coupure de ces axes.

1.1 Réseau de transit prolongé vers le nord

Deux thématiques d'aménagements seront à prévoir, dans les traversées de zones urbaines des communes du nord :

- ✓ A minima un **trottoir de largeur suffisante** (1m40), dégagé de toute gêne (mobilier urbain, stationnement illicite) afin d'assurer une continuité, et des traversées piétonnes apaisées et sécurisées pour ce qui concerne les flux piétons. Le trottoir sera à positionner de manière pertinente en fonction du bâti et des pôles générateurs. L'aménagement de cet espace sécurisé devra se faire, selon le contexte viaire au détriment des espaces de circulation et de stationnement.
- ✓ Une solution cyclable doit être identifier pour assurer une continuité du maillage cyclable vers le nord (jalonnement et signalisation intense, bande cyclable élargie dans le sens montant…) ;
- ✓ Un **aménagement systématique des arrêts en ligne** (rappel : axe emprunté par la ligne C du réseau projeté Bastia Bus).

2) Réseau de rabattement vers le réseau majeur

Les aménagements à prévoir devront concernent l'ensemble des modes alternatifs.

Pour les piétons, **deux trottoirs de qualité** (1m40 / dégagé de toute gêne) de chaque côté de la voirie (sauf impossibilité technique clairement vérifiée) et des **traversées piétonnes sécurisées** ;

- ✓ Des **aménagements cyclables de type « bande »** ;
- ✓ Des **arrêts en lignes ou en encoches**, en fonction des lignes hiérarchisées.

Ces propositions entrent ainsi en cohérence avec l'objectif valoriser les modes alternatifs, pour inciter les automobiles à ne pas utiliser ces axes pour du transit.

Source : PGD – Plan d'Actions - CAB

Etablir des principes de partage en fonction des niveaux hiérarchiques du réseau viaire

A chacun des niveau de voirie définis dans la hiérarchisation doivent correspondre des principes d'aménagement pour améliorer la circulation des autres modes

3) Réseau de desserte des villages et hauteurs
4) Axes de transit vers l'ouest via les hauteurs
Les objectifs seront similaires que sur les axes de transit à savoir :
- ✓ Une **prise en compte des flux piétons sur les zones urbaines**, avec dans la mesure du possible, l'aménagement d'un trottoir (1m40 / dégagé de toute gêne) sur un moins un côté de la voirie ;
- ✓ **La sécurisation des traversées piétonnes** dans les zones ;
- ✓ **La matérialisation de points d'arrêts TAD sur les axes de desserte des villages et hauteurs.**

En cas d'impossibilité technique clairement vérifiée dans les zones urbaines, le recours à des aménagements de pacification et un apaisement drastique des vitesses sera à prévoir.

5) Pénétrantes de l'hypercentre
Le principe de base pour l'hypercentre de Bastia est de considérer que les modes automobiles ou PL ne doivent pas disposer de plus de places que les modes alternatifs. Il s'agira de considérer sur ces axes :
- ✓ **L'aménagement systématique d'arrêts en ligne** ;
- ✓ **Des cheminements doux larges confortables** (2,5 m) et des traversées piétonnes sécurisées ;
- ✓ **Des aménagements de types bandes cyclables.**

Le **Boulevard Paoli étant identifié comme un axe de shunt du Tunnel de la T11, réglementaire pour les PL, le recours à de la suppression de places de stationnement, sur au moins une file devra être envisagé.**

6) Liaisons complémentaires de l'hypercentre
Ces voiries sont celles qui, dans la hiérarchisation du réseau viaire, identifie une place plus importante des modes alternatifs. De la même manière que pour les pénétrantes de l'hypercentre, il s'agira de proposer :
- ✓ **L'aménagement systématique d'arrêts en ligne** ;
- ✓ Des **cheminements doux larges confortables** (2,5 m) et des traversées piétonnes sécurisées.

En cas d'impossibilité au regard des largeurs de voirie, deux solutions seront à prévoir :
- ✓ La suppression des places de stationnement ;
- ✓ Le recours à des zones pacifiées de type Zone de rencontre.

Source : PGD – Plan d'Actions - CAB

4.4 Communications numériques

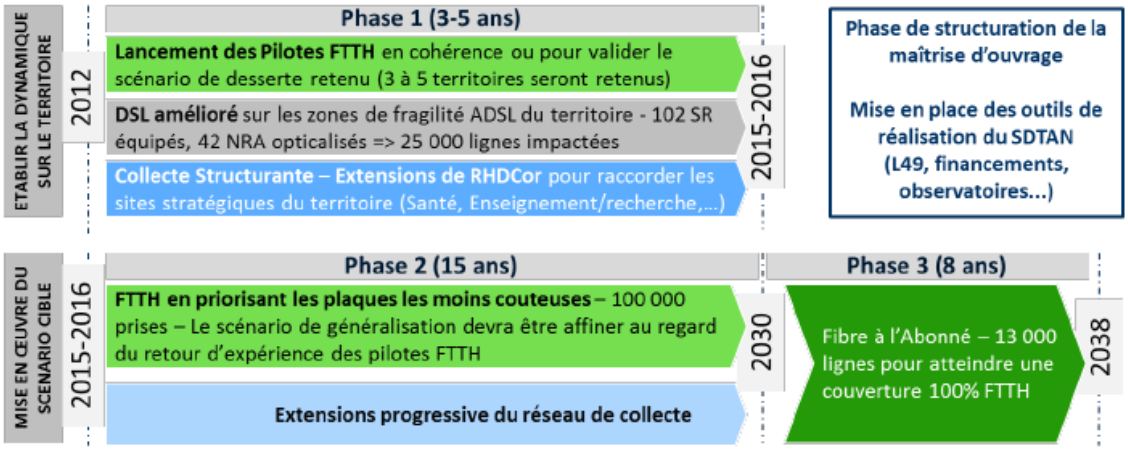
4.4.1 Le schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique de la Corse

En 2010, la Collectivité Territoriale de Corse a décidé d'engager son Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN) afin de définir, avec ses partenaires publics, une stratégie permettant d'étudier les conditions opérationnelles du déploiement du Très Haut Débit (THD) à l'échelle régionale.

Les trois grandes phases du SDTAN de la Corse sont les suivantes :

- Phase 1 : Amorcer la dynamique sur le territoire d'ici 2015/2016,
- Phase 2 : Généraliser le déploiement du FTTH sur le territoire d'ici 2030,
- Phase 3 : Traiter l'habitat isolé après 2030.

Phases du SDTAN de Corse



Les 28 et 29 juillet 2016, l'Assemblée de Corse approuvait le rapport sur la mise en œuvre opérationnelle de la phase 1 du SDTAN, dont les 4 actions structurantes sont les suivantes :

Action 1 : Opération de Montée en Débit sur les territoires enclavés de la Corse. Elle concerne la mise en œuvre de solutions de Montée en Débit DSL sur 70 zones soit 12 000 foyers en situation de fracture numérique.

Action 2 : Renforcer le réseau de collecte public en fibre optique. Il s'agit du renforcement du réseau de collecte en aménageant 481 kms de fibres optiques supplémentaires pour le raccordement des sites stratégiques (sites publics, répartiteurs téléphoniques, points hauts de téléphonie mobile)

Action 3 : Premier déploiement de la fibre optique à l'abonné hors des zones d'intervention des opérateurs privés ». Elle s'attache au déploiement sur 30.000 foyers de prises très haut débit (FttH). Elle cible les principaux bassins de vie en dehors des agglomérations de Bastia et Ajaccio intitulée

Action 4 : Mise en œuvre de solution d'inclusion numérique. Il s'agit de mettre en œuvre de solution d'inclusion numérique pour les zones les plus isolées du territoire (Solutions satellitaires, Solutions de couverture des zones blanches 3G/4G/4G+).

Ces quatre volets d'actions sont réalisés sous maîtrise d'ouvrage de la CTC. Ils **ne concernent pas les agglomérations de Bastia** et d'Ajaccio sur lesquelles se sont positionnés les opérateurs privés : l'opérateur SFR a déclaré une intention d'investissement sur l'agglomération de Bastia et France Télécom Orange sur l'agglomération d'Ajaccio.

Toutefois, le SDTAN prévoit un volet conditionnel consacré aux agglomérations de Bastia et Ajaccio, de manière à ce que les collectivités concernées par les projets privés soient en cohérence avec un équilibre intra et extra territorial. Les actions prévues à cet effet par le SDTAN sont les suivantes :

- Conventionner et suivre les déploiements des opérateurs privés,
- Mutualiser et définir ensemble les mesures de facilitation des déploiements sur les Agglomérations,
- Garder une capacité d'intervention pour réaliser la couverture effective des zones délaissées.

4.4.2 Le développement des communications numériques dans le PADDUC

Le diagnostic territorial du PADDUC fait état d'un « *développement insuffisant d'une part des réseaux de collecte, qui freine l'accès aux nouvelles offres de services et notamment au Très Haut Débit, d'autre part, des réseaux de desserte qui entraîne une inégalité en termes de qualité et donc une inégalité entre les territoires.* »

Ainsi, le développement du numérique est abordé dans le PADD (Livret 2 du PADDUC) :

- L'orientation stratégique n°7, catalyser les filières à fort potentiel, comporte comme objectif opérationnel de développer les Technologies de l'Information et de la Communication (TIC), de manière à s'affranchir des contraintes géomorphologiques du territoire corse.
- L'orientation stratégique n°10, orientation en matière d'équipements et d'infrastructures, comporte également un volet dédié aux TIC et pose comme objectifs opérationnels de privilégier une desserte équitable à très haut débit sur l'ensemble du territoire et de répondre au besoin d'émancipation sociale et culturel et de développement économique de la Corse.

Présentation synthétique des objectifs opérationnels de l'orientation stratégique n°10 du PADD (Source: livret 2 du PADDUC)

① **Infrastructures : Privilégier une desserte équitable à très haut débit de l'ensemble du territoire insulaire**
⇨ Couvrir la Corse en très haut débit et ne laisser aucun des territoires insulaires au bord du chemin ⇨ Concentrer les investissements autour d'infrastructures en fibres optiques performantes ⇨ Développer l'offre en haut débit ADSl supérieur à 8 Mbs à court terme dans tous les foyers insulaires **Trois principaux chantiers pour les 20 prochaines années :** ⇨ Renforcer et structurer le maillage en fibre optique ⇨ Abandonner le câble de cuivre au profit de la fibre optique pour la desserte de foyers et des entreprises ⇨ Assurer une couverture alternative par la téléphonie mobile de nouvelle génération ⇨ Mettre en place une gouvernance adaptée regroupant l'ensemble des collectivités

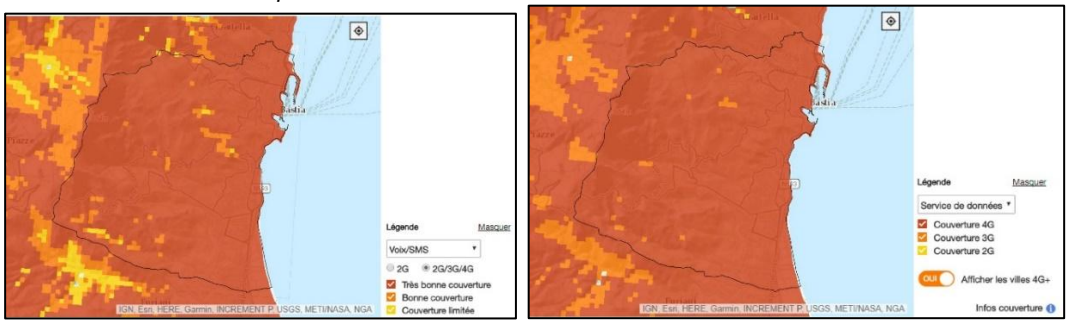
② **Accompagnement numérique : Répondre au besoin d'émancipation sociale et culturel et de développement économique de la Corse**
⇨ Éviter que le numérique renforce les facteurs d'inégalité déjà existants ⇨ Faire converger la nécessité de l'accessibilité pour tous des usages numériques avec le changement « par le numérique » pour améliorer les services sociaux, économiques et institutionnels ⇨ Acquérir au sein de chaque territoire des dispositifs de médiation numérique flexibles sous la forme d'espaces physiques ⇨ Décrire la mise en œuvre d'un tel réseau dans un Schéma d'Aménagement des Tiers Lieux

4.4.3 La couverture du réseau numérique à Bastia

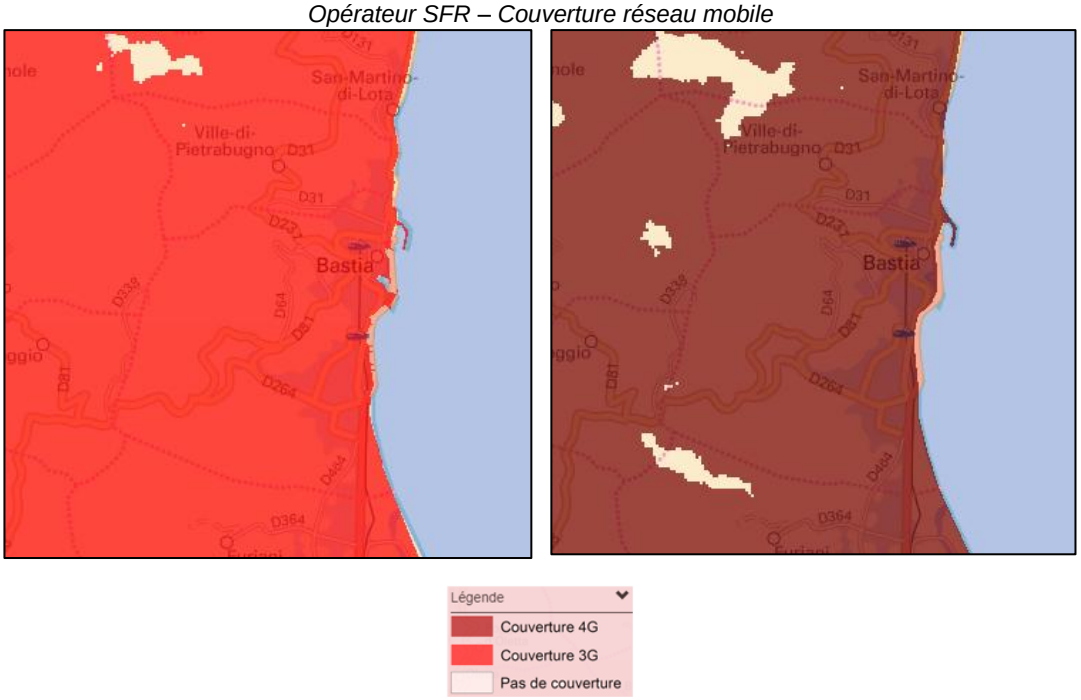
Les communications numériques mobiles

La commune bénéficie d'une bonne couverture pour le réseau mobile. Les secteurs les plus denses de la ville peuvent même bénéficier de la 5G.

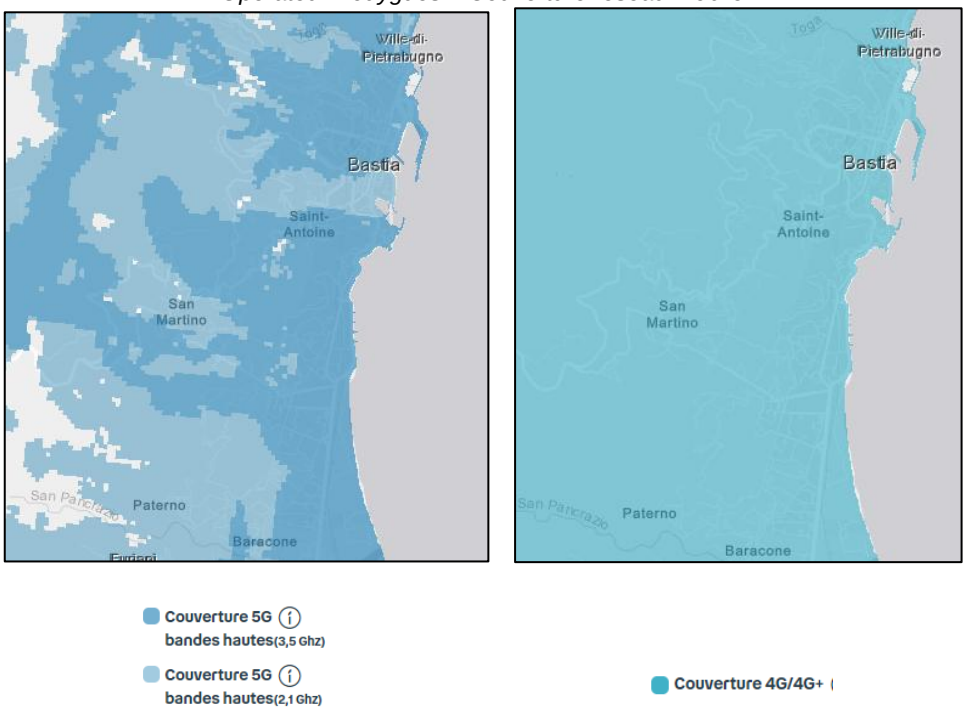
Opérateur ORANGE - Couverture du réseau mobile



Opérateur SFR – Couverture réseau mobile



Opérateur Bouygues – Couverture réseau mobile

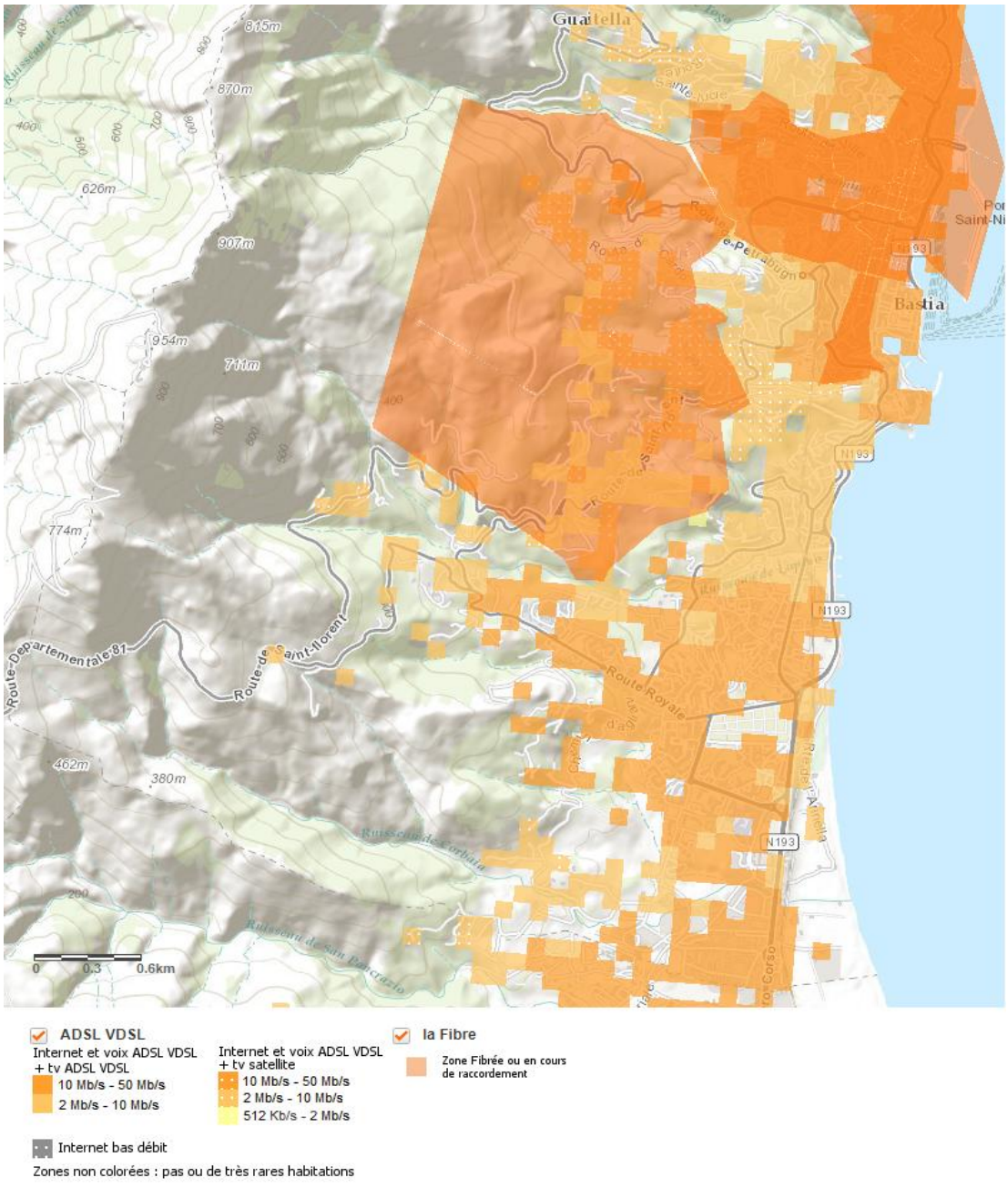


Les communications numériques fixes

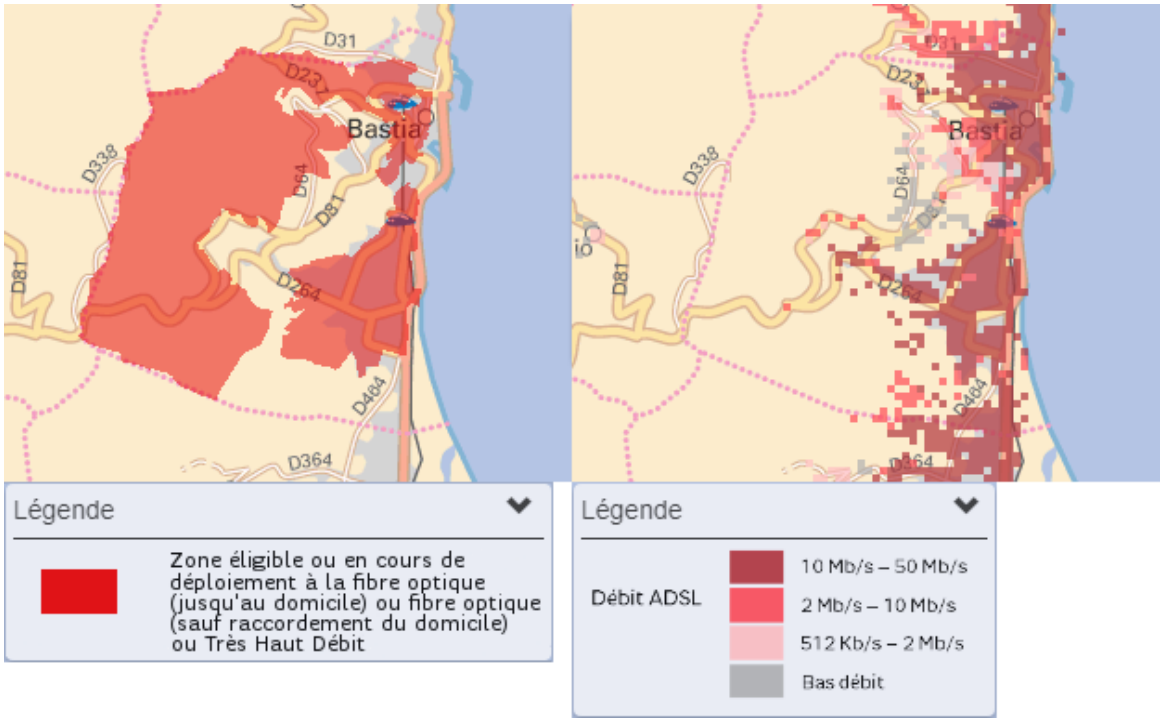
La commune de Bastia est couverte par plusieurs réseaux, ADSL, ReADSL, ADSL2+, VDSL2, FTTH et FTTLa. Toutefois, cela ne signifie pas que toutes les lignes téléphoniques situées à Bastia sont éligibles à ces réseaux.

Les réseaux de fibre optique jusqu'au domicile (FTTH) et de fibre optique jusqu'au dernier amplificateur (FTTLa) permettant de bénéficier de l'Internet Très Haut Débit à Bastia sont Numéricable-SFR (FFTLa jusqu'à 200Mbits) et Orange (FTTH jusqu'à 500Mbits). La présence de ces réseaux n'implique pas automatiquement que tous les logements sont éligibles au très haut-débit. Le déploiement de la fibre est progressif et dépend des investissements engagés par les opérateurs et les collectivités locales.

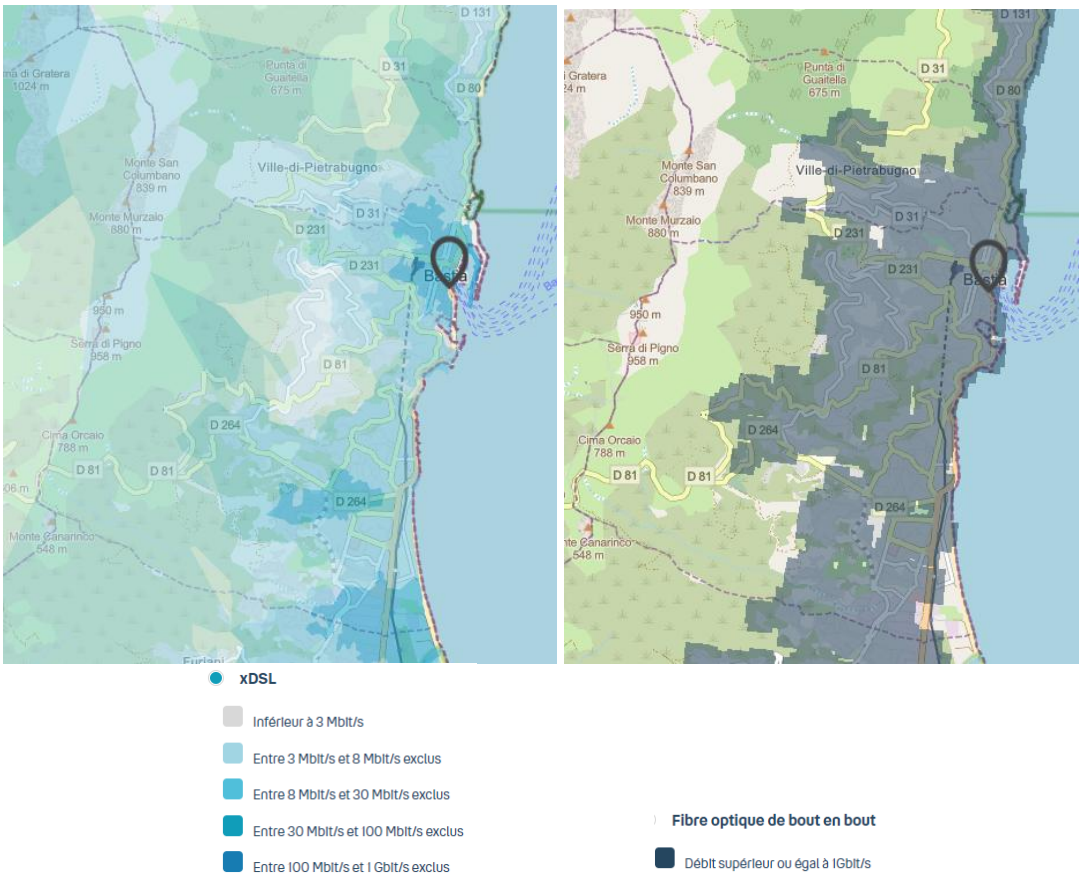
Opérateur Orange – Couverture des réseaux fixes



Opérateur SFR – Couverture des réseaux fixes



Opérateur Bouygues – Couverture des réseaux fixes



4.5 Synthèse du diagnostic et des enjeux sur le thème des équipements et services

CONSTATS ISSUS DU DIAGNOSTIC :

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

⇒ Un taux d'équipement et de services satisfaisant, concentré en partie basse de la ville

⇒ Un réseau routier contraint par la topographie (axe linéaire) et confronté à des congestions régulières

⇒ Une forte pression automobile engendrant des contraintes de stationnements, particulièrement au sein de l'hyper centre

⇒ Une offre de transport en commun attractive

⇒ Un réseau ferré au tracé stratégique

⇒ Une mobilité douce développée, mais qui reste à conforter

⇒ Un trafic maritime et aérien important

⇒ Un projet portuaire pour répondre aux exigences du trafic maritime et aux normes de sécurité en vigueur

ENJEUX :

⇒ 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

5. HISTOIRE ET MORPHOLOGIE DES FORMES URBAINES

5.1 Les formes urbaines historiques

Au XIVe siècle, l'anse de l'actuel Vieux-Port n'est peuplée que de quelques maisons de pêcheurs qui dépendent du village de Cardo. Ce groupement de maison est alors appelé Porto Cardo.

En 1378, le gouverneur génois Leonello Lomellini quitte le château de Biguglia et s'installe dans une place forte qu'il fait bâtir sur le promontoire Porto Cardo. Avec l'installation du Gouverneur, Bastia devient, de fait, la capitale de l'île. La nouvelle cité compte deux quartiers distincts : le Port (appelé «Terra Vecchia», car c'est la partie la plus ancienne de la ville) et la Citadelle (dite «Terra Nova», nouvellement construite).

Au cours des XVIe et XVIIe siècles, le système défensif de la Citadelle se perfectionne. On adjoint aux remparts les imposants bastions Saint Charles, Saint Jean et Sainte Marie. La haute ville suit la tradition des villes génoises : plan en damier et rues droites. Bastia est également une capitale religieuse, car tous les ordres religieux présents dans l'île ont tenu à ouvrir leur établissement principal au plus près du Gouverneur génois. Ces édifices baroques maillent et structurent le tissu urbain. Ils donnent à la ville un caractère unique. Les maisons bastiaises de l'époque baroque présentent le plus souvent de hautes façades de style génois, sobrement décorées.

Dès la fin du XVIIIe siècle, la ville prospère et sa population s'accroît sensiblement. Au cours du XIXe siècle, la cité s'étend vers le nord ainsi que sur les hauteurs. Le paysage urbain est alors en pleine mutation : construction du palais de justice, aménagement de la Place Saint-Nicolas, création de grands axes de communication, tels que le cours Pierangeli, le boulevard Paoli et la rue César Campinchi. Les nouveaux boulevards sont bordés de grands immeubles aux façades néoclassiques qui font la fierté de la ville. Ces élégants édifices sont ornés de balcons à balustrades, de corniches, pilastres et frontons. Les portails cachent souvent derrière leurs portes massives des cages d'escaliers décorées de peintures en trompe-l'œil, d'esprit italien. Les toits, en lauze de schiste gris-bleu, donnent une couleur particulière au paysage urbain.

Les transports sont également une problématique majeure au XIXe siècle. Pour bénéficier de la prospérité économique apportée par la révolution industrielle, Bastia doit moderniser l'ensemble de son réseau routier, de ses aménagements portuaires et se doter d'infrastructures ferroviaires ; le chemin de fer est planifié.

Initialement située près de l'emplacement du rond-point Leclerc, l'ancienne gare a aujourd'hui disparue, détruite lors de la seconde Guerre Mondiale.

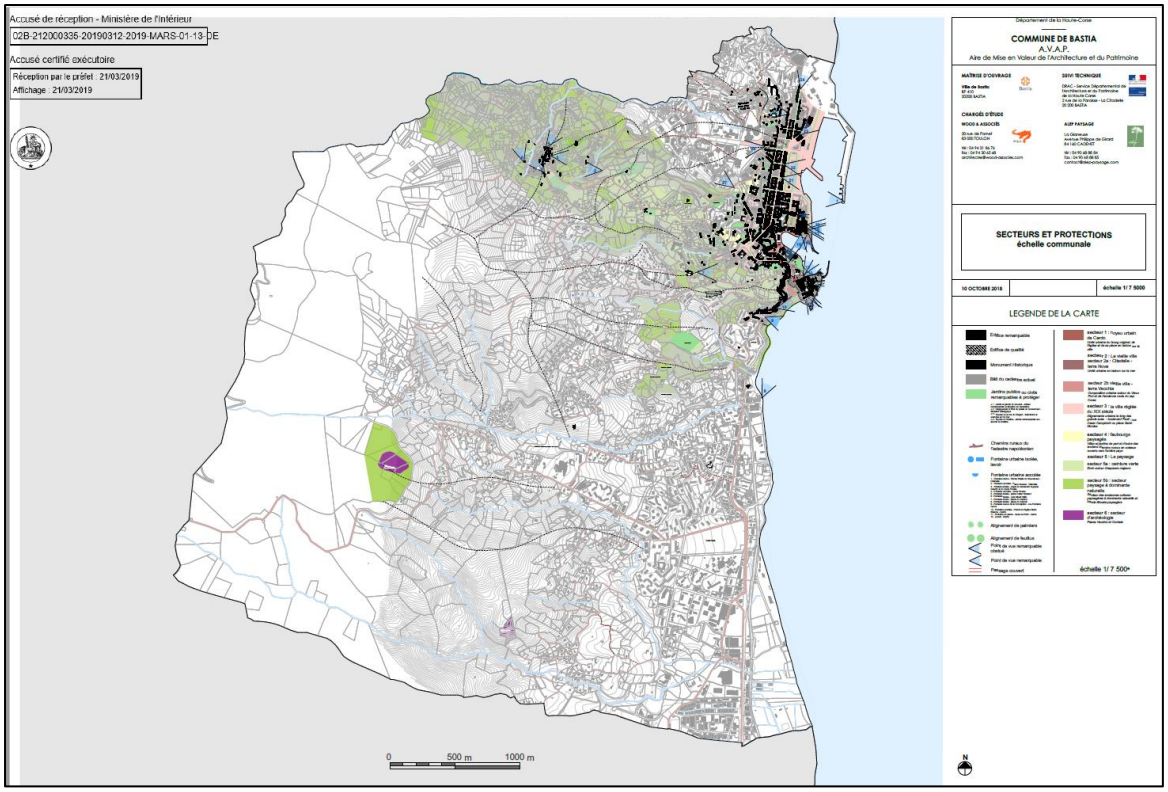
Les premiers projets de création de lignes de chemin de fer à Bastia datent du règne de Louis-Philippe, toutefois les premiers crédits ne sont engagés qu'à partir de 1878. Aussi la ligne Bastia-Corte est-elle ouverte en 1888 et celle Bastia-Ajaccio en 1894.

Symbole de l'ère industrielle, le chemin de fer facilita considérablement les transports de voyageurs et de marchandises entre l'intérieur de l'île et le port de Bastia, permettant un gain de temps indéniable et une augmentation des volumes de marchandises.

Il a fallu également repenser la question des transports maritimes. Jusqu'alors le seul équipement à disposition des bastiais était l'actuel Vieux Port. Exigu et d'accès difficile, il ne pouvait s'adapter au développement de la navigation à vapeur. Dès 1830, la création d'un nouveau port est donc programmée pour permettre à Bastia de conserver son rôle de leader économique de l'île. L'implantation d'un nouveau port dans l'anse Saint-Nicolas est décidée en 1845, mais les travaux seront longs à se mettre en place et le nouveau port n'est mis en activité qu'en 1872. Dès lors, le Vieux Port est affecté aux flottes de pêche et de plaisance.

Les quartiers les plus anciens de Bastia sont amplement recensés et décrits dans le Site Patrimonial Remarquable (SPR) approuvé en 2019.

Carte des secteurs du SPR de Bastia



Les paragraphes suivants reprennent des parties du SPR.

5.1.1 La vielle ville

La vieille ville est composée de la Citadelle, du Vieux-Port et des quartiers Saint-Joseph et Saint-Angelo.

Elle correspond au secteur 2 du SPR, décomposé en deux sous-secteurs ; 2a pour la Citadelle-Terra Nova (unité urbaine en balcon sur la mer) et 2b pour la vieille-ville-Terra Vecchia (autour du Vieux Port et de l'ancienne route du Cap Corse).

L'entité 2a « la Citadelle-Terra Nova » est particulièrement visible depuis le grand paysage terrestre ou marin. La citadelle est implantée au sommet d'une émergence rocheuse, cernée de deux abris côtiers. Son emprise est définie dès le XVème siècle, les limites sont formées par l'enceinte défensive. La forteresse est accessible par les deux entrées qui percent les murailles : la porte Louis XVI sur le cours Favale, qui mène à la place du donjon, et l'entrée située sur la place d'armes qui relie la rue Vezzoni à la cathédrale. Un accès piéton permet de rejoindre le Palais des Gouverneurs depuis le jardin Romieu. La citadelle recèle des édifices remarquables datant de la période génoise.

L'architecture de la citadelle témoigne des transformations qu'ont subi les édifices du XVème à nos jours. Les implantations sont conservées mais les bâtiments sont surélevés à plusieurs reprises pour atteindre un gabarit de R+3/R+4. Les bandeaux sur les façades sont les témoins de ces transformations.

Sur les rues parallèles au tracé de l'enceinte ; comme c'est l'exemple de la rue des Turquines, les bâtiments sont plus bas (R+3). Les façades sont lisses, les percements, composés sur les façades principales.

Les toitures sont à deux pentes, en lauze en schiste.

L' entité 2b « Vieille-ville-Terra Vecchia » est composé de plusieurs unités urbaines.

L’îlot Pontetto occupe le côté sud du Vieux-Port et constitue l'un des lieux les plus emblématiques et identitaires de la ville. Sa position géographique est exceptionnelle, à proximité immédiate de la citadelle, adjacent au jardin Romieu et face à l’église Saint Jean (de l’autre côté du port).

Si les immeubles du quartier sont les plus anciens de Bastia, Pontetto est l'un des quartiers les plus dégradés du centre-ville à cause du mauvais état de conservation des bâtiments. Des opérations de rénovation des bâtiments sont toutefois en cours. Les rénovations réalisées permettent de revaloriser le site, dans le respect du patrimoine.

Les parcelles sont, d’une manière générale, complètement bâties. Leur implantation respecte les courbes de niveaux du terrain. Les espacements entre ilots (occupés par des rues en escalier) permettent l’écoulement des eaux de ruissellement. Les ilots sont subdivisés en plusieurs parcelles de dimensions très réduites.

Les édifices sont des immeubles de logements de plusieurs étages, très élevés par rapport aux dimensions des parcelles. Ils montent jusqu’à des niveaux R+6, le dernier étage étant de hauteur moindre.

Les ilots attestés sur les plans du XVII° présentent, là où cela est encore lisible, des fronts bâtis continus sur les rues. Les deux immeubles du XIX° siècle se détachent par leurs dimensions et leur forme (immeuble avec cour centrale). Le quartier présente un fort étagement, et se caractérise aussi par l'homogénéité générale du bâti, caractérisé par des couleurs vives qui se rapprochent des villes de la Riviera et de la Ligurie.

La Punta, anciennement appelée Terra Vecchia par opposition à la citadelle Terra Nova, est l’ancien quartier marchand de la ville à l’époque génoise.

Le quartier des magasins à la Punta occupe le côté nord du vieux port, le long des quais des Martyrs de la Libération. Sa densité contraste avec la place de l’hôtel de ville à l’ouest et la mer à l’est.

C’est un ensemble bâti qui présente des caractéristiques propres, clairement identifiables.

Le quai, construit à la moitié du XIXème, relie le vieux port à la place Saint Nicolas par une promenade le long de la côte. La structure urbaine répond aux contraintes de la fonction commerciale du site : la topographie plate et la proximité avec le port permettent la création d’un ensemble de magasins séparés par des rues droites facilement praticables par des charrettes.

Les bâtiments ont des accès directs aux quais pour permettre les opérations de chargement de la marchandise.

L’aménagement des quais génère la frontale bâtie sur la mer, des immeubles-placards (Palais Antonetti) sont édifiés pour embellir ce nouvel espace public gagné sur la mer. Ce chantier colossal, achevé en 1842, est favorisé par Louis Philippe.

Les rues y sont droites, étroites et orthogonales sans hiérarchie à l’intérieur du site. La forme droite des rues permet d’avoir de nombreuses percées vers la mer et permettent de relier le quartier Saint Jean à la mer.

Les ilots sont très étroits de forme oblongue, orientés est-ouest, les parcelles sont traversantes. La taille et forme des parcelles sont régulières. La trame ancienne est encore en grande partie en place.

Le bâti traduit le rythme du parcellaire ancien avec une continuité bâtie et une certaine homogénéité. Le gabarit du bâti se situe entre R+3 (+ combles), notamment entre les quais et l’église St Jean-Baptiste Chjesa), et R+5 (+ combles). Les rez-de chaussée sont commerciaux sur les quais et la place du marché.

Les faitages des bâtiments sont parallèles à la rue et les toitures sont en lauze en schiste.

Le faubourg Saint Joseph se développe en balcon vers le sud. Une architecture de faubourg, de type linéaire, s’édifie progressivement le long du chemin d’accès sud de la ville jusqu’à atteindre l’église Saint Joseph depuis Terra Vecchia. La rue suit les courbes de niveaux et génère une forme

organique qui est doublée d'une promenade en belvédère (rue Cezar Vezzani, route du front de mer). Les façades arrière du faubourg deviennent la frontale de la corniche.

Le faubourg Saint Angelo se situe entre le boulevard Gaudin (construit dans les années 1840) et la campagne à flanc de montagne. Le faubourg se développe le long de l'ancien chemin conduisant au couvent Saint Angelo. A la différence du faubourg Saint Joseph, seule la frontale est bâtie. Des jardins suspendus demeurent à l'ouest, reliés aux immeubles par des passerelles ouvragées.

Les immeubles du boulevard Gaudin ont maintenu de nombreux passages en escaliers avec la rue Saint Angelo.

La montée Filippina et le chemin Saint Roccuccio relient les faubourgs à la campagne.

Aux portes de la ville dense, cette entité est définie par son caractère rural : revêtement du sol en pierre, mur de clôture bas permettant la vue de la végétation. Les deux faubourgs et les espaces jardinés s'étageant à l'ouest constituent un ensemble remarquable qu'il convient de préserver.

Les voies de communication principales doublent le tracé de la route départementale. Les rues constituent un ensemble homogène. Les traverses est-ouest sont escarpées, souvent traitées en escalier, elles relient le quartier à la corniche Cesar Vezzani et plus bas, à la côte.

La rue Saint Angelo ne présente pas la même structure, n'étant pas bordée des deux côtés par les bâtiments.

Le parcellaire suit la topographie du site, de type linéaire le long de l'axe viaire. La profondeur Les parcelles ont une profondeur de de 15 mètres une largeur variable de 7-9 mètres.

Le long de l'axe viaire, le tissu urbain est resserré, la trame viaire étroite. Le bâti est établi en ordre continu, en linéaire avec une densité importante. Continuité et mitoyenneté du bâti, à l'alignement de l'espace public. Le bâti occupe entièrement les parcelles.

La hauteur du bâti varie de R+1 à R+3. Les façades sont généralement enduites.

Les toitures sont en lauzes de schiste ou tuiles, à deux pentes avec des corniches moulurées sur la rue.

La vieille ville : la Citadelle et le Vieux-Port

La vieille ville présente des immeubles de 3 à 6 niveaux, alignés de part et d'autre de ruelles très étroites. La citadelle au Sud et le quartier du quai des Martyrs de la Libération au Nord présentent une trame quadrillée, tandis qu'à l'arrière du front de mer on trouve une urbanisation linéaire le long de voies sinueuses.

5.1.2 Les faubourgs des XVIII^{ème} et XIX^{ème} siècles

Cette entité compose également le centre-ville de Bastia, au nord de la veille ville. Elle est identifiée dans l'AVAP par le secteur 3. On y trouve l'activité commerçante de la ville.

L'urbanisation de ce secteur s'organise autour de 1840 où se structurent les traverses et boulevards réguliers comme le boulevard Paoli, le boulevard César Campinchi ou le boulevard du Général Graziani…

Les immeubles s'élèvent de 5 à 6 niveaux sur rez-de-chaussée avec des motifs de rez-de-chaussée/entresol souvent réunis par une arcature, 6 à 8 travées régulières avec baies à linteaux droits avec encadrements richement décorés.

L'entrée de l'immeuble se situe généralement au centre de la composition. Elle participe par la qualité des portes, avec imposte en ferronnerie, encadrement surmonté d'atlantes ou cariatides, à la monumentalité de cette architecture.

Boulevard de Paoli (Source : Google Street view)

5.1.3 Le développement du XIX^{ème} siècle

Au XIX^{ème} siècle se développe également, sur les premiers côteaux en lisière du centre-ville, un secteur d'habitations individuelles, identifié par le SPR comme le secteur 4, dit de faubourgs paysagers.

Ce secteur se distingue par une série de palais et villas implantées au cœur de jardins remarquables.

Les grilles et clôtures soignées prolongent les villas et jardins sur la rue par leur modénature ou leur coloration. Ces murs bahuts d'une quarantaine de centimètre sont surmontés de barreaudage en fer plein support de lianes ; glycines, clématites, bougainvilliers ou jasmins…

Les linéaires de clôtures sont rythmés de portails en bois peint ou en fer forgé amenant au jardin sur rue. Le jardin sur rue constitue le fond de scène d'une série de villas remarquables, maisons de maître et palais du début du XIX^{ème} siècles prolongés de jardins sur cour occupant 40 à 50 % de la parcelle. Richement plantés d'essences exotiques ou orangers ces jardins ; oasis, participent à la majesté de ces propriétés au cœur de la ville.

Les jardins qui accompagnent les villas, arborés de vieux agrumes, palmiers, platanes, tilleuls, treilles doivent être préservés.

Boulevard Hyacinthe de Montera

5.1.4 Le noyau urbain de Cardo

Il correspond à l'emprise de l'ancien village fondateur de la commune de Bastia. Il est identifié dans le SPR par le secteur 1.

Le bourg est perché à 280 mètres à 2 kilomètres de la mer, la citadelle ou le vieux port.

La silhouette perchée de Cardo et les perspectives majeures sur le grand paysage sont protégées par le secteur 5 du SPR, « La ceinture verte », indissociable du noyau urbain de Cardo.

La direction du parcellaire est perpendiculaire aux courbes de niveaux, facilitant ainsi l'écoulement des eaux de ruissellement.

La limite des ilots est donnée par les rues qui les délimitent. Leur forme est généralement rectangulaire, avec la dimension étroite sur la rue pour faciliter l'implantation d'un plus grand nombre de bâtiments. Le rythme parcellaire est soutenu, les dimensions sont de 5/6 mètres.

Le petit faubourg à l'ouest de l'église est structuré le long du chemin vers la vallée. Il est de type linéaire, avec des petites parcelles édifiées en fronts bâtis discontinus.

L'historique du site permet de comprendre la densité du bâti, resserré à l'intérieur des fortifications. Jusqu'à nos jours, d'une manière générale, les bâtiments ont maintenu leurs formes: gabarits, percements, accès.

Les fronts bâtis sont continus. Le bâti est de type modeste, sur des parcelles de petites dimensions. L'homogénéité est remarquable. Les maisons sont élevées de deux ou trois étages, construites en pierres, généralement enduites, et les toitures sont constituées de lauze en dalle de schiste.

Quelques exemples de villas du XIXème et début XXème situées en périphérie, comportent des façades ordonnancées et des modénatures. Leur implantation contraste avec le tissu médiéval, par leur position dans la parcelle et par les dimensions plus importantes.

Village de Cardo

La commune comptait deux autres villages, aujourd'hui à l'état de vestiges ; le site archéologique de Corbaja et le site archéologique de Paese Vecchio.

5.2 Les formes urbaines récentes

5.2.1 Les quartiers Nord et les quartiers Sud

Au cours du XXème s. on notera plusieurs phases d'urbanisation, à savoir :

- développement vers Toga dans les années 50,
- développement vers Lupinu et Montesoro dans les années 60,
- développement des lotissements et maisons individuelles sur les reliefs collinaires dans les années 70,
- urbanisation du Fango dans les années 80.
- la poursuite de l'urbanisation des abords du Lupinu/avenue du Macchione et des reliefs collinaires et urbanisation de la ZAE d'Erbajolo

Les quartiers Nord se divisent en trois zones : Forcone-Toga ; Fango-Recipello et les espaces urbanisés au niveau des collines. L'urbanisation des quartiers Nord est très diversifiée et présente une forte imbrication de l'habitat collectif et individuel.

- Les quartiers de Forcone-Toga sont constitués de grands ensembles mitoyens de quartiers pavillonnaires.
- La vallée du Fango s'étend à l'arrière des secteurs urbains du centre-ville. Elle présente une unité de site homogène déterminée par un environnement collinaire très présent au Nord, au Sud et à l'Ouest. Le quartier de Fango-Recipello est constitué de grands ensembles urbains en liaison avec le centre ancien. Ils côtoient de petits îlots pavillonnaires et les quartiers d'entrepôts de l'usine à gaz en voie de restructuration.
- Au niveau des collines, aux abords des routes de Saint Florent et de Fort Lacroix, on trouve un tissu mixte composé de collectifs de différentes hauteurs et d'habitat individuel, le reste des collines étant principalement occupé par de l'habitat pavillonnaire à l'exception de la récente opération réalisée quartier Pietra Rossa. La trame végétale y est encore très présente

Les quartiers Sud se divisent en trois zones : Lupinu-Montesoro, Paese Novu et les espaces urbanisés au niveau des collines (Subigna, Suerta, Agliani).

- Les quartiers Lupinu-Montesoro se composent de grands ensembles (tours et barres de 5 à 10 niveaux) au caractère architectural médiocre, délimités à l'Est par la RT11, à l'Ouest par l'avenue du Macchione, au Nord par le Lupinu, et au Sud par la zone d'activités d'Erbajolo.

- Le quartier Paese Novu, dit également de l'Hôpital du fait de la présence de cet équipement majeur, se développe vers l'Ouest sous forme d'habitat de grande hauteur. A l'Ouest et au Nord de l'hôpital , l'urbanisation se compose ensuite d'habitat individuel et petits collectifs plus récents en R+2 à R+3 réalisés sous forme d'opérations d'ensemble.
- Au niveau des collines des quartiers Sud, en périphérie des quartiers denses de la ville et le long des chemins d'Agliani, de Corbaja Supranu, Corbaja Sottana et de Pinello on distingue une zone d'habitat pavillonnaire auparavant assez diffuse mais qui s'est renforcée au cours des vingt dernières années, et particulièrement au cours de la dernière décennie.

5.2.2 Aujourd'hui, la ville haute et la ville basse

L'ensemble forme aujourd'hui deux ensembles contrastés :

La ville basse : dense, établie sur les zones géographiquement les plus planes, largement représentée par de l'habitat collectif, commerces services et espaces d'activités, et qui s'étend du Nord au Sud en partie Est de la commune avec deux espaces s'enfonçant plus vers l'Ouest ; le quartier du Fangu au Nord implantée dans une cuvette géographique et encerclé par les premiers reliefs et le quartier Paese Novu au Sud qui trouve ses limites au contact avec le quartier Subigna, les ruisseaux du Lupinu et de l'Undina (affluent du ruisseau de Corbaja).

La ville haute : de densité variable établie sur le relief collinaire et surplombant la ville avec de nombreuses perspectives sur la mer, caractérisé par la présence de nombreux talwegs et promontoires historiquement occupés par les villages de Cardo, Paese Veccchio, Corbaja et les anciens forts tels ceux de Fort Lacroix, Recipello (nommé aujourd'hui Fort Luiggi, à Gradiccia), San Gaetano, Monserato.

L'urbanisation s'est progressivement développée le long des axes aménagés au gabarit routier permettant un double sens de circulation automobile. Plusieurs tronçons des voies actuelles correspondent aux tracés de voies historiques. On y trouve aujourd'hui les quartiers de Corbaja, Agliani, Subigna, Suerta, Pietra Rossa, Monserato, San Gaetano, Gradiccia …

Les quartiers desservis par les anciens chemins historiques mais qui n'ont pas été suffisamment aménagés ne peuvent supporter un trafic élevé. De ce fait le tissu urbain y est moins dense (chemin de Monserato par exemple) .

6. ANALYSE DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE

6.1 Méthodologie employée

L'analyse reflète la consommation de l'espace sur la commune de Bastia au cours de la période 2011-2021.

Le travail a été mené en comparant dans un premier temps la photographie aérienne de 2011 disponible sur le site du Géoportail (prise de vue du 23/09/2011) avec le cadastre millésimé du 22 Février 2022 téléchargeable sur le site cadastre.data.gouv.fr.

Le cadastre évoluant moins rapidement que les constructions (temps de report des données dans la base numérique -seulement 3 nouvelles constructions cadastrées entre 2020 et 2021-), les résultats de cette analyse ont dans un second temps été complétés par comparaison avec la photographie aérienne Google Maps/Google Earth de 2020, celle-ci étant plus récente que celle mise à disposition par le Géoportail (2019).

Dans un troisième temps, les unités foncières ayant fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme jusqu'en automne 2021, dont les projets sont en cours de réalisation mais qui n'apparaissent pas encore au cadastre ou sur la dernière photographie aérienne disponible, ont été identifiées par le service urbanisme de la commune. Ces constructions ont fait l'objet d'un repérage photographique de terrain, par la commune et par drone.

Enfin, dès que celles-ci ont été mises à dispositions sur le site du Géoportail, les photographies aériennes Pleiades 2022 ont permis une localisation précise des espace bâtis.

L'analyse réalisée est donc au plus proche de la situation réelle en fin d'année 2021.

Un travail de caractérisation de l'urbanisation a également été effectué, afin de différencier et de mesurer la vocation des espaces bâtis ; en distinguant les espaces répondant aux besoins résidentiels (bâti mixte, à nette dominante d'habitat) de ceux mobilisés spécifiquement par des activités économiques.

La typologie des espaces consommés a également été évaluée, de façon à mieux mesurer les tendances au sein des espaces bâtis ainsi que l'impact sur les espaces présentant des caractéristiques naturelles ou un potentiel agricole.

Le caractère agricole ou naturel a été déterminé sur la base de la cartographie « Destination générale des différentes parties du territoire » du PADDUC approuvé en 2015 ; il est toutefois à préciser que les parcelles mobilisées étaient toutes, comme il se doit, en zone urbaine ou à urbaniser au PLU en vigueur au moment du dépôt des demandes d'autorisation d'urbanisme.

6.2 Superficie et typologie des espaces consommés entre 2011 et 2021

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 dédiées aux activités est proportionnellement 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 pû 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.

Les caractérisation des espaces consommés par les extensions urbaines, en tant qu'espace agricole ou naturel et dans la présente analyse, a été définie en référence à la cartographie

« Destination générale des différentes parties du territoire » établie par le PADDUC approuvé en 2015.

Il est à préciser que dans les faits, la plupart des terrains identifiés en tant qu'espaces agricoles n'étaient plus cultivés depuis de nombreuses années et avaient donc évolué en un caractère naturel. A l'inverse, des espaces qualifiés d'espaces naturels dans la cartographie du PADDUC étaient par le passé et en majorité exploités à des fins agricoles, comme la plupart des terrains de la commune.

Les parcelles mobilisées étaient toutes, comme il se doit, en zone urbaine ou à urbaniser au PLU en vigueur au moment du dépôt des demandes d'autorisation d'urbanisme.

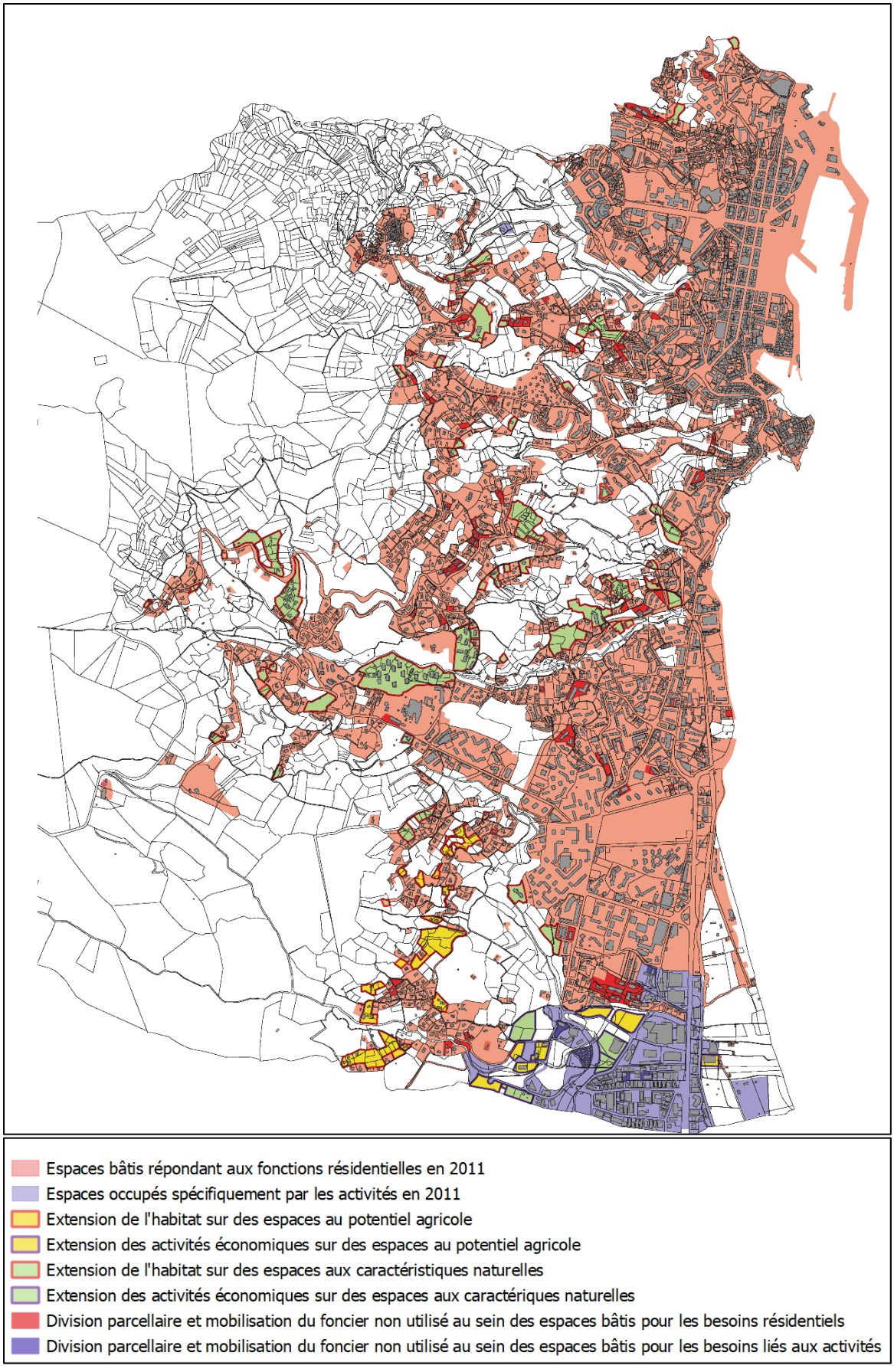
Répartition des espaces consommés entre 2011 et 2021

	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 consommée (ha)*	*Part des espaces consommés (%)*
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%

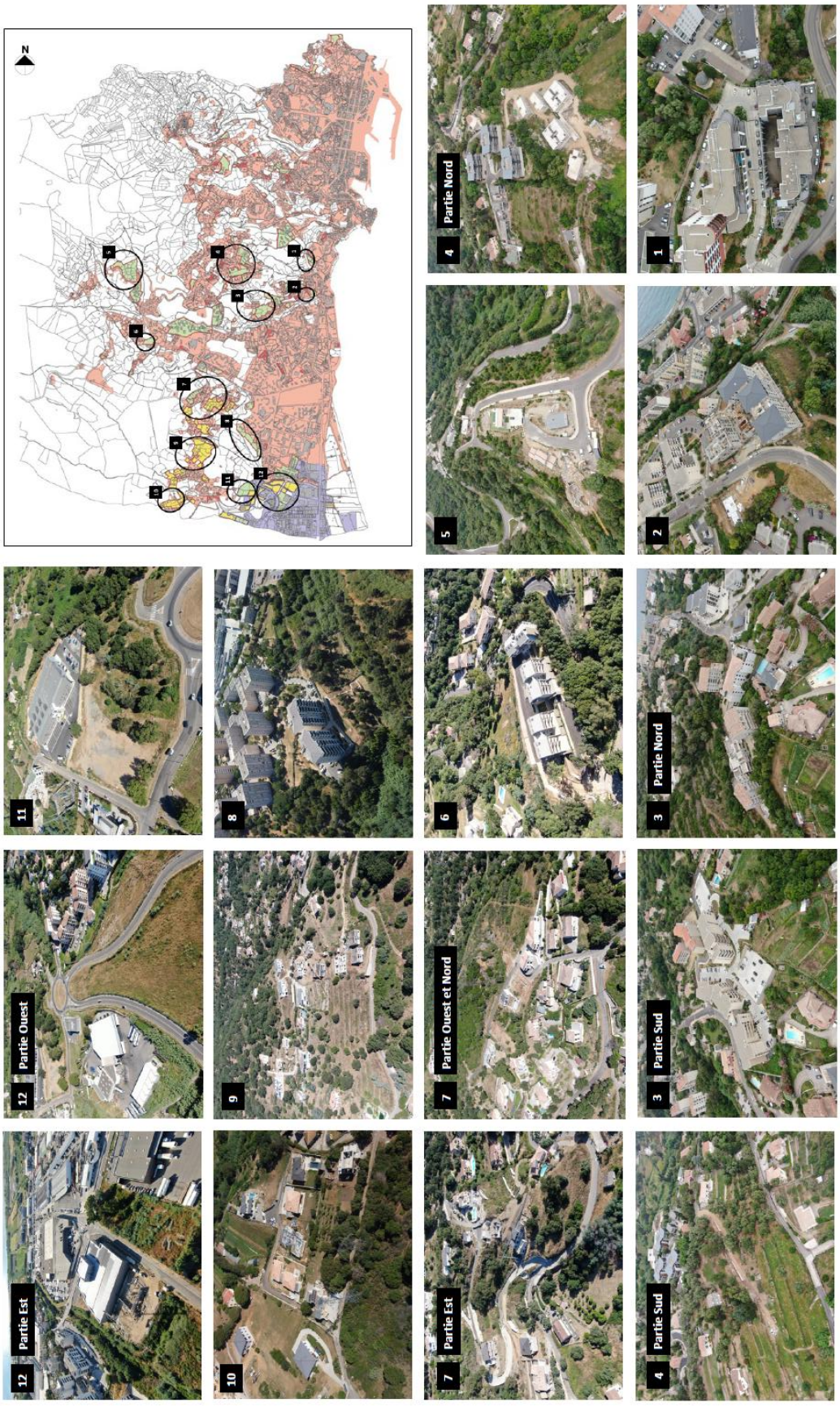
Caractéristiques et vocation des espaces consommés en extension urbaine entre 2011 et 2021

	Espaces aux caractéristiques naturelles consommés sur la période 2011-2021		**Espaces présentant un potentiel agricole consommés sur la période 2011-2021**		**TOTAL**	
	Superficie (ha)	*Part des espaces consommés en extension (%)*	*Superficie (ha)*	*Part des espaces consommés en extension (%)*	*Superficie consommée (ha)*	*Part des espaces consommés en extension (%)*
Ensemble	**37,95**	72,22%	**14,60**	27,78%	**52,55**	100%
Liés aux besoins résidentiels	**33,86**	64,43%	**9,11**	17,34%	**42,97**	81,77%
Liées au développement des activités économiques	**4,09**	7,78%	**5,49**	10,45%	**9,58**	18,23%

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



Exemples de parcelles bâties ou en cours de construction n'apparaissant pas au cadastre



Source : Commune de Bastia - photographies aériennes obliques prises par drône -fin 2021

6.3 Les espaces consommés pour répondre aux besoins résidentiels

Au cours de la dernière décennie, les parcelles et unités foncières mobilisés au sein des espaces déjà bâtis en 2011 (dents creuses/divisions foncières) est assez faible représentant 12,78 ha, soit 19,06 % de la surface consommée.

L'essentiel des besoins résidentiels a donc été satisfait à travers des extensions urbaines qui ont consommé 42,97 ha, soit un peu plus de 64 % des espaces consommés.

Ce constat est toutefois à relativiser dans la mesure où les espaces bâtis en partie Est du territoire, là où le relief est le plus plat, étaient déjà densément construits et présentaient donc très peu de « dents creuses », qui par ailleurs ont été mobilisées au cours de la décennie. Ainsi la création de nouveaux logements, majoritairement réalisés sous forme d'opération d'ensemble, ne pouvait se faire qu'en extension urbaine.

En partie Ouest, sur les contreforts du relief et les hauteurs de la ville, l'urbanisation était en 2011 établie de manière plus ou moins diffuse, sous forme de chapelet. De ce fait, les unités foncières nouvellement bâties entre 2011 et 2021 ont bien souvent comblé des espaces interstitiels entre plusieurs groupes de constructions, confortant le caractère urbanisé de l'ensemble et donnant une certaine épaisseur à l'enveloppe urbaine (ex : Monserato, Nord du Lupinu le long de l'Avenue du Macchione, Agliani, Pastoreccia …).

Le long du Lupinu, et du Macchione, marquant un axe Est-Ouest en partie centrale de la commune et faisant la liaison entre le tissu urbain du centre-ville et les grands ensembles du Lupinu, le PLU offrait des droits à bâtir un peu plus importants que sur les hauteurs de la ville, les contraintes topographiques y étant moindre. Ce sont essentiellement des opérations d'habitat collectif qui ont été réalisées.

Sur les hauteurs, ce sont plutôt des villas individuelles qui ont émergé dont une grande partie sous forme de lotissements, même si l'on constate la réalisation de quelques unités de logements collectifs.

Une tendance générale a pu être dégagée avec une première période pendant laquelle se sont développées les opérations sous forme d'habitat collectif sur les terrains les moins contraints et acceptant une certaine densité (zones UB et UC du PLU approuvé en 2009) puis une seconde période, correspondant à la seconde moitié de la décennie, pendant laquelle ont été réalisés des lotissements pavillonnaires et des villas individuelles sur les hauteurs de la ville, où terrains sont plus contraints par la topographie et où la densité est moindre (zones UE du PLU approuvé en 2009). On constate une nette évolution notamment en partie Ouest du chemin d'Agliani.

L'urbanisation se renforce donc progressivement sur des secteurs qui avaient, jusqu'à il y a peu, suscité moins d'intérêt.

Ce phénomène peut en partie s'expliquer par le fait que les communes voisines principalement développées sous forme d'habitat pavillonnaire voient maintenant leur foncier disponible se rarifier alors qu'à Bastia, compte tenu des zones urbaines et à urbaniser délimitées au PLU de 2009, de nombreuses parcelles libres subsistent. Le développement des villas en partie haute de la ville a donc pu répondre aux besoins des ménages qui, à priori, n'ont peut-être pu trouver ailleurs des terrains disponibles.

Il peut aussi s'expliquer par le fait que Bastia est devenue plus attractive que par le passé et que les nouveaux résidents cherchent à bénéficier de tous les services qu'offre la ville, dans un cadre privilégié.

Parmi les espaces consommés en extension urbaine et en référence à la cartographie relative à la destination générale des sols établie par le PADDUC, 33,86 ha présentaient des caractéristiques naturelles et 9,11 ha pouvaient être considérées comme présentant un potentiel agricole.

Les données INSEE sur le recensement n'étant actuellement disponible que jusqu'en 2019, il n'est pas possible de mener une analyse précise concernant le ratio population accueillie/logements créés/espaces consommés sur la totalité de la période 2011-2021.

Toutefois, considérant les 55,75 ha consommés entre 2011 et 2021 (au sein de l'enveloppe urbaine et en extension pour une vocation mixte à dominante d'habitat), soit une moyenne de l'ordre de 5,57 ha/an, reporté à la période 2011 et 2019 (8 ans), 44,56 ha auraient été théoriquement consommés pour 5 590 résidents et 1 960 logements supplémentaires au cours de cette même période.

Cela correspond à :

- une densité moyenne proche de 45 logements/ha, à l'échelle de l'ensemble des opérations
- un ratio de :
  - 80 m²/habitant supplémentaire
  - 227 m²/logement[26].

La densité moyenne globale reste théorique dans la mesure où les secteurs d'habitat collectif réalisés en parties Est et centrale de la commune sont en réalité bien plus denses, tandis que les secteurs urbanisés des collines affichent une densité moindre.

6.4 Les espaces consommés pour répondre aux besoins d'implantation des activités économiques

Les espaces mobilisés pour l'implantation d'activités représentent une surface globale de 11,29 ha soit à peine un peu moins de 17% de la surface consommée.

Près de 85% des espaces consommés l'ont été en extension urbaine.

Il s'agit des terrains de la ZAC d'activités Erbajolo créée dans les années 1990 dans le prolongement de la zone d'activités existante, dont les équipements (voies de desserte, y compris la voie de liaison Bastia-Furiani) étaient déjà réalisés au début de la décennie et dont les lots ont été progressivement commercialisés et investis par des entreprises. La plus grande partie de la zone a été commercialisée avant 2021 ; début 2023, il ne reste plus que deux lots disponibles.

Parmi les espaces consommés en extension urbaine, 4,09 ha présentaient des caractéristiques naturelles et 5,49 ha pouvaient être considérées comme présentant un potentiel agricole d'après la cartographie du PADDUC. A nuancer toutefois car ces espaces avaient déjà perdu toute vocation agricole depuis les années 1990, date de création de la ZAC. Même si ce secteur de la ville a pu présenter un potentiel pour l'agriculture par le passé, l'enclavement des parcelles entre les voies de desserte aménagées avant 2011, rendait déjà difficilement concevable le maintien d'une vocation agricole des terrains.

Les données INSEE sur le nombre d'emplois créés n'étant actuellement disponibles que jusqu'en 2019, il n'est pas possible de mener une analyse précise concernant le ratio emplois créés/espaces consommés sur la totalité de la période 2011-2021.

Toutefois, considérant les 11,29 ha consommés entre 2011 et 2021, (au sein de l'enveloppe urbaine et en extension) soit une moyenne de l'ordre de 1,13 ha/an, reporté au prorata sur les 8 années correspondant à la période 2011 et 2019, 9,04 ha auraient été consommés, pour 2 460 emplois créés à Bastia au cours de la même période ; soit un ratio de l'ordre de 37 m² par emploi créé, ce qui est relativement faible en termes de consommation spatiale et traduit aussi le fait qu'un nombre d'emplois assez important a été créé ailleurs, dans les espaces à vocation mixtes (habitat + activités), et équipements publics/administratifs existants.

[26] *Le ratio par logement et habitant ici calculé rapporté à la surface consommée inclus nécessairement les parties parkings, jardins, parties communes des immeubles collectifs, voies interne des opérations d'ensemble …*

7. ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BATIS

7.1 L'identification de l'agglomération, du village et des autres espaces urbanisés pouvant accepter un renforcement urbain

Conformément au code de l'urbanisme s'appliquant aux communes soumises à la loi littoral, seuls les agglomérations, villages, et autres secteurs déjà urbanisés prévus à l'article L. 121-8 peuvent accepter de nouvelles constructions. L'identification des espaces pouvant être densifiés est un préalable à l'analyse du potentiel.

L'article L121-3 du code de l'urbanisme dispose que :

«*(…) Le schéma de cohérence territoriale précise, en tenant compte des paysages, de l'environnement, des particularités locales et de la capacité d'accueil du territoire, les modalités d'application des dispositions du présent chapitre. Il détermine les critères d'identification des villages, agglomérations et autres secteurs déjà urbanisés prévus à l'article L. 121-8, et en définit la localisation.* »

Et précise, à l'article L121-8 :

« (…) *Dans les secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages identifiés par le schéma de cohérence territoriale et délimités par le plan local d'urbanisme, des constructions et installations peuvent être autorisées, en dehors de la bande littorale de cent mètres, des espaces proches du rivage et des rives des plans d'eau mentionnés à l'article L. 121-13, à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti. Ces secteurs déjà urbanisés se distinguent des espaces d'urbanisation diffuse par, entre autres, la densité de l'urbanisation, sa continuité, sa structuration par des voies de circulation et des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets, ou la présence d'équipements ou de lieux collectifs.* ».

En l'absence de SCoT, il convient de faire référence au PADDUC.

En vertu des possibilités qui lui sont conférés, le PADDUC a précisé les modalités d'application de la loi littoral ; sous l'intitulé « Orientation Fondamentale d'Urbanisme du PADDUC » (OFUP).

Dans son livret réglementaire, le PADDUC a établi une grille de lecture constituant un faisceau d'indices au service de l'identification des agglomérations, des villages et des autres espaces urbanisés n'admettant pas d'extension mais nécessitant un renforcement urbain.

Pour les espaces urbanisés n'admettant pas d'extension mais nécessitant un renforcement urbain, il précise : « *Le renforcement de l'urbanisation à l'intérieur du périmètre de l'espace urbanisé existant par densification, restructuration du tissu urbain, amélioration de la mixité urbaine, etc., est une priorité du projet d'urbanisme porté par le PADDUC* » constitue une OFUP (p 107 du livret IV – orientations réglementaires).

La LOI n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (loi ELAN), donc ultérieure au PADDUC approuvé en 2015, a introduit trois évolutions majeures pour cette catégorie d'espace, ayant pour effet :

- D'interdire la densification des espaces urbanisés autres qu'agglomérations et villages (définis au PADDUC) dans les espaces proches du rivage, puisque les « secteurs déjà urbanisés » reconnus par la loi ELAN sont nécessairement en dehors des EPR
- De limiter les possibilités de constructions dans ces espaces urbanisés aux seules fins d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics », et d'imposer la soumission de chaque demande de permis de construire dans ces espaces à l'avis préalable du conseil des sites de Corse

- Enfin, de conditionner les possibilités de construire dans ces espaces à leur identification dans un SCoT, ou par défaut dans le PADDUC. Le PADDUC approuvé en 2015 ayant défini des critères d'identification des espaces urbanisés, mais pas identifié spatialement ces derniers, il n'est donc désormais plus possible, pour les communes littorales, de délimiter dans leurs PLU ces secteurs déjà urbanisés hors des agglomérations et villages, tant qu'un SCoT ne les aura pas identifiés, ou tant que le PADDUC n'aura pas évolué pour localiser lui-même ces secteurs, en l'absence de SCoT.

Il en est de même par exemple des Hameaux Nouveaux intégrés à l'environnement possibles lors de l'élaboration du PADDUC, mais qui ne le sont plus aujourd'hui compte tenu également de l'évolution législative.

L'agglomération

Bastia, seconde ville de Corse est bien affirmée en tant que pôle supérieur au PADDUC, et constitue de fait une agglomération, qui s'étend même au-delà des limites communales.

Les parcelles bâties en 2021 ont été identifiés au plus près de la réalité de terrain grâce à l'analyse de la consommation de l'espace réalisée au chapitre précédent.

De cette analyse, les contours de l'enveloppe urbaine constituant le périmètre actuel de l'agglomération se dessinent naturellement, englobant l'ensemble des espaces bâtis assurant une continuité urbaine.

Il en ressort une enveloppe urbaine aux contours assez nets en partie basse de la ville, plus découpés sur les franges en partie haute.

Dans les secteurs des collines, l'enveloppe urbaine comprend des dents creuses.

Le village de Cardo

Pendant des siècles, la frontière entre les espaces urbanisés du village historique et ceux de l'agglomération était évidente à délimiter car les espaces agricoles et naturels les séparaient sur une vaste distance, créant une coupure d'urbanisation. Le développement des constructions le long de la route Supérieure de Cardo (RD64) rend aujourd'hui cette lecture moins évidente les deux entités se rejoignant. Même si le front bâti est peu développé en épaisseur, il y a un continuum bâti et des parcelles aménagées.

Le hameau de Suerta

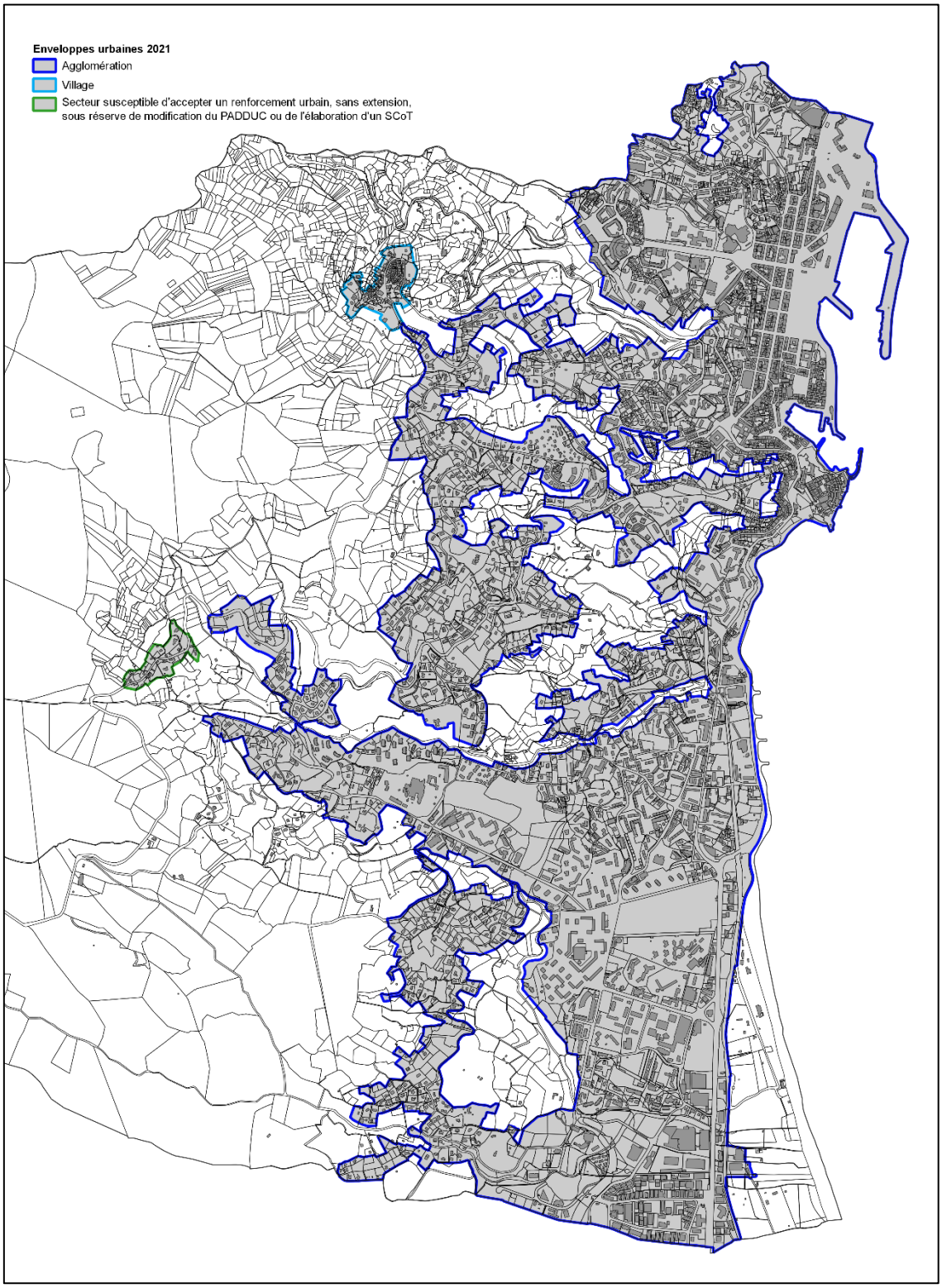
Bien que relativement proche de l'enveloppe de l'agglomération, le hameau de Suerta est établi en discontinuité urbaine. Il présente les caractéristiques des secteurs pouvant accepter un renforcement urbain, sans extension de son périmètre, car remplissant les critères d'identification précisés par le PADDUC. Toutefois, seule une modification du PADDUC ou la réalisation d'un SCoT qui localiserait le hameau le permettrait. Il ne peut à l'heure actuelle accepter aucune densification avec de nouvelles constructions. Son périmètre est donc donné à titre indicatif dans l'analyse.

Les constructions isolées

Il existe à Bastia comme ailleurs quelques constructions isolées parfois regroupées, n'ayant ni les caractéristiques d'un hameau, ni celles d'un secteur bâti pouvant accepter un renforcement urbain selon la grille d'analyse et d'identification précisée au PADDUC. Il s'agit généralement d'anciens bâtiments ruraux isolés transformés en habitation depuis fort longtemps, ou encore de groupes de constructions autorisées du temps du POS en discontinuité urbaine et qui ne le serait plus aujourd'hui par application de la loi littoral. Il ne peut donc y avoir un potentiel de densification en ces lieux.

Espaces bâtis à Bastia en 2021

Délimitation de l'agglomération et du village ainsi que des autres espaces urbanisés hors bâti isolé pouvant accepter, sous réserve d'une modification du PADDUC ou la réalisation d'un SCoT, un renforcement urbain



7.2 Analyse du potentiel de densification

7.2.1 La méthodologie employée

Dans les périmètres délimités en tant qu'enveloppe urbaine de l'agglomération et du village, l'analyse a porté en premier lieu sur un repérage des parcelles encore libres de toute construction et de celles pouvant faire l'objet de division(s) parcellaire(s).

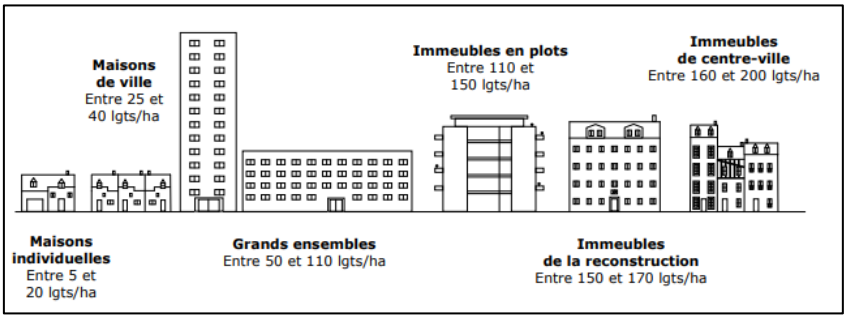
Ont été exclues les unités foncières couvertes par des contraintes telles que :

- les Espaces Boisés Classés (EBC) au PLU en vigueur au moment de l'étude ;
- les risques élevés d'inondation, mouvements de terrain, celles-ci étant, de ce fait, inconstructibles ;
- les secteurs inconstructibles du SPR.

Concernant certains secteurs au Nord du territoire communal, la mise en œuvre du SPR a, quand elle n'a pas rendu inconstructible certaines parcelles, réduit les possibilités de bâtir à du tissu pavillonnaire en R+1 avec une plus grande préservation d'espaces végétalisés. L'analyse prend donc en compte cette contrainte en appliquant une densité cible identique à celle de la zone UE réglementée avec le PLU de 2009 (typologie des villas individuelles de faible densité), l'application de ces règles correspondant aux résultats attendus avec la mise en œuvre de la servitude.

Pour chaque parcelle identifiée, il a ensuite été appliqué une densité moyenne déclinée en nombre de logement par hectare, correspondant à la typologie des constructions propre à chaque quartier et qui correspondent sensiblement et en moyenne au schéma ci-après.

Schéma des densités moyennes selon la typologie des constructions



https://www.aucame.fr/images/catalogue/pdf/QSN002-La-notion-de-densite.pdf

Pour chaque zone, un coefficient de pondération a ensuite été appliqué car il est en effet illusoire de penser que toutes les parcelles non bâties ou pouvant faire l'objet de division parcellaires seront mobilisées d'ici 2040.

Cette pondération reste théorique mais il est essentiel de la prendre en compte et se veut au plus proche des tendances passées observées par le service urbanisme, certains secteurs ayant tendance à évoluer plus rapidement que d'autres.

Si certaines parcelles identifiées en tant que dents creuses ou divisions parcellaires possibles seront construites d'ici 2040, d'autres ne le seront pas, ou le seront probablement sans optimiser pleinement les droits à bâtir.

Les parcelles ou unités foncières non bâties sont plus facilement mobilisables que celles déjà bâties pouvant faire l'objet de divisions parcellaires.

La plus grande partie des parcelles pouvant être divisées appartiennent en effet soit à des propriétaires privés, et il est plus que probable qu'une grande part d'entre eux souhaite préserver le cadre résidentiel dans lequel ils habitent notamment dans les secteurs d'habitats récemment construits, d'autres concernent des parties de terrains libres dans des copropriétés d'habitats collectifs dont les détachements parcellaires ou densifications dépendent des décisions prises par les copropriétaires et/ou bailleurs.

Il est à préciser que les parcelles ici identifiées comme divisibles ne nécessitent pas de l'être pour recevoir une nouvelle construction qui peut être édifiée sur le même terrain, adossée ou non à la construction existante. Dans certains cas, elles peuvent être conservées par les propriétaires en vue de faciliter et favoriser le regroupement familial. Les évolutions allant en ce sens se déclinent souvent à l'échelle de plusieurs décennies.

Ainsi, un phénomène de rétention foncière doit nécessairement être pris en compte, avec une pondération plus importante pour les parcelles où de possibles divisions ont été relevées.

Dans certains secteurs de la ville, il convient de prévoir qu'une part des bâtiments sera affectée à d'autres usages que du logement.

Dans les secteurs où les rez-de-chaussée sont susceptibles d'être mobilisés par des activités commerciales, services ou bureaux l'analyse prend en compte ce facteur; c'est le cas par exemple dans les zones les plus denses de la ville basse au Nord de la ville autour du centre (Récipello, Fangu, Toga …) et dans les quartiers Sud notamment aux abords des voies principales (Montesoro, Lupinu …). Ces secteurs sont en effet les plus propices à une mixité des fonctions urbaines. En revanche, l'étude ne prend pas en compte le fait que des activités telles que les bureaux ou administrations publiques, par exemple, puissent mobiliser les étages supérieurs ou la totalité d'un bâtiment, par exemple, compte tenu de la difficulté à apprécier ces situations en termes de prévisionnel, les projets n'étant pas connu à ce jour.

La densité théorique en nombre de logements rapportée à l'hectare, a été appliquée sur la totalité de la surface mobilisable identifiée, toutefois, pour les unités foncières de plus grande dimension, comme par exemple la dent creuse de Paese Novu, ou encore dans le cadre de l'analyse des espaces mutables, tels que les sites de Toga, Recipello, le Polygone …, l'analyse prend en compte le fait que d'une partie des espaces seront affectés aux aménagements tels que voies, parcs publics, espaces verts… la pondération y est donc un peu plus importante.

7.2.2 Résultats de l'analyse du potentiel de densification des espaces bâtis

Un potentiel pouvant couvrir la moitié des besoins à l'horizon 2040

Selon un scénario optimisé, prenant en compte les densités et les coefficients de pondération estimées, la réalisation de l'ordre de 3 270 nouveaux logements peut être envisagée au sein de l'enveloppe urbaine. Ce potentiel global correspondrait à environ la moitié des besoins en logements estimés à l'horizon 2040 selon l'hypothèse maximale, basée sur les taux similaires à ceux du PLH.

Pour mémoire, l'analyse de la consommation de l'espace entre 2011 et 2021 a montré que seuls 12,78 ha ont été consommés au sein de l'enveloppe urbaine au cours de cette période pour les besoins résidentiels, ce qui représentait 19,06 % des espaces consommés. Cette analyse mettait en évidence que les espaces bâtis en partie basse de la ville étaient déjà compacts et présentaient en conséquence peu de « dents creuses », ce qui a favorisé les extensions.

Aujourd'hui, prenant en compte les nouveaux contours de l'enveloppe urbaine, la somme des surfaces théoriquement mobilisables est assez significative, représentant près de 85 ha.

Cette surface est majoritairement répartie dans la ville haute/secteurs des collines pour près de 45 ha, dispersés dans le tissu urbain et à Paese Novu dont l'emprise représente près de 10 ha d'un seul tenant.

L'urbanisation de la dent creuse du quartier Paese Novu pourrait représenter plus d'un tiers de ce potentiel

On relèvera en premier lieu la vaste dent creuse au sein du quartier Paese Novu.

Avec le PLU de 2009, ce secteur a été classé pour partie en zone à urbaniser conditionnée à une modification du PLU pour être urbanisé, pour partie en zone naturelle. La zone dispose des réseaux de capacité suffisante pour être ouverte à l'urbanisation dès demain et peut accepter une densité soutenue compte tenu du contexte urbain immédiatement voisin. Le foncier y est par ailleurs maîtrisé par les collectivités et administrations publiques. Un juste équilibre entre espaces bâtis et

espaces verts permettant de préserver une part de nature au sein de ce futur quartier est à rechercher. Prenant en compte la préservation/aménagement d'une partie du secteur en espace vert ouvert au public, cette dent creuse pourrait permettre l'émergence d'environ 1 310 logements sous forme de collectifs.

Dans ce cas l'ensemble représenterait 40% du potentiel estimé réalisable au sein de l'enveloppe urbaine d'ici 2040.

La définition d'une OAP est essentielle pour assurer les conditions d'urbanisation de la zone, permettant d'optimiser son potentiel constructible.

Hormis à Paese Novu, des possibilités de densification restreintes dans la ville basse

Les secteurs les plus dense de la ville (typologie zones UB/habitats collectifs) ont un potentiel relativement restreint en termes de surfaces libres éventuellement mobilisables. Ont été relevés 3,95 ha en dents creuses et un peu moins de 4,67 ha en surfaces détachables. A l'extrémité Nord de la commune, un programme doit prochainement voir le jour sur l'espace repéré en dent creuse de 7500 m² identifiés. Les parties détachables sont quant à elles généralement foncièrement rattachés à des ensembles collectifs mais ne bénéficiant pas d'aménagement permettant de les qualifier de jardins ou espaces verts ; il s'agit plutôt de délaissés, d'espaces sous-mobilisés. Le potentiel estimé réalisable à l'horizon 2040 est de l'ordre d'environ 635 logements avec une pleine mobilisation des dents creuses et environ 365 logements en prenant en compte une pondération certaine pour les espaces détachables, soit environ 1000 logements réalisables pour les 8,62 ha identifiés.

La zone UB délimitée avec le PLU de 2009 est celle qui offre des droits à bâtir des plus importants.

Au Nord du cimetière, quartier Lupinu, le foncier est d'une manière générale pleinement optimisé, avec des bâtiments de grande hauteur et des grands ensembles établis sous des formes relativement compactes.

Au Sud du cimetière, quartier Montesoro, le tissu est plus lâche. Bien que composé de collectifs, une grande part du foncier est affectée aux aires de stationnement. En second lieu on y trouve une grande part d'espaces libres, aménagés en espaces verts d'accompagnement des bâtiments mais sans autre fonction, ne bénéficiant pas aux résidents en tant que jardins ou espaces verts de détente ou de loisirs. La plupart des bâtiments sont également de hauteur moindre (R+3 à R+4) que celle autorisée avec le règlement du PLU (R+7), particulièrement de part et d'autre de la RD464.

De part et d'autre de cette voie, on trouve en outre de nombreux équipements publics, créant une polarité d'équipements au sein du quartier et nécessaires à la mixité des fonctions urbaines mais consommant une grande part du foncier sans que celui-ci soit pleinement optimisé, avec un étalement au sol de bâtiments de faible hauteur.

Une configuration du quartier en îlots plus structurés et une optimisation des hauteurs des équipements par des fonctions complémentaires (ex : bureaux administratifs aux étages supérieurs d'écoles/établissements d'enseignement, ou encore logements aux étages supérieurs de bâtiments accueillant des services administratifs en rez-de-chaussée et premiers étages) aurait permis une meilleure densification du secteur, avec une capacité de logements/ha presque doublée pour une gestion plus économe de l'espace. Cette tendance n'était pas d'actualité lors de la conception des grands ensembles dans les années 1960, ni dans la conception des équipements mais aujourd'hui une optimisation des droits à bâtir doit être pensée. Après 2040, compte tenu de l'ancienneté qu'auront alors les bâtiments, une nouvelle configuration générale du quartier pourra être mise à l'étude. D'ici là le PLU doit permettre la réalisation d'opérations amorçant cette transformation qui ne sera que longue et échelonnée dans le temps.

Au sein des zones à urbaniser délimitées avec le PLU de 2009, et à l'intérieur de l'enveloppe urbaine constituée, subsistent quelques dents creuses à proximité de l'avenue du Macchione et le long de la voie ferrée au niveau de la Carbonite (en zones AU1Ba et AU1C au PLU de 2009) . Des parcelles détachables n'ayant pas encore fait l'objet d'aménagement ont également été repérées avenue Ste Appolonie (en zone AU1C au PLU de 2009). Le long de l'avenue du Macchione, les parcelles résiduelles sont plus contraintes par la topographie que les autres secteurs. Néanmoins,

compte tenu de l'évolution du tissu urbain constaté dans ce secteur depuis la mise en œuvre du PLU de 2009, il peut être envisagé une mobilisation certaine au cours des 20 prochaines années. Pour les parcelles divisibles le long de l'avenue Ste Appolonie, une augmentation des droits à bâtir pourrait être envisagée afin de créer une continuité avec les opérations immédiatement voisines.

Afin d'éviter dans le futur une sous mobilisation du foncier, une densité minimale devrait être imposée en partie basse de la ville, s'agissant des secteurs les plus aptes à recevoir des opérations significatives, compte tenu de la configuration des lieux et des tissus urbains existants ou environnants.

Subigna et Ondina, deux secteurs limitrophes aux quartiers les plus denses, où une évolution modérée peut être envisagée

Les quartiers de Subigna et Ondina comprennent un gisement foncier significatif avec un peu plus de 8 ha théoriquement mobilisables, dents creuses et détachements parcellaires compris.

L'hôpital actuel marque actuellement, comme un point d'orgue, un point de rupture entre les quartiers denses de la ville basse et le tissu plus lâche des collines. Le déplacement du pôle hospitalier pourrait permettre, à terme de requalifier son unité foncière (cf. analyse des potentialités de mutation), avec une densité soutenue permettant une gestion économe de l'espace. Les quartiers d'Ondina et Subigna sont dans le prolongement immédiat du site. Bien desservis grâce à la route Royale, ils pourraient donc évoluer avec une densité intermédiaire.

Le règlement du PLU de 2009 crée déjà les conditions d'une certaine densification, à travers le zonage et règles édictées.

Une densité un peu plus soutenue pourrait toutefois être envisagée à l'Ouest, dans le prolongement de l'hôpital avec une emprise au sol légèrement plus importante et une hauteur qui pourrait être portée à R+4 au lieu de R+2/R+3 sur 50% de l'opération, tel que prescrit dans le PLU de 2009.

A Subigna, s'agissant d'un quartier en transition avec la zone de montagne, présentant un caractère relativement arboré, de petits collectifs en R+3 pourraient trouver leur place moyennant la préservation d'espaces verts et un épannelage des toitures permettant aux petits collectifs de s'insérer dans le tissu urbain existant majoritairement pavillonnaire. Le frein actuel à la densification de ce secteur est plutôt lié à une part de rétention foncière et des droits à bâtir qui ne sont pas pleinement exploités avec, globalement, des bâtiments de plain-pied ou des hauteurs majoritairement à R+1.

Il semble aujourd'hui difficile d'imposer à Subigna un gabarit minimal. Il s'agira plutôt d'inciter les porteurs de projet.

Le relief d'Ondina marque quant à lui un promontoire à l'image de Monserato, San Gaetano, et même du village de Cardo. La densification du secteur doit permettre de préserver cette caractéristique géographique qui marque un point de repère dans le paysage.

Le long de la route royale, en partie basse du promontoire, une hauteur en R+3 pourrait être affirmée avec la révision générale du PLU, avec une emprise au sol légèrement augmentée. Sur la partie haute du promontoire, une densification selon une typologie similaire au village de Cardo (maisons villageoises en position de belvédère insérées dans le système de terrasses) serait plus adaptée (typologie en R+2 composée de maisons assez compactes avec une emprise au sol assez soutenue, permettant de préserver des jardins en terrasses).

Un gisement foncier significatif dans la ville haute (secteur des collines), mais où la densité des formes urbaines se doit d'être néanmoins maîtrisée

Les extensions urbaines réalisées au cours de la dernière décennie ont redessiné les contours de l'agglomération et ont généré de nouveaux espaces libres au sein des tissus urbains aujourd'hui constitués, notamment au niveau de la ville haute (secteurs des collines, y compris celles d'Agliani).

Ce secteur est celui qui contient quantitativement le plus de foncier disponible, avec 19 ha recensés en dents creuses pour un peu plus d'une centaine de parcelles.

Les parcelles bâties sont par ailleurs de grande taille, en moyenne de l'ordre de 800 m² à 1500 m², voire plus pour certaines, avec une densité moyenne actuelle de l'ordre de 6 à 10 logements par hectare. Des divisions/détachements parcellaires y sont donc théoriquement possibles avec un potentiel global de 26 ha divisibles répartis sur près de 200 parcelles.

Les secteurs de Gradiccia et Fort Lacroix font l'objet d'une protection avec le SPR ; le PLU doit tendre à stabiliser l'urbanisation de ces quartiers de la ville avec une densité cible maximale de 10 à 15 lgts/ha à conserver/affirmer.

Le quartier San Gaetanu, proche du centre historique et bien desservi peut quant à lui accepter une densité augmentée à 70 lgt/ha, à l'image des quartiers périphériques du centre-ville (St François, Guadellu, Forcone), mêlant petits collectifs et villas individuelles et, entre ces deux typologies, des villas traditionnelles regroupant plusieurs logements, de formes plus compactes et de hauteur pouvant aller jusqu'à du R+3.

Les autres secteurs composant la ville haute et qui sont les plus représentatifs en termes de surfaces disponibles présentent plusieurs enjeux dans la mesure où :

- ils se situent à l'interface entre deux composantes de la Trame Verte et Bleue toutes deux à dominante naturelle (les hauteurs du relief montagneux et les côteaux, qui s'étirent du Lupinu à Fort Lacroix, à l'arrière des zones urbaines denses) ; en ce sens elles constituent des zones de déplacements à la fois pour le règne animal et végétal ;
- ils présentent un intérêt paysager, avec ses nombreuses terrasses identitaires du paysage bastiais ;
- ils participent à la diversité des formes d'habitat en étant complémentaires aux grands ensembles présents en partie basse de la ville ;
- la préservation d'une part significative d'espaces non imperméabilisés participe à la prévention des phénomènes de ruissellement des eaux pluviales en aval.

Les choix doivent donc être établis compte tenu des circonstances locales liée à la configuration des lieux notamment à la topographie plus marquée, mais aussi au caractère encore végétalisé que les habitants ont su conserver et qui permettent d'offrir une typologie urbaine complémentaire à la ville, dominée par l'habitat collectif ; grands ensembles notamment.

L'objectif à rechercher est donc de concilier une gestion plus économe de l'espace et la préservation d'une part significative de jardins/espaces verts favorable au maintien de la biodiversité, des paysages identitaires, et à la limitation des ruissellements en aval.

Dans ces quartiers, la densité cible moyenne à rechercher par modification de règles du PLU pourrait avoisiner les 25 à 30 lgts/ha.

Cette densité cible pourrait être obtenue en offrant des possibilités d'occupation du sol légèrement plus importantes, mais surtout à travers une augmentation de la hauteur autorisée.

Le règlement du PLU de 2009 limite la hauteur à du R+1. Elle pourrait y être augmentée afin de permettre l'émergence de petits collectifs insérés au tissu pavillonnaire dominant. Une typologie en R+2 à l'image de certains bâtiments traditionnels peut tout à fait s'insérer dans le système de terrasses et le contexte paysager d'ensemble, moyennant la préservation d'une part minimale de jardins et espaces verts.

Une emprise au sol de 25 à 30 % maximum, et des hauteurs en R+2 permettraient de densifier ces secteurs en termes de logements et d'habitants supplémentaires, tout en garantissant une bonne insertion architecturale et paysagère.

Il ne s'agit pas en effet de reproduire la même typologie que la ville basse dans la mesure où l'objectif affirmé à travers le PLU est bien de prendre en compte les spécificités urbaines, paysagères et environnementales des différents lieux et unités géographiques qui composent la commune. Ce parti pris permet par ailleurs d'éviter une banalisation des paysages par un nappage urbain uniforme et monotone. Mettre en valeur les atouts de chaque site est l'un des fils d'Ariane des choix à opérer.

Ces règles (Hauteur en R+2 et Emprise au Sol à 30%) peuvent donner des résultats différents selon la typologie (individuel-collectif) et la taille du(des) logement(s) que le propriétaire ou porteur de projet aura à souhait de mettre en œuvre.

Pour exemple, sur une parcelle de 1000 m², les mêmes règles peuvent aboutir :

- à une seule villa d'une emprise au sol de 240 m² pouvant, le cas échéant, si élevée en étages, représenter une SDP de 190 m² par niveau, édifiée sur 3 niveaux (rdc compris) = 10 lgts/ha
- cette villa peut être découpée en 3 lgts (1 lgt de SDP 190 m²/étage) = 30 lgts/ha
- dans le même volume peut également être réalisé un programme de 6 logements (2 lgts/étage de SDP 95 m² chacun) = 60 lgts/ha
- ou encore 9 logements (3 lgts/étage de SDP 65 m² chacun = 90 lgts/ha

Au cours des 5 dernières années, pour les nouveaux logements, au regard des données SIDADEL pour les autorisations d'urbanisme créant des logements, la moyenne a été de l'ordre de 80 m² de SDP /lgt, mais elle dépend en réalité des quartiers ; les logements sont plus petits en centre-ville que dans les quartiers de collines, où les grandes villas ont un caractère prédominant. On y constate cependant et plus récemment la tendance à y réaliser de petits collectifs.

Une estimation à une moyenne de 30 lgts/ha est donc un compromis entre les parcelles sur lesquelles les propriétaires construiront leur villa individuelle et ceux qui pourraient vendre leur terrains à des promoteurs immobiliers qui pourrait mieux optimiser la surface de plancher réalisable.

Ces mesures simples à mettre en œuvre, permettraient donc de doubler à tripler la densité actuelle.

Des règles prévoyant des densités les plus faibles seront cependant localement à établir, correspondant aux secteurs concernés par le SPR, ou encore à Suerta et à deux secteurs de la ville très localisés où la densité doit être maîtrisée.

Sont donc à retenir :

- une densité moyenne de 30 lgts/ha, pour la majeure partie des quartiers des collines
- une densité de densité cible 15 lgts/ha, pour la partie de la ville située dans le SPR, forme urbaine ne pouvant être que modérément confortée.
- densité cible 10 lgts/ha : dans les secteurs où le SPR n'autorise que les extensions mesurées en rdc des constructions existantes et les secteurs mal desservis en infrastructures internes qui ont vocation à être stabilisés.

Des possibilités limitées au sein des zones spécifiquement dédiées aux activités

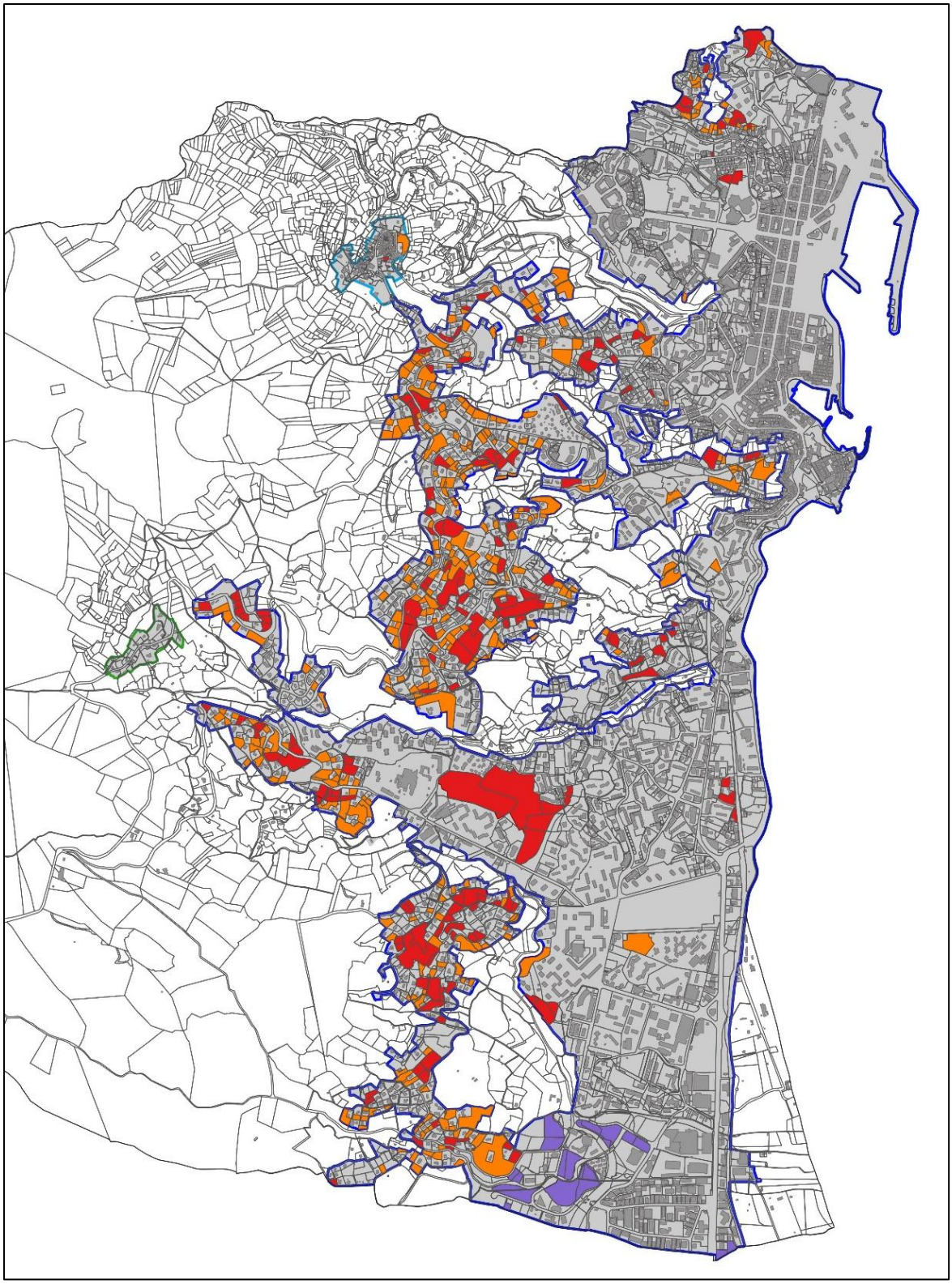
Pour ce qui est des espaces spécifiquement dédiés aux activités, 12 unités foncières ont été recensées fin 2021 ; principalement dans la ZAE d'Erbajolo. Aujourd'hui, elles sont en fin de commercialisation ; des autorisations d'urbanisme ont été délivrées et les nouveaux bâtiments devraient prochainement sortir de terre.

Bastia ne disposera plus de foncier suffisamment adapté à ce type de bâtiments (terrains plats). A l'échelle intercommunale, on notera toutefois la présence de nombreuses zones d'activités particulièrement en bordure de la RT11.

L'un des enjeux sera donc de créer les conditions du maintien/déploiement d'activités compatibles avec les zones résidentielles dans les différents quartiers de la ville, afin de permettre la création d'emplois en parallèle à l'augmentation de la population attendue.

La préservation d'une partie du site de Pastoreccia, dont la vocation déjà prévue au PLU de 2009 est d'accueillir des activités économiques en extension urbaine dans le prolongement de la ZAE d'Erbajolo, permettra néanmoins des possibilités complémentaires.

Localisation des espaces présentant un potentiel évolutif



Potentiel de densification au sein des espaces bâtis :

- Mobilisation des dents creuses pour les activités économiques (ZAC Erbajolo)
- Mobilisation des unités foncières non bâties - à dominante d'habitat
- Densification par division foncière - à dominante d'habitat

CAPACITE D'ACCEUIL EN LOGEMENTS DANS L'ENVELOPPE URBAINE								
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**	**Estimation du nbre de lgts potentiellement réalisés d'ici 2040**
Unités foncières non bâties dans l'enveloppe urbaine			**43,09**	**172**				**2666**
UA	R+3 à R+5	NR	0,04	1	80* à 200**	4	100%	4
UBa	R+7	50%	2,13	6	180	383	100%	383
UBb	R+6	50%	1,01	5	160	162	100%	162
UBc	R+4	50%	0,81	3	110	89	100%	89
UBd	R+1	50%	0,00	0	45	0	90%	0
UCa	R+4	40%	0,00	0	90	0	75%	0
UCb	R+3	40%	0,99	8	70	69	75%	52
UCc	R+2	40%	1,89	9	45	85	75%	64
UDa	R+3	30%	1,70	9	60	102	75%	77
UDb	R+2	30%	21,79	102	30	654	75%	491
UDc	R+1	25%	3,01	24	15	45	75%	34
UDd	R+1	25%	0,00	0	10	0	75%	0
UDe	Plain-Pied	25%	0,00	0	10	0	75%	0
1AUBa (Paese Novu)	R+7	50%	9,72	5	180	1750	75%	1310
Divisions parcellaires réalisables dans l'enveloppe urbaine			**41,73**	**292**				**605**
UA	R+3 à R+5	NR	0,00	0	80 à 200	0	100%	0
UBa	R+7	50%	2,03	2	180	365	50%	183
UBb	R+6	50%	1,51	6	160	241	50%	121
UBc	R+4	50%	1,13	8	110	124	50%	62
UBd	R+1	50%	0,00	0	45	0	50%	0
UCa	R+4	40%	0,00	0	90	0	25%	0
UCb	R+3	40%	0,56	11	70	39	25%	10
UCc	R+2	40%	3,90	29	45	175	25%	44
UDa	R+3	30%	1,94	17	60	117	20%	23
UDb	R+2	30%	23,26	180	30	698	20%	140
UDc	R+1	25%	7,15	35	15	107	20%	21
UDd	R+1	25%	0,25	4	10	4	20%	1
UDe	Plain-Pied	25%	0,00	0	10	0	20%	0
TOTAL GENERAL			**84,82**	**464**				**3271**

** Citadelle et Cardo*
*** Centre-ville*

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

7.3 Analyse du potentiel de mutation

7.3.1 La méthodologie employée

La commune a également réalisé un travail de repérage des espaces susceptibles de muter à plus ou moins long terme.

Pour cette catégorie d'espaces, il s'agit principalement :

- de friches
- d'activités
- de tissus pavillonnaires sous-mobilisés, encerclés de bâtiments de plus grande hauteur, et qui possèdent un potentiel évolutif significatif au regard de ce qui est autorisé par le PLU de 2009 ou peut l'autoriser la révision générale, dans un soucis de gestion économe de l'espace.

La plupart des bâtiments d'activités recensés comme « mutables » sont des bâtiments généralement de plain-pied, monofonctionnels alors que le règlement de la zone autorise des hauteurs et donc un nombre d'étages bien plus important. Le foncier pourrait y être mieux optimisé à travers une vocation mixte des bâtiments, permettant de conserver une activité tout en créant par exemple des logements.

Des parcelles comprenant un tissu pavillonnaire ont également été intégrées aux espaces mutables, dans la mesure où, compte tenu des règles du PLU et de la typologie des constructions voisines, les parcelles/unités foncières concernées pourraient évoluer en habitat collectif, ou bâtiment mixte, de densité nettement plus soutenue.

La densification de ces secteurs mutables ne peut se faire que sous forme d'opération de démolition/reconstruction.

Pour les espaces pouvant évoluer par mutation, les possibilités sont évaluées selon des ratios en nombre de logements par hectare. Elles sont donc données à titre indicatif et adaptées en fonction de leur localisation, des typologies architecturales envisageables et optimisées au regard de la typologie du quartier, ainsi de la vocation future du bâtiment lorsque le projet est déjà connu par la commune ou que l'autorisation d'urbanisme a déjà été délivrée, ce qui est le cas pour quelques unités foncières.

La densité théorique en nombre de logements rapportée à l'hectare, a été appliquée sur la totalité de la surface mobilisable identifiée, toutefois, pour les unités foncières de plus grande dimension, comme par exemple les sites de Toga, Recipello, le Polygone …, l'analyse prend en compte le fait que d'une partie des espaces seront affectés selon les cas aux aménagements tels que voies, parcs publics, espaces verts… la pondération y est donc un peu plus importante.

Le potentiel est ici estimé selon les possibilités maximales que pourrait offrir le PLU révisé, après adaptation des règles de hauteur et d'emprise au sol notamment, mais aussi par l'obligation, pour les constructeurs, de respecter de gabarits minimaux afin d'optimiser ces droits à bâtir, dans un souci de gestion économe de l'espace et d'une densité maximale acceptable pour le quartier. Le potentiel quantitatif, en termes de production de logements ainsi obtenu correspond donc à un potentiel maximal.

Une analyse fine du territoire avec le service urbanisme de la commune a permis de classer les secteurs mutables, selon la période à laquelle ces parcelles seraient susceptibles d'évoluer , en retenant 4 catégories :

- les parcelles où le projet est déjà programmé, et dont l'évolution aura donc lieu à court terme (autorisation d'urbanisme délivrée)
- les parcelles sur lesquelles une évolution semble probable/réalisable au cours des 20 prochaines années, soit d'ici 2040
- les parcelles sur lesquelles l'évolution à l'horizon 2040 même si elle est souhaitable semble incertaine, compte tenu soit des contraintes foncières (pas de maitrise du foncier), soit du lien avec d'autres évolutions qui doivent intervenir au préalable (ex : déplacement de l'hôpital et école d'infirmières)
- les parcelles pour lesquelles l'évolution pourrait se faire à plus long terme à priori au-delà de 2040, et qui pourront participer de la mise en œuvre du principe ZAN sur la période 2040-2050.

7.3.2 Résultats de l'analyse du potentiel de mutation des espaces bâtis

Un gisement de l'ordre de 42 ha recyclables

Si la partie basse de la ville comprend peu de dents creuses permettant sa densification sur terrains libres, elle comprend plusieurs parcelles et unités foncières susceptibles de muter dans le temps, dont il est difficile d'évaluer l'échéance, s'agissant de court ou très long terme.

L'ensemble représente un gisement foncier et un potentiel en termes de logements assez important au Nord et Sud de la commune, s'agissant de secteurs où la densité est la plus soutenue ; à Toga, Fangu, Recipello, la Carbonite, au quartier Lupinu de part et d'autre de l'avenue de la Libération, aux abords de la dent creuse du quartier Paese Novu, au quartier Montesoro, sur l'emprise foncière de l'hôpital, après sa relocalisation à Labrettu.

L'ensemble représente un total d'un peu plus de 42 ha potentiellement mobilisables (hors secteur la Carbonite).

Prenant en compte la mixité urbaine et les objectifs recherchés à travers le PLU qui est de développer/préserver un tissu économique de proximité au sein des quartiers en rez-de-chaussée des bâtiments, sur certains étages des bureaux, ou encore des équipements publics, le potentiel peut être évalué à environ 5 380 logements ce qui constitue en soi une hypothèse haute, à considérer comme un maximal. Ce potentiel inclut, pour exemple et entre autres, la mutation du site hospitalier actuel qui pourrait représenter environ 800 logements mais dont la requalification pour une zone mixte à dominante d'habitat est à ce jour incertaine d'ici 2040 .

Par ailleurs l'évolution des parcelles/unités foncières identifiées ne peut être envisagée que de manière échelonnée sur des temps parfois incertains.

Le foncier est en effet essentiellement privé et il dépend des propriétaires de les mettre à la vente pour permettre la réalisation d'opérations de renouvellement urbain ou d'une action forte des collectivités pour la maîtrise du foncier et des actions de rénovation urbaine impliquant de nécessaires partenariats.

Le potentiel évolutif à l'horizon 2040 est donc évalué au regard des projets connus et pressentis comme réalisables.

A l'horizon 2040, 14 ha devraient être recyclés, soit 33% du foncier identifié

Parmi ce potentiel, entre 530 et 540 logements, accompagnés de bureaux et commerces seront réalisés d'une manière certaine d'ici 2040, l'ensemble représentant une surface globale de 4 ha.

En sus, compte tenu de la localisation des parcelles et des tendances observées par le service urbanisme de la commune, et en optant pour une densité soutenue avec une part importante de logements au sein des différents programmes, il a été estimé probable la réalisation de l'ordre de 1 300 logements supplémentaires, la somme des parcelles/unités foncières identifiées représentant une surface globale de 9,75 ha.

Ainsi, sur les 42 ha estimés comme pouvant muter avec le temps, près de 14 ha seraient recyclés d'ici 2040, soit 33% de la somme des surfaces identifiées, avec une potentiel estimé de l'ordre de 1830 à 1840 logements.

Les secteurs pouvant évoluer à court terme

Les secteurs dont il est certain qu'ils évoluent à court terme sont :

- le foncier de l'ancien collège de Montesoro (n°36) maîtrisé par la commune ; environ 250 logements pourraient y être assez rapidement réalisés, en complément de services en bordure de l'avenue Paul Giacobbi. Des études ont d'ores et déjà été menées en ce sens.
- la zone d'habitat pavillonnaire à l'extrémité du Fangu (n°9), au contact avec le reste de la ZAC qui est de densité soutenue ; cet îlot pourrait muter sous forme de collectifs dans le prolongement de la typologie architecturale du quartier et permettrait la création d'environ 75 logements et activités contre 12 actuellement, la requalification du site permettrait également le prolongement de l'espace public afin de créer une véritable greffe urbaine. Afin d'assurer une bonne insertion du projet dans la trame urbaine, une OAP est à définir sur ce site. Le règlement de la zone du PLU de 2009 est à faire évoluer pour permettre la réalisation de collectifs dans le prolongement de ceux présents à proximité immédiate.
- l'îlot de la Poste, en centre-ville (n°12), sur lequel des études ont été menées et qui représenterait 40 logements.
- une parcelle près de la Carbonite (n°19), en dehors de la zone réservée au projet de futur port, sur laquelle 75 logements sont prévus.

Les secteurs dont l'évolution est estimée comme probable d'ici 2040

Parmi les secteurs dont l'évolution est estimée comme probable d'ici 2040, on relèvera :

- un site majeur à Toga; celui de l'école d'infirmière (n°6) qui pourrait représenter environ 300 logements accompagnés de commerces et services de proximité, mais qui est intimement lié à sa délocalisation sur le site de Labrettu en rattachement à l'hôpital qui y sera réalisé. Le secteur a déjà fait l'objet d'études de requalification urbaine anticipées, ce qui permettra la réalisation du projet dès la libération de l'unité foncière, pressentie avant 2040.
- une unité foncière à Montesoro, actuellement occupée par des grandes surfaces commerciales (n°38) dont le foncier pourrait rapidement évoluer en logement compte tenu de sa proximité avec la zone d'habitat. Le frein au changement de vocation est actuellement le fait que les terrain sont, avec le PLU de 2009, intégrés à la zone d'activités empêchant la mutation, le règlement de ladite zone n'autorisant pas les logements autres que ceux de fonction. Ce secteur pourrait représenter environ entre 300 et 400 logements.
- un espace à proximité de la ZAC du Fangu (n°8) , entre le chemin de l'Annonciade et la route de Ville/D31, est à l'état de friche et 5 villas individuelles y sont accolées. Un regroupement des terrains dans ce secteur dense permettrait une meilleure optimisation du foncier par la réalisation d'une seule opération d'aménagement et la réalisation d'environ 75 à 100 logements en habitat collectif. Cela permettrait en outre de créer les aménagements nécessaires au confinement des sols contre l'amiante, le site étant particulièrement exposé en son état actuel (amiante à l'air libre).
- deux unités foncières à proximité de la Carbonite (n°21 et n°27) sont susceptibles d'accueillir environ 90 logements.
- les autres unités foncières identifiées représentent chacune un potentiel moindre, compris entre 10 et 50 logements.

<u>Un potentiel résiduel qui pourra être mobilisé dans le cadre de l'objectif ZAN, pour la période 2040-2050</u>

Le potentiel résiduel, de l'ordre de 3 500 à 3550 logements sur un total de 28 ha théoriquement mutables, pourra être utilement mobilisé après 2040 pour application du principe ZAN et la poursuite de l'accueil de nouveaux résidents, ce qui laissera le temps d'établir les études et partenariats nécessaires aux possibles requalifications d'envergure.

Il s'agit des unités foncières dont l'évolution a été qualifiée d'incertaine d'ici 2040 ou certaine, mais à plus longue échéance.

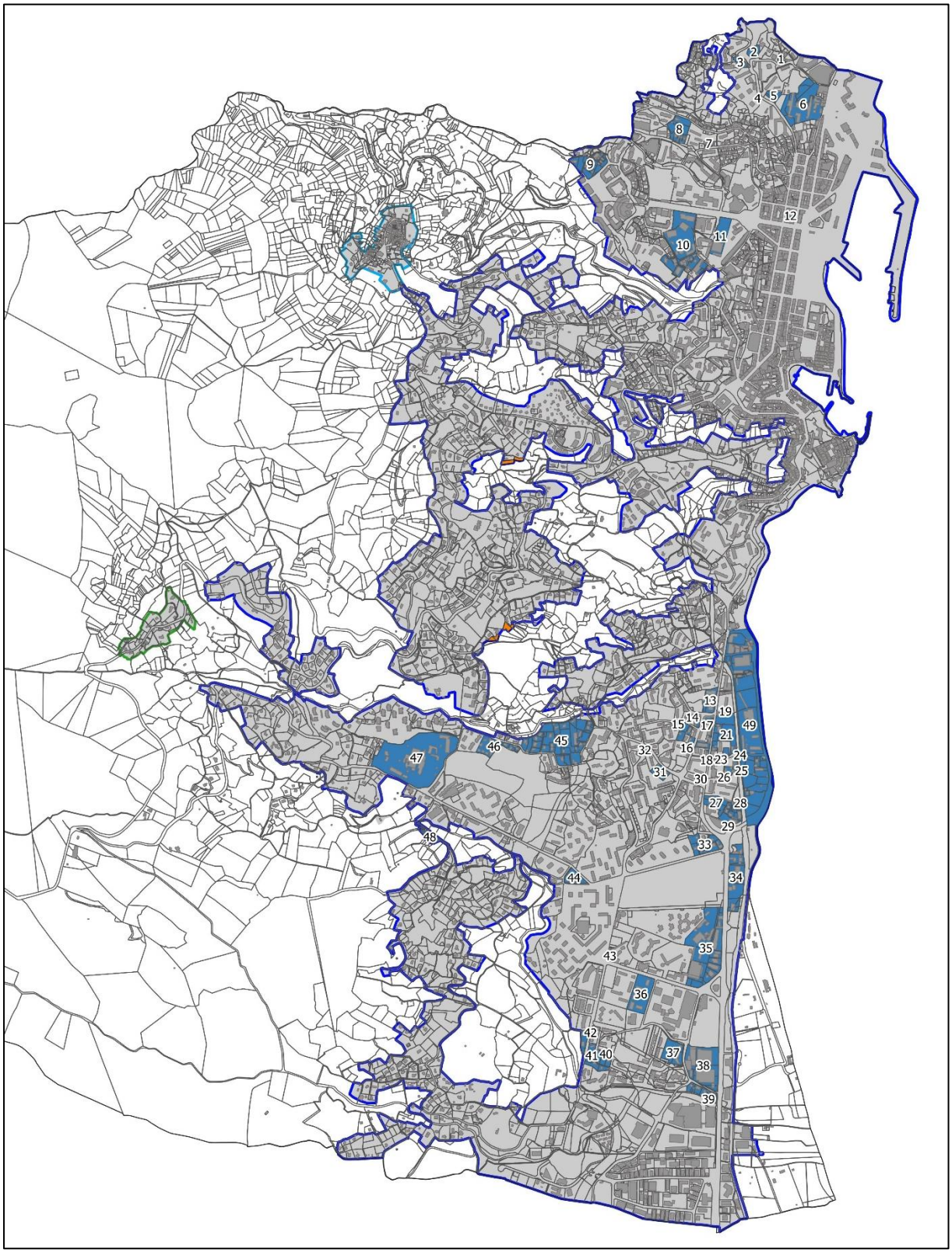
Parmi les secteurs on relèvera :

- un site majeur; celui de l'Hôpital actuel (n°47) qui pourrait représenter environ 800 logements accompagnés de commerces et services de proximité sur une surface d'un peu plus de 6 ha, mais est intimement liés à la réalisation du Pôle santé sur le site de Labrettu qui sera phasé dans le temps. La décision ayant été prise récemment, sa livraison peut être envisagée en 2035-2036 avec une fin d'activité du site actuel 5 ans plus tard (soit 2042). Les études de requalification urbaine devront être anticipés pour permettre leur réalisation dès les terrains libérés.
- le secteur de la Gare-Recipello (n°10) qui nécessite une réflexion globale d'aménagement à l'échelle du quartier pour en optimiser le foncier et définir un programme adapté, en lien avec l'atout que représente la proximité de la gare. Des contraintes sont identifiées ; contrainte de la libération des terrains et risque amiante notamment. Dans le cadre d'un programme mixte, la requalification du quartier pourrait permettre la réalisation de l'ordre de près de 375 logements, dont au moins une partie pourrait être affectée à du logement social permettant ainsi de rééquilibrer leur répartition, entre le Nord et le Sud de la commune.
- le secteur du Polygone (n°35) qui représenterait un potentiel non négligeable avec un peu plus de 570 logements estimés en complément du principe d'un maintien/recréation d'activités en rez-de-chaussée. La requalification urbaine permettrait en outre de recréer des liaisons avec les secteurs d'habitat du quartier Montesoro situés à l'arrière ainsi qu'avec la façade littorale et, enfin, un traitement plus qualitatif des abords de la RT11.
- deux secteurs situés dans le prolongement du quartier Paese Novu (n°45 et 46) composés de villas, mais dont l'évolution pour du collectif de densité soutenue pourrait permettre la réalisation de l'ordre de 800 logements. Les règles du PLU doivent évoluer pour permettre cette densification. L'évolution de la forme urbaine ne pourra se faire qu'au fur et à mesure des volontés individuelles qui, de ce fait, risquent de s'étaler sur un temps très long.
- la parcelle actuellement occupée par EDF à l'entrée et en limite du nouveau quartier résidentiel d'Erbajolo (n°37) ; sous mobilisée, elle pourrait accueillir environ 140 logements, les locaux techniques d'activité ayant plutôt leur place dans une zone d'activités économiques.
- dans le même quartier, mais à l'Ouest d'Erbajolo (n°40), un groupe de 6 villas individuelles pourrait être remplacé par de l'habitat collectif dans le prolongement du quartier récemment réhabilité, ce qui permettrait la création de l'ordre de 120 nouveaux logements.

Les autres possibilités identifiées concernent des opérations de moindre importance, telles que par exemple des superettes de quartiers établies de plain-pied, qui pourraient évoluer pour recevoir des logements en partie supérieure.

En sus, le site de la Carbonite représente en revanche une surface brute de 10,43 ha. Selon le choix qui sera opéré pour les Ports, et si ce site n'était finalement pas retenu à cette fin, sur les principes d'un secteur mixte à typologie similaire à celle du centre-ville (îlots compacts en R+5 avec activités commerciales, artisanales et de services en rez-de-chaussée, accompagnés d'espaces publics), il pourrait représenter un potentiel de l'ordre de 700 logements supplémentaires.

Localisation des espace identifiés comme mutables à plus ou moins longue échéance, au sein de l'enveloppe urbaine



Estimation du potentiel réalisable par unité foncière

N° sur plan	Surface (m²)	Surface (ha)	Zonage PLU en vigueur	Zonage PLU révisé	Nbre de Lgts existants	Densité cible en nbre de lgts/ha	Nbre de lgts potentiellemet réalisables (par appliquation de la densité théorique), si 100% lgts	Potentiel de production net (soustraction des lgts existants), si 100% lgts	Pondération	Court terme - avant 2040 (déjà programmé/ autorisation d'urbanisme délivrée)	Evolution probable d'ici 2040	Evolution incertaine d'ici 2040	Evolution à plus longue échéance (après 2040)	Etat des lieux /Contrainte	REMARQUES
1	1274	0,13	UBb	UBb	3	160	20	17	100%		17			Villas	Villas isolées en zone urbaine dens
2	2453	0,25	UBb	UBb	1	160	39	38	100%		38			Villa	Villa isolée en zone urbaine dens
3	1627	0,16	UBa	UBb	1	160	26	25	100%			25		Villa	Villa isolée en zone urbaine dens
4	619	0,06	UBa	UBb	1	160	10	9	100%		9			Villa	Villa isolée en zone urbaine dense
5	2409	0,24	UBa	UBb	0	160	39	39	100%		39			Friche sans bât	Terrain libre
6	26627	2,66	UBa	UBb	0	160	426	426	70%		298			Ecole infirmière	Centre ville - lgts petite taille + Mixité avec commerces en rdc
7	1264	0,13	UBa	UBb	2	160	20	18	100%			18		2 villas + 1 terrain libre mitoyen	Nécessite un regroupement des 2 parcelles pavillonnaires + parcelle libre limitrophe pour la réalisation d'un bâtiment collectif
8	9221	0,92	UBa	UBb	5	160	148	143	70%		100			Friche + villas	Un regroupement du foncier serait à privilégier pour la réalisation d'une opération d'ensemble. Nécessaire sur la partie comprenant 4 villas
9	11537	1,15	UZFAc et UZFb	UBa	12	180	208	196	40%	78				Tissu pavillonnaire à l'extrémité de la ZAC du Fango	Nbre de lgts/ha pondéré - espace public + commerces et bureaux / 75 lgts prévus. A integrer dans une Opération d'ensemble
10	35078	3,51	UBb	UBa	6	180	631	625	60%				375	Recipello friche et autres parcelles limitrophes en sous densité	Projet en cours d'étude - contrainte de libération des terrains + risque amiante Vocation mixte
11	9349	0,93	UZRc	UBa	0	180	168	168	0%				0	Locaux gare	Vocation Bureaux CdC et Parking relai à terme-(projet en cours secteur Gare)
12	2894	0,29	UAb	UA	0	200	58	58	75%	43				Ilot la Poste	Mixité avec commerces en rdc - En cours d'étude
13	5928	0,59	UBa	UBa	0	180	107	107	90%				96	actuellement activité	Foncier sous-mobilisé- Inciter à la création d'un bâtiment mixte comprenant une activité en rdc et lgts aux étages
14	538	0,05	UBa	UBa	0	180	10	10	90%			9		commerce plain pied	Foncier sous-mobilisé- Inciter à la création d'un bâtiment mixte comprenant une activité en rdc et lgts aux étages
15	3668	0,37	UBa	UBa	10	180	66	56	90%				50	groupe habitations + activité en rdc	Foncier sous-mobilisé- Inciter à la création d'un bâtiment mixte comprenant une activité en rdc et lgts aux étages
16	951	0,10	UBa	UBa	1	180	17	16	90%				15	villa	Villa isolée en zone urbaine dens
17	5087	0,51	UBa	UBa	25	180	92	67	90%				60	actuellement commerces en rdc	Foncier sous-mobilisé- Inciter à la création d'un bâtiment mixte comprenant une activité en rdc et lgts aux étages
18	618	0,06	UBa	UBa	0	180	11	11	90%				10	commerce plain pied	Foncier sous-mobilisé- Inciter à la création d'un bâtiment mixte comprenant une activité en rdc et lgts aux étages
19	4625	0,46	AU1Ba	UBa	1	180	83	82	90%	74				villa	Villa isolée en zone urbaine denseProjet en cours -activités en rdc
20	1302	0,13	AU1Ba	UBa	1	180	23	22	90%		20			atuellement activité majoritaire	Foncier sous-mobilisé- Inciter à la création d'un bâtiment mixte comprenant une activité
21	7000	0,70	AU1Ba	UBa	0	180	126	126	70%	88				ruine	Projet en cours -activités en rdc
22	1162	0,12	UBa	UBa	0	180	21	21	90%				19	commerce plain pied	Pourrait évoluer en commerces + logements aux étages
23	1170	0,12	AU1Ba	UBa	1	180	21	20	90%		18			villa	Villa isolée en zone urbaine dens
24	951	0,10	AU1Ba	UBa	1	180	17	16	90%		15			villa	Villa isolée en zone urbaine dens
25	1155	0,12	AU1Ba	UBa	2	180	21	19	90%		17			villa + friche	Villas isolées en zone urbaine dens
26	1327	0,13	AU1Ba	UBa	3	180	24	21	90%			19		villas	Villas isolées en zone urbaine dens
27	5747	0,57	UBa	UBa	5	180	103	98	90%		89			Activité et habitation en R+1	Foncier sous-mobilisé- Inciter à la création d'un bâtiment mixte comprenant une activité en rdc et lgts aux étages
28	5514	0,55	UBa	UBa	15	180	99	84	70%			59		7 villas+ 1 bât R+2 de 8 lgts	nécessité à maitriser le foncier pour regrouper les parcelles et y réaliser un programme global
29	2772	0,28	UBa	UBa	0	180	50	50	90%		45			activité	Foncier sous-mobilisé- Inciter à la création d'un bâtiment mixte comprenant une activité en rdc et lgts aux étages
30	1016	0,10	UBa	UBa	1	180	18	17	90%		16			activité lgt fonction à l'étage	Foncier sous-mobilisé- Inciter à la création d'un bâtiment mixte comprenant une activité en rdc et lgts aux étages
31	3540	0,35	UBa	UBa	10	180	64	54	90%		48			2 villas et 1 coll R2 avec comm	Foncier sous-mobilisé- Inciter à la création d'un bâtiment mixte comprenant une activité en rdc et lgts aux étages
32	835	0,08	UBa	UBa	0	180	15	15	90%		14			commerce plain pied	Pourrait évoluer en commerces + logements aux étages
33	9790	0,98	UBa	UBa	10	180	176	166	90%				150	ilot villas+ 1 collectif en R+2 avec activités en Rdc	Pas de logements à priori d'ici 2040- bureaux autorisés récemment
34	18117	1,81	UBa vers UCc -EPR	UCc	0	45	82	82	90%				73	Actuellement bâtiments commerces	Pas de logements à priori d'ici 2040 - commerces autorisés récemment
35	45074	4,51	UBa	UBa	0	180	811	811	70%				568	Polygone - commerces plain pied	Commerces autorisés récemments. Contrainte à la mutation du secteur : nécessiterait la maitrise de l'ensemble du foncier pour recréer un front urbain cohérent sous forme d'opération de requalification d'ensemble compte tenu de l'emprise du site. Nombre de lgts pondéré car surface brute/nécessitera la recomposition de la desserte interne + commerces en rdc
36	13965	1,40	UBa	UBa	0	180	251	251	100%	251				Ancien collège Montesoro - foncier maitrisé par la commune	Secteur mixte habitat + bureaux et commerces en façade sur rue
37	8583	0,86	UBa	UBa	0	180	154	154	90%			139		Parcelle EDF à Montesoro	En attente de la libération de la parcelle
38	25156	2,52	UI	UBa	0	180	453	453	90%		408			Grandes surfaces commerciales en bordure de la RT11 Montesoro	Doit évoluer en zone d'habitat avec la révision générale (actuellement dans zone UI dédiée aux activités) - potentiel pondéré à 300 lgts car voies internes à réaliser et activités à prévoir en rdc
39	5602	0,56	UBa	UBa	5	180	101	96	90%		86			villas	opération mixte avec bureaux envisagée
40	7780	0,78	UBa	UBa	6	180	140	134	90%			121		villas	Villas isolées en zone urbaine dense
41	1528	0,15	UBa	UBa	1	180	27	26	90%			24		villa	Villa isolée en zone urbaine dense
42	2475	0,25	UBa	UBa	1	180	45	44	90%			39		villa	Villa isolée en zone urbaine dens
43	858	0,09	UBa	UBa	0	180	15	15	90%				14	commerce plain pied	Pourrait évoluer en commerces + logements aux étages
44	4298	0,43	UBa	UBa	0	180	77	77	90%				70	superette plain pied	Pourrait évoluer en commerces + logements aux étages
45	42876	4,29	UDa	UBa	25	180	772	747	90%				672	groupe de villas	Pourrait muter à long terme avec une densit similaire à celle du quartier. Frein actuel à la densification : règlement du PLU à modifier
46	8651	0,87	UCc	UBa	16	180	156	140	90%				126	groupe de villas	Pourrait muter à long terme avec une densit similaire à celle du quartier. Frein actuel à la densification : règlement du PLU à modifier
47	63259	6,33	UBa	UBa	0	180	1139	1139	70%				797	Hopital	Après réalisation du nouvel hopital - pondéré car opération mixtes/activités en rdc à prévoir "coeur de quartier à créer"
48	277,3	0,28	AU1-Da	1AU-Bc	1	110	31	30	90%		27			Villa	Pourra évoluer en petit collecti
49	104323	10,43	AU2	AU2			0	0					0	Carbonite	En attende de la décision sur les Ports
SOUS-TOTAL	524366	52,44			172		7212	7040		535	1302	452	3094		
TOTAL A RETENIR										1837		3547			

7.4 Synthèse 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, soit près de 7 000 de plus qu'en 2019, il a été estimé au sein du diagnostic la nécessité de réaliser 6 265 logements au cours de la période 2023-2040.

L'analyse du potentiel de densification des espaces bâtis montre qu'environ 3 270 logements peuvent être réalisés au sein de l'enveloppe urbaine par mobilisation des dents creuses et divisions foncières, soit un peu plus de la moitié des besoins.

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

Ainsi, il peut être estimé qu'environ 5 100 logements pourront être réalisés dans l'enveloppe urbaine d'ici 2040, soit 80% des besoins à cette échéance.

Des extensions urbaines sont toutefois à prévoir pour permettre un nombre de logements suffisant et conserver une marge de manœuvre dans l'hypothèse où le potentiel identifié, notamment pour les espaces susceptibles de muter, ne serait pas mobilisé en totalité.

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 trop peu probable, soit 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**	**2666**
Divisions parcellaires réalisables dans l'enveloppe urbaine	**41,73**	**292**	**605**
Mutations certaines à court terme et celles estimés probables d'ici 2040	**13,47**	**23**	**1 837**
TOTAL GENERAL	**98,29,**	**487**	**5 108**

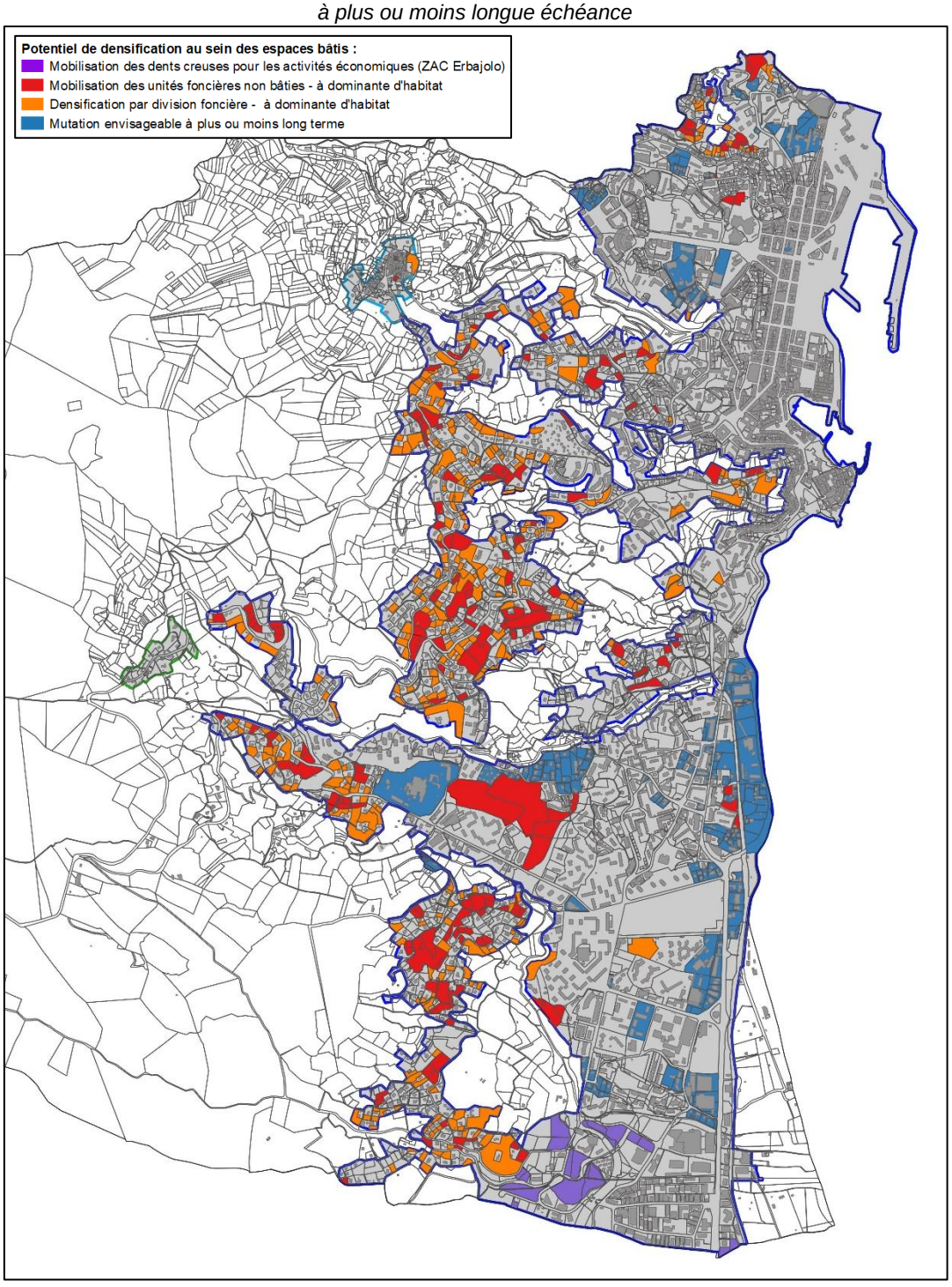
Pour les zones d'activités le potentiel est réduit, la plupart des parcelles ayant, depuis 2021, fait l'objet d'autorisations d'urbanisme.

La commune dispose par ailleurs de peu de foncier disponible en partie basse de la ville, mis à part à Labrettu.

Si la réservation d'une partie du foncier disponible à Pastoreccia, peut être envisagée en extension de l'urbanisation car maîtrisé par la CAB et destiné à des activités économiques au PLU de 2009, la révision générale doit créer les conditions permettant et 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		
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



CHAPITRE 3 : EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD, LES OAP, LE ZONAGE ET LE REGLEMENT

1. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD

1.1 Principes généraux

Conformément à l'article L.121-1 du code de l'urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable et les outils mis en œuvre dans le Plan Local d'Urbanisme constituent l'application concrète d'une politique locale mais aussi de principes nationaux d'aménagement et d'urbanisme.

Le PLU croise les enjeux locaux avec les différentes contraintes et orientations supra-communales qui concernent le territoire ; Plan d'Aménagement et de Développement Durable de la Corse (PADDUC), loi littoral, Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin Corse (SDAGE), Programme Local de l'Habitat (PLH), et Plan Global de Déplacements Urbains (PGDU).

Il doit également composer avec les contraintes liées à la prise en compte des risques présents sur le territoire communal, qu'ils soient naturels ou technologiques.

Enfin la mise en place du SPR permettant de valoriser et préserver le patrimoine de la commune apporte aussi certaines contraintes.

La population bastiaise s'élève à 48 500 habitants en 2019, et connait une croissance démographique soutenue avec un taux de variation annuel moyen compris entre 0,8 et 0,9 % depuis 1999 avec, entre temps, des périodes de croissance et de décroissance. L'hypothèse de croissance à rythme stable, sur la globalité de la période 2014-2040 a amené à estimer une population de 51 650 résidents en 2032 dans le cadre du PLH, et, suivant le même rythme, à près de 55 500 habitants en 2040.

Selon le nombre de personnes par ménage notamment, mais aussi des besoins frictionnels en termes de logements vacants pour permettre un parcours résidentiel des ménages, cela induit un besoin compris entre un minimum de 4 400 logements et un maximum de 6 265 logements supplémentaires pour la période 2023-2040.

La commune doit donc accompagner cette dynamique démographique, en cohérence notamment avec les capacités foncières résiduelles, les capacités des équipements et des réseaux (existants et projetés), la prise en compte des différentes contraintes et enjeux, avec un objectif constant qui est d'offrir un cadre de vie de qualité à ses résidents.

Les réflexions menées dans le cadre du projet de territoire se ramènent en premier lieu à un développement qualitatif : celui de l'organisation du territoire (zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles) en tenant compte du nécessaire équilibre entre dynamismes économiques, qualité du cadre de vie, et protection des paysages urbains, naturels et agricoles, et de la Trame Verte et Bleue.

Un volet quantitatif est également abordé dans la mesure où il s'agit d'encadrer l'évolution de l'urbanisation pour limiter la consommation foncière.

Les réflexions globales et multithématiques menées par la commune ont permis de définir trois axes stratégiques :

- Faire de Bastia une ville attractive et dynamique
- Faire de Bastia une ville solidaire
- Faire de Bastia une ville respectueuse de son environnement

Véritables fils conducteurs, c'est sur cette base commune et partagée que 4 orientations générales ont pu être déclinées en objectifs, pour un projet d'aménagement durable du territoire.

Le PADD de Bastia se fonde donc sur les 4 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
- Inscrire mer et montagne au cœur de la ville et de son rayonnement

1.2 Orientation n° 1 du PADD : Affirmer Bastia comme un lieu de croissance et d'échange en Méditerranée

1.2.1 Objectif A. Une ville connectée, ouverte sur la Méditerranée et le monde

Grâce à sa position géographique stratégique, la ville de Bastia dispose d'une ouverture sur le monde grâce à son port de commerce et ses échanges maritimes, ses ports de plaisance et l'accueil des croisiéristes, sa proximité avec l'aéroport, sa desserte par la ligne ferroviaire, le réseau de bus et le réseau routier (RT11) qui facilite les échanges entre le Nord et le Sud de la Corse, ou encore la route de St Florent qui permet de relier l'Est et l'Ouest du Cap Corse.

Le diagnostic a par ailleurs montré que les échanges portuaires avec l'Italie se sont renforcés ces dernières années.

Les requalifications urbaines engagées depuis plusieurs années commencent aujourd'hui à porter leurs fruits ; la ville est devenue plus attractive, attire de nouveaux résidents et le tourisme se développe, en lien avec ses richesses patrimoniales et son niveau d'équipement.

Le PADD affirme l'ambition de la ville à devenir un pôle de rayonnement international, en cherchant à assoir et développer son ouverture vers le large territoire méditerranéen.

Cet objectif s'inscrit dans une démarche de développement, de confortement et d'accessibilité facilités aux dessertes portuaires, aéroportuaire et ferroviaires.

L'amélioration des échanges portuaire est une ambition affirmée par la commune ; deux projets sont à ce jour possible et à l'étude. Les objectifs communs sont d'adapter la structure portuaire aux besoins actuels pour en assurer un meilleur fonctionnement et la sécurisation des infrastructures, de valoriser l'interface ville-port et de prendre en considération les questions environnementales, quel que soit le projet.

Les liaisons avec l'aéroport méritent d'être renforcées, en lien avec les transports collectifs ; le PADD affirme cet objectif.

Afin de conforter les liens entre la Bastia et les villes qui l'entourent, l'amélioration de la desserte ferroviaire est également nécessaire en vue de réduire l'usage des véhicules individuels. Il s'agit aussi de faciliter l'accessibilité au centre-ville et les échanges avec les autres quartiers. L'accessibilité aux haltes ferroviaires depuis les différents quartiers est donc une des priorités, que ce soit pour les piétons ou par l'aménagement de parkings relais.

La plage d'Arinella, avec ses activités balnéaires et nautiques participe également à l'identité maritime de Bastia et à son attrait, tant touristique que pour les résidents ; c'est aussi un lieu d'échanges et un atout pour la commune qui veut continuer à valoriser le site. Il s'agit également d'un espace de nature qu'il convient de sauvegarder grâce à l'intervention du conservatoire du littoral tout en y développant une agriculture responsable.

Enfin, si la ville est bien couverte en réseau numérique mobile, la couverture en réseau fixe doit encore se développer pour faciliter les échanges et participer à la compétitivité économique des entreprises. La ville soutient donc la mise en œuvre du schéma d'aménagement numérique (SAN) de Corse en accompagnant la mise en place d'un réseau d'initiative publique (RIP). Ces outils permettent d'assurer l'installation progressive de la fibre au sein du territoire.

1.2.2 Objectif B. Soutenir la création d'emplois à travers le développement des activités économiques

La commune offre de nombreux emplois qui bénéficient aux bastiais mais aussi, compte tenu de son rayonnement, aux résidents des territoires voisins.

Pour assurer la qualité de vie des familles, l'accueil de nouveaux résidents doit s'accompagner de la création d'emplois supplémentaires. Le développement économique par la création de nouvelles entreprises est en effet essentiel pour que les résidents actuels et futurs puissent au maximum travailler à Bastia.

Les contraintes géographiques de la commune, le peu de foncier disponible sur des terrains adaptés et l'objectif poursuivi qui est de contenir l'étalement urbain font qu'il n'est ni possible, ni concevable de créer une nouvelle zone spécifiquement dédiée aux activités économiques d'envergure telle que celle d'Erbajolo par exemple. Seule une extension très modérée à Pastoreccia, sur une unité foncière destinée à cet effet au PLU de 2009, et dans le prolongement de la ZAE d'Erbajolo peut être envisagé.

Il s'agira également de mieux préserver la vocation/fonction productive de la ZI plus spécialisée dans le domaine de l'industrie, l'artisanat et la logistique en remédiant aux implantations d'activités commerciales, bureaux, restaurants, activités de services, constatées ces dernières années au sein de la ZI, au détriment des activités plus spécialisés. En effet, ces activités peuvent être développées partout ailleurs en ville, ou même dans la ZAE d'Erbajolo, plus orientée vers le tertiaire, contrairement aux activités productives qui nécessitent d'être implantées dans la ZI compte tenu de leur spécificité.

De plus certains secteurs en bordure de la RT11 au Sud de la ville, au contact direct de la zone d'habitat et au Nord du ruisseau de Corbaja doivent évoluer, d'une part pour rompre avec la monotonie d'une typologie architecturale peu qualifiante, monofonctionnelle, créant des barrières physiques entre les zones résidentielles et le littoral.

Au sein du centre-ville il s'agira en premier lieu de maintenir les commerces actuels, lutter contre le changement de destination des commerces et mobiliser les locaux vacants. En parallèle, les actions permettant de créer les conditions favorables à une meilleure fréquentation par les piétons seront poursuivies. Cela passe par une réduction du trafic automobile (report multimodal), une meilleure gestion du stationnement (création de parkings aux entrées Ouest du centre historique-quartier de la gare, Nord dans le quartier de Toga et Sud avec le futur parking de la Capoghja), et le prolongement des actions d'aménagements qualitatives des espaces publics.

L'analyse du potentiel de mutation réalisée lors du diagnostic a mis en évidence un potentiel de renouvellement urbain non négligeable à proximité du centre-ville. Sur les secteurs les plus stratégiques (Gare-Recipello, Hôpital de Toga) une recomposition urbaine au profit de programmes mixtes peut être envisagée afin de créer des coutures urbaines de qualité entre le centre-historique et les quartiers plus récents.

Au sein des différents quartiers de la ville les opérations mixtes mêlant habitat et activités compatibles avec les zones résidentielles doivent être encouragés, notamment pour répondre aux besoins quotidiens sans avoir nécessité de se rendre en centre-ville. En préservant et renforçant les commerces en pied d'immeubles la commune entend d'encourager la diversité des fonctions urbaines et la création d'emplois au plus près des résidents.

Les actions qui seront menées sur les ports, la requalification de la Carbonite et la création du futur Pôle hospitalier sur le site de Labrettu participeront également à la création d'emplois, directs et indirects.

Le diagnostic a révélé la faiblesse de l'économie agricole, et notamment au regard de l'objectif quantitatif fixé au PADDUC. La commune entend respecter cet objectif en affirmant à travers le PLU la vocation agricole des terres, ce qui permettra l'adaptation des structures existantes, l'implantation de nouveaux exploitants et par là-même , la création d'emplois, permanents et saisonniers. L'objectif affirmé au sein du PADD est d'arriver à une production locale avec une vente en circuit court permettant d'établir des liens sociaux et de proximité entre les agriculteurs et les autres résidents. Il s'agit également de reconnaitre le travail des agriculteurs, à la fois gestionnaires d'espaces valorisant les paysages et participant à la réduction du risque lié au feu de forêt. Une

grande part d'entre eux se situent au contact de la zone urbaine, participant à la mise en œuvre de cette interface.

Enfin, la commune souhaite continuer à valoriser son potentiel touristique également générateur d'emplois. Cela passe par le jalonnement de circuits touristiques orientés autour de la culture, de l'environnement, ainsi que le développement de la capacité d'hébergement au sein du territoire.

1.2.3 Objectif C. La santé au cœur de l'ambition de la ville

La justification concernant cette orientation est clairement exprimée au sein du PADD. Elle confirme le choix de la commune à soutenir le projet de regroupement des services hospitaliers et de formation des infirmières en un seul site afin d'en assurer un meilleur fonctionnement, meilleure synergie et mutualisation des moyens. Le site sélectionné de Labrettu est le plus propice à sa réalisation; il bénéficie en effet d'une très bonne desserte, en lien avec la proximité de la RT11, la liaison Bastia-Furiani réalisée et qui soit se poursuivre jusqu'à rejoindre l'avenue du Macchione, ainsi que la desserte en transports en commun aisée à mettre en œuvre, facilitant ainsi l'accessibilité pour les membres du personnel, les services de secours, les familles.

1.2.4 Objectif D. Conforter l'attractivité culturelle et les loisirs

Bastia souhaite offrir une attractivité culturelle, sportive et de loisir de qualité. Cela passe par la mise à niveau des offres de la ville concernant certains domaines.

La ville souhaite encourager et de réorienter l'implantation et l'utilisation d'équipements culturels majeurs, en prévoyant la construction d'un théâtre qui pourra accueillir des manifestations plus larges ou l'aménagement de lieux de séminaires, mais également en consolidant l'offre événementielle constituant un véritable levier d'attractivité pour le territoire.

Le développement du pôle d'excellence de l'enseignement supérieur, technologique et de recherche par la création de nouveaux départements au sein de l'IRA sera également favorisé. La proposition d'habitat accessible aux étudiants sera nécessaire afin de faciliter l'ouverture sur la ville.

De plus, la ville a la volonté de se doter de sites et d'équipements de loisirs à travers des aménagements sportifs et de loisirs (terrain de jeux, espaces sportifs, etc…).

1.3 Orientation n° 2 du PADD : Organiser une ville qui respire

1.3.1 Objectif A. Limiter les flux de véhicules

Les questions liées aux déplacements sont des enjeux importants pour la commune. Elles ont été étudiées à l'échelle de la communauté d'agglomération de Bastia, dans le cadre du Plan Global de Déplacements Urbains (PGDU), et entrent en résonnance avec le SRIST prévu avec le PADDUC.

Le PADD ainsi affirme la nécessité de la mise en œuvre des actions qui y sont inscrites afin de réduire les impacts négatifs des déplacements automobiles particulièrement constatés en centre-ville, mais aussi sur le reste du territoire communal depuis de nombreuses années.

Une utilisation plus accrue des transports collectifs en créant les conditions favorables à leur fréquentation doit permettre redonner une autre image de Bastia, plus apaisée.

De nombreuses réflexions ont été menée dans ce cadre.

Les mesures permettant une meilleure utilisation des transports collectifs passent par divers leviers ; des itinéraires bus desservant l'ensemble des quartiers de la commune, des fréquences de passage renforcées, des connexions en développant l'intermodalité et complémentarité entre les différents modes de transport (bus/réseau ferré/parkings relai) mais aussi l'accessibilité au réseau de transports collectifs par les modes de déplacements actifs (vélo, marche à pied).

La mise en place de la multimodalité et le rabattement des véhicules automobiles sur les parkings-relai constitue par ailleurs le cadre d'une politique pertinente au regard du stationnement pour l'accessibilité au centre-ville.

Enfin, la poursuite des aménagements tels que la piétonisation de certains lieux et la sécurisation des déplacements à vélos par des aménagements adaptés d'ores et déjà engagés par la commune et qui seront poursuivis doivent participer à retrouver une ville plus apaisée.

Pour ce faire, la ville ambitionne de repenser en profondeur le partage et la requalification qualitative de l'espace public, notamment dans le centre-ville et les quartiers Sud de Bastia.

De plus, des actions sur les déplacements ainsi que le stationnement doivent contribuer à inciter la population à se tourner vers les transports collectifs et la mobilité douce.

1.3.2 Objectif B. Réduire les sources de nuisance et de pollution

La gestion des nuisances liées aux déplacements automobiles est l'une des priorités environnementales de la ville.

Le PLU intègre la prise en compte de ces nuisances par un objectif de réduction sonore au sein des aménagements de voies publiques, mais également en favorisant la mutation des modes de déplacements, permettant de réduire la pollution atmosphérique émanant des véhicules automobiles.

Les nuisances liées au traitement des déchets sont également un enjeu pour la commune. La sensibilisation et l'information sont des éléments essentiels afin d'inciter la population sur le tri des déchets et leur diminution.

La ville encourage notamment en milieu périurbain, le développement du compostage avant qu'il ne soit obligatoire. Le compostage peut par ailleurs participer au maintien de la fertilité des sols des zones agricoles. Dans un principe de réciprocité, d'échanges, et de service rendu à la nature, des zones de compost au plus près des zones agricoles pourront être étudiées.

1.3.3 Objectif C. Un meilleur partage de l'espace public : une accessibilité à tous

Le PADD souligne l'importance de relier les différents quartiers au centre-ville.

Les transports alternatifs au véhicule individuel sont le moyen de réduire les inégalités sociales pour l'accès à la ville et à ses services. Les équipements de la ville doivent aussi assurer une accessibilité pour tous (personnes à mobilité réduite, personnes âgées, poussettes, enfants).

Pour cela, la commune prend en compte ces enjeux au sein des aménagements publics. La ville dispose notamment d'un objectif consistant à la reprise de certains aménagements au sein des boulevards « routiers ». Cet objectif a été appliqué autour de la RT11, au travers du projet Spassimare, permettant ainsi la requalification et la valorisation de cet espace, rendu accessible à tous.

De plus, des actions en faveur de l'amélioration de l'espace public et du développement d'une « ambiance urbaine » sont prévues par la commune, afin de faciliter l'accès de la ville aux piétons. Ces actions vont permettre notamment de favoriser le partage pacifié de la ville et de privilégier les dessertes de quartiers les plus peuplés.

Bastia ambitionne notamment de révéler le rôle des places en ville comme véritable lieu de respiration et de sociabilité.

1.3.4 Objectif D. Promouvoir la nature en ville

L'attractivité du territoire bastiais provient en grande partie de sa qualité de cadre de vie en lien avec la présence d'une part significative d'espaces de nature au contact direct avec la ville et en son cœur. Ces lieux sont par ailleurs propices aux rencontres intergénérationnelles et aux liens sociaux.

En parallèle à son développement et son renforcement urbain, la commune entend préserver une part de nature en ville, voire la renforcer dans les quartiers qui en sont moins pourvus, qu'il s'agisse d'espaces verts aménagés, d'espaces aux caractéristiques naturelles ou d'espaces agricoles.

La politique de préservation d'espaces de nature en ville et de création d'espaces verts vise ainsi à :

- Rétablir une offre équilibrée en poursuivant le maillage en espaces verts des quartiers
- Développer les jardins et les squares dans les quartiers peu pourvus
- Aménager les jardins familiaux, les espaces multisports et les aires de jeux.

La préservation et valorisation de la Trame Verte et Bleue participera également à remplir cet objectif.

1.4 Orientation n° 3 du PADD : Repenser une ville rassemblée pour mieux vivre ensemble

1.4.1 Objectif A. Développer une offre de logements équilibrée permettant de répondre aux besoins des ménages dans leur diversité

La commune s'est toujours attachée à promouvoir une offre en logements diversifiée et favorisant une mixité qui puisse répondre à toutes les demandes.

A travers le PLU, elle entend poursuivre cet engagement.

La stratégie s'appuie sur trois axes majeurs visant à un meilleur équilibre en termes de répartition, pour une meilleure mixité sociale, avec la volonté de :

- voir émerger d'une part plus importante de logements sociaux dans et autour du centre-ville, notamment à travers les projets de rénovation urbaine et les nouveaux programmes
- voir émerger d'une part plus importante de logements à coûts maîtrisés pour les primo-accédant sur l'ensemble du territoire communal
- renforcer l'attractivité des secteurs où sont concentrés les logements sociaux en incitant à l'installation des classes plus aisées, par la création de nouveaux programmes de qualité architecturale exemplaire qui bénéficieront des services et équipements publics déjà présents sur place ou à proximité.

1.4.2 Objectif B. Affirmer l'identité patrimoniale et architecturale de Bastia

Bastia dispose d'un cadre de vie de qualité, par son patrimoine urbain et naturel riche et varié, forgeant ainsi l'identité des quartiers.

La politique patrimoniale de Bastia passe par la mise en valeur du patrimoine architectural. La création d'une Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine, devenu Site Patrimonial Remarquable (SPR) a permis à la ville de promouvoir et de protéger la qualité d'ensemble du patrimoine urbain et paysager du centre-ville, dans le respect du développement durable.

La ville souhaite préserver les éléments historiques caractéristiques de l'identité de la ville, mais également une bonne intégration des nouveaux projets au sein du territoire en veillant à ce que leur environnement urbain et paysager soit valorisé, et que les qualités architecturales des constructions soient exemplaires.

1.4.3 Objectif C. Prévenir les risques naturels et technologiques

Comme la plupart des territoires, Bastia est concernée par plusieurs risques (inondations, incendies, glissements de terrain, etc…)

Les Plans de Prévention des Risques, établis par les services de l'Etat, encadrent l'urbanisation sur les secteurs concernés.

Cet objectif du PADD rappelle leur nécessaire prise en compte.

Le risque feu de forêt, est particulièrement présent sur le territoire, particulièrement pour les zones au contact avec les espaces naturels boisés. Au-delà des obligations légales de débroussaillement, et des dispositions prises au sein du PPRIFF, la commune entend encourager les activités agricoles par la remobilisation d'anciennes terrasses autrefois cultivées et le développement des pratiques pastorales aux interfaces ville/nature, aux lisières de la ville. La remobilisation de terrains aujourd'hui en friche pour des pratiques culturales à l'interface entre la ville haute et la ville basse permettra également de contribuer à la gestion du risque.

1.4.4 Objectif D. Œuvrer en faveur d'une gestion plus économe de l'espace

La commune affirme à travers le PLU la volonté de mobiliser prioritairement le foncier non utilisé ou pouvant faire l'objet d'évolution au sein des zones urbaines. Néanmoins la création d'extensions urbaines sera nécessaire pour répondre aux besoins de la croissance démographique.

La loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite « loi climat et résilience » fixe un objectif national visant à réduire au maximum l'extension des villes sur des espaces naturels ou agricoles.

Le Zéro Artificialisation Nette (ZAN) est un objectif fixé pour 2050.

Pour la première tranche de 10 ans (horizon 2030), il est demandé aux territoires de réduire de 50 % le rythme d'artificialisation et de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers par rapport à la consommation mesurée au cours des 10 dernières années précédant la promulgation de la loi (entre 2011 et 2021).

Pour la décennie suivante, (horizon 2040), la trajectoire à rechercher est à nouveau de réduire d'artificialisation des sols de 50% par rapport à la surface consommée au cours de la décennie précédente, sans toutefois qu'une méthode d'application ne soit à ce jour précisée.

L'objectif ZAN doit en premier lieu être normalement précisé par le PADDUC, qui peut le décliner autrement et le territorialiser en fonction des besoins identifiés. Le délai du 22 août 2023 initialement prévu par la loi Climat et résilience pour intégrer les objectifs au PADDUC a été reporté une première fois jusqu'au 22 février 2024, puis à nouveau jusqu'en août 2024.

Les SCoT disposent ensuite jusqu'au 22 août 2026 pour se mettre en compatibilité, puis au tour des PLUs de se mettre en compatibilité avec le SCoT au plus tard le 22 août 2027.

Etant précisé qu'en Corse peu de SCoT ont été réalisés ou sont en voie de l'être à cette échéance, la compatibilité des PLUs avec les documents supra communaux s'opèrera en compatibilité directe avec le PADDUC à l'échéance prévue.

53 ha ayant été consommés en extensions urbaines au cours de la période 2011-2021, selon un scénario au fil de l'eau et d'ici 2041, 106 ha d'espaces au caractère naturel ou présentant des potentialités agricoles seraient impactées par le développement urbain.

Le diagnostic réalisé a mis en évidence un potentiel significatif au sein de l'enveloppe urbaine constituée, susceptible de couvrir 80% des besoins en logements, sous réserve toutefois que les droits à bâtir soient effectivement mobilisés.

La création ou le maintien de zones à urbaniser en extension urbaine est donc nécessaire mais doit être adapté au regard de ce potentiel, avec un objectif de sobriété foncière.

En l'attente d'une éventuelle déclinaison sectorielle des objectifs de la loi climat dans le cadre de la mise en œuvre du ZAN par le PADDUC, la commune entend maîtriser son développement et donc limiter sa consommation de l'espace avec une réduction programmée des espaces qui seront consommés en extensions urbaines pour les besoins résidentiels avec une surface maximale avoisinant 45 ha, ce qui correspondrait à une réduction avoisinant - 55 % proportionnellement à ce qui pourrait être consommé selon un scénario au fil de l'eau; mis à part la mobilisation du site de Labrettu pour la relocalisation du pôle hospitalier.

En effet, tel que prévu par le dispositif « loi climat », les infrastructures régionales qui seront prises en compte à l'échelle du PADDUC, ne sont pas à comptabiliser à l'échelle des PLU.

Le PADD prend en compte cette variable.

1.5 Orientation n° 4 du PADD : Inscrire mer et montagne au cœur de la ville et de son rayonnement

1.5.1 Objectif A. Un meilleur déploiement des bonnes pratiques énergétiques

Face aux enjeux énergétiques, la commune affirme à travers cet objectif la nécessité de diversifier ses ressources et une gestion plus économe de celles-ci.

Des projets sont actuellement à l'étude et pourront être ultérieurement intégrés au PLU de manière réglementaire de façon à obliger un raccordement aux différents réseaux d'énergies renouvelables qui seront créés.

1.5.2 Objectif B. Préserver les continuités écologiques

La pérennisation des continuités écologiques et donc de la Trame Verte et Bleue fait partie des enjeux majeurs de la ville. Propice au maintien de la biodiversité en ville elle participe aux qualités paysagères de Bastia. La fonctionnalité des espaces doit être préservée, le PADD l'affirme à travers cet objectif qui entre en résonnance et complémentarité avec l'« *Objectif D. Promouvoir la nature en ville* » de l' « *Orientation n°2 « Organiser une ville qui respire* ».

Un accent est également mis sur la Trame Noire. La commune a récemment rénové son réseau d'éclairage public par des lampes basses consommations et basses puissances pour des questions d'économie mais aussi pour mieux respecter l'environnement. Dans les parcs, propices à la biodiversité en ville, et même l'aldilonda, où des chauve-souris nichent, le réseau a également été modifié en conséquence.

En complément, des dispositions devront être prises en ce sens pour ce qui concerne l'éclairage des espaces privatifs afin de compléter cette trame.

Les objectifs de prise en compte de l'environnement ont été déclinés au sein de l'OAP environnementale.

1.5.3 Objectif C. Reconnecter la ville à la mer

Le littoral et la mer ont forgé l'histoire et l'identité de la ville, ils conditionnent son attractivité et son développement. La relation à la mer constitue donc un enjeu essentiel.

Bastia dispose d'une longue façade littorale mais le développement de la ville contemporaine s'est longtemps opéré en lui tournant le dos. Dans les quartiers Sud, la RT11 pose des difficultés de franchissement pour les piétons, et les formes urbaines établies le long de cet axe viennent également rompre les connections entre les zones résidentielles et la mer.

L'organisation actuelle du site de la Carbonite ne permet pas d'établir de liens qualitatifs, ni avec le front de mer, ni avec le quartier du Lupinu. Actuellement coincé entre la vie ferrée et la RT11, une nouvelle façade maritime, plus qualitative, doit être repensée pour créer une véritable séquence urbaine renforçant ces liens, que ce soit à travers le projet à l'étude pour un nouveau port, ou d'un nouveau quartier assurant une mixité des fonctions urbaines.

La création de U Spassimare et de l'Aldilonda comme fil conducteur, permet aujourd'hui de tisser des liens entre le Nord et le Sud de la Ville.

La commune affirme donc sa volonté à continuer les actions engagées en termes de requalification de son littoral et de l'interface ville/front de mer pour faciliter les connexions entre les différents quartiers et la mer et offrir à ses résidents des lieux de vie agréables et fonctionnels.

Pour ce faire, la façade maritime doit continuer à être ménagée à travers des actions valorisantes en termes de requalification urbaine et d'aménagement sur l'espace public.

Les actions qui seront menées au niveau du Vieux Port et Arinella bénéficieront également à la valorisation du secteur économique lié à la pêche et activités nautiques pour affirmer les liens à la mer.

2. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LA DELIMITATION DES ZONES, LES OAP ET LE REGLEMENT

2.1 Introduction

2.1.1 Le zonage et le règlement

La délimitation des zones et secteurs a été opérée de façon à porter les grands axes de développement affirmés au sein du PADD :

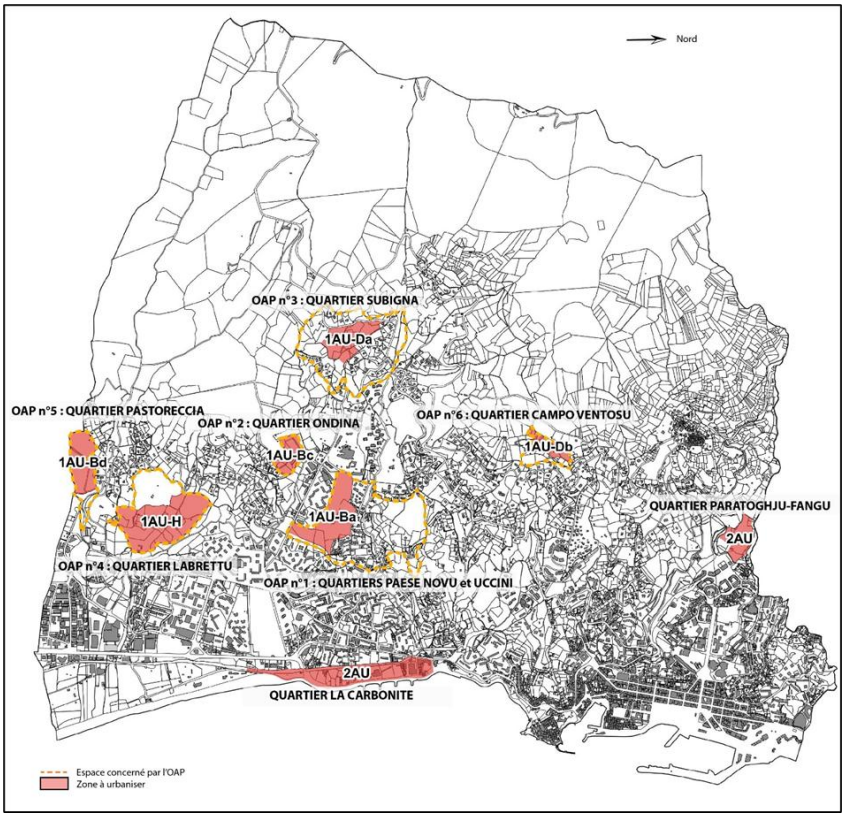
- Contenir le développement urbain en limitant les extensions urbaines
- Privilégier une densification adaptée à la typologie des différents
- Créer les conditions d'une mixité sociale sur l'ensemble du territoire
- Assurer une meilleure préservation de l'environnement naturel, patrimonial et paysager
- Valoriser/affirmer le potentiel agricole du territoire
- Prendre en compte les risques
- Réduire les déplacements automobiles, au profit des modes alternatifs

L'ensemble du règlement a également été remanié de manière à répondre aux différentes évolutions législatives, notamment l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015.

2.1.2 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU de Bastia concernent les zones à urbaniser mais aussi leurs environs proches afin de garantir leur bonne insertion dans leur environnement urbain et paysager. Les choix retenus pour l'établissements des OAP sectorielles étant à apprécier au regard des zonages et règlements établis sont développés au sein des paragraphes qui concernant les zones à urbaniser.

Localisation des zones à urbaniser et des OAP sectorielles



2.1.3 L'Orientation d'Aménagement et de Programmation environnementale

En sus des OAP sectorielles localisées sur la cartographie ci-avant, une OAP environnementale couvre l'ensemble de la commune, cette dernière permettant d'exprimer la façon dont l'environnement est pris en compte à travers le PLU et les grands axes du projet communal sur cette thématique. Les différents projets devront être compatibles avec les orientations et objectifs qui y sont définis, et en aucun cas les contrarier.

En effet, dans le cadre de la loi « Climat et résilience » du 22 août 2021 qui impose de définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques (article L. 151-6-2 du code de l'Urbanisme), la présente révision du PLU traduit cette exigence par la réalisation d'une OAP environnementale se basant sur la continuité écologique de la Trame Verte et Bleue (TVB).

Définition de la continuité écologique et de la trame verte et bleue

La TVB est à la fois un outil de préservation de la biodiversité et un outil d'aménagement du territoire. Elle est associée à plusieurs objectifs :

- (Re)constituer un réseau écologique cohérent, pour permettre aux espèces animales et végétales de se déplacer, de migrer, de s'alimenter, de se reproduire, de fuir des conditions défavorables… ;
- Mieux prendre en compte les milieux naturels et agricoles dans l'aménagement des territoires ;
- Pérenniser les services rendus par la nature à l'homme.

La trame verte et bleue est un réseau formé de continuités écologiques terrestres et aquatiques.

Elle est constituée de deux composantes, une composante verte associée aux milieux terrestres et une composante bleue associée aux milieux aquatiques et humides.

A l'intérieur de ces composantes, on distingue :

- Les réservoirs de biodiversité : espaces où la biodiversité est la plus riche et la mieux représentée. Les conditions indispensables à son maintien et à son fonctionnement y sont réunies. Également nommés « cœurs de nature », ce sont les zones vitales où les individus réalisent la plupart de leur cycle (reproduction, alimentation, repos, etc.), ces zones pouvant éventuellement être éloignées les unes des autres pour certaines espèces.
- Les corridors qui relient ces réservoirs : il s'agit de cheminements, de liaisons naturelles ou artificielles qui permettent aux plantes et aux animaux de se déplacer d'un réservoir de biodiversité à l'autre. Ils sont indispensables pour satisfaire d'autres besoins de circulation, comme ceux liés aux besoins de dispersion d'une espèce (recherche de nouveaux territoires, de nouveaux partenaires…), donc de favoriser la connectivité du paysage.

  On distingue trois types de corridors :

  - Les corridors linéaires (haies, chemins et bords de chemins, boisements et bandes enherbées le long des cours d'eau…)
  - Les corridors discontinus ou en « pas japonais » (ponctuation d'espaces-relais ou d'ilots-refuges, mares permanentes ou temporaires, bosquets…)
  - Les corridors paysagers (mosaïque de structures paysagères variées).

Les réservoirs et les corridors forment, ensemble, les continuités écologiques.

La trame verte et bleue à l'échelle de la Corse

La TVB communale a été définie dans l'état initial de l'environnement en premier lieu sur la base de la TVB définie à l'échelle régionale, sur la base des éléments précisés au PADDUC, la TVB du PADDUC valant Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) et constituant un outil stratégique d'aménagement du territoire.

Au PADDUC, il est fait mention des éléments suivants :

1) Sur le plan environnemental, et parmi les protections fortes, la partie Sud-Est du littoral de la commune fait l'objet d'une délimitation en ce qui concerne les Espaces Remarquables ou Caractéristiques au sens de la loi « Littoral ». Cet espace, codifié 2B19 se situe entre l'embouchure de l'étang de Biguglia et les boisements de Pinetu. Parmi les protections complémentaires, la cartographie du PADDUC fait apparaître également les ZNIEFF, présentant ainsi, au sein du territoire communal de Bastia, la ZNIEFF de type I des crêtes asylvatiques du Cap Corse ainsi que la ZNIEFF de type I de l'étang, zone humide et cordon littoral de Biguglia. Il est également important de préciser que la ZNIEFF de type I de la galerie de Furiani est limitrophe à la Ville de Bastia, mais non incluse dans le périmètre communal.

2) Seule une partie du territoire, en limite Ouest, est située au sein des réservoirs de biodiversités de moyenne montagne et de piémont et vallée. Les éléments de la Trame Verte et Bleue peuvent notamment orienter certaines décisions en matière d'aménagement, notamment en répondant aux enjeux de l'étalement urbain, du maintien d'une agriculture adaptée et économiquement viable. Néanmoins, il semble important de préciser que cette trame ne vise pas à figer le territoire, mais plutôt à chercher un équilibre entre les espaces « naturels » et les espaces artificialisés en s'adaptant aux différents enjeux du territoire étudié. La Trame Verte et Bleue de Corse, identifiée à l'échelle de l'île, est un outil stratégique d'aménagement du territoire qu'il sera nécessaire d'affiner à l'échelle du territoire.

3) Des espaces stratégiques agricoles. Ils sont constitués par les espaces cultivables à potentialité agronomique, incluant les espaces pastoraux présentant les meilleures potentialités, ainsi que les espaces cultivables et équipés ou en projet d'un équipement structurant d'irrigation. Sur la commune de Bastia, on recense environ 130 hectares d'espaces agricoles stratégiques prioritaires. Ces espaces sont inconstructibles, à l'exception des constructions et installations nécessaires à l'activité agricole, aux équipements collectifs ou d'intérêt général ou à des services publics, ainsi qu'à des activités économiques liées à l'exploitation des ressources naturelles locales. Le PADDUC n'admet pas de modification de la destination des sols au sein de ces espaces. Il appartient aux documents locaux d'urbanisme de les localiser (SCoT) ou de les délimiter (PLUi, PLU, cartes communales) chacun à leur échelle.

4) Des zones de pressions d'urbanisation s'exerçant sur les espaces naturels avec, pour Bastia, une ligne de pression urbaine, identifiée sur la lisière Ouest de la ville avec un objectif à contenir l'étalement urbain.

Le diagnostic territorial a permis de préciser sur le territoire, les différentes tendances relevant des enjeux environnementaux à l'échelle régionale.

La Trame Verte et Bleue à l'échelle de Bastia

Les réservoirs de biodiversité :

C'est dans ces espaces que la biodiversité est la plus riche et la mieux représentée. Les conditions indispensables à son maintien et à son fonctionnement sont réunies. Une espèce peut y exercer l'ensemble de son cycle de vie : alimentation, reproduction, repos. Les habitats naturels peuvent y assurer leur fonctionnement.

A l'échelle du territoire insulaire, la TVB régionale a mis en évidence trois réservoirs de biodiversités différents dont deux communiquant. Ils représentent les principaux réservoirs du territoire communal de Bastia et sont classés comme « réservoirs de biodiversité »

Un premier réservoir de biodiversité appartenant à la sous-trame de basse altitude a pu être identifié au Sud-Est du territoire communal. Il correspond à l'ERC 2B19 et la ZNIEFF de type I de l'étang de Biguglia.

Les deuxième et troisième réservoirs identifiés appartiennent à la sous-trame de piémont et vallée et la sous-trame de moyenne montagne. Ils sont localisés au niveau de la ZNIEFF de type I des crêtes asylvatiques du Cap Corse.

Aucun réservoir de biodiversité de la trame bleue n'a pu être identifié sur le territoire, les cours d'eau circulant au cœur de la Ville de Bastia ne correspondant pas aux critères de caractérisation des réservoirs de biodiversité de la trame bleue.

Les corridors écologiques :

Ils sont matérialisés par des voies de déplacement empruntés par la faune et la flore, qui relient les réservoirs de biodiversité.

Cette liaison fonctionnelle entre écosystème ou habitats d'une espèce permet sa dispersion et sa migration. Ils peuvent être continus (comme dans le cas d'un cours d'eau), discontinus ou en pas japonais (série de bosquets par exemple) ou prendre la forme d'une trame générale ou d'une mosaïque paysagère.

Autours de ces espaces, une zone tampon doit souvent être instaurée pour préserver les conditions de vie du noyau central.

Les principaux cours d'eau constituent des corridors écologiques principaux 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. D'une manière générale, les ripisylves associées aux autres cours d'eau, même temporaires, participent également au maintien de la biodiversité.

Dans le cadre de l'identification des corridors écologiques, une approche par milieux a été retenue. Ceci consiste à identifier, par le biais d'analyses spatiales, des continuités physiques entre des milieux similaires ou complémentaires au regard du cycle de vie d'une espèce ou d'un groupe d'espèces (ex : zones humides et boisements pour les batraciens).

Ces similitudes et complémentarités s'apprécient le plus souvent à travers la définition de tous les habitats naturels du territoire, ou sur la présence d'habitat d'espèces particulières (espèces cibles).

La connectivité exprime globalement la capacité d'un paysage à assurer la satisfaction des besoins de déplacements des espèces entre les différents éléments qui le composent, par l'existence d'un maillage paysager diversifié. La connectivité diminue quand la fragmentation augmente.

L'analyse du territoire a permis l'identification de trois corridors principaux :

- 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 ici englobé dans le réservoir biologique. Le passage du col de Teghime constitue une plaque tournante pour les espèces, permettant ainsi de rejoindre la Cap-Corse, le Nebbiu, mais également les zones naturelles du piedmont de l'agglomération bastiaise.
- La topographie de la chaîne montagneuse est à l'origine d'une circulation plus difficile pour les animaux. La partie basse de la Serra di Pigno, depuis le versant de Montebello jusqu'à la pointe d'Aja Maio, est moins accidentée et offre des conditions climatiques plus douces, avec l'émergence de nombreuses sources. Elle se caractérise par des voies de circulation d'ordre principal et forme le second corridor principal du territoire.
- Les crêtes secondaires, perpendiculaires à la précédente, jouent un rôle très important dans la circulation des espèces. En effet, depuis l'arrête principale les animaux pourront évoluer vers les espaces naturels de piedmont, les espaces ouverts (espaces agricoles) pour rejoindre, notamment par l'intermédiaire de cols, les cours d'eau. Il est ainsi possible de citer, pour exemple, le corridor descendant du col de Teghime, en passant par le rocher d'Anta, vers les zones urbanisées de Furiani et de Corbaia.

En plus de ces corridors principaux, l'analyse du territoire a permis l'identification de nombreux corridors secondaires.

Les ripisylves des cours d'eau et la végétation rivulaire associée constituent ainsi des voies de circulation secondaires. Il s'agit notamment de la végétation qui accompagne les cours d'eau de Toga, de Corbaia, du Lupinu et de Fiuminale.

Même s'ils ne font pas partie des listes officielles, les cours d'eau les plus importants au regard de leurs fonctionnalités sur le territoire ont été intégrés au sein des corridors écologiques. En effet, ces milieux sont sensibles, et supportent l'urbanisation qui s'est développée à proximité.

Il s'agit des mêmes cours d'eau que cités précédemment :

- Le ruisseau de Toga : Situé à l'extrême Nord du territoire communal et long de 4,1 km, le ruisseau de Toga traverse à la fois la commune de Ville-di-Pietrabugno et de Bastia ; son exutoire est dans le Port de Toga.
- Le ruisseau de Corbaia : D'un linéaire de 7,3 km, il traverse en premier lieu la zone d'habitat de Corbaia où la strate végétale est relativement présente, puis traverse de nombreuses voies de circulation et les espaces artificialisés de la ZAE d'Erbajolo où le tracé du cours d'eau a été remanié et canalisé pour réduire le risque inondation, avant de rejoindre le littoral dans un contexte environnant plus naturel à l'Est de la RT11, au niveau de la plage de l'Arinella ;
- Le ruisseau de Lupinu : Prenant sa source en zone montagneuse, en plein coeur du réservoir de biodiversité précédemment cité, via trois affluents qui convergent entre Subigna et Pietra Rossa Ces affluents encadrent le hameau de Suerta et le quartier de Pietra Rossa. Les espaces urbanisés ont tendance à se rapprocher des affluents ; le maintien des espaces bâtis à distance des cours doit permettre de préserver les espaces de nature accompagnant les cours d'eau. Long de 4,3 km, le Lupinu est bordé d'un côté d'une urbanisation de forme relativement dense, de l'autre d'espaces aux caractéristiques naturelles encore bien préservées, jusqu'à sa traversée par la voie ferrée. Totalement artificialisé sur son dernier tronçon, le cours d'eau se jette en contrebas de la caserne des pompiers.

  Le ruisseau de Lupinu est notamment concerné par la présence de l'Anguille européenne (Anguilla anguilla), espèce classée en danger critique d'extinction (CR) sur les listes rouges mondiale, européenne, et nationale. L'anguille européenne est un poisson migrateur qui nait dans la mer des Sargasses, à proximité des Antilles. Sa durée de vie est d'environ 25 ans. Les larves, portées par le Gulf Stream, traversent l'Atlantique sur 6000 km en se nourrissant de zooplancton. Environ un an plus tard, au printemps, elles entament leur métamorphose et deviennent des civelles à l'approche des côtes européennes. Certaines restent sur les côtes, principalement les mâles, mais la plupart remontent les cours d'eau. Afin de maintenir la continuité écologique du ruisseau de Lupinu, la Ville de Bastia a construit un projet de recalibrage en intégrant la continuité écologique des anguilles et autres espèces aquatiques. Dans ce contexte, l'espèce peut aujourd'hui circuler librement entre l'amont du chantier et l'exutoire qu'est la mer.

- Le ruisseau de Fiuminale : Sur la partie amont, soit depuis le réservoir biologique de moyenne montagne, son tracé marque la limite communale avec Ville di Pietrabugno. Sa ligne est naturelle jusqu'au Fango. Le cours d'eau est ensuite canalisé à partir du jardin de l'Annonciade, et se rejette dans le port de commerce.

Des corridors écologiques correspondant aux ensembles forestiers les plus significatifs ont pu être identifiés à la suite d'investigations terrain. C'est le cas des forêts de chênes verts, bien représenté à l'étage de végétation mésoméditerranéen (200 à 600 m), mais également des feuillus indifférenciés, localisés le long des versants des cours d'eau. Ces grands ensembles constituent des voies de circulation privilégiées, et quelquefois des réservoirs de biodiversité secondaire.

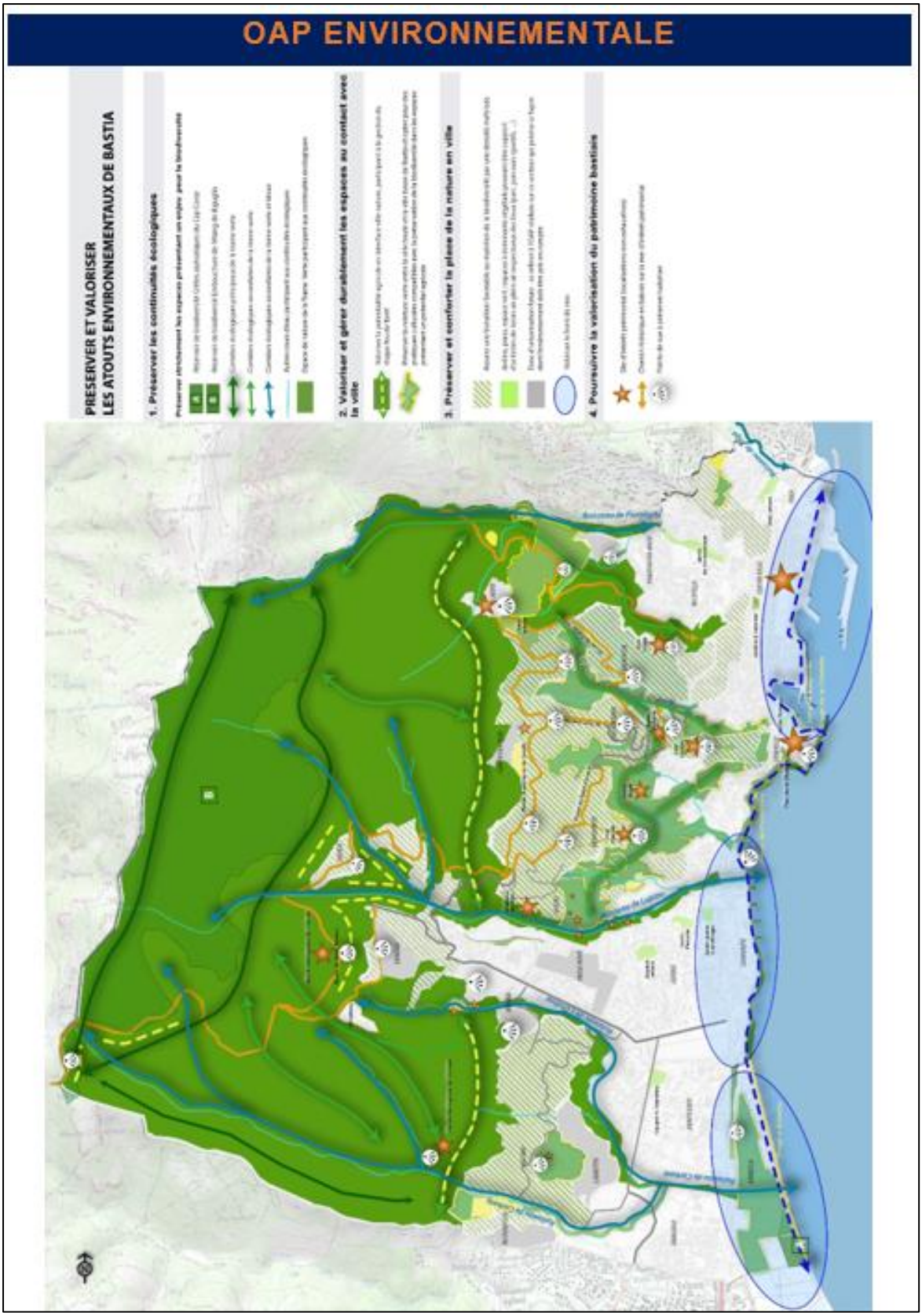
L'approche pour la définition des corridors se base également sur les espèces. Les continuités écologiques conditionnent l'organisation des populations. L'espèce est cette fois le point d'entrée de l'analyse. L'approche se base sur un choix d'espèces représentatives (espèces déterminantes) des espèces du territoire, sur la caractérisation de leur milieu de vie ainsi que sur la présence ou l'absence des habitats assurant la conservation de ces populations sur le territoire considéré.

Au sein du groupe des reptiles, la tortue (Hermann et cistude) est également un bon indicateur. Elle a notamment été observée sur les berges du cours d'eau de Corbaia, sur sa partie basse, à proximité des réservoirs de stockage de Gaz de l'Arinella. La préservation de ces espaces est essentielle.

L'OAP s'articule donc autour de trois grand axes :

1. Préserver les continuités écologiques
2. Valoriser et gérer durablement les espaces au contact avec la ville
3. Préserver et conforter la place de la nature en ville

OAP ENVIRONNEMENTALE



2.2 Les Dispositions Générales et Particulières applicables à l'ensemble du territoire communal

Les dispositions/recommandations contenues au sein des Dispositions Générales du règlement ont été entièrement mises à jour et largement complétées par rapport au PLU de 2009 et les modifications de ce document qui ont suivies.

Ces modifications ont été réalisés afin d'avoir une meilleure lecture de l'ensemble des éléments à prendre en compte et s'imposant au territoire communal, ceci d'une part afin de faciliter le travail des instructeurs du droit des sols, et d'autre part, d'avoir une information complète pour les administrés.

Elles contiennent donc les dispositions communes, quelle que soit la zone (ou secteur) dans laquelle le projet se situe.

2.2.1 APPLICATION DU REGLEMENT

Article 1.1 -DG- Champ d'application territorial du plan

Cet article rappelle traditionnellement et en conformité avec le code de l'urbanisme, que le règlement du PLU s'applique à l'ensemble du territoire communal.

Article 1.2 -DG- Portée générale du règlement

1.2.1 L'opposabilité du règlement

Il est ici rappelé le caractère opposable du règlement dans un rapport de conformité, selon les règles établies par celui-ci.

1.2.2 Modalités d'application des règles en cas de lotissement

Selon les possibilités offertes par le Code de l'Urbanisme, il est ici précisé que l'ensemble des règles édictées s'appliquent à chaque lot issu de la division afin de préserver une unité urbaine d'ensemble et d'éviter des découpages fonciers successifs qui ne respecteraient plus les morphologies urbaines recherchées ou le pourcentage minimal d'espaces verts à préserver/aménager, par exemple.

Deux exceptions ont été faite ; pour la mise en œuvre des objectifs de mixité sociale afin de garantir la réalisation de logements sociaux et/ou à prix maîtrisés il est nécessaire de prendre en compte l'unité foncière initiale, et pour l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, la règle pouvant être appréciée à l'échelle de l'opération, sans bouleverser les formes urbaines recherchées.

1.2.3 Terrain concerné par plusieurs zonages

La disposition précise qu'en cas de parcelle concernée par deux zonages il convient de se référer à chaque règlement de zone/secteur selon la délimitation opérée, ce qui peut être le cas par exemple lorsqu'une partie d'un terrain a été classée en zone urbaine et l'autre en zone naturelle ou agricole.

Cette précision a pour objectif de préserver une unité des morphologies urbaines recherchées par la mise en œuvre du PLU en évitant de reporter des droits à bâtir et de s'assurer que les destinations ou sous destinations précisées pour chaque zone, le cas échéant, secteur, soit respectée.

Article 1.3 -DG- Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

1.3.1 Demeurent applicables les dispositions du Code de l'Urbanisme

Il est fait rappel des dispositions du code de l'urbanisme qui restent applicables.

1.3.2 Prévalent sur les dispositions du P.L.U

Il est ici rappelé que les Servitudes d'Utilité Publiques sont de portée supérieure par rapport aux règles édictées dans le PLU et invite à consulter le dossier Tome 2 – Annexes, comprenant l'ensemble des prescriptions.

1.3.3 Règles spécifiques aux lotissements

Ont été intégrées les dispositions spécifiques propres aux lotissements, prévues au code de l'urbanisme.

Article 1.4 -DG- Adaptations et dérogations aux dispositions édictées aux titres II à V

Cet article permet de préciser dans quel cas des adaptations et dérogations mineures aux règles établies pour chaque zone ou secteur peuvent être accordées, en adéquation avec les dispositions prévues au Code de l'Urbanisme.

1.4.1 Adaptations mineures

Elles peuvent être liées à la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

1.4.2 Dérogation

La possibilité de déroger à certaines règles concerne uniquement les constructions existantes, permettant la reconstruction après sinistre, la mise aux normes de sécurité notamment par rapport à des risques naturels ou technologiques, la restauration ou reconstruction de les monuments historiques lorsque les règles édictées dans le PLU ne sont pas adaptées à la spécificité des éléments patrimoniaux, les travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées, ou encore pour améliorer l'isolation de bâtiments et inciter à la mise en place de dispositifs favorisant les énergies renouvelable.

1.4.3 Travaux sur une construction non conforme

Compte tenu des évolutions successives du document d'urbanisme, il est possible que certains bâtiments ne puissent pas respecter certaines règles aujourd'hui édictées.

La révision générale le prend en compte et autorise les évolutions des bâtiments, dans les limites des précisions apportées.

1.4.3 - Reconstruction d'un bâtiment à l'identique

Il est précisé ici dans quelles conditions un bâtiment qui ne respecterait pas les règles du PLU peut être reconstruit à l'identique

Article 1.5 -DG- ARTICULATION ENTRE LE REGLEMENT ET LES OAP

Les OAP viennent définir, de manière un peu plus précise, et surtout localiser les actions qui doivent être mises en œuvre à la fois dans les zones à urbaniser et certains espaces limitrophes, afin de répondre aux objectifs fixés par le PADD.

Afin d'assurer une bonne compréhension par les porteurs de projet il est ici rappelé que le contenu des OAP s'imposent dans un rapport de compatibilité, tandis que les dispositions inscrites au règlement de chaque zone/secteur sont opposables, tout en précisant que certains aspects sont, comme précisé dans chaque OAP, « à respecter ».

2.2.2 PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET NUISANCES

Article 2.1 -DG- Risques naturels et Article 2.2 -DG- Risques technologiques

Cet article rappelle les risques naturels auxquels la commune est confrontée tout en renvoyant au Tome 2 – Annexes qui contient les éléments relatifs à chaque risque. La liste exhaustive en l'état actuel des connaissances permet de garantir leur prise en compte par les porteurs de projets et administrés.

Certains risques font l'objet de PPR et sont précisés, en tant que SUP, le Tome 2 - Annexes contenant un dossier spécifique contenant les SUP et pièces opposables qui se rattachent à chacune d'elles. Le risque mouvements de terrain, sous forme de PAC en l'attente de la finalisation du PPR a également été intégré dans le dossier des SUP. Le PPR s'y substituera une fois celui-ci approuvé.

Pour le risque inondation par débordement des cours d'eau, il est précisé au sein de cet article des dispositions générales que certaines règles du PLU peuvent être plus restrictives et qu'en conséquence ce sont celles-ci qui s'appliquent ; c'est par exemple le cas des marges de recul par rapport aux cours d'eau, augmentées avec le PLU pour préserver les ripisylves, avec des prescriptions spécifiques visant à réduire l'imperméabilisation/artificialisation des sols à leurs abords (alinéa « *4.6.2 Préservation des abords des cours d'eau et des ripisylves* » contenu à l' « *ARTICLE 4.6 -DG- ELEMENTS DE PAYSAGE, SITES ET SECTEURS A PROTEGER POUR DES MOTIFS D'ORDRE ECOLOGIQUE (L151-23)* ».

Pour le risque feu de forêt sont rappelés, en complément, les Obligations Légales de Débroussaillement (OLD). Un renvoi au Tome 2 – Annexe est également fait ; il contient le dernier arrêté préfectoral, précisant les modalités d'application et de mise en œuvre.

D'autres risques ont fait l'objet de PAC de la part des services de l'Etat ; c'est par exemple le cas du risque amiante environnementale, submersion marine, l'aléa minier ; ces éléments sont désormais annexés au PLU, dans un dossier différencié de celui des SUP. Ont également été intégrés à ce dossier annexé les autres risques connus tels que par exemple l'exposition au radon, au plomb, la possible présence de termites, le risque lié au retrait/gonflement des argiles, bien que faible a également été ajouté, avec un guide préventif, compte tenu des désordres observés sur les bâtiments en zone argileuse à l'échelle nationale.

Article 2.3 -DG- Secteurs d'Information sur les Sols (SIS - sols pollués)

Certains sites de la commune sont pollués. Les SIS ont été transmis par les services de l'Etat ; le PLU les prend en compte en signalant leur présence pour en informer les administrés et porteurs de projets.

Les éléments transmis ont été insérés au sein du Tome 2-Annexes.

Article 2.4 -DG- Nuisances sonores liées aux infrastructures de transport terrestres

Le dernier arrêté préfectoral précisant les obligations d'isolement acoustique à l'attention des constructeurs à proximité des voies bruyantes a été inséré.

A ce jour il a été relevé que les abords de la voie ferrée ne font pas l'objet de prescriptions particulières.

2.2.3 SERVITUDES ET PRESCRIPTIONS LIÉES À LA PROTECTION DE LA RESSOURCE EN EAU POTABLE

La prise en compte de la présence des points de captages impose des restrictions d'usage dans les périmètres immédiats et rapprochés. Les dispositions générales du règlement les rappellent.

2.2.4 PRISE EN COMPTE DU PATRIMOINE

Au sein de ce volet ont été insérés les éléments composant le patrimoine bastiais, ainsi on y retrouve les dispositions liées à la préservation/valorisation du patrimoine bâti, des éléments de paysage et du patrimoine écologique.

Article 4.1 -DG- Protection du patrimoine archéologique

Cet alinéa reprend la cartographie et la liste des éléments archéologiques recensés sur la commune transmis par la DRAC.

Sont également reprises les dispositions spécifiques relatives à la règlementation en vigueur en cas de découverte d'autres éléments ou de travaux envisagés à proximité de ceux déjà recensés.

Article 4.2 -DG- Site Patrimonial Remarquable (SPR) et abords des monuments historiques

Il est ici fait un rappel des SUP, tout en apportant les précisions nécessaires pour application de la protection aux abords des monuments historiques selon leur positionnement dans ou hors SPR, le périmètre de protection ne s'appliquant pas dans le périmètre du SPR.

Article 4.3 -DG- Espaces boises et défrichement

Conformément au code forestier, cet article rappelle que dans certains secteurs, une autorisation de défrichement est nécessaire. La cartographie des espaces correspondant a été ajoutée, ce qui permet de les visualiser et localiser rapidement, tant pour les instructeurs que pour les administrés afin de s'assurer de leur prise en compte en amont des projets, qu'il s'agisse de nouvelles opérations de constructions ou de défrichements nécessaires pour un usage agricole. Ils concernent la plus grande majorité des espaces non bâtis de la commune ainsi que certains interstices au sein de l'enveloppe urbaine. Dans les secteurs où le règlement de la zone prescrit la prise en compte de la végétation existante, il pourra y être fait référence.

Article 4.4 -DG- Espace Boisé Classé (EBC)

Il est ici rappelé les obligations de préservation des EBC, en référence au code de l'urbanisme et du code forestier.

Article 4.5 -DG- Eléments à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural (L. 151-19)

4.5.1 Les chemins historiques et les voies en balcon sur la mer

Les anciens chemins figurant au cadastre napoléonien et toujours aujourd'hui cadastrés ont été reportés aux documents graphiques réglementaires et trois types de prescriptions ont été établies de façon à garantir leur préservation et valorisation, selon leur typologie actuelle et passée.

Ces éléments patrimoniaux participent à la fois à la valorisation des paysages urbains, de la trame verte et bleue, et du grand paysage notamment pour les voies en balcon sur la mer. Ils permettent en outre de relier les différents quartiers, du Nord au Sud et d'Est en Ouest ; ils peuvent être une alternative aux déplacements en véhicules et supports d'itinéraires touristiques ou d'activités sportives en plein air (balades, footing …) .

Leur valorisation, au-delà de leur valeur patrimoniale, participera directement à la qualité du cadre de vie.

4.5.2 Les systèmes de terrasses en pierres sèches et les pagliaghji

Le territoire de Bastia est historiquement composé de nombreuses terrasses en pierres, fruit du travail de nos anciens témoignant d'un passé agricole ancré et adapté au territoire. Outre leur aspect patrimonial, elles permettent également de limiter les ruissellements en favorisant l'infiltration naturelle et de réduire les risques de glissements de terrains par un maintien des terres.

Or force est de constater que lors de la réalisation de certains projets, ce patrimoine s'estompe ou est malmené.

Les dispositions aujourd'hui prises doivent participer à leur préservation, à travers une meilleure insertion des projets dans le site.

Compte tenu de leur nombre et n'étant pas cartographies, elles ne peuvent être graphiquement représentées sur les planches graphiques du PLU. Les dispositions prises s'appliquent donc à l'ensemble du territoire, d'une manière générique.

Les pagliaghji sont également des éléments du patrimoine et témoignent du passé agricole de Bastia et d'une organisation agropastorale, généralement associés aux systèmes de terrasses. Ils sont généralement localisés soit à proximité des anciens chemins repérés précédemment, soit dans des lieux spécifiques tel que par exemple à côté d'une source, à l'abri du vent ou sous ombrage, ou bien à un endroit procurant une perspective singulière.

La révision générale assure désormais leur préservation, qu'ils soient localisés en zone urbaine ou pas.

En zone urbaine ou à urbaniser la disposition édictée permet leur évolution en termes d'usages, tout en garantissant leur préservation.

Article 4.6 -DG- Eléments de paysage, sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique (L151-23)

4.6.1 Préservation des abords des cours d'eau et des ripisylves

Les dispositions fixées au sein de cet article visent à préserver les ripisylves des cours d'eau. Certaines installations ou usages peuvent être compatibles avec l'objectif de préservation recherché et sont donc précisés.

C'est par exemple le cas aux abords du Lupinu où l'on retrouve des jardins potagers en accompagnement des ripisylves ; le PLU ne fait d'onc pas obstacle à ce qu'ils puissent perdurer.

Des sentiers piétons, tout en restant de dimensionnements modestes (comme les anciens chemins figurant au cadastre napoléonien par exemple) peuvent côtoyer ou traverser les ripisylves ; d'autres peuvent être aménagés pour la création d'itinéraire de découverte, dans le respect des lieux et végétation existante ; il s'agit de pouvoir les y autoriser.

4.6.2 Les arbres remarquables

La commune a identifié des arbres remarquables dont certains sont inscrits à l'inventaire régional des arbres remarquables. Ils sont désormais protégés de manière réglementaire à travers le PLU. Ils sont numérotés et localisés sur les planches graphiques ; un tableau décrit leur caractéristiques.

La liste n'est pas exhaustive et pourra évoluer pour intégrer d'autres sujets.

2.2.5 DESTINATION, SOUS DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, ET EVOLUTIONS

Les destinations et sous-destinations définies par l'Arrêté du 10 novembre 2016 et modifié par Arrêté du 22 mars 2023 a été intégré aux dispositions générales de façon à faciliter le travail des instructeurs du droits des sols, mais aussi les porteurs de projets, le règlement de chaque zone, le cas échéant secteur, y faisant directement référence.

2.2.6 SERVITUDE DE MIXITE SOCIALE

La commune respecte ses obligations en matière de logement sociaux et cet effort sera poursuivi en parallèle à la création de nouveaux logements pour conserver cet équilibre.

Compte tenu de l'augmentation constante du prix du foncier, la commune souhaite également que plus de logements à prix maîtrisés soient réalisés.

Les dispositions applicables en matière de mixité sociale pour atteindre ces objectifs sont ici précisés et les différents périmètres concernés sont reportés sur les documents graphiques réglementaires.

4 secteurs ont ainsi été définis :

- le secteur 1 où il est imposé la réalisation de logements sociaux
- le secteur 2 où il est imposé la réalisation de logements à coûts maîtrisés, comprenant 3 indices, en fonction du prix maximal fixé au m²
- le secteur 3 où il est imposé la réalisation de logements sociaux ou à coûts maîtrisés, en fonction de la taille du projet
- le secteur 4 où il est imposé la réalisation de logements sociaux et à coûts maîtrisés

2.2.7 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Article 7.1 -DG- règles alternatives pour la construction de bâtiments répondant à la destination équipement d'intérêt collectif et services publics

Compte tenu de leur spécificité, les équipements publics peuvent bénéficier de règles alternatives. Ces règles s'appliquent dans toutes les zones/secteurs du PLU.

Elles peuvent se substituer aux dispositions définies au sein des articles 3, 4 et 5 du règlement de la zone ou du secteur concerné.

Elles concernent notamment la volumétrie et implantation des constructions (emprise au sol, la hauteur, l'implantation par rapport aux voies et limites séparatives, ainsi que l'implantation les unes par rapport aux autres sur une même propriété), les caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (aspect général, qualité des clôtures), le traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions (obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs).

Article 7.2 -DG- Modalités de calcul de l'emprise au sol des constructions

Les modalités de calculs d'emprise au sol des constructions ont été complétées. Elles diffèrent modérément de la définition générique proposée par défaut par le code de l'urbanisme.

La commune entend encourager une meilleure qualité architecturale des bâtiments, notamment collectifs, et par là même la qualité de vie des résidents. La réalisation de balcons/terrasses est donc désormais imposée dans certaines zones. La mise en place de brise-soleil est également aujourd'hui la plupart du temps nécessaire dans la conception architecturale, notamment pour respecter les nouvelles normes constructives. De même un accompagnement végétal, qui peut prendre la forme de pergolas végétalisées est souhaitée/recommandée. Il s'agit donc de ne pas pénaliser les porteurs de projet mettant en place ces mesures.

Ainsi, choix a été fait de ne pas faire entrer ces différents éléments dans le calcul de l'emprise au sol des constructions.

En revanche, il est rappelé au sein de cet article que les constructions telles que les terrasses, piscines entrent dans le champs d'application, ces constructions participant à l'artificialisation des sols.

Article 7.3 -DG- Mesure de la hauteur des constructions

Les conditions de mesure de la hauteur sont ici précisées pour éviter toute ambiguïté.

Avec le PLU de 2009, les conditions de mesure s'opéraient uniquement par rapport au niveau du terrain naturel. Or les porteurs de projet procédaient à des décaissement, augmentant in fine la hauteur globale du bâtiment et ne permettant pas de garantir une bonne insertion dans la topographie.

Il y est donc désormais précisé qu'en cas d'excavation celle-ci elle s'apprécie au niveau du terrain fini, pour la façade aval.

Des dérogations à la hauteur maximale ont également été ajoutées, consistant en une majoration possible de + 0,80 m afin de permettre l'adaptation des bâtiments existants à la RT 2012, ou RE 2020.

Article 7.4 -DG- Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

Cet article précise les conditions de mesure par rapport aux voies et emprise publique, la définition donnée pour ces dernières et les modalités de prise en compte en présence d'emplacement réservé.

Article 7.5 -DG- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

De la même façon de pour l'article précédent, les conditions de mesure et la définition des limites séparatives est donnée.

Article 7.6 -DG- Insertion des projets sur les terrains en pente

Sont ici précisées les conditions d'insertion des constructions dans la topographie existante pour une meilleure prise en compte des systèmes de terrasses et du paysage bastiais d'une manière générale.

Ainsi les affouillements et exhaussements de sols par exemple y sont limités, des prescriptions sont également établies pour les chemins/voies internes aux opérations, positionnement des garages, traitement e terrasses plutôt qu'en talus en cas de mouvements de sols inhérent au projet…

Il s'agit également de se prémunir des éventuels glissements de terrains en limitant la constructibilité aux terrains dont la pente est inférieure à 40%.

2.2.8 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article 8.1 -DG- Qualité architecturale des constructions

Cet article rappelle les principes et de base concernant l'aspect extérieur des bâtiments, toitures, clôtures, toujours afin de garantir des conditions d'insertion satisfaisantes.

Article 8.2 -DG- Objectifs généraux de performance énergétique et environnementale

Pour donner suite à la loi « climat et résilience » de 2021 puis à la loi APER de 2023, le code de la construction et de l'habitation ainsi que le code de l'urbanisme ont évolué.

Ils contiennent notamment de nouveaux articles imposant selon les cas soit un procédé de production d'énergies renouvelables, soit un système de végétalisation ou encore des aménagements hydrauliques favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales. Ces dispositions ont été insérées avec la révision générale de façon à s'assurer de leur prise en compte par les porteurs de projets et afin de faciliter l'instruction du droit des sols. L'application de ces mesures permettra le développement des énergies renouvelables utilisant l'énergie solaire, en complément des autres énergies renouvelables prévues et en projet portées par la commune.

Article 8.3 -DG- Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Sont ici précisées les dispositions et modalités d'application des règles fixées à l'article 5 de chaque zone, traitant :

- des obligations en matière de préservation de surfaces non imperméabilisées,
- la préservation/confortement des ripisylves,
- la prise en compte de la végétation existante,
- la végétalisation des marges de recul par rapport aux voies et emprises publiques,
- les surfaces à aménager en jardins/espaces verts,
- l'aménagement paysager des voies et des aires de stationnement,
- l'accompagnement végétal des clôtures,
- l'aménagement paysager des installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement,
- le choix des espèces végétales.

Elles s'appliquent quelle que soit la zone dans laquelle le projet se situe, tandis que les dispositions de l'article 5 de chaque zone, viennent, en complément, préciser les attentes spécifiques à chacune d'elles.

En complément des dispositions sur la qualité architecturale des bâtiments et leur inscription dans le site tel que vu précédemment, ces dernières visent à assurer un traitement paysager qualitatif des espaces libres.

2.2.9 STATIONNEMENT

Article 9.1 -DG- Stationnement automobile

Sont ici précisés les cas selon lesquels s'applique l'obligation à réaliser des places de stationnement fixées à l'article 6 de chaque zone, certaines modalités de calcul ainsi que le gabarit des places de stationnements.

Y sont aussi précisés les cas particuliers lorsque les places de stationnement ne peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet, le nombre maximal de place rattachées à certaines catégories de logements et d'hébergement, le cas spécifique des commerces soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale et aux établissements de spectacles cinématographiques soumis à l'autorisation.

Ces prescriptions correspondent à celles fixées par le code de l'urbanisme. Elles ont été insérées toujours dans l'objectif d'une meilleure communication en amont aux porteurs de projets et de faciliter la tâche des instructeurs du droit des sols.

Article 9.2 -DG- Stationnement des vélos

De la même façon que précédemment, et en parallèle au déploiement des pistes cyclables en cours de réalisation, afin de faciliter et inciter aux mobilités alternatives à la voiture les obligations fixées par le CCH pour la réalisation d'aire de stationnement pour les vélos ont été insérées au Dispositions Générales du règlement.

Le règlement des zones urbaines et à urbaniser fixant un nombre de places à réaliser en référence aux obligations fixées par le CCH, il est paru essentiel de les rappeler dans les dispositions générales.

2.2.10 DISPOSITIONS PORTANT SUR LES EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Sont ici rappelées les conditions permettant de s'assurer de l'adéquation entre les caractéristiques des voies existantes ou projetées avec le projet afin d'éviter les inconvénients liés à l'inadaptation d'un des deux.

Il y est également rappelé la nécessaire prise en compte du PPRIF, qui réglementent en certains lieux de dimensionnement des voies et aires de retournement, en fonction des aléas.

Article 10.2 -DG- Desserte par les réseaux

Il est rappelé l'obligation à se raccorder au réseau d'eau potable. Toutefois, hors secteur desservi par les réseaux (cas de certains secteurs en zone agricole ou naturelle), cet article rappelle les obligations pour un prélèvement par captage ou forage.

Les zones à urbaniser seront nécessairement raccordés au réseau d'assainissement collectif.

Les zones urbaines le sont déjà. Seul un petit secteur à Agliani ne l'est pas mais les travaux sont prévus et le sera très prochainement.

Pour les constructions éloignées du réseau (constructions en zones A et N) la mise en place du réseau d'assainissement est trop couteuse pour la collectivité au regard du nombre de bâtiments desservis ou à desservir. Le zonage d'assainissement, établi en 2007 y autorise l'assainissement individuel. Compte tenu de l'évolution des normes liées aux dispositifs ANC, il est ici rappelé que le recours à cette solution ne pourra l'être que sous réserve de l'aptitude des sols à l'ANC au regard des normes en vigueur.

Le zonage d'assainissement pourra être mis à jour après approbation de la présente révision générale de façon à être en adéquation avec le nouveau zonage du PLU et ces nouvelles normes.

2.3 La délimitation des zones urbaines et les règles qui s'y appliquent

2.3.1 Les principales évolutions apportées avec la révision générale

Caractéristiques de la zone urbaine

La zone urbaine correspond aux secteurs de la commune inclus dans l'enveloppe urbaine, déjà équipés en infrastructures et réseaux de capacités suffisantes pouvant d'ores et déjà accepter de nouvelles constructions, l'extension des constructions existantes lorsqu'elles n'ont pas atteint leurs droits à bâtir, et des opérations de renouvellement urbain.

Elle comprend notamment des secteurs qui étaient classés en zone à urbaniser au PLU de 2009 et qui sont aujourd'hui majoritairement bâtis et donc désormais inclus dans l'enveloppe urbaine ; c'est par exemple le cas de certaines zones à urbaniser le long du Lupinu.

Ont également été inclus en zone urbaine le cimetière de Montesoro qui était délimité en zone Naturelle avec le PLU de 2009 (+8,90 ha) compte tenu du caractère et du positionnement de l'équipement au cœur du quartier, ainsi que les parties en mer contenues dans les périmètres de concessions des Ports (+ 25,64 ha) pour permettre les évolutions autorisées par ces dernières ; l'intérieur des Ports ne faisaient auparavant l'objet d'aucun zonage.

Localement, quelques extensions de l'enveloppe urbaine actuelle ont été inclues en zone urbaine. Les terrains ou unité foncières sont en effet desservis en infrastructures et réseaux, étaient déjà majoritairement classés en zone urbaine avec le PLU de 2009 et l'extension de l'urbanisation projetée est compatible avec les objectifs de préservation du SPR, la prise en compte des risques, les grands équilibres écologiques de la trame verte et bleue et des grandes unités paysagères, et les objectifs de réduction de la consommation de l'espace prévus par la commune au sein du PADD.

Le PLU de 2009 comptabilisait 672,01 ha délimités en zone urbaine, la révision générale 708,11 ha (parties en mer au niveau des Ports mises à part pour faciliter la comparaison).

Cela représente un différentiel de + 36,10 ha, dont 8,90 ha liés à l'évolution opérée pour le cimetière de Montesoro, ce qui représente, le cimetière mis à part, une évolution de + 27,20 ha.

Une dénomination des zones et des secteurs revue dans son ensemble

Par rapport au PLU de 2009, la dénomination des zones a été entièrement revue de façon à avoir une meilleure lecture des différentes typologies urbaines et de leur vocation, tout en simplifiant le nombre de zones, le cas échant de secteurs.

La zone urbaine est composée de 3 grands types de zones :

- Les zones urbaines à vocation mixtes (UA,UB,UC,UD)
- Les espaces d'activités économiques (UE)
- Les zones portuaires (UP)

Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Les choix en matière d'interdiction ou autorisation sous conditions en fonction des destinations ou sous-destinations ont été motivés au regard des objectifs portés par le PADD, mais aussi de la typologie des quartiers, le centre-ville par exemple n'ayant pas vocation à recevoir des activités industrielles ou des entrepôts, mais des commerces, services et équipements publics propices à son dynamisme notamment en termes en fréquentation.

Des emprises au sol augmentées

Sauf secteurs sensibles liés à la prise en compte du SPR, les emprises au sol maximales de chaque zone ont été modérément augmentée de façon à favoriser une densification du tissu urbain existant.

Des hauteurs localement augmentées

Les hauteurs maximales ont également été localement augmentées, dans le respect de la typologie des différents quartiers, également de façon à favoriser une densification du tissu urbain existant.

Dans les zones UB notamment (partie basse de la ville), secteurs les plus aptes à recevoir des bâtiments de hauteur significative, une hauteur minimale est imposée pour les nouveaux projets.

Dans le secteur des collines (Nord et Sud de la ville), la hauteur maximale a été portée de l'équivalent R+1 à du R+2.

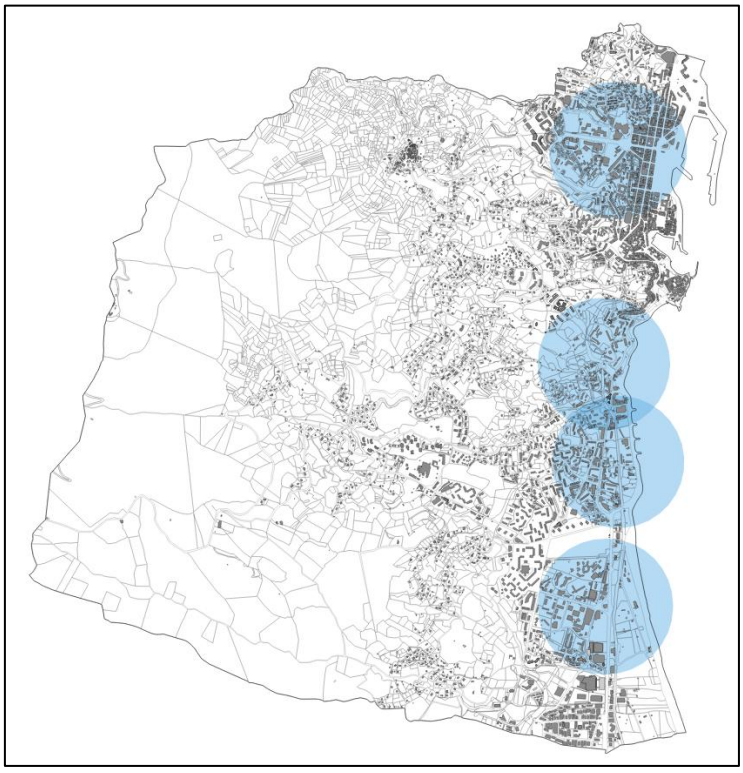
Des zones de bonne desserte instaurées

Des zones de bonne desserte (ZBD) correspondant à un périmètre de 500 m autour des gares et haltes ferroviaires sont reportées aux documents graphiques réglementaires. Les ZBD sont par ailleurs également desservies par les transports en bus et la réalisation de pôles d'échanges est inscrite au PGDU.

Dans chaque zone concernée, à l'article l' « *ARTICLE 6 - STATIONNEMENT* », alinéa « *6.1 Obligation en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules* », le nombre minimal de places de stationnement à réaliser a été réduit de façon à inciter à un usage plus accru de ce moyen de transport. Le nombre de place a été fixé en adéquation avec les dispositions prévues au code de l'urbanisme.

Les obligations au sein de la zone UA (centre historique) sont également moindres compte tenu de la spécificité urbaine du site, afin de ne pas faire obstacle aux projets et évolutions éventuelles des bâtiments.

Localisation des zones de bonne desserte (ZBD) reportées aux documents graphiques du PLU

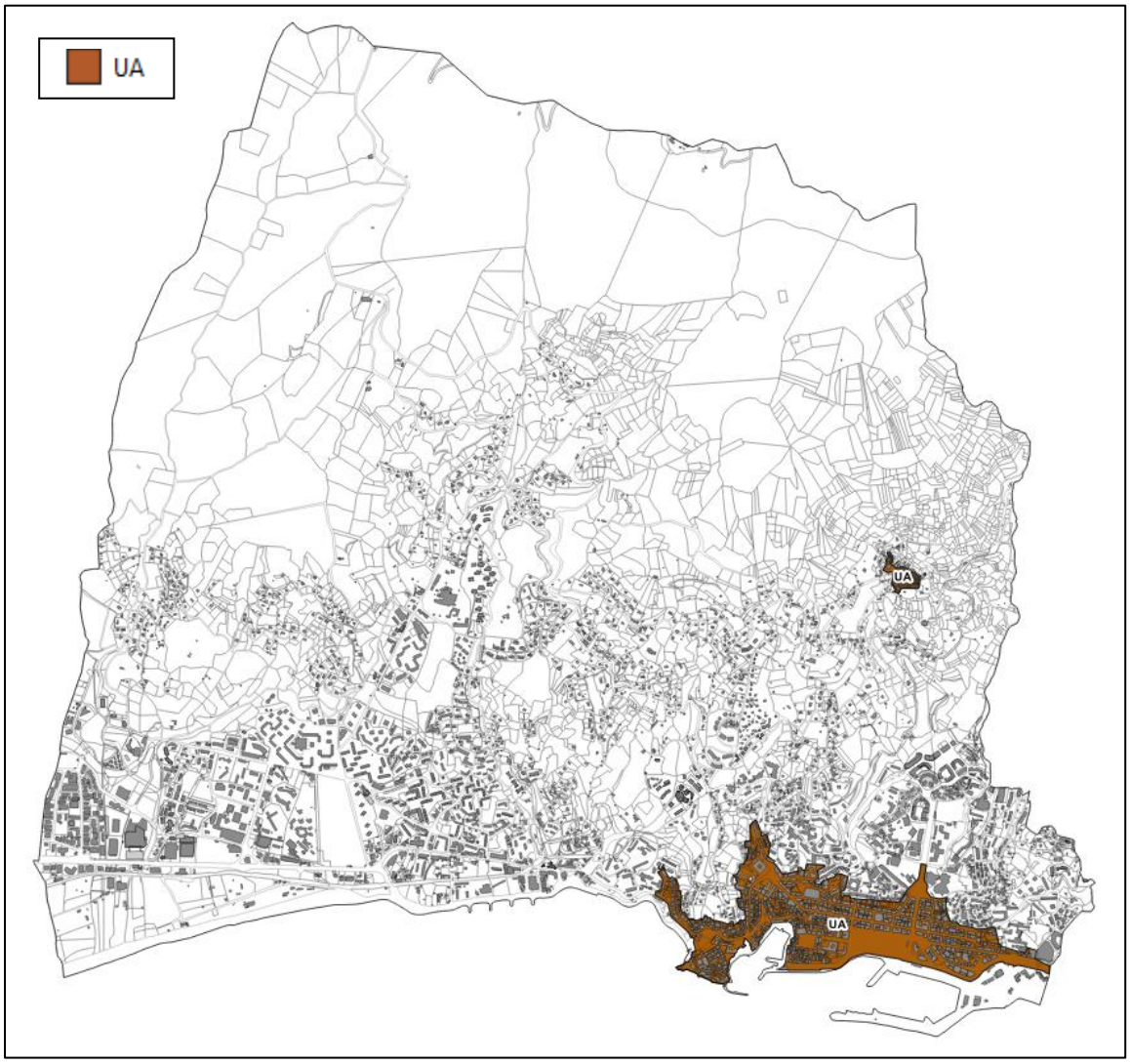


2.3.2 La zone UA

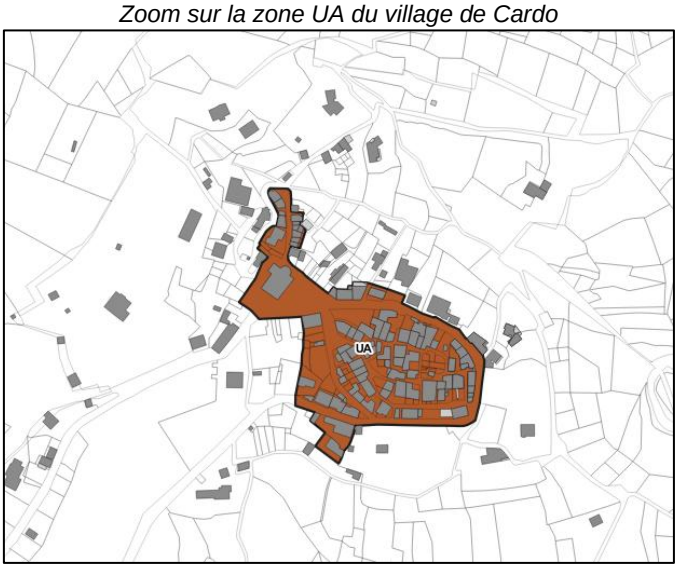
La zone UA correspond aux parties les plus anciennes du tissu urbain de Bastia ; elle comprend le village de Cardo, la Citadelle et le Centre-ville. On y trouve une mixité des usages et des fonctions urbaines adaptée à la morphologie au tissu historique.

Les bâtiments y sont groupés en ordre continu et présentent des qualités architecturales et patrimoniales singulières.

Délimitation de la zone UA



Zoom sur la zone UA du village de Cardo



<u>Une mixité des fonctions urbaines plus adaptée au tissu urbain historique et en faveur de la diversité commerciale</u>

Choix a été fait, avec la révision générale, de regrouper les secteurs historiques de la commune en une seule zone.

En effet, le règlement du PLU de 2009 qui avait délimité deux secteurs, interdisait les commerces et services de proximité sur le secteur de la Citadelle et interdisait les changements de destination des commerces sur le reste du centre-ville et à Cardo. Avec la révision générale, la commune souhaite laisser la possibilité d'implanter des commerces dans l'ensemble du tissu historique.

Hors artère commerciale à préserver, le nouveau PLU permet aussi de faire évoluer les bâtiments existants de façon à éviter la vacance, certains bâtiments ou rez-de-chaussée n'étant plus toujours adaptés, en raison par exemple de l'étroitesse des rues empêchant les livraisons, ou rue non passante. Plutôt que de voir les locaux fermés sans repreneur, le PLU autorise désormais leur évolution.

L'alinéa « *1.2 Destinations et sous destinations soumises à des conditions particulières* » s'applique à l'ensemble de la zone UA.

Avec le PLU de 2009, les commerces étaient limités à 300 m² de surface de plancher de façon à éviter de grandes surfaces commerciales de type hypermarché et à privilégier des petits commerces de proximité. Force a été de constater par les services instructeurs que la limitation à 300 m² s'est avérée trop restrictive pour les porteurs de projet et la dynamique du centre-ville.

Avec la révision générale, cette limitation a donc été augmentée à 1000 m² afin de faciliter l'implantation de nouveaux commerces.

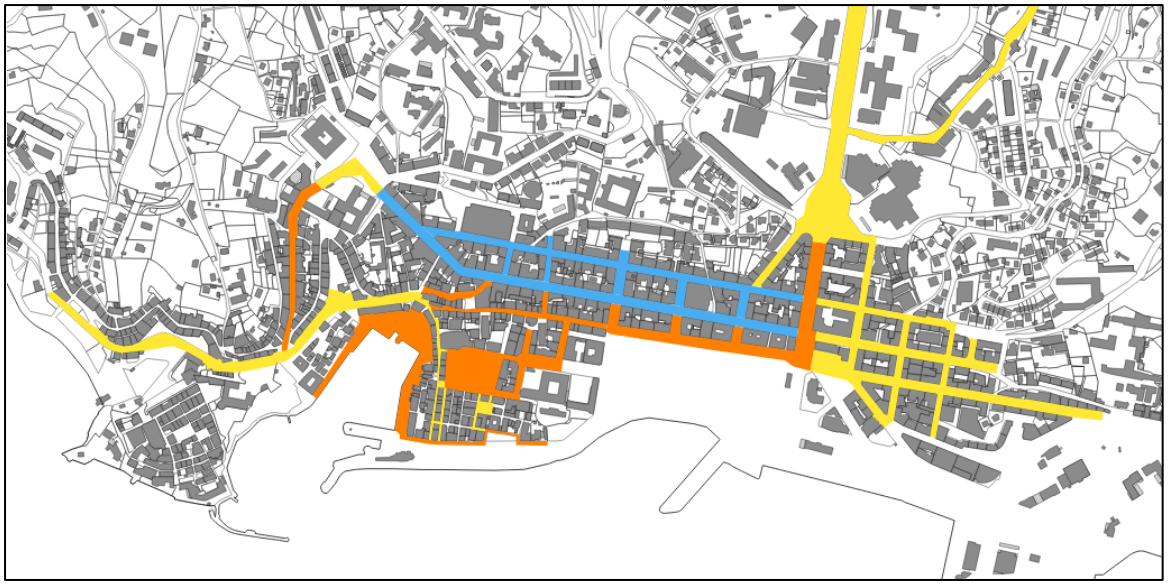
Le PLU prend en compte les commerces de taille supérieure en autorisant leur évolution dans les volumes existants, sans pour autant en créer de nouveaux de grande superficie. Des enseignes « locomotives » pourront s'y implanter. Leur présence ponctuelle au sein de la zone marchande du cœur de ville favorisera les établissements voisins en augmentant significativement l'achalandage, l'ensemble restant adapté aux caractéristiques du bâti ancien.

Certaines sous-destinations telles que par exemple le commerce de gros, les entrepôts ou encore l'industrie ne sont pas autorisés dans la zone, ce type d'activité génèrerait des transports et déplacements en poids lourds non adaptés à la configuration du tissu urbain.

Les hôtels, s'ils sont les bienvenus en centre-ville sont autorisés à condition d'occuper soit la totalité du bâtiment, soit la totalité des étages supérieurs du bâtiment lorsque le rez-de-chaussée comprend une autre destination ou sous-destination. Cette mesure vise à lutter contre les dérives des hôtels éclatés en centre-ville sur de petites surfaces qui sont réalisés dans le seul objectif d'éviter les règles sur la location meublée et qui en outre nuisent aux décisions des copropriétés lorsque des travaux sont à réaliser.

De plus, à la suite d'études réalisées par la commune sur le tissu commercial en Centre-ville, les rues commerçantes ont été mieux ciblées. Elles font donc l'objet d'une représentation graphique et sont règlementées, en complément des dispositions inscrites à l'article « *1.2 Destinations et sous destinations soumises à des conditions particulières* » à travers des règles spécifiques au sein de l'alinéa « *2.2 Mixité fonctionnelle* ». Les changements de destination et d'usage le long de ces artères/voies ont été règlementés de façon à conserver un certain équilibre et renforcer un tissu commercial dynamique et diversifié. Certains usages y sont donc désormais interdits dans la mesure où ces activités sont sur-représentées.

Localisation des rues et places où doit être préservée/confortée la diversité commerciale, où des règles spécifiques inscrites à l'alinéa « 2.2 Mixité fonctionnelle » s'appliquent



Une qualité architecturale et des espaces libres principalement assurée par le SPR, complété de certaines dispositions avec le PLU

Le SPR règlemente l'aspect des constructions dans l'ensemble de son périmètre, qu'il s'agisse de celles présentant un caractère patrimonial ou des nouvelles constructions. Le règlement de la zone y renvoie donc d'une manière générale et au sein de la plupart des articles concernant l'aspect et la volumétrie des constructions.

Certaines règles comme celles relatives à l'implantation viennent en complément de celles du SPR apporter des précisions.

Le SPR a identifié de nombreux jardins à préserver pour leur valeur patrimoniale et paysagère en Centre-ville notamment, mais certains cœurs d'îlot ne font pas l'objet de prescription particulière.

Afin de lutter contre les îlots de chaleur et une plus grande résilience face au changement climatique, en complément du SPR, le règlement du PLU prévoit à l'alinéa «*5.6 Obligations en matière de réalisation d'espaces verts* » que *« Les cours et jardins situés en cœur d'îlot, qui sont végétalisés mais non identifiés en tant qu'élément patrimonial au titre du SPR et donc non couvert par une prescription de préservation à ce titre, seront néanmoins préservés. Dans le cadre de nouveaux projet ou de restructuration lourde, les cours en cœur d'îlot seront au moins en partie végétalisés, si la nature du sous-sol le permet.* ».

Les règles concernant les obligations en matière de stationnement sont assouplies, prenant ainsi en compte les contraintes de la zone.

2.3.3 La zone UB

La zone UB correspond aux espaces urbanisés de densité soutenue ou pouvant évoluer en ce sens, développés majoritairement sur les parties les plus planes du relief ainsi que, plus ponctuellement, sur les premiers contreforts.

Elle est localisée dans la plaine du Fangu, à Toga, Monserato et Lupinu, le long de l'avenue du Machionne jusqu'à St Joseph et, d'une manière plus ponctuelle, à Sainte Appolonie et à l'extrémité Est du promontoire de San Gaetano.

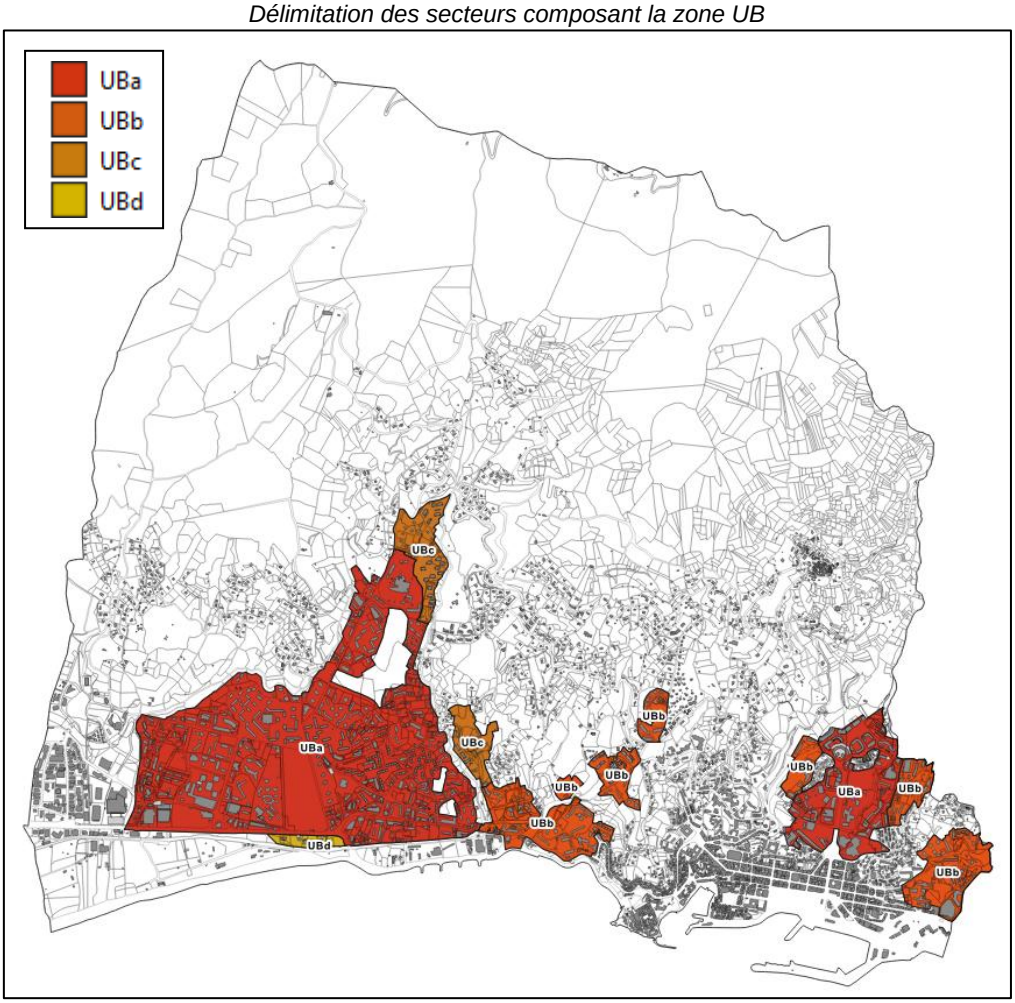
En bordure des axes principaux de desserte notamment, on y trouve une mixité des usages et fonctions urbaines.

Ces quartiers sont bien desservis par les transports collectifs ; bus et trains. De plus le réseau de voies destinées aux modes doux est en cours de développement.

En compatibilité avec l'objectif affirmé au sein du PADD qui est de requalifier le tissu urbain aux abords de la RT11 et de favoriser la mutation et densification des espaces bâtis, la zone UB a été redélimitée au Sud jusqu'au ruisseau de Corbaja, intégrant ainsi un espace actuellement occupé par une grande surface commerciale et qui était avec le PLU de 2009 inclus dans le périmètre de la zone industrielle. Ce secteur pourra donc évoluer en un programme plus mixte, incluant une part significative de logements et participant à la requalification des abords de la RT11.

Ont également été inclus en zone UB la partie de la zone urbaine située au Nord et à l'Ouest de l'hôpital ainsi que le quartier encadré par le Macchione, le Lupinu et Paese Novu, l'analyse du potentiel de densification et de mutation des bâtis réalisée dans le cadre du diagnostic montrant un potentiel de renouvellement urbain pouvant être significatif sous réserve d'augmentation des droits à bâtir, compte tenu de la proximité directe de zones plus denses. Le PLU le permet dorénavant.

Délimitation des secteurs composant la zone UB



<u>Une mixité des fonctions urbaines à développer</u>

La zone UB comprend des voies le long desquelles la diversité commerciale doit être préservée/confortée, reportées aux planches graphiques réglementaires. L'alinéa « *2.1 Mixité fonctionnelle* », en complément de l'alinéa « 1.*2 Destinations et sous destinations soumises à des conditions particulières* », précise dans quelles conditions cette mixité des fonctions urbaines doit être opérée.

Force a été de constater en effet que si les quartiers Sud de la ville majoritairement occupés par des logements disposent d'un bon niveau d'équipements publics, ils sont en revanche moins bien pourvus en commerces de proximité diversifiés.

L'un des objectifs porté par la révision générale est donc d'introduire une plus grande mixité des fonctions urbaines, par ailleurs propice à la création d'emplois au plus près de résidents et à leur qualité de vie.

Situées le long des artères principales irrigant les quartiers de Lupinu et Montesoro, par ailleurs sur le trajet ou à proximité des transports en commun, la mise en œuvre de ces mesures doit progressivement aboutir à créer de véritables artères dynamiques valorisantes pour les quartiers Sud. Elle doit également permettre une limitation des déplacements en privilégiant les commerces et services de proximité nécessaires aux besoins quotidiens.

Ainsi, plutôt que la poursuite de création de zones d'activités monofonctionnelles dédiées aux activités le long de la RT11, et en compatibilité avec les objectifs fixés au PADD, choix a été fait d'introduire les activités au cœur des quartiers, au sein de bâtiments à usage mixtes. Cette mesure doit permettre de création/confortement concomitant d'emplois, des fonctions urbaines et de logements, en même temps que la requalification à terme de certains secteurs, comme le Polygone par exemple.

De la Gare à Paratojo-Fango, l'objectif est de prolonger également les commerces et services complémentaires aux bâtiments administratifs et d'habitations existants afin de dynamiser cette partie de la ville.

Localisation des rues et places où doit être préservée/confortée la diversité commerciale, reportées aux documents graphiques du PLU

En partie Nord de la ville, au niveau du secteur Gare-Recipello, un secteur de projet a été délimité sur les planches graphiques réglementaires du PLU selon les possibilités offertes par le code de l'urbanisme (art.L151-41 alinéa 5°). Le caractère mutable d'une partie du périmètre délimité a été mis en évidence lors du diagnostic. La commune mène actuellement des études visant à définir un programme mixte adapté au contexte urbain dans un contexte plus large permettant une approche plus globale pour l'aménagement du quartier prenant en compte les différentes contraintes (présence d'amiante environnementale et localement risque inondation), ainsi que ces atouts (proximité du jardin de l'Annonciade, du centre historique et place St Nicolas, couvent St François …) . En l'attente des résultats de ces études et des choix d'aménagement et de programmation qui seront fait, le secteur de projet délimité permet de « figer » le site, évitant ainsi que de nouvelles constructions n'entravent la réalisation d'un projet d'ensemble. Ainsi le règlement prévoit que seuls les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes peut être autorisé, pendant une durée maximale de 5 ans à compter de l'approbation du présent PLU.

Il en est de même au quartier du Fangu où un secteur mutable a été identifié au cours de l'analyse du potentiel de densification et de mutation des espaces bâtis. La délimitation de ce secteur est

motivée dans la mesure où la requalification urbaine de cet espace doit être appréhendé dans une approche globale à l'échelle du quartier, avec la création d'espaces publics, la préservation/aménagement d'espaces verts et l'urbanisation de la zone 2AU voisine.

Vers une meilleure optimisation du foncier

Plusieurs mesures ont été prises avec la révision générale pour optimiser le foncier disponible ou susceptible de muter afin d'œuvrer en une gestion économe de l'espace.

Le tissu urbain est composé principalement d'immeubles collectifs et a vocation à être affirmé dans cette typologie. Le règlement impose donc, à l'alinéa « *4.1 Typologie des constructions* » que les nouvelles constructions soient édifiées selon cette typologie.

L'emprise au sol maximale a été augmentée, passant de 40% à 50%.

Avec la révision générale, une densité minimale est imposée à travers une hauteur minimale des futures constructions.

Ainsi la zone se compose de quatre secteurs aux hauteurs différenciées :

- le secteur UBa où la hauteur ne doit pas excéder 24 m (équivalent R+7), avec un minimum de +/- 21 m (équivalent R+6).
- le secteur UBb où la hauteur ne doit pas excéder 21 m (équivalent R+6), avec un minimum de +/- 18 m (équivalent R+5).
- le secteur UBc où la hauteur ne doit pas excéder 15 m (équivalent R+4), avec un minimum de +/- 12 m (équivalent R+3).

Dans l'objectif d'une optimisation foncière, le règlement précise également : *« Les hauteurs maximales indiquées ci-avant en fonction du nombre d'étages ne font pas obstacle à l'aménagement des combles dès lors que la hauteur maximale est respectée* », ce qui pourra permettre le cas échéant la création de quelques logements supplémentaires.

Le secteur UBd, qui correspond à un espace bâti à l'Est du cimetière de Montesoro, fait exception à une hauteur significative dans la mesure où il est situé dans les espaces proches du rivage. Afin de préserver des perceptions sur la mer, la typologie sous forme de collectifs en cas de création de logements y est imposée mais hauteur y est strictement encadrée, avec une hauteur maximale limitée à un niveau R+1, avec seulement un niveau plain-pied, équivalent à 3 m, perceptible depuis la RT11, ce qui correspond globalement à la hauteur des constructions existantes. En complément, et toujours pour préserver les vues sur la mer, les constructions et installations ne doivent pas dépasser la moitié de la longueur de la parcelle mesurée parallèlement à la RT11. Les « trouées » ainsi formées permettront de conserver une certaine transparence et des points de vue.

Assurer un traitement architectural de qualité

La densification/transformation progressive du tissu urbain doit s'accompagner d'une qualité architecturale des constructions, en termes d'implantation et d'aspect.

Concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies, la règle des 25 m depuis l'axe de la RT11 déjà présente dans le PLU de 2009 a été maintenue. Il s'agit également d'assurer la visibilité des entrées/sorties du la voie.

Le long des autres voies une règle générale a été établie. Le PLU prévoit que celle-ci peut faire l'objet d'adaptations dans le respect des règles alternatives édictées, permettant de prendre en compte des alignements existants, le cas échant à conforter, afin d'assurer une bonne insertion dans le paysage urbain.

Plusieurs dispositions ont été inscrites à l'alinéa « *4.2 Qualité architecturale des façades* » :

- « *La longueur maximale des nouveaux bâtiments est fixée à 40 m.*
- *Les façades donnant sur les voies publiques comprendront au minimum des balcons.*
- *Les façades des bâtiments correspondant aux sous-destination logements, hébergements et hôtels comprendront des terrasses donnant sur les jardins et cours privatives.*

- *Les façades entièrement recouvertes de verre ou tout autre matériaux réfléchissant sont interdits.*
- *Les murs aveugles donnant sur l'espace public sont interdits.*
- *L'aménagement des façades commerciales situées en rez-de-chaussée devra respecter et mettre en valeur la structure et l'architecture du bâtiment. Les vitrines devront être disposées en retrait de 15 cm au moins du nu extérieur de la façade et s'intégrer dans l'ordonnancement du bâtiment.*
- *Les parkings silos doivent présenter une harmonie architecturale avec les bâtiments auxquels ils sont rattachés et présenter une qualité architecturale évidente. Une structure verticale ajourée placée en façade viendra masquer les véhicules. Les surfaces pleines doivent être limitées, le cas échéant au soubassement.* »

L'alinéa « *4.4 Qualité architecturale des clôtures* » vient également définir une typologie visant à une certaine harmonie pour le traitement des clôtures, ces dernières ayant un impact paysager depuis l'espace public notamment, avec comme objectif une certaine transparence visuelle sur les espaces libres/espaces verts accompagnant les façades des futurs bâtiments, ou un accompagnement végétal.

Moins d'espaces libres dédiés aux véhicules et une valorisation des espaces libres par un traitement végétal adapté

En compatibilité avec le PADD et la volonté communale qui est de réduire à la fois la pace et l'usage de la voiture, les obligations en termes de places de stationnement sont réduites, notamment dans les secteurs de bonne desserte, et la mutualisation des places de stationnement y est encouragée lorsque plusieurs usages sont prévus au sein de l'opération. La mutualisation est par ailleurs rendue obligatoire pour les « Equipement d'intérêt collectif et services publics » et « Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire ». En effet, en soirée les salariés et usagers quittent les lieux ; les habitants des espaces bâtis limitrophes doivent pouvoir les investir si besoin, ce qui permettra d'optimiser ces places.

Afin de mieux valoriser les espaces libres, il est imposé à l'alinéa « *6.1 Obligation en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules* » qu'à partir d'un certain seuil, la majorité du stationnement soit inclus dans le volume des bâtiments, enterré, ou dans des parkings silos. Ce qui évitera les nappages de parkings peu valorisant et consommateur de foncier.

L'alinéa « *5.7 Plantation des parcs de stationnement* » vient donc quant à lui préciser la façon dont doivent être traitées les places de stationnement réalisées à l'air libre, avec le souci d'une bonne intégration paysagère à travers un traitement végétal adapté permettant au passage de favoriser l'infiltration naturelle des eaux de pluie et l'ombrage des places de stationnement.

Cet alinéa précise aussi les conditions d'aménagement des aires de stationnement réalisées au rez-de-chaussée des bâtiments lorsque les murs de soubassements sont majoritairement pleins, et donc constitués de murs aveugles, afin qu'ils soient nécessairement accompagnés de végétaux.

Afin d'assurer un traitement qualitatif des espaces situés au niveau des marges de recul ; espace compris entre la façade et la voie donnant directement sur l'espace public, l' « *ARTICLE 5 -UB-TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS* » édicte des dispositions spécifiques pour une meilleure valorisation paysagère des espaces situés dans le prolongement de l'espace public.

Nonobstant une densité souhaitée, le règlement impose une part minimale d'espace verts et de plantations à réaliser. Ces dispositions visent à garantir une part de nature en ville, une certaine qualité de vie aux futurs occupants et d'adapter le tissu urbain aux évolutions climatiques, avec une part de végétal procurant ombrage, capteur de Co2 permettant de réduire les îlots de chaleurs, et les ruissellements urbain. Dans l'objectif de limiter la chaleur générée par les revêtements urbains, l'alinéa « *5.9 Matériaux* » précise également que « *les revêtements de sols seront sélectionnés pour leur effet albédo* ».

Y est également imposé, pour tout projet de 100 logements et plus, éloigné de plus de 500 m d'un jardin public existant ou en projet, une aire de jeu pour les enfants aménagée et intégrée aux espaces verts. L'aire de jeu comprendra des zones ombragées, sera accompagnée d'assises et

d'une fontaine d'eau potable. Cette mesure vise à assurer une certaine qualité de vie aux futurs résidents et à répondre aux besoins des enfants, complémentaires aux parcs/jardins publics et espaces naturels préservés.

2.3.4 La zone UC

La zone UC correspond aux espaces urbanisés de densité intermédiaire composée, de manière plus hétéroclite, à la fois d'immeubles collectifs et de maisons de ville pouvant regrouper plusieurs logements, et de maisons individuelles. Quelle que soit la typologie, on retrouve une part d'espaces verts, dont certains jardins préservés avec le SPR, une partie de la zone correspondant aux faubourgs paysagers identifiés dans ce document.

On retrouve cette typologie sur les premiers reliefs dans le prolongement des zones urbaines denses, entre le centre-ville et le Fangu, ponctuellement, par îlots, dans les quartiers de Reccipello et du Fangu, Ste Appolonie,

Ont été intégrés à cette zone des secteurs pouvant évoluer selon cette typologie, comme à Ondina.

Selon les endroits on y trouve ponctuellement une mixité des usages et fonctions urbaines jouant le rôle de micro-centralité à l'échelle des quartiers, espaces de vie commune et de partage.

La zone se compose de trois secteurs différenciés selon la hauteur autorisée :

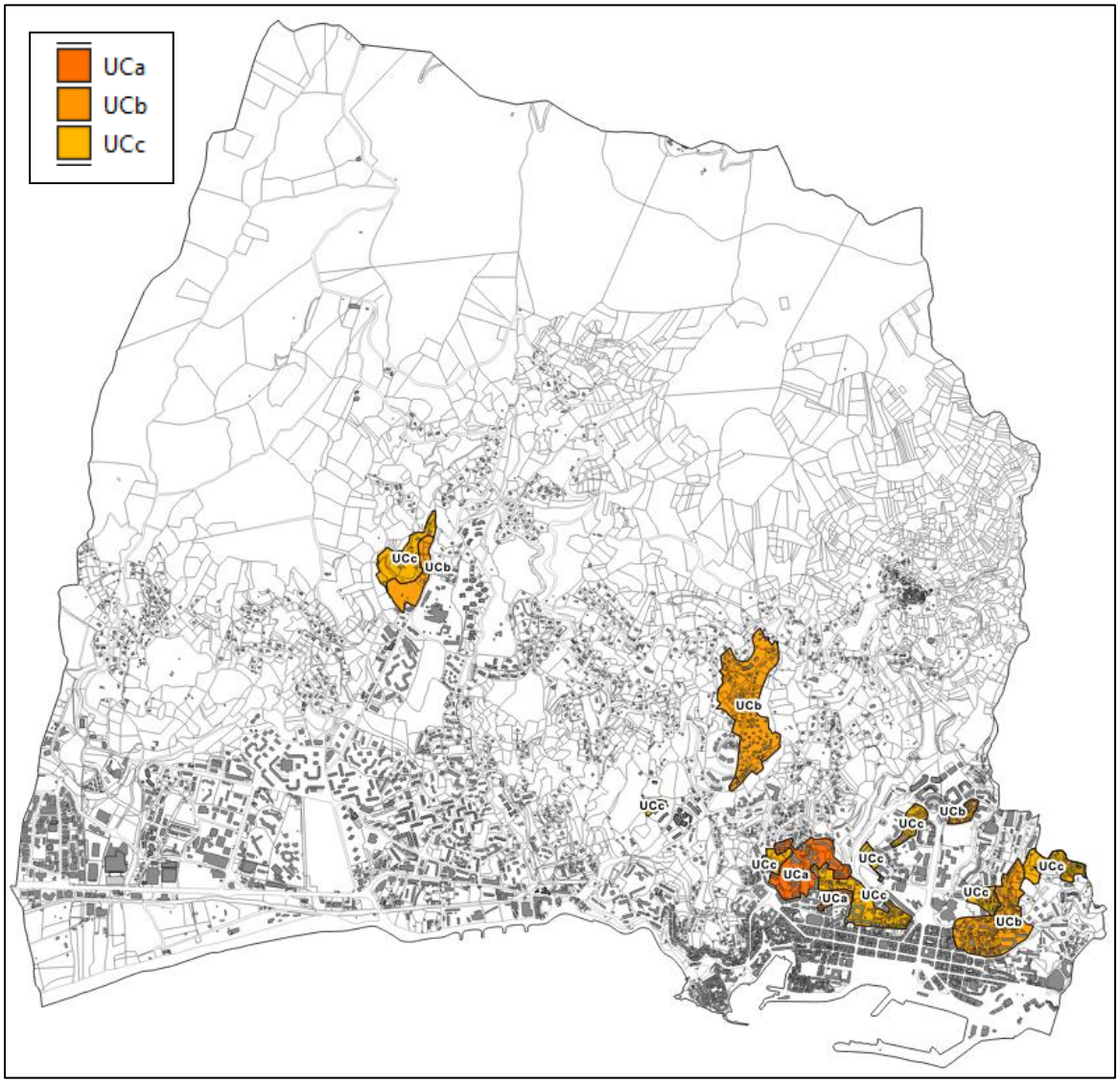
- le secteur UCa, pouvant autoriser des bâtiments jusqu'à R+4
- le secteur UCb, pouvant autoriser des bâtiments jusqu'à R+3
- le secteur UCc, pouvant autoriser des bâtiments jusqu'à R+2

Ont été inclues dans la zone UC :

- l'avancée collinaire de San Gaetanu, compte tenu de sa proximité avec le centre-ville et de sa bonne desserte, offrant ainsi un peu plus de droits à bâtir.
- les trois poches d'habitat pavillonnaires présentes à Recipello et Fangu, compte tenu de la typologie urbaine actuelle correspondant au caractère de la zone UC, les bâtiments existants ayant une emprise au sol significative et les parcelles étant de surfaces réduites.
- les parcelles situées au Nord de la commune en bordure du chemin des Oliviers, établies sur le même relief collinaire et dans le prolongement du tissu urbain de Forcone, l'ensemble créant une unité urbaine et paysagère cohérente.

A contrario, certains espaces bâtis proches de Fort Lacroix ont été reclassés en zone UD, dans la mesure où le SPR impose pour les nouvelles constructions une hauteur maximale fixée à du R+1 avec une part plus significative de jardins/espaces verts à préserver/aménager (en secteur 5a au SPR).

Délimitation des secteurs composant la zone UC



<u>Une mixité des fonctions urbaines conservée</u>

Bien que le tissu urbain soit essentiellement résidentiel, la révision générale laisse la possibilité de faire évoluer les bâtiments en différentes destinations.

Les conditions d'implantation des surfaces destinées à l'artisanat et commerce de détails et commerce de gros, suivent les mêmes règles que pour la zone UB à la différence près que leur surface maximale ne doit pas excéder 300 m², tel que réglementé dans le PLU de 2009. Le maintien de cette surface est adapté au contexte topographique. Des surfaces plus importantes pourraient difficilement s'implanter dans les terrains en pente, et pourraient nuire à la qualité des lieux. Il s'agit également de privilégier des commerces complémentaires à ceux du centre-ville, à l'échelle des quartiers résidentiels.

Pour les mêmes motifs d'insertion dans le paysage et topographie des lieux, mais aussi afin de ne pas générer de trafic supplémentaire par des poids lourds notamment, les entrepôts ou encore les activités industrielles, par exemple, n'y sont pas autorisés.

<u>Vers une densification maîtrisée</u>

A l'arrière du centre ville le tissu ubain est déjà relativement dense au regard de la typologie des constructions et de la topographie des sites. Les possibilités de densification concernent

essentiellement les quelques dents creuses mobilisables et possibilités d'extension/divisions parcelllaires.

L'emprise au sol maximale réglementée avec le PLU de 2009 fixée à 40% a été conservée avec la révision générale, dans la mesure où la zone UC à l'arrière du centre-ville correspond majoritairement au secteur 4 au SPR, celui-ci précisant que les jardins représentent en moyenne 40 à 50% de la parcelle et sont à préserver. L'emprise au sol des bâtiments ne peut donc être supérieure.

En cohérence avec celui-ci, le règlement du PLU, impose donc également un pourcentage minimal de 40% d'espaces verts non imperméabilisés. L'article « *5.3 prise en compte de la végétation existante* » du règlement de la zone renvoie également aux dispositions du SPR. Certains jardins sont en effet entièrement protégés au titre de la servitude, dépassant la notion de pourcentage.

Ces règles sont également adaptées aux secteurs d'Ondina et Sans Gaetano qui peuvent évoluer selon les mêmes principes.

Moins d'espaces libres dédiés aux véhicules et des espaces libres plus végétalisés

En compatibilité avec le PADD et la volonté communale qui est de réduire à la fois la pace et l'usage de la voiture, tout comme en zone UB, les obligations en termes de places de stationnement sont réduites dans les secteurs de bonne desserte, et la mutualisation des places de stationnement y est encouragée lorsque plusieurs usages sont prévus au sein de l'opération. La mutualisation est par ailleurs rendue obligatoire pour les « Equipement d'intérêt collectif et services publics » et « Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire ».

Comme pour la zone UB, la réalisation d'une part minimale de places de stationnement dans les volumes bâtis est imposée.

2.3.5 La zone UD

La zone UD correspond à une zone urbaine de moindre densité où l'habitat individuel prédomine. Elle est au contact direct avec des zones agricoles et naturelles participant à la Trame Verte et Bleue et le maintien d'une part significative d'espaces non artificialisés doit permettre le maintien de la biodiversité dans ces quartiers.

La zone peut localement être densifiée et accepter de petits collectifs tout en préservant les qualités environnementales des lieux. Une mixité des fonctions urbaines peut y être développée sous certaines conditions. Elle peut également accueillir des exploitations agricoles.

Elle se compose de cinq secteurs différenciés selon la hauteur des bâtiments et l'emprise au sol autorisée :

- le secteur UDa, correspondant à une opération récemment réalisée sur les hauteurs d'Uccini, et au quartier de Subigna où une densité un peu plus soutenue qu'actuellement est à encourager. L'emprise au sol y est limitée à 30%.
  La hauteur est limitée à un équivalent R+3.
  La préservation d'au minimum 60 % d'espaces végétalisés en pleine terre y est imposée.

- le secteur UDb, correspondant aux espaces urbanisés des collines, y compris Agliani, où une densité un peu plus soutenue est à rechercher. L'emprise au sol y est limitée à 30 %.
  La hauteur est limitée à un équivalent R+2.
  La préservation d'au minimum 60 % d'espaces végétalisés en pleine terre y est imposée.

- le secteur UDc, correspondant à des espaces urbanisés inclus pour la plus grande partie dans le SPR pouvant être modérément confortés par de nouvelles constructions à proximité du village de Cardo, et Gradiccia et Fort Lacroix, tout en préservant une part significative d'espaces végétalisés. L'emprise au sol y est donc limitée à 25% de la superficie de l'unité foncière, sans que la somme de l'emprise au sol des bâtiments, annexes comprises, ne dépasse 250 m².
  La hauteur est limitée à un équivalent R+1.

La préservation d'au minimum 60 % d'espaces végétalisés en pleine terre y est également imposée.
Un agrandissement de la zone urbaine à l'entrée Sud-Est du village de Cardo doit permettre la réalisation du parking public projeté (ER aux documents graphiques) ainsi que le confortement de bâtiments existants, le cas échant accompagné de nouvelles constructions, le SPR l'autorisant dans ce secteur.

- le secteur UDd, concerne un secteur au Nord de la commune moins bien desservi en infrastructures ; difficulté d'accès pour les secours notamment et qui ne peut être conforté. Ce secteur ne peut donc accueillir de nouvelles constructions, seules les extensions mesurées et les annexes sont autorisées, dans la limite d'une emprise au sol supplémentaire de 60 m², sans que la somme de l'emprise au sol des bâtiments, annexes comprises, ne dépasse 250 m², et que l'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne dépasse 25 % de la superficie de l'unité foncière.
  La hauteur est limitée à un équivalent R+1.
  La préservation d'au minimum 60 % d'espaces végétalisés en pleine terre y est imposée.
  Pour ce secteur les nouvelles constructions nécessaires à l'exploitation agricole peuvent toutefois être autorisées sans que la somme de l'emprise au sol des bâtiments, annexes comprises, ne dépasse 250 m², et que l'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne dépasse 25 % de la superficie de l'unité foncière.

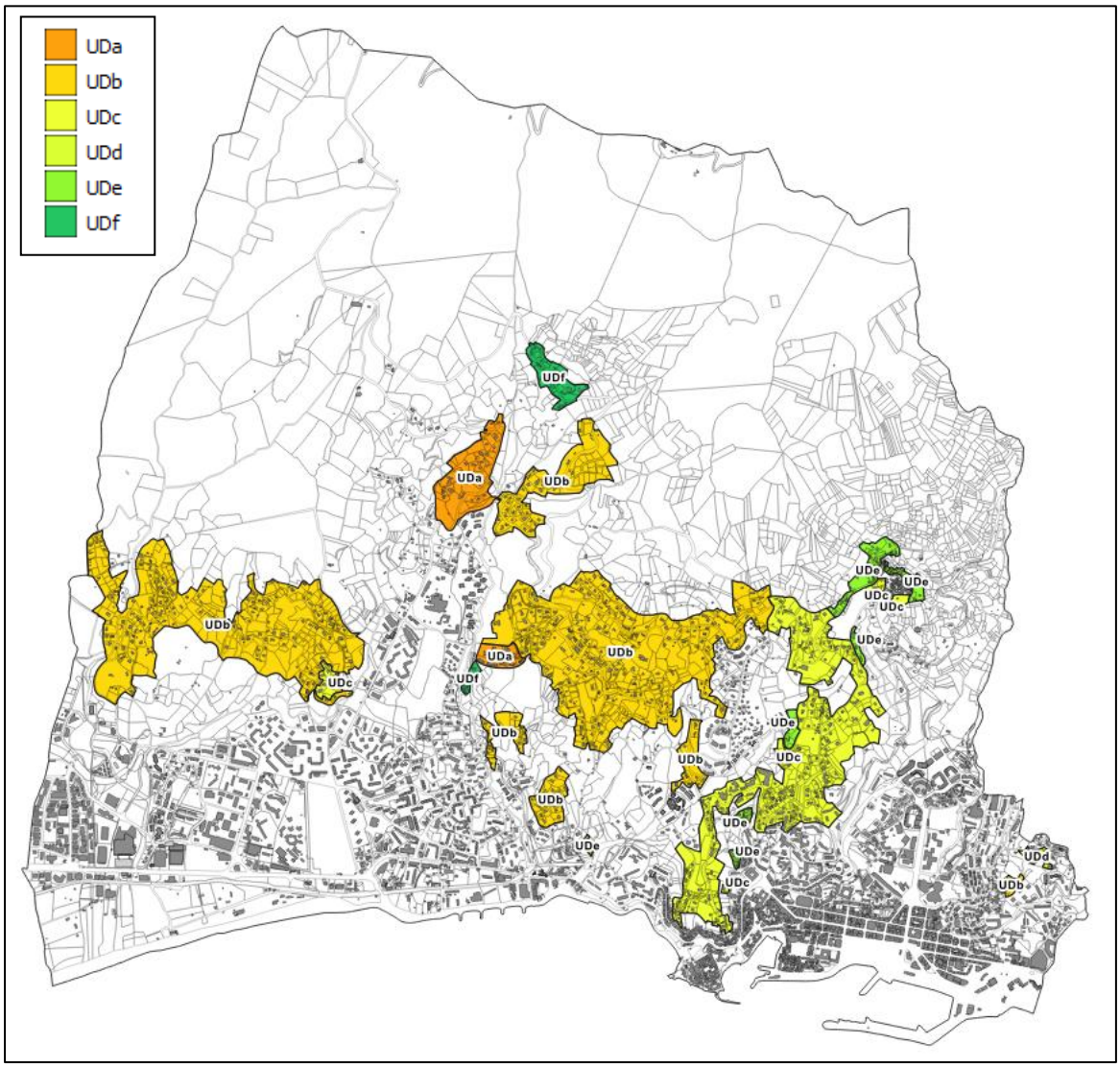
- le secteur UDe, concerne les secteurs où le SPR n'autorise que les extensions mesurées en rez-de-chaussée des constructions existantes, principalement localisés dans le prolongement du village de Cardo, au pied du relief collinaire de Fort Lacroix et à l'extrémité Est du vallon de Monserato. En conséquence, seules les extensions mesurées et les annexes sont autorisées, dans la limite d'une emprise au sol supplémentaire de 60 m², sans que la somme de l'emprise au sol des bâtiments, annexes comprises, ne dépasse 250 m², et que l'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne dépasse 25 % de la superficie de l'unité foncière.
  La hauteur des extensions autorisées est limitée est limitée à un équivalent plain-pied.
  La préservation d'au minimum 60 % d'espaces végétalisés en pleine terre y est imposée.

- le secteur UDf, concerne le hameau de Suerta, et un secteur bâti à Uccini en bordure du Lupinu, tous deux en discontinuité urbaine au sens de la loi littoral. Ce secteur ne peut donc accueillir de nouvelles constructions, seules les extensions mesurées et les annexes sont autorisées, dans la limite d'une emprise au sol supplémentaire de 60 m², sans que la somme de l'emprise au sol des bâtiments, annexes comprises, ne dépasse 250 m², et que l'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne dépasse 25 % de la superficie de l'unité foncière.
  La hauteur est limitée à un équivalent R+1.
  La préservation d'au minimum 60 % d'espaces végétalisés en pleine terre y est imposée.
  Pour ce secteur, et par dérogation, les nouvelles constructions nécessaires à l'exploitation agricole, y compris les logements sous réserve de justifier de la nécessité d'une présence permanente et rapprochée de l'exploitant agricole, peuvent toutefois être autorisées sans que la somme de l'emprise au sol des bâtiments, annexes comprises, ne dépasse 250 m², et que l'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne dépasse 25 % de la superficie de l'unité foncière. A Suerta, en compatibilité avec la loi littoral, les contours de la zone urbaine ont été ajustés afin de correspondre à l'enveloppe urbaine du hameau constitué; elle est en conséquence plus réduite que la zone délimitée ave le PLU de 2009.

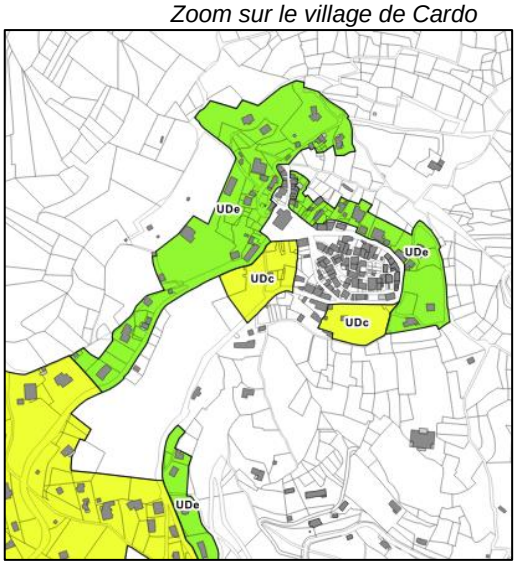
  A Cardo, le périmètre des zones urbaines a été adapté afin de prendre en compte l'ensemble des constructions établies autour du noyau villageois historique inclues dans le secteur 5b du SPR. Dans le PLU de 2009, elles étaient pour la plus grande partie classées en zone UA autorisant es nouvelles constructions. Or, le SPR a réduit les possibilités de bâtir en n'autorisant que les extensions mesurées. Les jardins à l'Ouest du village étaient également inclus en zone urbaine. Leur valeur agricole est affirmée avec la révision générale.

Le règlement de la zone donne des illustrations des typologies de bâtiments attendus afin de préserver la qualité paysagère des lieux et une unité architecturale cohérente.

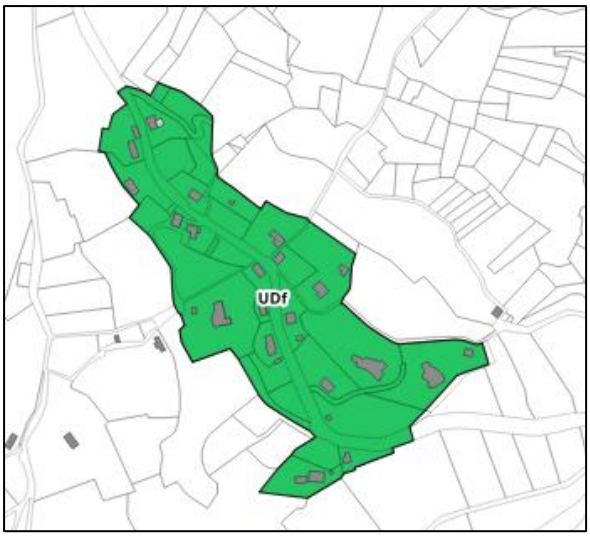
Délimitation des secteurs composant la zone UD



Zoom sur le village de Cardo



Zoom sur le hameau de Suerta



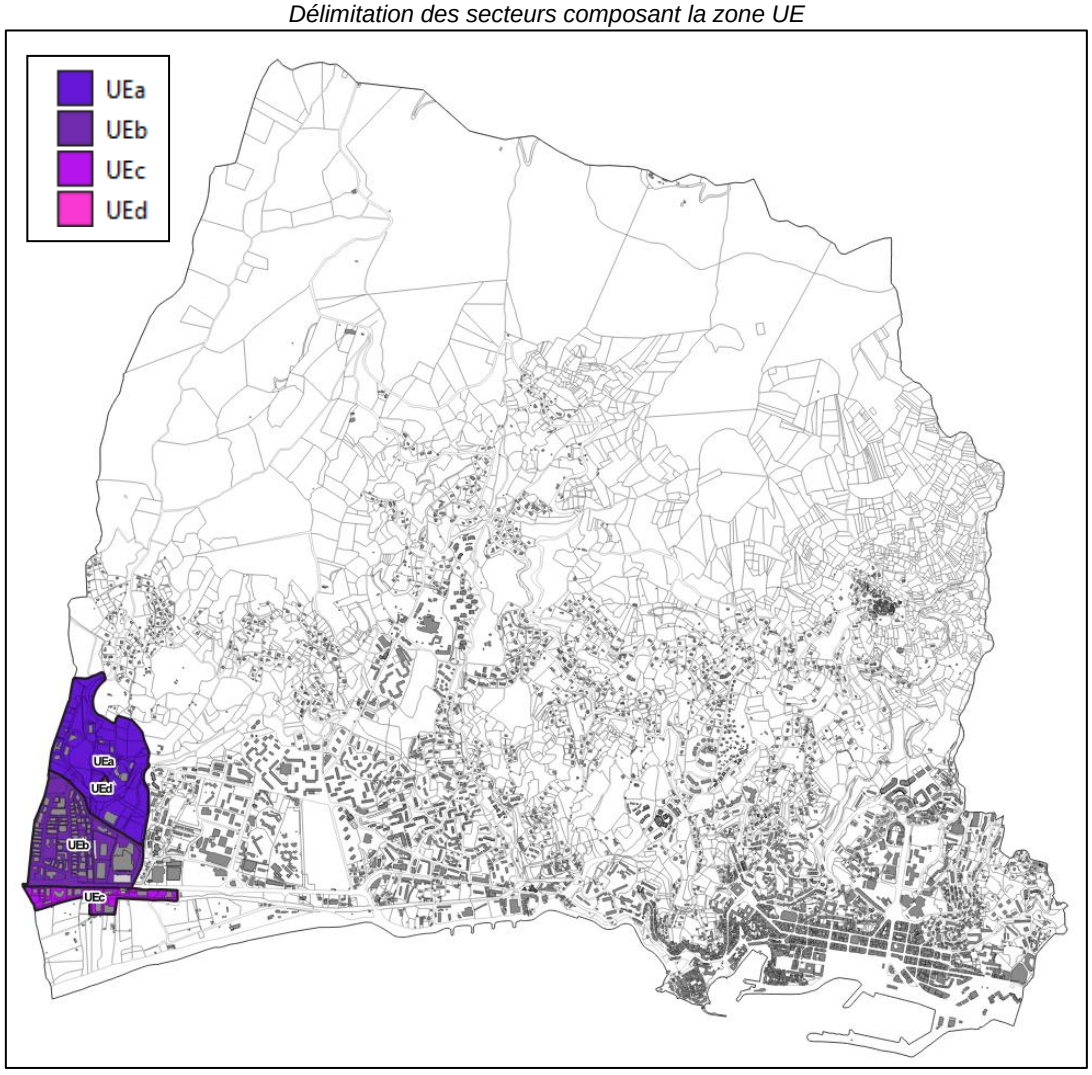
2.3.6 La zone UE

La zone UE est principalement destinée aux activités économiques et est localisée au Sud du territoire communal.

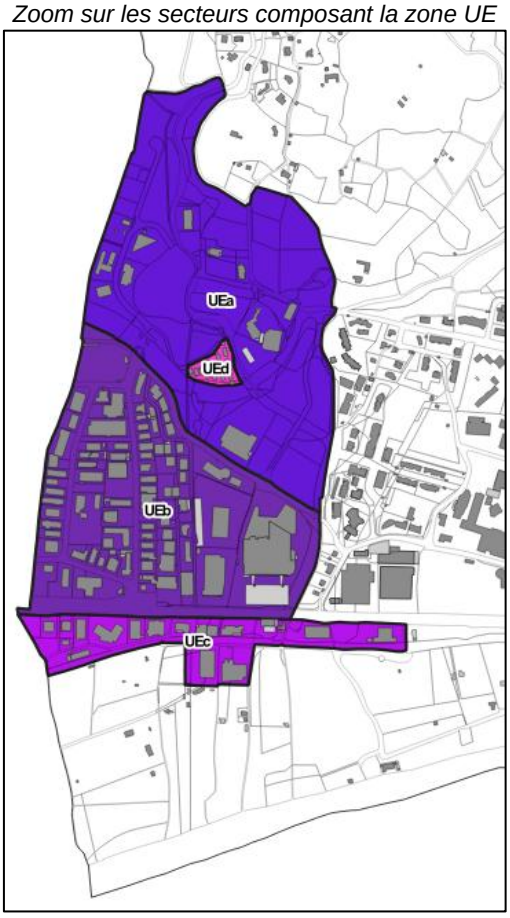
Elle comporte 4 secteurs :

- le secteur UEa : incluant le parc technopolitain de la Z.A.C. Activités Economiques
- le secteur UEb : correspondant à une zone d'activité mixte
- le secteur UEc : correspondant à une zone d'activité mixte à l'Est de la RT11, soumise à règles spécifiques en raison de sa proximité avec le littoral (espace proche du rivage).
- le secteur UEd : dédié aux logements au sein du parc technopolitain de la Z.A.C. Activités Economiques.

Délimitation des secteurs composant la zone UE



Zoom sur les secteurs composant la zone UE



La distinction/délimitation des deux secteurs économiques principaux ; parc technopolitain de la Z.A.C. Activités Economiques et zones d'activité économique mixte, a été ajustée de façon à mieux prendre en compte les composantes urbaines. Chacune trouve ainsi ses limites de part et d'autre de la route Impériale. Les commerces inclus dans le périmètre du parc technopolitain de la Z.A.C. Activités Economiques à l'Est de la route Impériale étant tout autant compatibles avec la vocation de la zone d'activités mixte.

Un espace actuellement occupé par une grande surface commerciale, au Nord du ruisseau de Corbaja et qui était avec le PLU de 2009 inclus dans le périmètre de la zone industrielle a été extrait de la zone d'activité et intégré en zone UB. Le ruisseau marque ainsi une délimitation claire des deux entités urbaines. Cette unité foncière, dans le prolongement du quartier résidentiel récent d'Erbajolo et désormais en UB, pourra donc évoluer avec un programme plus mixte, incluant une part significative de logements et participant à la requalification des abords de la RT11.

Pour le secteur UEa incluant le parc technopolitain de la Z.A.C. Activités Economiques, les règles d'emprise au sol et de hauteur maximales ont été conservées avec la révision générale, l'emprise au sol fixée à 60% et la hauteur fixée à 18 mètres étant déjà suffisants.

Dans le secteur UEb correspondant à la zone d'activité mixte, afin de privilégier une densification et évolution du tissu existant, l'emprise au sol a été augmentée, passant de 50% à 60%, de même que la hauteur maximale, passant de 9 à 12 m.

L'emprise au sol est donc désormais identique dans les deux secteurs tandis qu'une hauteur modulée mais néanmoins augmentée a été retenue pour le secteur UEb. Compte tenu de sa proximité avec le secteur d'habitat d'Erbajolo et afin de ne pas imposer à la vue de trop hauts bâtiments d'activités en entrée de ville, généralement peu gracieux.

La bande constituant l'espace d'activités à l'Est de la RT11 fait, avec la révision générale et comparativement au PLU de 2009, l'objet d'un secteur particulier délimité en secteur UEc. La

station de traitement des eaux usées a été intégrée à ce périmètre compte tenu de son caractère urbain.

Au regard de la situation de cet espace dans les espaces proches du rivage, les règles limitant l'emprise au sol à 50% et la hauteur à un équivalent R+2 édictées dans de PLU de 2009 ont été maintenues.

S'agissant des activités autorisées, autorisées sous condition ou interdites, le règlement a évolué comparativement au PLU de 2009 afin de mieux affirmer la vocation productive du secteur UEb (Z.I. d'Erbajolo) et UEc (Est de la RT11). Les dispositions établies visent à réserver le foncier prioritairement à l'implantation d'activités industrielles, artisanales et logistiques, ceci notamment en contenant le développement des commerces non rattachés à une activité industrielle ou artisanale ainsi que le développement des restaurants.

En UEb, dans la poursuite de cet objectif, l'implantation d'hôtels est désormais interdite et des bureaux sont limités aux locaux accessoires à une activité autorisée dans le secteur et uniquement aux étages supérieurs du bâtiment d'activité, la ZAE d'Erbajolo à vocation mixte mais plus orientée vers le tertiaire se prêtant mieux à l'accueil de ces catégories d'activités qui pourront par ailleurs poursuivre leur développement à Pastoreccia.

La limitation des commerces en partie Est de la RT11 vise aussi à limiter les flux entrants et sortants sur la RT11, les accès aux bâtiments débouchant directement sur la route territoriale.

2.3.7 La zone UP

Zone UP destinée aux activités portuaires.

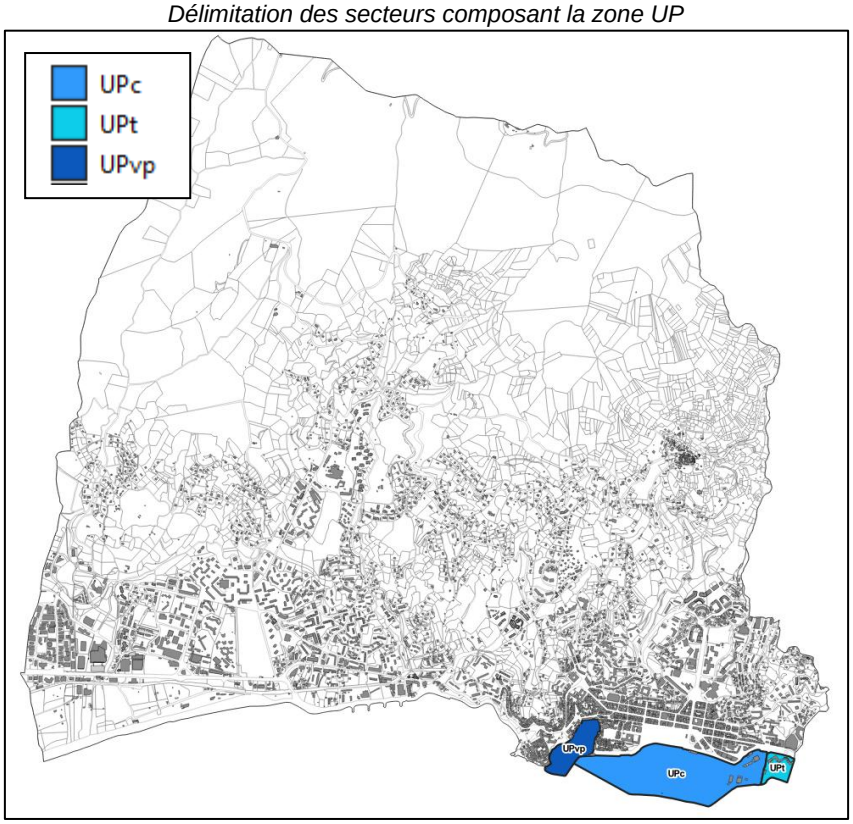
Elle comprend 3 secteurs qui se différencient par leur vocation principale :
- le secteur UPc correspondant au Port de commerce.
- le secteur UPt correspondant au Port de Toga
- le secteur UPvp correspondant au Vieux Port

Les secteurs ont été délimités au regard des périmètres contenus dans les différentes concessions et donc concernés par celles-ci. Ces périmètres comprennent les zones en mer à l'intérieur des ports, qui n'avaient pas été intégrés avec le PLU de 2009. Règlementairement il est important de les inclure, à défaut les aménagements n'y seraient pas autorisés.

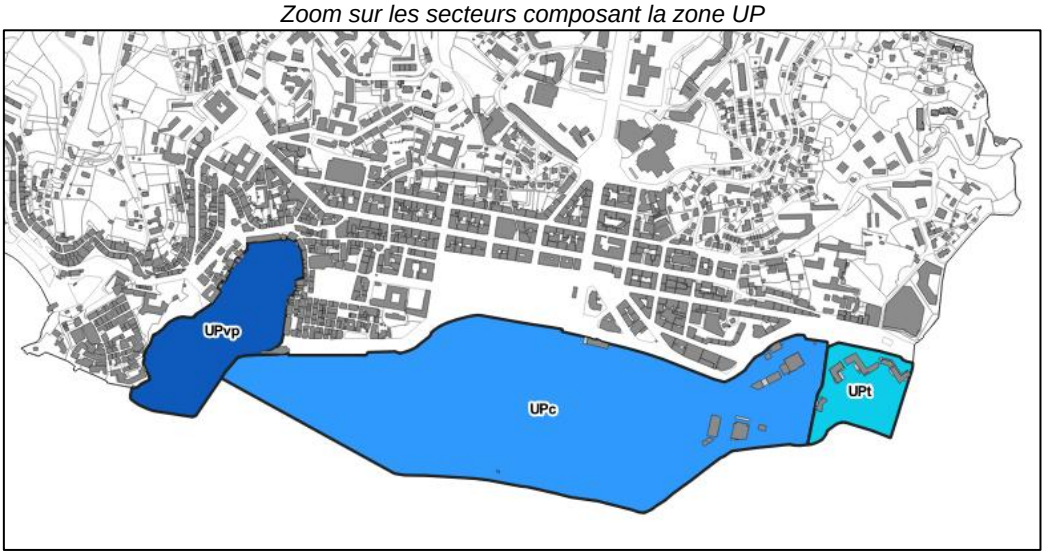
La vocation de chaque secteur a été affirmée au sein du règlement, et notamment au sein de l'alinéa 1.2, à la fois au regard des éléments figurant dans les actes de concessions, et à la fois au regard de la vocation des Ports inscrite au Schéma de Mise en Valeur de la Mer (SMVM) du PADDUC.

Le zonage pourra le cas échéant évoluer au niveau du Port de Commerce afin de prendre en compte son éventuelle extension si ce projet est retenu. Le PADD ayant déjà prévu cette possibilité.

Délimitation des secteurs composant la zone UP



Zoom sur les secteurs composant la zone UP



2.4 La délimitation des zones à urbaniser et les règles qui s'y appliquent

2.4.1 Présentation générale

Les zones à urbaniser ont été délimitées de façon à répondre aux stricts besoins à l'horizon 2040, en cohérence et en complément des potentialités de densification et de mutation des espaces bâtis au sein de l'enveloppe urbaine évaluées lors du diagnostic.

D'une manière générale les zones à urbaniser ont donc été réduites par rapport au PLU de 2009, à la fois en nombre et en superficie afin de respecter les engagements fixés au PADD, à savoir une réduction de la consommation de l'espace, une meilleure préservation des atouts patrimoniaux, paysager et environnementaux de la commune, ainsi qu'une meilleure prise en compte des risques.

Enfin la question des aménagements s'est également posée, notamment pour ce qui est de la voirie ou encore des réseaux, compte tenu des coûts pour la collectivité.

Choix a été fait, avec la révision générale de règlementer la totalité des zones à urbaniser à vocation principale d'habitat et donc de permettre leur urbanisation compte tenu d'une part des besoins croissants en logements clairement identifiés à travers le PLH et de la demande en logements sociaux et à coût maîtrisés, sachant que toutes les zones à urbaniser délimitées ont des obligations à respecter, et, d'autre part, des délais d'études pour ces projets. Leur urbanisation ne nécessitera donc pas de modification ultérieure du document d'urbanisme, ce qui doit faciliter leur réalisation.

Le PLU de 2009 ne contenait pas d'OAP. Par suite des évolutions législatives elles sont aujourd'hui obligatoires pour les zones ouvertes à l'urbanisation.

Le PLU de Bastia comporte 8 zones à urbaniser, dont 6 ouvertes à l'urbanisation et couvertes par des Orientations d'Aménagements et de Programmation (OAP).

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, 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, quel 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* ».

Pour le secteur Paratoghju-Fangu, une OAP couvrant à la fois l'ensemble de la zone à urbaniser, une partie de la zone urbaine à recomposer et les espaces naturels environnant a été présentée lors de l'enquête publique sur le projet de PLU arrêté. Cette OAP prévoyait environ 470 logements, dont 75 au sein de la zone urbaine à requalifier et 395 au sein de la zone à urbaniser.

Celle-ci n'ayant pas fait consensus auprès des résidents du quartier, choix a donc été fait de supprimer cette OAP et de reclasser la zone à urbaniser en zone 2AU. La partie déjà urbanisée à requalifier a quant à elle été délimitée en tant que secteur de projet au titre de l'article L.151-41-5 du CU.

Une nouvelle OAP, incluant le secteur de projet délimité aux documents graphiques au titre du L.151-41-5 du CU, sera donc établie préalablement à l'ouverture à l'urbanisation de la zone, au plus tard 5 ans après approbation du présent PLU.

L'échéancier prévisionnel figurant au dossier OAP affirme cette échéance. Le nombre de logements, qui reste indicatif en l'attente de l'OAP, y a été réduit à 325 logements au lieu des 470 initialement prévus, prenant ainsi en compte l'avis des résidents. Il pourra être affiné lors de l'ouverture à l'urbanisation de la zone.

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/valoriser.

Les OAP sectorielles établies 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, pagliaghji …).

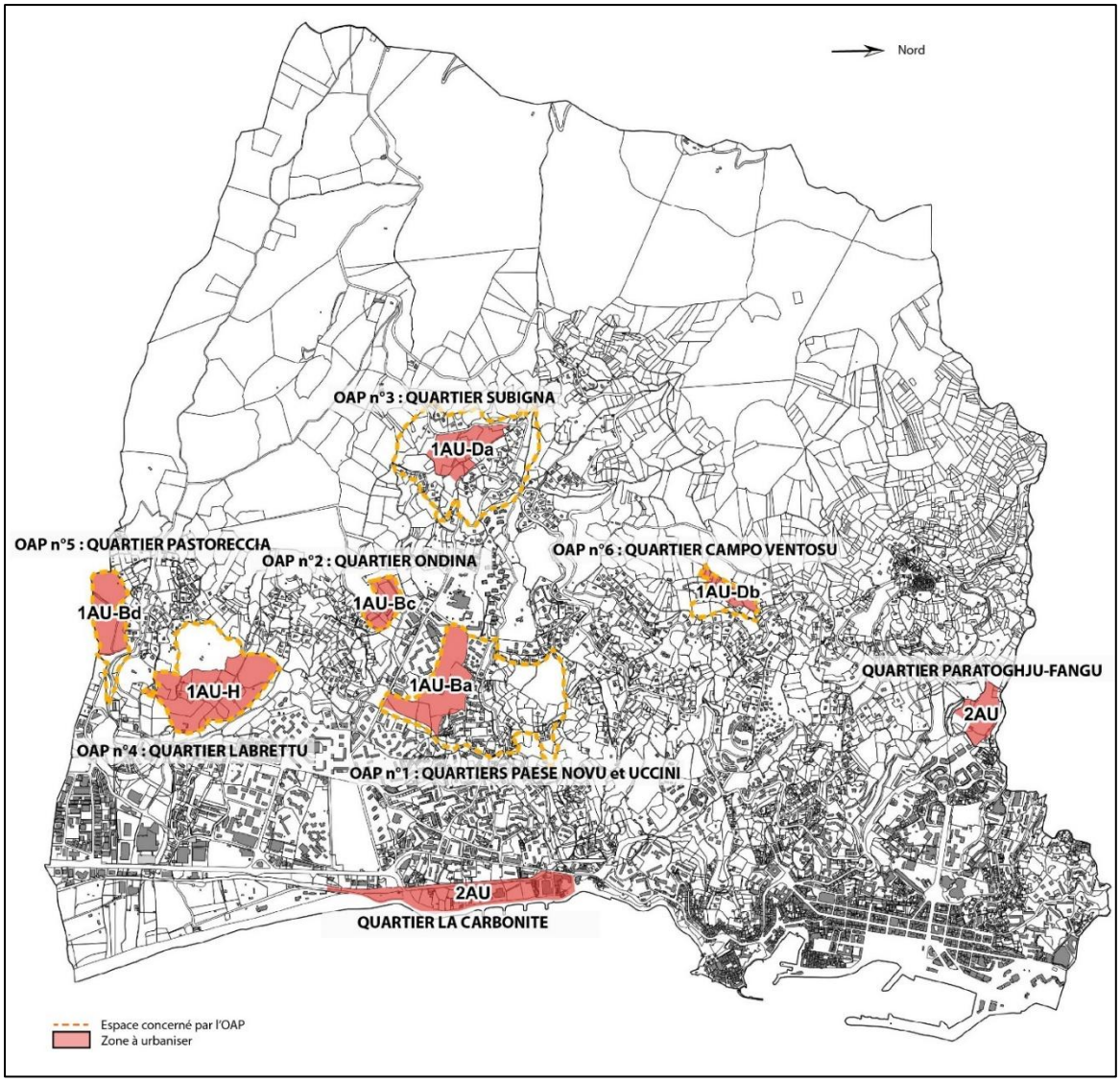
Pour chacune d'elle, sont présentés et déclinés :

- 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 sont 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.

Localisation des zones à urbaniser et des OAP sectorielles



2.4.2 La zone 1AU-Ba / OAP n°1 - Quartier Paese Novu et Uccini

La zone 1AU-Ba correspond à une zone à urbaniser principalement destinée à l'habitat de densité soutenue sous forme d'immeubles collectifs accompagnés d'espaces verts valorisants.

Elle est localisée à Paese Novu.

Cette zone figurait déjà dans le PLU de 2009. Les contours ont néanmoins été adaptés afin d'optimiser le potentiel en termes de nombre de logements, au regard de la densité du quartier et des possibilités offertes, l'un des objectifs du PLU étant de limiter les extensions et le site de Paese Novu étant inclus dans l'enveloppe urbaine.

Le nouveau périmètre inclue donc, en complément, un espace qui était classé en zone Naturelle avec le PLU de 2009.

Lors de la réalisation de l'OAP la commune s'est toutefois attachée à préserver une part d'espace vert au sein de l'opération, indiquant la préservation/aménagement de l'ordre de 2 ha d'espaces verts, soit environ la moitié de la surface initiale. Un PUP pourra être mis en œuvre pour sa réalisation. En contrepartie et complément, les abords du Lupinu sont mieux préservés, ainsi que le lieu-dit Uccini qui était avec le PLU de 2009 destiné à être urbanisé et dont la vocation agricole est affirmée avec la révision générale

Le règlement de la zone 1AU-Ba est similaire à celui de la zone UB, moyennant quelques adaptations liées à la prise en compte de l'OAP.

L'OAP couvre donc un quartier à densifier ainsi que ses environs, dont notamment le quartier d'Uccini.

La zone à urbaniser de Paese Novu est à considérer en tant que dent creuse au sein de l'enveloppe urbaine. Les alentours sont majoritairement occupés d'habitat sous forme de collectifs de densité soutenue et peut donc accepter une part significative de logements avec une économie d'espace pour répondre aux besoins de la population, d'autant plus que la zone bénéfice d'une bonne desserte en transports collectifs et d'équipements adaptés à proximité.

Le quartier Uccini est quant à lui situé sur les hauteurs du relief, de l'autre côté du Lupinu. Inscrit en tant que zone à urbaniser avec le PLU de 2009, les études réalisées depuis montrent un coût excessif pour la collectivité en termes d'aménagement rapporté au nombre de logements potentiellement réalisables. L'accessibilité n'y est pas non plus aisée depuis la route de St Florent. De plus, l'analyse réalisée dans le cadre du diagnostic montre que cet espace fait partie intégrante de la trame verte et bleue (TVB), qui se développe jusqu'à Fort Lacroix. Il est en effet encadré par le Lupinu et le ruisseau de Caghju (son affluent) accompagnés des ripisylves, zones forestières respectives et des cortèges faune-flore associés. Il présente aussi un potentiel agricole qualifiable d'ESA, comme en témoignent les nombreuses terrasses. Plusieurs éléments du patrimoine sont encore présents dans ce secteur de la ville (pagliaghji, puits, four à pain, moulins le long du Lupinu, tombeau …). Il mérite donc d'être à la fois préservé pour son potentiel agricole, environnemental et patrimonial. A proximité de la zone urbaine dense, il peut également constituer un espace propice aux activités de loisirs compatibles avec l'activité agricole et le caractère naturel de certains espaces (ex : balades, footing ….).

L'OAP montre donc l'articulation et insertion de ces deux espaces différents mais complémentaires dans la ville.

Les chemins localisés à l'OAP mettent en évidence les connexions intra et inter-quartiers prévues afin de garantir une greffe urbaine et fonctionnelle entre la zone à urbaniser et les espaces limitrophes.

La densification du quartier Paese Novu ne doit pas occulter les besoins du maintien d'une part d'espaces verts de proximité immédiate, importante pour les résidents limitrophes qui fréquentent le parc actuel et pour les futurs résidents qui seront à la recherche d'un cadre de vie agréable. Il s'agit également de préserver une part de nature en ville, tel qu'exprimé au sein du PADD, propices au maintien de la biodiversité et à la conservation d'îlots de fraicheur.

L'OAP doit favoriser ces milieux afin d'apporter aux populations des éléments de cadre de vie, à travers des lieux de respirations au sein de ces quartiers denses.

Le quartier de Paese Novu bénéficiera donc d'un parc boisé accompagné de cheminements doux. La préservation de cet espace de nature, exempt d'infrastructure routière, permettra aussi de conserver une zone calme au cœur du quartier. L'OAP prévoit en outre que les logements donnant

sur le parc comprendront des terrasses privatives ce qui permettra une qualité architecturale évidente, répondant aux attentes de la société actuelle.

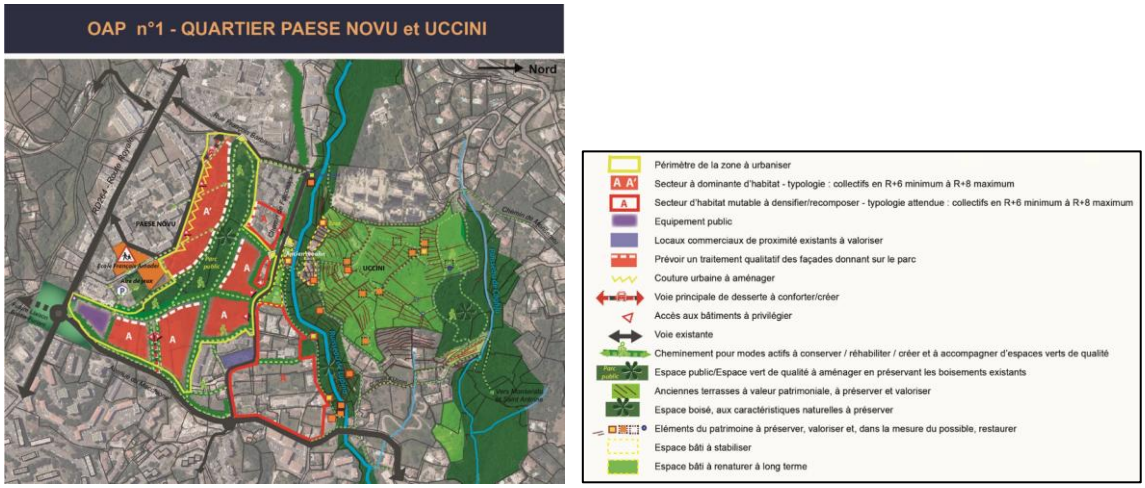
L'un des objectifs recherché à travers l'OAP est également de limiter la création de nouvelles voies pour limiter l'artificialisation des sols et une consommation foncière excessive. Ainsi les îlots seront desservis directement par l'avenue du Macchione et le chemin de Falconaja.

Pour la partie urbanisable du secteur située au Sud-Ouest, le projet utilisera la voie existante ; ce sera également l'occasion de réaliser une véritable greffe urbaine à travers l'aménagement des espaces publics et une meilleure organisation du stationnement le long de cette voie.

La zone à urbaniser de Paese Novu propose une offre de logements principalement composé de programmes de type collectifs à densité élevée s'inscrivant dans le prolongement du quartier constitué. L'OAP affirme également la volonté, à travers la révision du PLU, la possibilité d'une densification de certains espaces bâtis limitrophes, souhaitée à travers un renouvellement urbain permettant une gestion plus économe de l'espace.

Les programmes immobiliers devront répondre aux besoins des ménages, il est donc important de proposer une offre de logements diversifiée et adaptée. Une partie des programmes seront réservés pour la réalisation de logements sociaux apportant ainsi une réponse aux objectifs de la loi SRU. Y sont également prévus des logements à prix libres. La maîtrise actuelle du foncier par les collectivités et administrations publiques doit permettre de disposer d'un foncier abordable permettant cette mixité.

La mobilisation d'une partie des locaux en rez-de-chaussée par des commerces et services de proximité est également prévue.



ORIENTATIONS DU PADD	COHERENCE DE L'OAP AVEC LE PADD
Orientation n° 1 du PADD : Affirmer Bastia comme un lieu de croissance et d'échange en Méditerranée	
Objectif A. Une ville connectée, ouverte sur la Méditerranée et le monde	Le réseau des communications numériques sera mis en place dans le nouveau quartier. Le futur quartier est desservi par les lignes de bus menant aux haltes ferroviaires et futur pôle d'échange de Montesoro .
Objectif B. Soutenir la création d'emplois à travers le développement des activités économiques	Dans le secteur concerné par l'OAP, au chemin de Falconaja situé en bordure immédiate de la zone à urbaniser, existent des locaux occupés par des commerces de quartier en perte de vitesse mais dont le dynamisme économique pourra être renforcé/relancé par les nouveaux logements qui seront réalisés. Dans la zone à urbaniser, l'OAP prévoit également leur développement, dans le cadre d'un usage mixte des bâtiments. La vocation agricole d'Uccini affirmée ave le PLU permettra également de développer l'économie agricole. Le développement de cheminements doux indiqués à l'OAP contribuera aussi au développement touristique de la commune à travers des itinéraires permettant de découvrir la ville au-delà du centre historique, propices à une valorisation des quartiers Sud de la ville, et aux liaisons entre le Sud et le centre-ville.
Objectif C. La santé au cœur de l'ambition de la ville	Le quartier est à proximité immédiate de l'équipement hospitalier. Après relocalisation à Labrettu, la zone à urbaniser de Paese Novu sera connectée au futur pôle hospitalier par les transports collectifs.
Objectif D. Conforter l'attractivité culturelle et les loisirs	Le développement des itinéraires de déplacement doux indiqués à l'OAP contribuera au développement touristique de la commune à travers des itinéraires permettant de découvrir la ville au-delà du centre historique, propices à une valorisation des quartiers Sud de la ville.
Orientation n° 2 du PADD : Organiser une ville qui respire	
Objectif A. Limiter les flux de véhicules Objectif B. Réduire les sources de nuisance et de pollution	La zone est desservie en transport collectifs par plusieurs lignes du réseau de bus menant aux haltes ferroviaires ainsi qu'aux différents pôles d'équipements, d'emploi et au centre-ville. L'école F. Amadei est également à proximité. Les enfants pourront s'y rendre à pied. La proximité des équipements et des transports en commun participera à la limiter les sources de pollution atmosphérique. L'extension du réseau de pistes cyclables aux abords de la RD264 pourra être étudiée dans le prochain plan de programmation de réalisation de pistes cyclables. L'OAP localise les parcours piétons à développer/aménager. L'impact des aires de stationnement sera réduit dans la mesure où l'OAP impose que leur réalisation soit intégrée dans le volume des bâtiments, à l'exception des places visiteurs, qui seront de fait limitées, et qui pourront être réalisées en extérieur. A travers la préservation d'un parc au cœur de la zone, il s'agit également de préserver une zone calme au cœur du quartier.
Objectif C. Un meilleur partage de l'espace public : une accessibilité à tous	Le futur quartier est déjà relié au centre-ville et Montesoro par les transports collectifs, et donc aux équipements présents sur ces deux polarités. La préservation/aménagement d'un parc public au cœur de la zone à urbaniser favorisera la cohésion sociale en tant que lieu de croisement et d'échanges.
Objectif D. Promouvoir la nature en ville	L'OAP prévoit la préservation d'une partie de la zone en tant que parc public avec des accès paysagers. La préservation des abords du Lupinu et d'Uccini répondent également à cet objectif. L'ensemble participe à la création d'îlots et de parcours de fraîcheur en cœur de Ville, à la préservation et au renforcement de la biodiversité en milieu urbain en poursuivant le maillage vert des quartiers.
Orientation n°3 du PADD : Repenser une ville rassemblée pour mieux vivre ensemble	
Objectif A. Développer une offre de logements équilibrée permettant de répondre aux besoins des ménages dans leur diversité	L'urbanisation de ce secteur permettra la réalisation d'une part de logements sociaux et de logements libres, l'ensemble permettant d'assurer les conditions d'une mixité sociale tout en répondant aux obligations fixées en matière de production de logements sociaux. L'urbanisation effective de la zone permettra donc de répondre aux besoins des ménages dans leur diversité.

Objectif B. Affirmer l'identité patrimoniale et architecturale de Bastia	En optant pour une densité soutenue au sein de la zone à urbaniser, dans un quartier de densité soutenue l'OAP participe à densifier la zone urbanisée dans le respect des tissus urbains existants. La préserver les éléments du patrimoine est affirmée à l'OAP (patrimoine naturel et patrimoine architectural). L'OAP prescrit au sein de la zone à urbaniser, un traitement qualitatif des façades. Les logements donnant sur le parc comprendront des terrasses privatives. L'aménagement de terrasses en espaces verts collectifs en tant que transition douce entre les espaces bâtis et le parc est prévu. L'OAP prescrit également un traitement et une insertion architecturale qualitative des parkings silo. L'ensemble participe à la promotion de la qualité architecturale des constructions et à un traitement paysager qualitatif des espaces libres ; objectifs affirmés au PADD. La préservation du secteur d'Uccini participe à retisser les liens terre-mer en valorisant les points de vue sur la mer qui seront valorisés par les cheminements doux.
Objectif C. Prévenir les risques naturels et technologiques	Les risques auxquels la zone est exposée sont listés dans l'OAP. Le règlement renvoie aux prescriptions édictées et à respecter pour chacun d'eux. La préservation des abords du Lupinu et d'Uccini en espaces agricoles participent à développer une politique permettant de réduire la vulnérabilité face au risque feu de forêt.
Objectif D. Œuvrer en faveur d'une gestion plus économe de l'espace	En optant pour l'urbanisation d'une vaste dent creuse au sein de l'enveloppe urbaine, la commune entend limiter l'étalement urbain. Compte tenu de la composition du tissu urbain limitrophe, la zone à urbaniser peut recevoir une densité assez soutenue, optimisant ainsi le foncier mobilisable.
Orientation n°4 : Inscrire mer et montagne au cœur de la ville et de son rayonnement	
Objectif A. Un meilleur déploiement des bonnes pratiques énergétiques	Les nouveaux bâtiments à édifier devront respecter les dernières normes et techniques de construction et privilégieront donc la qualité environnementale et les matériaux à faible bilan carbone. Ils seront nécessairement équipés de points de recharge pour les véhicules électriques.
Objectif B. Préserver les continuités écologiques	L'OAP affirme la préservation des abords du Lupinu et d'Uccini, éléments de la TVB de Bastia. La mobilisation d'Uccini pour une vocation agricole permettra de gérer durablement cet espace.
Objectif C. Reconnecter la ville à la mer	Arinella est à moins d'une demi-heure à pied et accessible en transports en commun.

2.4.3 La zone 1AU-Bc / OAP n°2 - Quartier Ondina

La zone 1AU-Bc correspond à une zone à urbaniser mixte avec une majorité d'habitat de densité soutenue. Elle a vocation à être composée exclusivement d'immeubles collectifs, d'espaces verts et espaces publics valorisants.

Elle est localisée à Ondina.

Cette zone était déjà destinée à être urbanisée avec le PLU de 2009 à travers une zone à urbanisée réglementée.

Ondina est un cas particulier dans la mesure où ce secteur a déjà fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme. En l'attente de l'urbanisation effective du site, l'OAP et le règlement viennent confirmer les choix et programme d'aménagement, ces derniers étant par ailleurs cohérents avec les objectifs du PADD.

Sa délimitation a toutefois été ajustée en partie Nord-Ouest afin d'assurer une mise à distance un peu plus importante par rapport au ruisseau (à 20 m) permettant ainsi de mieux garantir sa protection ainsi que de la ripisylve qui l'accompagne en cohérence avec les objectifs d'une meilleure préservation de l'environnement exprimée dans le PADD.

Le règlement est similaire à celui de la zone UB, moyennant quelques adaptations liées à la prise en compte de l'OAP.

Le quartier Ondina est situé au Sud du quartier Paese-Novu à deux pas de l'hôpital, de l'autre côté de la route Royale et du ruisseau l'Undina, sur une ancienne carrière désaffectée.

Cette OAP se compose principalement de secteurs à vocation mixte, à dominante d'habitat collectif, d'une densité assez soutenue (R+5 maximum). De plus, le programme propose également une offre en logements diversifiée, en faveur d'une mixité sociale et générationnelle à travers la mise en place de logements destinés aux jeunes ménages et primo-accédant, ainsi que des hébergements destinés aux personnes âgées.

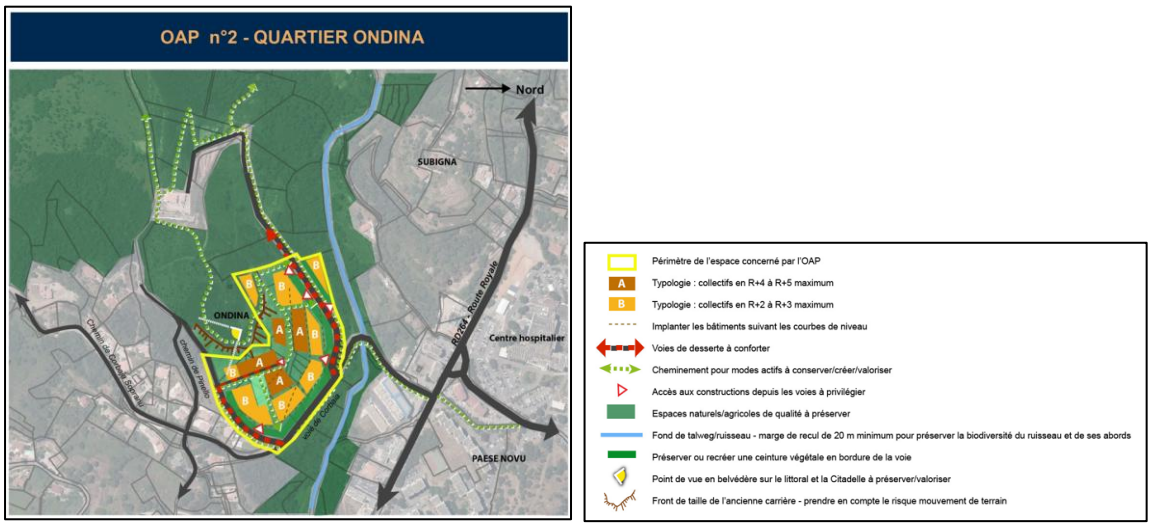
Le principal accès à la zone urbanisée de l'OAP se fera par la création d'une voie, celle de « Corbaja » permettant ainsi une continuité viaire, à travers son prolongement jusqu'à la « Route Royale ».

Au sein de l'OAP, la préservation et la valorisation de certains espaces naturels et agricoles au contact immédiat de la zone à urbaniser sont privilégiées et affirmés.

Ces objectifs permettront la protection du cours d'eau, du vallon boisé situé au Nord de la zone, ainsi que des lignes de crête.

De plus, l'aménagement d'un belvédère paysager situer à l'arrière de l'opération, permettra d'obtenir un réel point de vue sur la ville, et ainsi d'apporter une valeur ajoutée à l'espace, mais également un élément de cadre de vie pour la population.

Ce secteur a déjà fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme. Néanmoins, le secteur n'étant pas encore bâti, choix a été fait d'exprimer le projet attendu à travers une OAP et un zonage en tant que zone à urbaniser.



ORIENTATIONS DU PADD	COHERENCE DE L'OAP AVEC LE PADD
Orientation n° 1 du PADD : Affirmer Bastia comme un lieu de croissance et d'échange en Méditerranée	
Objectif A. Une ville connectée, ouverte sur la Méditerranée et le monde	Le réseau des communications numériques sera mis en place dans le nouveau quartier. Le futur quartier se situe à proximité du réseau des lignes de bus passant par la route Royale et menant au réseau ferré, pôles d'échanges et centre-ville.
Objectif B. Soutenir la création d'emplois à travers le développement des activités économiques	La création de la résidence senior et de la résidence hôtelière génèrera des emplois directs et indirects notamment dans le domaine de la santé et de l'accompagnement aux personnes au sein de la zone et participera à remplir cet objectif.

Objectif C. La santé au cœur de l'ambition de la ville	La création de la résidence senior au sein de la zone participera à également remplir cet objectif. Le site est par ailleurs au contact quasi immédiat du pôle hospitalier actuel et sera presque directement relié au futur pôle de Labretto par la future voie territoriale qui sera réalisée entre Erbajolo et la route Royale, avec un carrefour d'accès au niveau de l'avenue du Macchione .
Objectif D. Conforter l'attractivité culturelle et les loisirs	La valorisation des parcours piétons permettra d'affirmer le lien entre le site de projet et les espaces de nature au contact immédiat, pour le développement d'itinéraires de randonnées ou balades urbaines mêlant ville et nature.
Orientation n° 2 du PADD : Organiser une ville qui respire	
Objectif A. Limiter les flux de véhicules	La majorité du stationnement privatif sera réalisé en souterrain, ce qui permettra de réduire leur impact L'OAP prévoit l'aménagement de chemins piétons notamment jusqu'à a route Royale afin de faciliter l'accès au réseau de bus, et au pôle hospitalier qui évoluera, à terme, en centralité de quartier mêlant une mixité des fonctions urbaines. La proximité du réseau de bus et des commerces en bordure de la route Royale et à terme des commerces, services et équipements publics qui seront développés au niveau du site hospitalier participeront à réduire les sources de pollution atmosphérique.
Objectif B. Réduire les sources de nuisance et de pollution	
Objectif C. Un meilleur partage de l'espace public : une accessibilité à tous	L'accès aux équipements est facilité (halte-garderie, école F.Amadei, activités associatives …) car à proximité de la route Royale. Le collège est accessible en 20 min. à pied ; encore plus rapidement à vélo.
Objectif D. Promouvoir la nature en ville	L'OAP se situe à l'interface de la zone de nature ; le quartier bénéficie de la proximité immédiate des collines. Une mise à distance du projet par rapport au ruisseau est prévue de façon à en préserver la ripisylve et le caractère naturel. La préservation et aménagement léger du belvédère permettra en surplomb de l'opération permettra des points de vue sur la mer dans un espace ouvert au public.
Orientation n°3 du PADD : Repenser une ville rassemblée pour mieux vivre ensemble	
Objectif A. Développer une offre de logements équilibrée permettant de répondre aux besoins des ménages dans leur diversité	Le projet sur ce secteur permettra de répondre à un objectif de mixité sociale et intergénérationnelle, en répondant notamment aux besoins des plus anciens.
Objectif B. Affirmer l'identité patrimoniale et architecturale de Bastia	L'urbanisation de ce secteur par une densité soutenue s'inscrit dans le prolongement des espace urbanisés développés de l'autre côté du ruisseau. Une hauteur moindre des bâtiments qui seront implantés en bordure de la voie permettra d'assurer une transition avec e tissu pavillonnaire limitrophe. La densification du quartier sera donc bien réalisée dans le respect des tissus urbains existants L'urbanisation sous forme d'une opération d'ensemble permettra de garantir une cohérence architecturale sur l'ensemble du quartier. Le projet prévoit un traitement végétalisé sur le pourtour de l'opération afin d'assurer une bonne insertion paysagère. Le lien terre-mer sera assuré par la préservation/valorisation du belvédère offrant des points de vue sur le littoral.
Objectif C. Prévenir les risques naturels et technologiques	Les risques auxquels la zone est exposée sont listés dans l'OAP. Le règlement renvoie aux prescriptions édictées et à respecter pour chacun d'eux. S'agissant d'une ancienne carrière, le risque mouvement de terrain a été pris en compte dans le PPR en cours d'élaboration, sans impact sur la constructibilité de la zone.
Objectif D. Œuvrer en faveur d'une gestion plus économe de l'espace	La densité optimisée au regard des tissus urbains limitrophes répond à cet objectif.
Orientation n°4 : Inscrire mer et montagne au cœur de la ville et de son rayonnement	
Objectif A. Un meilleur déploiement des bonnes pratiques énergétiques	Les nouveaux bâtiments à édifier devront respecter les dernières normes et techniques de construction et privilégieront donc la qualité environnementale et les matériaux à faible bilan carbone. Ils seront nécessairement équipés de points de recharge pour les véhicules électriques.

Objectif B. Préserver les continuités écologiques	La délimitation de la zone à urbaniser se situe au minimum à 20 m du ruisseau de façon à préserver la ripisylve et continuités écologiques
Objectif C. Reconnecter la ville à la mer	Le lien terre-mer sera assuré par la préservation/valorisation du belvédère offrant des points de vue sur le littoral, le site n'étant pas à proximité immédiate du littoral. L'accès depuis la zone à urbaniser à la mer (Arinella), est aisé par le réseau de transports collectifs.

2.4.4 La zone 1AU-Ca / OAP n°5 - Quartier Pastoreccia

La zone 1AU-Ca correspond à une zone à urbaniser mixte avec un secteur dédié à l'habitat, de densité un peu plus soutenue que les tissus urbains limitrophes composé exclusivement d'immeubles collectifs au sein desquels des commerces et services de proximité peuvent être implantés en rez-de-chaussée et un secteur dédié aux activités économiques orientées vers le tertiaire. Elle a vocation à être accompagnée , d'espaces verts et espaces publics valorisants, avec une frange urbaine de transition au contact de la zone pavillonnaire.

Elle est localisée à Pastoreccia.

La zone était classée en zone urbaine avec le PLU de 2009, pouvant accepter immédiatement de nouvelles constructions. Toutefois la vocation, précisée au règlement du PLU de 2009 était de recevoir uniquement des activités économiques.

Le changement de vocation d'une partie de cet espace est particulièrement motivé par le fait que les zones d'activités uniquement dédiées à cet usage sont consommatrices de foncier et que les besoins en zones d'activités spécifiques doivent être évalués à l'échelle intercommunale, le diagnostic économique ayant clairement mis en évidence l'orientation principalement tertiaire des emplois présents à Bastia et d'un nombre d'emplois offerts important bénéficiant aux résidents des communes voisines . Compte tenu des besoins en termes de création de logements et de l'objectif de limiter la consommation de l'espace, la réalisation d'un quartier, mêlant commerces de proximité, activités de services au rez-de-chaussée et logements aux étages, permettra, par une mixité des usage, de mieux répondre aux attentes et besoins, tant en logements qu'en création d'emplois.

La révision du PLU est donc l'occasion de revoir partiellement la vocation du site, d'établir une OAP, et un classement en zone à urbaniser afin d'assurer une organisation adaptée au contexte urbain limitrophe, la zone n'étant pas bâtie.

Le choix d'un reclassement en zone à urbaniser plutôt qu'en zone urbaine est motivé par le caractère actuellement non bâti mais aussi par la nécessité d'urbaniser le secteur sous forme d'opération d'ensemble plutôt qu'au coup par coup, dans le respect de l'OAP et du programme attendu.

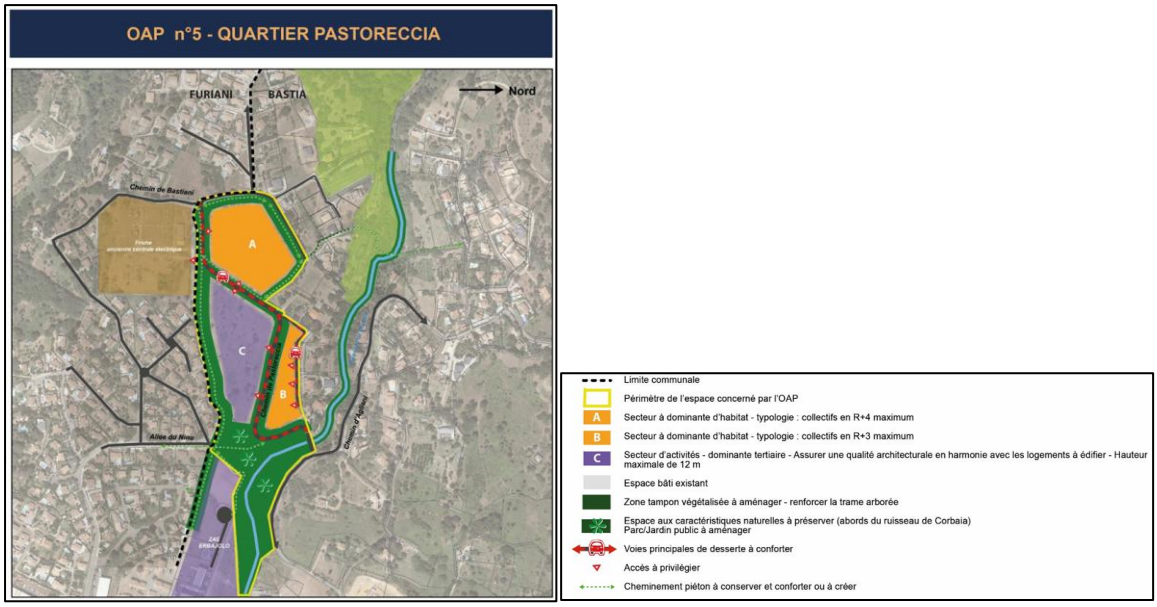
L'OAP précise, en les spatialisant, les différentes intensions d'aménagement et objectifs attendus à prendre en compte.

Le règlement est proche de celui du secteur UCa, d'où sa dénomination en zone 1AU-Ca, moyennant quelques adaptations/précisions liées à la prise en compte de l'OAP.

Au contact de la ZAE d'Erbajolo, ce secteur peut être conçu avec une densité un peu plus soutenue que le tissu urbain limitrophe composé de zones pavillonnaires à la fois à Bastia et Furiani. La hauteur maximale autorisée avec l'OAP pour les logements y est donc R+3 et R+4 et d'un équivalent R+3 (12 mètres) pour le secteur dédié spécifiquement aux activités économiques, . La mise en œuvre d'une marge de recul de 20 mètres minimum qui devra être traitée en espace végétalisé et déplacements doux, en transition avec la zone habitée de Furiani permettra une transition entre le tissu pavillonnaire et l'extension de la zone d'activités. Ce traitement différencié au contact de Furiani permettra de préserver les pratiques actuelles, un chemin s'étant formé au fil du temps et des passages des résidents.

Sont donc également mis en avant dans l'OAP les déplacements doux participant au maillage des quartiers.

Enfin, le programme comprendra la réalisation d'une part de logements sociaux ce qui permettra une répartition équilibrée sur le territoire, le quartier n'en n'étant actuellement pas pourvu.



ORIENTATIONS DU PADD	COHERENCE DE L'OAP AVEC LE PADD
Orientation n° 1 du PADD : Affirmer Bastia comme un lieu de croissance et d'échange en Méditerranée	
Objectif A. Une ville connectée, ouverte sur la Méditerranée et le monde	Le réseau des communications numériques sera mis en place dans le nouveau quartier. L'OAP prévoit des connexions piétonnes pour accéder rapidement aux haltes du réseau de bus menant aux haltes ferroviaires.
Objectif B. Soutenir la création d'emplois à travers le développement des activités économiques	La zone est destinée à recevoir principalement des logements et un secteur d'activités tertiaires, dans le prolongement de la ZAE d'Erbajolo. Des commerces peuvent également être implantés en rez-de-chaussée des bâtiments destinés au logement afin l'offrir des services et commerces de proximité, complémentaires à ceux présent dans a zone d'activité d'Erbajolo limitrophe. L'OAP encourage la diversité des fonctions urbaines dans les centralités de quartier, tel qu'exprimé au sein du PADD.
Objectif C. La santé au cœur de l'ambition de la ville	Le futur pôle hospitalier sera implanté à proximité.
Objectif D. Conforter l'attractivité culturelle et les loisirs	La zone à urbaniser bénéficie de la proximité des équipements implantés à Erbajolo
Orientation n° 2 du PADD : Organiser une ville qui respire	
Objectif A. Limiter les flux de véhicules	Le futur quartier se situe à environ 600 m à pied du réseau des lignes de bus (ligne 5 Palais de Justice – Furiani les collines), soit environ 10 minutes de marche. Il est donc directement connecté au centre-ville, avec au passage, les quartiers d'Erbajolo (zone d'emploi), Montesoro (équipements publics), Carbonite. La création d'une nouvelle ligne concomitamment à la création du futur pôle hospitalier, desservant le pôle et le quartier d'Agliani permettra en outre de renforcer la desserte par les lignes de bus. L'OAP prévoit des liaisons interquartiers pour les modes doux. L'impact des aires de stationnement privatives sera réduit dans la mesure où l'OAP impose la réalisation des stationnements dans les volumes des bâtiments. Seuls les stationnement visiteurs, qui seront de fait réduits, seront réalisés à l'air libre. Les logements qui seront proposés seront au contact immédiat des zones d'emplois (ZAE Erbajolo, son extension programmée à travers l'OAP, ZI Bastia-Furiani et futur pôle hospitalier). L'OAP prévoit une
Objectif B. Réduire les sources de nuisance et de pollution	

	connexion en liaisons douces ; les résidents qui y travailleront pourront s'y rendre à pied ou à vélo.
Objectif C. Un meilleur partage de l'espace public : une accessibilité à tous	L'OAP prévoit la création d'une « zone tampon » permettant la valorisation d'espaces publics végétalisés supports de déplacements doux entre les futurs projets et zone urbaine constituée.
Objectif D. Promouvoir la nature en ville	En complément de l'alinéa précédent, l'OAP précise également un traitement végétal du pourtour de l'opération, afin d'assurer une bonne insertion et perception paysagère depuis la voie de desserte qui traverse le futur quartier.
Orientation n°3 du PADD : Repenser une ville rassemblée pour mieux vivre ensemble	
Objectif A. Développer une offre de logements équilibrée permettant de répondre aux besoins des ménages dans leur diversité	En complément de l' OAP de Paese Novu qui prévoit un habitat sous forme de collectifs de densité significative, et de celle à venir sur le quartier du Fangu, les formes d'habitat sont ici, un peu moins denses mais néanmoins assez soutenues afin de proposer aux résidents une typologie différente et de s'insérer dans le contexte urbain existant. La réalisation d'une part de logement sociaux est prévue, le quartier de Pastoreccia, à dominante pavillonnaire, n'en n'étant actuellement pas pourvu. L'ensemble participe ainsi à répondre à l'objectif qui est de répondre aux besoins des ménages dans leur diversité, et à une répartition équilibrée au sein du territoire.
Objectif B. Affirmer l'identité patrimoniale et architecturale de Bastia	Le projet de densification prend en compte le tissu urbain existant avec des zones de transitions entre le secteur de densité plus soutenue et la frange d'habitat pavillonnaire. La réalisation sous forme d'opération(s) d'ensemble à l'échelle de chaque îlot ou sur la totalité du périmètre de la zone à urbaniser permettra une bonne insertion des futures constructions en créant une certaine harmonie architecturale à l'échelle du quartier. Le traitement paysager des espaces libres est assuré. La zone ne dispose pas d'élément du patrimonial.
Objectif C. Prévenir les risques naturels et technologiques	Les risques auxquels la zone est exposée sont listés dans l'OAP. Le règlement renvoie aux prescriptions édictées et à respecter pour chacun d'eux. Les dispositions du PPRIF seront nécessairement pris en compte (risque modéré). L'urbanisation du secteur permettra en outre de réduire le risque dans ce secteur et les zones urbaines limitrophes, avec une meilleure gestion des espaces vert.
Objectif D. Œuvrer en faveur d'une gestion plus économe de l'espace	Bien que considérée comme une extension urbaine au sens du présent PLU, la zone à urbaniser peut être considérée comme une dent creuse, à l'image de Paese Novu, compte tenu du caractère urbanisé/déjà bâti, de ses environs immédiats, à la fois sur la commune de Bastia et de Furiani. Le PLU de 2009 avait destiné cette zone à des activités économiques. La révision générale est l'occasion de revoir cette vocation sur une partie de la zone, permettant de concilier réduction de la consommation de l'espace et besoins en habitat, compte tenu de la proximité de la zone d'activité existante déjà pourvoyeuse d'emplois. Une densité adaptée, un peu plus soutenue que les quartiers immédiatement voisins, tout en étant acceptable permet d'œuvrer en une gestion économe de l'espace.
Orientation n°4 : Inscrire mer et montagne au cœur de la ville et de son rayonnement	
Objectif A. Un meilleur déploiement des bonnes pratiques énergétiques	Les nouveaux bâtiments à édifier devront respecter les dernières normes et techniques de construction et privilégieront donc la qualité environnementale et les matériaux à faible bilan carbone. Ils seront nécessairement équipés de points de recharge pour les véhicules électriques.
Objectif B. Préserver les continuités écologiques	Le secteur ne présente pas d'enjeux particuliers, si ce n'est à sa limite Est où passe le ruisseau de Corbaja, préservé avec le zonage de la zone à urbaniser et OAP délimitée (inclus dans le périmètre de la ZAC ZAE-Erbajolo). L'OAP précise que les abords du ruisseau de Corbaja et la végétation en place conserveront des caractéristiques naturelles, tel que représenté/localisé sur l'illustration de l'OAP.
Objectif C. Reconnecter la ville à la mer	La connexion avec la mer se fait par le réseau de bus qui mène directement à la plage d'Arinella et au centre-ville.

2.4.5 La zone 1AU-Da / OAP n°3 - Quartier Subigna

La zone 1AU-Da correspond à une zone à urbaniser pouvant accepter de petits collectifs d'une densité modérée tout en préservant les qualités environnementales du site, au contact d'une zone résidentielle composée principalement d'habitat individuel et d'un espace naturel.

Elle est localisée à Subigna.

Cette zone était déjà destinée à être urbanisée avec le PLU de 2009 à travers une zone à urbanisée réglementée.

La révision générale a été l'occasion de revoir le périmètre de façon à réduire son extension et à prendre en compte les quelques constructions établies depuis en partie Nord-Est de la zone et qui ont été intégrées dans la zone urbaine limitrophe

Le règlement est similaire à celui de la zone UD limitrophe, moyennant quelques adaptations liées à la prise en compte de l'OAP.

Situé à l'Ouest de la commune, sur les hauteurs de Bastia, le quartier de Subigna se compose d'une zone urbanisée relativement plane et d'une zone à urbaniser située sur la pente du relief.

L'OAP donne à ces secteurs la possibilité d'une densification modérée, mais plus soutenue que ses environs immédiats ces derniers pouvant encore se densifier, tout en maintenant une offre de logements adaptée à la typologie du quartier : secteur d'habitat de type maisons individuelles, voir petit collectif (R+3 maximum). Cette nouvelle urbanisation doit s'intégrer au sein des espaces déjà bâtis, de manière plus diffuse.

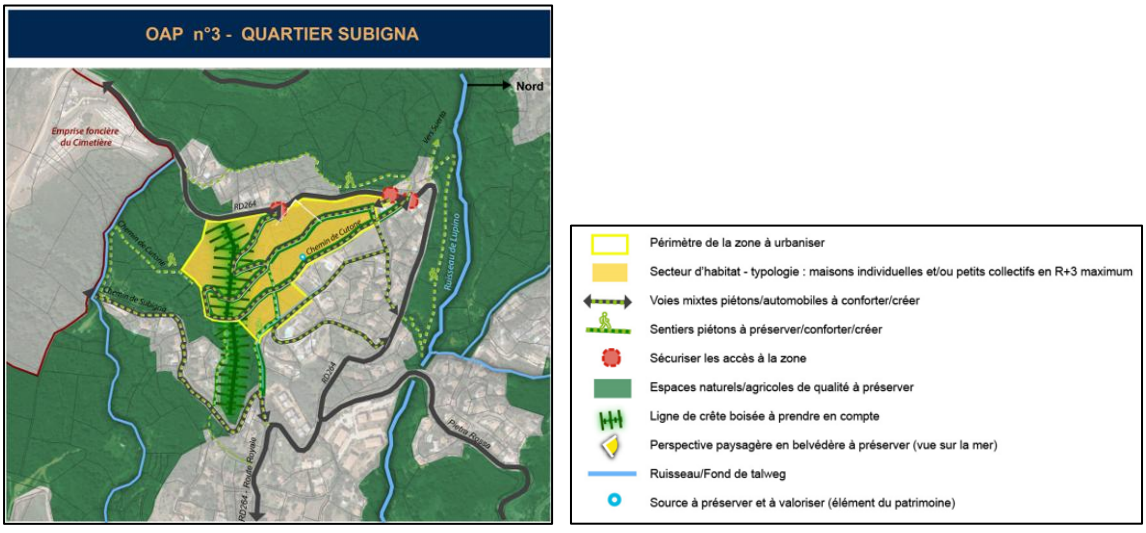
De plus, la réalisation de logements locatifs sociaux permettra de répondre à un objectif de mixité social dans ce quartier qui en est peu pourvu.

Les dessertes des espaces bâtis seront confortées, voir à créer pour certains secteurs, ils feront notamment l'objet d'une voie à caractère mixte (viaire et piétonne).

La zone à urbaniser est composée d'un système de terrasses dans lequel devront s'inscrire les nouvelles constructions.

L'environnement entourant le quartier sera préservé et mis en valeur notamment, cela concerne les espaces naturels et agricoles aux abords des ruisseaux permettant ainsi de maintenir la biodiversité de ces milieux. Les boisements au niveau de la ligne de crête, au sein de la zone à urbaniser, feront également l'objet d'une préservation. Les espaces de nature seront valorisés par le maintien des anciens chemins.

Une source a été localisée en partie basse du quartier et fera l'objet d'une mise en valeur, et intégrée aux espaces publics du projet.



ORIENTATIONS DU PADD	COHERENCE DE L'OAP AVEC LE PADD
Orientation n° 1 du PADD : Affirmer Bastia comme un lieu de croissance et d'échange en Méditerranée	
Objectif A. Une ville connectée, ouverte sur la Méditerranée et le monde	Le réseau des communications numériques sera mis en place dans le nouveau quartier. Le futur quartier se situe à proximité du réseau des lignes de bus passant par la route Royale- Pietra Rossa, menant au réseau ferré et pôles d'échanges et centre-ville. L'OAP prévoit des connexions piétonnes pour accéder rapidement aux haltes du réseau.
Objectif B. Soutenir la création d'emplois à travers le développement des activités économiques	Zone à urbaniser non concernée directement. L'évolution, à terme du site hospitalier actuel permettra le développement d'une polarité de quartier génératrice d'emplois à proximité.
Objectif C. La santé au cœur de l'ambition de la ville	Non concerné, néanmoins, le pôle hospitalier est à proximité et après relocalisation à Labrettu, il sera accessible en transports collectifs.
Objectif D. Conforter l'attractivité culturelle et les loisirs	La proximité avec la zone naturelle et agricole est favorable aux parcours pédestres, l'OAP donne la localisation de parcours possibles.
Orientation n° 2 du PADD : Organiser une ville qui respire	
Objectif A. Limiter les flux de véhicules	L'urbanisation dans le prolongement de l'enveloppe urbaine actuelle permettra l'utilisation des transports collectifs, localisés à proximité de la zone à urbaniser. La réduction de l'impact des aires de stationnement privatives est prévue au règlement de la zone. L'OAP prévoit l'aménagement de parcours piétons permettant une bonne insertion du projet dans son environnement proche et quartiers mitoyens. Les facilités d'accès aux stations de bus via les déplacements doux prévus à l'OAP permettront de limiter les nuisances et pollutions liées aux véhicules.
Objectif B. Réduire les sources de nuisance et de pollution	
Objectif C. Un meilleur partage de l'espace public : une accessibilité à tous	L'OAP prévoit la valorisation d'un espace ouvert au public autour de la source existante
Objectif D. Promouvoir la nature en ville	Une source est recensée et une rigole permet d'acheminer l'eau plus à l'Est de la zone. Leur localisation ainsi que le fonctionnement hydraulique (dont l'exutoire) devront être identifiés plus précisément et étudiés par le porteur de projet. L'OAP impose la préservation/réalisation d'au minimum 60% d'espaces verts de pleine terre ainsi que la préservation de boisements sur la ligne de crête. L'ensemble concourt à une offre équilibrée en espaces verts, à la création d'îlots et de parcours de fraîcheur en cœur de Ville et à la création d'espaces de convivialité tout en préservant la biodiversité en milieu urbain en poursuivant le maillage vert des quartiers.
Orientation n°3 du PADD : Repenser une ville rassemblée pour mieux vivre ensemble	
Objectif A. Développer une offre de logements équilibrée permettant de répondre aux besoins des ménages dans leur diversité	En complément de l' OAP de Paese Novu qui prévoit un habitat sous forme de collectifs de densité significative, et de celle à venir sur le quartier du Fangu , les formes d'habitat sont ici un peu moins denses afin de proposer aux résidents une typologie différente et de s'insérer dans le contexte environnemental et topographique existant. La réalisation d'une part de logement sociaux est prévue, le quartier de Subigna n'en n'étant actuellement pourvu que par la dernière opération réalisée récemment un peu plus à l'Est, au sein de la zone urbaine constituée sur un terrain communal. L'ensemble participe ainsi à répondre à l'objectif qui est de répondre aux besoins des ménages dans leur diversité à une répartition équilibrée au sein du territoire.
Objectif B. Affirmer l'identité patrimoniale et architecturale de Bastia	La typologie architecturale prévue permettra une bonne inscription dans le site et pourra créer une continuité urbaine avec la partie du secteur de Subigna partiellement bâtie et dont les règles d'urbanisation fixées sont dans le prolongement de celles édictées pour la zone à urbaniser (règles de hauteur et emprise au sol identiques). La densification du quartier, par densification de l'existant et de la zone à urbaniser sera donc réalisée dans le respect des tissus urbains existants tout en prévoyant une meilleure optimisation du foncier disponible.

	L'OAP prévoit la préservation d'éléments du patrimoine ; anciens chemins, source, ligne de crête, terrasses mais aussi les anciens bâtiments agricoles localisés à proximité immédiate de la zone, maintenue en zone Naturelle pouvant autoriser les exploitations agricoles. L'urbanisation sous forme d'opération d'ensemble permettra de garantir une qualité architecturale harmonieuse sur l'ensemble du secteur. Les liens terre-mer seront valorisés par les perspectives sur la mer, depuis la zone à urbaniser.
Objectif C. Prévenir les risques naturels et technologiques	Les risques auxquels la zone est exposée sont listés dans l'OAP. Le règlement renvoie aux prescriptions édictées et à respecter pour chacun d'eux. Le développement des pratiques agricoles à proximité de la zone à urbaniser doivent également permettre une gestion du risque. Le PPR mouvement de terrain en cours permettra dès les règles établies de prendre en compte les mesures adaptées (risque faible).
Objectif D. Œuvrer en faveur d'une gestion plus économe de l'espace	En ayant réduit le périmètre de la zone à urbaniser par rapport au PLU de 2009, opté pour une densité intermédiaire, et affirmé la vocation d'habitat de la zone à urbaniser permettant une part de logements plus importante, la commune œuvre en une gestion plus économe de l'espace.
Orientation n°4 : Inscrire mer et montagne au cœur de la ville et de son rayonnement	
Objectif A. Un meilleur déploiement des bonnes pratiques énergétiques	Les nouveaux bâtiments à édifier devront respecter les dernières normes et techniques de construction et privilégieront donc la qualité environnementale et les matériaux à faible bilan carbone. Ils seront nécessairement équipés de points de recharge pour les véhicules électriques.
Objectif B. Préserver les continuités écologiques	En ayant réduit le périmètre de la zone à urbaniser par rapport au PLU de 2009, et en imposant des surfaces minimales en espaces verts, l'urbanisation du secteur permettra une meilleure préservation de l'environnement et des continuités écologiques.
Objectif C. Reconnecter la ville à la mer	Les bâtiments qui seront édifiés auront un point de vue sur la mer.

2.4.6 La zone 1AU-Db / OAP n°6 - Quartier Campo Ventosu

La zone 1AU-Db correspond à une zone à urbaniser pouvant accepter de petits collectifs d'une densité modérée tout en préservant les qualités environnementales du site au contact d'une zone résidentielle composée principalement d'habitat individuel.

Elle est localisée à Campo Ventosu.

La zone délimitée avec la révision générale était incluse en zone Naturelle avec le PLU de 2009.

Le choix de cette évolution est motivé afin de permettre une plus grande diversité des formes d'habitat, les autres zones à urbaniser prévues étant nécessairement composés de collectifs de densité soutenue. La forme urbaine attendue doit toutefois permettre de proposer une densité plus soutenue que le tissu urbain limitrophe, encadrée par l'OAP et par application du règlement.

Les réseaux à proximité ont été confortés assez récemment et peuvent donc accepter l'opération.

Le règlement est similaire à celui de la zone UD limitrophe, moyennant quelques adaptations liées à la prise en compte de l'OAP. La typologie en termes de formes architecturales attendues y est donc notamment précisée et illustrée afin d'assurer une bonne insertion dans le site, et ses environs immédiats.

Positionné à l'Ouest de la commune de Bastia, sur les hauteurs, la zone d'urbanisation future est bordée d'un côté d'une zone urbaine de faible densité comprenant des maisons individuelles et de l'autre des espaces au potentiel agricole et naturels. Elle comprend déjà, localement, quelques bâtiments.

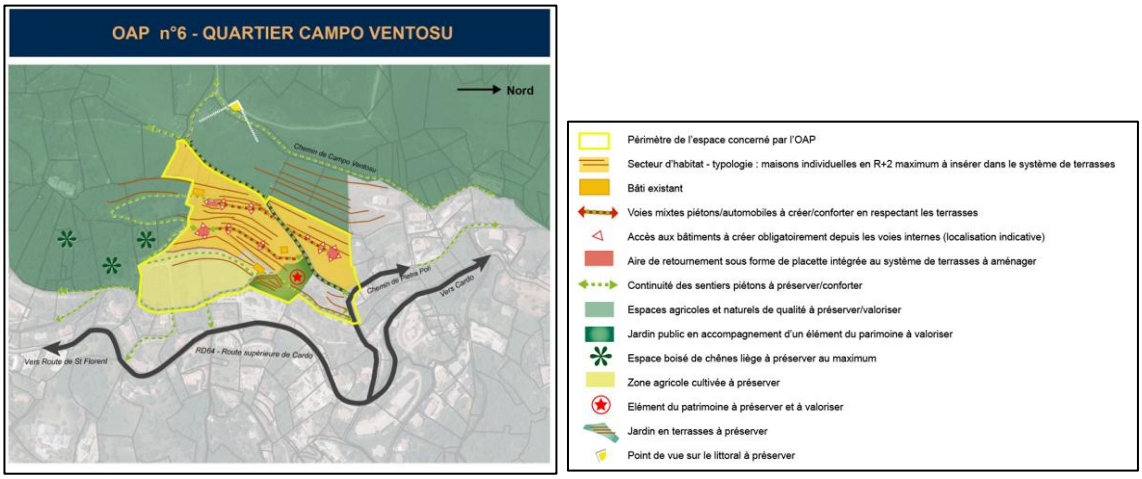
L'objectif recherché est une densité un peu plus soutenue que sur le reste du quartier par un nombre de logements plus important, tout en créant des volumes bâtis aux proportions raisonnables afin de préserver les qualités paysagères du site.

L'OAP propose donc, en prolongement de l'urbanisation, l'aménagement d'une zone d'habitat sous forme de grandes villas regroupant plusieurs logements avec une hauteur en R+2 maximum.

L'offre en logement sera diversifiée, afin de répondre aux besoins des ménages en matière de typologie, mais également de cadre de vie. De plus, une partie du programme sera destinée aux jeunes ménages et primo accédant.

L'environnement paysager sera mis en valeur au sein du projet d'urbanisation qui sera conçu sous la forme d'un parc habité comprenant une part significative d'espaces verts et la préservation du système de terrasses dans lequel les bâtiments devront nécessairement s'inscrire.

De plus, le patrimoine local sera préservé et valorisé, tel que la Tour du XVIIIème siècle, ainsi que les anciens chemins.



ORIENTATIONS DU PADD	COHERENCE DE L'OAP AVEC LE PADD
Orientation n° 1 du PADD : Affirmer Bastia comme un lieu de croissance et d'échange en Méditerranée	
Objectif A. Une ville connectée, ouverte sur la Méditerranée et le monde	Le réseau des communications numériques sera mis en place dans le nouveau quartier.
Objectif B. Soutenir la création d'emplois à travers le développement des activités économiques	Non concerné.
Objectif C. La santé au cœur de l'ambition de la ville	Non concerné.
Objectif D. Conforter l'attractivité culturelle et les loisirs	Non concerné. Néanmoins, compte tenu de la proximité immédiate avec la zone naturelle, celle-ci peut être le support de pratiques d'activités sportives en plein air (randonnée, footing …).
Orientation n° 2 du PADD : Organiser une ville qui respire	
Objectif A. Limiter les flux de véhicules	La zone à urbaniser se situe au contact immédiat d'une zone urbaine constituée. La ligne 3 du réseau de bus (Palais de justice-terrasses de Cardo) passe à proximité de la zone à urbaniser en empruntant la route supérieure de Cardo ; elle permet d'accéder au village de Cardo et au centre-ville. L'OAP prévoit des itinéraires piétons empruntant d'anciens chemins patrimoniaux à valoriser.
Objectif B. Réduire les sources de nuisance et de pollution	

Objectif C. Un meilleur partage de l'espace public : une accessibilité à tous	La préservation d'un jardin valorisant la tour du XVIIIème siècle est inscrit à l'OAP, de même qu'un l'accès piéton à proximité de la tour et de l'espace vert qui l'accompagne.
Objectif D. Promouvoir la nature en ville	La zone à urbaniser bénéficie d'un cadre naturel privilégié à son contact immédiat. L'OAP prévoit également la préservation ou l'aménagement d'un minimum de 60% d'espaces verts de pleine terre, de la même manière que pour la zone urbaine voisine. L'OAP prescrit également l'intégration au projet des chênes liège présents sur une partie du site en les préservant au maximum.
Orientation n°3 du PADD : Repenser une ville rassemblée pour mieux vivre ensemble	
Objectif A. Développer une offre de logements équilibrée permettant de répondre aux besoins des ménages dans leur diversité	L'urbanisation du secteur permettra une offre en logements diversifiée tant en termes de localisation que de typologies de logements. Il est par ailleurs prévu la réalisation d'une part de logements à prix maîtrisés destinés aux primo-accédants.
Objectif B. Affirmer l'identité patrimoniale et architecturale de Bastia	L'OAP précise les conditions d'insertion des futures constructions, notamment leur inscription dans le système de terrasses, élément patrimonial du site. Une urbanisation sous forme d'opération d'ensemble permettra de définir une ligne architecturale cohérente adaptée au site et son environnement. A l'image des constructions voisines, l'OAP prévoit une graduation des hauteurs et des épannelages de toiture pour éviter des lignes trop rigides. La préservation et valorisation de la tour du XVIIIème siècle sont inscrits à l'OAP, de même que sont données des précisions quant à l'aménagement des accès à la zone à urbaniser; l'amorce de la voie interne représenté sur l'illustration de l'OAP à proximité de la tour devra être particulièrement soignée. Les anciens chemins et leurs abords seront préservés et feront l'objet d'une attention particulière en termes d'aménagements. Les liens terre-mer sont assurés par les perspectives sur la mer depuis le site.
Objectif C. Prévenir les risques naturels et technologiques	Les risques auxquels la zone est exposée sont listés dans l'OAP. Le règlement renvoie aux prescriptions édictées et à respecter pour chacun d'eux. - Amiante : Le secteur est soumis à une forte probabilité d'occurrence de minéraux amiantifères sur sa quasi-totalité. Des précautions seront à prendre en phase travaux, selon la règlementation en vigueur. - En complément du PPRIFF Le classement en tant que zone agricole de la majeure partie des terrains aux abords du site de projet doit permettre leur remobilisation effective pour cet usage, ce qui permettra de réduire la vulnérabilité face au risque feu de forêt, en complément des pistes DFCI existantes et mise en œuvre des OLD.
Objectif D. Œuvrer en faveur d'une gestion plus économe de l'espace	L'OAP affirme la réalisation d'une opération permettant une densité de l'ordre de 20 logements/ha afin d'optimiser le foncier disponible, tout en garantissant les conditions de sa bonne insertion. L'OAP prévoit une densification un peu plus soutenue qu'à ses abord immédiats à travers la réalisation de petites unités regroupant plusieurs logements. Le tissu urbain limitrophe est essentiellement composé de grandes villas. De typologie semblable, ces mêmes typologies architecturales peuvent tout à fait regrouper plusieurs logements de façon à obtenir une capacité d'accueil augmentée.
Orientation n°4 : Inscrire mer et montagne au cœur de la ville et de son rayonnement	
Objectif A. Un meilleur déploiement des bonnes pratiques énergétiques	Les nouveaux bâtiments à édifier devront respecter les dernières normes et techniques de construction et privilégieront donc la qualité environnementale et les matériaux à faible bilan carbone. Ils seront nécessairement équipés de points de recharge pour les véhicules électriques.
Objectif B. Préserver les continuités écologiques	La zone à urbaniser vient en extension de l'enveloppe urbaine actuelle. Néanmoins sa superficie reste limitée. Les boisements de chênes limitrophes seront préservés et les terrains mobilisables pour une activité agricole valorisés.
Objectif C. Reconnecter la ville à la mer	Le réseau de bus permet d'accéder au littoral. Le site offre de belles perspectives sur la mer dont bénéficieront les futurs résidents

2.4.7 La zone 1AU-H / OAP n°4 - Quartier Labrettu

La zone 1AU-H est localisée à Labrettu et correspond à une zone à urbaniser destinée au futur groupe hospitalier régional et aux équipements connexes entrant en synergie avec celui-ci.

Le site était déjà classé en zone à urbaniser avec le PLU de 2009.

Le périmètre a toutefois été réduit afin de prendre en compte une partie des ESA identifiés au PADDUC ; 6,7 ha d'un seul tenant ont donc été préservés à ce titre.

L'OAP couvre à la fois la zone à urbaniser et la zone agricole afin d'assurer une insertion d'ensemble, notamment à travers les connexions viaires, piétonnes, éléments géographiques et paysagers qui se prolongent dans les différents espaces.

En réponse à un besoin croissant le secteur hospitalier nécessite d'évoluer et la Corse est la seule région à ne pas être dotée de CRHU (Centre Régional Hospitalier Universitaire).

Plusieurs pistes ont été étudiées et la relocalisation sur un nouveau site est une possibilité à ce jour retenue.

Compte tenu des facilités d'accès, de conditions topographiques favorables, et du foncier libre nécessaire pour permettre le projet, le site de Labrettu est propice à cet effet. Cet emplacement est par ailleurs cohérent avec le SER délimité au PADDUC incluant cet espace.

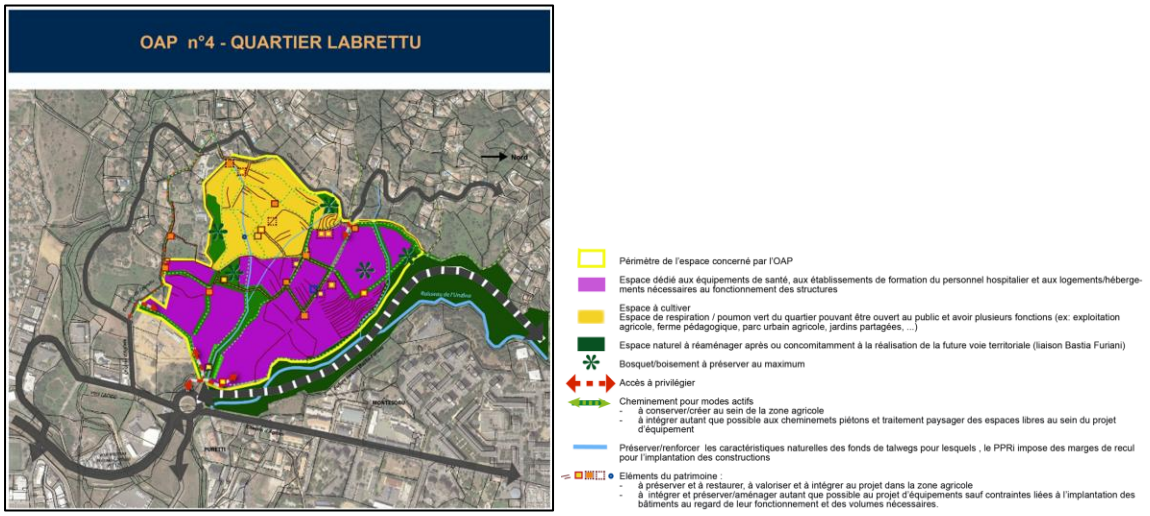
La zone représente 16 ha de façon à permettre un projet d'envergure qui pourra, au-delà des stricts besoins immédiats, évoluer à plus longue échéance.

Tout en laissant une certaine souplesse au futur projet, l'OAP donne les éléments de base à prendre en compte par les concepteurs, à savoir notamment les éléments patrimoniaux et géographiques présents sur le site afin d'assurer une bonne insertion dans le contexte historique et topographique. Il s'agit également d'assurer une certaine perméabilité des cheminements doux à l'échelle du quartier, au sein de l'opération.

Un accent est également porté au traitement du stationnement afin d'éviter un nappage de parkings peu gracieux et consommateurs d'espace.

Enfin figure également à l'OAP les 6,7 hectares d'un seul tenant qui seront conservés pour les activités agricoles, l'ensemble de la zone étant répertorié à la fois en tant que SER mais aussi en tant qu'ESA au PADDUC.

L'espace agricole permettra par ailleurs de conserver une zone « tampon » entre la future structure hospitalière et la zone résidentielle limitrophe, ainsi que, par la mise à distance des futures constructions par rapport au chemin d'Agliani, la préservation des perspectives sur la mer depuis celui-ci.



ORIENTATIONS DU PADD	COHERENCE DE L'OAP AVEC LE PADD
Orientation n° 1 du PADD : Affirmer Bastia comme un lieu de croissance et d'échange en Méditerranée	
Objectif A. Une ville connectée, ouverte sur la Méditerranée et le monde	Le site de Labrettu bénéficie d'une bonne interface entre le Port et l'aéroport, et directement desservie par la RT11 et voie de liaison Bastia-Furiani.
Objectif B. Soutenir la création d'emplois à travers le développement des activités économiques	A travers la présence du futur pôle hospitalier, les orientations définies participeront à une mixité des fonctions urbaines du secteur d'Agliani, actuellement à dominante d'habitat, en complément des activités présentes à Erbajolo, plus au Sud-Est. La préservation d'une partie du secteur en zone agricole, en tant qu'espace stratégique permettra également de créer des emplois dans ce secteur.
Objectif C. La santé au cœur de l'ambition de la ville	L'affirmation de la priorité accordée pour la réalisation du futur pôle santé et activités connexes répond directement à l'objectif affirmé au sein du PADD.
Objectif D. Conforter l'attractivité culturelle et les loisirs	Sans objet. La zone d'activité d'Erbajolo et le quartier Montesoro disposent des équipements et services nécessaires à la vie du quartier et résidents d'Agliani. Une partie de la zone agricole pourra être mobilisée pour la création de jardins familiaux, permettant aux plus modestes ne bénéficiant actuellement pas de jardins (comme les résidents de Montesoro et/ou Lupinu par exemple) de pouvoir cultiver et bénéficier de produits de qualité à moindre frais, tout en assurant un rôle récréatif et social.
Orientation n° 2 du PADD : Organiser une ville qui respire	
Objectif A. Limiter les flux de véhicules	Le secteur n'est pas encore desservi par le réseau de bus urbain mais la création d'une nouvelle ligne pourra être programmée lors de la prochaine mise à jour du PGD. Un bouclage via le chemin d'Agliani et la route royale pourra également être bénéfique aux zones d'habitats qui seront densifiées d'ici là, de part et d'autre du chemin d'Agliani, ainsi qu'à la zone à urbaniser de Pastoreccia qui se trouve sur le parcours. L'impact des aires de stationnement sera réduit dans la mesure où l'OAP et le règlement imposent que leur réalisation soit principalement sous forme de parking silo. A proximité de la RT11 et de la RT12, l'accès au pôle santé pourra se faire sans traverser les zones d'habitat ce qui permettra de réduire les nuisances pour ces dernières.
Objectif B. Réduire les sources de nuisance et de pollution	
Objectif C. Un meilleur partage de l'espace public : une accessibilité à tous	L'OAP prévoit la mise en place de cheminements doux permettant de relier les quartiers voisins et traversant l'opération. Ces chemins permettront de créer de véritables connexions à l'échelle du quartier tout en facilitant l'accès aux équipements. Les espaces verts, qu'il est prévu de maintenir et précisés à l'OAP, tels que les abords des ruisseaux, pourront être aménagés en véritables espaces public aux aspect naturels, propices aux rencontres, en tant que lieux de croisement et d'échanges, combinés aux cheminements piétons sillonnant l'espace agricole.
Objectif D. Promouvoir la nature en ville	Le maintien d'une partie du secteur en espace agricole, ainsi que la préservation des bosquets et l'aménagement paysager des espaces verts prévus à l'OAP participent à préserver et renforcer la biodiversité en milieu urbain en poursuivant le maillage vert des quartiers. L'OAP prévoit également le maintien des jardins en terrasse existants à l'entrée du site, en bordure du ruisseau, et qui pourront être valorisés. La zone agricole pourra à la fois être une zone de production mais aussi de loisirs et de convivialité en cas de mise en cultures sous forme de jardins partagés. La préservation d'une partie du quartier en zone agricole participera en outre à la création d'îlots et de parcours de fraîcheur en cœur de Ville.
Orientation n°3 du PADD : Repenser une ville rassemblée pour mieux vivre ensemble	
Objectif A. Développer une offre de logements équilibrée permettant de répondre aux besoins des ménages dans leur diversité	En accompagnement du pôle hospitalier un EPHAD est prévu.

Objectif B. Affirmer l'identité patrimoniale et architecturale de Bastia	Les éléments du patrimoine ont été recensés de manière exhaustive et ont été intégrés à l'OAP. Les systèmes de terrasses, anciens chemins et anciens bâtiments (dont la plupart figuraient déjà au plan Terrier et cadastre napoléonien) sont affirmés en tant que bâtiment à remettre en état/valoriser/intégrer aux aménagements. Des dispositions spécifiques ont également été intégrées de façon à assurer un traitement paysager de qualité des espaces libres, que ce soit au sein de la zone agricole ou de la zone destinée au pôle hospitalier.
Objectif C. Prévenir les risques naturels et technologiques	Les risques auxquels la zone est exposée sont listés dans l'OAP. Le règlement renvoie aux prescriptions édictées et à respecter pour chacun d'eux. Les risques naturels (PPRI) sont pris en compte par des marges de recul adaptés pour la constructibilité aux abords des ruisseaux et talweg prenant en compte le caractère évolutif des méandres/tracés des cours d'eaux, ces derniers se déplaçant naturellement avec le temps. La préservation de la zone agricole en amont permettra de ne pas créer de zone de ruissellement en amont du site de projet. Développer une politique agricole sur certains espaces permettant d'appréhender différemment les risques naturels. Les risques d'augmentation des ruissellements en aval / augmentation des rejets dans les ruisseaux d'Ondina et Cobaja seront pris en compte lors de la conception des projets.
Objectif D. Œuvrer en faveur d'une gestion plus économe de l'espace	L'OAP prévoit que l'urbanisation de l'espace soit optimisée pour permettre des extensions ultérieures, si besoin est, et au fur et à mesure de l'augmentation de la population à l'échelle intercommunale et régionale, compte tenu du rayonnement du pôle. Est également imposée la création de stationnement sous forme de parking silo, d'une part afin d'éviter un nappage de parking, peu favorable à une bonne insertion paysagère, et d'autre part afin d'économiser l'emprise foncière uniquement dédié aux véhicules.
Orientation n°4 : Inscrire mer et montagne au cœur de la ville et de son rayonnement	
Objectif A. Un meilleur déploiement des bonnes pratiques énergétiques	Les nouveaux bâtiments à édifier devront respecter les dernières normes et techniques de construction et privilégieront donc la qualité environnementale et les matériaux à faible bilan carbone. Ils seront nécessairement équipés de points de recharge pour les véhicules électriques.
Objectif B. Préserver les continuités écologiques	En préservant une partie du quartier en zone agricole, la commune préserve un corridor écologique de la trame verte et bleue, constituant un espace relai, potentiellement favorable aux chiroptères en tant que zone de chasse, à l'avifaune et aux insectes en général. Les abords du ruisseau de Montesoro (affluent du ruisseau de Corbaja) seront nécessairement impactés par le prolongement de la liaison Bastia-Furiani (tronçon restant à réaliser entre le rond-point d'accès à la zone à urbaniser et l'avenue du Macchione). L'illustration de l'OAP prévoit que les espaces non mobilisés par le tracé de la voie soient maintenus/réaménagés en zone naturelle.
Objectif C. Reconnecter la ville à la mer	Non concerné.

2.4.8 La zone 2AU

La zone 2AU correspond à une zone partiellement occupée par des bâtiments répondant à différentes destinations mais sous équipée en réseaux et dont la vocation et l'organisation future sera affirmée à plus long terme, Elle est localisée en deux endroits ;

- à la Carbonite ; où l'aménagement et la programmation seront définis ultérieurement, en fonction des décisions qui seront prises pour le Port.
- au Fangu, ; où l'aménagement et la programmation seront définis ultérieurement, au plus tard d'ici 5 ans, en fonction de l'urbanisation des autres secteurs de la ville et des échanges avec les résidents voisins pour un projet partagé.

En l'attente, seules des extensions mesurées peuvent être autorisées.

2.5 La délimitation des espaces agricoles et les règles qui s'y appliquent

La zone Agricole correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone Agricole comprend 4 secteurs :

- un secteur Aa : correspondant une zone agricole ordinaire
- un secteur Al : correspondant une zone agricole ordinaire située au sein d'une coupure d'urbanisation délimitée au titre de l'article L121-22 du CU
- un secteur As : correspondant à une zone agricole qualifiée de stratégique
- un secteur Asl correspondant à une zone agricole qualifiée de stratégique située au sein d'une coupure d'urbanisation délimitée au titre de l'article L121-22 du CU, ou en espace proche du rivage

La commune est fortement contrainte dans le développement de son territoire pour répondre aux besoins en logements et équipements tout en respectant le principe de continuité urbaine fixé par la loi littoral et l'objectif de réduction de la consommation foncière dans l'objectif d'une trajectoire ZAN.

Les potentialités de densification et de mutation au sein de l'enveloppe urbaine ont été prises en compte, de même que les possibilités de développement hors secteur répertorié en tant qu'ESA au PADDUC (Fangu, Paese Novu)

Ces deux espaces mis à part, pour répondre aux besoins par extension urbaine :

- la partie Nord du territoire (du centre ville à Cardo), les côteaux de Fort Lacroix et Ste Apollonie, Scala Santa et Monserato sont protégés par le SPR ; ils présentent des qualités paysagères participant à l'identité bastiaise à préserver ; ces secteurs ont par ailleurs en grande majorité un passé agricole, en tant qu'espace cultivé
- entre Razetta et Pietra Rossa le risque élevé lié à l'amiante naturelle affleurante et la topographie trop marquée empêchent tout développement urbain ; les espaces boisés aux abords du Lupinu font pleinement partie d'une coupure d'urbanisation en application de la loi littoral et une partie de ce secteur a par ailleurs un passé agricole en tant qu'espace cultivé
- le secteur d'Uccini engendrerait un coût d'équipement trop important pour la collectivité ; ce secteur a par ailleurs un passé agricole
- l'extension de Suerta n'est pas compatible avec la loi littoral et ne permettrait pas un nombre suffisant de logements ; le Nord et Sud du hameau sont par ailleurs répertoriés en ESA ou ERPAT au PADDUC
- le relief collinaire à l'arrière d'Ondina est fortement boisé et fait partie intégrante de la TVB à préserver ; une partie de ce secteur a par ailleurs un passé agricole et est encore aujourd'hui pour partie cultivé
- le prolongement de l'urbanisation plus haut sur les hauteurs de Labretto/Agliani n'est pas favorable à une gestion économe de l'espace dans l'hypothèse d'une poursuite d'une urbanisation cohérente avec la typologie du quartier et des bâtiments de grande hauteur sur les points les plus hauts du releif auraient un impact paysager certain.

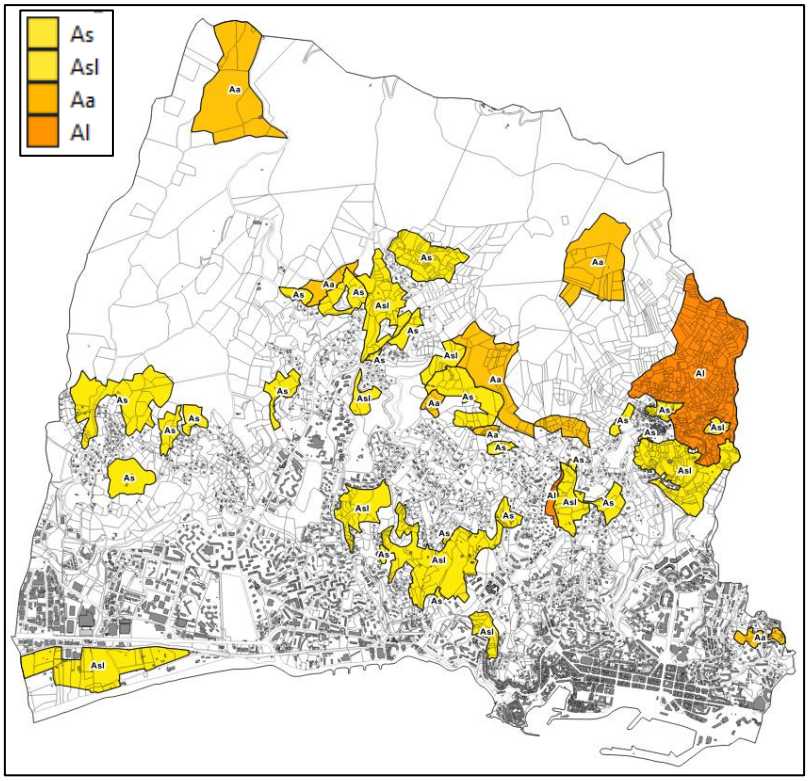
Prenant en compte les espaces résiduels de la zone urbaine aménagée du PLU de 2009 qui peuvent être confortés pour contenir les extensions urbaines, le projet de nouveau site hospitalier ainsi que la future voie de raccordement prévue par la Collectivité de Corse, l'urbanisation des ESA cartographiées au sein du PADDUC, principalement regroupés sur le quartiers de Labretto et d'Agliani, comme vu au sein du diagnostic, se trouvent nettements réduits.

Le renforcement de l'urbanisation du quartier de Subigna par la réalisation d'une opération d'ensemble avait été actée avec le PLU de 2009. Compte tenu de sa proximité relative avec la zone relativement dense ainsi que du potentiel que le site représente en termes de logements avec une moindre consommation foncière, choix a été fait de maintenir le caractère urbanisable de la zone.

Le secteur de Pastoreccia est également nécessaire pour répondre aux besoins en logements et développement des activités économiques compte tenu du potentiel qu'il représente, comme pour Subigna, à la fois en termes de nombre de logements, de mixité sociale et de mixité des fonctions urbaines.

La commune a donc recherché sur son territoire les espaces répondant aux critères fixés par le PADDUC, permettant d'atteindre l'objetif quantitatif inscrit au SAT et qui est, pour Bastia, de 110 ha. Comme il y est précisé, la déclinaison par commune des surfaces agricoles est indicative.

Délimitation des secteurs composant la zone A



2.5.1 Méthode employée avec le PLU permettant d'identifier les terrains cultivables et répondant en conséquence aux critères fixés par le PADDUC pour être caractérisé d'ESA

Les critères du PADDUC ayant donné lieu à la qualification d'ESA

Le Livret IV - Orientations Règlementaires du PADDUC (p. 145) précise, dans son chapitre intitulé « *Identification, localisation et délimitation des Espaces Stratégiques Agricoles* » les différentes sources documentaires utilisées ainsi que la nomenclature des espaces retenus ayant conduit à la transcription cartographique des ESA. Pour Bastia l'étude établie par la SODETEG entre 1975 et 1981 fait référence, les autres études ne concernant pas le territoire communal.

Les espaces répondant aux catégories suivantes ont été retenus, pour être répertorié en tant qu'ESA :

Dénomination PADDUC	Dénomination SODETEG	Sigle SODETEG
Espaces cultivables à forte potentialité	Parcours non boisés éventuellement cultivables - pente inférieure à 15%	CP1 - CP2
	Parcours à aménager en bocages avec haies vives et parcelles cultivables	CPB1 - CPB2
Espaces cultivables à potentialité moyenne	Parcours non boisés éventuellement cultivables - pente inférieure à 15%	CP3 - CP4

	Parcours à aménager en bocage avec haies vives et parcelles cultivables	CPB3 - (*CPB4**)
Espaces améliorables à forte potentialité dont la pente est inférieure à 15%	Parcours non boisés, impropres aux labours	P1 - P2
Zones cultivées en 1981	Espace agricole actuel	C (cutures herbacées) J (jardins) V (vergers) v (vignes)

* *Le sigle CPB4 n'apparait pas au livret réglementaire du PADDUC. Néanmoins, présentant les mêmes caractéristiques que la classe CPB3 et de même potentialité moyenne que CP4, il peut être admis que les espaces répertoriés sous ce sigles puissent être classés en tant qu'ESA.*

L'étude SODETEG, sur laquelle le PADDUC s'est appuyé pour définir le caractère stratégique de certains espaces agricoles, identifie des espaces pouvant être améliorés pour en optimiser le potentiel en termes de production fourragère et est donc ciblée à destination des exploitations orientées vers l'élevage. Dans cette perspective, les espaces complémentaires occupés par entre autres les châtaigniers et chênes, qui peuvent, hors saison, apporter un complément alimentaire aux bêtes ont également été identifiés.

L'étude recense aussi, de manière différenciée, les espaces cultivés au moment de sa réalisation, par les vignes, jardins, vergers et les cultures herbacées, qualifiées d'espaces agricoles. Ces espaces repérés ont été pleinement intégrés aux ESA.

Elle ne recense toutefois pas, comme pour les activités pastorales, les secteurs pouvant présenter un potentiel de développement pour les types de cultures identifiés moyennant, le cas échéant, des possibles améliorations de leur potentiel. Ce volet ne faisait en effet pas partie de l'objet de l'étude.

Comme le précise le PADDUC, il appartient aux communes de les délimiter dans leurs documents d'urbanisme, chacun à leur échelle en tenant compte notamment des principes définis aux articles L 101-1 et L 101-2 dans un rapport de compatibilité avec le document de rang supérieur.

Il a été rappelé dans le cadre du rapport du conseil exécutif annexé à la dernière modification du PADDUC que « *Les collectivités peuvent inventorier dans le cadre de leur document d'urbanisme « les espaces cultivés de leur commune pour délimiter les ESA en compatibilité avec le PADDUC dans la mesure où elles justifient bien dans le rapport de présentation de l'éligibilité aux critères, ce qui contribue à leur marge de manœuvre dans le cadre du rapport de compatibilité. Il en est de même avec des espaces cultivés antérieurement aux cartes SODETEG* ».

En conséquence, et en pleine compatibilité avec le PADDUC qui a identifié en tant qu'espace cultivable les espaces agricoles occupés en 1981 par les vignes, jardins (sous-entendu zones maraîchères comprises), vergers et les cultures herbacées, sans notion de pente ni de critère agronomique particulier (le choix des cultures pouvant être adapté à la nature des sols et/ou les sols pouvant être améliorés), la commune s'est attachée, afin de compenser les surfaces indiquées au PADDUC mais qu'il est nécessaire d'affecter au développement urbain de la commune, à analyser et à identifier les espaces agricoles actuels ainsi que ceux autrefois cultivés, et susceptibles à l'avenir d'être mobilisés à cet effet, sur d'autres périodes.

En tant que « zones cultivés » ces terrains correspondent donc parfaitement aux critères définissant « les catégories d'espaces énoncées au chapitre II.B.2 p 144 du livret règlementaire du PADDUC». Ils peuvent ne pas avoir été identifiés par l'analyse SODETEG pour une question évidente de temporalité, ou tout simplement car ce n'était pas l'objet principal de l'étude qui rappelons-le une nouvelle fois était orientée vers les pratiques pastorales.

Cette analyse a été réalisée grâce à trois sources documentaires principales :

- les espaces aujourd'hui cultivés, grâce à l'analyse :
    - des photographies aériennes actuelles
- les espaces autrefois cultivés, grâce à l'analyse :

- des photographies aériennes datant principalement des années 1950 à 1970, soit avant la déprise agricole des années 1970/80
- du plan Terrier réalisé entre 1772 et 1777 sur la commune de Bastia, qui localise les espaces cultivés et en précise la typologie des cultures
- du cadastre napoléonien (seconde moitié du XIXème siècle) a aussi été utilisé de manière ponctuelle pour affirmer la potentialité en termes de terres cultivables.

Si l'étude SODETEG reflète l'état du terrain du début des années 1980 et localise des espaces présentant un potentiel d'amélioration pour des pratiques agro-pastorales, comme il en est précisé en sa conclusion ; « *quel que soit l'état initial d'un terrain il existe des moyens techniques adéquats pour y développer une production donnée et les potentialités d'un terrain sont multiples* ».

C'est ce que nous enseigne/confirme la lecture d'autres documents, recensant les espaces cultivés par le passé et qui permettent donc d'appréhender plus largement les espaces présentant un caractère cultivable, en complément des espaces agro-pastoraux.

<u>Le potentiel agricole révélé par d'autres sources documentaires</u>

Le potentiel agricole révélé par le plan Terrier

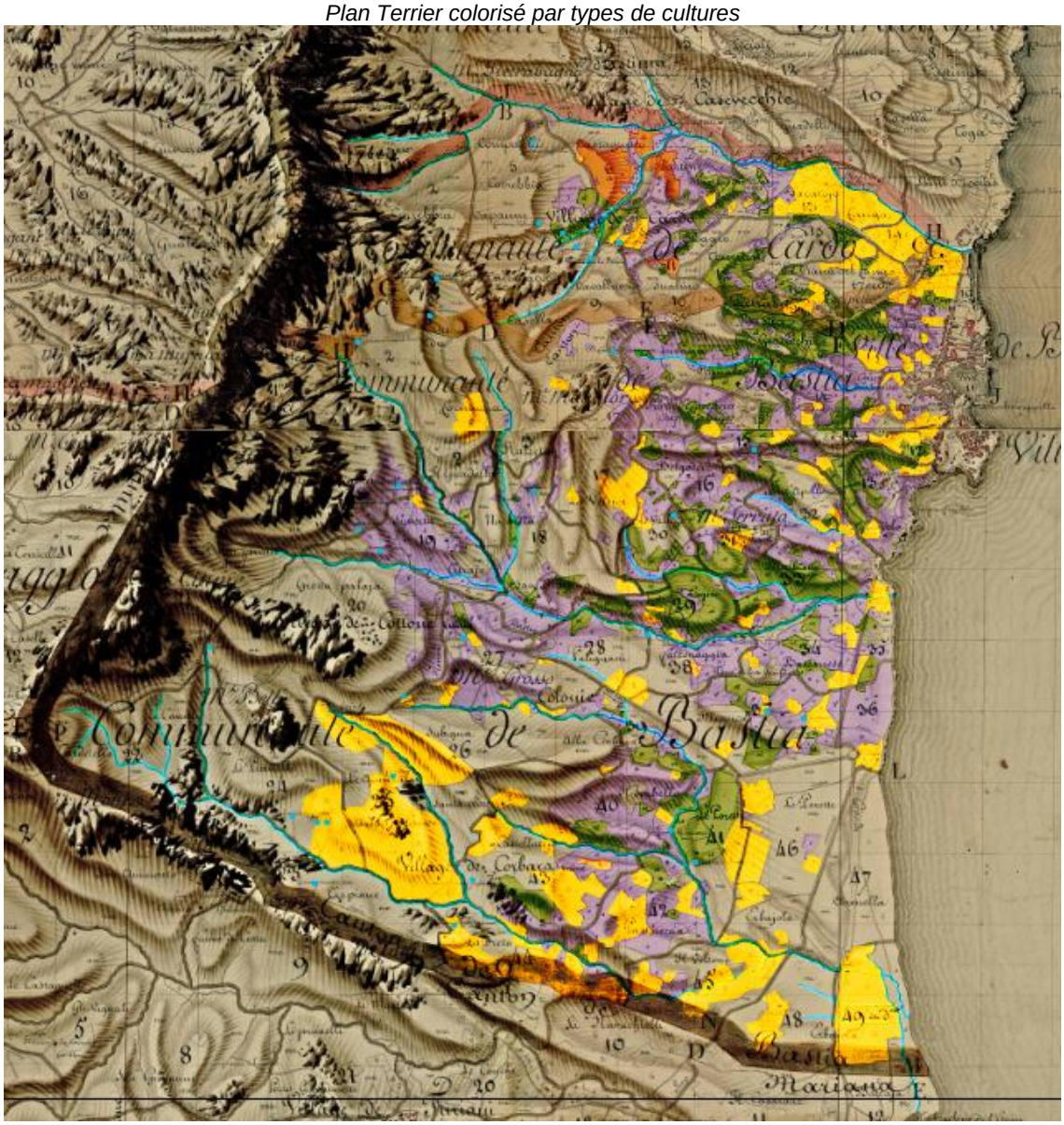
En première approche, le plan Terrier réalisé entre 1772 et 1777 sur la commune de Bastia reflète des pratiques agricoles de l'ère préindustrielle et est un document intéressant pour une analyse et un inventaire rapide des espaces cultivables dans la mesure où chaque espace cultivé est renseigné directement sur plan.

Du fait des distorsions existantes entre celui-ci et le cadastre actuel, la superposition des deux documents ne peut être qu'approximative mais permet néanmoins de fournir de précieuses indications quant à la localisation et la vocation agricole des terres, ainsi que les aménagements anthropiques destinés à leur exploitation (chemins ruraux, bâtiments et hangars, sources, points d'eau…) ce qui permet d'affirmer leur caractère cultivable.

On relèvera d'importantes cultures de vigne sur l'ensemble du territoire , des vergers d'oliviers sur les premiers contreforts du relief, des prés et terres labourables disséminées, et la présence de nombreuses sources sur toute la partie Ouest de la commune notamment.

Le plan Terrier (tout comme le cadastre Napoléonien) éclairent également sur le repérage des points d'eau, sources historiques, puits, ajoutant une valeur agricole aux secteurs concernés (irrigation en eau brute), sous réserve que ces sources soient toujours alimentées, et notamment l'été.

Plan Terrier colorisé par types de cultures



Le potentiel agricole révélé par le cadastre Napoléonien

Le cadastre Napoléonien apporte une vision complémentaire du territoire à la fin XIXème qui correspond à une période de forte densité pendant laquelle l'activité agricole était à son maximum.

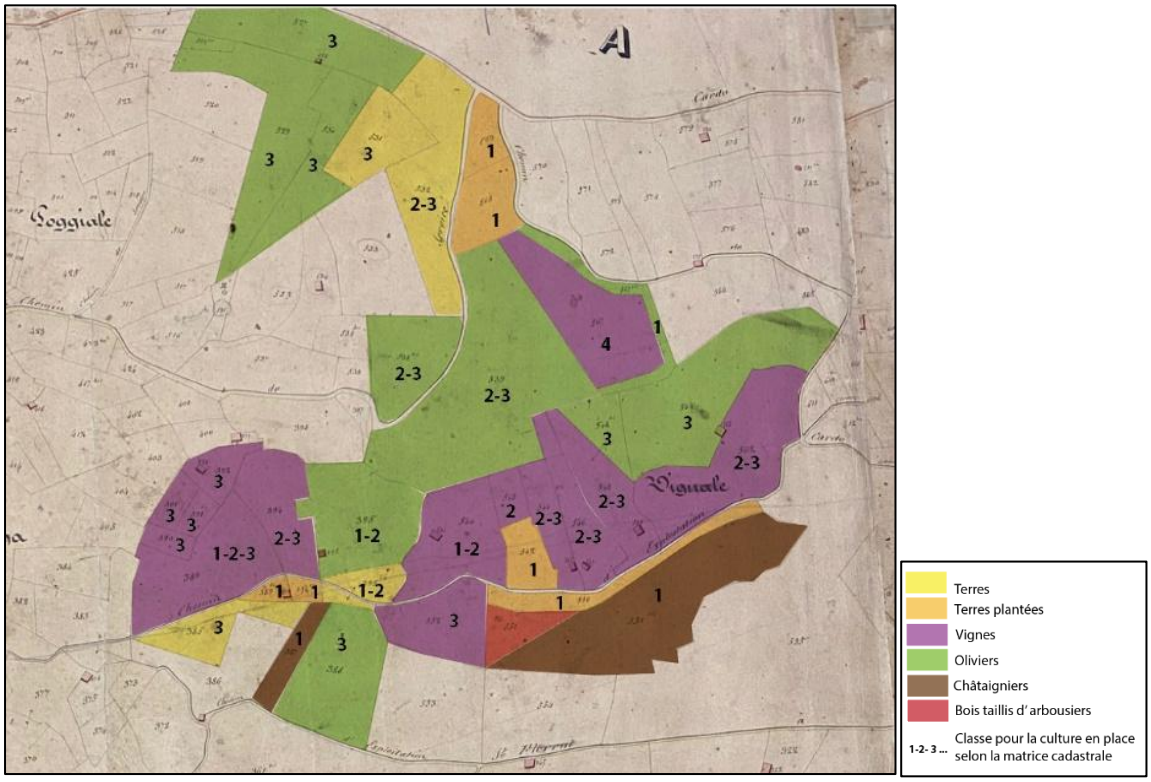
Il est plus facilement superposable au cadastre actuel dans la mesure où l'on retrouve encore aujourd'hui la plus grande majorité du découpage parcellaire de l'époque.

La matrice cadastrale comprend un relevé précis des natures de cultures pour chaque parcelle, et du niveau de potentiel agronomique des sols lié à la culture alors en place.

L'identification des cultures de chaque parcelle et la colorisation manuelle sont relativement fastidieuses mais permettent d'apporter localement des éléments de connaissance complémentaires sur le caractère cultivable des espaces.

Plan Napoléonien colorisé par types de cultures

Exemple d'identification des espaces cultivés à Levaca-Vignale



Le potentiel agricole révélé par les anciennes photographies aériennes

D'anciennes photographies aériennes prises entre les années 1950 à 1970 ont été utilisées et ont également et notamment permis de conforter et mettre en exergue que certains terrains, non retenus par le PADDUC pour être caractérisés en tant qu'ESA car non cultivés au moment de la réalisation l'étude SODETEG, étaient bien cultivés et exploités à d'autres périodes. Il n'est pas possible de déterminer avec certitude les variétés cultivées. Il est néanmoins évident que, s'agissant des strates basses, eu égard au contexte historique, il ne peut s'agir que de vignes, cultures maraîchères, cultures herbacées ou céréalières et viennent conforter la vocation agricole et le caractère cultivable des terrains déjà mis en évidence avec le plan Terrier et/ou cadastre napoléonien.

On y distingue nettement la présence de nombreuses terrasses, surfaces planes plus ou moins larges suivant les courbes de niveaux, réalisées pour la mise en culture des terrains et donc révélatrices d'une exploitation agricole des terres.

Ces terrasses permettent notamment de limiter l'effet de ruissellement, d'empêcher l'érosion du sol, de faciliter le travail du sol mais surtout de rendre cultivable ces espaces, les terrains naturels ayant une pente faible de l'ordre de 15 à 20% étant relativement rares au niveau du Cap Corse. Les terrasses sont quant à elles encore bien présentes sur la majorité du territoire communal même si localement elles sont aujourd'hui recouvertes par une végétation plus dense à la suite de la déprise agricole des années passées.

Cette analyse nous montre que la majorité de la commune était cultivée jusqu'à sa transition avec la zone de montagne, entre Cardo et Suerta.

Témoins du passé agricole, on retrouve encore et par exemple des vestiges d'aires de battage du blé à Aja-Majo, localisé sur un des points les plus hauts du relief, qualifié pour partie d'ERPAT au PADDUC.

De même d'anciens domaines agricoles et des Pagliaghji, présents au cadastre napoléonien un peu partout sur les reliefs collinaires, sont aujourd'hui mêlés à la zone urbaine et au sein d'espaces non urbanisés.

Les choix retenus par la Commune pour l'identification des ESA sur le territoire bastiais

La Commune a dû composer en tenant compte de l'ensemble des contraintes liées à l'organisation de son territoire. Face à cela, le souhait a été d'explorer le plus de pistes possibles afin de compenser les ESA par des terrains présentant les meilleures qualités.

Au-delà des obligations imposées par le PADDUC, la Commune a pour volonté de lancer une démarche de liaison entre l'agriculture et la ville.

Le but est de permettre l'installation d'agriculteurs sur le territoire, avec une certaine diversité des activités. Cela pourrait se traduire par un lien fort entre producteurs, voir même par un véritable projet de société (création d'emplois, changement du mode de vie, etc.).

Le croisement des différentes sources d'information nous informe donc sur la polyvalence d'un même lieu pour différents types de cultures. Tout espace cultivé peut en outre être amélioré, notamment par la technique d'amélioration sans labours précisée par SODETEG, technique développée dans les années 1960, et utilisée par certains courants agricoles aujourd'hui.

A l'image des « espaces agricoles actuels » identifiés par l'étude SODETEG début des années 1980, les photographies aériennes plus anciennes et donc antérieures à la période de déprise agricole, renseignent plus amplement le caractère cultivable des espaces. D'autres, plus contemporaines nous renseignent sur le fait qu'elles ne l'étaient pas auparavant mais le sont aujourd'hui et présentent visiblement un bon potentiel (jardins maraichers par exemple).

L'identification et qualification en ESA de ces anciens terrains et notamment ceux aménagés en terrasses est donc tout à fait compatible avec les objectifs affirmés au sein du PADDUC.

Force a été de constater à travers l'analyse des différents documents que certains espaces identifiés en tant qu'ERPAT ou encore en tant espaces naturels sylvicoles et pastoraux au PADDUC, car repérés à « l'instant T » des années 1980 par l'étude SODETEG au regard de leur potentialité agro-pastorale, présentent également un potentiel cultivable et pourraient tout à fait être à nouveau remobilisés par des cultures maraîchères, vergers, vignes, plantes aromatiques ou encore des cultures céréalières et herbacées, comme ils ont pu l'être par le passé et donc, en conséquence, être affirmés en tant qu'ESA.

Comme pour certains espaces localisés et quantifiés au titre des ESA au sein du PADDUC, certains espaces délimités avec le PLU à ce titre peuvent aujourd'hui être en friche ou boisés. Considérant le caractère réversible de ces espaces choix a été fait, en pleine compatibilité avec le PADDUC, de les affirmer avec le PLU en tant qu'espace stratégique agricole.

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

Enfin, la création avec le concours de l'ODARC d'une Association Foncière Pastorale valorisera les parcours pastoraux, que les terrains soient inclus en zone Agricole ou Naturelle au PLU. Elle permettra également d'identifier et d'évaluer les possibilités/capacités d'accès à l'eau qui

permettront de guider les choix en termes de pratiques /orientations culturales dans les secteurs les plus propices, situés en limite avec la frange urbaine notamment.

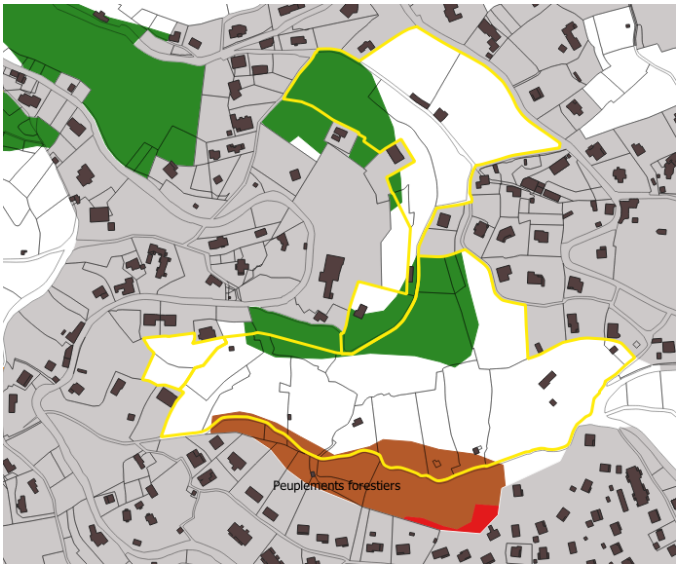
Ainsi, la Commune a pu identifier un potentiel d'un peu plus de 327 ha pouvant être mobilisés par les activités agricoles, dont près de 192 ha qualifiés d'ESA.

Exemple de la méthode appliquée au niveau des Lieux-dit Levaca-Vignale :

Un espace de taille relativement conséquente au Nord du ruisseau est répertorié avec le PADDUC en tant qu'espace naturel sylvicole et pastoral. L'étude SODETEG identifie à l'extrémité Nord de cet espace uniquement et pour partie un boisement dense composé de chênes lièges.

Lieux-dit Levaca-Vignale - secteur à ce jour non urbanisé

Superposition de l'ESA et de la zone agricole ordinaire délimités au PLU, sur la cartographie SODETEG



Superposition de l'ESA et de la zone agricole ordinaire délimités au PLU, sur les cartographies du PADDUC

L'analyse de documents antérieurs permet d'affirmer le caractère cultivé/cultivable :

- au plan Terrier une partie du secteur est cultivé en vignes et oliviers. La partie la plus au Nord est en maquis ;
- au cadastre napoléonien ces cultures sont toujours présentes, de même que des terres et terres plantées, par ailleurs de bonne classe. La partie la plus au Nord qui était en maquis au plan Terrier est à cette période cultivée, principalement en vignes, vergers l'oliviers, mais aussi en terres plantées (maraîchage), et châtaigniers ;

- les photographies aériennes de 1958 et 1964 mettent en évidence le système de terrasses cultivées. Elles sont par ailleurs toujours présentes aujourd'hui et, pour la majorité d'entre elles, en bon état de conservation.

L'espace correspondant à la forêt dense de chênes lièges localisé par la SODETEG est aujourd'hui composé de jeunes sujets éparses et pourrait être utilisé soit pour une vocation pastorale (les arbres restants pouvant procurer ombrage aux bêtes et ralentir l'assèchement de la production herbagère face aux changements climatique), soit pour un autre type de culture.

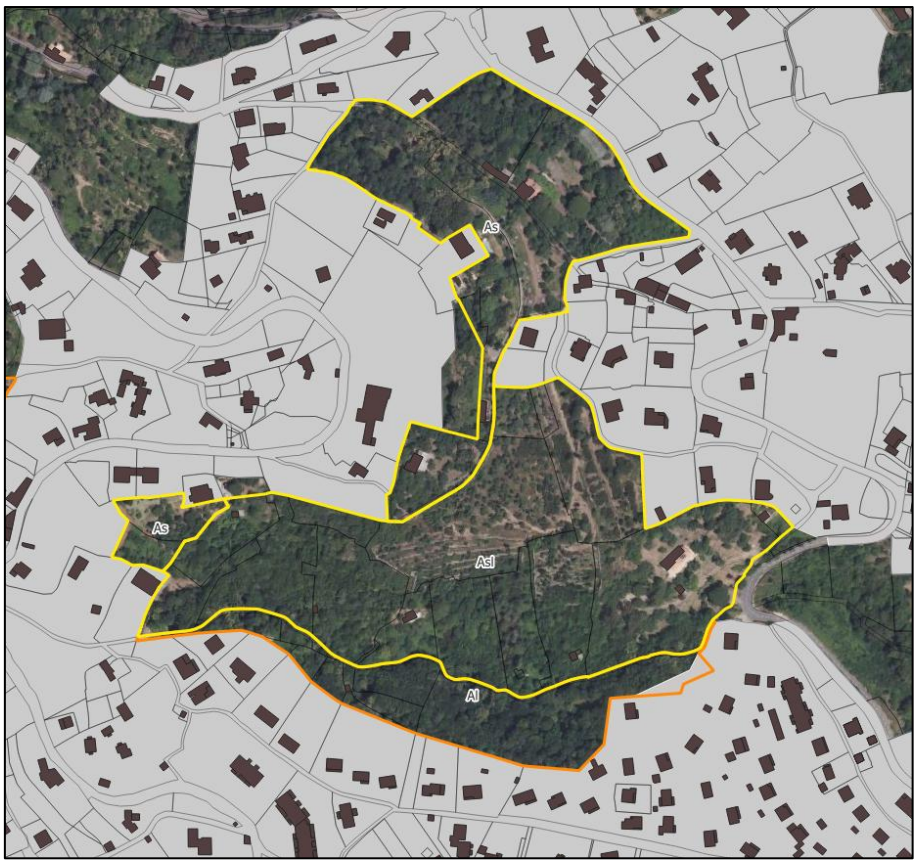
L'ensemble répertorié avec le PLU présente donc bien un potentiel agricole en tant qu'espaces cultivés/cultivables, que le PLU affirme en tant qu'ESA.

En sus, au Sud du ruisseau, le PADDUC répertorie un ERPAT correspondant dans l'étude SODETEG à un espace boisé dense à dominante de châtaigniers et de chênes, pouvant procurer une ressource complémentaire pour les activités pastorales. La remise en état et l'exploitation de la châtaigneraie peut également être une culture en soi.

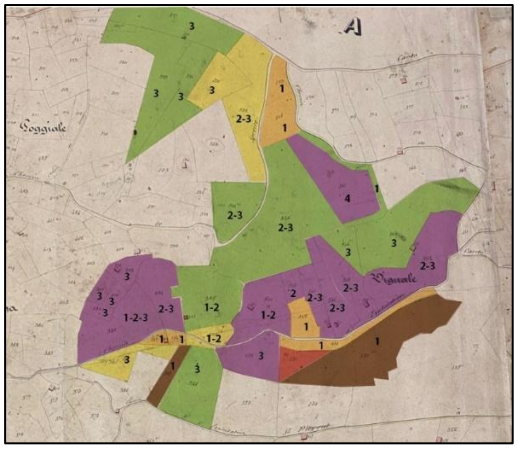
Cet espace a été reporté au PLU en tant que zone agricole ordinaire, en compatibilité avec le PADDUC.

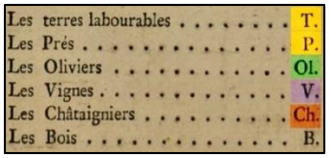
Il est par ailleurs protégé au titre du SPR ; de ce fait il est d'ores et déjà strictement préservé d'une extension de l'urbanisation.

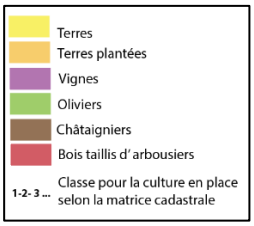
Délimitation des espaces agricoles avec le PLU



Plan Terrier *Cadastre Napoléonien*





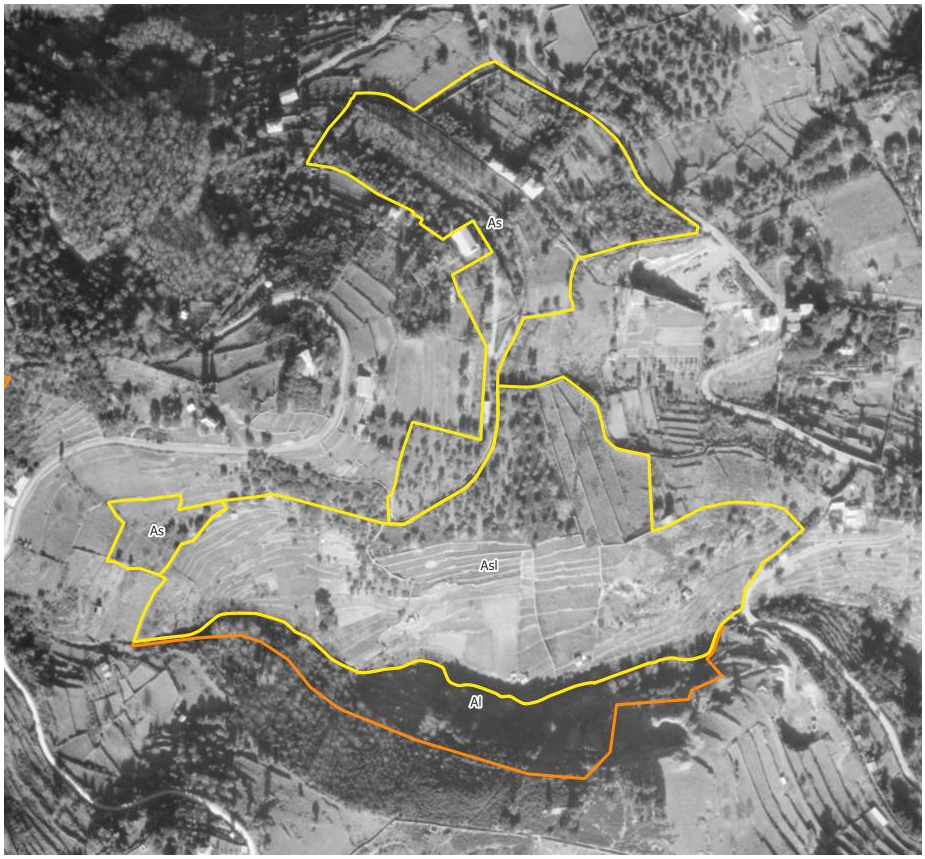


Exemple d'identification des espaces cultivés à Levaca-Vignale grâce aux photographies aériennes prises sur d'autres périodes

Aérienne 1958

Zoom sur un secteur - Aérienne 1964

Délimitation des secteurs agricoles du PLU sur ancienne aérienne



La végétation spontanée qui s'est développée depuis permet d'affirmer que la partie basse du secteur dispose d'une terre relativement riche (talweg). Une remobilisation du site pour des activités agricoles permettra par la même occasion une valorisation du système de terrasses en tant qu'élément patrimonial et paysager.

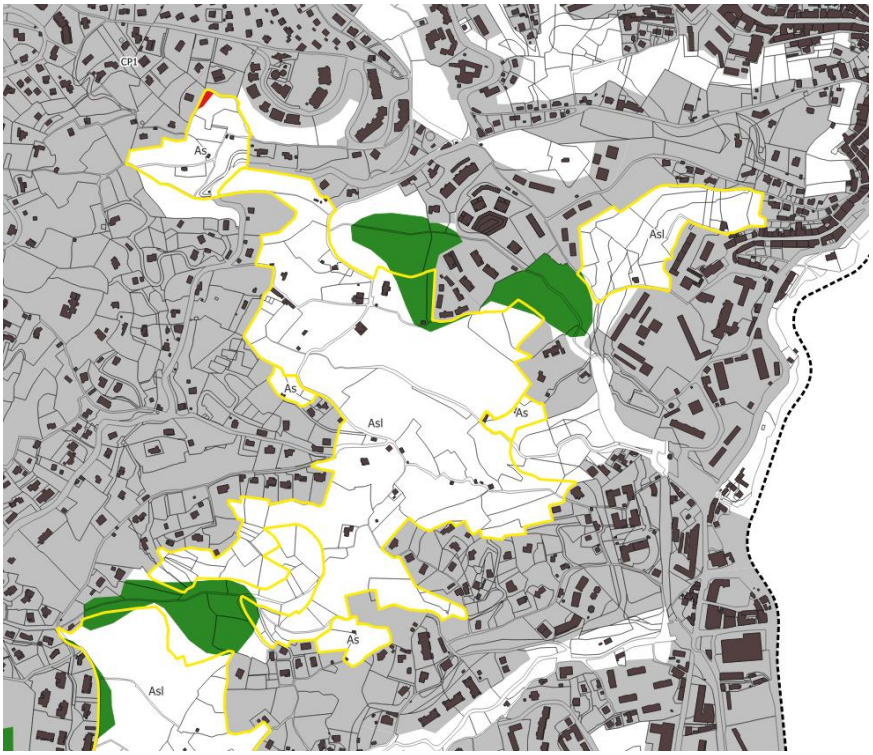
Zoom sur un secteur - Aérienne actuelle

Délimitation des secteurs agricoles au PLU

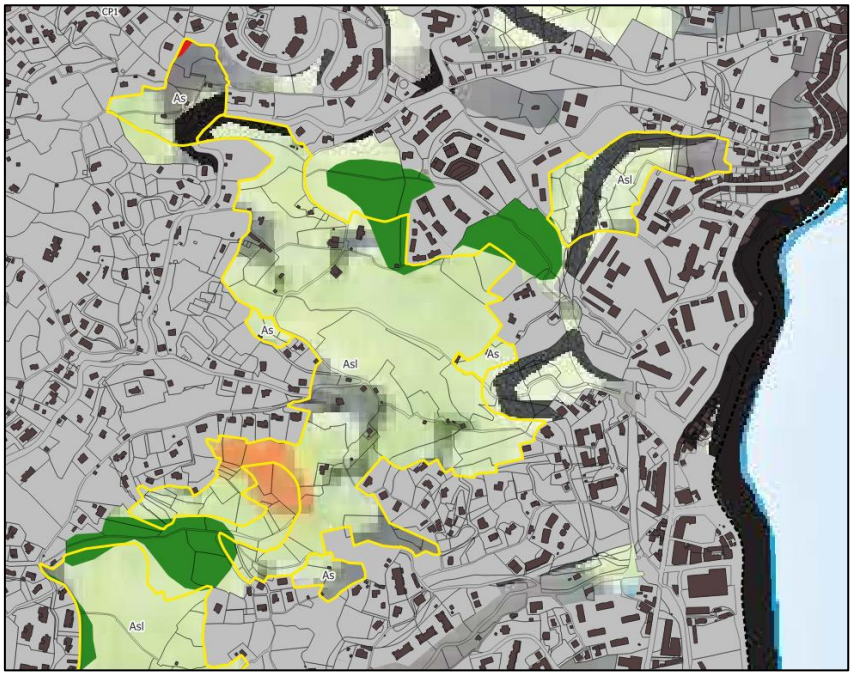
Autre exemple, sur les quartiers Monserato- Scala Santa - Sainte Appolonie :

Un espace de taille importante à Monserato et Scala Santa est répertorié avec le PADDUC parmi les espaces naturels sylvicoles et pastoraux. Il se prolonge au Nord-Est au niveau de Sainte Appolonie, jusqu'au centre ancien.
Au Sud de Monserato, un espace de taille plus réduite est classé en ERPAT ; il correspond à une oliveraie aujourd'hui assez clairsemée recensée en 1980 par l'étude SODETEG, seul élément identifié par cette étude dans ce secteur.

Superposition du zonage PLU avec la cartographie SODETEG



Superposition du zonage PLU avec les cartographies du PADDUC



L’analyse de documents antérieurs permet d’affirmer le caractère cultivé/cultivable :

- au plan Terrier la plus grande partie du secteur est cultivé en vignes et en oliveraies
- les photographies aériennes de 1958 et 1964 mettent en évidence les terrasses cultivées en strate basse (cultures fourragères, céréalières, maraîchères possibles), et quelques vergers.
- les photographies aériennes actuelles montrent quelques parcelles aujourd’hui cultivées en tant que jardin potager, à proximité des ruisseaux et à Ste Appollonie .

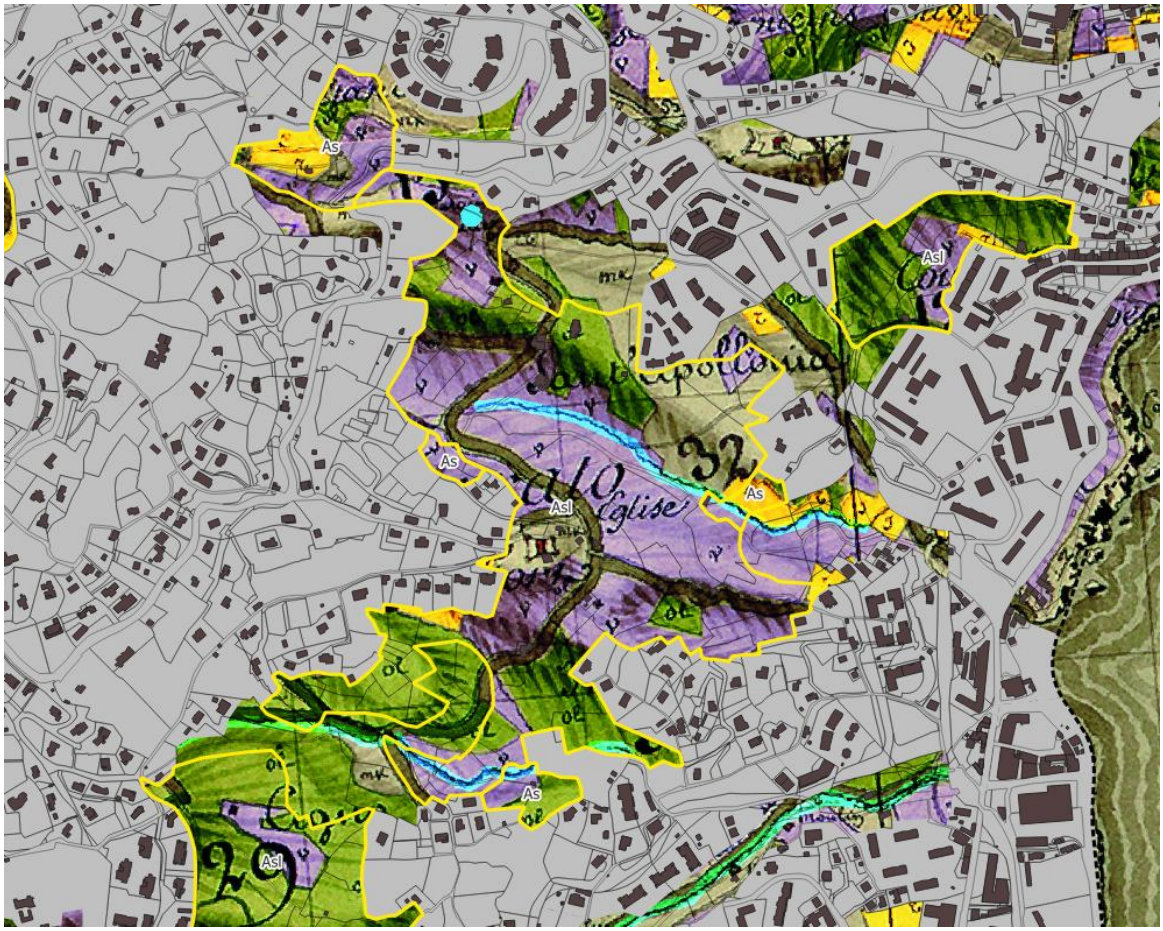
Des oliviers il ne reste aujourd’hui que quelques sujets regroupés au niveau du promontoire géographique, que le PLU a inclus dans le secteur adjacent en tant que zone naturelle, le maintien en l’état boisé permettant de préserver les caractéristiques paysagères du site et ne faisant pas obstacle à la conservation/le cas échéant exploitation des oliviers.

Le secteur Monserato Scala-Santa peut être utilisé soit à des fins pastorales, soit cultivé, les usages peuvent y être multiples.
Le secteur de Ste Apollonie compte tenu de sa position par rapport à la zone urbaine semble peu favorable à des activités pastorales. Il est en revanche adapté pour des activités maraîchères ou fruitières, par exemple.

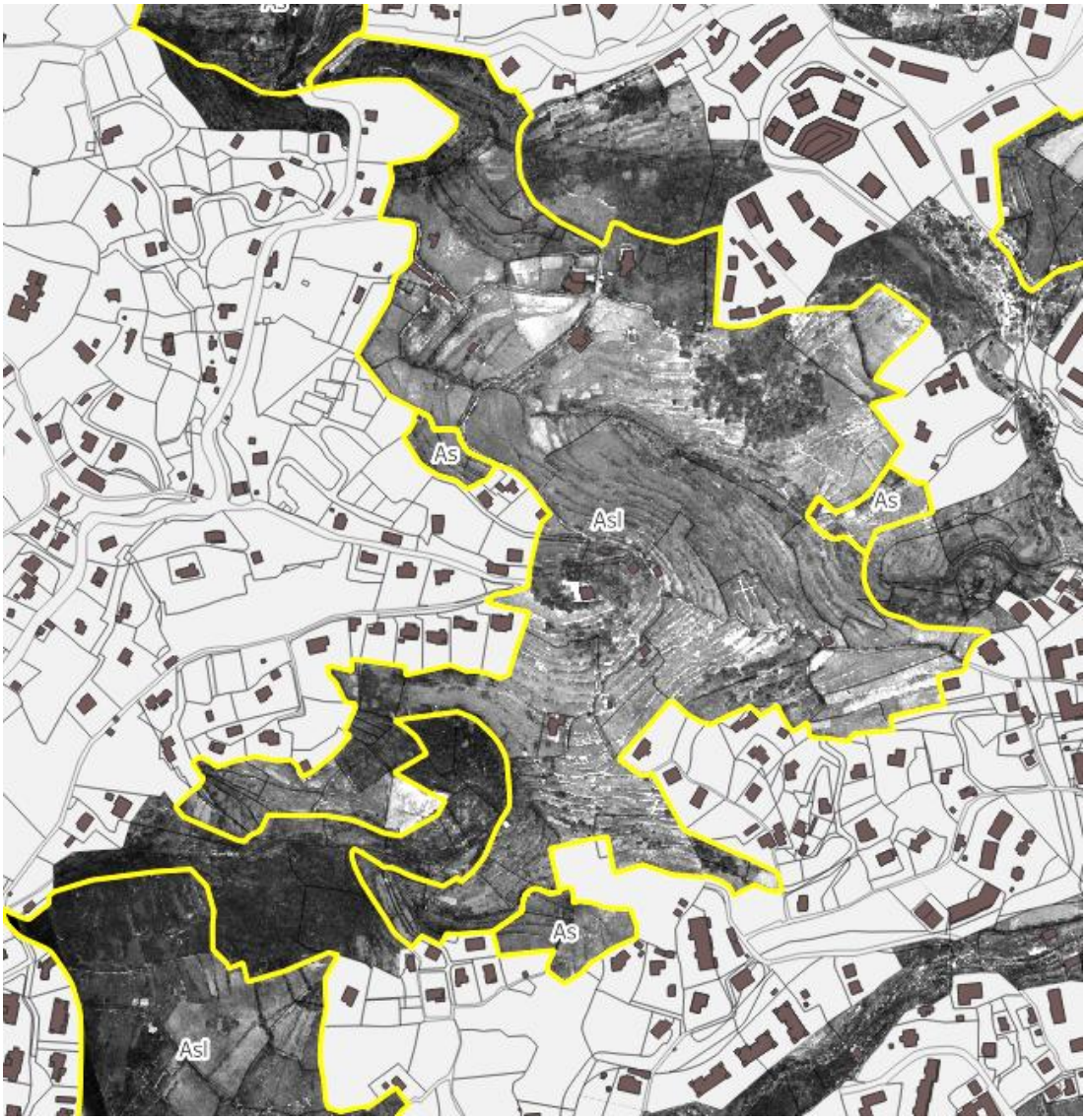
L’analyse des documents historiques nous permet donc d’affirmer le potentiel cultivable, que le PLU affirme en tant qu’ESA.
Ces espaces sont par ailleurs en quasi-totalité déjà protégés de l’urbanisation, grâce au SPR.

Leur valorisation par des pratiques agricoles permettra en outre de mieux révéler les systèmes de terrasses et donc les éléments patrimoniaux indiqués dans le SPR.

Délimitation des ESA du PLU superposée au Plan Terrier



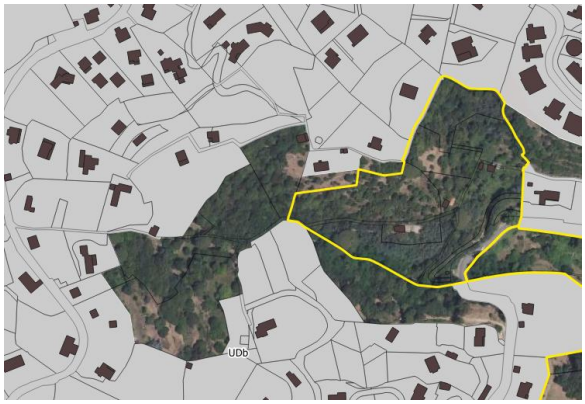
Délimitations des ESA superposées aux anciennes aériennes - zooms



Aérienne 1964 - Zoom sur le vallon au sud de l'église Scala Santa

Aérienne 1964 - Zoom sous le fort de Monserato (Sud du secteur)

Délimitations des ESA superposées à l'aérienne actuelle



Autre exemple à Arinella où le potentiel cultivable est révélé par l'occupation actuelle et passée :

L'étude SODETEG ne recense aucun potentiel pastoral.

Le PADDUC a donc classé la totalité des espaces libres parmi les espaces naturels sylvicoles et pastoraux, tout en affirmant la plage de l'Arinella en plage urbaine.

Cet espace en bordure du littoral possède un relief plan et un potentiel cultivable indéniable du fait de la qualité des sols qui y est exceptionnelle, notamment pour du maraîchage. En témoignent les photographies aériennes tant actuelles qu'anciennes, les différentes cultures y étant bien visibles. Le plan Terrier précisait également dans un passé plus lointain que la plus grande partie de ce secteur était en terres labourées. Il en est de même pour le cadastre napoléonien qui, de plus,

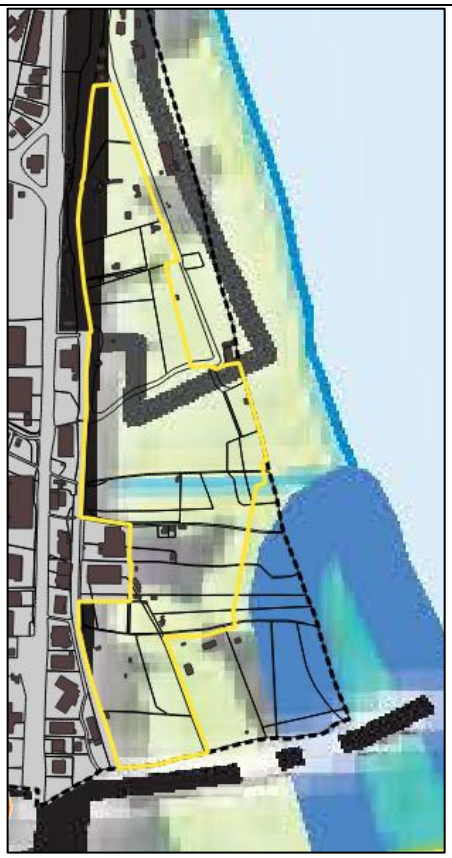
renseigne sur le fait que le secteur comprenait de multiples canaux d'irrigation et des terres de classe 1, soit du meilleur potentiel.

Le plus gros producteur maraîcher exploitait des terrains sur ce site jusque dans les années 1990 et vendait ses fruits et légumes sur le marché de Bastia. Même si l'exploitation n'a, à ce jour, pas retrouvé preneur, la vocation agricole du secteur perdure et mérite d'être affirmée pour être redynamisée.

Elle peut en outre être valorisée étant donné sa proximité avec la zone touristique balnéaire limitrophe.

Les espaces cultivés se prolongent dans l'ERC et une partie des espaces cultivés se situe donc au PLU dans le secteur Nrc, de façon à affirmer l'ERC. Le règlement précise en conséquence qu'aucun bâtiment ou installation n'est autorisé mais que les espaces cultivés à la date d'exécution du PLU peuvent continuer à l'être, sans augmentation des surfaces cultivées, afin de préserver le cordon dunaire et son cortège environnemental.

Aérienne actuelle et Espaces agricoles qualifiés d'ESA avec le PLU

Espaces bâtis et étude SODEETEG *Espaces agricoles qualifiés d'ESA avec le PLU*	*Cartographie du PADDUC* *Et Espaces agricoles qualifiés d'ESA avec le PLU*
	
Plan Terrier *Espaces agricoles qualifiés d'ESA avec le PLU*	*Aérienne 1950* *Et Espaces agricoles qualifiés d'ESA avec le PLU*

Autre exemple où le potentiel cultivable est aussi révélé par l'occupation actuelle

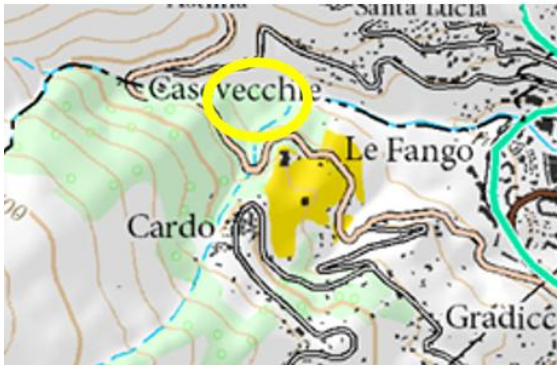
Certains espaces boisés ou en maquis au moment de la réalisation de l'étude SODETEG, et en conséquence non identifié en tant qu'ESA au PADDUC présentent visiblement un bon potentiel, puisqu'actuellement cultivés, comme au Nord de Cardo, seulement pour partie qualifié d'ERPAT par le PADDUC.

La zone cultivée peut en outre être étendue ; en fond de vallon, les sols présentent une très bonne aptitude agronomique.

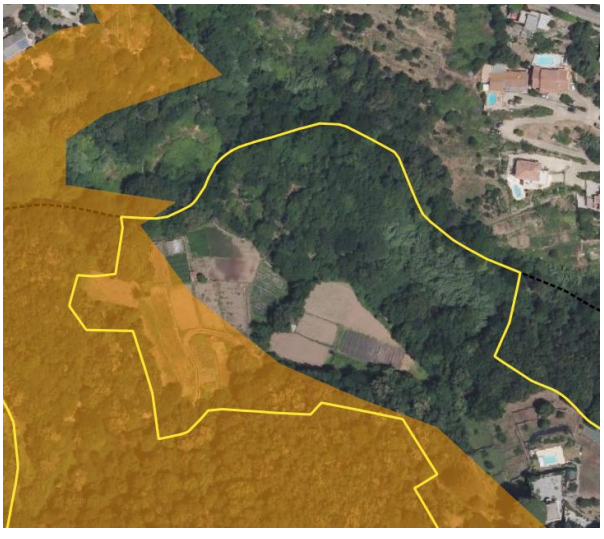
Exemple d'un espace aujourd'hui cultivé, au Nord de Cardo

Extrait de l'étude SODETEG

Extrait du PADDUC



Délimitation avec le PLU



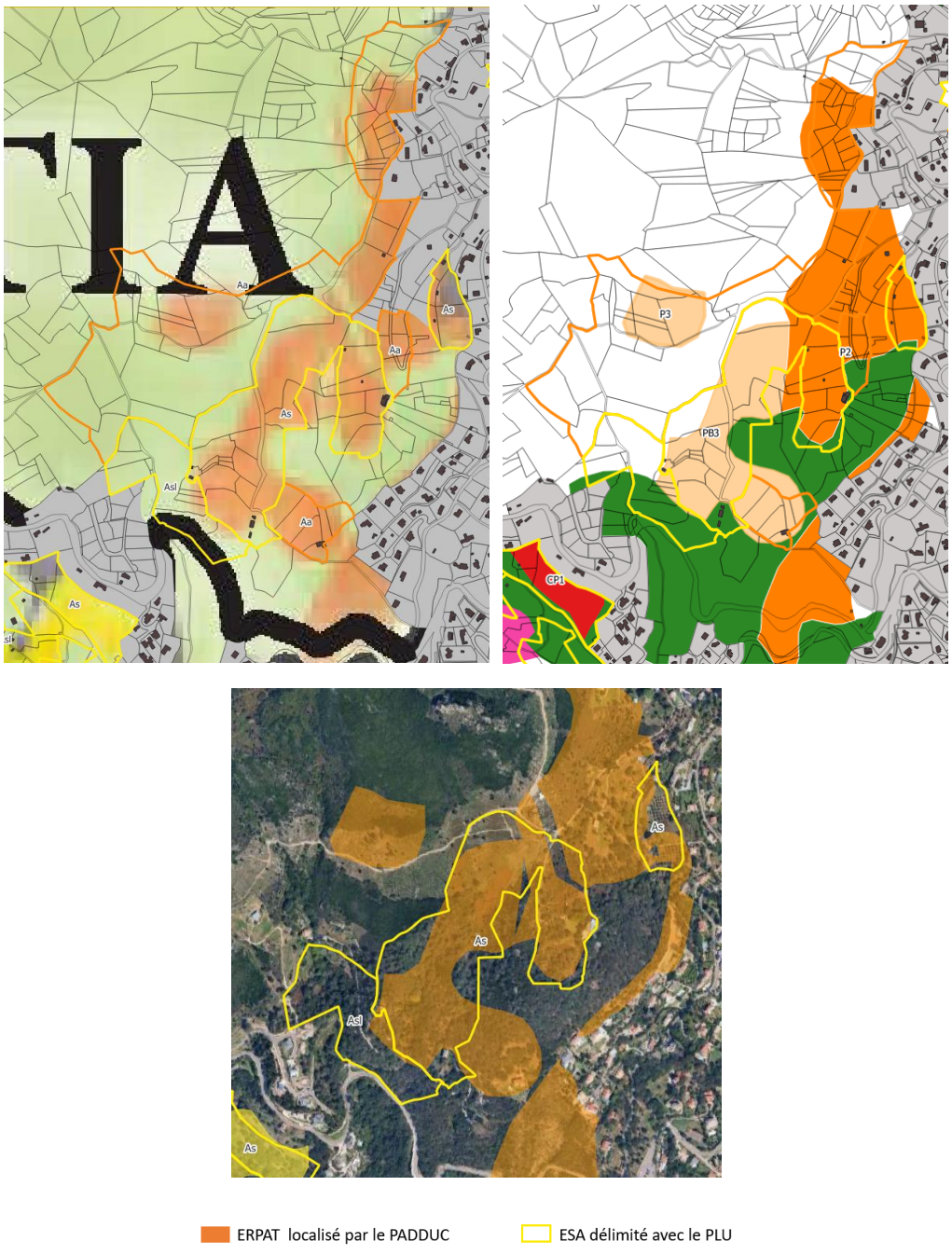
Exemple de requalification d'ERPAT en ESA à Razetta, et d'extension du périmètre ERPAT du PADDUC qualifié avec le PLU de zone agricole ordinaire

Il est par ailleurs également apparu que, localement, d'autres espaces autrefois cultivés et donc qualifiables d'ESA ont été classés en ERPAT au PADDUC, comme à Razetta ou encore Suerta.

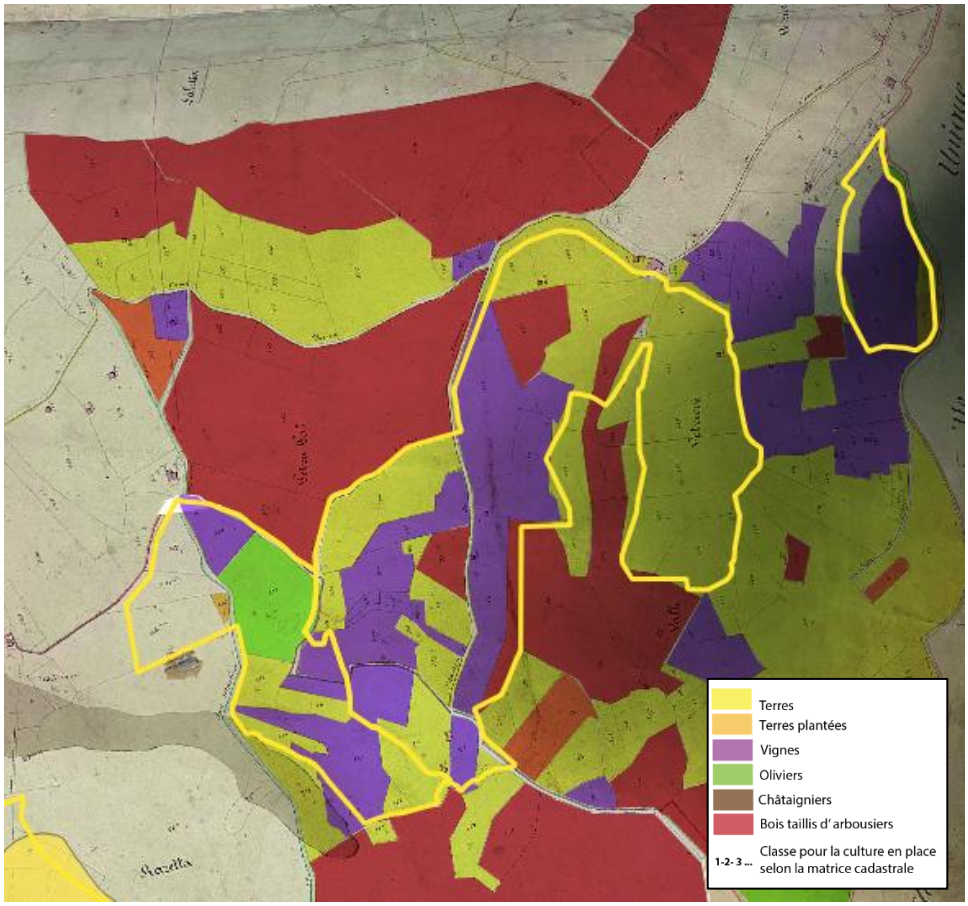
Exemple à Razetta où certaines parties des ERPAT du PADDUC ont été délimitées en ESA avec le PLU

Extrait du PADDUC *Extrait de l'étude SODETEG*

Avec superposition des espaces agricoles retenus avec le PLU (ESA et zone agricole ordinaire)

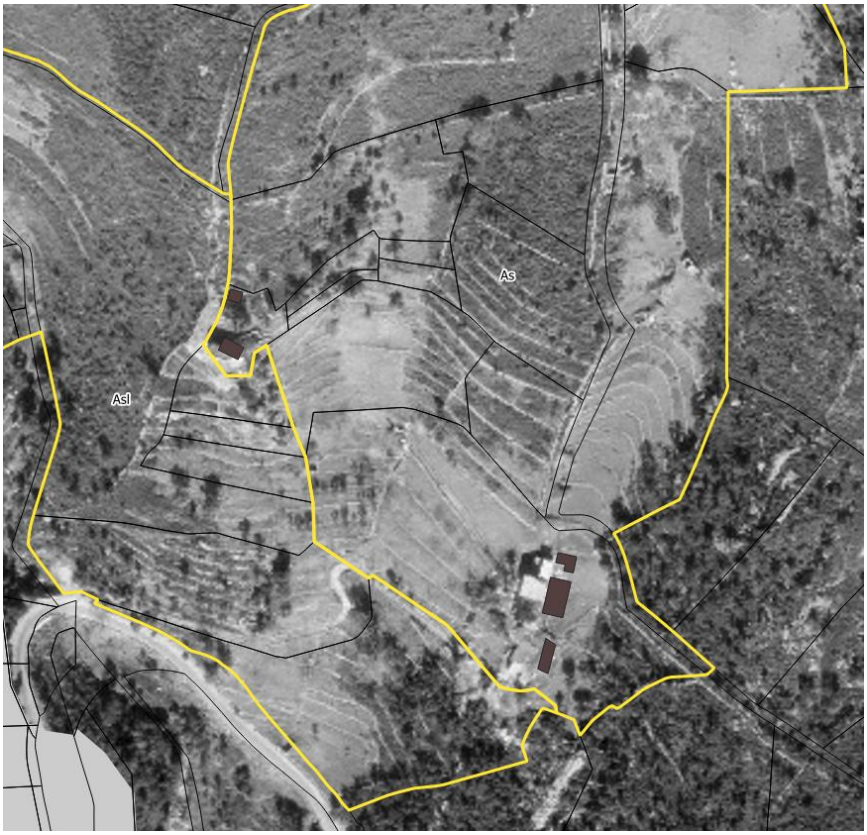


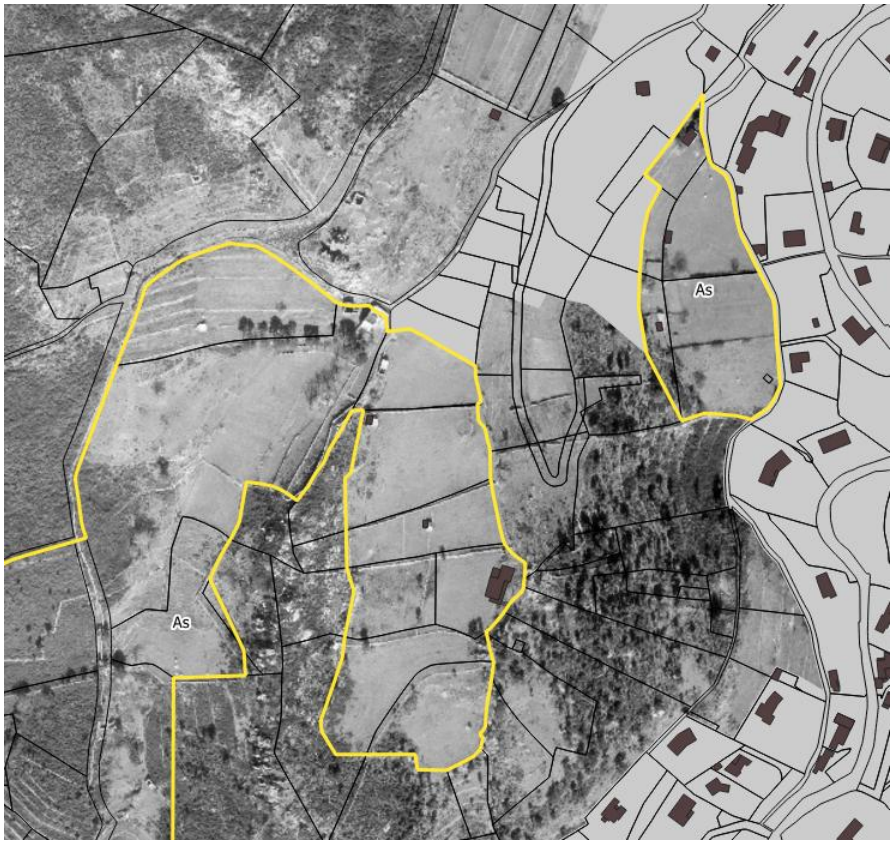
Espaces cultivés identifiés avec le cadastre napoléonien, superposés aux ESA délimités avec le PLU



Approche complémentaire avec les photographies aériennes anciennes

Zooms sur des terrains identifiés en tant qu'ESA avec le PLU



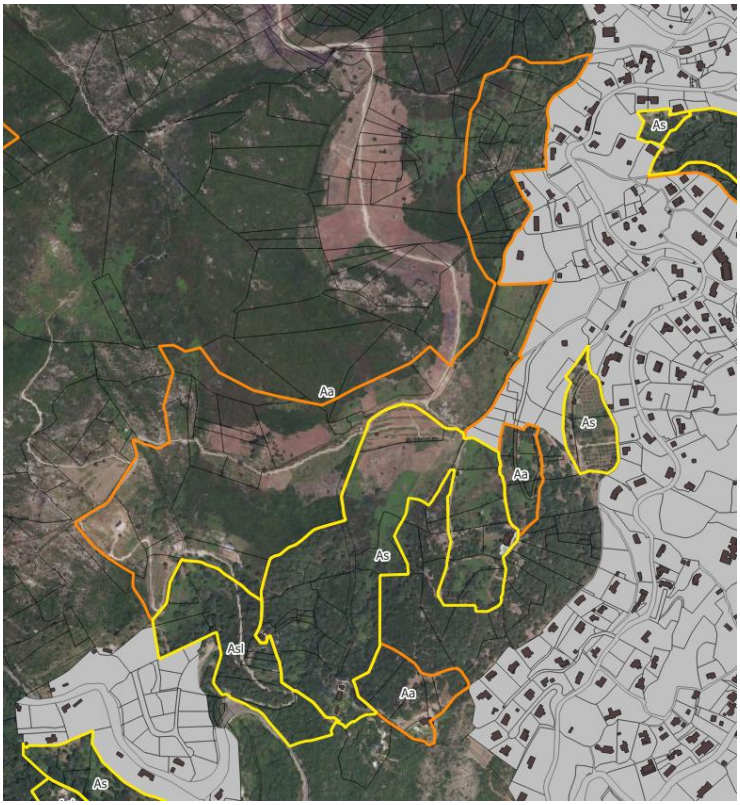


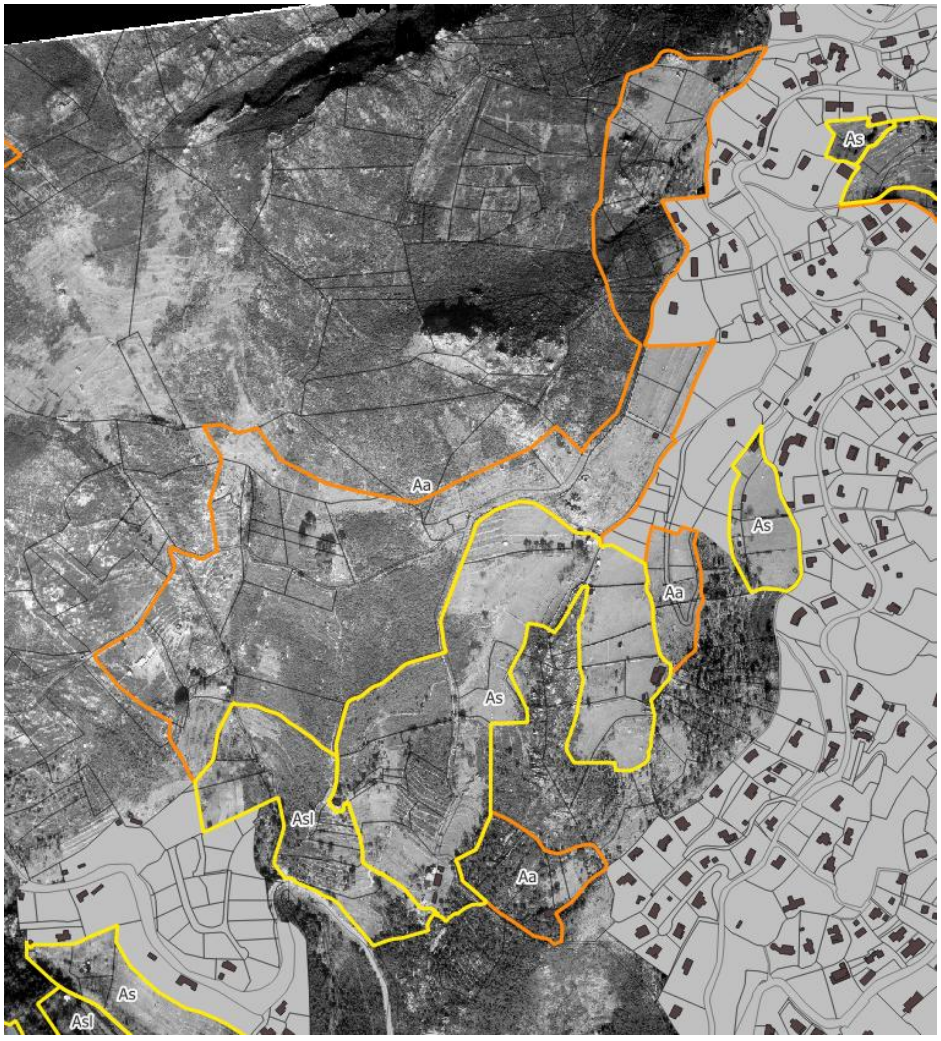
A Razetta, la zone agricole ordinaire a également été étendue à l'Ouest au-delà des ERPAT initiaux du PADDUC dans la mesure où un éleveur utilise les terres, que celles-ci font parties de l'exploitation et que des bâtiments agricoles y sont implantés.

Ces espaces n'ont pas été intégrés aux ESA car après analyse des photographies aériennes anciennes, actuelles, ou encore le cadastre Napoléonien, ces espaces ne semblent pas avoir été cultivés par le passé et ne le sont pas aujourd'hui. La commune a toutefois souhaité affirmer la vocation agricole du site, compte tenu de son historique et de la présence de l'exploitant, en compatibilité avec le volet réglementaire du PADDUC.

Zoom sur la prise en compte de l'exploitation existante

Zone agricole ordinaire délimitée avec le PLU, complétant la zone agricole délimitée en ESA





2.5.2 Bilan des délimitations agricoles opérées avec le PLU

Le PLU de 2009 avait délimité moins de 3 ha d'espaces agricoles contre 327,30 ha avec la révision générale, dont 191,66 ha délimités au titre des espaces stratégiques.

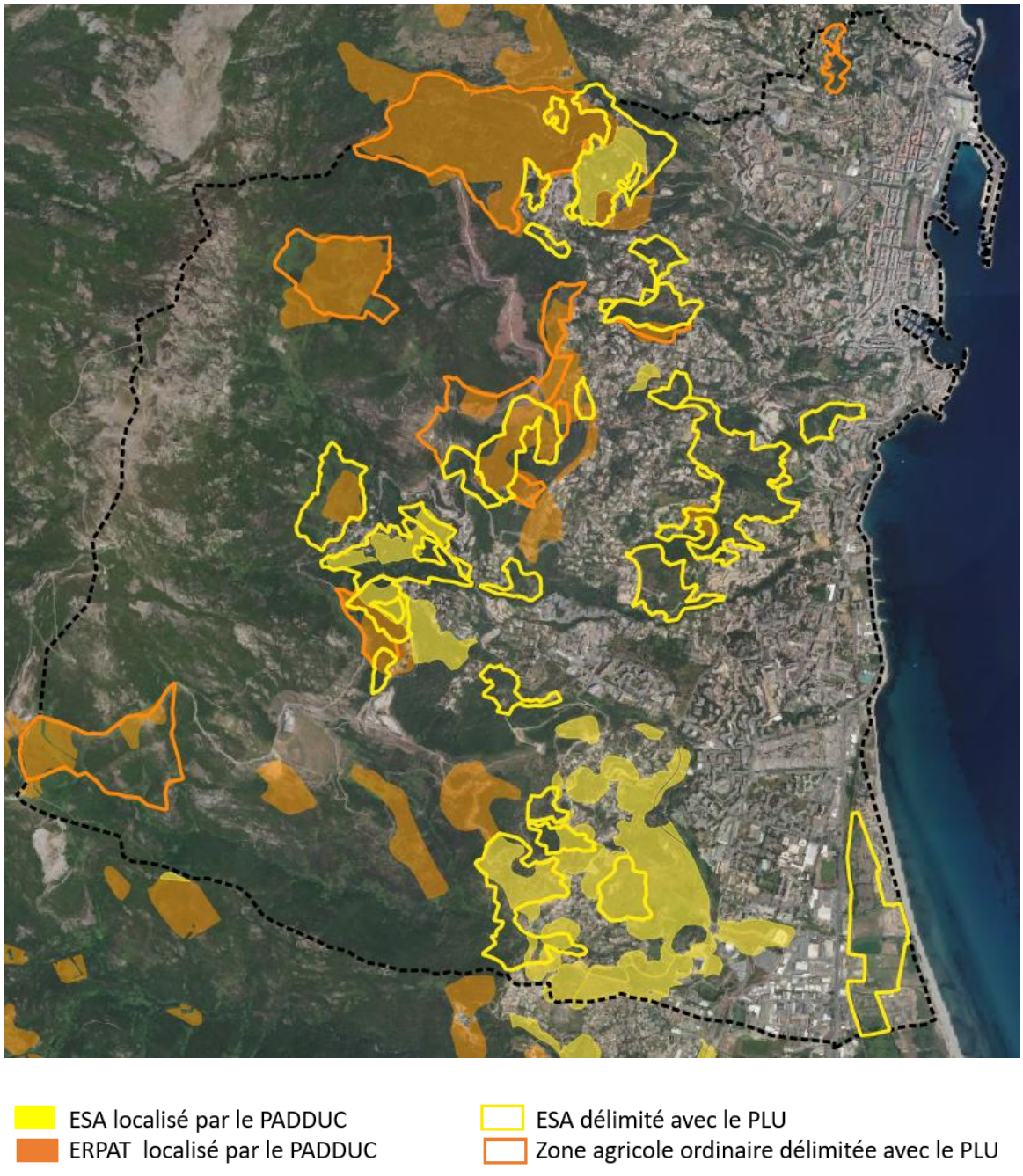
La commune affiche donc sa réelle volonté en faveur du développement de ce pan économique et remplit largement l'engagement qu'elle s'était fixée au sein du PADD.

Elle remplit également pleinement l'objectif fixé au SAT du PADDUC qui est de 110 ha d'ESA.

La cartographie comparative ci-après synthétise les espaces agricoles délimités en tant qu'ESA et en tant zone agricole ordinaire, au regard de celles du PADDUC, après adaptation à l'échelle cadastrale, par application du critère cultivable et analyse de sources historiques.

Cartographie comparative

ESA et ERPAT du PADDUC / ESA et zone agricole ordinaire du PLU



A l'extrémité Nord de la commune, au lieu-dit Casella-Broculi, on trouve une ancienne oliveraie dont il ne reste plus que quelques sujets ; ils sont plus présents sur la commune voisine mais cette spécificité se retrouve dans le nom de la rue qui la borde (chemin des oliviers). Un agriculteur exploite la partie plus au Nord. Il pourra y développer son exploitation, ou d'autres cultures, certaines planches cultivées montrant un bon potentiel.

Au niveau de Cardo l'ESA figurant au PADDUC a pu être augmenté. Des espaces proches du village présentent également toutes les caractéristiques des ESA et ont donc été intégrés. L'ancienne châtaigneraie figurant par ailleurs au Plan Terrier et qualifiée d'ERPAT au PADDUC a été intégrée en zone agricole ordinaire avec le PLU sachant que, pour ce secteur, l'objectif est

néanmoins de maintenir le couvert arboré (enjeux paysager au regard du village de Cardo). L'usage agricole pourra passer par la remise en état de la châtaigneraie et/ou des activités compatibles.

Au niveau de Gradiccia, l'ERPAT du PADDUC (concernant ici également une ancienne châtaigneraie) a été classé en zone agricole ordinaire avec le PLU, tandis que les espaces limitrophes non urbanisés au Nord ont été classés en ESA, étant par le passé cultivé.

Au niveau de San Gaetanu, l'ESA du PADDUC qui ne concernait que trois parcelles enclavées dans le tissu urbain représentant une surface inférieure à 2ha. Il a été supprimé, décalé hors zone urbaine et étiré jusqu'à la zone boisée jouxtant Uccini.

Dans le prolongement de cette zone le secteur d'Uccini et de Ste Apollonie sont également qualifiable d'ESA.

A Chiose-Aja-Majo, le périmètre de l'ERPAT (zone agricole ordinaire) a été adapté à l'occupation passée et diffère légèrement.

Une partie a été soustraite car elle correspond au périmètre de protection du captage d'eau potable au sein de laquelle i convient de limiter la présence des bêtes, mais le périmètre a pu être agrandi côté Est et Ouest, les terrains présentant visiblement es mêmes caractéristiques.

Entre Campo Ventosu et Razetta, l'analyse a permis de requalifier des ERPAT en ESA, compte tenu de leur historique. La zone agricole ordinaire a pu être agrandie, pour les mêmes motifs, comprenant par ailleurs des bâtiments agricoles et la présence d'un éleveur. Une partie a toutefois été soustraite et requalifiée de zone naturelle dans la mesure où il s'agit d'une faille amiantifère affleurante à risque élevée.ne comprenant que très peu de végétation.

A Suerta, l'espace délimité en tant qu'ERPAT à l'Ouest et sur les hauteurs du hameau était autrefois cultivé en vignes et a donc été requalifié en ESA. A l'est de celui-ci l'ESA repéré au PADDUC a pu être agrandi au regard également de son historique, moyennant la préservation d'un espace boisé au cœur de ce secteur, cette unité ayant visiblement toujours été boisée.

Un peu plus à l'Est un secteur cultivé a été ajouté en tant qu'ESA, compte tenu de son passé en tant qu'espace cultivé ; pour partie actuellement cultivé des jardins potagers.

A Subigna, les ESA repérés au PADDUC et qui sont maintenus avec le PLU en tant que zone à urbaniser sont largement compensés par d'autres terrains à équivalents proximité :

- à l'Est de Suerta (limitrophe) où les ESA ont été étendus par adaptation à l'échelle cadastrale
- par la reconnaissance en tant qu'ESA des terrains à proximité immédiate, côté Ouest, autrefois cultivés en vignes, pour partie identifiés en tant qu'ERPAT au PADDUC.

Au Sud d'Ondina, une partie du secteur autrefois également cultivé a été classé en ESA au PLU. Actuellement trois potagers y sont présents et on y trouve plusieurs anciens bâtiments agricoles.

A Arinella la forte valeur agricole des terres, tel que vu précédemment, a été affirmée avec le PLU en tant qu'ESA.

A Labretto, secteur inscrit dans le SER du PADDUC, 6,7 ha d'un seul tenant ont été conservés pour des fins agricoles et qualifiées d' ESA avec le PLU, ce qui permettra en outre la préservation d'une zone tampon entre le futur pôle hospitalier et la zone d'habitat.

La zone agricole délimitée avec le PLU de 2009 et cultivée par un exploitant a été agrandie à la suite de la demande formulée dans le cadre de la concertation, pour permettre l'extension de la zone de culture. Compte tenu de la vocation actuelle et future et de la présence du siège d'exploitation, choix a été fait de classer l'ensemble en tant qu'ESA avec le PLU.

Sur les hauteurs d'Agliani/Corbaja, les ESA du PADDUC qui n'ont pas vocation à être urbanisés ont été classés en ESA avec le PLU. Les contours des ESA du PLU diffèrent légèrement de ceux du PADDUC dans la mesure où l'analyse du cadastre napoléonien et de sa matrice nous indiquent que ces terrains étaient cultivés. On y retrouve des terrasses, témoins du passé. Le périmètre

englobe le site archéologique, comme au PADDUC, les activités pastorales étant à priori compatibles avec sa présence.

A l'extrémité Ouest du territoire, au col de Teghime, la zone agricole ordinaire délimitée avec le PLU est plus étendue que l'ERPAT localisé avec le PADDUC. Cet ajustement est motivé, comme à Razetta, par l'utilisation du site par des éleveurs, les orientations réglementaires du PADDUC prescrivant le classement en zone agricole des ERPAT support d'une exploitation. D'anciens murs en pierres, témoin d'une occupation historiquement pérenne et passée délimitent par ailleurs les exploitations.

Enfin, concernant les trois ERPAT localisés au PADDUC à Corbaja Soprana, les potentialités pastorales sont aujourd'hui difficiles à distinguer compte tenu du couvert végétal peu différencié entre les secteurs délimités par la SODETEG, repris par la PADDUC et la végétation présente sur l'ensemble du relief. Sur les photographies aériennes contemporaines à l'étude SODETEG on devine que l'ensemble du relief était une zone de pâture (au-delà des seuls secteurs délimités) mais cette unité géographique ne présente plus du tout les mêmes caractéristiques.

Le Plan Terrier indique dans ce secteur une surface plus généreuse en terres labourables, mais qui ne se superpose qu'en partie aux ERPAT délimités à l'Est et Ouest de cette unité. Le cadastre napoléonien renseigne quant à lui sur la présence de plusieurs bâtiments ruraux, de nombreux fours à chaux ainsi que de vastes étendues de bruyère qui servaient à les alimenter, mais pas de cultures ou de surfaces en « terre ». Enfin l'ERPAT délimité au PADDUC en partie Ouest est aujourd'hui impacté pour environ un bon tiers par des remblais. Seule une étude plus spécialisée permettrait en effet de confirmer l'éventuel potentiel agricole de l'unité géographique, qui pourra le cas échéant être évalué ultérieurement à la mise en œuvre du PLU dans le cadre de l'AFP. Ces espaces n'étant pas support d'une exploitation, choix a donc été fait de les intégrer à la zone naturelle autorisant les activités pastorales, plutôt qu'en zone agricole.

En complément

Au potentiel de 327 ha d'espaces agricoles répertoriés avec le PLU peuvent s'ajouter :

- le secteur répertorié en zone Na avec la révision générale, compte tenu de leur caractère actuellement naturel, mais correspondant à des surfaces pouvant être mobilisés pour les activités pastorales incluses dans le périmètre de l'AFP en projet soutenu par la commune.
- les sous-secteurs Nja également été inscrits au PLU, ces secteurs au sein de la zone urbaine étant cultivables, et pouvant être mobilisés pour des jardins familiaux ou jardins partagés.

En outre :

- le règlement de la zone UD, correspondant à une zone résidentielle où un potentiel agronomique existe également d'une manière générale, ne fait pas obstacle à l'implantation d'activités agricoles et impose la préservation d'un minimum de surface à affecter aux jardins potagers ;
- le règlement de la zone UE autorise également l'implantation de structures agricoles; compte tenu du caractère déjà artificialisé de la zone, elle peut tout à fait être adaptée à des pratiques en hors-sol sous serres, comme par exemple et sans être exhaustif, l'horticulture, la production de jeunes plants ou tomates.

2.5.3 La préservation des espaces agricoles à travers le règlement

Avec la révision générale, des coupures d'urbanisation ont délimitées en application de la loi littoral. Elles sont composées à la fois de zones naturelles et agricoles formant des ensembles cohérents.

Les espaces agricoles inclus dans les coupures d'urbanisation ont été délimités en secteurs Al et Asl.

Parmi les ESA, 108,96 ha sont inclus dans les coupures d'urbanisation. Ils sont de fait strictement protégés.

La loi littoral n'autorisant les nouvelles constructions nécessaires aux exploitation agricoles que dans le prolongement des tissus urbain et hors coupure d'urbanisation, des secteurs As (lorsque espaces stratégique agricole) et/ou Aa (zone agricole ordinaire) situés à la lisière des coupures d'urbanisation et de la zone urbaine ont été délimités à cet effet et permettre l'installation de nouveaux agriculteurs. De plus, les zones agricoles étant en grande partie au contact de la zone UD, le règlement de cette zone autorise également les constructions agricoles compatibles avec la zone résidentielle.

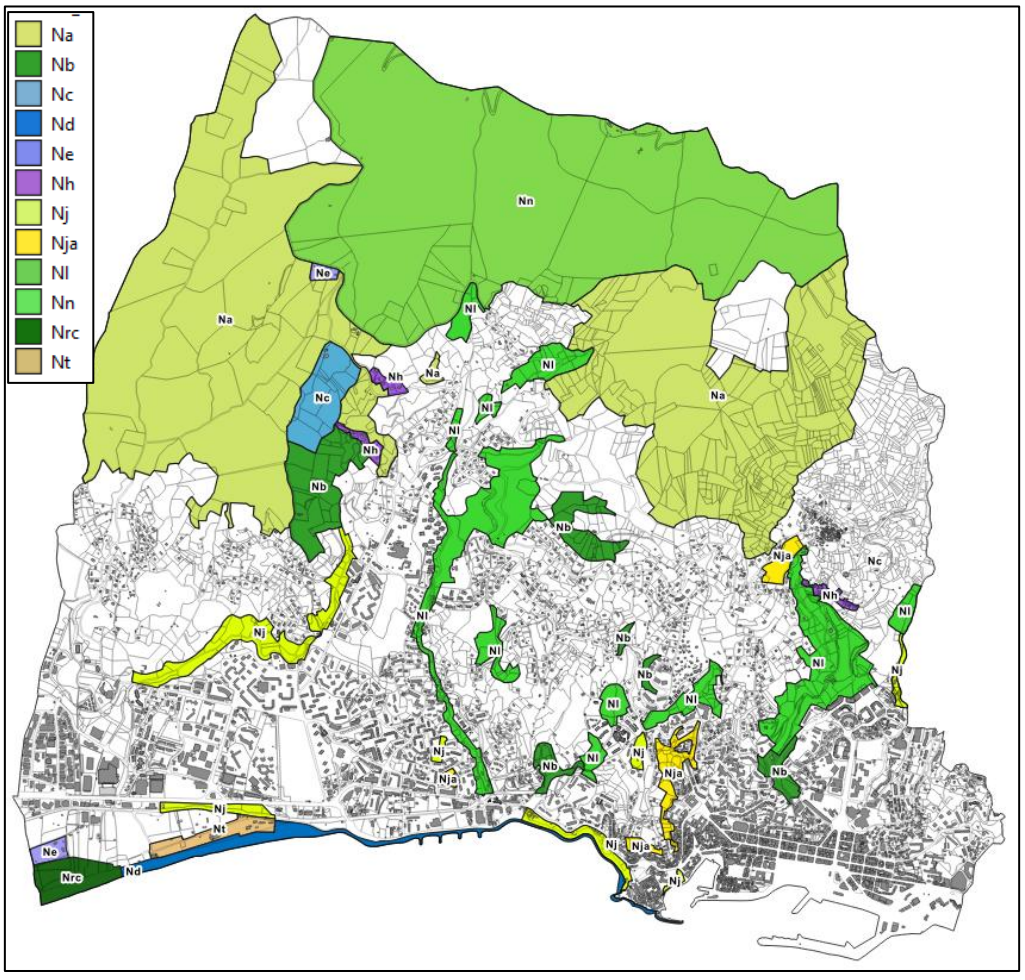
Une disposition spécifique a toutefois été introduite au sein du règlement permettant de déroger au principe de continuité. Elle vise à permettre la réhabilitation des bâtiments actuels établis en discontinuité urbaine, et notamment s'il s'agit d'anciens bâtiments présentant un caractère patrimonial compte tenu de leur ancienneté (bâtiments figurant au cadastre napoléonien). Le règlement précise toutefois que cette dérogation est soumise à l'accord de la CTPENAF.

Le PLU prend également en compte les quelques habitations existantes en autorisant des extensions mesurées et annexes dans une certaine limite avec un principe de regroupement des constructions. Cette possibilité est plus réduite dans les coupures d'urbanisation.

2.6 La délimitation des espaces naturels et les règles qui s'y appliquent

La zone Naturelle est une zone à protéger en raison de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique et de leur caractère d'espaces naturels. Elle comprend également des espaces pouvant être utilisés pour le pastoralisme et/ou l'arboriculture traditionnelle.

La zone Naturelle comprend 11 secteurs délimités et réglementés de manière différenciée en fonction de leurs caractéristiques et/ou de leurs potentiels.



2.6.1 Le secteur Na

Il correspond à des espaces aux caractéristiques naturelles autrefois localement support de pratiques pastorales et/ou de cultures et qui pourraient retrouver en certains endroits ces usages, sans qu'il soit aujourd'hui possible d'affirmer leur potentiel compte tenu de l'évolution des milieux. La potentialité est aujourd'hui, en l'état actuel des connaissances, en effet difficile à déterminer, mais la plus grande part de ce secteur a été identifié en tant que zone de parcours sur maquis à l'étude SODETEG et l'analyse du cadastre Napoléonien montre que certaines terres pouvaient – en complément de celles déjà classés en zone agricole - être cultivées.

On retrouve ce secteur sur les hauteurs, entre la zone rocailleuse accompagnant la crête asylvatique et la zone urbaine ; de Cardo à Razetta et des hauteurs d'Agliani au col de Teghime On y trouve de nombreux témoignages du passé agricole avec plusieurs constructions et terrasses en ruine notamment entre Cardo , Razetta et Aja Majo ainsi qu'entre Suerta et Razetta.

Ce secteur inclus quelques ERPAT répertoriés au PADDUC (Corbaja Soprana). Si la potentialité a été qualifiée de moyenne pour des pratiques pastorales dans les années 1980, il est plus difficile aujourd'hui de les qualifier de la sorte. Leur classement en zone naturelle a été privilégié compte tenu de leurs caractéristiques actuelles, plutôt en maquis ou boisé et de leur caractère isolé au sein du massif.

La commune souhaite voir émerger une Association Foncière Pastorale (AFP) ; des analyses pourront être réalisées de manière plus poussées sur ces espaces dans ce cadre. En l'attente, le règlement du PLU ne fait pas obstacle aux constructions nécessaires aux exploitations agricoles ou forestières, dans le respect des différentes contraintes (prise en compte du PPRIFF et autres zones de risques, SPR , implantation des nouveaux bâtiments en continuité des espaces urbanisés ou par dérogation au principe de continuité soumise à l'avis de la CTPENAF …).

2.6.2 Le secteur Nb

Il correspond à des espaces naturels à dominante boisée, dont la strate arborée mérite d'être préservée car elle est à la fois riche en biodiversité et participe à la qualité paysagère des sites.

On retrouve ce secteur sur les hauteurs d'Ondina (identifié parmi les corridors écologiques), au Sud de Campo Ventosu sur le côteau en arrière-plan du front bâti et soulignant le relief, plus localement en accompagnement du promontoire de San Gaetano, et entre St François et Recipello, par exemple.

Ces espaces sont généralement dans le prolongement d'espaces naturels ou agricoles préservés en tant que coupure d'urbanisation. Les nouvelles constructions même liées aux exploitations agricoles et forestières n'y sont pas autorisées. Les éventuels déboisements y sont strictement encadrés.

2.6.3 Le secteur Nc

Il correspond aux cimetières de Cardo et d'Ondina ainsi qu'à l'extension programmée de ce dernier.

Le cimetière de Montesoro, délimité en zone Naturelle avec le PLU de 2009 a quant à lui été intégré à la zone urbaine, compte tenu de sa localisation au sein de l'enveloppe urbaine.

2.6.4 Le secteur Nd

Il correspond aux parties du domaine public maritime aménagé hors zone portuaire, ainsi qu'à la plage d'Arinella, n'autorisant que les installations et ouvrages nécessaires à la sécurité ou à la salubrité publique ainsi que les équipements sportifs démontables liées aux activités nautiques bénéficiant d'AOT, compte tenu de la proximité et besoins de fonctionnement du centre nautique en saison.

2.6.5 Le secteur Ne

Il correspond aux constructions nécessaires aux services publics (centre de transfert des déchets et dépôt gazier).

Par rapport au PLU de 2009, les zones ont été réduites de façon à mieux prendre en compte :

- pour le dépôt gazier, le site d'activité actuel sans aller au-delà, compte tenu notamment de l'ERC identifié au PADDUC à affirmer et, donc pris en compte avec la révision générale
- pour ce qui concerne le centre de transfert des déchets : en réduisant le périmètre à la plateforme comprenant les bâtiments, la zone de stockage /enfouissement étant arrivé au terme de ses capacités et n'étant donc plus destiné au stockage.

2.6.6 Le secteur Nh

Il correspond à un ensemble d'habitations regroupées où seules les extensions mesurées des habitations existantes sont autorisées. Les bâtiments agricoles sont également susceptibles d'y être autorisés sous réserve de compatibilité avec les habitations et accord de la CTPENAF, compte tenu de leur position en discontinuité urbaine au sens de la loi littoral.

2.6.7 Le secteur Nj

Il correspond à des jardins et des espaces de nature en ville à préserver pouvant faire l'objet d'aménagements légers pour la fréquentation du public dans le respect des lieux, comprenant :

- un sous-secteur Nja au sein duquel l'aménagement de jardins partagés ou de jardins pédagogiques peut être autorisé. Ce sous-secteur vient porter le projet communal au Nord de Fort Lacroix exprimé dans le PADD. Projet qui peut également être développé à proximité du Lupinu, où un emplacement réservé a été matérialisé.

Un secteur Nj est délimité au niveau du passage de la future voie de liaison Bastia-Furiani déjà acté et qui longera le futur pôle hospitalier de Labretto. Le zonage ne fait pas obstacle à la réalisation de la voie. Les espaces résiduels et abords du ruisseau pourront être mobilisé après travaux ou dans les délaissés en tant qu'espaces de nature en ville.

2.6.8 Le secteur Nl

Il correspond aux coupures d'urbanisations délimitées au titre de l'article L121-22 du CU ayant des caractéristiques naturelles et qui s'inscrivent dans le prolongement d'espaces agricoles délimités au même titre. Seules les extensions mesurées peuvent être autorisées, de manière plus stricte que dans les zones naturelles ordinaires (emprise au sol et surface de plancher moindres notamment).

2.6.9 Le secteur Nn

Il correspond au massif montagneux dont la plus grande partie est constitué d'un réservoir de biodiversité; il comprend également les périmètres de protection des captages d'eau potable, l'ensemble étant à protéger strictement de toute nouvelle construction.

2.6.10 Le secteur Nrc

Il correspond à un espace Naturel Remarquable Caractéristique du littoral ; le règlement y est strict et en adéquation avec la loi littoral pour la préservation du milieu. Il inclue une partie du dépôt gazier actuel afin d'affirmer, aux termes de l'exploitation, l'objectif de renaturation du site.

2.6.11 Le secteur Nt

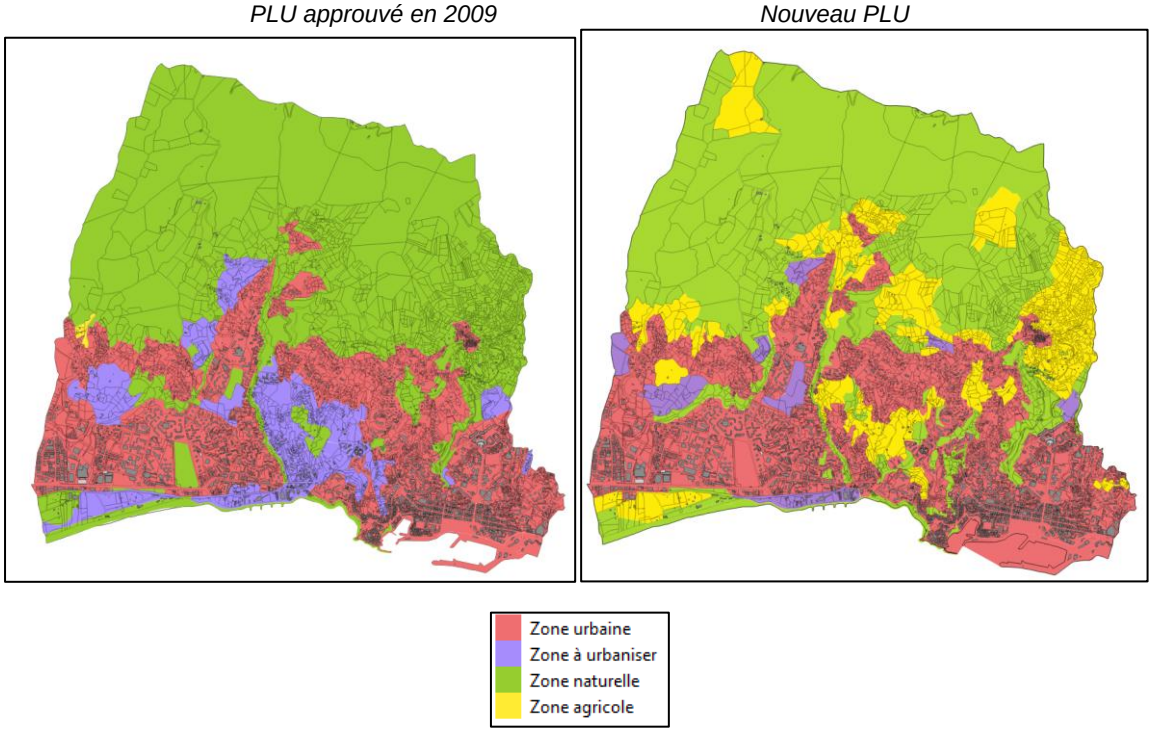
Il correspond au secteur aménagé à l'arrière de la plage d'Arinella, destinée aux activités nautiques et à l'accueil touristique dont la vocation est à maintenir sans pour autant agrandir son périmètre aménageable, ni constructible. Il peut faire l'objet d'AOT.

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

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 compactes permettant une meilleure préservation de l'environnement naturel et du potentiel agricole identifié sur la commune.

Ainsi 110 ha seront préservés, comparativement au PLU de 2009.

PLU approuvé en 2009 *Nouveau PLU*



	PLU de 2009		PLU révisé		Différentiel	
Zone Urbaine	672,01	880,98	708,11*	771,02*	+ 36,10**	- 109,96
Zone A Urbaniser	208,97		62,91		- 146,06	
Zone Naturelle	1099,27	1102,16	884,82	1212,12	- 214,45	+ 109,96
Zone Agricole	2,89		327,30		+ 324,41	
TOTAL	1983,14		1983,14*			

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

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

3. JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS EDICTEES PAR LE REGLEMENT POUR LA MISE EN ŒUVRE DU PADD

3.1 Orientation n° 1 du PADD : Affirmer Bastia comme un lieu de croissance et d'échange en Méditerranée

3.1.1 O1 - Objectif A. Une ville connectée, ouverte sur la Méditerranée et le monde

Développer les activités portuaires

Le règlement de la zone (UP) vient affirmer la vocation portuaire.

La vocation de chaque secteur a été affirmée au sein du règlement, et notamment au sein de l'alinéa 1.2, à la fois au regard des éléments figurant dans les actes de concessions, et à la fois au regard de la vocation des Ports inscrite au Schéma de Mise en Valeur de la Mer (SMVM) du PADDUC.

En l'attente d'une décision sur la requalification des Ports et du devenir du site de la Carbonite, le site a été classé en zone à urbaniser « stricte », nécessitant une évolution ultérieure du PLU pour permettre son urbanisation, quel que soit le projet retenu. En l'attente, seules les extensions mesurées sont autorisées.

Renforcer les liens entre les différents quartiers grâce à la desserte ferroviaire

Les zones de bonne desserte (ZBD) correspondant à un périmètre de 500 m autour des gares et haltes ferroviaires sont reportées aux documents graphiques réglementaires.

Dans chaque zone concernée, à l'article l' « *ARTICLE 6 -UA- STATIONNEMENT* », alinéa « *6.1 Obligation en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules* », le nombre minimal de places de stationnement à réaliser a été réduit de façon à inciter à un usage plus accru de ce moyen de transport. Les ZBD sont par ailleurs également desservies par les transports en bus et la réalisation de pôles d'échanges est inscrite au PGDU.

Tous les quartiers de l'agglomération sont desservis par les transports collectifs, à l'exception des hauteurs de Labretto/Agliani. La réalisation du nouveau pôle hospitalier ainsi que la densification progressive du tissu urbain sur la partie Sud-Ouest de la ville permettront lors d'une prochaine évolution du PGD l'organisation d'une desserte en bus.

Assurer une connexion aéroportuaire plus forte avec la ville

Cette connexion passe par l'organisation et l'augmentation de la fréquence des transports en communs. Ne concerne pas directement le zonage et le règlement.

Promouvoir le développement des communications numériques

Le réseau des communications numériques via la fibre sera mis en place progressivement dans sur l'ensemble du territoire communal. Les nouvelles constructions ont des obligations de raccordement.

L'alinéa « *10.2.5 Obligations en matière d'infrastructures et de réseaux de communication électroniques* » contenu dans l' « *ARTICLE 10.2 -DG- DESSERTE PAR LES RESEAUX* » précise les obligations de raccordement

3.1.2 O1 - Objectif B. Soutenir la création d'emplois à travers le développement des activités économiques

L'objectif affirmé à travers le PADD est de privilégier le déploiement de commerces de proximité répondant aux besoins quotidiens et hebdomadaires des résidents au sein des différents quartiers de la ville, plutôt que de se diriger vers de vastes centres commerciaux et la création de nouvelles zones d'activités monofonctionnelles.

Les grandes surfaces sont en effet consommatrices de foncier qui ne peut généralement être utilisé à d'autres fins, ces dernières n'étant que trop peu souvent intégrées dans le cadre d'opérations permettant une mixité des fonctions urbaines et des usages. Elles générèrent en outre des flux de déplacements accompagnés des nuisances et pollutions associées et s'avèrent un frein au développement du commerce et d'un artisanat plus local.

Tout en préservant la fonctionnalité des zones existantes spécifiquement dédiées aux activités économiques moyennant quelques légères adaptations (zone UE), la commune entend donc privilégier l'implantation de petites et moyennes surfaces plus aptes à s'intégrer dans les tissus urbains et d'influence favorable sur le développement de l'artisanat et commerces de détail locaux.

Une unité foncière à Pastoreccia, dans le prolongement de la ZAE d'Erbajolo et délimitée pour cette vocation au PLU de 2009, sera néanmoins réservée à cet effet, compte tenu des besoins exprimés par la CAB pour le développement d'activités tertiaires.

Conforter le dynamisme du centre-ville, promouvoir l'offre de services et de commerces de proximité équilibré entre centre-ville, quartiers et périphérie et préserver / encourager la diversité des fonctions urbaines dans les centralités de quartier

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

Afin de privilégier l'artisanat et le commerce de détail et de proximité plus adaptés à l'agglomération de Bastia et à l'intégration urbaine au sein des zones résidentielles de la commune, la superficie maximale a été harmonisée en zone UA et UB à 1000 m² de surface de vente. La limitation à 300 m² imposée par le PLU approuvé en 2009 s'étant avérée trop restrictive pour permettre leur création et/ou évolution en centre-ville, et trop significative en zone dans les zones urbaines denses, pouvant laisser place à une typologie de zone d'activités.

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

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

Le règlement précise que la surface de vente des commerces de type supermarchés et hypermarchés existants sur la commune et dépassant 1000 m² ne peut être augmentée.

Afin de se prémunir du report et du développement de grandes surfaces alimentaires au sein des zones d'activités (zones UE) qui viendraient concurrencer les activités intégrées dans les tissus urbains, le règlement prescrit également, pour la zone UE, qu'en cas de création de constructions ou extension de bâtiments existants destinées aux surfaces de vente de produits alimentaires, celles-ci soient limitées à 500 m² (ex : boulangerie, boucherie, épiceries, supermarchés, …).

Le PLU prend en compte les commerces de taille supérieure en autorisant, d'une manière générale et dans l'ensemble des zones, leur évolution dans les volumes existants, sans pour autant en créer de nouveaux de grande superficie. Des enseignes « locomotives » pourront s'y implanter. Leur présence ponctuelle au sein de la zone marchande du cœur de ville en augmentant significativement l'achalandage de cette zone, favorisera les établissements voisins, l'ensemble restant adapté aux caractéristiques du bâti ancien.

Au sein de la ville basse, composée du tissu historique en partie Nord de la ville (zone UA) et des grands ensembles au Sud de la ville (zone UB), des rues/places au sein desquelles doit être préservée/renforcée la diversité commerciale ont été repérées aux documents graphiques réglementaires et font l'objet de prescriptions spéciales à l'alinéa « *2.2 Mixité fonctionnelle* » contenu à l' « *ARTICLE 2 -UA- MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE* ». Ces dispositions visent à privilégier l'occupation des rez-de-chaussée par des activités artisanales, commerciales et équipements recevant du public pour assurer un certain dynamisme au sein de la ville, et à

renforcer la mixité des fonctions urbaines au Sud de la ville notamment. Les changements de destinations/sous-destinations y sont également réglementées dans le même objectif.

Il s'agit à travers ces mesures de préserver les caractéristiques marchandes de ces artères, en tant que lieu de vie, d'échanges, et de dynamique passant par l'attractivité et la diversité de l'offre commerciale. La présence d'équipements recevant du public, autorisés sur ces artères également, du fait de leur fréquentation doit participer à la dynamique commerciale.

Localisation des rues et places où doit être préservée/confortée la diversité commerciale, reportées aux documents graphiques du PLU

Accompagner le développement économique

L'accompagnement du développement économique passe par les différentes mesures précédemment exposées ainsi que par la requalification/embellissement du centre-ville déjà engagée par la commune et qui sera poursuivi.

De même la création de parkings publics supplémentaires en complément d'une incitation à l'utilisation des transports en commun et modes doux est prévue et à l'étude sur les quartiers de Toga et le secteur gare-Recipello notamment.

Adapter et développer l'économie agricole

Le zonage du PLU révisé affirme la potentialité du déploiement des activités agricoles à travers l'inscription en zone A d'un peu plus de 333 ha contre moins de 3 ha délimités à ce titre au PLU de 2009.

Le règlement de la zone N indique également certaines possibilités en faveur de l'agriculture au sein :

- du secteur Na correspondant à des espaces aux caractéristiques naturelles autrefois support de pratiques pastorales, plus localement culturales, qui pourraient retrouver par endroit cet usage et participer à la gestion du risque feu de forêt.
- du sous-secteur Nja, au sein duquel l'aménagement de jardins partagés ou de jardins pédagogiques peut être autorisé
- du secteur Nh au sein duquel les bâtiments agricoles sont susceptibles d'être autorisés, sous réserve toutefois de l'accord de la CTPENAF après étude du dossier, compte tenu du caractère en discontinuité urbaine du secteur, par rapport à l'agglomération

Le règlement de la zone UD, qui correspond à la ville haute, laisse la possibilité d'implanter des exploitations agricoles, compte tenu des terrasses présentes et terres potentiellement cultivables. L'alinéa « *5.6 Traitement des espaces verts* » contenu dans l' « *ARTICLE 5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES SURFACES NON-BATIES ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS* » prescrit par ailleurs que « *Pour les espaces verts accompagnant les constructions répondant à la destination « habitation » : au minimum une planche (terrasse) entière et d'un minimum de 100 m² devra être réservée pour un usage en tant que jardin potager ou verger* », participant ainsi à l'autosuffisance alimentaire à l'échelle individuelle des ménages.

Le règlement de la zone UE, qui correspond à la zone d'activités permet également la création d'activités agricole. Les cultures hors sol, comme par exemple la culture de jeunes pousses, champignonnières, ou encore les activités horticoles pouvant tout à fait être implantés dans ce type de zone et sont même à y privilégier, dans la mesure où leur implantation en zone A ne participerait qu'à l'artificialisation du sol, sans exploiter la potentialité de la structure biologique du sol d'origine.

Développer une économie basée sur la culture, le patrimoine et la langue

Cet objectif inscrit au PADD ne nécessite pas de mesures spécifiques au sein du règlement du PLU.

Soutenir le développement du tourisme

La poursuite de l'embellissement de la ville et de son patrimoine architectural participe à son attrait touristique et au développement d'itinéraires culturels.

Le développement d'itinéraires axés sur la découverte des éléments naturels et patrimoniaux vernaculaires participera en complément à remplir cet objectif, notamment par la réappropriation des anciens chemins, aujourd'hui mieux protégés avec le PLU.

L'hébergement marchand, sous forme d'hôtels, est autorisé dans toutes les zones urbaines du PLU et va dans le sens de l'objectif.

Afin de conforter les activités de nature orientées vers la mer :

- la vocation des Ports de plaisance de Toga et du Vieux-Port sont affirmés
- les vocations balnéaire et nautique d'Arinella sont également affirmées par la délimitation d'un secteur et de règles spécifiques, en outre la zone agricole limitrophe participant à l'attractivité du site, étant donné son caractère non urbanisé, est préservée.

Afin de conforter les activités de nature en ville ou orientées vers la montagne :

- les anciens chemins identifiés et à préserver peuvent aussi être support de pratiques sportives de plein air (marche, randonnées, footing, VTT …)
- des espaces de nature sont préservés en ville
- le secteur Nj correspondant à des jardins et des espaces de nature en ville peut faire l'objet d'aménagements légers pour la fréquentation du public dans le respect des lieux,
- le sous-secteur Nja au sein duquel l'aménagement de jardins partagés ou de jardins pédagogiques peut être autorisé, tout en étant un espace de production, peut également participer aux loisirs
- la création de jardins familiaux/jardins partagés est également possible au sein des secteurs Aa et As (espaces agricoles ordinaires et stratégiques)
- ces espaces de nature participent également aux relations avec la mer, quelles que soient leurs situations dans la mesure où ils offrent de nombreux points de vue sur la mer.

3.1.3 O1 - Objectif C. La santé au cœur de l'ambition de la ville

La délimitation de la zone 1AU-H, spécifiquement dédiée au nouveau Pôle hospitalier et réglementée en ce sens répond à cet objectif.

Même si le projet est prévu sur du long terme compte tenu des délais d'études, acquisition des terrains, construction des équipements … la commune a opté pour une zone à urbaniser réglementée de façon à permettre le projet dès que possible, sans nécessiter une nouvelle

modification du PLU pour l'ouvrir à l'urbanisation. Couverte par une OAP, les grandes orientations d'aménagement pourront d'ores et déjà être prises en compte en amont, dès la phase conception.

3.1.4 O1 - Objectif D. Conforter l'attractivité culturelle et les loisirs

Maintenir et conforter la structuration du développement culturel à travers les équipements implantés sur l'ensemble du territoire bastiais

Cet objectif inscrit au PADD ne nécessite pas de mesures spécifiques au sein du règlement du PLU.

Prévoir de nouveaux équipements structurants participant au rayonnement culturel de Bastia pour un meilleur maillage territorial

Cet objectif inscrit au PADD ne nécessite pas de mesures spécifiques au sein du règlement du PLU.

3.2 Orientation n° 2 du PADD : Organiser une ville qui respire

3.2.1 O2 - Objectif A. Limiter les flux de véhicules et Objectif B. Réduire les sources de nuisance et de pollution

Prévoir un développement mitoyen

Les zones d'extensions urbaines sont limitées et dans le prolongement de l'enveloppe urbaine actuelle et toutes les zones sont desservies par les transports collectifs, à l'exception du quartier Agliani qui jusqu'alors ne comportait pas une densité suffisante en termes de population pour la mise en place d'une desserte en bus. L'augmentation de la population dans ce secteur, par densification du tissu urbain actuel, ainsi que la création du pôle santé/hospitalier sera l'occasion de compléter le réseau de desserte, lors d'une prochaine mise à jour du PGD.

Soutenir les Plans de Déplacements permettant une meilleure organisation à l'échelle du territoire, renforcer l'offre en parking-relais et développer l'intermodalité

L'intermodalité passe par la mise en œuvre des actions et aménagements précisés notamment au PGD.

Des parkings relais sont prévus et à l'étude ; à Récipello-gare, Toga, Lupinu.

La Collectivité de Corse mène aussi et actuellement les études nécessaires à la réalisation d'une gare routière/pôle d'échange à proximité du stade de Montesoro au carrefour RT11/avenue P. Giacobbi; un emplacement réservé (n°28) a été intégré au PLU pour sa réalisation.

Elle mène également des études pour le doublement de la voie ferrée ; une marge de recul de 15 mètres par rapport à l'axe de la voie ferrée imposée avec le PLU révisé permet de créer les conditions de sa réalisation en évitant que de nouveaux bâtiments s'implantent trop proche de celle-ci, en complément de la SUP relative aux chemins de fer, figurant dans les annexes du PLU.

Elle prévoit également la création d'une nouvelle halte souterraine au Palais de Justice.

Selon les choix qui seront opérés pour les Ports, des actions pourront également être menées sur le secteur de la Carbonite.

Les autres aménagements prévus étant situés sur le domaine public, il n'a donc pas été nécessaire de reporter des emplacements réservés à cet effet.

Si des emplacements réservés supplémentaires s'avéraient nécessaires, une modification du PLU pourra être réalisée.

Réduire l'impact des aires de stationnement privatives

Le PLU agit sur plusieurs leviers.

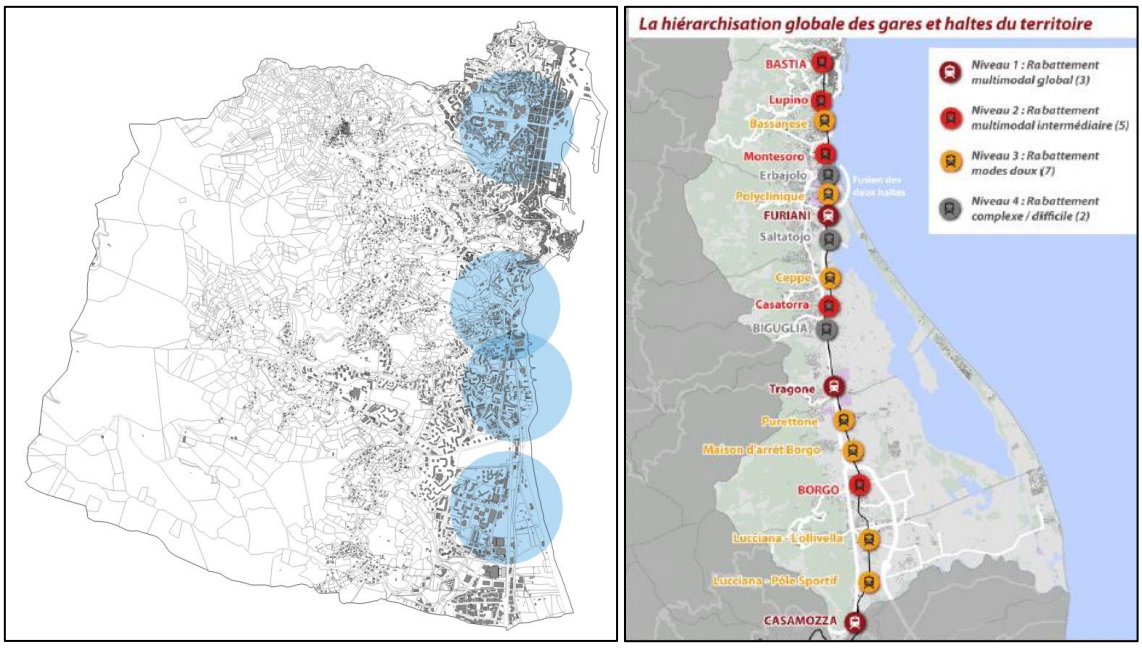
Une réduction des obligations dans les zones de bonne desserte (ZBD)

En compatibilité avec l'objectif clairement exprimé à travers le PADD qui est de limiter l'usage de la voiture pour un meilleur cadre de vie en privilégiant les transports collectifs et les modes de déplacements doux, des secteurs, dits « zones de bonne desserte », ont été délimités sur les planches graphiques règlementaires du PLU, correspondant à un périmètre de 500 m autour des gares ferroviaires. Au sein de ces secteurs, les obligations en termes de création de places de stationnement y ont été réduites, en adéquation avec les dispositions prévues au code de l'urbanisme.

Une moindre présence des parcs de stationnement permettra en outre de mieux mettre à profit les espaces libres, pour l'aménagement d'espaces verts végétalisés et par là même la valorisation des paysages bastiais et l'amélioration du cadre de vie.

Les secteurs délimités correspondent aux gares/haltes ferroviaires desservant principalement les zones résidentielles, et à leur hiérarchisation au sein du PGD. La station d'Erbajolo n'a pas été prise en compte volontairement dans la mesure où elle est plus difficile d'accès et dessert principalement la zone d'activité économiques.

Localisation des zones de bonne desserte (ZBD) reportées aux documents graphiques du PLU et extrait du PDG 2021



Une limitation des places de stationnement à l'air libre

Pour limiter l'impact visuel des aires de stationnement dans les zones mixtes résidentielles, notamment en cas de réalisation de bâtiment collectif, le règlement des zones les plus denses qui sont susceptibles de nécessiter un nombre de place conséquent (UA, UB, UC notamment), impose que la majorité du stationnement soit réalisé dans le volume des bâtiments (soubassement ou parking silo) ou en souterrain, plutôt qu'à l'air libre.

Le stationnement réalisé à l'air libre devra faire l'objet d'un traitement qualitatif, dont les règles sont précisées à l'alinéa « *5.7 Plantation des parcs de stationnement* » contenu à l' « *ARTICLE 5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES SURFACES NON-BATIES ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS* » de chaque zone, et modulées selon les zones.

Au sein de la zone UE, correspondant à la zone d'activité économique, des dispositions ont également été insérées de façon à réduire la présence visuelle du stationnement notamment en bordure des voies, en imposant un traitement plus qualitatif des marges de recul (espace être les bâtiments et les voies), par une végétalisation des espaces.

Une végétalisation et plantation des aires de stationnement est également imposée dans l'ensemble des zones, sauf UA et UP, compte tenu de leur typologie particulière.

Dans l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser, un accompagnement végétal des stationnements réalisés en soubassement (rdc des bâtiments) est également prévu afin d'éviter l'impact visuel des murs maçonnés aveugles.

La mutualisation des places de stationnement

Dans le même objectif le règlement encourage à la mutualisation des stationnements tout en en prévoyant en nombre suffisant à travers les deux dispositions suivantes :

- *« Lorsque les projets comportent plusieurs destinations ou sous-destinations permettant la mutualisation des aires de stationnement, le nombre total de place sera réduit sans qu'il ne soit inférieur aux ¾ de la somme des places à réaliser comptées indépendamment pour chaque sous-destination. »*
- *Pour les destinations « Equipement d'intérêt collectif et services publics » et « Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire » : les aires de stationnement doivent être ouvertes au public en dehors des heures de fonctionnement des établissements ».*

Le règlement du PLU offre la possibilité de mutualiser les places de stationnement, notamment en cas d'opération mixte sur une même parcelle ou unité foncière. Il l'impose pour les destinations, *« Equipement d'intérêt collectif et services publics » et « Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire ».*

Continuer à aménager des parcours piétons

Le PLU affirme la nécessité de préserver les anciens chemins qui permettront de valoriser les itinéraires piétons dans un cadre agréable et alternatif aux trottoirs le long des voies.

Agrandir et conforter le réseau cyclable

Cet objectif inscrit au PADD ne nécessite pas de mesures spécifiques au sein du règlement du PLU. L'extension des pistes cyclables prévues seront réalisés dans les emprises publiques existantes ; il n'a donc pas été nécessaire de reporter des emplacements réservés à cet effet.

En parallèle au déploiement des pistes cyclables, des espaces de stationnement des deux roues au sein des espaces publics et à proximité des gares, le règlement du PLU impose, à l' « ARTICLE 9.2 -DG- Stationnement des vélos » la création d'espaces spécifiquement dédiés au rangement des vélos, que ce soit pour les logements sous forme d'habitat collectif, les bureaux, les ensembles commerciaux, les bâtiments à usage industriel ou tertiaire destinés, selon les cas, aux occupants, usagers, clientèle, travailleurs ou agents. Cet article rappelle les obligations fixées au Code de la Construction et de l'Habitation.

Soucieuse de déployer ce moyen de déplacement, la commune prescrit, à travers le règlement de chaque zone à l'article « 6.3 Obligation en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les vélos », que ces obligations doivent être respectées à raison de 1,5 fois.

En effet, les obligations édictées par le code de la construction et de l'habitation sont assez réduites dans la mesure où, par exemple, seule 1 place par logement est exigée. La pratique du vélo et l'utilisation des pistes cyclables ne peut se faire qu'en disposant d'un nombre suffisant de places pour les ranger. Ainsi, il n'est pas rare que, pour les logements, les familles, notamment avec enfants, en aient plusieurs. De même la commune entend encourager plus amplement la pratique du vélo dans le cadre des déplacements domicile-travail qui ont lieu sur le territoire communal, de nombreux bastiais travaillant au sein de la commune. Ainsi, au-delà du déploiement des pistes cyclables, le PLU établit des mesures complémentaires propice à leur utilisation.

Améliorer la qualité de l'air

Une utilisation plus accrue des transports collectifs et le développement des modes doux doit permettre une amélioration de la qualité de l'air. Le développement des véhicules électriques doit également y participer.

Un projet d'électrification des quais du port de commerce est à l'étude, afin de lutter contre cette source de pollution, non négligeable sur le centre-ville. En cas de déplacement du Port à la Carbonite, cela sera pris en compte en amont, dans le projet d'aménagement.

3.2.2 O2 - Objectif C. Un meilleur partage de l'espace public : une accessibilité à tous

Le projet communal vise à la piétonnisation et/ou adaptation de certaines rues de la ville. Cet objectif inscrit au PADD ne nécessite pas de mesures spécifiques au sein du règlement du PLU.

3.2.3 O2 - Objectif D. Promouvoir la nature en ville

Bastia affirme sa volonté de préserver une part de nature en ville, qu'il s'agisse d'espaces verts aménagés, d'espaces aux caractéristiques naturelles ou d'espaces agricoles, en tant que facteur essentiel de la qualité de vie et du confortement du lien social entre les populations et les générations.

Préserver et renforcer la biodiversité en milieu urbain en poursuivant le maillage vert des quartiers

L'identification de la Trame Verte et Bleue (TVB) communale dans le cadre de la révision générale du PLU a amené à compléter l'armature des espaces identifiés dans le cadre du SPR présentant un atout environnemental et paysager certain, caractérisant la commune et donc à préserver de l'urbanisation, principalement en partie Nord de la ville.

Il existe en effet une continuité d'espaces naturels et/ou au potentiel agricole encore préservés entre la ville haute et la ville basse, créant un continuum depuis le Lupinu jusqu'à Cardo en passant par Fort Lacroix.

Tout en participant à la qualité de vie en offrant un cadre de vie agréable pour les résidents, ces espaces participent à la présence de la nature et de la biodiversité en ville, au cœur de l'agglomération.

Ces espaces, qui, ensemble, forment « une ceinture verte » participent à l'identité paysagère de la commune, valorisent sa silhouette urbaine, son inscription dans la topographie des lieux.

La préservation de ces unités paysagères est d'autant plus importante et à prendre en compte que la ville basse est déjà relativement dense et que le secteur des collines est amené à se densifier progressivement ; ces espaces de nature constitueront donc à terme et par contraste, des espaces de respiration dans l'agglomération.

La préservation des vallons et côteaux présentant des caractéristiques naturelles ou un potentiel agricole créera donc un espace d'articulation clairement identifié entre la ville haute et la ville basse, en évitant un nappage continu de l'urbanisation.

La préservation de grandes « zones vertes » au sein de la ville, participe aussi au maintien de zones de fraicheur face aux effets du changement climatique.

La trame verte et bleue peut également être support de fonctions récréatives compatibles avec la préservation des milieux : ils peuvent permettent d'offrir des espaces de promenade et de détente (parcs et jardins ouverts, espaces sportifs avec installations légères discrètement intégrées …), et également productive, puisque la qualification d'ESA a été, localement, retenue.

La préservation de la TVB avec la révision générale passe avant tout par les choix opérés en matière de zonage, en préservant au maximum ces espace à travers leur classification en zone agricole ou naturelle, et en grande partie identifiées en tant que coupure d'urbanisation au sens de la loi littoral.

Ceinture verte entre la ville haute et la ville basse préservée avec le PLU

Rétablir une offre équilibrée en espaces verts, développer la création de jardins à partager dans les quartiers

La préservation de la TVB permettra de préserver une part d'espaces verts significative.

Au Sud du Lupinu et Ouest de la RT11, un emplacement réservé a été ajouté avec la révision générale du PLU de façon à préserver un espace de nature en ville, dont la vocation est affirmée en tant que secteur Nja ; espace vert pouvant le cas échéant être cultivé (jardins familiaux, jardin partagé …). Cette même vocation est également affirmée sur le versant Nord et à l'extrémité de Fort Lacroix.

Un autre emplacement réservé a également été ajouté au niveau des collines, chemin de Razetta sur une petite parcelle qui pourra constituer un square de quartier avec un point de vue en belvédère sur la ville en bordure d'un des chemins historiques à conserver, le quartier ne disposant à l'heure actuel d'aucun espace vert ouvert au public.

Au sein des opérations d'ensembles qui seront réalisées, comme à Paese Novu, l'OAP prévoit la préservation et l'aménagement d'un espace vert de l'ordre de 2 ha.

Au Fangu, la préservation de la majorité des espaces cultivés et des abords du ruisseau sont également prévus.

A Labretto, la préservation d'un espace agricole, jouant également le rôle de zone tampon entre le futur pôle hospitalier et la zone résidentielle, constituera un parc agricole urbain, la préservation/aménagement des cheminements au sein de cette entité étant également précisée à l'OAP.

Plusieurs zones agricoles délimitées en tant que telles avec la révision générale du PLU jouxtent la ville et les anciens chemins, publics, les traversent. En ce sens, cultivées sous forme de jardins partagées ou par un agriculteur et traversées en empruntant ces chemins, elles peuvent assurer un accès à la nature pour les citadins. Il en est de même des espaces naturels.

Prévoir la création d'îlots et de parcours de fraîcheur en cœur de Ville

La préservation des espaces agricoles et naturels au sein de la ville, en complément des espaces verts urbains, participe à remplir cet objectif.

L'« *ARTICLE 8.3 -DG- TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS* » contenu dans les dispositions générales du règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal et contient des dispositions ayant comme objectif de garantir un traitement qualitatif des espaces végétalisés pour chaque projet.

L'« *ARTICLE 5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS* » de chaque zone du PLU a été aussi amendé par rapport au PLU de 2009, ayant comme objectif de garantir la préservation d'une part minimale d'espaces verts de pleine terre, prenant en compte la végétation existante et un traitement qualitatif des espaces libres, notamment en bordure des voies publiques.

Doter la ville d'équipements de loisirs et d'espaces de convivialité

Les projet de partenariat en cours avec le Conservatoire du Littoral pour la valorisation du site d'Arinella permettra de mieux valoriser le site.

Les Emplacements réservés pour la création de jardins/espaces verts vont en ce sens, de même que la poursuite de l'embellissement des espaces publics actuels.

Les jardins partagé et espaces agricoles au contact direct de la ville participeront également à emplir cet objectif.

3.3 Orientation n°3 du PADD : Repenser une ville rassemblée pour mieux vivre ensemble

3.3.1 Objectif A. Développer une offre de logements équilibrée permettant de répondre aux besoins des ménages dans leur diversité

La commune respecte ses obligations en matière de logement sociaux. Cet effort doit néanmoins être poursuivi en parallèle à la création de nouveaux logement pour conserver cet équilibre.

Ainsi au sein des secteurs à OAP à dominante d'habitat et des secteurs de renouvellement urbain concernés par des opérations d'ensemble et avec un nombre de logements significatif, des obligations en termes de création de logements sociaux seront donc à respecter.

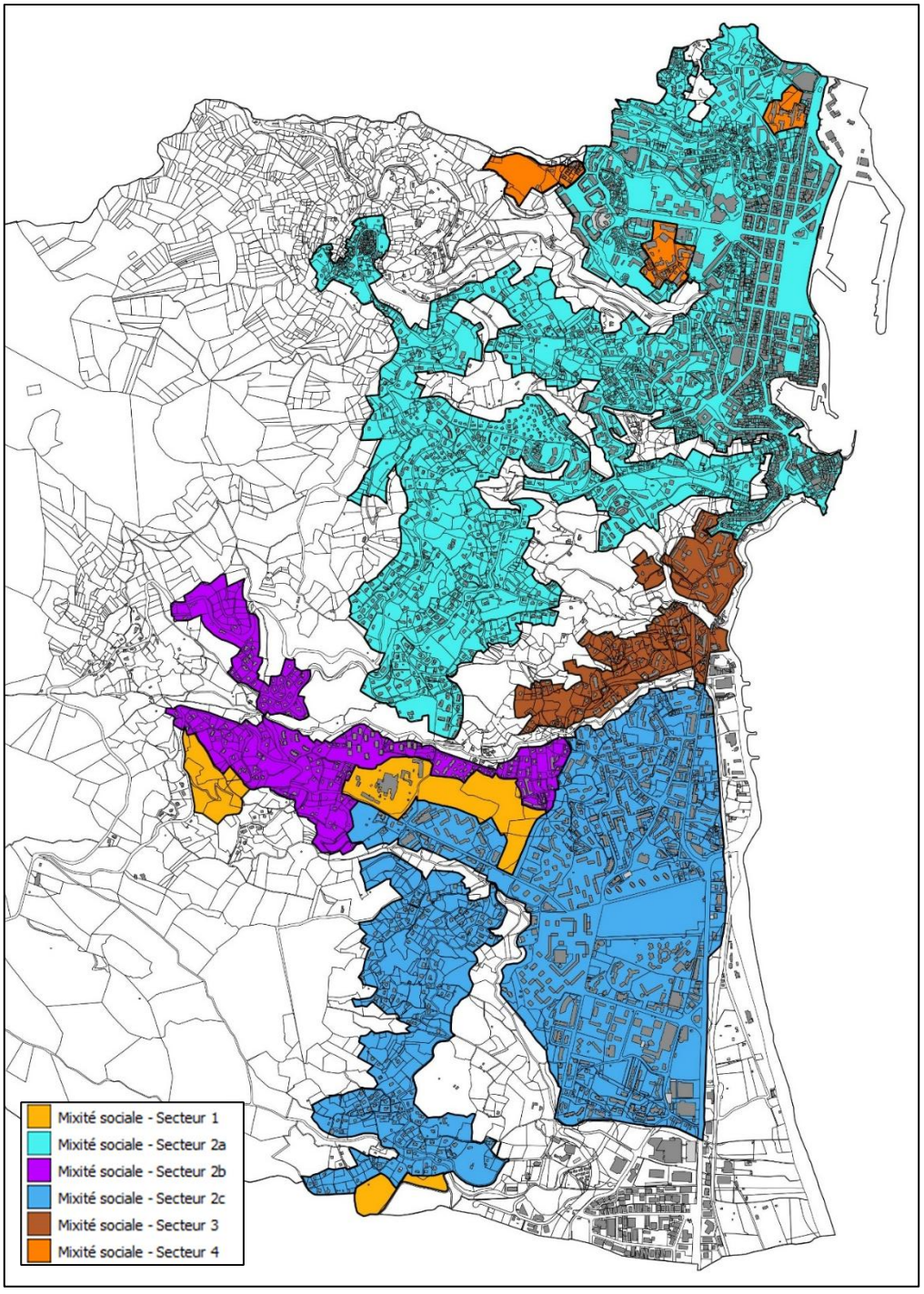
Compte tenu de l'augmentation constante du prix du foncier, la commune souhaite également pouvoir offrir des logements à des prix maîtrisés pour les primo-accédant ayant des revenus modestes permettant de privilégier les actifs habitant et travaillant dans l'agglomération. Les dispositions prises à travers le règlement, précisées au sein des dispositions générales et qui s'appliquent sur la majorité des quartiers de la commune visent à remplir cet objectif, complémentaire aux strictes obligations fixées par la loi pour les logements sociaux.

Les dispositions applicables en matière de mixité sociale sont précisées à l' « *ARTICLE 5.1 - DG-OBLIGATIONS À RESPECTER PAR LES CONSTRUCTEURS EN TERMES DE CRÉATION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX ET DE LOGEMENTS À PRIX MAÎTRISÉS* » sont contenues dans les Dispositions Générales du règlement et les différents périmètres concernés sont reportés sur les documents graphiques réglementaires.

4 secteurs ont ainsi été définis :

- le secteur 1 où il est imposé la réalisation de logements sociaux
- le secteur 2 où il est imposé la réalisation de logements à coûts maîtrisés, comprenant 3 indices, en fonction du prix maximal fixé au m²
- le secteur 3 où il est imposé la réalisation de logements sociaux ou à coûts maîtrisés, en fonction de la taille du projet
- le secteur 4 où il est imposé la réalisation de logements sociaux et à coûts maîtrisés

Secteurs où des obligations de mixité sociales sont à respecter par les porteurs de projet



Les zones urbaines constituées sont majoritairement recouvertes par le « secteur 2 », correspondant à une obligation de réalisation de logements à prix maîtrisés.

Cette obligation s'applique aux opérations de taille intermédiaire, concernant 3 500 m² de surface de plancher ou comprenant 40 logements, dans la mesure où ce sont celles qui, au regard du potentiel de densification et mutation réalisé dans le cadre du diagnostic, sont le plus généralement susceptible d'être réalisées en partie basse de la ville et sur les premiers contreforts. En partie haute de la ville (relief collinaire), les unités foncières de taille significative pouvant accepter ce type de programmes sont également concernées.

Afin de renforcer la mixité des populations au Nord de la ville, objectif affirmé au sein du PADD et de la politique de la ville, les secteurs délimités en « secteur 4 » comprendront à la fois une proportion minimale de logements sociaux et une proportion minimale de logements à prix maîtrisés. Compte tenu du caractère déjà urbanisé du Nord de la ville et donc du manque de foncier disponible, mais aussi des très faibles possibilités d'extension urbaines liées à la prise en compte du SPR, la commune a fait le choix d'appliquer cette double obligation sur les secteurs les plus aptes à rendre opérationnelles ces dispositions, à savoir principalement sur les secteurs pouvant faire l'objet d'une requalification urbaine.

Il s'agit du site de l'école infirmière qu'il est prévu de transférer sur un autre secteur de la ville et qui pourra donner lieu à un nouveau projet urbain, du secteur Gare-Recipello à recomposer, d'un secteur du Fangu actuellement en sous-densité donc sous occupé et qui pourra faire l'objet d'une requalification accompagnée d'une extension urbaine adaptée.

Le site de l'école infirmière représente un potentiel de l'ordre de 300 logements dans le cadre d'un programme mixte. Par application des obligations fixées par le PLU, environ 75 logements sociaux, ainsi qu'environ 30 à prix maîtrisé pourront être réalisés au sein de l'opération.

Le secteur Gare-Récipello, a fait l'objet d'un périmètre de projet matérialisé sur les planches graphiques réglementaires limitant les droits à bâtir pendant une durée de 5 ans maximum, en l'attente de la définition d'un projet. Il s'agit en effet de définir un programme urbain adapté global à l'échelle du quartier afin d'optimiser son potentiel. Les études, menées par la ville sont en cours.

Ce secteur comprend notamment le bâtiment Le Cézanne, dont une grande partie des logements pourra être affectée au logement social ainsi que la finalisation du bâtiment qui pourrait apporter une cinquantaine de logements complémentaires. Avec l'analyse du potentiel de mutation des espaces bâtis il a été estimé qu'environ 370 nouveaux logements supplémentaires pourraient être réalisés dans ce périmètre, en complément d'autres usages nécessaires à la mixité des fonctions urbaines et en lien avec la proximité immédiate de la gare. L'ensemble pourrait représenter un potentiel de l'ordre 260 à 270 logements sociaux dans ce quartier de la ville.

Néanmoins, pour ces deux secteurs, hormis pour le bâtiment Le Cézanne, il est probable que leur transformation effective ne soit toutefois achevée qu'après 2040 compte tenu des différentes contraintes (déplacement de l'école infirmière ; libération du foncier et présence d'amiante environnementale qui implique certaines précautions en amont dans le secteur Gare-Recipello).

Les extensions urbaines pouvant permettre un nombre de logements sociaux significatif au Nord de la ville ne peuvent qu'être limitées compte tenu de la prise en compte du SPR qui préserve strictement la plus grande partie des espaces naturels.

Toutefois, au Fangu, dans le prolongement de la zone urbaine de densité soutenue, un autre secteur présente un potentiel par mutation/recomposition urbaine ; un espace actuellement occupé par quelques villas.

L'urbanisation de la zone à urbaniser du Fangu, hors secteur de protection du SPR, en complément du secteur mutable doit permettre la réalisation de l'ordre de 325 logements, dont environ 80 seront sociaux et un peu plus d'une trentaine à prix maîtrisé. L'urbanisation de ce secteur de la ville doit donc permettre de conforter assez rapidement la place du logement social au Nord de la commune, dans l'objectif d'une répartition équilibrée.

Par application des dispositions mises en œuvre avec le PLU et programme fixé à l'OAP, il et estimé qu'environ 320 logements sociaux pourront, à terme être réalisés au nord de la commune à travers ces différentes opérations.

L'analyse du potentiel de densification et de mutation au sein de l'enveloppe urbaine actuelle a mis en évidence qu'il existe très peu de parcelles disponibles en partie Nord de la ville. Les parcelles libres ne permettent pas, compte tenu de leur superficie, la création d'un nombre de logements suffisant permettant leur prise en charge par les bailleurs sociaux.

La commune mène donc également et en complément une veille foncière, dans l'objectif de renforcer la réalisation de cette catégorie de logements au Nord de la ville.

Dans le centre historique, les travaux menés à Puntettu permettront très prochainement la mise à la location de 20 logements sociaux. Dans le même objectif, 2 emplacements réservés ont été reportés aux documents graphiques au profit de la commune, toujours dans le centre ancien afin de permettre la réhabilitation d'ensembles immobiliers et d'offrir à ses résidents quelques logements abordables supplémentaires, toujours en partie Nord de la ville, côté centre ancien, celui-ci en étant également peu pourvu.

Le périmètre de mixité sociale «secteur 3 », situé au niveau de St Joseph et du Macchione, dispose quant à lui d'une double règle, impliquant soit la réalisation de logements sociaux, soit à coût maîtrisés, selon la taille de l'opération. Ce choix est motivé notamment par la taille des parcelles qui y sont variables et d'un objectif de mixité sociale à renforcer. De ce fait quelle que soit l'échelle de l'opération, une mixité sociale sera assurée.

Le périmètre de mixité sociale « secteur 1 » correspond aux espaces où une proportion de logements sociaux doit être réalisée. Ces espaces sont en partie Sud de la ville, au sein des zones à urbaniser de Paese Novu, Subigna, Pastoreccia. Il couvre également le secteur hospitalier de Falconaja, qui pourraêtre recomposé après sa relocalisation à Labretto, donc à plus long terme.

Bien que situés au Sud de la commune, les quartiers de Subigna et de Pastoreccia, à dominante pavillonnaire, ne comprennent pas de logements sociaux. Dans une optique de répartition à l'échelle de l'ensemble des quartiers, et compte tenu des objectifs programmés au sein des OAP en termes de nombre de logements, au moins 130 à 135 logements sociaux seront réalisés, dont 70 à Subigna et 60 à 65 à Pastoreccia.

Enfin, la zone à urbaniser de Paese Novu comprend également des obligations en termes de réalisation de logements sociaux. Au regard des objectifs programmés, environ 325 logements sociaux, en compléments de 985 logements libres, garantiront une mixité sociale au sein de l'opération.

Bien que le quartier dans sa globalité comprenne déjà un nombre significatif de logements sociaux, le foncier est (comme par ailleurs à Pastoreccia) maîtrisé par les collectivités et administrations publiques. De ce fait, la production de cette catégorie de logement peut y être facilité par un foncier plus abordable qu'ailleurs.

A travers les dispositions établies, la commune entend s'assurer de la réalisation d'un nombre de logements sociaux suffisant pour continuer à répondre aux objectifs législatifs en corrélation avec l'augmentation globale du nombre de logements attendu sur la commune. En dehors des zones d'urbanisation futures (zones à urbaniser) dont l'urbanisation effective interviendra normalement d'une manière certaine d'ici 2040, il est probable que les autres secteurs pouvant accueillir un nombre significatif de logements identifiés au diagnostic comme espaces mutables, ne fasse l'objet de recompositions urbaines que sur du plus long terme. Il est donc nécessaire de prévoir dans l'ensemble des zones à urbaniser où un nombre significatif de logements est attendu, une part de logement sociaux, pour continuer à répondre aux objectifs fixés par la loi SRU, et ce, quelle que soit leur localisation.

Enfin, les règles fixées au sein du règlement pour application des obligations s'appliquant à la surface de plancher et non au nombre de logements, leur nombre pourra être augmenté, si les logements sont de taille plus réduite ; le besoin en logements de petite taille ayant été mis en évidence au cours du diagnostic.

La commune veillera donc à ce que leur nombre continue à être suffisant, notamment en fonction des objectifs triennaux qui seront fixés par les PLH qui se succèderont.

3.3.2 Objectif B. Affirmer l'identité patrimoniale et architecturale de Bastia

Les mesures prises pour la préservation du patrimoine bâti

La prise en compte du SPR

Le SPR, établi sur la base du PADD en projet en vigueur au moment de son élaboration, a permis la préservation du patrimoine bâti et paysager d'une partie du territoire communal en précisant notamment les conditions d'intervention sur les bâtiments existants, d'insertion des nouvelles

constructions dans les secteurs où il le permet, le traitement paysager des jardins attenants, des espaces publics, et la préservation stricte de certaines unités paysagères.

La révision générale a pris en compte les objectifs poursuivis à travers le SPR, à travers une délimitation des zones adaptée.

Ainsi, dans les secteurs correspondant par exemple à l'indice 5a au SPR, les nouvelles constructions ne peuvent dépasser un niveau R+1 et une partie significative d'espaces verts doit être préservée. Ces espaces ont été majoritairement classés en secteur UDc où la hauteur maximale fixée est identique à celle indiquée au SPR et où l'emprise au sol a été maintenue avec un maximum de 25% tel que réglementé avec le PLU de 2009, contrairement aux autres secteurs de la zone UD qui ont vu leur emprise au sol modérément augmenter à 30%. Ces dispositions s'appliquent même si l'occupation actuelle des terrains correspond localement à des immeubles collectifs de hauteur supérieure.

Dans les secteurs correspondant par exemple à l'indice 5b au SPR, les constructions ne peuvent consister qu'en des extensions mesurées de plain-pied. Prenant en compte le caractère déjà bâti/urbanisé de ces espaces en lisière de l'enveloppe urbaine ces secteurs ont été classés en secteur UDe respectant au sein du règlement les prescriptions du SPR.

Lorsque ces espaces n'étaient pas bâtis, ou bien par des constructions isolées ne constituant pas une urbanisation, ces espaces ont été reclassés en zone Agricole ou Naturelle, selon leur potentiel.

Dans les secteurs correspondant par exemple à l'indice 4 au SPR, celui-ci précise que les jardins représentent en moyenne 40 à 50% de la parcelle accompagnant le bâtiment et sont à préserver. Les espaces concernés ont été intégrés à la zone UC imposant un minimum de 40% d'espaces verts son imperméabilisé. L'article *« 5.3 prise en compte de la végétation existante »* du règlement de la zone renvoie également aux dispositions du SPR. Certains jardins sont en effet entièrement protégés au titre de la servitude, dépassant la notion de pourcentage.

Les secteurs correspondant aux secteurs 1, 2 et 3 du SPR sont classé en zone UA avec le PLU. Le règlement de la zone renvoie en grande majorité directement à celui du SPR, notamment aux articles 3, 4 et 5, portant sur les caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère, le SPR précisant de manière détaillée ces éléments.

Les éléments à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural au titre de l'art. L. 151-19 du CU

Les règles spécifiques portant sur ces éléments à sont précisés à l' « *ARTICLE 4.5-DG-ELEMENTS A CONSERVER, A RESTAURER, A METTRE EN VALEUR OU A REQUALIFIER POUR DES MOTIFS D'ORDRE CULTUREL, HISTORIQUE OU ARCHITECTURAL (L. 151-19)* » figurant dans les Dispositions Générales du règlement, compte tenu du fait que ces éléments peuvent se situer en de multiples lieux de la commune, indépendamment du zonage fixant la vocation des zones et des droits à bâtir.

Les îlots et immeubles patrimoniaux :

Le PLU de 2009 contenait une série d'éléments à préserver à ce titre. La réalisation du SPR a permis de mieux identifier les éléments patrimoniaux et d'établir les dispositions associées à leur protection. La révision générale ne comprend donc ces éléments.

Toutefois, dans les secteurs couverts par une OAP, les éléments patrimoniaux non relevés par le SPR mais participant néanmoins ont été répertoriés et sont protégés par ce biais ; cas par exemple des moulins le long du Lupinu ou de celui à proximité du Fiuminale, ou encore du tombeau et four à pain à Uccini, sans oublier les nombreux éléments témoins du passé encore présents à Labrettu.

Les systèmes de terrasses en pierres sèches et les pagliaghji :

Les terrasses en pierres sèche et pagliaghji font partie intégrante du patrimoine bastiais et témoignent à la fois du passé agricole de Bastia dans les zones de pente et de l'ingéniosité des anciens à aménager un territoire.

Au-delà de leur fonctionnalité initiale ; cultiver sur des terrains plans en zone de pente, les terrasses permettent également de lutter contre l'érosion des sols, les phénomènes de glissement de terrain ou encore de ruissellement.

Ces éléments sont souvent dégradés par les différents aménagements, qu'il s'agisse d'opérations de constructions ou de tracé des voies de liaisons internes aux projets.

La révision générale entend mieux préserver ces éléments qui témoignent de l'histoire de la commune, participent à la qualité de ses paysages.

L' « *ARTICLE 7.6 -DG- INSERTION DES PROJETS SUR LES TERRAINS EN PENTE* » inscrit aux dispositions générales du règlement entre en résonnance avec l'objectif de préservation des terrasses.

Les systèmes de terrasses et pagliaghji sont également pris en compte dans les secteurs couverts par une OAP.

Les chemins historiques et les voies en balcon sur la mer :

Le SPR a identifié certains chemins du cadastre Napoléonien, sans pour autant y accoler des prescriptions spécifiques. De plus ces derniers sont présents sur l'ensemble du territoire communal et donc au-delà des cinq zones réglementées avec le SPR.

Force a été de constater qu'au fil du temps, et bien que cadastrés, certaines portions ont été privatisées ou fait l'objet d'aménagements peu adaptés au contexte historique.

Au niveau des quartiers des grands ensembles et zones d'activités (Montesoro, Lupinu, Erbajolo) ces derniers ont quasiment disparu.

L'élaboration du PLU a donc été l'occasion de compléter le réseau des anciens chemins partiellement repérés avec le SPR, de les localiser sur les planches graphiques réglementaires et de définir des dispositions adaptées pour une meilleure préservation et valorisation en fonction de leur typologie actuelle, l'adaptation au gabarit routier ayant été au fil du temps été nécessaire sur certains tracés (ex Route Royale, RT11 …).

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

Certains d'entre eux procurent également des perspectives significatives sur le littoral, notamment lorsqu'ils sont établis sur le relief collinaire. En ce sens ils connectent la ville avec les espaces littoraux et participent à l'ancrage du territoire à la fois orienté vers la mer et le relief montagneux.

En outre ils peuvent être support de pratiques touristiques permettant de découvrir la ville.

Les prescriptions visent donc à assurer un traitement qualitatif des ouvrages et de leurs abords.

Les mesures prises pour la qualité architecturale des constructions

Volumétrie et implantation

Dans le périmètre couvert par le SPR, celui-ci précise les conditions d'insertion des nouvelles constructions.

Néanmoins certaines règles édictées par le règlement s'appliquent que le projet se situe dans le périmètre du SPR ou non, ou en complément de celui-ci.

Au chapitre « *7. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* » contenu dans les disposions générales du règlement, sont précisées les règles applicables quelle que soit la zone dans laquelle le projet se situe.

Sont notamment rappelées les modalités de calcul de hauteur et d'emprise au sol des constructions, les conditions d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou aux limites séparatives.

Cet article précise également les conditions d'insertion des projets sur les terrains en pente afin de garantir une meilleure insertion dans la topographie des sites et donc dans le paysage. Ces dispositions s'appliquent aux bâtiments, mais aussi aux aires de stationnement/garages, voies de dessertes et aux traitements des exhaussements et affouillements qui ne sont désormais qu'autorisé dans une certaine limite.

Y sont également précisées les règles alternatives pour les bâtiments répondant à la destination « équipement d'intérêt collectif et services public », compte tenu de la spécificité des équipements, en termes de volumétrie et d'implantation, notamment.

Qualité architecturale

L'« *ARTICLE 4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE* », contenu dans chaque zone, vient préciser les typologies architecturales attendues afin de mieux insérer les nouvelles constructions dans les tissus urbains constituées. Les règles sont donc adaptées selon la typologie des lieux.

En zone UB, par exemple, le règlement précise que les bâtiments seront nécessairement sous forme de collectifs, en limitant leur longueur à 40 mètres de façade continue. Il s'agit également à travers l'imposition à réaliser un collectif, d'optimiser le foncier et donc réduire la consommation de l'espace

En zone UC, la zone étant mixte, plusieurs formes architecturales sont autorisées, avec toutefois une limite de longueur fixée à 30 mètres, ce qui correspond aux gabarits des bâtiments collectifs de ce type existant, les mieux insérés dans le contexte des terrains en pente.

En zone UD, l'analyse du potentiel de densification et de mutation des espaces bâtis a mis en évidence un certain nombre de parcelles pouvant donner lieu à densification. Cette densification permettra de limiter l'étalement urbain et la réalisation de petits collectifs est encouragée. Toutefois, il s'agit également de préserver la qualité urbaine des tissus urbains implantés dans les reliefs collinaires à dominante pavillonnaire, comprenant une part significative d'espaces végétalisés. L'insertion au règlement des typologies illustrées attendues en cas de réalisation de bâtiments collectifs et qui seront à respecter par les porteurs de projet, permettra une certaine mixité des modes d'habitat et une augmentation de la densité en termes de nombre de logement, tout en insérant correctement ces nouvelles constructions dans leur contexte pavillonnaire et paysager. Ces formes architecturales, compactes, permettent à la fois de préserver au maximum les espaces libres/verts dans le prolongement du bâti, limitant ainsi l'artificialisation et l'imperméabilisation des sol.

Dans les zones UB, UC et les zones à urbaniser notamment, des dispositions spécifiques ont également été insérées afin d'assurer la qualité architecturale des parkings silo.

Clôtures

Au chapitre « *8. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE »* des dispositions générales sont édictées les règles concernant l'aspect général, les toitures, les clôtures.

Un accent particulier a été mis sur le traitement des clôtures, s'agissant d'un des éléments visibles à première vue depuis l'espace public. L'objectif a été d'établir des règles permettant un traitement plus qualitatif, de préserver les transparences visuelles sur les paysages, d'inciter à un traitement végétal favorable à la biodiversité et participant à la réduction de la chaleur en ville.

Chaque zone comprend, en complément, des dispositions spécifiques sur les clôtures, adapté au contexte de chaque forme urbaine et à la géographie du site, à son article « *ARTICLE 4 -QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE* »

3.3.3 Objectif C. Prévenir les risques naturels et technologiques

Les Plans de Prévention des Risques Naturels et les Porter à Connaissance (PAC)

La prise en compte des risques et nuisances est une des priorités de la commune.

Les Plans de Prévention des Risques, établis par les services de l'Etat, encadrent l'urbanisation sur les secteurs concernés.

En l'absence de PPR, les Porter à Connaissance des services de l'Etat (PAC) permettent une première approche en identifiant les secteurs où, potentiellement, un risque existe. Selon le niveau d'aléa identifié, des mesures visant à préserver les personnes et les biens sont à établir en amont de tout projet d'urbanisation. Dans les secteurs les plus exposés, et où aucun moyen de réduire la vulnérabilité n'est possible, les constructions pourront être refusées.

Le chapitre « *2.PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET NUISANCES* » contenu dans les dispositions générales rappelle les différents risques auxquels la commune est exposée ainsi que les disposition applicables en renvoyant Tome 2 – annexes dans lequel figurent l'ensemble des pièces opposables relatives à ce thème. Y figurent notamment, les risques naturels, technologiques, les secteurs d'information sur les sols pollués, les nuisances sonores liées aux infrastructures de transport. Il y est fait référence, selon les cas, aux différents Plans de Prévention des Risques (PPR) s'agissant de Servitudes d'Utilité Publiques (SUP) qui s'imposent au PLU, ou encore aux Porter à Connaissance de l'Etat (PAC) lorsque le risque est connu mais ne fait pas encore l'objet de PPR. Y est précisé la nécessaire consultation des pièces figurant au Tome 2 - Annexes au sein duquel sont rassemblées les différentes servitudes et PAC, compte tenu de leur caractère opposable.

Les planches graphiques réglementaires font par ailleurs apparaître à titre informatif les périmètres des zones concernées par les différents PPR ainsi que par les risques liés à la présence d'amiante naturelle et submersion marine superposés au zonage réglementaire du PLU afin que les administrés, les porteurs de projets et les instructeurs du droit des sols puissent rapidement les visualiser et s'assurer de leur prise en compte en consultant le Tome 2 – Annexes qui contient les prescriptions propres à chaque type de risque.

Risque feu de forêt

Le risque feu de forêt, est présent sur le territoire, particulièrement pour les zones au contact avec les espaces naturels boisés.

Au-delà des dispositions prises au sein du PPRIFF et des obligations légales de débroussaillement, la commune entend encourager les activités agricoles par la remobilisation d'anciennes terrasses autrefois cultivées et les pratiques pastorales aux interfaces ville/nature, aux lisières de la ville. La remobilisation de terrains aujourd'hui en friche pour des pratiques agricoles à l'interface entre la ville haute et la ville basse permettra également de contribuer à la gestion du risque.

La vocation agricole des terrains affirmée avec le PLU participe donc à la mise en œuvre de l'objectifs inscrit au PADD qui est la prise en compte des risques.

Amiante

Pour les zones urbaines et à urbaniser à dominante résidentielle, où le règlement impose que la réalisation du stationnement privatif soit majoritairement dans le volume des bâtiments, la règle est modulée dans les secteurs concernés par la présence de l'amiante environnementale, afin de ne pas autoriser le stationnement en souterrain, notamment pour éviter l'exposition des personnes aux poussières en phase chantier.

Inondation

Dans les secteurs à OAP, les ruisseaux et talwegs ont été pris en compte et doivent guider les choix en termes d'organisation de l'espace et d'implantation des futurs bâtiments.

L'aléa inondation peut aussi être lié à l'imperméabilisation des sols. Afin de limiter ce phénomène, plusieurs mesures sont mises en œuvre avec le PLU.

Un article spécifique destiné à compenser l'imperméabilisation par des obligations figure à l'alinéa « 10.2.3 Gestion des eaux pluviales » des Dispositions générales. Le contenu de cet article était inclus dans le PLU de 2009 et a été maintenu en l'attente de la réalisation d'un schéma directeur des eaux pluvial, qui doit être prochainement réalisé par la CAB, qui en a depuis peu la compétence.

A l'exception de la zone UA et de la zone UP (ports), un pourcentage minimal d'espace non imperméabilisé est imposé de façon à privilégier une infiltration naturelle des eaux de pluie. Ce pourcentage est plus important dans la ville haute (relief collinaire), ce qui doit permettre de limiter les ruissellements en aval. La préservation d'espaces naturels et agricoles entre la ville haute et la ville basse participe aussi à cet objectif, de même que la prise en compte du couvert arboré dans les secteurs urbanisés (zone UD notamment).

Enfin, dans la plupart des zones, à leur article 5, des règles spécifiques ont été établies de façon à imposer un traitement des aires de stationnement qui seront réalisées à l'air libre en matériaux drainants et végétalisés.

Submersion marine

Le risque est pris en compte notamment à Arinella où la vocation agricole et naturelle à des fins touristiques du site a été affirmée alors que le PLU de 2009 envisageait sont urbanisation à travers la délimitation d'une zone à urbaniser. Les occupations du sol y sont très limitées, aux usages actuels et AOT saisonnières.

Mesures figurant dans les OAP

Au sein des OAP sont rappelés lorsque nécessaire les risques à prendre en compte lors de l'élaboration des projets.

Mesures spécifiques apportées au sein du règlement

Au règlement de chaque zone, des dispositions spécifiques et complémentaires ont également été inscrites ; comme par exemple, pour l'amiante environnementale :

- en zone urbaine et à urbaniser : des modulations de règles concernant les obligations en matière de stationnement ont été établies afin de prendre en compte l'éventuelle présence d'amiante (ainsi que le ruissellement pluvial). Malgré la cartographie localisant les sites à risque élevé, le territoire de Bastia fait régulièrement l'objet de découvertes fortuites de zones contenant de l'amiante, hors secteurs cartographiés. Les dispositions permettent de prendre en compte, au-delà des zones cartographiées, aussi ces cas particuliers.

- en zone agricole, il est précisé à l'alinéa « *1.2 Destinations et sous destinations soumises à des conditions particulières* » que : « *Dans les secteurs concernés par l'amiante naturelle, les pratiques agricoles devront être orientées vers des techniques sans travail du sol / ou très réduit.* ». Le secteur de Cardo par exemple est particulièrement concerné. Ce secteur a néanmoins été classé en ESA au PADDUC et a donc été délimité en zone agricole stratégique avec le PLU, en compatibilité avec celui-ci. Des pratiques alternatives au travail du sol existent et sont utilisées par de nombreux cultivateurs ; il conviendra dans ce cas particulier de les mettre en œuvre ou de privilégier une activité pastorale ne nécessitant pas de labours. Des précautions s'imposent donc et il est apparu important de les rappeler.

L'affirmation des potentialités agricoles des terrains autrefois mobilisées à cet effet, à travers un classement en zone Agricole avec la révision générale, doit participer à la prévention du risque feu de forêt notamment au contact des zones urbaines ou à urbaniser.

3.3.4 Objectif D. Œuvrer en une gestion économe de l'espace

Au sein du PADD, la commune s'est fixée comme objectif de limiter sa consommation effective future à une surface globale avoisinant 45 ha pour les besoins résidentiels sur la période 2021-2041, réduisant ainsi de manière significative les zones potentiellement urbanisables délimitées avec le PLU de 2009.

La révision générale a donc permis une réduction significative de l'enveloppe urbaine future, à travers un bilan différentiel de 110 ha préservés en zone naturelle et agricole ; majoritairement au bénéfice de la zone agricole.

Les extensions urbaines programmées représentent, ensemble, tel qu'il en ressort de l'analyse du zonage établi, une surface globale proche de 49 ha théoriquement «consommables» permettant la réalisation de l'ordre de 1 880 logements, complémentaires aux 5 110 réalisables au sein de l'enveloppe urbaine de 2021 par mobilisation des unités foncières non bâties, densification des terrains bénéficiant encore d'un potentiel constructible, ainsi que par changement d'usage (mutation) avec une meilleure optimisation du foncier disponible.

Elles permettront également le développement d'activités compatibles avec l'habitat dans le cadre d'un usage mixte des bâtiments dans les secteurs les plus propices.

Il s'agit d'un maximum en termes de consommation prévisionnelle, qui ne sera atteint que si toutes des extensions programmées sont effectivement bâties à l'horizon 2041.

Elles ont été intégrées, selon leur niveau d'équipement et leur superficie, soit aux zones urbaines soit aux zones à urbaniser.

Leur répartition est assez proche ; 23,13 ha ont été délimités en zones à urbaniser et 25,54 ha ont été rattachés aux zones urbaines. Pour ces dernières, il s'agit pour la plus grande majorité de parcelles déjà délimitées en zone urbaine avec le PLU de 2009, maintenues avec le PLU révisé.

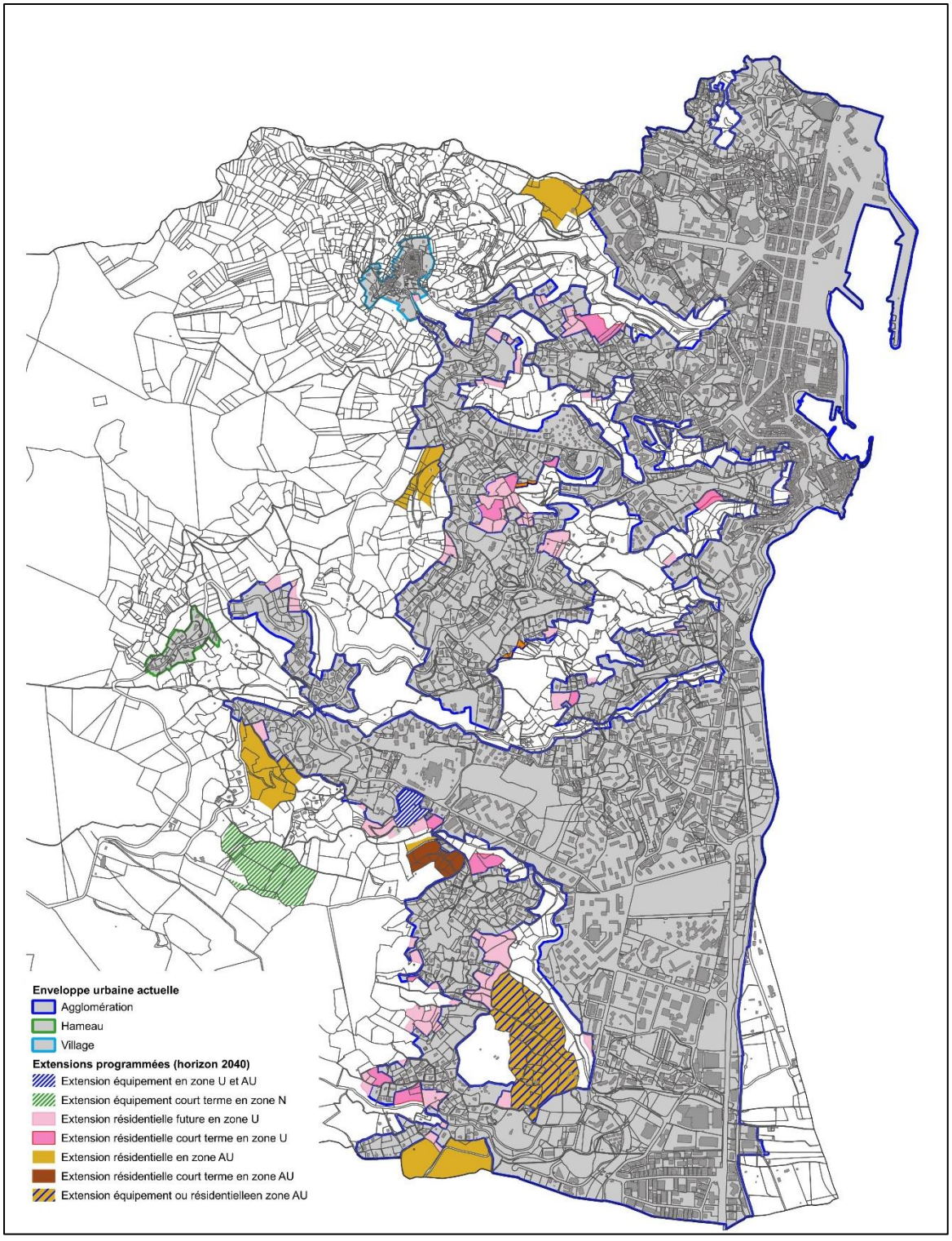
En outre sont inclus, dans les 49 ha d'extensions programmées, 3,16 ha réservés spécifiquement au développement des activités économiques à Pastoreccia (soit la moitié de la zone à urbaniser) dans le prolongement de la ZAE d'Erbajolo et donc d'intérêt communautaire, qui pourraient être mutualisés à l'échelle intercommunale si un SCoT était établi.

Cette surface inclue également :

- les jardins/espaces verts prévus au sein des différentes zones à urbaniser et qui ne seront en conséquence pas artificialisés ; pour environ 3 à 4 ha dont environ 2 ha à Paese Novu pour aménagement d'un parc public sous forme de coulée verte, autour d'1 à 1,5 ha au Fangu en sus des abords du ruisseau strictement préservés lorsque l'OAP sera établie, des jardins au contact immédiat de la Tour à Campo Ventosu, des boisements significatifs à Subigna ou encore à Pastoreccia, où un jardin avec aire de jeu pour les enfants sera réalisée.
- des espaces déjà artificialisés dans certaines zones à urbaniser, comme par exemple à Ondina et Pastoreccia où la voie, inclue dans le périmètre de la zone à urbaniser existe déjà ; les secteurs d'Ondina et Campo Ventosu comprennent par ailleurs déjà quelques constructions ; il ne s'agira donc pas d'artificialisation nouvelle.

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.

Extensions urbaines programmées avec la révision générale – horizon 2040



POTENTIEL EN EXTENSION DE L'ENVELOPPE URBAINE								
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			**6,29**	**11**				**121**
UBa	R+7	50%	0,33	1	180	59	70%	42
UDb	R+2	30%	3,95	8	30	110	60%	66
UDc	R+1	25%	2,01	2	15	27	50%	13
Extensions programmées pour les besoins résidentiels en zone U - surfaces en ha/net			**19,25**	**93**				**513**
UA	R+1 (SPR)	NR	0,02	1	80	2	100%	2
UBa	R+7	50%	0,62	2	180	112	100%	112
UBb	R+6	50%	0,39	2	160	62	50%	31
UCc	R+2	40%	1,1	2	45	50	70%	35
UDa	R+3	30%	0,40	1	60	24	100%	24
UDb	R+2	30%	14,2	66	30	418	70%	292
UDc	R+1	25%	2,52	19	10	25	70%	17
Extensions programmées pour les besoins résidentiels court terme (Autorisation d'urbanisme délivrée) en zone AU - surfaces en ha brut			**3,54**	**18**				**345**
1AU-Bc (Ondina)	R+3 à R+5	50%	3,54	18	160	566	60%	345
Extensions programmées pour les besoins résidentiels en zone AU - surfaces en ha/brut (*y compris Fangu*)			**19,87**	**33**				**900**
1AU-Ca Pastoreccia	R+3 et R+4	40%	6,43	3	75 à 80	295	85%	250
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%	45
2AU Fangu (à titre indicatif en attente de l'ouverture à l'urbanisation de zone)	*Entre R+3 et R+6*	*50%*	*4,14*	*6*	*140*	*580*	*55%*	*325*
TOTAL GENERAL			**48,95**	**155**				**1 879**

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 Labrettu, étant ainsi pleinement compatible avec l'objectif affirmé au sein du PADD qui est de soutenir ce projet.

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

3.4 Orientation n°4 : Inscrire mer et montagne au cœur de la ville et de son rayonnement

3.4.1 Objectif A. Un meilleur déploiement des bonnes pratiques énergétiques

Améliorer les performances énergétiques grâce à la mise en place de travaux de réhabilitation dans les bâtiments communaux

Cet objectif ne nécessite pas de traduction réglementaire avec le PLU.

Promouvoir les techniques de construction des bâtiments qui privilégient la qualité environnementale et les matériaux à faible bilan carbone

Le Code de la construction et de l'habitation fixe des règles constructives afin d'œuvrer en la réalisation de bâtiments bas carbone et moindre consommateur en énergie ; les porteurs de projet se doivent de les respecter.

La loi dite « Climat et résilience face aux effet du changement climatique » a également produit de nouvelles obligations en termes de production d'énergies renouvelables, de traitement des toitures végétalisées et des aires de stationnements s'imposant à certains types de bâtiments et à partir d'un certain seuil, à travers l'article L171-4 du CCH. Pour prise en compte par les porteurs de projet et faciliter l'instruction du droit des sols, les dispositions ont été reportées à l' « *ARTICLE 8.2 -DG- OBJECTIFS GÉNÉRAUX DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE* » , des dispositions générales.

L' « *ARTICLE 1.4 -DG- ADAPTATIONS ET DEROGATIONS AUX DISPOSITIONS EDICTEES AUX TITRES II à V* » , également contenu dans les dispositions générales, précise, à l'alinéa « *1.4.2 – Dérogation* » la possibilité de déroger aux règles relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, ainsi qu'aux distances à respecter par rapport aux limites séparatives et aux voies et emprises publiques, lorsque les constructions existantes antérieurement à la date d'exécution du PLU ont déjà atteint les limites autorisées par le PLU, afin d'autoriser :

- la mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
- la mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes;
- la mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades ;

- l'installation d'ombrières dotées de procédés de production d'énergies renouvelables situées sur des aires de stationnement.

La mise en œuvre du PLU encourage donc à l'adaptation des constructions existantes.

Poursuivre le renouvellement du parc automobile avec l'intégration de véhicules électriques

Cet objectif ne nécessite pas de traduction réglementaire avec le PLU.

Toutefois, à l'article l'alinéa « 9.1.5 Points de recharge pour véhicules électriques » contenu dans le chapitre « 9. STATIONNEMENT » des dispositions générales rappelle les obligations fixées par le code de la construction et de l'habitation et qui s'applique à la plupart des destinations de bâtiments.

Rénover et améliorer les installations d'éclairage public afin de générer des économies d'énergie

Cet objectif ne nécessite pas de traduction réglementaire avec le PLU.

Valoriser des énergies renouvelables en améliorant l'indépendance énergétique de Bastia

Plusieurs projets, exprimés dans le PADD sont à l'étude. Lorsqu'ils seront finalisés, il pourra être imposé, au sein du règlement du PLU, le raccordement à ces nouveaux réseaux.

La ville s'est en effet fixée comme objectif de supprimer le gaz propane de son territoire avec la mise en œuvre à moyen terme de nouvelles solutions permettant de valoriser l'énergie renouvelable présente localement avec à l'étude :

- La production d'énergie thermique à partir d'énergies renouvelables et la distribution d'énergie thermique via des réseaux de chaleur et de froid développés dans les quartiers sud ;
- La mise en place d'un système de chaudière biomasse alimenté par une centrale d'énergie sur l'eau de mer ;
- L'injection de biogaz dans le réseau propane existant via la mise en place d'une unité de méthanisation de déchets organiques fermentescibles.

En complément, la commune à travers le PLU, ne fait pas obstacle aux dispositifs utilisant la géothermie. Cependant, il est plutôt recommandé d'opter pour l'utilisation de panneaux solaires en toitures pour laisser la possibilité de faire évoluer le bâti ultérieurement, l'enfouissement des réseaux de géothermie pouvant y faire obstacle.

D'une manière générale le règlement du PLU interdit les panneaux photovoltaïques au sol en zone agricole et naturelle afin d'une part de préserver les qualités paysagères de ces espaces et d'autre part de ne pas créer d'impact sur la biodiversité et biologie des sols, en cohérence avec les continuités écologiques identifiées à travers la Trame Verte et Bleue (TVB). Il s'agit également en zone agricole de conserver et valoriser la fonction productive alimentaire de espaces spécifiquement dédiés à cet effet avec le PLU. En zone urbaine et à urbaniser, il s'agit d'optimiser le peu de foncier disponible permettant ainsi de répondre aux objectifs de la trajectoire ZAN en privilégiant l'implantation de bâti, les panneaux solaires pouvant tout à fait être implantés en toiture ou en ombrière au-dessus des aires de stationnement, plutôt que de panneaux solaires au sol, qui viendrait grever une grande partie du foncier mobilisable.

Le report aux dispositions générales du règlement (Article 8.2 -DG- Objectifs généraux de performance énergétique et environnementale) des dispositions prévues au Code de la Construction et de l'Habitation ainsi qu'au Code de l'Urbanisme pour donner suite à la loi « climat et résilience » de 2021, et à la loi « APER » de 2023 participera à la mise en œuvre effective des différentes obligations et donc au développement des énergies renouvelables liées à l'énergie solaire.

Ces deux codes contiennent en effet notamment de nouveaux articles imposant selon les cas soit un procédé de production d'énergies renouvelables, soit un système de végétalisation ou encore

des aménagements hydrauliques favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales. Ces dispositions ont été insérées avec la révision générale de façon à s'assurer de leur prise en compte par les porteurs de projets et afin de faciliter l'instruction du droit des sols. L'application de ces mesures permettra le développement des énergies renouvelables utilisant l'énergie solaire, en complément des autres énergies renouvelables prévues et en projet portées par la commune.

L'ancien site d'enfouissement des déchets de Teghime aurait pu constituer un site opportun pour l'implantation d'un parc solaire, compte tenu de la nature des sols déjà artificialisés. A ce titre il pourrait être porté et transmis aux autorités compétentes dans le cadre la mise en place des zones d'accélération des énergies renouvelables (ZAENR), prévues par la loi du 10 mars 2023.

Cependant, compte tenu de la législation actuelle liée à l'application de la loi littoral, la mobilisation du site à cette fin est conditionnée à une décision ministérielle, permettant de déroger au principe de continuité urbaine.

Le PLU pourra donc évoluer par la suite pour intégrer ce projet dès lors que la dérogation aura été obtenue ; une Déclaration de Projet entrainant une modification du PLU pouvant tout à fait être envisagée.

3.4.2 Objectif B. Préserver les continuités écologiques

Préserver strictement les espaces présentant un enjeu élevé pour la biodiversité

L'espace remarquable caractéristique du littoral recensé au PADDUC est strictement préservé avec la révision générale à travers une délimitation et règlement spécifique (secteur Nrc).

Le règlement prend en compte le fait que la zone de dépôt gazier empiète sur ce périmètre, en affirmant un objectif, à terme, de renaturation. Une partie du secteur est également cultivée. Le règlement précise que l'exploitation agricole de terres ne doit pas aller au-delà des espaces déjà cultivés, afin de préserver le caractère naturel des lieux et le cortège faune/flore associé.

La partie de la ZNIEFF crêtes asylvatiques du Cap Corse concernant le territoire communal, intégrée au secteur Nn au PLU fait également l'objet d'une protection renforcée avec un règlement strict.

Affirmer les composantes de la trame verte et bleue de Bastia et gérer durablement ces espaces

Les espaces intéressant la Trame Verte et Bleue sont majoritairement préservés de l'urbanisation à travers les choix opérés en matière de zonage car classés en zone agricole ou naturelle. L'OAP environnementale vient affirmer leurs caractéristiques et décliner les différents enjeux, y compris en zones urbaines. Certains éléments, comme les cours d'eau et leur ripisylve ainsi que les arbres remarquables sont pris en compte à travers des dispositions spécifiques.

Préservation des abords des cours d'eau et des ripisylves

Les ruisseaux, accompagnés de leur ripisylve font pleinement partie de la Trame Verte et Bleue et doivent à ce titre être préservés dès que les conditions le permettent.

Lorsque cela était possible, l'objectif d'une meilleure protection affirmée à travers le PLU a ici aussi conduit à adapter le contour des zones urbaines et à urbaniser de façon à les préserver au maximum.

Dans certains cas, lorsque l'urbanisation s'est développée trop proche des différents ruisseaux, le classement en zone naturelle ou agricole n'a matériellement pas été possible. De plus en cas d'implantation de bâtiments nécessaires à l'exploitation agricoles, il convient également que certaines règles soient respectées même pour cette destination.

Des dispositions spécifiques applicables quel que soit le type de zone ont donc intégrées au règlement, à l'article « *ARTICLE 4.6 -DG- Eléments de paysage, sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique (L151-23)* », avec notamment une marge de recul minimale à respecter et les seuls usages/aménagements légers susceptibles d'être autorisés.

Des dispositions complémentaires ont enfin été inscrites lorsque nécessaire au sein des zones concernées, à « *l'ARTICLE 5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES SURFACES NON-BATIES ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS* », et au sein des OAP lorsque des cours d'eau ou talwegs passent à proximité ou dans la zone.

Préservation des arbres remarquables

La commune a mené un travail de recensement des arbres remarquables présents sur le territoire. Les plus représentatifs d'entre eux figurent sur les planches graphiques règlementaires du PLU et font l'objet de prescriptions à l'article « *ARTICLE 4.6 -DG- Eléments de paysage, sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique (L151-23)* ». Ces prescriptions visent à assurer leur pérennité.

Certains sont localisés sur le site de Labrettu, au sein de la zone à urbaniser destinée au futur pôle hospitalier. L'OAP les prend en compte.

Préservation des EBC

Les EBC délimités avec le PLU approuvé en 2009 ont été conservés.

Seul l'un d'eux a fait l'objet d'un ajustement dans la mesure où des travaux ont été réalisés par la Collectivité de Corse en 2013 afin de sécuriser le virage de la RD81 (Route de St Florent) au niveau de Pietra Rossa. L'EBC a donc été ajusté afin de ne pas déborder sur le virage remanié.

Prise en compte des autres boisements

Le PLU s'attache également à prendre en compte les boisements non identifiés en tant qu'EBC dans la mesure où ils participent directement à la qualité de vie des résidents, à la qualité des paysages bastiais et à la biodiversité.

L'article « *ARTICLE 4.3 -DG- ESPACES BOISES ET DEFRICHEMENT* » contenu dans les Dispositions Générales comprend la carte des zones où la demande de défrichement est demandée. La commune aura une attention particulière sur ces espaces lors de l'instruction du droit des sols pour la délivrance des autorisations d'urbanisme.

Au sein des zones urbaines, d'une manière générale, le règlement de chaque zone précise, à son « *ARTICLE 5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS* » que le projet doit s'attacher à conserver au maximum les arbres de haute tige et les bosquets présents sur l'unité foncière support du projet. Dans les zones où la strate arborée est la plus présente, le règlement prévoit qu'un recensement des arbres et bosquets soit effectué avant tout projet d'aménagement ou de de construction.

Dans la zone UD, correspondant au secteur des collines, et qui est favorable au déplacement des espèces animales entre la zone de montagne et les espaces préservés entre la ville haute et la ville basse, le règlement précise qu'au minimum 70 % de la surface des bosquets et arbres isolés devront être maintenus. Il en est de même pour la zone UC, correspondant à une zone où les jardins arborés sont pour partie protégés par le SPR mais correspondent aussi à un secteur, à Ondina qui est amené à être densifié.

Au sein des zones naturelles, les boisements sont :

- soit inclus en secteur Nl, et donc strictement protégés car dans un espace naturel délimité en tant que coupure d'urbanisation,
- soit inclus dans des secteurs Nb lorsqu'ils sont localisés dans une zone naturelle ordinaire mais qu'il convient de préserver le caractère boisé.

Dans les zones Agricoles délimitées, le règlement précise sous quelles conditions les défrichements/déboisements peuvent être réalisés. En effet, par suite de la déprise agricole depuis les années 1960, de nombreux espaces présentant un potentiel cultivable sont aujourd'hui couverts d'une strate arborée sachant que, généralement, celle-ci tend à se déployer sur les terres les plus riches. Le PLU encadre donc les déboisements en ne les autorisant que dans certains cas strictement précis, dont notamment s'ils sont nécessaires aux pratiques agricoles. Si le règlement ne fait pas obstacle aux déboisements dans ce cas, il est toutefois précisé qu'un juste équilibre

entre masses boisées propices au maintien de la biodiversité et surfaces cultivées est à rechercher et que les arbres existants de taille significative sont à conserver.

3.4.3 Objectif C. Reconnecter la ville à la mer

Mieux valoriser l'Arinella

Le site d'Ariella, dans sa globalité était classé avec le PLU de 2009 en zone à urbaniser non réglementée avec une vocation touristique.

Or :

- dans le respect de la loi littoral, compte tenu de sa position à la fois dans les espaces proches du rivage et en discontinuité urbaine, il est également en grande partie situé dans la bande des 100 m ; le site ne peut faire l'objet d'une extension de l'urbanisation
- les espaces autrefois cultivés à l'arrière de la plage répondent aux critères des ESA et méritent d'être affirmés à ce titre
- l'extrémité Sud de la zone, correspondant à la ZNIEFF et identifié au PADDUC en tant qu'Espace Remarquable Caractéristique du Littoral est à préserver à ce titre

Enfin, le site est partiellement concerné par :

- le risque submersion marine,
- les risques liés au dépôt gazier et à la canalisation souterraine qui l'alimente

Avec la révision générale, la vocation à la fois agricole et naturelle du site est affirmée. Ainsi tout en préservant le caractère touristique du secteur, les différentes vocations sont donc mieux affirmées et les adaptations du bâti existant mieux encadrées pour une meilleure préservation du site.

Le SMVM a identifié Arinella en tant que « plage urbaine » (hors secteur ERC), permettant donc les Autorisations d'Occupations Temporaires (AOT). Le règlement précise celles qui peuvent l'être en adéquation avec la vocation de la zone et les activités historiquement présentes. Elles sont volontairement autorisées en dehors de la plage, à l'exception des installations liées aux activités nautiques, afin que celle-ci puisse continuer à être fréquentée en toute liberté par les bastiais, même en saison estivale.

La commune est en relation avec le Conservatoire du Littoral. Les actions partenariales qui pourront être engagées permettront de renforcer la valorisation de lieux et conforter son attractivité.

La bande d'espace Naturel en bordure de la RT11 a été maintenue avec la révision générale dans la mesure où elle permet des points de vue sur Arinella.

Recomposer le quartier de la Carbonite

En l'attente des choix qui seront opérés pour les Ports, le site a été maintenu en zone à urbaniser stricte, n'autorisant que les adaptations et extensions mesurées, afin de ne pas faire obstacle à la mise en œuvre du futur projet quel qu'il doit.

Une évolution ultérieure permettra d'insérer le futur projet.

Rendre accessible le bord de mer en centre-ville

Les aménagements réalisés par la commune participent à la valorisation du front de mer et à l'interface ville/mer. Les aménagements en cours au niveau du Vieux Port participent à remplir cet objectif.

Cet objectif ne nécessite pas de mesure réglementaire spécifique avec le PLU.

Optimiser les services liés aux activités maritimes

Le règlement de la zone UP a été ajusté avec la révision générale, de façon à affirmer la vocation de chacun d'eux et en fonction de leur spécificité. Trois secteurs sont donc inclus dans la zone.

4. LES EBC

Les EBC délimités avec le PLU approuvé en 2009 ont été conservés.

Seul l'un d'eux a fait l'objet d'un ajustement dans la mesure où des travaux ont été réalisé par la Collectivité de Corse en 2013 afin de sécuriser le virage de la RD81 (Route de St Florent) au niveau de Pietra Rossa. L'EBC a donc été ajusté afin de ne pas déborder sur le virage remanié.

Aucun espace boisé n'a été délimité au titre de la loi littoral, l'ERC présent sur le territoire communal à l'extrémité d'Arinella ne comprenant pas de sujet arboré.

Les EBC figurant au PLU sont à considérer en tant qu'EBC « ordinaires ».

Au niveau de Cardo, les 27 ha d'EBC se superposent à un espace délimité en zone agricole. Il s'agit majoritairement d'ancienne châtaigneraie, d'où son classement au PADDUC en tant qu'ERPAT et au PLU révisé en zone agricole ordinaire plutôt qu'en ESA. Cette zone agricole fait par ailleurs partie de la coupure d'urbanisation délimitée avec le PLU en partie Nord de la ville.

L'EBC est tout à fait compatible avec la strate arborée assurant le maintien de la châtaigneraie et à l'usage qui peut en être fait (récoltes ou utilisation des ressources complémentaires qu'elle produit à des fins pastorales).

Le boisement est par ailleurs situé en arrière-plan du village de Cardo et il convient de le préserver pour des motifs patrimoniaux et paysagers, en adéquation avec le SPR.

Proche de Santa Scala (élément patrimonial), 1,5 ha d'EBC sont également inclus en zone agricole et concernent 2 espaces, tous deux inclus en secteur Asl au PLU révisé (coupure d'urbanisation au sens de la loi littoral et caractérisé d'ESA):

- Le premier aux abords d'un groupe de bâtiments composés d'arbres formant les haies et de quelques sujets significatifs, pour partie utilisés en tant que jardin d'agrément. Cela n'enlève pas son caractère d'ESA et ne fait pas non plus obstacle par exemple à ce que des bovins, ovins, caprins ou autres s'y mettent à l'ombre ou y profitent de la ressource fourragère présente (comme pour les espaces classés en CPB à l'étude Sodeteg), ni à la mise en place du cultures dans les parties non arborés ;
- Pour le second, il s'agit d'une bande couvrant pour partie une strate arborée ancienne, permettant une zone de transition avec la partie habitée (UCc limitrophe) et de masquer la vue sur les bâtiments récents depuis Santa Scala.

Le fait que localement des espaces boisés soient conservés ne fait pas obstacle à la vocation agricole des terrains. Il est par ailleurs recommandé, en cas d'utilisation à des fins pastorales, la préservation de bosquets procurant ombrage pour le bien-être animal, compte tenu du dérèglement climatique et de la nécessité pour le bétail à pouvoir bénéficier de zones ombragées. La présence de bosquets est par ailleurs propice au maintien de la faune sauvage.

Ces EBC très localisés et compte tenu de leur surface, répartis sur deux sites distincts ne sont pas de nature à compromettre l'activité agricole qui peut s'y développer.

Il est par ailleurs à rappeler que le déclassement d'EBC dans les communes soumise à la loi littoral ne peut être effectué qu'après avis du Conseil des Sites.

Le PLU pourra donc évoluer par la suite pour un éventuel déclassement, qui devra être particulièrement motivé par le porteur de projet et qui sera soumis pour avis au Conseil des Sites.

En l'attente, ils seront préservés avec la révision générale.

5. LES EMPLACEMENTS RESERVES

La révision générale a été l'occasion de revoir entièrement les emplacements réservés dans la mesure où la plupart ont été acquis et sont devenus obsolètes, soit parce qu'après avoir étudié par les services de la commune, ils se sont avérés techniquement non réalisables ou à grand frais, soit parce qu'ils ne correspondent tout simplement plus au nouveau projet de développement.

Ont été maintenus :

- les trois emplacements réservés à proximité de St François déjà inscrits dans le PLU de 2009 pour la création de parcs de stationnement et leur voie de desserte, regroupés sous le n°4 ;
- les emplacements réservés permettant d'accéder au promontoire de Fort Lacroix par le biais de chemins piétons (n°22, n°23) et à St Antoine (n°21), inscrits antérieurement dans la modification n°10 du PLU.

Ont été ajoutés :

- quatre emplacements réservés pour la préservation de jardins/espaces verts en bordure du ruisseau Fiuminale (n°1), en centre-ville (n°3), à Lupinu (n°8), en bordure de la RT11 dans les espaces proches du rivage (n°16), dans le secteur des collines en bordure du chemin de Razetta (n°17) ;
- deux emplacements réservés pour la requalification/création d'espaces publics ; placette Sainte Elisabeth (n°5), et en centre-ville à l'angle entre la rue St François et le Bd Paoli (n°27) ;
- un emplacement réservé pour la création d'un chemin permettant d'accéder à l'ancienne église San Sarsorio située en contrebas de Suerta (Monument Historique) (n°18) ;
- plusieurs emplacements réservés pour la réhabilitation de la Cité des Lacs, des Arbres et des Monts, dans le cadre du Nouveau Programme de Rénovation Urbaine (NPRU) (n°9 à n°15) ;
- deux emplacements réservés pour la réhabilitation de bâtiments anciens en centre-ville en logements intermédiaires (n°9 et n°10) ;
- un emplacement réservé pour la recomposition urbaine d'une partie du secteur concerné par l'OAP Paratoghju-Fangu et qui comprendra à la fois des logements sociaux et intermédiaires, de l'espace public, de la voierie et du stationnement (n°2) ;
- un emplacement réservé à Cardo, pour la création d'un parking public à l'entrée du village (n°19) ;
- un emplacement réservé pour la réalisation d'une connexion viaire Saint Joseph/Macchione (n°24) ;
- un emplacement réservé au profit de la CdC pour le réaménagement du carrefour et création d'un pôle d'échanges au croisement RT11/Avenue P. Giaccobi (n°28).

Si des emplacements réservés supplémentaires s'avéraient nécessaires, une modification du PLU pourra être réalisée.

CHAPITRE 4 : EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

1. ANALYSE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

1.1 Le milieux physique

1.1.1 Géographie

La commune de Bastia, chef-lieu de la Préfecture de Haute-Corse, se situe en façade littorale de la côte Nord-Est de la Haute-Corse. Elle se trouve à la jonction du chaînon montagneux Nord-Sud du Cap Corse et au départ de la Marana qui s'étend vers le Sud (plaine littorale de dépôts sableux et argileux).

La commune est desservie par deux axes principaux :

- La voie départementale RD81, route de Bastia à Saint-Florent ;
- La voie territoriale T11, axe Bastia-Corte-Ajaccio.

La T11 se raccorde à 20 km au Sud de la ville à la T10 (axe Bastia-Aléria-Bonifacio) et à 45 km au Sud-Ouest de la ville, à la route de Calvi (route de l'Ostricone).
La ville de Bastia est bordée au Nord comme au Sud par différentes communes de superficie réduite : Ville Di Pietrabugno, Furiani…

1.1.2 Géomorphologie et topographie

La commune de Bastia est située sur un unique versant de montagne (exposé Est), plongeant dans la mer. Sa configuration en quadrilatère n'excède pas 5 Km de large pour 5,5 Km de long.

Le territoire de Bastia qui s'étend sur une surface de 1 935 ha, appartient à la « *Corse Alpine* », constituée de nappes de schistes d'âge tertiaire. On y rencontre un cortège très diversifié de roches métamorphiques : schistes sériciteux, prasinites, cipolins, quartzites, serpentines, gneiss, qui disparaissent en piémont selon la présence de sols alluvionnaires au débouché des cours d'eau.

Le pendage donne une orientation générale plein Est sur la mer, mais le creusement des rivières en piémont introduit une topographie variée (Cf.illustration ci-après suivante).

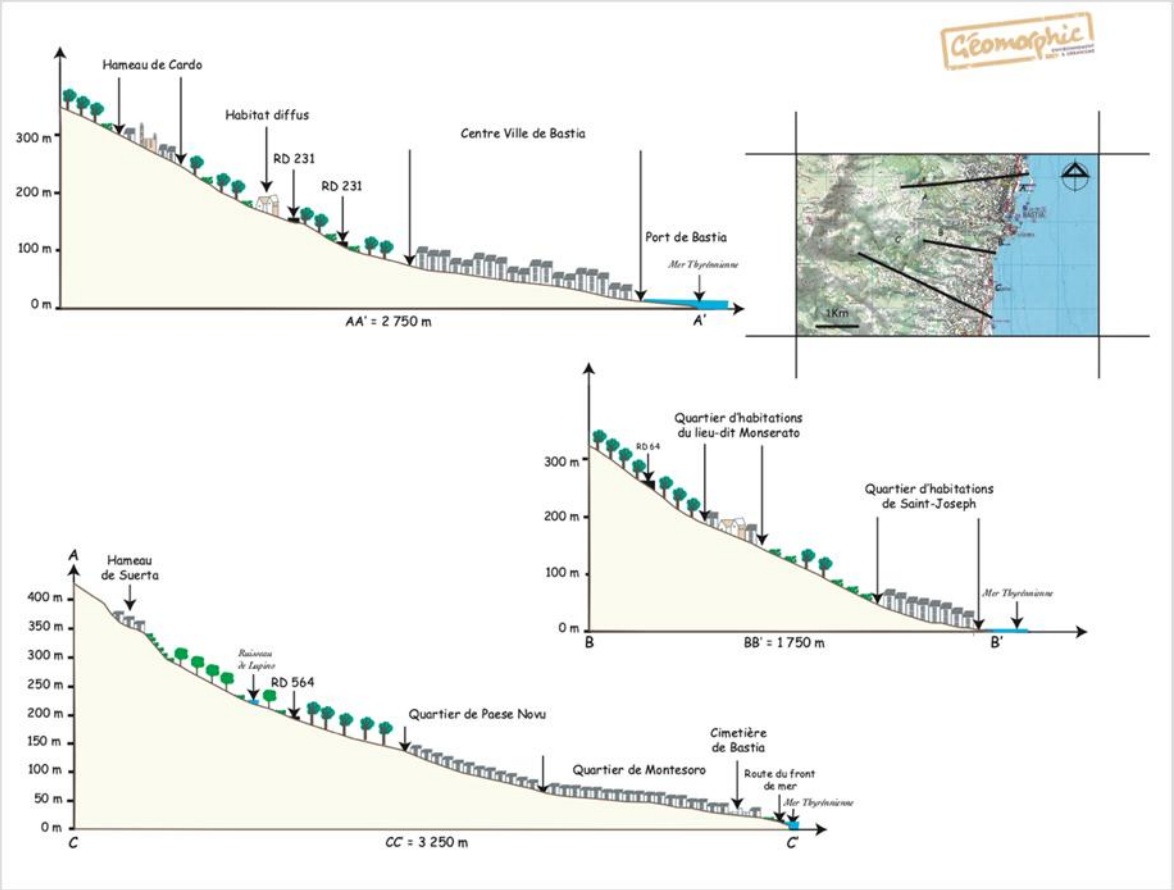
On distingue trois entités géomorphologique différentes :

- 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. L'amplitude des pentes est importante. Les versants en contrebas sont entrecoupés par de nombreux vallons et talwegs perpendiculaires à la mer, creusés par des cours d'eau au régime temporaire

- 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. De part et d'autre de ces éperons, les versants sont entaillés par les principaux cours d'eau et se terminent en petites plaines alluviales intérieures (Fango-Toga, Montesoro-Corbaja).

- 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

Coupes topographiques du territoire de Bastia.



1.1.3 Géologie

Le territoire de Bastia s'étend sur une surface de 1935 ha et appartient à la Corse Alpine. Il est constitué de nappes de schistes lustrés d'âge tertiaire, où l'on rencontre un cortège très diversifié de roches métamorphiques (schistes sériciteux, prasinites, cipolins, quartzites, serpentines, gneiss).

Le territoire de l'agglomération bastiaise s'étend sur quatre ensembles lithologiques :

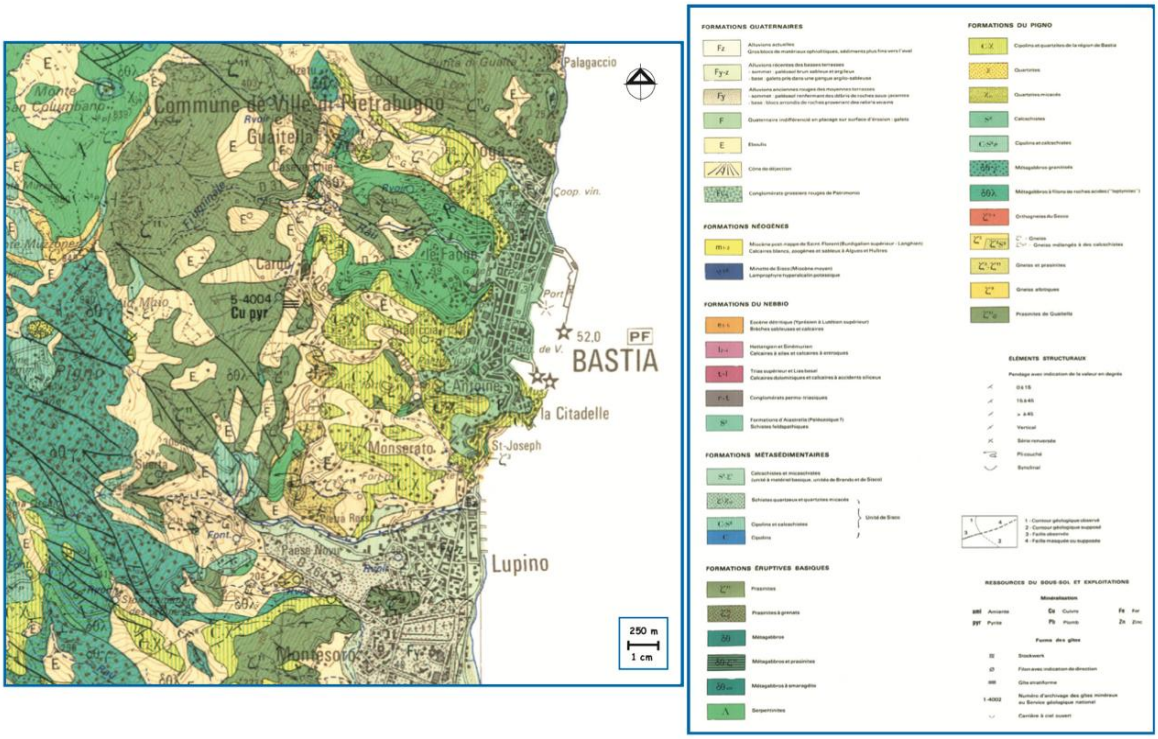
- Au Sud, les quartiers de Lupinu et de Montesoru, et au centre, les ports sont construits sur des dépôts quaternaires,
- Les quartiers Nord qui débordent sur Ville di Pietrabugno et Pietranera sont construits sur des roches vertes, en particulier des prasinites,
- Enfin, le quartier du Fangu est édifié sur les prasinites et les serpentinites. Des cipolins et des quartzites entourent ces derniers terrains au niveau de Monseratu et de Toga.

La partie Ouest du territoire est caractérisée essentiellement par des formations métamorphiques. A l'échelle régionale, ces formations regroupent un ancien socle métamorphisé constitué par un matériel basique, essentiellement de métagabbros et de prasinites. Ce matériel est surmonté par des sédiments plus ou moins métamorphisés (schistes, quartzites, cipolins).

La tectonique a engendré une série d'écailles, où le métamorphisme des roches sédimentaires primaires à conduit à la formation de cipolin (C), de quartzite (χ), et de schiste (S). Ce matériel peut être enrichi en micas et l'on passe alors à des quartzites micacés (χm) et à des calcschistes (S8). Ces différents faciès sont souvent étroitement associés.

Le Sud-Est du territoire communal s'étend sur des formations quaternaires, parmi lesquelles des alluvions anciennes des moyennes terrasses et récentes des basses terrasses.

Environnement géologique du territoire de Bastia



1.1.4 Hydrogéologie

Le sous-sol du territoire de la commune de Bastia, ne renferme pas d'aquifère alluvial important. Il s'inscrit dans un système aquifère métamorphique (schistes lustrés, cipolins, micaschistes) très peu productif. La porosité efficace, rapport du volume d'eau gravitaire au volume total de la roche saturée en eau, est de 0,1 à 2%.

Les captages en eau potable les plus proches se situent au Sud-Ouest du village de Furiani. La nappe la plus importante se situe au Sud de la commune de Bastia, sur le bord de mer au niveau de Biguglia.

1.1.5 Le réseau hydrographique

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 :

- À l'extrême Nord de la commune, **le cours d'eau de Toga** est un ruisseau s'écoule le long de la limite communale Nord-Est, à la fois sur la commune de Ville di Pietrabugno et Bastia ;

- **Le cours de Fiuminale** est un cours d'eau pérenne qui prend sa source à partir d'une multitude d'émergences en aval du Monte San Columbano sur la commune de Ville di Pietrabugno. Le cours d'eau s'écoule le long de la limite communale Nord, avant de rejoindre la vallée du Fango. Lors de la traversée de zone urbanisée, de nombreux

tronçons ont été canalisés et/ou couverts, pour transiter dans des galeries souterraines jusqu'à la mer.

- Plus au Sud, on retrouve **le cours d'eau de Lupinu** qui draine les eaux du bassin versant du même nom. Le cours d'eau est formé par la confluence de trois rus temporaires en amont de la RD 564, qui prennent respectivement leur source en aval de la Cima Orcaio, du Pigno, et du lieu-dit Razetta. Il traverse de nombreuses zones urbanisées avant de se jeter en mer.

- Enfin, sur la partie Sud du territoire communal, **le cours d'eau de Corbaja** est un ruisseau temporaire, rassemblant de nombreux rus à l'échelle du bassin versant. Il prend sa source en moyenne montagne, et traverse des zones urbanisées avant d'être canalisé en mer.

Enfin, on note **l'existence du Guadello** qui se présente sous la forme d'un réseau unitaire souterrain dans sa partie aval.

Les cours d'eau prennent en général leur source en zone montagneuse, constituée de bois, broussailles sur des terrains très rocheux. En revanche, à l'aval, les ruisseaux traversent des secteurs urbanisés de la commune de Bastia, ils recueillent donc pratiquement toutes les eaux pluviales ruisselant sur ces secteurs à fort coefficient d'imperméabilisation, avant d'aboutir à la mer.

Les cours d'eau sont majoritairement temporaires. Leurs débits d'étiage sont nuls ou très réduits et s'écoulent en régime courant à très faibles débits. Ils collectent aisément les eaux de pluie des massifs et sinuent en piémont à travers les plaines, créant de petites zones humides.

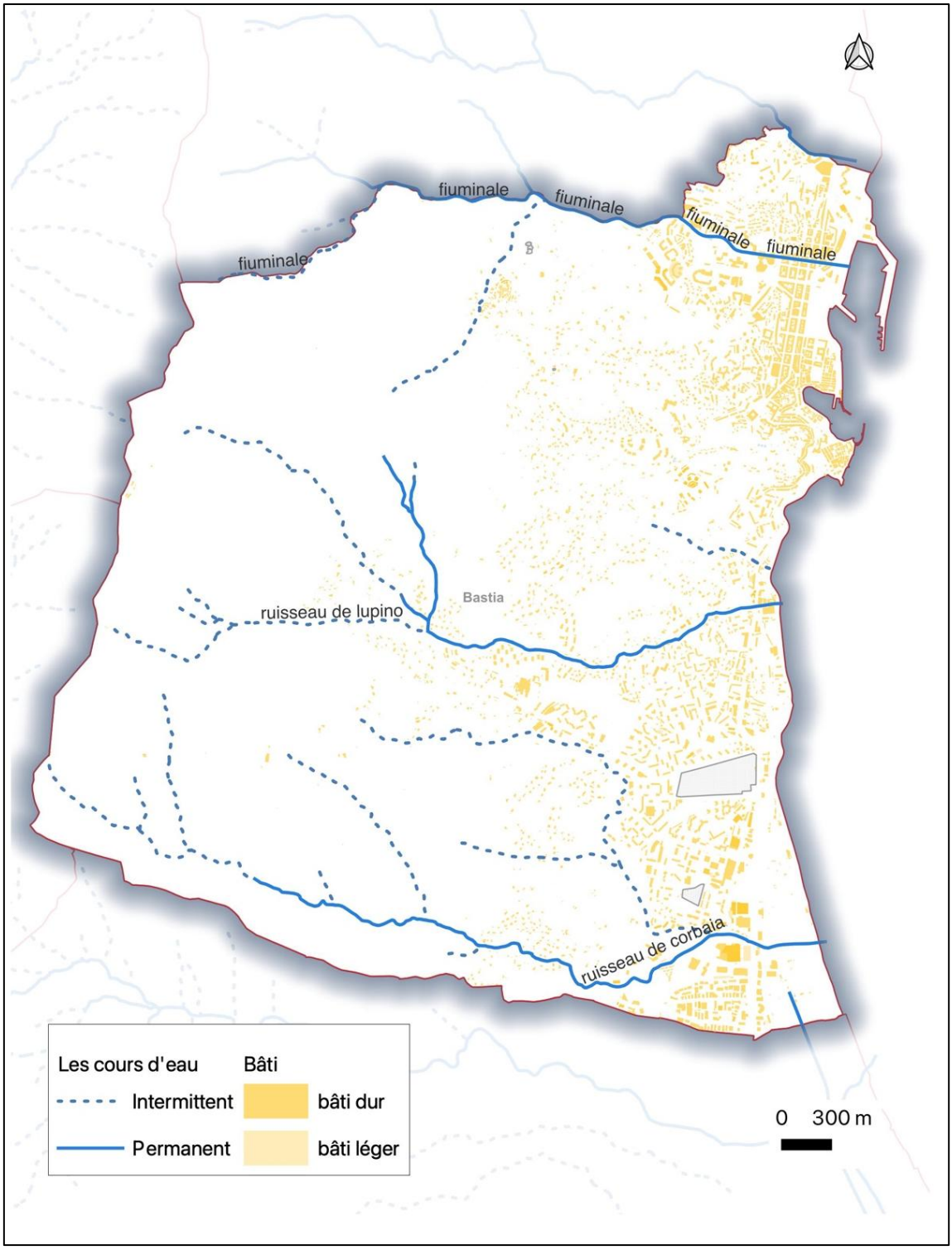
La violence des crues sur la commune bastiaise provoque des inondations brusques et courtes à travers les zones urbanisées (où les cours d'eau et exutoires sont faiblement calibrés).

Ces phénomènes sont accentués par la disposition de l'urbanisation parallèle au rivage, qui forme une véritable barrière à l'écoulement naturel des eaux d'Ouest en Est vers la mer, d'autant plus que les fortes pentes et le régime des pluies torrentielles accentuent les problèmes de ruissellement.

Sur la commune de Bastia, les débordements des réseaux d'eaux pluviales, connectés au réseau hydrographique, constituent également un problème d'assainissement.

A ce jour aucun suivi de qualité n'est effectué sur l'ensemble du réseau hydrographique de la commune.

Le réseau hydrographique sur le territoire de la ville de Bastia

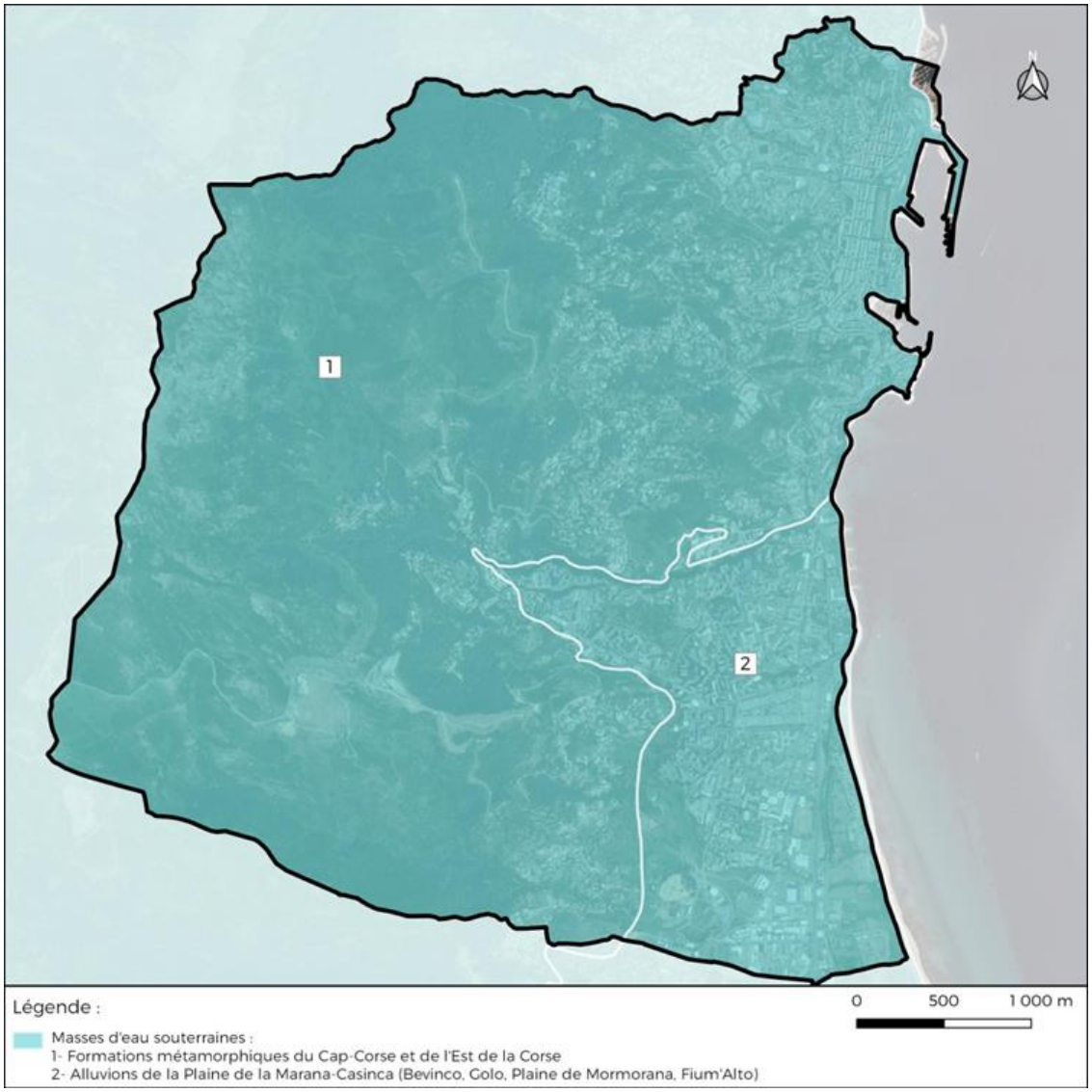


1.1.6 Les eaux souterraines

Le territoire communal de Bastia repose sur deux masses d'eau souterraines différentes :

- Le Sud-Est du territoire repose sur les Alluvions de la Plaine de la Marana-Casinca (Bevinco, Golo, Plaine de Mormorana, Fium'Alto) (code : FREG335)
- Le restant du territoire communal repose sur les Formations métamorphiques du Cap-Corse et de l'Est de la Corse (code : FREG605)

Carte des masses d'eaux souterraines de la Ville de Bastia



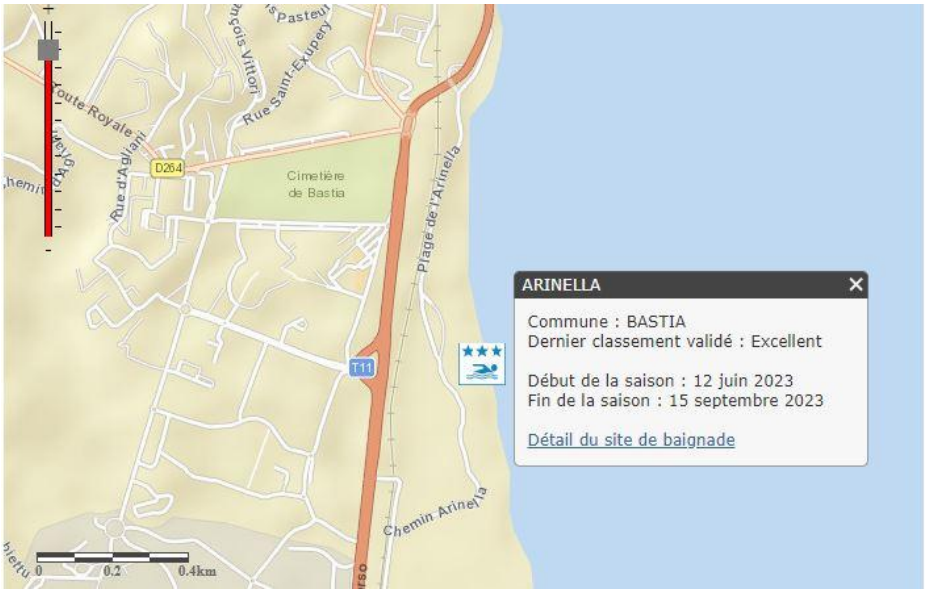
1.1.7 Les eaux de baignade

La plage de Ficaghjola est localisée au Sud de la citadelle de Bastia. Elle est classée au PADDUC comme étant à vocation urbaine.
Depuis 2019, l'ARS classe ce site de baignade comme excellent. Les résultats des analyses de l'année 2023 indiquent un bon état de la qualité de l'eau, à l'exception du dernier résultat datant du 28/08/2023 faisant état d'une qualité de l'eau moyenne (présence d'Escherichia Coli).

La plage de l'Arinella est localisée à l'extrémité Sud du territoire. Depuis 2019, l'ARS classe ce site de baignade comme excellent. Les résultats des analyses de 2023 font état d'une bonne qualité des eaux de baignade à l'exception de deux prélèvements, le 17/07/2023 et le 31/07/2023 qui présentaient une qualité de l'eau moyenne causé par la présence d'Escherichia Coli.

Cette plage est classée au PADDUC en vocation naturelle au niveau de l'ERC puis en vocation urbaine sur le reste du littoral. Outre les extensions urbaines prévisionnelles localisés en amont de ce site, la présence d'une ICPE et de l'unité de traitement des eaux usées domestiques de la commune à proximité peuvent être source de dégradation de la qualité des eaux de baignade.

Localisation de la plage de Ficaghjola et de la plage d'Arinella



1.1.8 Données climatologiques

« Par sa situation en latitude (le 42° parallèle traverse l'île en son milieu) et sa position en plein cœur du golf de Gênes, la Corse s'intègre tout naturellement dans la zone du climat méditerranéen » P.Simi.

Ce dernier intègre naturellement une double influence marine et montagnarde. Les variations très rapides des dénivelés entre le littoral et les sommets des crêtes rocheuses qui dominent l'arrière-pays induisent des contrastes marqués qui se traduisent tant au niveau des températures qu'au niveau des précipitations.

Ainsi, les conditions du climat Méditerranéen maritime qui règnent sur le littoral corse et à l'intérieur des basses vallées, sont caractérisées par l'extrême douceur des températures, une sécheresse estivale prononcée et des précipitations modérées (600 à 800 mm/an). Celles-ci se dégradent assez rapidement avec l'altitude. Les conditions orographiques favorisent une transition vers un climat montagnard aux influences alpines avec des écarts thermiques plus importants et surtout d'abondantes précipitations (800 à 2000 mm/an) sous forme de pluie et de neige.

De ce fait, la région bénéficie d'un climat de type méditerranéen maritime doux : été chaud et sec, nébulosité faible, hiver doux, précipitations peu abondantes avec un maximum en novembre.

Température

Les températures moyennes observées sur la Ville de Bastia sont comprises entre 23.3°C pour le mois le plus chaud (juillet) et 9.1°C pour le mois le plus froid (janvier), soit une température moyenne annuelle de 15°C. Les mois les plus chauds sont recensés sur la période de mai à octobre alors que les mois les plus froids s'étendent généralement de décembre à février.

Moyennes des températures maximales et minimales

	Température minimale	Température maximale	Moyenne
Janvier	5	13,3	9,1
Février	5,3	13,6	9,4
Mars	6,5	15	10,8
Avril	8,5	17	13
Mai	11,7	21	16,3
Juin	15,1	24,9	20
Juillet	18,2	28,3	23,2
Aout	18,4	28,2	23,3
Septembre	15,9	25,3	20,6
Octobre	12,6	21,5	17,1
Novembre	8,7	17,1	12,9
Décembre	5,9	14,2	10,1
Moyenne	**11**	**20**	**15**

Précipitations

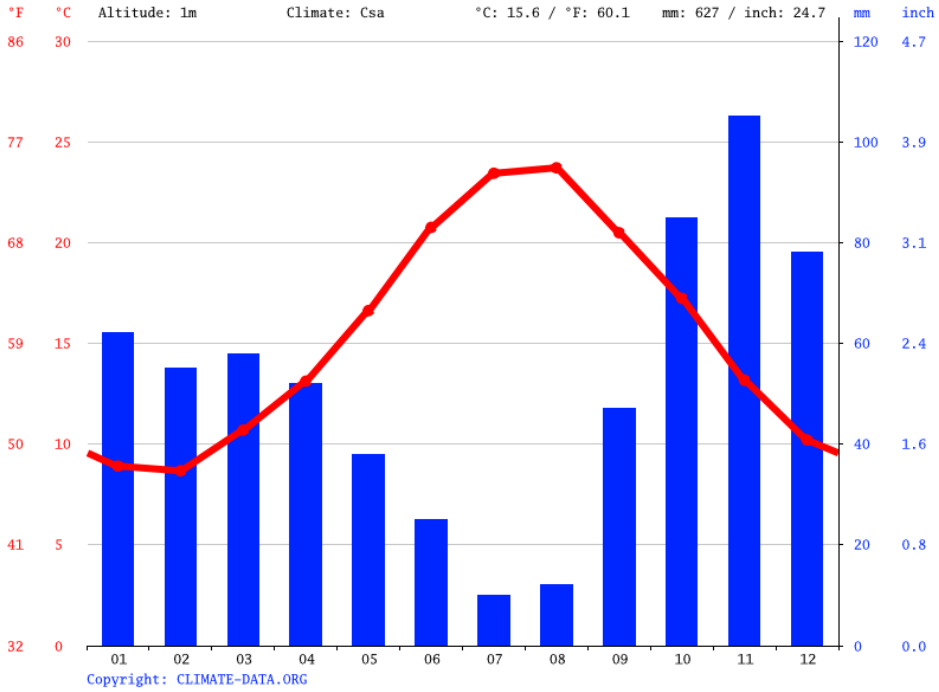
A l'exception d'une saison sèche durant la période estivale (qui n'exclue pas des orages en montagne), le régime des pluies est marqué par des précipitations assez importantes, irrégulières et violentes sur l'année, avec deux maxima :

- L'un très important en automne (600 mm/an) ;
- L'autre plus atténué en février-mars.

Les précipitations sont maximales en novembre, minimales en juillet. Elles sont irrégulières et violentes, surtout sur le versant oriental.

Durant ces périodes, les pluies sont souvent consécutives à des épisodes orageux très violents et de forte intensité qui peuvent s'étaler dans la durée. Les averses automnales violentes sont des traits caractéristiques du climat corse et constituent souvent la cause de crues (crues du Golo en 1993 et 1994).

Diagramme ombrothermique de Bastia



Source : d'après climate-data.org

1.1.9 Anémométrie

Les vents s'apparentent à un régime de brise côtière, dont les orientations dominantes sont Sud-Ouest et Sud/Sud-Ouest en fréquence (Automne et Hiver) et Sud/Sud-Est en intensité (Été).

Deux régimes de vents marins peuvent aussi être observés :

- La Tramuntana, vent de secteur Nord à Nord-Est, violent et froid. Quand il sévit en hiver, il apporte alors des pluies soutenues et parfois de la neige ;

- Le Grécale (vent de secteur Est et Sud-Est, typiquement Tyrrhénien) et surtout le Siroco (vent de Sud - tiède et humide qui transporte souvent des poussières originaires d'Afrique du Nord), prennent en écharpe la plaine orientale et viennent buter contre les sommets de l'Incudine (Bavella), du San Petrone (Castagniccia) et du Monte Stello (Cap Corse) apportant une forte pluviosité sur tout le flanc Nord de la côte orientale.

Les vents dominants sont d'origine thermique. Ce régime de brises trouve son origine dans les fortes variations de température observées entre la côte et la mer dans le déplacement des masses d'air.

Les vitesses moyennes des vents sont relativement homogènes durant l'année avec des valeurs comprises entre 2,5 et 4 m/s.

Néanmoins, on observe en moyenne 37 jours de vents forts : 16 m/s soit environ 60 km/h, répartis essentiellement de novembre à mars.

NB : Il n'y a pas de plan de protection de l'atmosphère sur la commune de Bastia.

1.2 Milieux naturels

1.2.1 Les zonages d'inventaires et réglementaires

Le territoire de la commune de Bastia abrite peu de périmètres d'inventaire et de protection, lesquels ne traduisent pas sa richesse écologique.

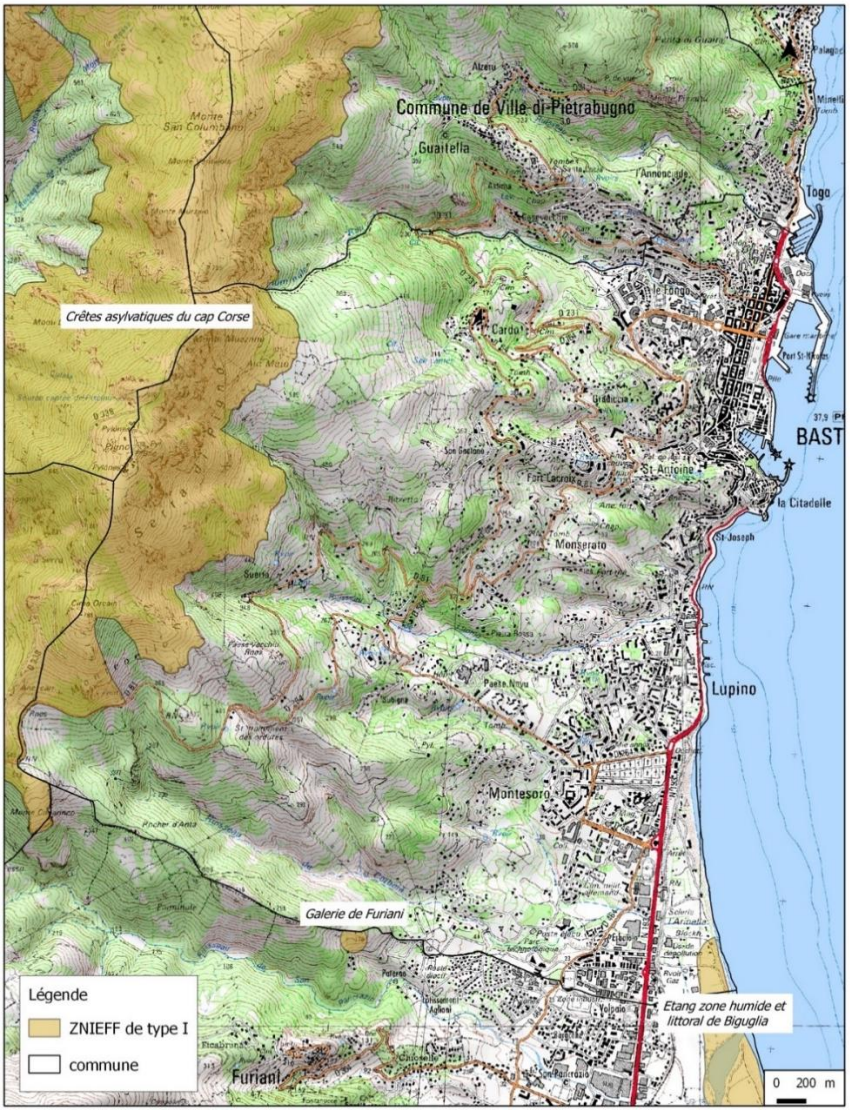
Les zones naturelles d'intérêts écologiques faunistiques et floristiques (ZNIEFF)

> Généralités

Les Zones Naturelles d'Intérêts Ecologiques Faunistiques et Floristiques (ZNIEFF) correspondent à de grands ensembles naturels riches et peu modifiés qui offrent des potentialités biologiques importantes. On distingue deux types de ZNIEFF :

- La **Z.N.I.E.F.F. type I** est un secteur d'une superficie en général limitée, caractérisé par la présence d'espèces, d'associations d'espèces ou de milieux rares, remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel national ou régional,
- La **Z.N.I.E.F.F. type II** correspond à de grands ensembles naturels riches et peu modifiés ou qui offrent des potentialités biologiques importantes.

Localisation des Zones Naturelles d'Intérêts floristiques et Faunistiques (ZNIEFF) à Bastia



> Contexte local

L'intérêt écologique de ce 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.

D'une superficie de 3 940 ha, cette Z.N.I.E.F.F n°12 intéresse de nombreuses communes du Cap Corse dont la partie Ouest des territoires communaux de Bastia, Ville di Pietrabugno, San Martino di Lota et Santa Maria di Lota. Le périmètre de la ZNIEFF s'étend du col de Teghime jusqu'à la Punta di Fornellu, au sud de Morsiglia, sur l'axe central du Cap- Corse.

Cette zone présente un intérêt particulier sur les plans floristiques, notamment avec la présence sur les crêtes asylvatiques d'une végétation basse, de pelouses sommitales et de fruticées basses épineuses rares et protégées. On y retrouve entre autres des plantes très originales comme Viola corsica (endémique des sommets du Cap Corse), la passerage de Robert (Alyssum robertianum), Morisia monanthos, le genêt de Salzmann, Allium chamaemoly, Anthericum liliago, Lilium martagon (le lys martagon), la pivoine sauvage (Paeonia mascula), des gagées (Gagea sp.) ou des isoètes (Isoetes sp.).

L'importance de cette zone repose également sur le plan de l'avifaune, avec la présence d'espèces migratrices et d'espèces nicheuses inféodées aux formations végétales précédentes.

Par ailleurs, 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. D'une superficie de 2703 ha, cette zone s'étend sur les territoires communaux de Bastia le plus au Nord, Furiani, Biguglia, Borgo et Lucciana le plus au Sud.

L'étang de Biguglia, aussi appelé étang de Chiurlino, est le plus vaste plan d'eau lagunaire de Corse, avec une superficie de 1450 ha.

Il constitue, à ce titre, la zone la plus importante de l'île vis-à-vis des foulques et anatidés hivernants et accueille également de nombreux nicheurs et migrateurs.

Ce complexe lagunaire est en communication avec la mer, dont il est séparé par un long cordon sableux, abritant un vaste et dense herbier de phanérogames. Il représente une ressource halieutique toujours exploitée selon les techniques traditionnelles de la pêche lagunaire. Les vestiges d'une bordigue en pieux de bois y sont encore visibles.

Par son étendue, par la diversité des milieux qui le composent et l'entourent, le paysage qui s'offre ici est une véritable mosaïque de peuplements végétaux.

On distingue en particulier :

- Les herbiers de Ruppia spiralis et Zostera nana.
- La roselière, particulièrement dense au sud de l'étang.
- Les boisements d'aulnes et de tamaris et les alignements des bords de canaux.
- La végétation pallustre (joncs, scirpes) des marais de la presqu'île de San Damiano.
- Quelques enganes, au débouché du Bevinco et en bordure des vasières qui bordent l'étang (Tombolo Bianco par ex.).
- La pinède développée sur le cordon littoral.
- La végétation des sables maritimes.

Une espèce animale, le grèbe huppé (*Podiceps cristatus*) et une espèce végétale, l'Hibiscus à cinq fruits (*Kosteletzkya pentacarpos)* sont deux espèces déterminantes, potentiellement présentes dans cette zone.

Le sanctuaire Pelagos

Le Sanctuaire Pelagos a été créé par le biais de l'Accord du même nom pris le 25 novembre 1999 pour les mammifères marins en Méditerranée. Cet accord a été signé à Rome par la France, l'Italie et la Principauté de Monaco.

Entré en vigueur le 21 février 2002, le rôle principal de l'Accord Pelagos est de promouvoir des actions et des mesures de gestion harmonisées pour la protection des cétacés et de leurs habitats contre toutes les causes de perturbations et de mortalité d'origine humaine. C'est en 2001 que le Sanctuaire Pelagos est inscrit sur la liste des Aires Spécialement Protégées d'Importance Méditerranéenne (ASPIM) dans le cadre de la Convention de Barcelone.

Le sanctuaire couvre une superficie de 87 500 km². La zone comprend les eaux côtières et pélagiques d'une partie du golfe du Lion, de toute la mer Ligurienne, d'une partie du Nord de la mer Tyrrhénienne et de la mer de Sardaigne. Elle comprend deux îles principales (la Corse et le Nord de la Sardaigne) et plusieurs îles mineures françaises et italiennes.

Ses zones côtières sont densément peuplées et la pression environnementale résultant des activités humaines est particulièrement élevée selon les saisons.

Le sanctuaire englobe 241 communes côtières, 129 en France, 111 en Italine et une à Monaco.

Au total, huit espèces de baleines et de dauphins vivent régulièrement dans le sanctuaire :

- Le dauphin rayé (*Stenella coeruleoalba*)
- Le grand dauphin (*Tursiops truncatus*)
- Le dauphin commun (*Delphinus delphis*)
- La baleine à bec de cuvier (*Ziphius cavirostris*)
- Le dauphin de risso (*Grampus griseus*)
- Le globicéphale à longues nageoires (*Globicephala macrorhynchus*)
- Le cachalot (*Physeter macrocephalus*)
- Le rorqual commun (*Balaenoptera physalus*)
- Et, occasionnellement, le phoque moine (*Monachus monachus*)

Diverses menaces pèsent sur l'ensemble du sanctuaire, on peut notamment citer la pollution, les bruits sous-marins, les échouages, les prises…

Le littoral communal de la Ville de Bastia est localisé au cœur du sanctuaire Pelagos.

Localisation du sanctuaire Pelagos

https://pelagos-sanctuary.org/fr/

1.2.2 Les espaces remarquables et caractéristiques (ERC)

La Loi Littoral (articles L. 146-4 et L. 146-6 du code de l'urbanisme) introduit les notions d'espaces remarquables et caractéristiques (ERC) et d'espaces proches du rivage (EPR). Les premiers concernent des milieux ou paysages caractéristiques du Patrimoine Naturel et Culturel, et sont à ce titre à protéger de toute urbanisation (excepté des installations légères).

En cohérence avec ses objectifs de « maintien ou développement, dans la zone littorale, des activités agricoles ou sylvicoles, de l'industrie, de l'artisanat, et du tourisme », la loi Littoral autorise, en fonction de la nature des espaces concernés certains aménagements. Ainsi, les constructions et installations liées aux activités agricoles, pastorales et forestières, bénéficient de diverses dérogations aux dispositions générales de la loi « Littoral », en cohérence avec l'esprit de la loi et son souci de maintien de l'activité agricole littorale, exprimé à son article premier permettant ainsi la réalisation d'activités agricoles au sein des ERC d'une commune.

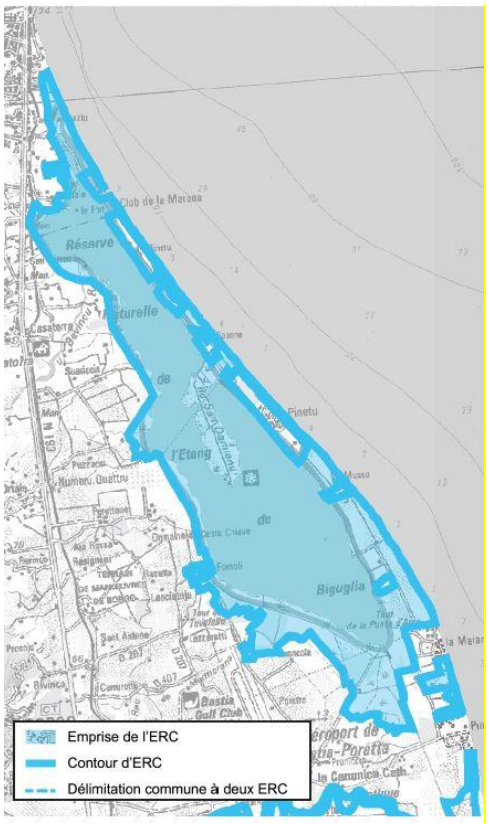
Les seconds sont des espaces situés à portée du rivage, sur lesquels l'urbanisation doit être limitée. C'est-à-dire que toute extension ne peut se faire qu'en continuité de l'existant, et doit être impérativement justifiée dans un PLU par la configuration des lieux ou l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

Dans le cadre du plan d'aménagement et de développement durable de la Corse (PADDUC), l'Agence d'Urbanisme de la Corse a élaboré un « Atlas Loi Littoral » de ces espaces visés par la Loi Littoral. Une synthèse des espaces identifiés sur le territoire communal est présentée dans le paragraphe suivant.

Le territoire est concerné par un seul ERC localisé entre l'embouchure de l'étang de Biguglia et les boisements de Pinetu (code 2B19).

Du fait de son étendue, sa diversité des milieux qui le composent, son paysage façonné par une véritable mosaïque de peuplements de végétaux et son intérêt patrimonial, le site est identifié comme un espace remarquable du littoral Corse.

ERC 2B19 Entre l'embouchure de l'étang de Biguglia et les boisements de Pinetu



Sur le plan paysager

Le site, composé du plus vaste étang de Corse et des zones humides et boisées attenantes, constitue un espace de respiration, un paysage de « planitude reposante » contrastant avec la verticalité minérale des montagnes en arrière-plan. Une ceinture végétale, composée d'une mosaïque de végétation (herbiers, roselières, rideaux d'aulnes, prés marécageux...), souligne les berges de l'étang en même temps qu'elle le protège. Elle assure la transition entre le paysage de zone humide et les paysages de la plaine ou du rivage, l'urbanisation, en fond de décor renforçant le caractère sauvage du site.

L'épais lido qui sépare l'étang de la mer est aujourd'hui, pour partie, urbanisé mais la présence d'une végétation arborée (pinède) permet d'atténuer l'impact des équipements touristiques. Depuis la route qui dessert le lido, les séquences de dunes ou de landes offrent des fenêtres sauvegardées où apparaît clairement l'enchaînement des milieux naturels entre l'étang et la mer : la vasière, la roselière, la frange arborée, puis au-delà de la route, une bande de maquis ou de bois, la dune et la plage. Cette grande diversité d'ambiances, de motifs et de couleurs crée un paysage de grande qualité à deux pas de l'agglomération bastiaise.

Sur le plan écologique

Le site comprend une diversité de milieux exceptionnelle : l'étang de Biguglia avec ses herbiers, les zones humides adjacentes avec des roselières, des prés salés, des boisements d'aulnes et de tamaris et les alignements des bords de canaux, la végétation palustre (jonc, scirpes) des marais de la presqu'île de San Damianu, quelques enganes au débouché du Bevincu et en bordure de vasière qui bordent l'étang (Tombulu Biancu par exemple), la pinède sur le cordon littoral et la végétation des sables maritimes.

Ce riche écosystème abrite une très grande diversité d'espèces animales (25 espèces protégées autres que l'avifaune et plus de 200 espèces d'oiseaux aussi bien sédentaires que hivernantes et nicheuses dont plus de160 sont protégées) et végétales (plus de 450 variétés présentes dont 7 espèces protégées et 32 espèces rares ou très rares à l'échelle de la Corse).

L'étang de Biguglia, le plus vaste de Corse et reconnu par la convention RAMSAR, comprend un herbier dense de phanérogames aquatiques avec une répartition progressive en fonction de la salinité qui abrite une faune d'invertébrés et de poissons riche et diversifiée permettant la reproduction des oiseaux en hivernage dont les 3 espèces majeures : le Fuligules milouin et morillon et la Foulque macroule. Au regard de cette grande diversité de milieux et d'espèces, le complexe lagunaire joue un rôle essentiel dans le maintien des équilibres écologiques.

Sur le plan du patrimoine culturel

Tout ce territoire est occupé depuis la préhistoire, avec une forte occupation durant l'Antiquité car ces terres sont proches du site de Mariana et de la Canonica. L'étang de Biguglia a tenu un rôle majeur dans l'histoire de la Corse et notamment l'île de San Damianu qui était un lieu de rassemblement où étaient intronisés les Comtes de Corse.

Sur le plan géologique

Cet ERC ne concerne que des dépôts quaternaires : des alluvions assez anciennes à très récentes et des sables de plage. Un lido isole l'étang de Biguglia de la mer. L'érosion de la plage actuelle par des évènements extrêmes est globalement importante sur le secteur. Compte tenu de l'évolution historique du trait de côte, la plage actuelle est en statu quo ou en érosion.

La synthèse des raisons du classement en ERC est présentée dans le tableau ci-après.

Critères	Désignation	Importance
Présence de Périmètres à Statuts	**SIC FR9400571 et ZPS FR9410101 « Etang de Biguglia » ;** **En limite du SIC FR9402014 « Grand herbier de la côte orientale » ;** **Réserve Naturelle de Corse « Etang de Biguglia » ;** **Site RAMSAR « Etang de Biguglia » ;** **Zone humide « Etang, zone humide et cordon littoral de Biguglia » ;** ZNIEFF 1 « Ripisylve Etang, zone humide et cordon littoral de Biguglia »; ZICO « Etang de Biguglia » ; Plusieurs terrains des rives de l'étang sont au CDL et l'étang est acquis par le département au titre des ENS ; L'île de San Damianu et une grande partie des rives de l'Etang sont des zones de préemption des ENS 2 zones d'intervention du CDL au niveau de l'île de San Damianu et entre l'étang et l'aéroport de Bastia.	EXC
Importance paysagère	Un paysage qui semble appartenir à deux mondes : celui de la mer par sa surface en eau prolongée par les zones humides et la plaine ; celui de la terre à travers son lido qui la sépare de la mer.	++++
Importance écologique	Le site est un des sites les plus riches et des plus diversifiés de Haute-Corse pour sa flore et sa faune. Il est constitué de l'étang de Biguglia, ses rives, les zones humides adjacentes, des boisements, le Tombulu et la plage. Son classement comme zone humide d'intérêt international (site RAMSAR) justifie à lui seul la protection de l'étang et de son environnement immédiat pour son rôle essentiel dans les équilibres écologiques.	EXC
Importance culturelle patrimoniale	Le pourtour de l'étang de Biguglia est classé en zone archéologique sensible. De nombreux sites préhistoriques, protohistoriques, antiques, médiévaux ou modernes ont été recensés.	++++
Éléments géologiques caractéristiques ou remarquables	L'intérêt écologique est faible	+

Espèces et habitats remarquables présents sur le site	
Espèces végétales remarquables	*Euphorbia peplis, Kosteletzkya pentacarpos, Limonium strictissimum, Pseudorlaya pumila, Tamarix africana, Vicia altissima, Vitis vinifera*
Espèces animales remarquables	Oiseaux : Lusciniole à moustaches, Martin-pêcheur d'Europe, Héron pourpré, Crabier chevelu, Fuligule nyroca, Butor étoilé, Engoulevent d'Europe, Busard des roseaux, Grande aigrette, Aigrette garzette, Faucon kobez, Echasse blanche, Blongios nain, Pie-grièche écorcheur, Goéland d'Audouin, Mouette pygmée, Milan royal, Bihoreau gris, Balbuzard pêcheur, Ibis falcinelle, Marouette poussin, Marouette ponctuée Amphibiens : Discoglosse sarde Reptiles : Tortue caouanne, Cistude d'Europe, Tortue d'Hermann Insectes : Leste Macrostigma Mammifères : / Poissons : Aphanius fasciatus
Habitats d'intérêt communautaire	1110 - Bancs de sable à faible couverture permanente d'eau marine, 1120 - Herbiers de posidonies (Posidonion oceanicae) *, 1140 - Replats boueux ou sableux exondés à marée basse, 1150 - Lagunes côtières *, 1210 - Végétation annuelle des laissés de mer, 1410 - Prés-salés méditerranéens (Juncetalia maritimi), 1420 - Fourrés halophiles méditerranéens et thermoatlantiques (Sarcocornietea fruticosi), 2110 - Dunes mobiles embryonnaires, 2230 - Dunes avec pelouses des Malcolmietalia, 2260 - Dunes à végétation sclérophylle des Cisto-Lavanduletalia, 6420 - Prairies humides méditerranéennes à grandes herbes du Molinio-Holoschoenion, 6430 - Mégaphorbiaies hygrophiles d'ourlets planitiaires et des étages montagnards à alpins, 92A0 - Forêts-galeries à Salix alba et Populus alba, 92D0 - Galeries et fourrés riverains méridionaux (Nerio-Tamaricetea et Securinegion tinctoriae), 9330 - Forêts à Quercus suber, 9340 - Forêts à Quercus ilex et Quercus rotundifoli

Les activités et pressions anthropiques

L'étang de Biguglia est un espace de nature exceptionnel dans un environnement périphérique qui abrite 50% de la population de Haute-Corse. Le cordon dunaire du site et la zone de tourisme et de loisirs du Grand Bastia, le lido accueille ainsi des équipements touristiques importants. Il connait aujourd'hui des problèmes récurrents de qualité de l'eau et fait l'objet de mesures particulières du SDAGE.

Délimitation de L'ERC au sein du territoire communal

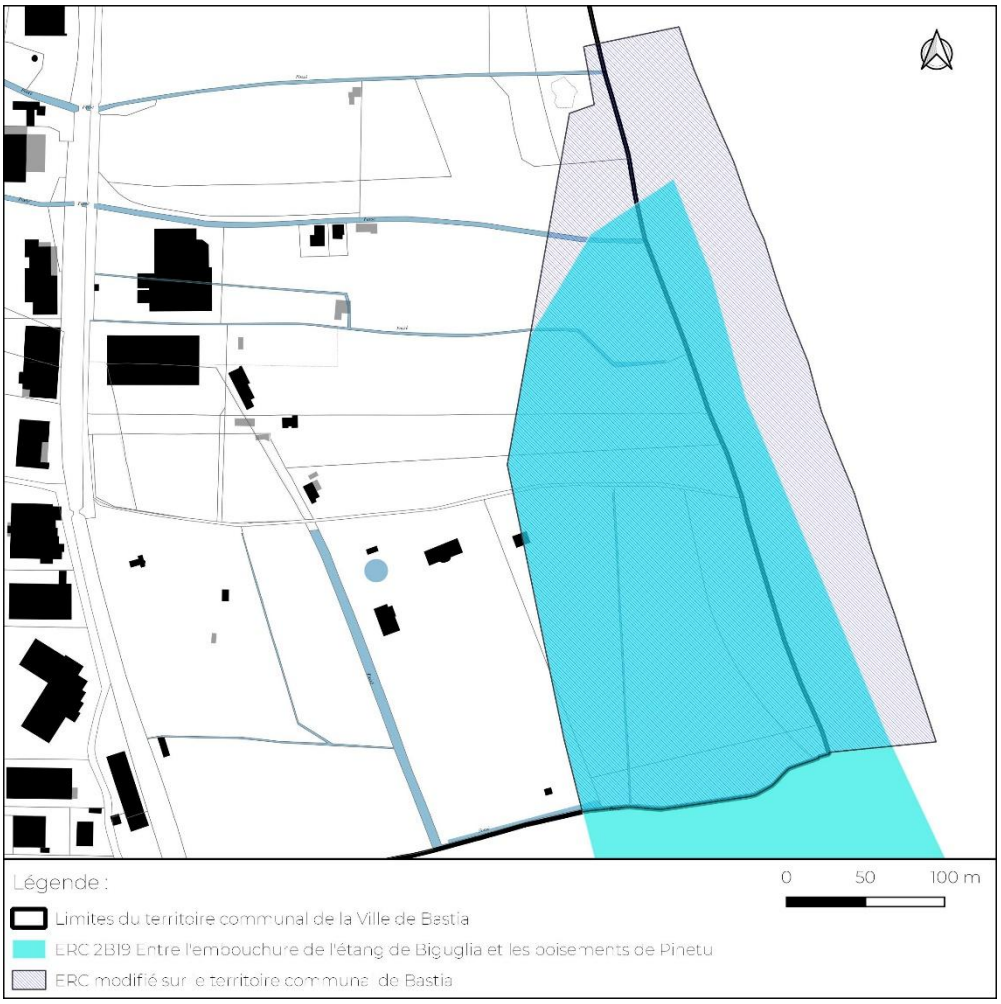
Le territoire communal de Bastia accueille en limite Sud-Est une partie de l'ERC 2B19 identifié par le PADDUC.

A ce titre, les limites de cet espace ont été redéfinies de manière les préciser à une échelle cadastrale.

Conformément à l'avis émis par la DREAL sur le sujet, la totalité de l'espace compris dans la ZNIEFF de type I de l'étang, zone humide et cordon littoral de Biguglia (code : 940004079) a été conservé. Cet espace comprend le site ICPE classé Seveso seuil Haut auquel est associé un PPRT comprenant des servitudes. Ainsi, en cas de cessation de l'activité ICPE, le littoral restera protégé sur ce secteur.

Les limites de l'ERC ont été étendus jusqu'au niveau de la plage de l'Arinella permettant de sauvegarder l'arrière-dune longeant le littoral ainsi que la végétation associée.

Adaptation des limites de l'ERC 2B19 au territoire communal de Bastia



1.2.3 La diversité locale

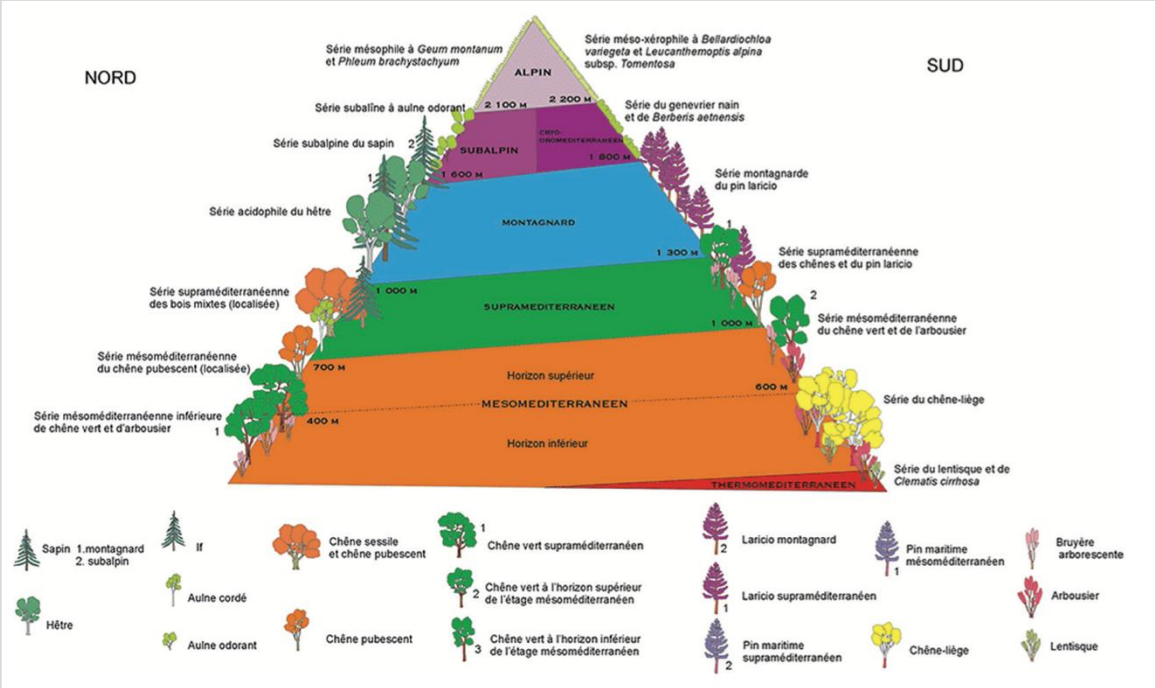
Biodiversité et milieux naturels

Les milieux naturels de la Corse se caractérisent par une grande diversité. La grande variabilité de sol, d'altitude, d'exposition, de degré d'humidité est à l'origine de la formation d'une mosaïque de milieux naturels.

L'action de l'homme contribue également de façon importante à cette diversité et au façonnement des paysages : la grande majorité des milieux qualifiés de « naturels » est la résultante de l'activité humaine, principalement pastorale qui s'y est exercée durant les vingt derniers siècles, et des impacts modernes, plus diversifiés, plus localisés et plus brutaux. Il ne reste qu'une portion particulièrement réduite d'espaces naturels vierges, en dehors des espaces soumis à des conditions extrêmes tels que les sommets des plus hautes montagnes.

Divers travaux ont permis de décrire, comprendre et ordonner ces milieux naturels qui s'étagent depuis les habitats maritimes jusqu'aux habitats alpins. Cette approche botaniste prend en compte et décrit chaque type de milieu par le biais des associations végétales. La classification sommaire des milieux naturels (milieu montagnard, maquis, zones humides, milieu marin) est présentée sur la figure suivante.

Schéma des étages de végétation de la Corse (d'après Gamisans)



Le territoire de la Ville de Bastia se caractérise par une configuration particulière, au regard de son orientation. En effet, ses vallées sont toutes d'orientation Ouest-Est, et offrent ainsi des versants de montagne exposés soit au Sud (adret) soit au Nord (ubac).

Au-delà du facteur solaire, le milieu naturel évolue entre espaces montagnards (Serra di Pigno à 958 m) et littoraux (plage sableuse de l'Arinella), influençant la diversité écologique des espèces que l'on peut retrouver sur le territoire.

L'étage de végétation mésoméditerranéen est celui qui occupe, à l'image de la Corse, les superficies les plus importantes sur le territoire bastiais.

La décomposition de l'organisation de la végétation peut être la suivante :

- La frange littorale à dominante sableuse.
- L'étage mésoméditerranéen, occupé pour partie par l'urbanisation qui concurrence les espaces naturels (boisements, maquis et anciennes cultures abandonnées).
- L'étage supraméditerranéen qui se développe sur les crêtes asylvatiques, et qui regroupe une végétation spécifique, à forte valeur patrimoniale.

Les cours d'eau n'abritent pas de ripisylves à proprement parler mais plutôt une végétation rivulaire formée de mosaïques de boisements et de galeries présentant un grand intérêt écologique.

La frange littorale

Située entre le trait de côte et la côte 2,5 NGF, la frange littorale sableuse se localise au sein des étages de végétation du thermoméditerranéen.

L'analyse de la végétation de cet espace littoral met en exergue une zonation de la flore liée à la gradation des facteurs écologiques (qualité du sol, vent, humidité, salinité). Ainsi, depuis le trait de côte vers l'arrière-plage, deux formations végétales distinctes peuvent être mises en évidence.

1) La formation végétale la plus proche des flots colonise l'espace dit de « la plage aérienne ». Cette végétation, constituée d'espèces pionnières, est composée par un cortège floristique halophile au recouvrement végétal assez faible.

Lors des expertises floristiques, menées au cours de la saison printanière 2023 sur la plage de l'Arinella, il a été possible d'observer la marguerite (Anthemis maritima), le chiendent des sables (Elymus farctus), l'oyat (Ammophila arenaria), la lampourde d'Italie (Xanthium italicum), la soude épineuse (Salsola kali), la roquette de mer (Cakile maritima), le panicaut de mer (Eryngium maritimum).

La limite haute de cette formation végétale peut être propice à l'implantation de l'euphorbe couchée (Euphorbia peplis), taxon protégé au niveau national, mais très commun sur le littoral oriental de la Corse. On notera également la présence d'une espèce invasive à proximité, représentée par la griffe de sorcière (Carpobrotus acinaciformis).

A partir de l'espace dunaire, les différentes espèces rencontrées dans la plage aérienne sont de nouveau présentes, mais avec un degré de recouvrement plus important.

2) En arrière de la dune, l'oyat (Ammophila arenaria) se développe progressivement, mais la canne (Phragmites australis) recouvre l'ensemble du secteur, et forme une roselière.

La limite de ce secteur est marquée par la présence du Tamaris (Tamarix africana), de la canne de Provence (Arundo donax), ainsi que du jonc aigu (Joncus acutus).

La canne de Provence, limite cette seconde formation. Cet habitat colonise les fossés, les berges de cours d'eau (canaux, roubines, fleuves) et de plans d'eau (étang, mare) dont l'eau est douce ou faiblement saumâtre. Cet habitat quasi monospécifique et constitué d'une espèce introduite et envahissante ne présente aucun intérêt.

A noter également la présence de formations marécageuses avec des roseaux (phragmites australis) et des joncs maritimes (Juncus maritimus). Ces formations correspondent aux extrémités des milieux humides remarquables de l'étang de Biguglia, plus au Sud. L'étang est classé en réserve et fait l'objet d'une proposition d'inscription au réseau Natura 2000. Ces périmètres ne concernent pas la commune de Bastia toutefois le périmètre de la ZNIEFF couvrant, l'étang de Biguglia s'étend plus au Nord et déborde sur la commune de Bastia.

L'étage mésoméditerranéen

Présent depuis le bord de mer ou bien à partir d'altitude n'excédant pas 200 m, cet étage de végétation s'étend fréquemment jusqu'à 600-700m aux ubacs et 900 aux adrets.

Il est caractérisé par des températures douces, dont la moyenne annuelle est comprise entre 13 et 16 °C, favorisant le développement d'une végétation sempervirent.

Cet espace peut se scinder en deux horizons. L'horizon inférieur est caractérisé par la présence et l'abondance du chêne liège, du myrte, du pistachier lentisque, du cystise de Montpellier et du calicotome velu.

L'horizon supérieur est marqué par l'apparition du chêne pubescent, du charme houblon, du buis, du genêt à balais.

La végétation est constituée de forêt sclérophylle, de quelques forêts caducifoliées, de maquis de cistaie, de fruticées naines et de pelouses.

>Les maquis à bruyères et à arbousiers

Les maquis sont des groupements arbustifs généralement dominés par l'arbousier et la bruyère arborescente. Sur le territoire de la Ville de Bastia, les maquis sont dominants, et ils peuvent présenter des variations d'aspect et de cortège floristique liées à deux facteurs : thermique et dynamique.

- Le maquis haut thermophile est caractérisé par les espèces suivantes : l'arbousier (*Arbustus unedo*), la bruyère arborescente (*Erica arborea*), la filaire à feuilles larges (*Phyllarea latifolia*), le frêne à fleurs (*Fraxinus ornus*), le chêne vert (*Quercus ilex*), le lentisque (*Pistacia lentiscus*), la salsepareille (*Smilax aspera*), la garance voyageuse (*Rubia perigrina*), le lauriertin (*Viburnum tinus*), la clématite à petite flamme (*Clematis flammula*), le myrte (*Myrtus communis*), la filaire à feuille étroite (*Phyllarea augustifolia*), le chèvrefeuille des Baléares (*Lonicera implexa*), l'asperge sauvage (*Asparagus acutifolius*).
    - Lorsque ces formations dépassent 5 m de hauteur, ils peuvent être considérés comme des massifs pré-forestiers ;

- Le maquis bas thermophile est composé d'une strate arbustive, dont la hauteur varie entre 1 m est 3 m. L'arbousier et la bruyère dominent la formation, mais le myrte et le ciste peuvent présenter des recouvrements importants. La lavande à fleurs alignées (Lavandula stoeckas), le genêt Corse (*Genista corsica*), le calicotome velu (*Calicotome villosa*) sont très fréquents.
    - Dans la dynamique de la végétation, ces maquis correspondent à de stades évolutifs s'intercalant dans le temps entre les cistaies et les maquis hauts, précédemment décrits ;

- Les cistaies est la formation la plus représentée à l'échelle du territoire communal. Elles apparaissent, en général, soit à la suite de la dégradation des forêts ou du maquis, en particulier sous l'action répétée d'incendies, soit sur d'anciens pâturages ou cultures abandonnées depuis longtemps. Les plus répandues sont dominées par le ciste de Montpellier (*Cistus monspeliensis*), et évoluent entre 0,5 m et 1,5 m de haut.
    - Le passage répété du feu dans les maquis et cistaies conduit à la dominance des cistes, en particulier de l'espèce C.monspeliensis. Ces plantes dites pyrophytes ont en effet la singularité de posséder des graines incombustibles, dont les périodes de dormance sont levées par le feu, et qui peuvent germer très rapidement.
    - Le cortège floristique des cistaies est le suivant : ciste de Montepellier (*C.monspeliensis*), ciste de Crète (*C.creticus*), ciste à feuille de sauge (*C.salviifolius*), lavande à feuilles alignées (*Lavandula stoeckas*), le calicotome velu (*Calicotome villosa*), l'immortelle d'Italie (*Helychrysum italicum*), la bruyère arborescente (*Erica arborea*), l'arbousier (*Arbustus unedo*), le lentisque (*Pistacia lentiscus*), la filaire à feuilles larges (*Phyllarea latifolia*), le myrte (*Myrtus co*mmunis), l'asphodèle (*Asphodelus ramosus*), la férule (*Ferula communis*), la grande brize (*Briza maxima*), le brachypode rameux (*Brachypodium retusum*).

> Les boisements

Entre ces formations basses (maquis, cistaie), qui occupent de vastes étendues, de beaux boisements sont encore présents sur le territoire de la Ville de Bastia.

Les principaux sont les boisements de chênes lièges (appelés suberaies), qui sont assez étendus, notamment dans le secteur du vallon de Corbaja et le long de la RD81 (vers Suerta et Razetta). Au sein de ces suberaies, il est possible de retrouver les espèces suivantes : le Chêne liège (*Quercus suber*), la filaire à larges feuilles (*Phillyrea latifolia*), le laurier tin (*Viburnum tinus*), le lentisque (*Pistacia lentiscus*), l'arbousier (*Arbutus unedo*), la bruyère arborescente (*Erica arborea*), le cytise de Montpellier (*Teline monspessulana*), le cytise à trois fleurs (*Cytisus villosus*), le frêne à fleurs (*Fraxinus o*rnus), le myrte (Myrtus communis), la filaire à feuilles étroites (*Phillyrea angustifolia*), la salsepareille (*Smilax aspera*), le chèvrefeuille des Baléares (*Lonicera implexa*), la clématite petite flamme (*Clematis flammula*), le petit houx (*Ruscus aculeatus*), l'asperge sauvage (*Asparagus acutifolius*), la garance voyageuse (*Rubia peregrina*), le lierre (*Hedera helix*), l'herbe aux femmes battues (*Tamus communis*), l'asphodèle, à petits fruits (*Asphodelus aestivus*).

Sur la partie Nord du territoire communal, à proximité du hameau de Cardo, d'autres types de boisement se développent. Les forêts sclérophyles dominent et occupent des secteurs ou le sol est peu épais, ainsi que les zones chaudes et sèches.

La chênaie verte est présente sous la forme de beaux boisements ou parfois sous des formes un peu plus dégradées en raison du passage d'un incendie. Le frêne accompagne toujours le chêne vert dans ces boisements.

Par endroits, dans des vallons un peu plus encaissés ou sur des expositions Nord un peu plus fraîches, c'est la châtaigneraie qui se développe, créant ainsi de petits îlots dans des fonds de vallon ou des surfaces plus vastes comme au droit de Cardo.

L'étage de végétation Supraméditerranéen

Il est matérialisé par une ceinture de végétation qui se développe essentiellement sur les massifs approchant mille mètres d'altitudes. L'étage est identifiable à partir de 500-700 m d'altitude jusqu'à 900-100 m aux adrets et 1200-1350 m aux ubacs.

La végétation caractéristique de ce secteur est constituée d'espèces herbacées et buissonnantes en forme de coussinets bien adaptées aux difficiles conditions du milieu (vents fréquents et violents, insolations intenses...).

Floristiquement, le passage du mésoméditerranéen au supraméditerranéen est indiqué par la disparition de l'arbousier, du romarin, tandis que certaines espèces sont beaucoup moins présentes : le ciste de Crète, le cytinet. Au contraire, d'autres espèces font leur apparition comme le chêne sessile, l'aulne, le thym de Corse, le bouleau. Au sein des fruticés, c'est la flore méditerranéenne qui domine. Par les fruticées naines, l'immortelle d'Italie (*Helichysum italicum*), l'anthyllide d'Hermann (*Anthyllis hermanniae*), le genêt de salzman (*Genista salzmannii*) occupent de vastes surfaces.

Les incendies de feux de forêt et le pâturage maintiennent une mosaïque de milieux plus ou moins ouverts, favorables à la biodiversité.

Ces milieux sont particulièrement bien représentés sur la Serra di Pigno, au niveau de la tour de télécommunication. La plupart des espèces qu'ils renferment sont des plantes endémiques corsosardes ou corses. C'est notamment pour cette raison que ces milieux présentent un grand intérêt écologique, qui justifie d'ailleurs leur inscription à l'inventaire des ZNIEFF (Zones Naturelles d'intérêt Ecologique Floristique et Faunistique).

La faune

Avifaune

La diversité d'habitats et de taxons végétaux du maquis a pour effet d'attirer des espèces d'oiseaux de tous les gradients de végétation. Les espèces les mieux représentées sont la grive musicienne (*Turdus philomelos*), le merle noir (*Turdus merula*), le rouge-gorge familier (*Erithacus rubecula*), la mésange charbonnière (*Parus major*), et la mésange bleue (*Parus caeruleus ogliastrae*). Ces oiseaux favorisent la dissémination des graines (ornithochorie) qu'ils ne peuvent digérer et

contribuent ainsi à jouer un rôle fondamental lors des processus de reconquête de la végétation après les incendies ou les coupes.

Dans les zones de transition où les chênes se mélangent aux petits ligneux de strate basse, des espèces plus forestières comme le geai des chênes (Garrulus glandarius corsicanus), le hibou petit-duc (Otus scops) et la fauvette à tête noire (Sylvia atricapilla paulucci) peuvent occasionnellement cohabiter avec celles décrites ci-dessus. A l'inverse, dans les zones où le maquis laisse la place à des fruticées, on retrouvera des espèces caractéristiques des milieux ouverts comme la fauvette sarde (Sylvia sarda).

Espèce	Protection nationale	Directive Oiseaux1 et Convention de Bonn2
Grive musicienne	Non	-
Merle noir	Non	-
Rouge-gorge familier	Oui	-
Petit duc scops	Oui	-
Gobe-mouche gris	Oui	-
Mésange bleue	Oui	-
Mésange charbonnière	Oui	-
Pinson des arbres	Oui	-
Fauvette à tête noire	Oui	-
Fauvette sarde	Oui	-

1 DO : Directive 79/409/CEE dite « Directive Oiseaux » du 2 avril 1979. Les espèces inscrites à l'Annexe I font l'objet de mesures de conservation spéciale. 2 CB : La Convention de Bonn ou convention sur la conservation des espèces migratrices appartenant à la faune sauvage vise à protéger les espèces migratrices. Les espèces comprises dans l'annexe II sont celles nécessitant la mise en place de mesures de protection en raison de leur état de conservation défavorable.

Herpétofaune

Les reptiles trouvent dans le maquis des refuges bien protégés grâce au couvert procuré par la végétation ligneuse. Les lézards tiliguerta et sicilien (Podarcis tiliguerta, P. sicula) côtoient la couleuvre verte-et-jaune (Hierophis viridiflavus). Les amphibiens sont peu communs dans cette de crête, venteuse et peu abritée, mais il n'est pas impossible que les espèces les plus ubiquistes comme le crapaud vert (Bufo viridis), la rainette sarde (Hyla sarda) et la salamandre de Corse (Salamandra corsica) soient présentes.

Espèce	Protection nationale	Directive Habitats[1] et Convention de Berne[2]
Salamandre de Corse (potentiellement)	Oui	DH : ?* ; CB : III
Rainette sarde (potentiellement)	Oui	DH : IV ; CB : II
Crapaud vert (potentiellement)	Oui	DH : IV ; CB : II
Lézard sicilen	Oui	DH : IV ; CB : II
Lézard tiliguerta	Oui	DH : IV ; CB : II
Couleuvre verte et jaune	Oui	DH : IV ; CB : II

1 DH : Directive 92/43/CEE dite « Directive Habitats » sur protection et la gestion des espaces naturels et des espèces de faune et de flore à valeur patrimoniale. Les espèces inscrites à l'Annexe II sont considérées comme d'intérêt communautaire alors que celles inscrites à l'Annexe IV doivent être strictement protégées. 2 CB : Convention de Berne sur la conservation de la vie sauvage et du milieu naturel. Les espèces inscrites à ses annexes doivent faire l'objet de dispositions législatives ou règlementaires appropriées, en vue d'assurer leur conservation.

Mammifères

Le maquis sert de refuge à une multitude de petits mammifères : mulots (Apodemus sylvaticus), souris (Mus musculus), rats noirs (Rattus rattus) nichant dans les branches hautes d'arbousiers. Les lapins (Oryctolagus cuniculus) sont également courants dans les zones de sol meuble. Plusieurs espèces de petits insectivores, comme le pachyure étrusque (Suncus etruscus) et le hérisson (Erinaceus europaeus) se nourrissent des multitudes d'invertébrés terrestres vivant dans la litière du sol.

Les grands omnivores comme le sanglier (Sus scrofa) et le renard roux (Vulpes vulpes) abondent dans le maquis où ils trouvent à la fois des baies et noix lors des beaux jours et des proies carnées (micromammifères, oiseaux, invertébrés) lors de l'hiver.

1.2.4 Les Continuités écologiques et la Trame Verte et Bleue

Introduction

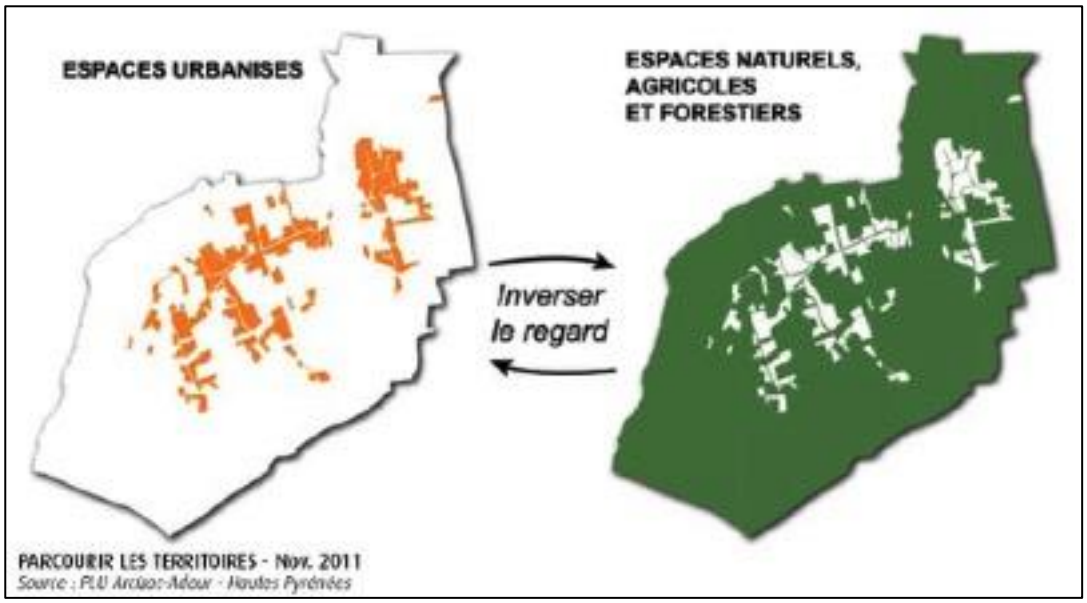
Le PADDUC a identifié peu de corridors écologiques au sein du territoire communal de Bastia. L'analyse du territoire a permis l'identification de nouveaux corridors, notamment au niveau des cours d'eaux.

Le Plan Local d'Urbanisme doit aujourd'hui définir la place et le devenir des espaces agricoles, forestiers et naturels. Ainsi, en s'appuyant sur la définition du devenir des sols, le PLU participe à préserver ces espaces naturels, agricoles et forestiers et à limiter et contrôler l'étalement urbain ainsi que le morcellement du territoire.

Une inversion du regard...

L'aménagement du territoire a très longtemps été pensé, de manière quasi exclusive, à partir des espaces urbanisés. Ces dernières années, la prise en compte croissante du développement durable et des enjeux environnementaux a inversé cette posture en donnant une nouvelle valeur aux espaces ouverts, qu'ils soient naturels, agricoles ou forestiers.

Schéma : Inverser le regard entre les espaces urbanisés et les espaces naturels, agricoles et forestiers



Les réservoirs de biodiversité

C'est dans ces espaces que la biodiversité est la plus riche et la mieux représentée. Les conditions indispensables à son maintien et à son fonctionnement sont réunies.

Une espèce peut y exercer l'ensemble de son cycle de vie : alimentation, reproduction, repos, et les habitats naturels assurer leur fonctionnement.

Ce sont :

- soit des réservoirs à partir desquels des individus d'une espèce présente se dispersent ;
- soit des espaces rassemblant des milieux de grand intérêt.

Ce terme est utilisé de manière pratique pour désigner les espaces naturels et zones humides importants pour la préservation de la biodiversité, au sens de l'article L. 371-1 du code de l'environnement.

Au sein de ces réservoirs de biodiversités, il est possible d'identifier des espaces plus importants que d'autres.

A l'échelle insulaire, il a été proposé de prendre en considération les zonages suivants pour l'identification des réservoirs de biodiversité :

- Les espaces qui bénéficient d'un statut de protection règlementaire : Arrêté Préfectoral de Protection de Biotope (APPB), Réserves, site Natura 2000, réserves de chasse, sites du conservatoire du littoral ;
- Les espaces qui bénéficient d'une protection ou d'un inventaire : Znieff I, réserve de biosphère, sites RAMSAR, site du CEN de Corse.

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'importance écologique seront classés en « cœur de biodiversité » dans le cadre de la trame verte et bleue.

D'autres zonages rentrent également dans le champ d'études des réservoirs de biodiversité, mais doivent être étudiés selon leur intérêt écologique.

Il s'agit :

- Des ZNIEFF II ;
- Des sites inscrits/classés ;
- Des ERC.

Parmi les cœurs de biodiversité, et au regard de leur intérêt écologique, il est également proposé d'intégrer les limites de l'ERC présent sur le territoire communal et qui concerne l'extrémité de l'embouchure de l'étang de Biguglia.

Ainsi, l'analyse du territoire de la commune de Bastia a permis l'identification de trois types de réservoir différents :

- Un réservoir de biodiversité de la sous-trame de basse altitude correspondant à la ZNIEFF de type I de l'étang, la zone humide et le cordon littoral de Biguglia.
- Un réservoir de biodiversité de la sous-trame piémont et vallée correspondant, en partie à la ZNIEFF de type I des crêtes asylvatiques du Cap Corse.
- Un réservoir de biodiversité de la sous-trame de montagne correspondant en partie à la ZNIEFF de type I des crêtes asylvatiques du Cap Corse.

Les réservoirs de la sous-trame piémont et vallée et de montagne correspondent à une partie seulement de la ZNIEFF de type I des crêtes asylvatiques du Cap Corse étant donné que cette dernière s'étend au-delà des limites du territoire communal de Bastia.

L'identification des réservoirs de biodiversité du territoire liés aux cours d'eau et zones humides se base à partir :

- Des listes 1 et 2 des cours d'eau : Ils ne sont pas présents sur le territoire ;
- De l'inventaire des zones humides d'une superficie supérieure à 1 hectare, dont les lacs de montagne, les étangs et lagunes ou encore certaines mares temporaires.

Aucun cours d'eau présent sur le territoire ne répond à ces critères. Aucune zone humide correspondant aux critères précités n'est recensée.Au sein du territoire communal de Bastia Il n'y a donc pas de réservoir de biodiversité de type « bleu » sur le territoire bastiais.

Les corridors écologiques

Ils sont matérialisés par des voies de déplacement empruntées par la faune et la flore, qui relient les réservoirs de biodiversité.

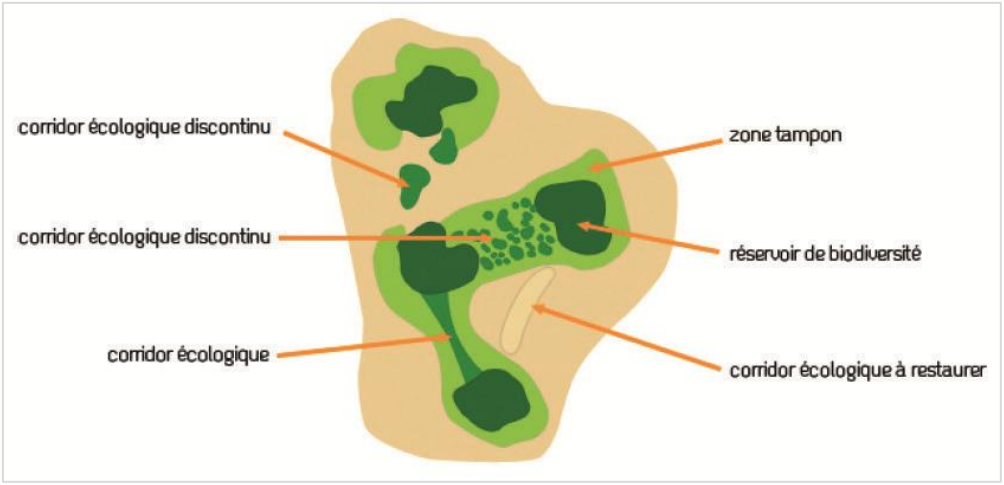
Cette liaison fonctionnelle entre écosystèmes ou habitats d'une espèce permet sa dispersion et sa migration.

On les classe généralement en trois types principaux :

- Être continus et linéaires (les corridors au sens strict), comme dans le cas des cours d'eau (poissons) ou des haies ;
- Être discontinus, ou en pas japonais (séries de bosquets, de mares ou d'îlots), pour des espèces susceptibles de voler ou de traverser des espaces inhospitaliers, mais non rédhibitoires, tels que des courtes surfaces minéralisées pour des petits mammifères ou des reptiles ;
- Prendre la forme d'une trame générale ou mosaïque paysagère, comme dans le cas du sanglier, susceptible de traverser une trame agricole pour passer d'un bois à un autre.

Autour de ces espaces, une zone tampon doit souvent être instaurée pour préserver les conditions de vie du noyau central. Par exemple une mare protégée, mais dont le bassin versant apporterait des toxiques, ne pourrait maintenir ses populations.

Représentation schématique des composantes de la TVB



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.

Les corridors de type « vert »

Dans le cadre de l'identification des corridors écologiques, nous avons choisi une approche par milieux. Ceci consiste à identifier, par le biais d'analyses spatiales, des continuités physiques entre des milieux similaires ou complémentaires au regard du cycle de vie d'une espèce ou d'un groupe d'espèces (ex : zones humides et boisements pour les batraciens).

Ces similitudes et complémentarités s'apprécient le plus souvent à travers la définition de tous les habitats naturels du territoire, ou sur la présence d'habitat d'espèces particulières (espèces cibles).

La connectivité exprime globalement la capacité d'un paysage à assurer la satisfaction des besoins de déplacements des espèces entre les différents éléments qui le composent, par l'existence d'un maillage paysager diversifié. La connectivité diminue quand la fragmentation augmente.

Nous proposons ainsi d'identifier les corridors principaux et les corridors secondaires.

Les corridors principaux

Au sein des espaces naturels, il est possible d'identifier des habitats présentant un plus grand intérêt patrimonial, reconnus par des études scientifiques notamment. L'analyse du territoire a permis l'identification de trois corridors principaux :

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.

Le col de Teghime constitue une plaque tournante pour les espèces, permettant ainsi de rejoindre la Cap-Corse, le Nebbiu, mais également les zones naturelles du piedmont de l'agglomération bastiaise.

La topographie de la chaîne montagneuse est à l'origine d'une circulation plus difficile pour les animaux. La partie basse de la Serra di Pigno, depuis le versant de Montebello jusqu'à la pointe d'Aja Maio, est moins accidentée et offre des conditions climatiques plus douces, avec l'émergence de nombreuses sources. Elle se caractérise par des voies de circulation d'ordre principal et forme le second corridor principal du territoire.

Les crêtes secondaires, perpendiculaires à la précédente, jouent un rôle très important dans la circulation des espèces. En effet, depuis l'arrête principale les animaux pourront évoluer vers les espaces naturels de piedmont, les espaces ouverts (espaces agricoles) pour rejoindre, notamment par l'intermédiaire de cols, les cours d'eau. Il est ainsi possible de citer, dans un troisième temps, le corridor descendant du col de Teghime, en passant par le rocher d'Anta, vers les zones urbanisées de Furiani et de Corbaja.

Les corridors secondaires

Les ripisylves des cours d'eau, et plus largement la végétation rivulaire constituent des voies de circulations secondaires et seront classées en tant que corridors. Il s'agit notamment de la végétation qui accompagne les cours d'eau de Corbaja, du Lupinu et de Fiuminale. Les investigations de terrain ont permis également d'intégrer les corridors écologiques correspondant aux ensembles forestiers les plus significatifs. C'est le cas des forêts de chênes verts, bien représenté à l'étage de végétation mésoméditerranéen (200 à 600 m), mais également des feuillus indifférenciés, localisés le long des versants des cours d'eau. Ces grands ensembles constituent des voies de circulation privilégiées, et quelquefois des réservoirs de biodiversité secondaire.

Sur la partie littorale, il existe pour les milieux ayant conservé une certaine naturalité des corridors. Ils sont nombreux à l'échelle de Corse, mais il semblerait que cette circulation soit interrompue sur le territoire de Bastia, du fait de la présence d'un ensemble urbain important. Seule l'avifaune peut s'affranchir de cet obstacle majeur, mais les voies de migrations indiquent que les couloirs de déplacement se situent soit en partie montagneuse, soit plus en mer (avec retour sur l'étang de Biguglia).

Un corridor est indiqué sur la partie Sud-Est. Il correspond aux échanges entre l'embouchure de l'étang et le secteur de l'Arinella.

Autres corridors :

L'approche pour la définition des corridors se base également sur les espèces. Les continuités écologiques conditionnent l'organisation des populations. L'espèce est cette fois le point d'entrée de l'analyse. L'approche se base sur un choix d'espèces représentatives (espèces déterminantes) des espèces du territoire, sur la caractérisation de leur milieu de vie ainsi que sur

la présence ou l'absence des habitats assurant la conservation de ces populations sur le territoire considéré.

Faune :

L'importance des continuités écologiques varie selon les espèces considérées. Il est ainsi proposé dans le cadre de la trame verte et bleu d'identifier des espèces sensibles, ayant une nécessité d'échanges entre leurs populations, de migrations, ou de déplacements.

Ces espèces ont été définies à l'échelle insulaire par le CSRPN. Ce choix se base sur les caractéristiques biologiques propres des espèces, sur leur état de conservation, ainsi que sur leurs besoins en termes de continuités écologiques.

Au sein du groupe des reptiles, la tortue (Hermann et cistude) est également un bon indicateur. Elle a notamment été observée sur les berges du cours d'eau de Corbaja, sur sa partie basse, à proximité des réservoirs de stockage de Gaz de l'Arinella. La préservation de ces espaces est essentielle.

Flore/habitat :

Malgré la richesse et la spécificité de la flore insulaire, aucune liste d'espèce végétale n'a été établie. En effet, un travail d'analyses de la flore Corse, en lien avec les problématiques liées aux continuités écologiques, est nécessaire afin d'identifier les espèces pour lesquelles l'outil TVB est le mieux adapté.

Les corridors de type « bleu »

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.

Les corridors de la trame bleue seront identifiés par l'intermédiaire de la composante aquatique. La continuité écologique de ces milieux concerne les cours d'eau, les canaux, les plans d'eau, mais également les milieux annexes ou connexes hydrauliques (zones humides, tourbières, ripisylves...). Cette continuité est approchée selon plusieurs dimensions : continuité tout le long du cours d'eau, ou entre le cours d'eau et les milieux annexes. Elle s'apprécie à travers les outils actuels de la politique de gestion de l'eau (DCE, SDAGE ...).

Même s'ils ne font pas partie des listes officielles, les cours d'eau les plus importants au regard de leurs fonctionnalités sur le territoire ont été intégrés au sein des corridors écologiques. En effet, ces milieux sont sensibles, et supportent l'urbanisation qui s'est développée à proximité.

Du Nord au Sud, il s'agit :

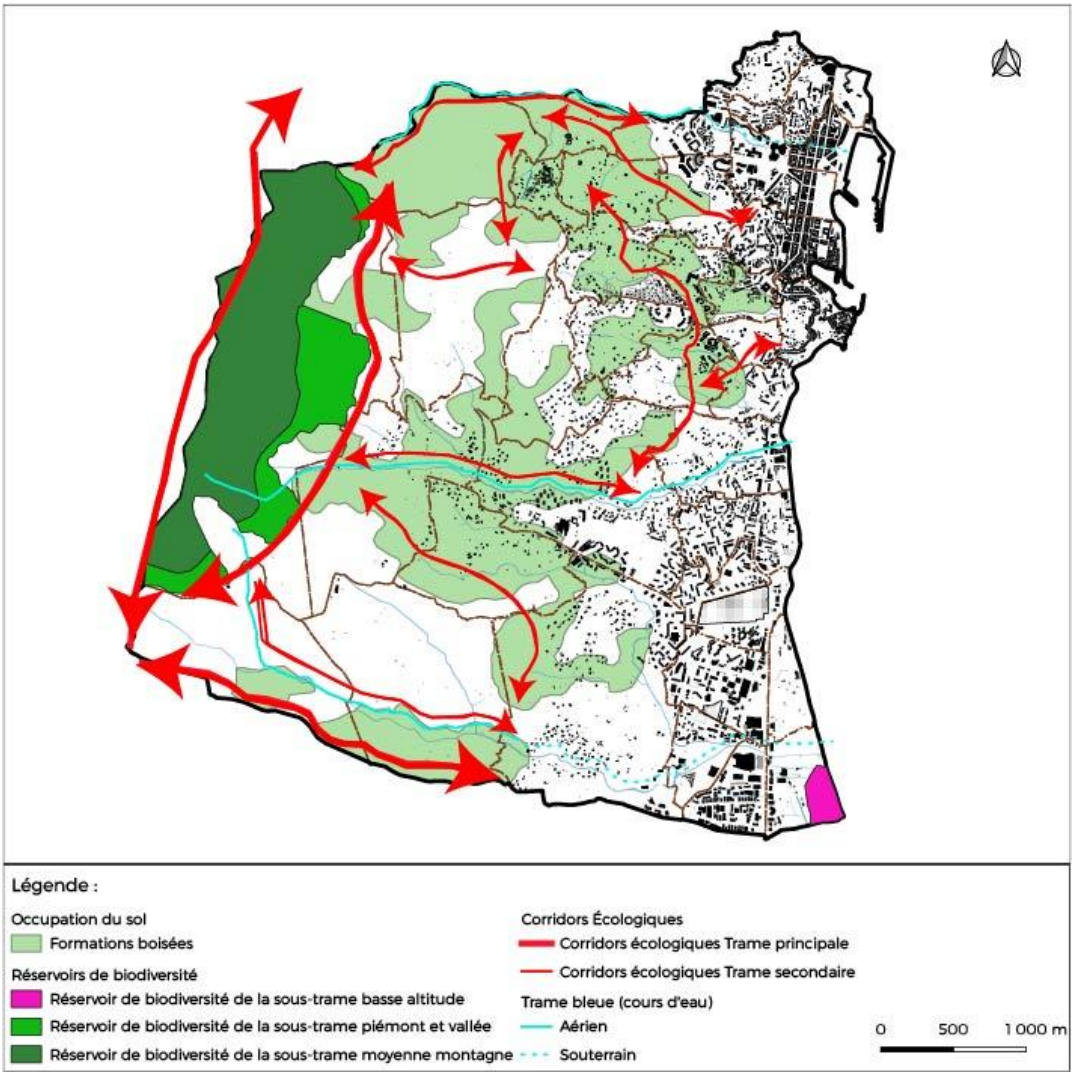
- **Du ruisseau de Toga** : Situé à l'extrême Nord du territoire communal et long de 4,1 km, le ruisseau de Toga traverse à la fois la commune de Ville-di-Pietrabugno et de Bastia ; il n'est pas pris en compte comme corridor écologique, car sur le territoire de Bastia son lit est totalement artificialisé.
- **Le ruisseau de Fiuminale** : Sur la partie amont, soit depuis le réservoir biologique de moyenne montagne, son tracé marque la limite communale avec Ville di Pietrabugno. Sa ligne est naturelle jusqu'au Fango, où le cours d'eau est canalisé, et se rejette dans le port de commerce.
- **Du ruisseau de Lupinu** : Prenant sa source en zone montagneuse, en plein cœur du réservoir de biodiversité précédemment cité, le cours d'eau, long de 4,3 km, converge rapidement vers les zones d'habitat de Paese Novu. Totalement artificialisé sur son dernier tronçon, le cours d'eau se jette en contrebas de la caserne des pompiers ;

Le ruisseau de Lupinu est notamment concerné par la présence de l'Anguille européenne (*Anguilla anguilla*), espèce classée en danger critique d'extinction (CR) sur les listes rouges mondiale, européenne, et nationale. L'anguille européenne est un poisson migrateur qui nait dans la mer des Sargasses, à proximité des Antilles. Sa durée de vie est d'environ 25 ans. Les larves, portées par le Gulf Stream, traversent l'Atlantique sur 6000 km en se nourrissant de zooplancton. Environ un an plus tard, au printemps, elles entament leur métamorphose et deviennent des civelles à l'approche des côtes européennes. Certaines restent sur les côtes, principalement les mâles, mais la plupart remontent les cours d'eau.
Afin de maintenir la continuité écologique du ruisseau de Lupinu, la Ville de Bastia a construit un projet de recalibrage en intégrant la continuité écologique des anguilles et autres espèces aquatiques. Dans ce contexte, l'espèce peut aujourd'hui circuler librement entre l'amont du chantier et l'exutoire qu'est la mer.

- **Du ruisseau de Corbaja** : D'un linéaire de 7,3 km, il traverse en premier lieu la zone d'habitat diffus de Corbaja, puis traverse de nombreuses voies de circulation, des espaces artificialisés avant de rejoindre le littoral au niveau de la plage de l'Arinella ;

La gestion des cours d'eau du territoire est réalisée par la CAB, par l'intermédiaire de la GEMAPI. La CAB travaille actuellement sur la problématique des bassins versants à l'échelle de l'intercommunalité. Au niveau de la Ville de Bastia, les travaux se limitent à l'entretien des berges et l'éradication de la Canne de Provence, cette dernière étant à l'origine d'embâcles lors de crue.

La trame verte et bleue à l'échelle du territoire de Bastia



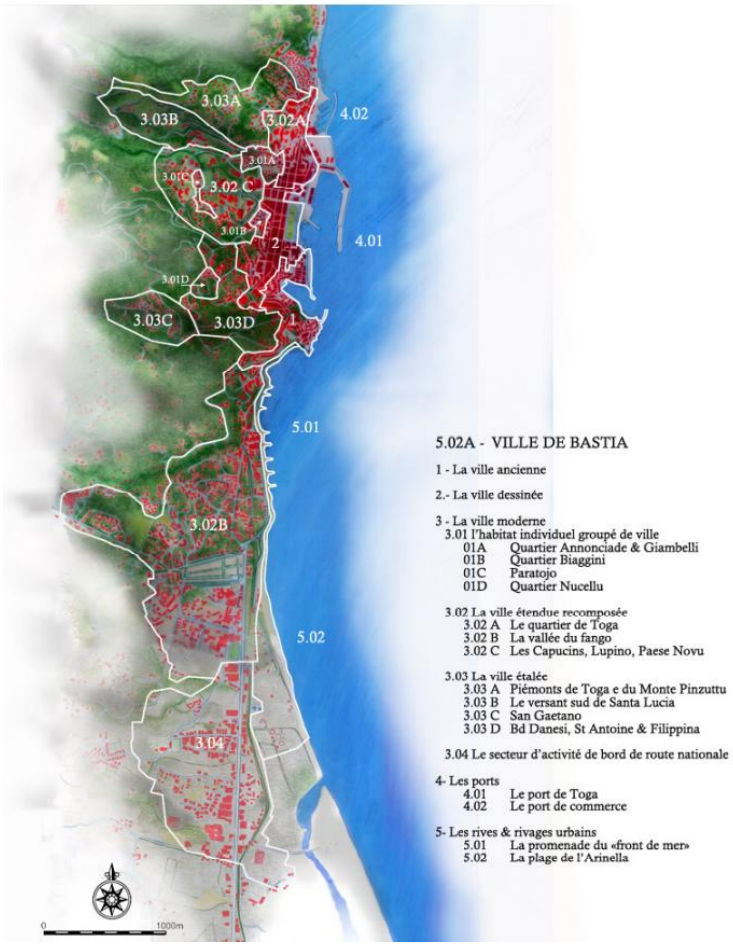
1.3 Paysages et unité paysagères

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.

Les paragraphes suivants reprennent des extraits de l'Atlas des paysages de la région Corse[27].

Deux chapitres y sont dédiés ; l'un concernant la ville dense du littoral trame urbaine, l'autre concernant les reliefs collinaires.

1.3.1 La ville de Bastia



<u>La ville ancienne</u>

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.

<u>La ville dessinée</u>

C'est 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-Sébastiani, 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 vielle ancienne.

[27] *https://www.corse.developpement-durable.gouv.fr/spip.php?page=sommaire*

La ville moderne

Chaque quartier de Bastia se caractérise par une forme urbaine différente, allant de l'habitat collectifs dense aux quartiers d'habitat l'individuel plus ou moins dispersés jusqu'à il y a peu mais en cours de densification depuis quelques années.

L'habitat individuel groupé de ville

Ces quartiers peu étendus se sont constitués à partir de « noyaux » de lotissements anciens, mis en place au début et au milieu du XX^{e} siècle, en retrait du centre-ville. Ils se présentent aujourd'hui comme de petits « oasis » dans le tissu dense de la ville moderne.

C'est le cas notamment des quartiers Annonciade, Giambelli, Biaggini, Paratojo, et Nucellu.

La ville étendue recomposée

Depuis les quartiers anciens, la ville s'est étendue au XXe siècle, dans le prolongement des voies existantes ; en direction du sud, le long du rivage et du Lupinu; et vers le Nord-Ouest, en remontant la vallée du Fango.

Ces extensions sont, notamment, l'avenue Emile-Sari et le quartier de Toga ; les Capucins, Lupinu, Paese Novu et Montesoro ; la vallée du Fango.

Cette période a été propice à l'avènement des grands ensembles collectifs.

La ville étalée

Les quartiers les plus récents, colonisant l'espace disponible sur les pentes de la Serra di Pignu ou les premiers reliefs dominant la plaine de la Marana, témoignent d'une nouvelle forme d'urbanisation extensive, caractérisée par un habitat individuel qui cherche à renouer le lien avec la nature.

Les quartiers concernés se situent au niveau de Piémont de Toga et du Monte Pinzuttu, du Piémont de Santa-Lucia, à San Gaetano, au Boulevard Danesi, à Saint-Antoine et à Filippina.

Le secteur d'activité de la RT11 (ex-RN 193)

Un axe routier à grande circulation – la route territoriale 11 – jalonnée de carrefours giratoire, des bâtiments commerciaux ou industriels se succédant de part et d'autre de la voie sans continuité ni cohérence architecturale, constituent un paysage urbain très minéralisé qui contraste dans l'ensemble encore largement naturel des versants de Bastia. Un paysage dévolu à la voiture, fortement marqué par les enseignes publicitaires, les panneaux indicatifs et les lampadaires filiformes « plantés » en bord de route…

Cette typologie n'est pas spécifique à Bastia ; elle s'étire jusqu'à Borgo.

1.3.2 Les ports

Le Vieux Port

Le vieux port est une composante du paysage de la ville ancienne : il en constitue la façade sur mer.

Formant, avec le quartier du marcher, la ville basse, les quais du vieux port, où s'ouvrent les terrasses des cafés et restaurants, offre un lieu de promenade piétonne jusqu'à la ville haute.

Le port de commerce

Aménagé à la fin du XX^{e} siècle, agrandi depuis lors, le plan d'eau est limité par une longue jetée qui, dans le paysage bastiais, représente l'élément urbain le plus avancé sur la mer. C'est un port de ville, lié intimement aux lignes de rivage que soulignent le quai des Martyrs et la jetée Sud du vieux port. À l'horizontalité du plan d'eau qui accompagne les quais de débarquement périphériques, répond le vide de la place Saint-Nicolas et la géométrie de ses alignements de platanes. Les grands navires, bâtiments flottant éphémères, rivalisent avec les hautes maisons

bordant la place. Le trafic incessant de ces bateaux qui semblent pénétrer au cœur du vieux Bastia donne à la ville son tempo.

Le port de Toga

Le port de plaisance créé en 1980, compose un paysage circonscrit et fermé. Ses hautes jetées masquent la vue sur la mer au niveau des terrasses des cafés. Le plan d'eau se découvre depuis la route de Cap Corse qui le domine. Aujourd'hui, les constructions se poursuivent autour de l'ensemble portuaire, devant l'arrière-plan des façades monolithiques des immeubles du quartier de Toga.

1.3.3 Les rivages urbains

La promenade du « front de mer »

Ce véritable boulevard urbain de bord de mer a trouvé place dans le paysage bastiais lors de la mise en œuvre du tunnel creusé sous le vieux port et le « verrou » de la forteresse, facilitant l'accès au centre-ville. Entre les remparts de la citadelle et la plage de l'Arinella, le fin ruban de bitume est bordé par un alignement de palmiers qui jouent avec les lignes de brise-vagues et la mer. Au débouché du tunnel, une petite plage s'ouvre au droit de l'anse de Figajola, annonçant les rivages sableux de la Marana.

L'aménagement de la Spassimare, qui longe le front de mer de la ville sur plus de 5 kilomètres en allant du port de Toga à la plage de l'Arinella et qui est réservée aux piétons, aux personnes à mobilité réduite et aux véhicules non motorisés comme les vélos, facilite ainsi les déplacements entre le nord et le sud de la ville et offre des points de vue caractéristiques du littoral, particulièrement sur le centre ancien et la Citadelle.

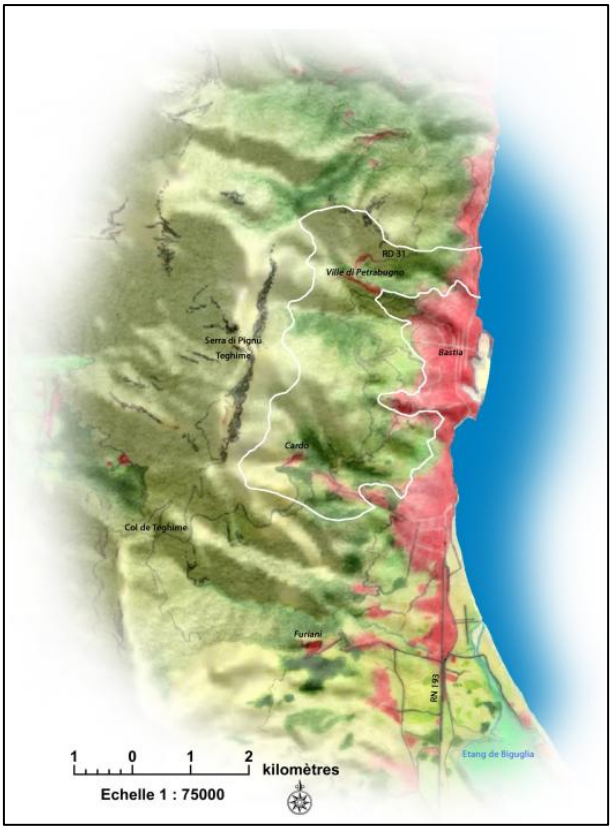
La plage de l'Arinella

Au sud de la ville, là où la promenade de bord de mer s'achève et le rivage prend de l'épaisseur, une large plage de sable s'étend en contre-bas de la RT11. C'est une plage dans la ville, dont l'arrière est aménagé et reçoit des équipements de loisirs ; un camping y a trouvé place. Ce paysage particulier s'inscrit à la fois dans le décor urbain du quartier de Montesoro qui le surplombe, et dans l'environnement naturel des rivages sableux de la Marana dont il marque l'entrée.

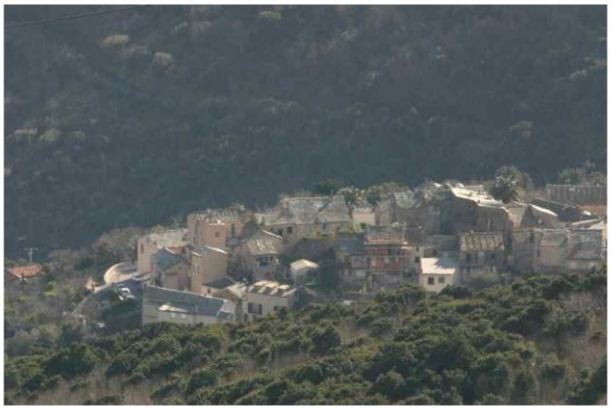
1.3.4 Versant de Bastia

Par sa situation géographique et sa morphologie, la partie du Nord de l'unité appartient encore au versant oriental du Cap Corse. Le paysage est dominé par les hauteurs de la montagne de Pignu, premiers sommets de la Serra, l'arête dorsale du Cap. La barrière rocheuse plonge vers l'agglomération bastiaise, blottie à ses pieds entre pente et rivage. Vue de la mer, c'est la vague urbaine qui semble chercher à gravir la montagne.

Depuis le col de Teghime, point haut de l'unité (526 m), le regard embrasse les deux horizons de la Corse. Les reliefs du Nebbiu et de l'Agriate, vers l'ouest, dessinent des plans successifs sur l'arrière-fond de la Méditerranée. Côté mer Tyrrhénienne, un panorama plus saisissant encore s'ouvre sur la ville, ses périphéries, et au sud, la plaine alluviale de la Marana. L'étang de Biguglia, miroir aux reflets métalliques, se détache sur le fond sombre et uni de la plaine. Le rivage, l'étang, le cordon littoral et ses graus, la montagne et ses vallées, les rivières qui font le lien entre tous ces éléments : le paysage se donne à lire comme dans une image d'un livre de géographie. Au loin, par temps clair, la vue porte jusqu'aux îles de l'archipel toscan, et parfois on aperçoit la ligne vaporeuse de la côte italienne.



Le village de Cardo (extrait de l'atlas des paysages de la région Corse)



1. Nichés dans l'amphithéâtre au-dessus de Bastia, les vieux villages (Guaitella, Cardu) conservent, par leur densité architecturale, une forte présence dans le paysage. Ils marquent une transition entre l'implantation en petits hameaux caractéristique du Cap Corse, et l'habitat traditionnel plus concentré que l'on trouvera au sud de l'unité.

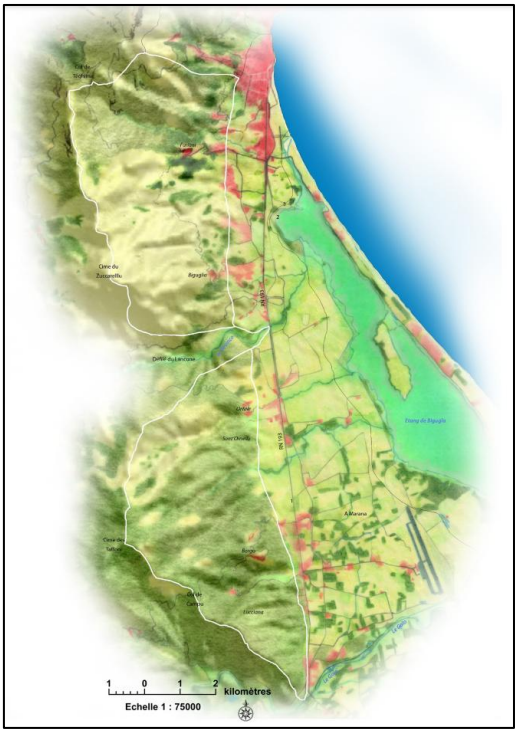
La route supérieure de Cardo (extrait de l'atlas des paysages de la région Corse)

2. La route de la corniche supérieure (RD31), surplombant Bastia et le littoral, épouse les courbes du relief. Elle ménage des points de vue sur la vieille ville et la mer, au milieu d'une végétation souvent luxuriante. Contrariée par la topographie, l'urbanisation moderne s'étend malgré tout en suivant le lacis de routes qui relient les hameaux à la ville.

1.3.5 Versant de la Marana

Au Sud de Bastia, la plaine s'appuie sur la crête majeure qui passe par le col de Teghime, culmine à la cime de Zuccarello (955 m) et s'interrompt au niveau du défilé du Lancone, entaille ouverte dans la montagne par les eaux du Bevinco, avant qu'elles ne se jettent dans l'étang de Biguglia. Les versants, de loin, paraissent assez plans ; ils sont en réalité creusés d'étroits talwegs presque parallèles, correspondant à autant de cours d'eau qui dévalent vers la lagune. En contrebas, une bande de territoire urbanisée tend à s'élargir à partir de la route nationale (RN 193). C'est en effet le long de cet axe que l'urbanisation bastiaise, bloquée au Nord par les escarpements du Cap Corse, se diffuse dans l'espace ouvert de la plaine. Les villages historiques de Furiani et Biguglia, comme toujours en Corse, sont juchés sur les hauteurs. Un réseau de voies secondaires en « peigne » les dessert depuis la nationale. Ce secteur est l'un des rares à ne pas posséder de route découverte en balcon. A hauteur de la ligne des villages, les traces de jardins, de terrasses, d'anciennes cultures restent bien visibles. Tout signe d'activité agricole disparaît en amont : cernant de rares îlots boisés, le maquis bas, dégradé des incendies répétés, donne à ces pentes un air d'abandon qui contraste fortement avec l'animation de la plaine, comme si cette dernière captait toute l'énergie disponible pour le développement.

Au Sud de Biguglia, la percée du Lancone pénètre dans la plaine, tel un coin dans une ville de bois, avant de buter sur la route et la voie ferrée : l'axe de l'urbanisation, perpendiculaire à la coupure naturelle, semble ainsi bloquer sa progression, tout en brouillant sa perception.



L'unité se poursuit depuis le défilé du Lancone au Nord, jusqu'à la rive gauche de la vallée du Golo, qui creuse au Sud une autre entaille profonde dans la montagne. Sur le flanc Ouest, la ligne de crêtes borne le paysage. Elle relie le Monte Torricella (835 m) à la cime des Taffoni (1 117 m), avant de rejoindre le col de Campu, au-dessus de Lucciana, puis de redescendre vers la brèche du Golo. Depuis les pentes, l'œil s'échappe sur l'étendue de la plaine littorale de la Marana et le grand espace maritime.

On retrouve ici une structure identique à celle des versants de Bastia, avec le même « profil » paysager et les mêmes composantes : des contreforts montagneux tournés vers la mer, aux pentes entaillées par les sillons de petits vallons parallèles ; des villages d'implantation historique, Lucciana et Borgo, bien regroupés en position dominante ; et entre la route nationale et les reliefs, un étroit piémont en voie d'urbanisation. Quelques lotissements se sont perchés sur les premières collines (Sant'Ornellu), parfois tout près des villages (Borgo) ou des hameaux anciens (Ortale).

Les vallons perdent leur lisibilité en aval, lorsqu'ils atteignent la plaine, du fait de la coupure de la route et de ce grignotage urbain dû à la proximité de Bastia. Les motifs qui leur sont liés – le dessin des cours d'eau, la texture des ripisylves… - sont ici brouillés ou masqués. Plus haut, les versants se couvrent d'un maquis plus ou moins dense, ponctué de formations boisées préservées par les incendies. Le chêne liège qui domine aux faibles altitudes, laisse place au chêne vert sur les pentes rocailleuses, ou au châtaignier dans les creux des vallons. Sur la ligne de crête se découpent les silhouettes solitaires de vieux arbres épargnés par les feux.

1.4 Patrimoine bâti et naturel

1.4.1 Les monuments historiques classés ou inscrits

La loi du 31 décembre 1913 (modifiée) sur les monuments historiques régit les servitudes de protection des monuments et de leurs abords. Un périmètre de protection de 500 mètres a été institué pour protéger les monuments classés ou inscrits à l'inventaire supplémentaire. Toute opération d'aménagement affectant ce périmètre doit être soumise à autorisation du Préfet pour les monuments historiques classés ou à l'avis de l'architecte des bâtiments de France pour les monuments historiques inscrits.

Toutefois, dans le périmètre SPR, le périmètre de protection de 500 mètres ne s'applique pas, le SPR s'y substituant.

Le patrimoine culturel de Bastia est riche, diversifié et de qualité. La base de données sur le patrimoine architectural français Mérimée (inventaire général et Monuments historiques) indique la présence de nombreux monuments historiques au niveau de la commune de Bastia. Ils sont présentés dans le tableau suivant :

Monuments historiques - Liste des mesures de protection actives - Haute-Corse
Extrait concernant la commune de BASTIA

Mise à jour au 27/09/2023

Unité de patrimoine	Date	Nature du texte	Mesure	Étendue de la protection
Boutique Mattei	12/10/2016	arrêté préfectoral	inscription	Façades et espaces intérieurs commerciaux d'une contenance de 200 mètres carrés
Centre paroissial Notre-Dame-des-Victoires	08/02/2008	arrêté préfectoral	inscription	En totalité
Citadelle et palais du Gouverneur	04/11/1935	arrêté ministériel	inscription	La citadelle de Bastia avec sa porte monumentale
Citadelle et palais du Gouverneur	14/01/1977	arrêté ministériel	classement	Façades et toitures du palais des gouverneurs
Eglise de la Conception	03/02/2000	arrêté ministériel	classement	En totalité
Eglise Notre-Dame de Montserrato	24/01/1995	arrêté préfectoral	inscription	En totalité
Eglise Saint-Charles	09/01/2007	arrêté préfectoral	inscription	En totalité
Eglise Saint-Etienne de Cardo	23/06/1993	arrêté ministériel	inscription	En totalité
Eglise Saint-Jean- Baptiste	03/02/2000	arrêté ministériel	classement	En totalité
Eglise Sainte Croix	22/01/1931	arrêté ministériel	classement	En totalité
Eglise Sainte-Marie	03/02/2000	arrêté ministériel	classement	En totalité
Eglise San Sarsorio	09/07/1927	arrêté ministériel	inscription	En totalité
Ensemble constitué de la rampe Saint-Charles, de l'escalier et du jardin Romieu	20/11/2017	arrêté préfectoral	inscription	En totalité

Maison Castagnola	23/06/1993	arrêté préfectoral	inscription	Le vestibule, la cage d'escalier, les façades avec les deux portails et le bas-relief ainsi que la toiture
Maison de Caraffa	02/05/2018	arrêté préfectoral	inscription	Façades, toitures et autres parties communes selon l'emprise indiquée sur le plan annexé
Maison de Caraffa	04/05/2009	arrêté préfectoral	inscription	Lots appartenant à la ville de Bastia
Maison de Caraffa	12/10/2022	arrêté préfectoral	inscription	Intérieurs
Monument commémoratif de Napoléon Ier	25/02/2010	arrêté ministériel	classement	En totalité, y compris le socle et l'emmarchement
Oratoire Saint-Roch	26/06/2007	arrêté ministériel	classement	En totalité
Palais de Justice	05/07/1979	arrêté ministériel	inscription	Façades et toitures sur rue et sur cour (à l'exclusion de la façade Sud-Est sur cour avec l'escalier intérieur)
Palais de Justice	04/08/1992	arrêté préfectoral	inscription	La façade Sud-Est avec son grand escalier monumental, le sol de la cour et le jardin extérieur, le vestibule et le jardin extérieur
Tombeau Benedetti	04/11/2021	arrêté préfectoral	inscription	Tombeau en totalité ainsi que sa parcelle d'assise pour ses aménagements paysagers et architecturaux
Citadelle	15/03/2023	arrêté préfectoral	inscription	Enceinte fortifiée
Immeuble Orenga-Roncajolo	18/06/2024	arrêté préfectoral	inscription	les façades et toitures, y compris les façades sur cour, la cour intérieure, les deux halls d'entrée (l'un à l'est l'autre à l'ouest de la cour) en totalité, les deux grands escaliers en totalité.

1.4.2 Les sites classés ou inscrits

La loi du 2 mai 1930 modifiée sur la protection des monuments naturels et des sites de caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque prévoit deux niveaux de classement. Le classement proprement dit constitue une protection forte, les sites classés ne pouvant être détruits ou modifiés qu'avec l'autorisation du ministère des Affaires Culturelles. L'inscription est une protection plus souple. Dans tous les cas, toute opération d'aménagement touchant un site classé ou inscrit est soumise à l'avis de l'inspecteur et de la commission des sites.

Il n'y a pas de site inscrit ou classé sur la commune de Bastia. Cependant, la base de données sur le patrimoine architectural et culturel français Mérimée (inventaire général et Monuments historiques) fait l'inventaire du patrimoine culturel sur la commune de Bastia. Cet inventaire est présenté dans le tableau suivant :

TITRE	ÉLÉMENTS PROTÉGÉS	DATE D'INVENTAIRE
Cour jardin de la Congrégation des Bons enfants ou du Bon Pasteur	Réservoir, cour jardin	Pré-inventaire (jardins remarquables) – date d'enquête 1996
Espace vert dit bosquet Pecunia	Chemin de jardin	Pré-inventaire (jardins remarquables) – date d'enquête 1996
Jardin Flach	Terrasse en terre-plein, mur de clôture, passerelle, escalier indépendant, réservoir, jardin potager, verger, clôture de jardin	Pré-inventaire (jardins remarquables) – date d'enquête 1996
Jardin d'agrément de la propriété Donati	Jardin d'agrément, pergola, bassin, fontaine, réservoir, verger	Pré-inventaire (jardins remarquables) – date d'enquête 1996

Jardin d'agrément de la villa Fumaroli	Escalier indépendant, pergola, terrasse en terre-plein, jardin potager, verger	Pré-inventaire (jardins remarquables) – date d'enquête 1996
Jardin de l'ancienne mairie, actuellement square	Fontaine, allée	Pré-inventaire (jardins remarquables) – date d'enquête 1996
Jardin de la Providence	Terrasse en terre-plein, jardin potager, verger, réservoir	Pré-inventaire (jardins remarquables) – date d'enquête 1996
Jardin du cimetière allemand	Jardin	Pré-inventaire (jardins remarquables) – date d'enquête 1996
Jardin du couvent Saint Antoine	Escalier indépendant, réservoir, terrasse en terre-plein, jardin potager, verger	Pré-inventaire (jardins remarquables) – date d'enquête 1996
Jardin du pensionnat Jeanne d'Arc	Terrasse en terre-plein, mur de clôture, verger, terrain de jeu, jardin d'agrément, clôture de jardin	Pré-inventaire (jardins remarquables) – date d'enquête 1996
Jardin public Romieu	Portail, allée, terrasse en terre-plein	Pré-inventaire (jardins remarquables) – date d'enquête 1996
Jardin public de l'esplanade Sainte Victoire	Jardin public	Pré-inventaire (jardins remarquables) – date d'enquête 1996

1.4.3 Patrimoine archéologique

Les sites archéologiques sont protégés par la loi du 27 septembre 1941. Cette loi protège les sites enfouis ou partiellement mis à jour ; elle est également destinée à contrôler les fouilles et à protéger temporairement ou définitivement, selon leur intérêt, les vestiges découverts. Elle oblige à déclaration toute découverte fortuite de vestiges.

De plus la « loi archéologie » n°2001-44 du 17 Janvier 2001 relative à l'archéologie préventive, offre la possibilité de prescription, à la réception du dossier d'enquête publique, une opération de diagnostic archéologique visant à détecter tout élément du patrimoine archéologique qui se trouverait dans l'emprise des travaux projetés.

La liste de ces zones et sites archéologiques ne peut être considérée comme exhaustive. Elle fait mention des vestiges actuellement enregistrés dans la base nationale de la carte archéologique, les secteurs ainsi définis et cartographiés sont soumis aux dispositions du code du patrimoine, et notamment du livre V (titres 2 et 3) et du décret n°2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.

La liste du patrimoine archéologique établie le 12 décembre 2014 est la suivante.

- Entités archéologiques :

  - Citadelle et Palais du Gouverneur, partiellement aménagé en Musée d'Ethnographie – Inscription MH en date du 04/11/1935
  - Paese Vecchiu
  - La Vetrice – Tour
  - Palais Des Gouverneurs – Classement MH en date du 01/01/1977
  - San Sarsorio – Église – Inscription à l'ISMH en date du 1/01/1927
  - San Giovanni Battista – Église
  - Crypte Saint Charles – Sépulture – Église Saint Charles – Inscription MH en date du 09/01/2007
  - Cardo – Village
  - Fort Lacroix – Édifice fortifié
  - Monserato – Notre Dame de Monserato – Classement MH – Inscription MH en date du 01/01/1994
  - Fort St Antoine – Édifice fortifié
  - San Nicolao
  - Belgodère
  - Saint Antoine de Belgodère – Église
  - Suerta
  - Place Guasco – Antiquité

- Castellu Di Montebello – Château Fort
- Castellucciu – Édifice fortifié
- La Corbaja I – Village
- La Corbaja II – Maison
- La Corbaja III
- Cotone II
- Santa Croce – Église
- Sant Appullinariu -Église
- San Martinu -Église
- Erbaiolu
- Le Tunnel
- Place du Donjon
- Notre-Dame de Monserato – Chapelle – Notre-Dame de Monserato –Classement MH - Inscription MH en date du 01/01/1994
- Église Sainte Marie – ancienne cathédrale – Classement MH en date du 03/02/2000
- Maison Castagnola – Classement MH - Inscription au titre des sites en date du 01/01/1993
- Chapelle de la Conception – Église
- Saint Etienne de Cardo – Église – Saint Etienne de Cardo – San Stefanu – Classement MH – Inscription Site en date du 01/01/1993
- La Vetrice - Édifice Fortifié
- Suerta – Village
- Hauts-Fourneaux de Toga – Haut Fourneau
- Mines de Cardo – Extraction
- Usine de Cardo -Traitement du Minerai
- Rue des Turquines -Maison
- Santa-Liberata -Chapelle
- San Gaitano-Chapelle
- L'annonciation -Chapelle
- Santa Barbara -Chapelle
- U Vescovatu -Habitat
- Santa Trinita (Oratoire) -Architecture Religieuse
- San Cosimo E San Damianu – Chappelle
- Couvent des Clarisses (Santa Chiara) – Couvent
- San Roccu (Oratoire) -Établissement de Religieux
- Sauta Ursula-Couvent
- Couvent Sant Angelo (Maison Des Associations) – Couvent
- Couvent San Ghjiseppu – Couvent
- Couvent des Jésuites (Lycée S. Vinciguerra) – Couvent
- Fort de Recipellu – Fort
- Couvent des Capucins (Sant Antone) – Couvent
- Couvent Saint Francesco (Hôpital Militaire)
- Torra Della Vacchine
- Paese Novu (Colonie)
- Ondina – Habitat
- Santa Maria Maddalena – Chapelle
- Tour de Campana – Tour
- Tour de Toga – Tour
- San Carlu (Oratoire) - Architecture Religieuse
- Couvent des Missionnaires – Couvent

- Zones archéologiques :

A - Zone de sensibilité archéologique du Cargo
B - Zone de sensibilité archéologique de Fango
C - Zone de sensibilité archéologique de la Citadelle et du Vieux Port
D - Zone de sensibilité archéologique de Monserato
E - Zone de sensibilité archéologique de Suerte
F - Zone de sensibilité archéologique de Montesoro/Paese Novu
G - Zone de sensibilité archéologique de Paese Vecchiu

Carte archéologique de la commune de Bastia

1.4.4 Le SPR

Les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) ont été instituées par les articles 69 à 72 de la loi n°83-8 du 7 janvier 1983 relative à la répartition de compétences entre les communes, les départements, les régions et l'État, et ses décrets d'application, afin de se substituer aux périmètres de protection des monuments historiques et de protéger et mettre en valeur les abords des monuments ou des sites, que ce soit pour des motifs historiques ou esthétiques. Cette protection a été étendue au paysage par la loi n°93 -24 du 8 janvier 1993 relative à la protection et à la mise en valeur des paysages et modifiant certaines dispositions législatives en matière d'enquêtes publiques. Toute opération d'aménagement affectant une ZPPAUP est soumise à l'avis de l'architecte des bâtiments de France et de la commission régionale du patrimoine.

Afin d'assurer une meilleure gestion du patrimoine, une ZPPAUP a été approuvée par arrêté préfectoral le 07/02/1997, pour le quartier de la Citadelle. Ce document affirme la volonté de protéger et de mettre en valeur le patrimoine historique local pour des motifs d'ordre culturel, historique et esthétique.

En février 2017, la ZPPAUP est transformée en Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) (arrêt le 7 mars 2017), et qui fut transformé automatiquement en Site Patrimonial Remarquable (SPR) le jour de son approbation, le 12/03/2019. Ce document est venu remplacer la ZPPAUP, en tant que document de protection du patrimoine de Bastia, ayant pour ambition de développer une nouvelle approche patrimoniale et urbaine intégrant des objectifs de développement durable.

1.4.5 Patrimoine local

Dans le cadre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme: « *Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.* »

Le PLU de 2009 avait identifié un certain nombre de bâtiments et jardins patrimoniaux aujourd'hui inclus dans le SPR et protégés par celui-ci.

Le patrimoine vernaculaire tel que les terrasses en pierre sèche, anciens chemins (hors ceux figurant au SPR), mais aussi les pagliaghji, bâtiments ruraux, moulins, fontaines hors centre-ville…, ne sont actuellement pas protégés. Ils sont pour autant des témoins du passé et de l'identité bastiaise.

1.5 Risques naturels

Le territoire de la commune de Bastia se caractérise par la présence des risques suivants :

- Inondation,
- Incendie,
- Amiante,
- Radon,
- Mouvements de terrain,
- Sismique,
- Retrait-gonflement des argiles,
- Technologique.

1.5.1 Risque inondation

Le climat méditerranéen se caractérise par une forte pluviométrie, notamment au Printemps et en Automne qui, liée aux caractéristiques géomorphologiques des sols. Il est propice aux inondations très localisées et souvent intenses.

Dans le cadre de la mise en œuvre de la directive européenne du 23 octobre 2007 relative à l'évaluation et à la gestion des risques d'Inondation (dite « Directive inondations »), l'exploitation des connaissances rassemblées dans l'évaluation préliminaire des risques d'inondation du bassin de Corse, réalisée au cours de l'année 2011, a conduit à identifier 3 Territoires à Risque Important (TRI) sur ce bassin, arrêtés par le préfet de coordonnateur de bassin de Corse le 04 février 2013.

Au vu de la concentration d'enjeux potentiellement touchés par des crues rapides sur les multiples petits bassins versants de la commune ou par une submersion marine sur le littoral, le territoire de l'agglomération Bastiaise comprenant les villes de Bastia, Ville-di-Pietrabugno et Furiani, constitue l'un de ces 3 TRI. Il a été nommé TRI GRAND BASTIA.

Ces inondations se présentent principalement sous trois formes :

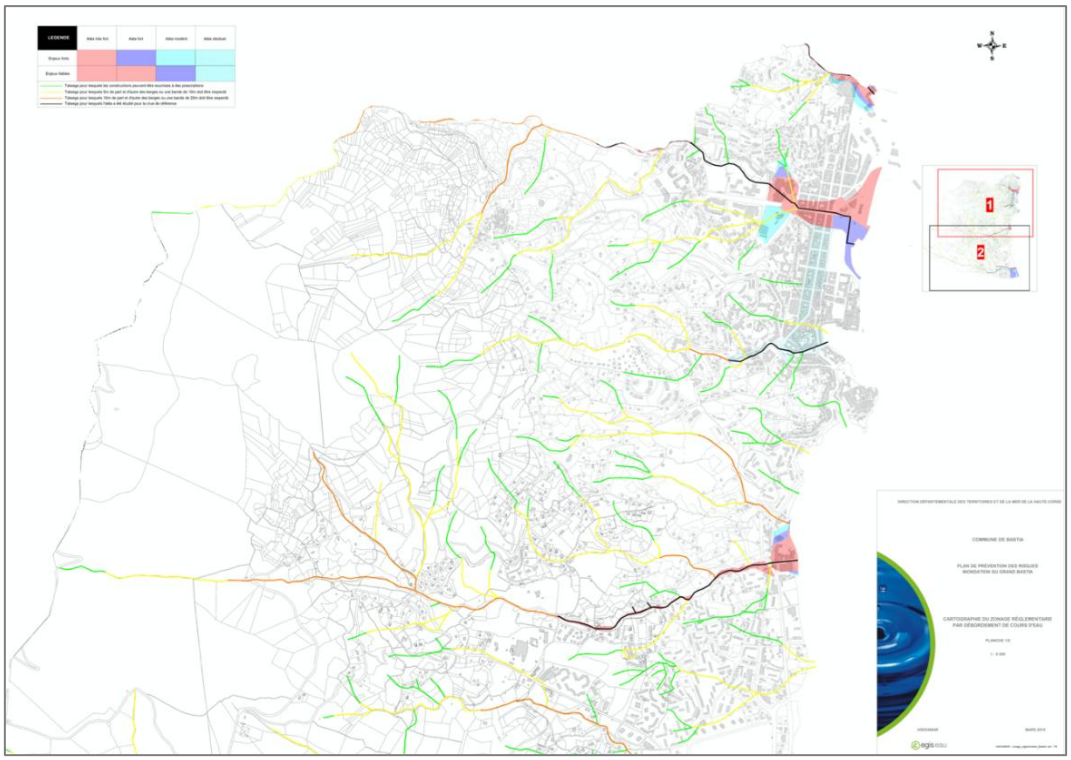
- *Par débordement de cours d'eau* : crues torrentielles et lentes de plaines. Le caractère montagneux de l'île est à l'origine du découpage du territoire en de nombreux bassins versants très courts et réagissant très vite. La majorité des inondations sur tout le territoire sont donc considérées comme des crues torrentielles. Il y a pourtant quelques inondations lentes de plaines, localisées sur la Plaine Orientale ;
- *Par du ruissellement important* : La Corse est également concernée par un fort ruissellement, qu'il soit d'ordre urbain dû à l'imperméabilisation des sols dans certaines zones fortement urbanisées ou d'ordre rural ;
- *Par submersion marine* : inondations temporaires de la zone côtière engendrées par des conditions météorologiques et marégraphiques extrêmes. La Corse est directement impactée par ce phénomène.

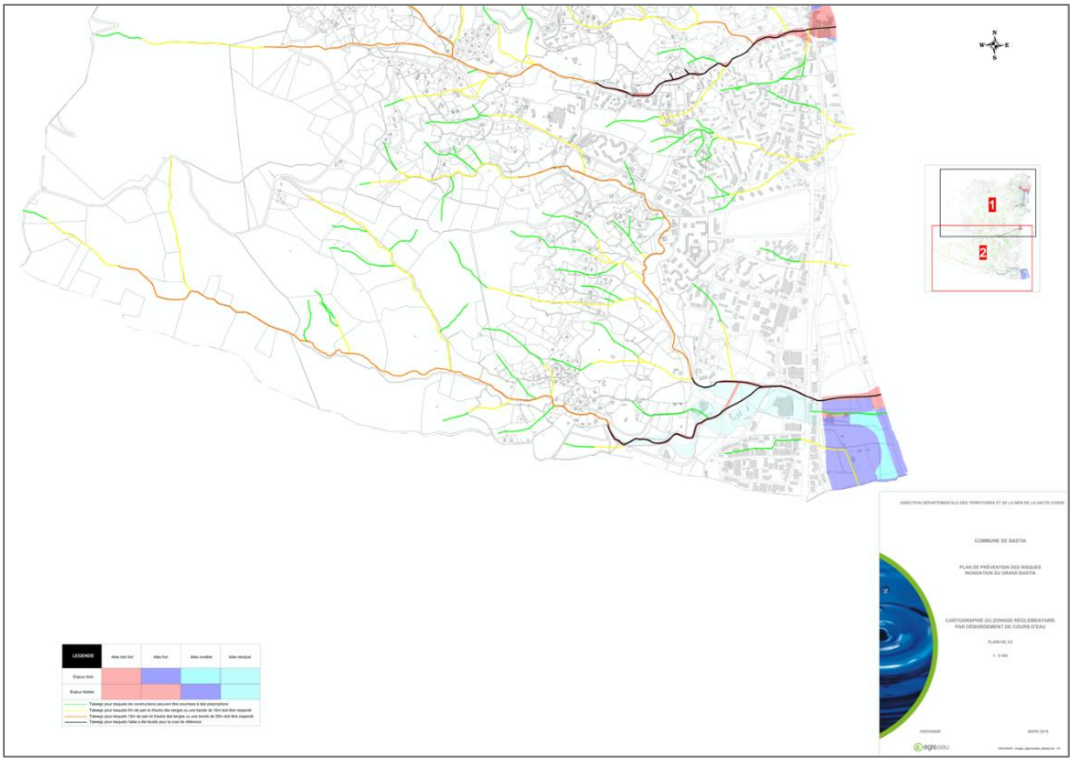
Risque par débordement de cours d'eau et ruissellement pluvial

La commune de Bastia est couverte par le Plan de prévention des risques naturels inondation (PPRi) du Grand Bastia, approuvé par l'arrêté DDTM/RISQUES/N°222-2015, le 10 août 2015.

Le PPRi est un document cartographique et réglementaire, définissant les zones exposées aux risques inondations. Il réglemente l'aménagement et les usages des sols, tout en définissant des mesures, afin réduire ces effets.
De plus, cet outil vaut servitude d'utilité publique. Tout projet de construction ou travaux, doit se conformer au PPRi.

Plan de prévention du risque inondation du Grand Bastia – Zonage réglementaire (1/2)





Dans la partie aval du Lupinu de récents travaux de recalibrage ont été réalisés pour faciliter les écoulements. Le risque y est donc moindre.
Les zones classées en aléas modéré, fort ou très fort ont évolué en zones d'aléa résiduel. Les règles en matière d'urbanisme en aléa résiduel seront identiques à celles en aléa modéré.
L'évolution du PPRi a été approuvée par arrêté préfectoral le 23 juin 2023 et est donc désormais opposable.

Zonage règlementaire sur le secteur aval du Lupinu

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 en cours.

Cartographie des aléas (juin 2023)

Risque inondation par submersion marine

Le TRI Grand Bastia

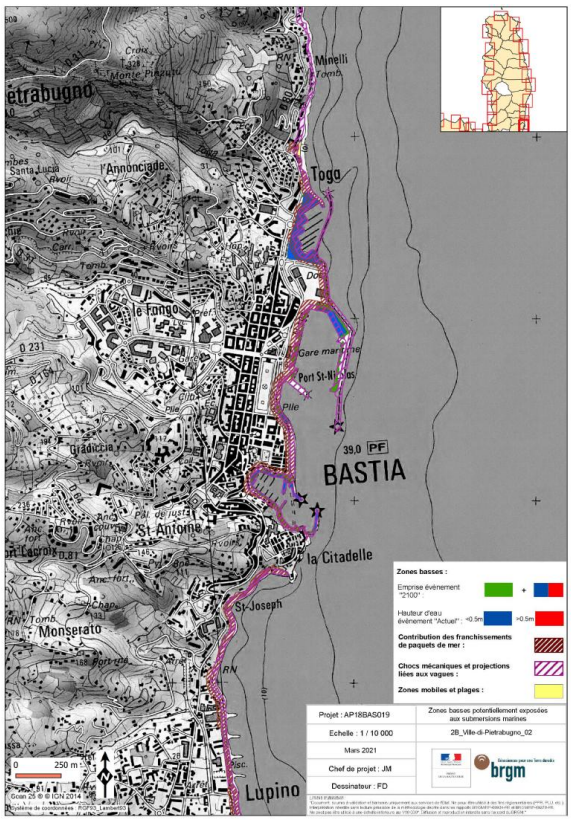
Dans le cadre du TRI Grand Bastia (Territoire à Risque inondation), plusieurs scénarios ont été étudiés :

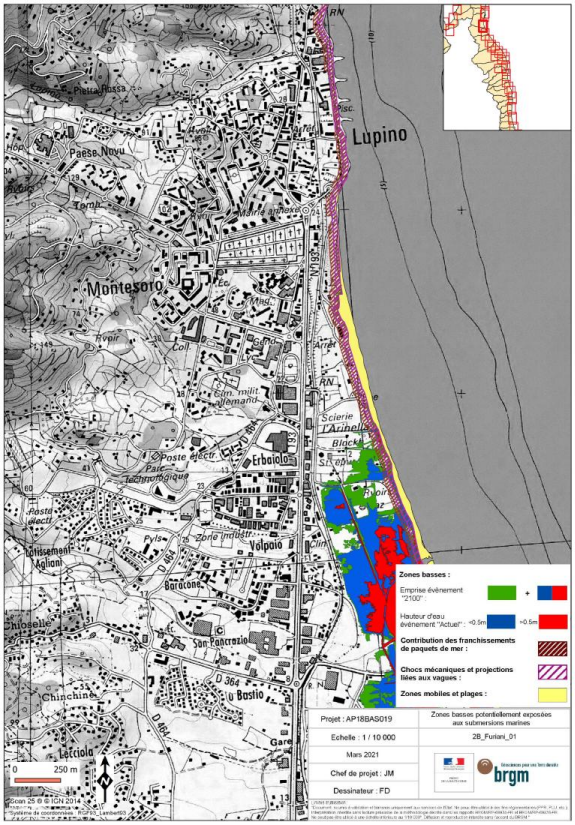
- Le scénario d'aléa fréquent, correspondant à un évènement historique, ou causant les premiers dommages, de période de retour comprise entre 10 et 30 ans où le niveau marin serait à 1,30 m NGF
- Le scénario d'aléa moyen, correspondant à un évènement historique de période de retour comprise entre 100 et 300 ans où le niveau marin serait à 2,00 m NGF
- Le scénario d'aléa moyen tenant compte du changement climatique à l'horizon 2100 où le niveau marin serait à 2,40 m NGF
- Le scénario d'aléa moyen, correspondant à un évènement historique de période de retour comprise entre 100 et 300 ans où le niveau marin serait à 2,00 m NGF
- Le scénario d'aléa extrême, correspondant à un évènement historique de période de retour comprise entre 1000 ans

Sans aller jusqu'à l'aléa extrême, la doctrine de l'Etat veut que ce soit l'aléa moyen avec prise en compte du changement climatique qui soit intégré dans les choix d'urbanisme.

A la suite de ces études, un Atlas des Zones Inondables (AZI) a été réalisé. Il localise les Zones Basses potentiellement exposées aux submersions marines. Il convient de le prendre en compte dans les choix d'urbanisation.

Extraits de l'AZI, concernant Bastia





A Bastia, le front de mer est directement impacté par les contributions des franchissements de paquets de mer ainsi que par les chocs mécaniques et projections liées aux vagues.
Le secteur Sud d'Arinella est également inondable.

Dans l'objectif de sécuriser les personnes et les biens, la doctrine est de ne pas autoriser de nouvelles constructions dans les secteurs potentiellement inondables, à l'exception des activités exigeant la proximité immédiate de l'eau (ports et activités liées à la pêche par exemple).

Exception peut toutefois être faite pour les secteurs déjà urbanisées (sauf urbanisation diffuse) dans lesquels une constructibilité est susceptible d'être admise sous condition, à condition que la cote du terrain naturel soit comprise entre 2,00 et 2,40 mètres NGF.

Au titre de la prévention des risques, de l'information des populations et de l'organisation des secours, le Plan Communal de Sauvegarde (PCS) a intégré les mesures de sauvegarde au regard des risques encourus.

1.5.2 Aléa feux de forêt

La totalité des communes de Corse sont concernées par le risque feux de forêt.

De nombreux facteurs font de cette région un milieu propice aux incendies et dont la lutte est délicate :

- Un relief accidenté ;
- Une végétation combustible sur 80% du territoire facilitant la propagation ;
- Une sous exploitation agricole du territoire ;
- Une urbanisation diffuse compliquant les secours ;
- Un climat méditerranéen non uniforme avec beaucoup de vent ;
- Une desserte non adaptée à la lutte, peu de voies de circulation ;
- Quelques faiblesses des ressources en eau ;
- Un tourisme de pleine nature en développement.

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.

Il a été élaboré au regard du zonage règlementaire établi par le PLU approuvé en 2009, prenant ainsi en compte les zones urbaines et à urbaniser délimitées par celui-ci. Ainsi, même opposable en l'état, il pourrait évoluer pour prendre en compte les enjeux de développement du PLU révisé.

Son règlement détermine, eu égard aux risques, les conditions d'occupation, d'utilisation ou d'exploitation du sol dans les zones rouges ou bleues.

En zone rouge :

La zone rouge (Zone R), dans laquelle les phénomènes peuvent atteindre une grande ampleur au regard des conditions actuelles d'occupation de l'espace et des contraintes de lutte correspond à une portion du territoire communal soumise à un risque fort dans laquelle l'inconstructibilité est la règle générale. Seuls certains types de constructions limitativement énumérés échapperont à cette règle d'interdiction mais devront respecter des prescriptions.

En zone bleue :

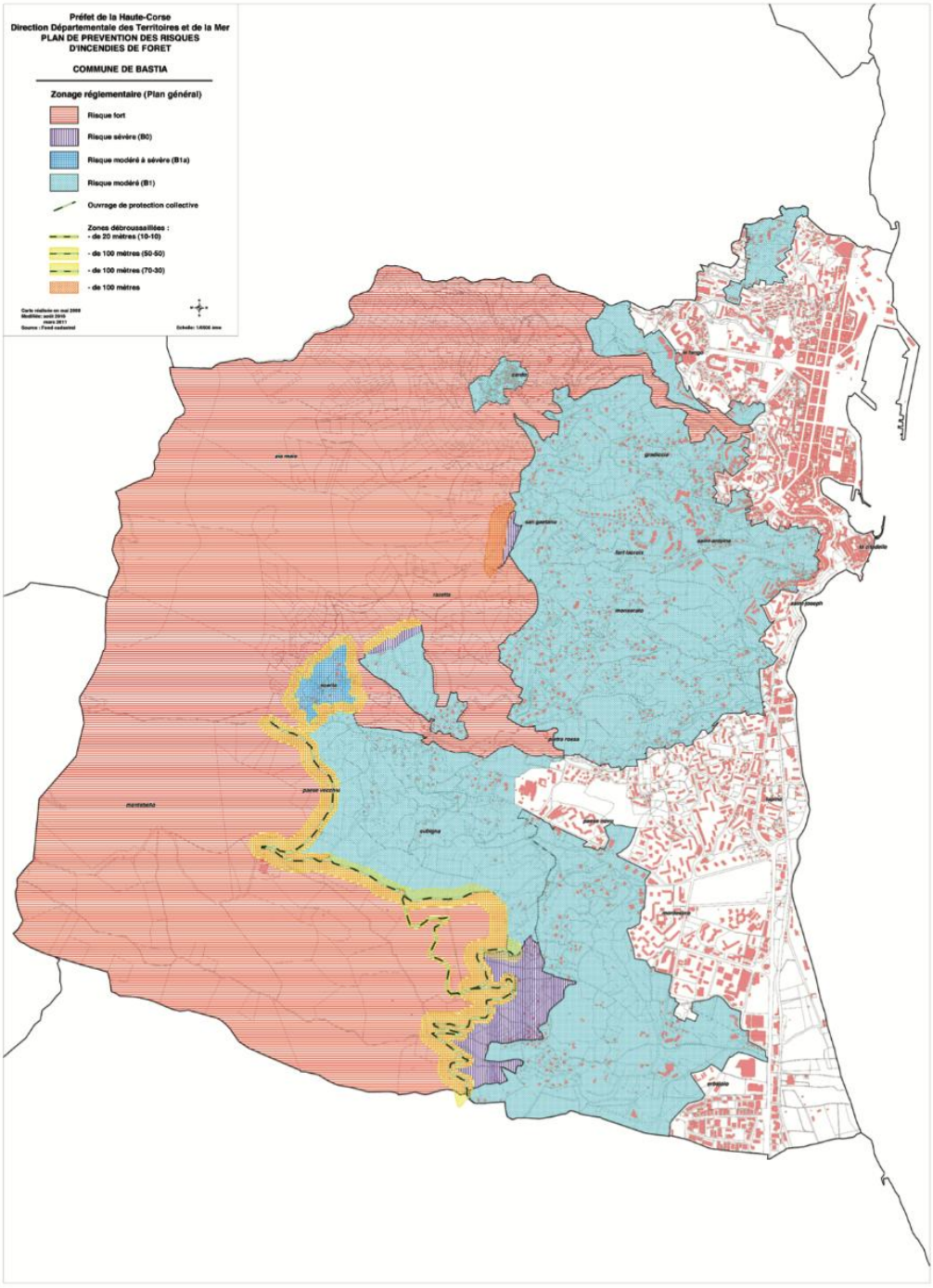
La zone bleue, dans laquelle les phénomènes peuvent être réduits par des parades réalisées de manière collective ou individuelle, correspond à une portion du territoire communal présentant un risque limité, dans laquelle une certaine constructibilité soumise à prescriptions est admise.

La zone bleue comprend quatre secteurs :

- La zone B0 de risque sévère ;
- La zone B1a de risque modéré à sévère ;
- La zone B1 de risque modéré ;
- La zone B2 de risque léger.

Le reste du territoire communal non concerné par l'une de ces précédentes zones correspond à des secteurs de risque faible (zone blanche) dans lesquels le simple respect des règles existantes est requis pour assurer un niveau de sécurité suffisant.

Zonage réglementaire du Plan de Prévention des Risques d'Incendies Feux de Forêt sur le territoire de Bastia



1.5.3 Risque mouvements de terrain

Un premier inventaire des secteurs pouvant être concerné par le risque mouvement de terrain a été réalisé par le Cerema en 2015, donnant lieu à Porter à Connaissance.

Ces risques mouvements de terrains se présentent principalement sous trois formes :

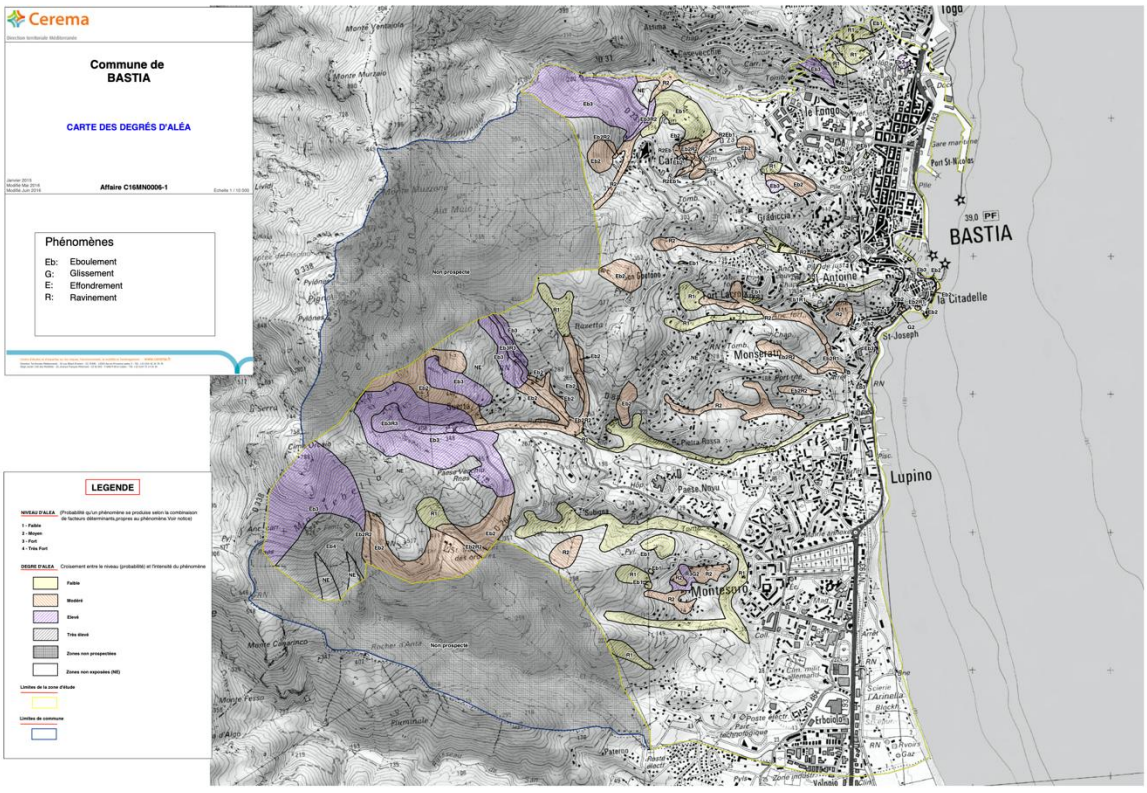
- Chute de blocs : phénomène affectant les falaises ou escarpements. Les discontinuités du massif rocheux permettent l'individualisation de masses rocheuses instables susceptibles de s'ébouler ;
- Glissement : ce phénomène affectant le sol, est le résultat d'une rupture par défaut de résistance au cisaillement le long d'une surface ;
- Ravinement : phénomène affectant le sol et résultant de l'érosion de celui-ci, avec pour conséquence le creusement irrégulier de la surface topographique, typiquement par de nombreux petits talwegs à flancs raides (ravines).

La commune de Bastia est principalement soumise à des aléas de chute de blocs (éboulements) et de ravinement. Ces aléas sont essentiellement de degré modéré à fort sur les reliefs et globalement faible sur le littoral.

Secteurs étudiés extraits du rapport de 2015 « Grand Bastia Aléa » du Cerema :

- En bord de mer : des aléas de chute de blocs modérés à forts, et localement, du glissement en présence d'éboulis ;
- Sur les coteaux : des aléas faibles à modérés de ravinement, localement de l'éboulement modéré lorsque la roche est mise à nu par de trop fortes pentes ;
- En partie Ouest : plusieurs affleurements le long de la RD81 génèrent un aléa modéré de chute de blocs.

Carte des degrés d'aléa mouvement de terrain – analyse Cerema

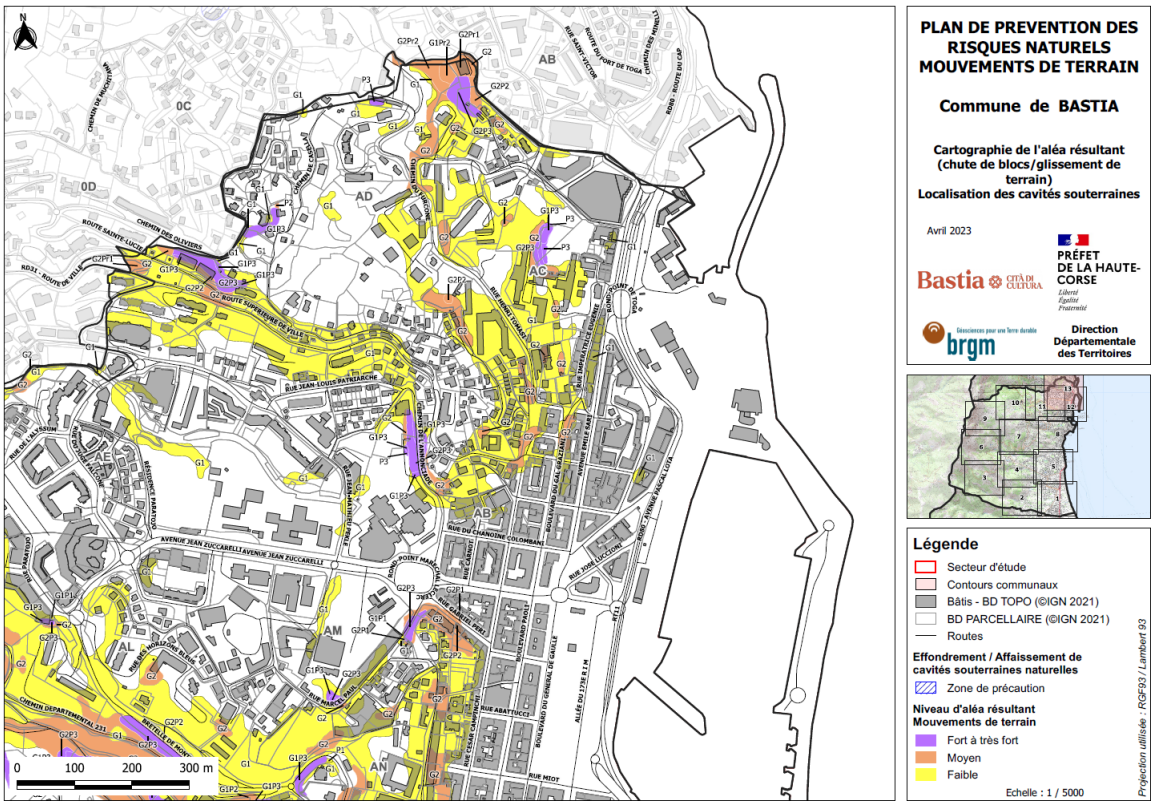


À la suite de cette étude, un PPR mouvements de terrain a été prescrit sur l'ensemble de la commune et est donc en cours d'élaboration. Il permettra d'affiner la localisation et caractérisation des zones d'aléa et aboutira à un zonage règlementaire.

En l'attente, un Porter à Connaissance avec de nouvelles cartographies « Cartographie de l'aléa résultant (chute de blocs/glissement de terrain) et Localisation des cavités souterraine » a été transmis par les services de l'Etat en 2023.

La commune est couverte par un ensemble de cartes localisant les risques potentiels à prendre en compte en l'attente du PPR.

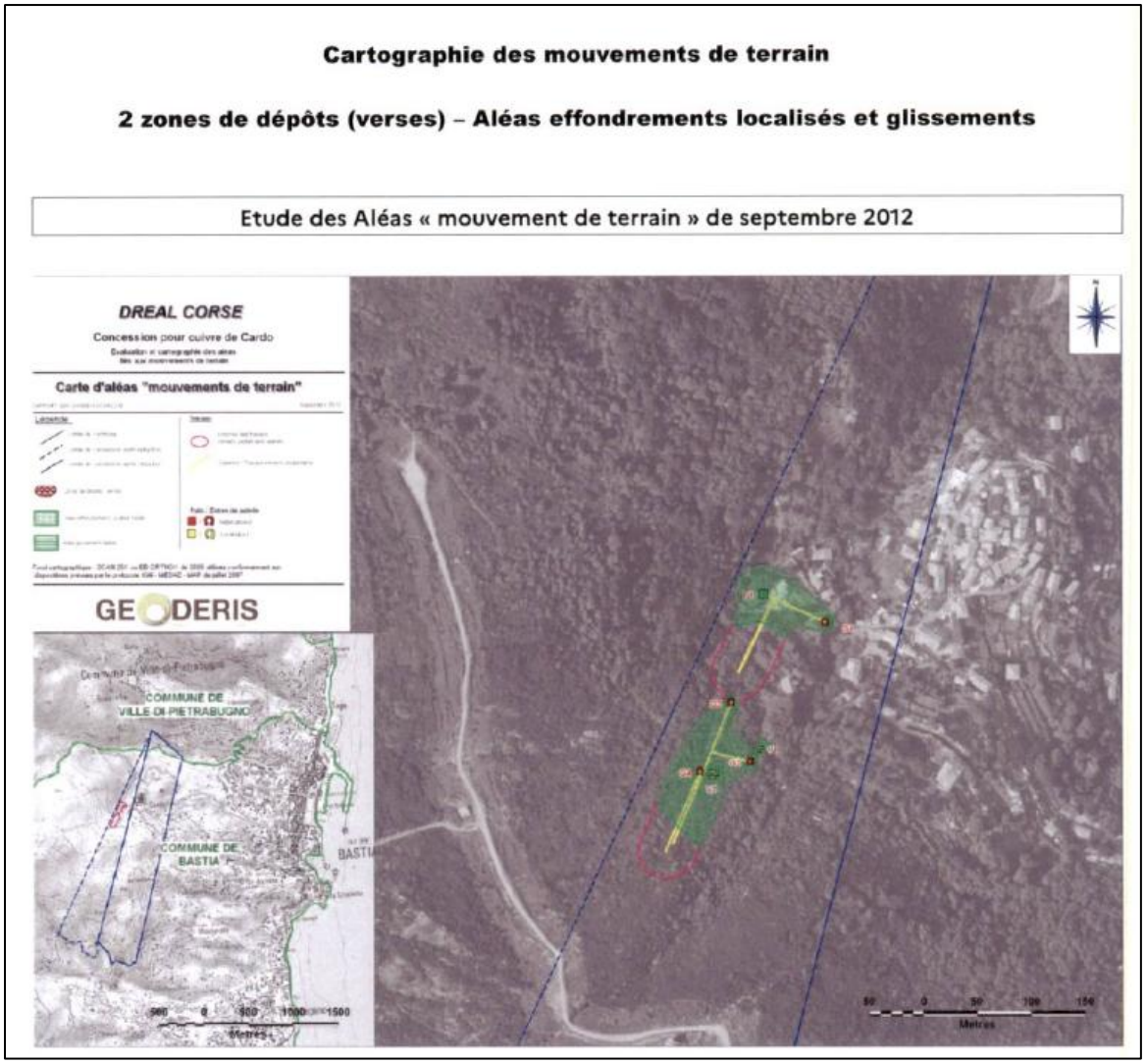
Extrait cartographique valant PAC établie préalablement et en l'attente du PPR



Un risque lié à la présence d'anciennes mines a également été identifié et a donné lieu à un PAC des services de l'Etat.

Il est localisé à Cardo, dans le périmètre d'une ancienne concession pour l'exploitation du cuivre.

Les risques peuvent concerner des effondrements localisés et des glissements de terrains.



Source : PAC aléa minier – DREAL Corse

1.5.4 Risque sismique

Depuis le 22 octobre 2010, la France dispose d'un nouveau zonage sismique divisant le territoire national en cinq zones de sismicité croissante en fonction de la probabilité d'occurrence des séismes :

- Une zone de sismicité 1 où il n'y a pas de prescription parasismique particulière pour les bâtiments à risque normal (l'aléa sismique associé à cette zone est qualifié de très faible) ;
- Quatre zones de sismicité 2 à 5, où les règles de construction parasismique sont applicables aux nouveaux bâtiments, et aux bâtiments anciens dans des conditions particulières.

La Corse est intégralement située en zone 1. Le risque sismique y est classé comme « négligeable mais non nul » comme en témoigne le tremblement de terre de juillet 2011 qui s'est produit à une centaine de kilomètres à l'ouest d'Ajaccio et qui a été ressenti dans toute la Corse (en particulier sur la côte occidentale) sans pour autant engendrer de dommages).

1.5.5 Amiante environnementale

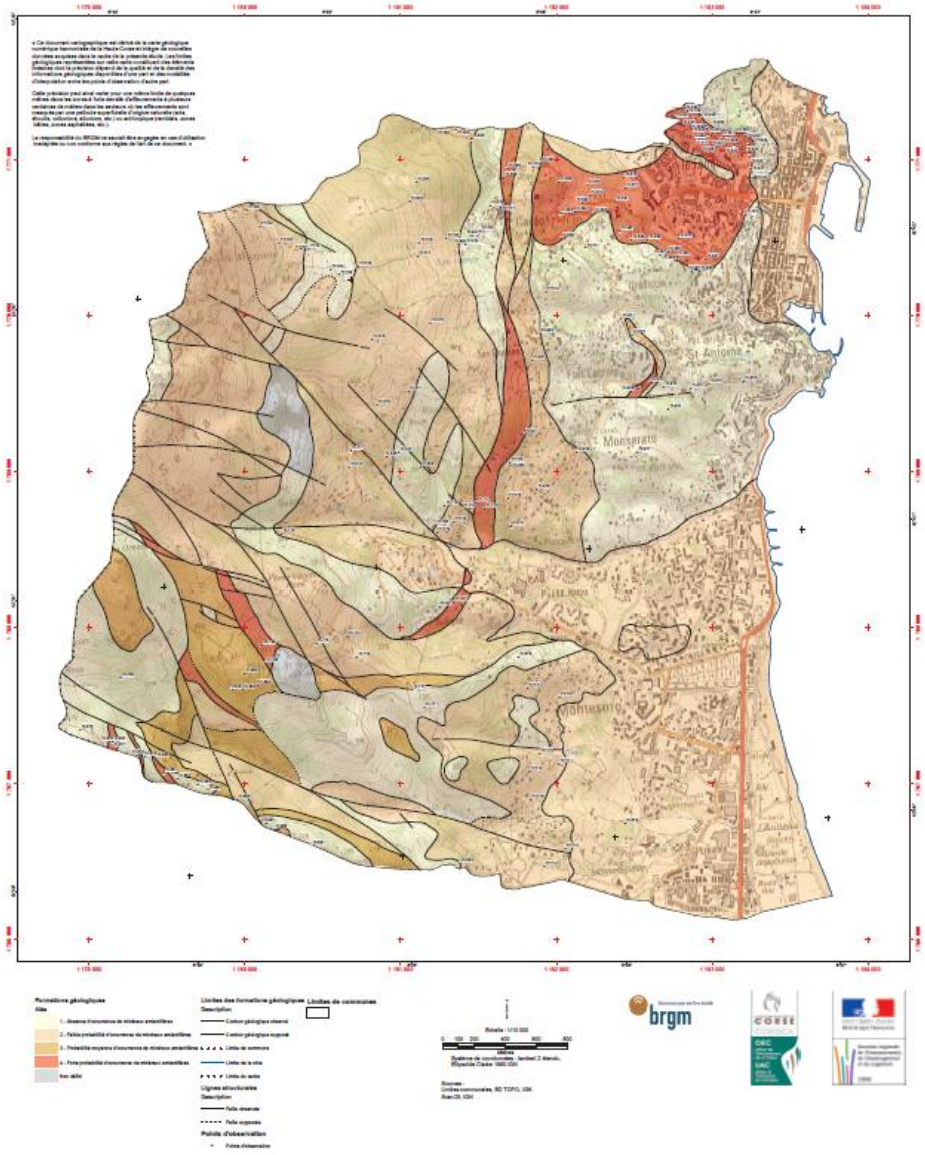
La Corse présente sur son territoire de nombreux affleurements de roches pouvant contenir de l'amiante. Soumises à l'érosion naturelle et aux activités humaines, ces roches sont susceptibles

d'émettre des fibres d'amiante dans l'air. Le risque sanitaire est lié au caractère cancérogène des fibres d'amiante, lequel ne possède pas de seuil d'exposition en dessous duquel il s'annulerait.

Une cartographie des roches à probabilité amentifère a été réalisée en 1997 par le Bureau de Recherche Géologique et Minière (BRGM) sur la ville de Bastia. La figure est illustrée en page suivante.

CARTE DE L'ALÉA DE PRÉSENCE D'AMIANTE DANS LA COMMUNE DE BASTIA, DÉCLINÉ EN 4 CLASSES

Carte réalisée en 2013 par le BRGM dans le cadre du projet PSP12CSC31,
attachée au rapport BRGM/RP-62198-FR



1.5.6 Radon

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.

Inodore, incolore, mais nocif pour la santé, le radon est un gaz radioactif naturel, émanant des sols granitiques et qui serait responsable chaque année de 1 200 à 2 900 décès en France par cancer

du poumon dû à l'exposition domestique au radon (source Autorité de Sureté Nucléaire 2017) et entre de 33 à 43 décès par cancer du poumon en Corse.

Le radon présent dans un bâtiment provient essentiellement du sol et dans une moindre mesure des matériaux de construction et de l'eau de distribution.

La concentration du radon dans l'air d'une habitation dépend des caractéristiques du sol mais aussi du bâtiment et de sa ventilation. Elle varie également selon les habitudes de ses occupants en matière d'aération et de chauffage.

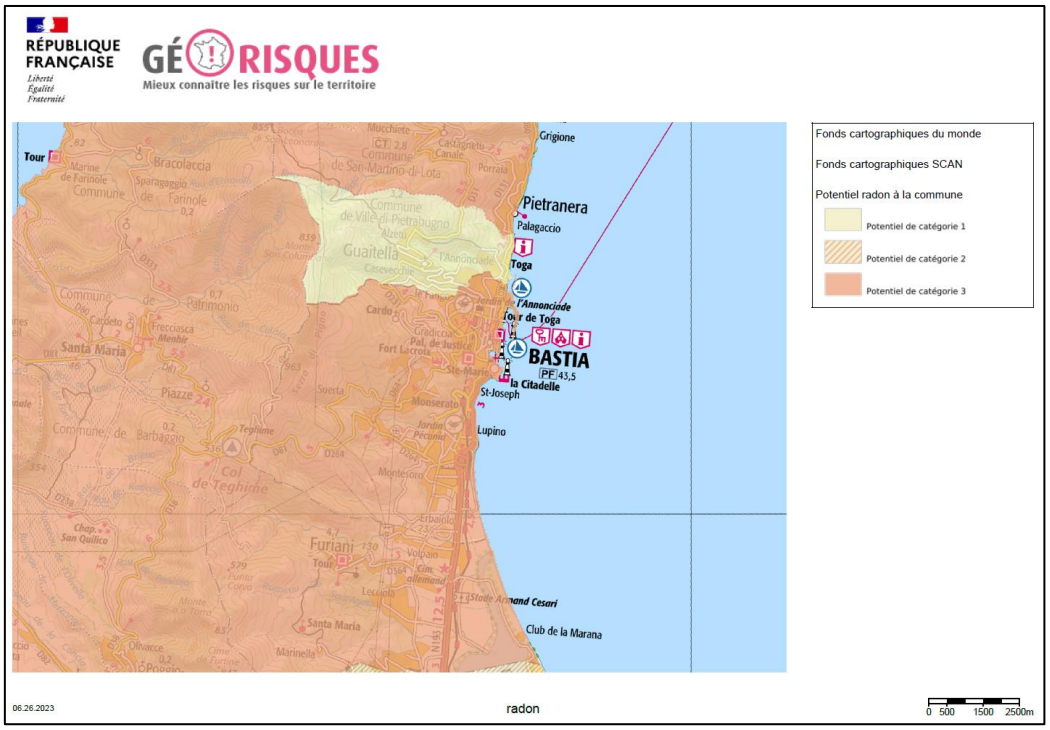
Le radon est un gaz plus lourd que l'air. Les parties directement en contact avec le sol (cave, vide sanitaire, planchers du niveau le plus bas, etc.) sont celles à travers lesquelles le radon entre dans le bâtiment avant de gagner les pièces habitées. L'infiltration du radon est facilitée par la présence de fissures, le passage de canalisation à travers les dalles et les planchers, etc.

Le renouvellement d'air est un paramètre important. Au cours de la journée, la présence de radon dans une pièce varie ainsi en fonction de l'ouverture des portes et fenêtres. La concentration en radon sera d'autant plus élevée que l'habitation est confinée et mal ventilée.

Le risque de cancer du poumon lié au radon augmente avec :

- la concentration du radon : plus une personne est exposée à une concentration élevée de radon, plus son risque de cancer augmente;
- la durée de l'exposition au radon : le risque de cancer augmente pour une personne qui est exposée au radon pendant plusieurs dizaines d'années;
- le tabagisme : les fumeurs exposés au radon ont plus de risques d'avoir un cancer du poumon que les non-fumeurs.
-

Carte d'exposition au radon



Source : Géorisques

La réglementation prévoit l'obligation de mesure du radon dans les établissements recevant du public dit captif, en particulier les établissements de santé, les maisons de retraites, les établissements d'enseignement. Lorsque le niveau de radon dépasse 300 Bq/m3, des actions

correctives simples doivent être mise en œuvre et lorsque ce niveau dépasse les 1 000 Bq/m3, des actions plus poussées doivent être menées.

Cependant, la réglementation ne concerne qu'une petite partie des situations d'expositions au radon. En particulier, elle ne concerne pas le domicile ou le lieu de travail, ni les situations d'exposition modérée, qui constituent l'extrême majorité des cas.

Quelques mesures peuvent être mises en œuvre pour réduire le risque :

- aérer l'habitat pour évacuer le radon (aérer régulièrement les pièces de vie pendant 10 minutes par jour, renforcement de l'aération naturelle ou mise en place d'une ventilation mécanique adaptée)
- limiter l'entrée du radon en renforçant l'étanchéité entre le sol et le bâtiment (colmatage des fissures et des passages de canalisations à l'aide de colles silicone ou de ciment, pose d'une membrane sur une couche de gravillons recouverte d'une dalle en béton, etc.).

Il est possible de mesurer le niveau de radon chez soi à l'aide capteurs. Comme ces niveaux sont fluctuants selon l'heure de la journée ou les conditions météorologiques, il est nécessaire de conserver le capteur plusieurs semaines. Des sociétés référencées sur internet les commercialisent pour des usages domestiques.

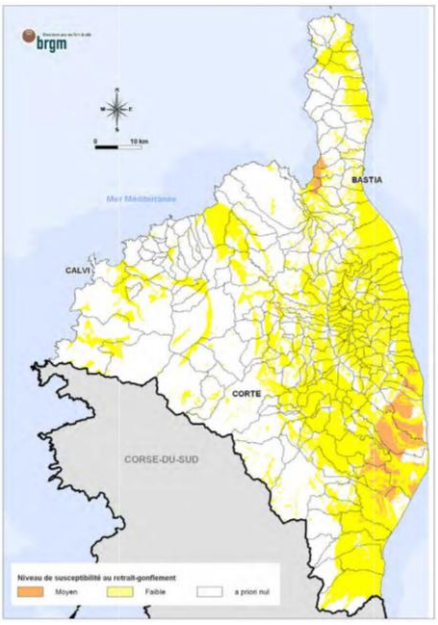
1.5.7 Risque retrait gonflement des argiles

Les phénomènes de retrait-gonflement de certaines formations géologiques argileuses affleurantes provoquent des tassements différentiels se manifestant par des désordres affectant notamment le bâti. La Haute-Corse est touchée par ce phénomène particulièrement la côte Est. Une étude du BRGM a permis de cartographier l'aléa de ce phénomène. Deux niveaux d'aléa sont identifiés : un aléa faible et un aléa moyen.

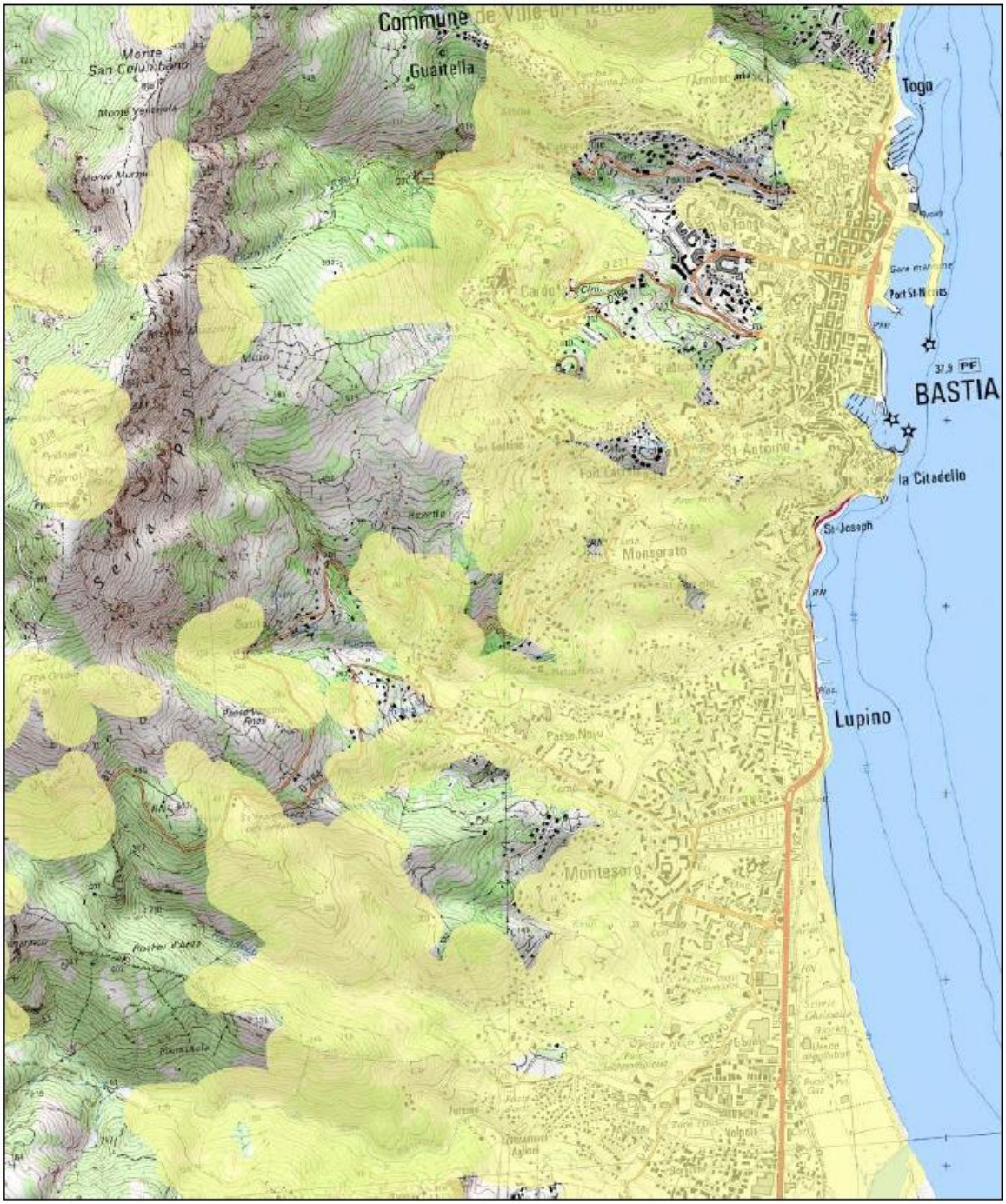
Le territoire communal est majoritairement concerné par un aléa faible du risque de retrait gonflement d'argile. Ce dernier est concentré sur le littoral du territoire communal, les hauteurs de la villes sont quant à elles concernées par un aléa considéré comme étant nul du risque de retrait gonflement d'argile.

La cartographie ci-dessous issue de l'étude du BRGM présente la susceptibilité au retrait-gonflement des argiles dans le département de la Haute-Corse.

Carte de susceptibilité au retrait-gonflement dans le département de la Haute-Corse (BRGM)



Zoom sur Bastia



Exposition au retrait gonflement des argiles

Propriétaire : BRGM-MEDDE

Information : Non renseigné

Exposition forte

Exposition moyenne

Exposition faible

1.6 Risques technologiques

1.6.1 Risques technologiques lié au transport et stockage de matières dangereuses

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 Arinella.

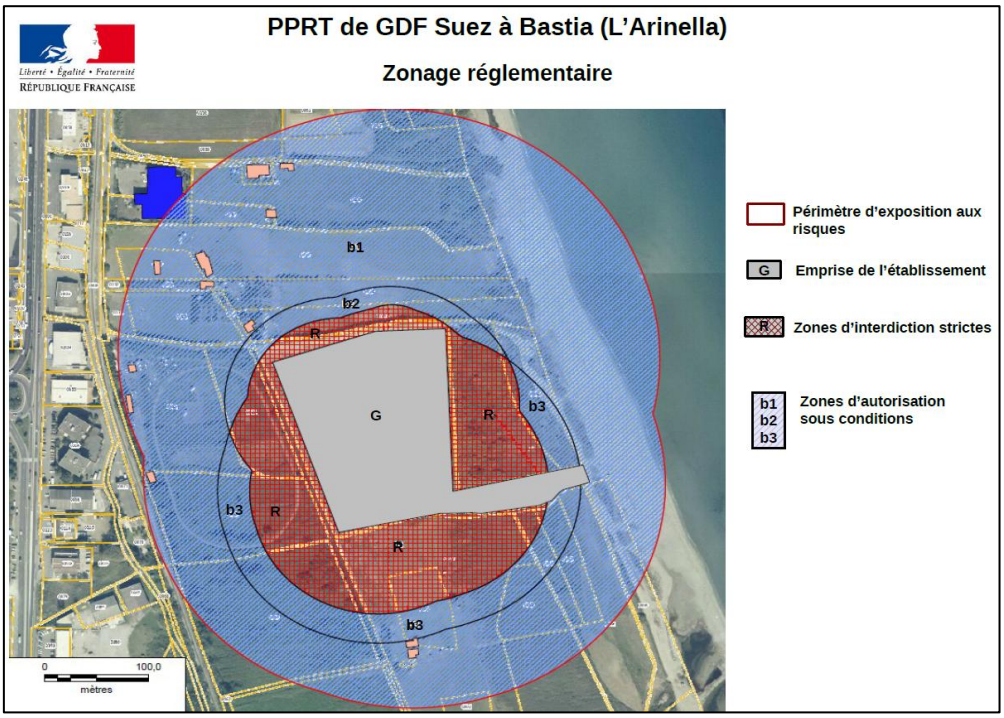
L'arrêté DREAL/SRET/10 en date du 25 janvier 2016 porte approbation du plan de prévention des risques technologiques (PPRT) de l'établissement ENGIE (GDF Suez) et couvre le territoire communal de Bastia et de Furiani.

L'installation est soumise à deux régimes en lien avec la réglementation des ICPE :

- Déclaration avec contrôle au titre de la rubrique 2910 alinéa A.2 de la réglementation des ICPE,
- Autorisation au titre de la rubrique 4718 alinéa 2.a.

L'établissement de GDF Suez, situé au lieu-dit Arinella, est considéré comme étant un site SEVESO seuil haut, à ce titre, le plan présenté ci-dessous identifie le zonage réglementaire de cette installation. Un PPRT a donc été établi et permet de prendre en compte les risques.

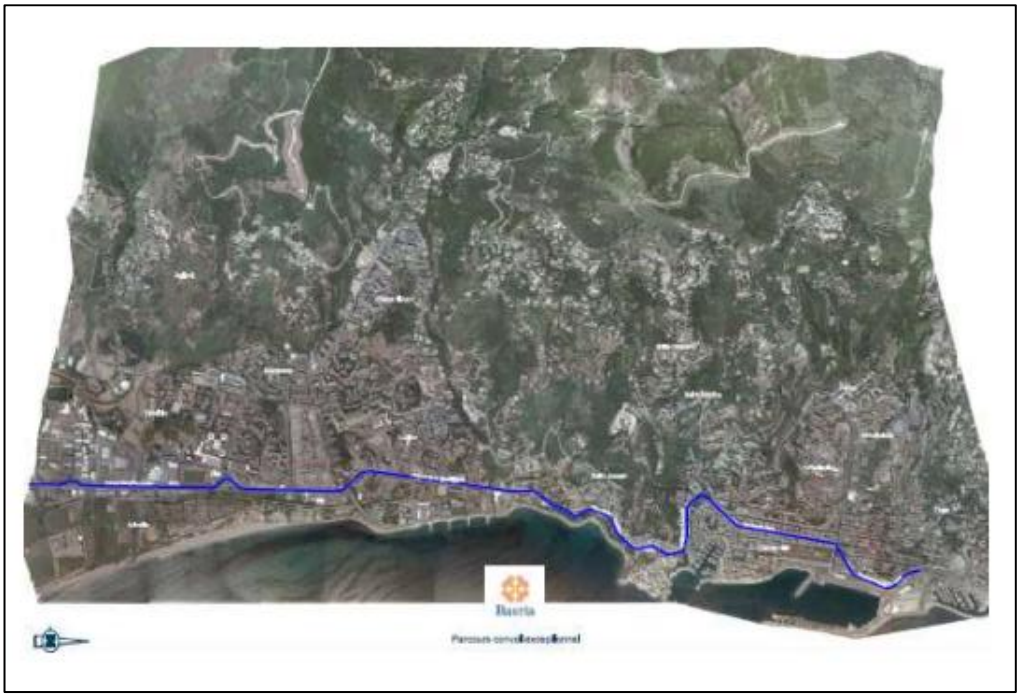
La zone urbanisée n'étant pas comprise dans ce périmètre, elle ne sera pas impactée par l'ICPE.



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.

Cartographie de l'itinéraire imposé pour les véhicules de transport de matières dangereuses



Source : PCS de Bastia

1.6.2 Risques de pollution maritime

La Corse est située sur le trajet de nombreux navires reliant entre eux des ports de commerce de grande importance. C'est pour cela que les côtes sont susceptibles d'être touchées par des pollutions d'origine marine comme des hydrocarbures issus des dégazages (risque plus important sur la côte Est de l'île), le contenus des soutes des navires pouvant s'échouer sur les côtes lors d'accidents ou l'arrivée de macrodéchets.

Les principaux port de l'île, dont le port de Bastia, recevant des cargaisons destinées aux dépôts pétroliers de gaz et aux centrales thermiques induisent une augmentation du risque de pollution maritime tout comme le trafic maritime touristique et plaisancier en haute saison estivale.

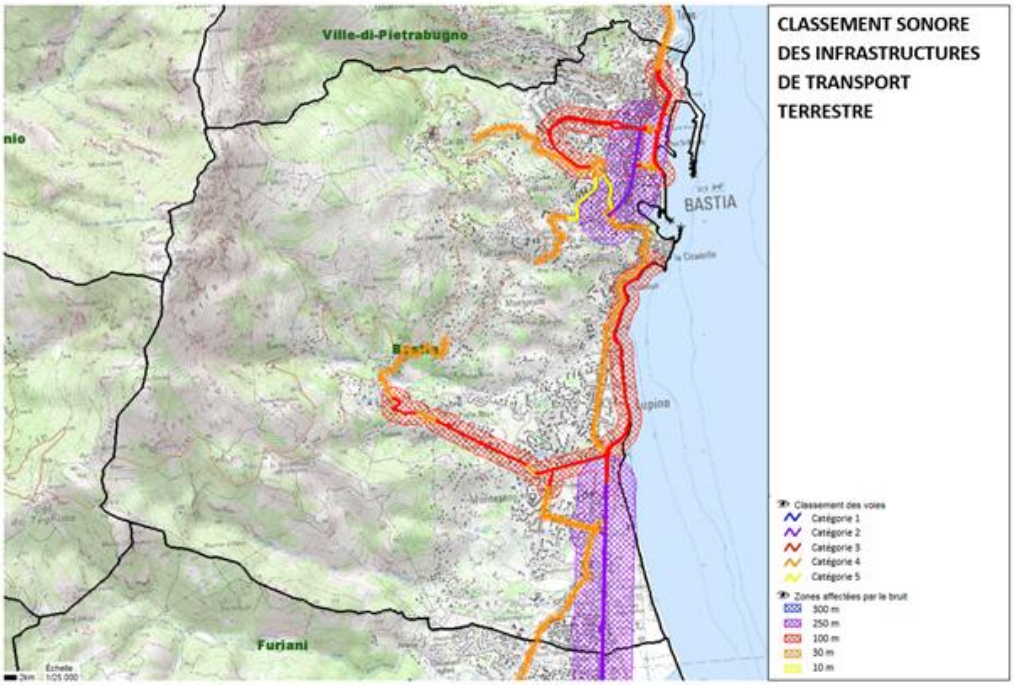
Pour éviter les rejets illicites, une surveillance aérienne est menée par les moyens de l'action de l'État en mer sous l'égide du préfet maritime.

En cas de pollution importante, les dispositifs spécifiques Orsec (Organisation de la réponse de sécurité civile) départementaux Polmar (pollution marine) et Orsec maritime Polmar montent en puissance dans les préfectures.

1.7 Nuisances sonores

Afin de lutter contre les nuisances sonores des infrastructures routières, les départements effectuent un classement des différentes voies existantes. Il s'agit d'un outil préventif basé sur les niveaux d'émissions sonores des voies. Ce classement définit pour chaque catégorie de voies, les prescriptions d'isolements acoustiques que tous nouveaux bâtiments situés à proximité de ces voies doivent prendre en compte.

La commune de Bastia est concernée par plusieurs voies faisant l'objet d'un classement sonore, comme le démontre la cartographie ci-après.



Par exemple, la T11 est en grande partie classée en catégorie 3 du classement sonore des infrastructures routières de Haute Corse. Ce classement signifie que le niveau sonore de la route varie entre 65 et 76 décibels, selon le moment de la journée (cf. tableau suivant) :

Classement sonore des voies bruyantes

Catégorie de classement de l'infrastructure	Niveau sonore de référence Laeq(6h-22h) en dB (A)	Niveau sonore de référence Laeq(22h-6h) en dB(A)	Largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure
1	L > 81	L > 76	d = 300 m
2	76 < L < 81	71 < L 76	d = 250 m
3	70 < L < 76	65 < L 71	d = 100 m
4	65 < L < 70	60 < L 65	d = 30 m
5	60 < L < 65	55 < L < 60	d = 10 m

Source : Centre d'information sur le bruit

A chaque catégorie de classement se voit attribuée une zone dite directement affectée par le bruit, au sein de laquelle des mesures spécifiques doivent être prises.

Ainsi, tout bâtiment à construire dans un tel secteur affecté par le bruit doit respecter un isolement acoustique minimal déterminé selon les spécifications de l'arrêté du 30 mai 1996 (modifié par l'arrêté du 23 juillet 2013). Cependant, ces dispositions ne constituent pas une règle d'urbanisme, mais une règle de construction.

D'après le centre d'information sur le bruit : pour les bâtiments d'habitation, les établissements d'enseignement et de santé, ainsi que les hôtels venant s'édifier dans les secteurs classés, les isolements de façade exigés sont compris entre 30 dB(A) (minimum imposé même en zone très calme) et 45 dB(A) pour un bruit de type routier. Dépendant essentiellement de la catégorie de la voie et de la distance des façades à cette voie, ces exigences d'isolement visent un objectif de niveaux de bruit résiduels intérieurs ne dépassant pas 35dB(A) de jour et 30 dB(A) de nuit.

Il est à relever qu'actuellement la voie ferrée n'a pas donné lieu à intégration dans les zones de bruit réglementaires.

1.8 Gestion des déchets

La Communauté d'Agglomération de Bastia possède l'intégralité de la compétence collecte, ainsi que le traitement des déchets ménagers et assimilés, depuis sa création en décembre 2001.

Les ordures municipales prélevées sur le territoire de la Communauté d'Agglomération de Bastia correspondent à 610 kg par habitant en 2019, contre 730 kg par habitant pour la moyenne régionale, selon le bilan général 2019 des déchets municipaux du Syvadec.

Les déchets municipaux correspondent aux déchets collectés par les collectivités. Ils comprennent les déchets des ménages y compris les encombrants (hors gravats), les déchets produits par les petites entreprises (ou administrations) et collectés en même temps que les déchets des ménages (déchets dits « assimilés »), les déchets des communes (entretien des espaces verts, nettoyage de la voirie, déchets des marchés).

En raison d'une situation tendue concernant les capacités de traitement en Centres d'enfouissement techniques, appelés aujourd'hui ISDND « Installation de Stockage de Déchets Non Dangereux », un dispositif de collecte en « porte-à-porte » a été déployé en décembre 2019. Cette opération de collecte des déchets à domicile permet d'améliorer le tri, à travers une accessibilité simplifiée des conteneurs à ordures pour les logements individuels, par la mise en place de bacs de tri pour chaque domicile. Ce mode de collecte permet d'inciter les ménages à trier les déchets produits, tout en favorisant un meilleur suivi de la collecte par la Communauté d'Agglomération de Bastia.

Le tonnage des ordures triées prélevées au sein de la Communauté d'Agglomération de Bastia est en augmentation pour la période 2019, notamment pour les biodéchets, avec une évolution de 179 %, ainsi que 48 % pour les emballages. Globalement, près de 5 633 tonnes de déchets collectés seront non enfouis, selon le bilan 2019 de la CAB.

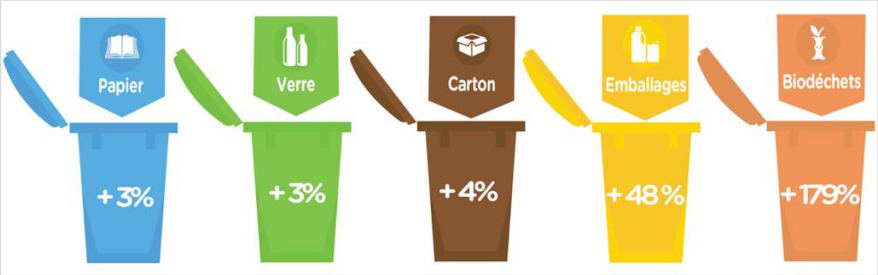


Figure : Évolution des déchets collectés par catégories en 2019 sur la CAB

La Corse est sous-équipée en centres de tri des matériaux recyclables. Un seul centre de tri privé situé au sud de Bastia, permet de traiter en Corse une partie des produits dits "propres et secs" en provenance des ménages.

1.9 Sites et sols pollués

La politique nationale en matière de gestion des sites et sols pollués est menée en référence au "Titre 1er du Livre V du Code de l'Environnement relatif aux installations classées» (Loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001). Trois principes d'action ont été retenus au lancement de ces inventaires en décembre 1993 : Recenser, Sélectionner, Traiter.

La gestion réaliste en ce domaine consiste d'abord en la recherche systématique et organisée des sites potentiellement concernés, d'où la réalisation de cet inventaire de sites industriels et activités de service, en activité ou non.

Dans sa réalisation pratique l'IHR est mené par département. Il est mis en place, suivi et contrôlé par un Comité de Pilotage qui définit le cadre de l'opération, et aménage la méthodologie nationale en fonction des spécificités du département concerné.

Les résultats de l'inventaire historique régional (IHR) sont engrangés dans la banque de données des anciens sites industriels et activités de service (BASIAS) dont la finalité est de conserver la mémoire de ces sites pour fournir des informations utiles à la planification urbanistique et à la protection de la santé publique et de l'environnement.

BASIAS identifie ainsi 261 établissements sur la commune de Bastia.

1.10 Qualité de l'air

La commune bénéficie de deux stations fixe en milieu urbain et une en milieu péri-urbain de mesure de la qualité de l'air sur son territoire.

De manière générale, le territoire Corse bénéficie d'une qualité de l'air jugée bonne. Ceci grâce à des concentrations en polluants relativement faibles (Qualitair Corse, Bilan d'activité 2021).

Plus de deux tiers du temps la qualité de l'air est correcte dans l'ensemble de la zone régionale. La qualité de l'air est dégradée lorsque les polluants augmentent de manière homogène sur la région : en été lorsque l'ozone augmente ou lors du passage de poussières désertiques sur l'île. Notamment sur ces journées particulières, la qualité de l'air est qualifiée de mauvaise voir très mauvaise comme cela a été le cas lors de l'épisode exceptionnel de l'hiver 2021.

Bastia fait partie des zones à risque en matière de qualité de l'air, si bien que la commune fait l'objet d'une surveillance accrue.

Les chiffres suivants sont tirés du rapport d'activité de 2021 de Qualitair Corse :

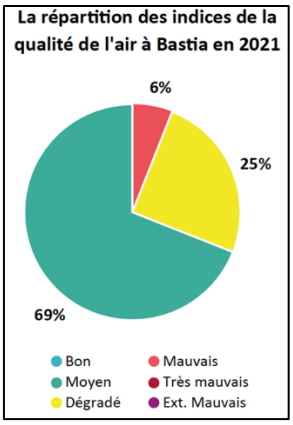
- 130,1 µg/m3 est la concentration maximale relevée sur 1h à Bastia en 2021. (Le seuil d'information et de recommandation est fixé à 200 µg/m3).
- 13,5 µg/ m3 est la moyenne annuelle maximale calculée à Bastia en 2021 (La valeur limite pour la protection de la santé étant fixée à 40 µg/ m3).

Le graphique ci-dessous représente la répartition de l'indice Atmo sur la commune de Bastia prévu par Qualitair Corse pour le jour même sur l'ensemble de l'année 2021.

Cet indicateur permet de donner une tendance de la qualité de l'air de fond sur la commune. Il ne prend pas en compte des événements exceptionnels non prévus ni la qualité de l'air à proximité directe d'émetteur comme à proximité de la route.

Les deux tiers de l'année sont considérés comme corrects en matière de qualité de l'air sur la zone bastiaise. Pour autant sur 25% des journées, la qualité de l'air est dégradée, sur 6 % du temps, elle est même considérée comme mauvaise (en particulier avec l'ozone en été) et exceptionnellement une journée qualifiée de « très mauvaise » a également été enregistrée en 2021 sur la Haute-Corse lors d'un épisode de forte intensité de particules d'origine désertique.

Globalement pendant la période estivale, c'est l'ozone qui est majoritaire alors que pour le reste de l'année ce sont plutôt les PM10 qui donnent majoritairement l'indice final.



1.11 Énergie et gaz à effet de serre

1.11.1 Les énergies renouvelables en Corse

La Corse est sous l'influence du climat méditerranéen.

D'après EDF, le parc de production en Corse disposait d'une capacité totale de 567 MW, complété par une capacité d'import de 150 MW, pour l'année 2012.

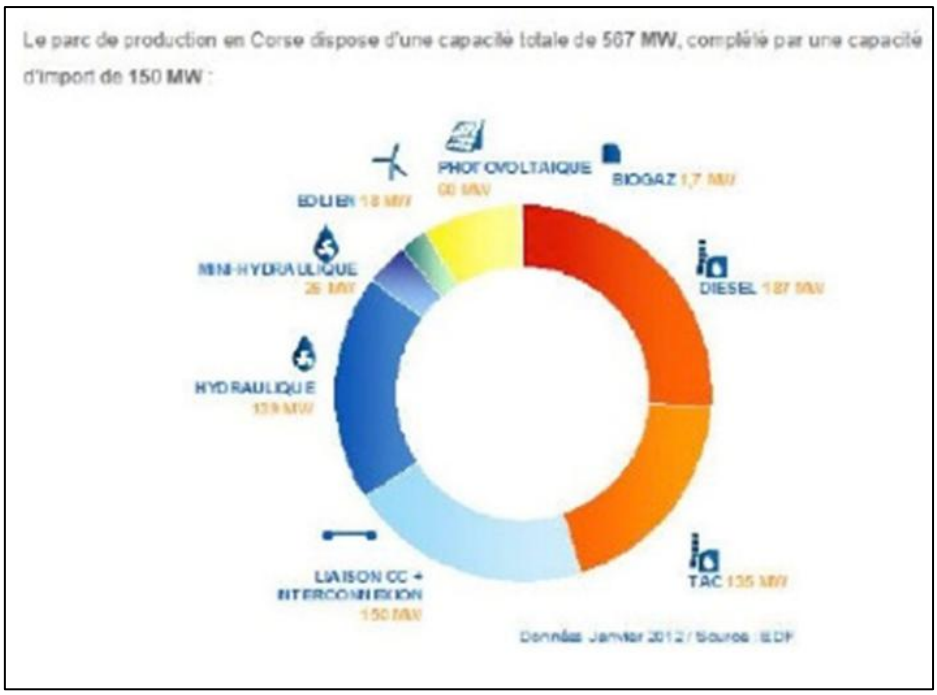
Dans le cadre de la transition énergétique pour la croissance verte, la Corse vise l'autonomie énergétique pour 2050, avec une étape à 40% d'énergies renouvelables (ENR) dans sa production d'électricité dès 2023.

En 2019, les ENR représentant 27.6% du mix énergétique du territoire.

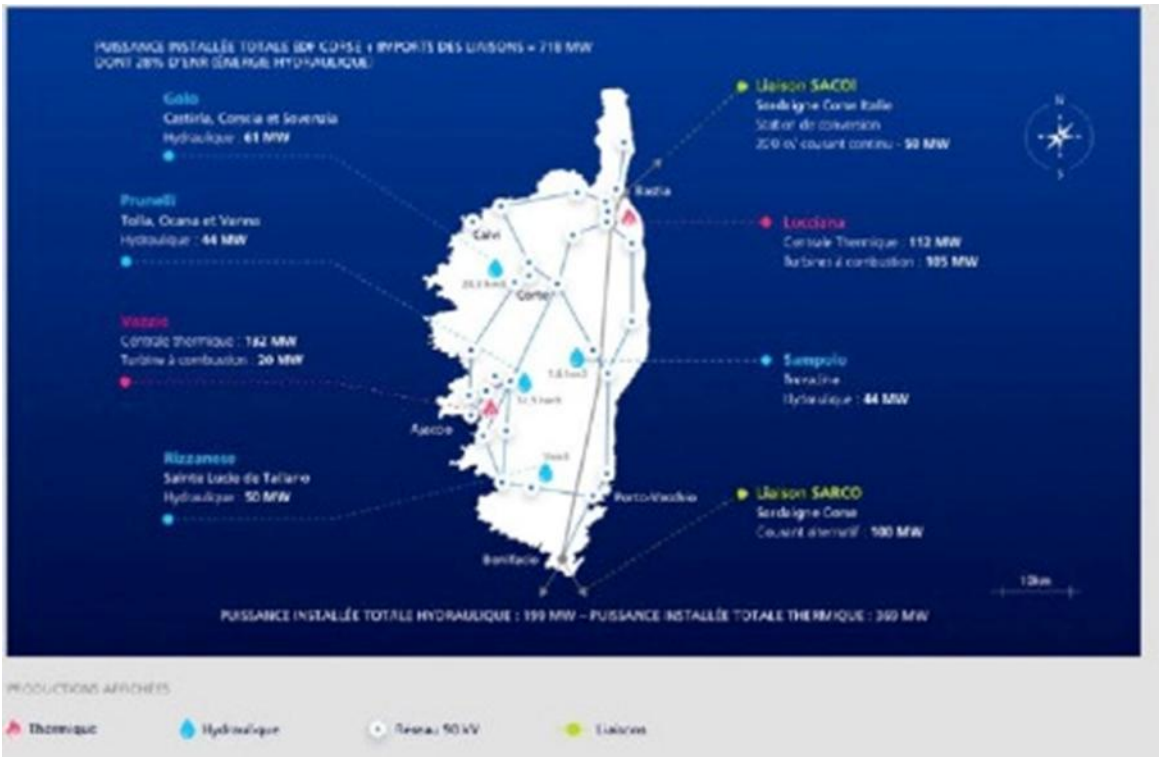
L'énergie hydraulique est la première des énergies renouvelables en Corse, elle représente 17,4 % di mix électrique. La capacité de la Corse en termes d'énergie hydraulique est de 199 MW avec 4 barrages localisés dans : le Golo, le Prunelli, le Rizzanese et le Sampolo.

En 2021, d'après EDF, le mix énergétique de la Corse reposait sur un trépied équilibré entre les énergies renouvelables (environ 34.1%), le thermique (environ 39.3%) et les liaisons électriques avec l'Italie (près de 26.6%).

Diagramme du parc de production énergétique en Corse (Source : EDH - 2012)



Carte des installations de production d'EDF Corse (Source : EDF)



1.11.2 Les émissions de gaz à effet de serre en Corse

D'après le SRCAE de Corse, en 2008 , les émissions de GES sont estimées à 2,56 Millions teq CO2, soit 8,5 t/hab. Ce chiffre est bien supérieur à la moyenne nationale qui est de 6,6 teq CO2/hab pour cette même année. Les émissions d'origine énergétique représentant 82%, l'agriculture 10% et 5% pour les déchets. Ceci reflétant une nouvelle fois la forte dépendance de la Corse envers les produits pétroliers importés.

Le secteur des transports est pour plus d'un tiers (37%), le plus émetteur de gaz à effet de serre. Suivi par le secteur résidentiel avec 23% et le tertiaire représentant 19%. Les pays Bastiais et Ajaccien étant les régions les plus productrices car concentrant la majorité des activités et des habitants. Ces deux pôles représentent ainsi 60% des émissions de GES de la Corse.

1.11.3 Le territoire de Bastia

La commune de Bastia ne présente pas sur son territoire d'infrastructures de production d'énergie et aucune installation n'est présente sur les communes limitrophes.

D'après le Schéma Régional Éolien de Corse, Bastia fait partie des communes favorables à l'étude de projets éoliens. Cette désignation indicative se base sur l'analyse des contraintes technico-environnementales du territoire. D'après la carte de synthèse du Schéma régional éolien de la Corse, la partie montagneuse du territoire est définie à la fois au sein d'une zone peu à assez propice. Elle comprend également des zones d'exclusion, qui se caractérise par les critères suivants : gisement faible, relief supérieur à 1800m, contrainte aéronautique absolue, protection réglementaire environnementale et liée au patrimoine et au paysage.

Par ailleurs, la commune possède à l'instar de l'ensemble du territoire corse, un fort potentiel d'ensoleillement, particulièrement favorable au développement de la filière solaire.

L'urgence climatique oblige d'accélérer la sortie des énergies fossiles, l'objectif commun étant la décarbonisation de notre société.

Les guerres, les crises économiques et diplomatiques, le dérèglement climatique sont des facteurs défavorables à la stabilité énergétique et au coût des énergies.

C'est pourquoi, dans le cadre de la transition énergétique, les collectivités se doivent de mener des politiques énergétiques plus vertes et moins énergivore.

Des actions fortes sont menées par la commune de Bastia, en faveur de meilleures pratiques énergétiques, plus respectueuses de l'environnement.

Parmi ces multiples actions, deux opérations phares sont en cours de déploiement. Il s'agit de la mise en place d'un contrat de performance énergétique de l'éclairage public et le déploiement d'un schéma énergie afin de s'affranchir des énergies fossiles.

Les objectifs sont les suivants :

- Rénover et améliorer les installations d'éclairage public afin de générer des économies d'énergie ;
- Sortir de la dépendance au gaz propane à l'horizon de 15 ans pour tendre vers l'autonomie énergétique en valorisant des énergies renouvelables

S'agissant du contrat de performance énergétique, la Ville de Bastia va réduire la consommation énergétique de l'éclairage public.

La rénovation et le remplacement de près de 4600 points lumineux par des sources Led avec abaissement de puissance a débuté en août 2023 pour une durée de 3 ans. L'objectif est la réduction de la facture énergétique et la mise en sécurité du parc d'éclairage à travers des améliorations d'ordre énergétique, environnemental, qualitatif et sociétal. Elle permettra de réduire, à partir de 2025, la consommation de plus de 1,8 M kWh/an et la puissance installée de plus de 78%.

Concernant la transition énergétique, la Ville de Bastia veut se doter de nouveaux réseaux d'énergie alternatifs au gaz.

Aujourd'hui, la DSP gaz confiée à Engie présente un référentiel GPL consommé à Bastia 82 GWh avec 11 240 clients et un déficit d'environ 4 M€ par an.

Ainsi, la procédure portant sur une concession du service public pour la fourniture, le transport, le stockage et la distribution de gaz propane, prévoit, dès 2024, une sortie progressive et programmée jusqu'au démantèlement du réseau de Gaz à l'horizon des 17 ans sur les communes Bastia, Furiani, San Martino di Lota et Ville di Pietrabugno.

Dans ce cadre, la ville de Bastia a choisi de tendre vers **l'autonomie énergétique**.

La Ville de Bastia se fixe comme objectif de supprimer le gaz propane de son territoire en déployant son schéma énergie avec un programme sur le moyen terme (2024-2039) décliné dans plusieurs domaines :

- La production d'énergie thermique à partir d'énergies renouvelables et la distribution d'énergie thermique via des réseaux de chaleur et de froid permettant de surcroît de lutter contre les déploiements de climatisations ;
- La réhabilitation énergétique d'une partie des logements accélérant la diminution de la demande en énergie ;
- La production de biogaz pour alimenter à terme, en gaz de cuisson et en eau chaude sanitaire, les usagers situés dans et en dehors des périmètres des réseaux de chaleur et de froid mis en place ;
- La production d'énergie électrique grâce à la cogénération

Concernant la production d'énergie thermique, deux études de faisabilité ont été réalisées sur les partie Sud et Nord de la Ville :

- pour la création d'un réseau de chaleur et de froid de 5km pour la partie Nord de la ville, des quartiers Port, Toga et Fangu, avec une production de chaleur et de froid par une pompe à chaleur à eau de mer, système de thalassothermie, pour une puissance chaud de 11MW

et froid de 2,5 MW avec un investissement de 18,5 M€ . Un potentiel de 15 bâtiments pourraient y être raccordés (groupes scolaires, collèges, piscine, gymnase, des logements, des bâtiments tertiaires) ;

- pour la création d'un réseau de chaleur de 5,5 km pour la partie Sud de la ville, des quartiers Montesoru, Lupinu, Paese Novu et Hôpital, avec une production de chaleur par chaudière biomasse (bois) et par panneaux solaires thermiques pour une puissance chaud totale de 14,5MW avec un investissement de 23,6 M€ . Un potentiel de 15 bâtiments pourraient y être raccordés (groupes scolaires, collèges, piscine, gymnase, des logements collectifs, des bâtiments tertiaires, le centre hospitalier)

Un cycle vertueux pour Bastia et ses habitants

En se dotant de ces nouveaux réseaux d'énergie alternatifs, la Ville de Bastia entend mêler écologie, diminution de la facture énergétique, et création d'emplois. Elle s'inscrit ainsi dans une démarche volontariste pour créer ce que sera la ville de demain. Ces modes de production agrègent de nombreux avantages en matière de politiques environnementale, sociale, de développement économique et de qualité de vie en milieu urbain.

Politique environnementale :

- Diminuer les émissions de gaz à effet de serre,
- Améliorer l'autonomie énergétique, grâce à l'exploitation des énergies renouvelables dont bénéficie la Corse,
- Augmenter l'efficience énergétique des bâtiments privés comme publics.

Politique sociale :

- Permettre une réduction des couts de l'énergie pour l'habitant, et ainsi contribuer à augmenter son pouvoir d'achat.

Développement économique :

- Dynamiser la filière bois en Corse,
- Induire la création de nouveaux emplois autour des métiers de l'ingénierie verte.

Qualité de vie en milieu urbain :

- Anticiper les conséquences du changement climatique, notamment la hausse des températures prédite sur notre territoire, en permettant à des nombreuses habitations de bénéficier d'un système de rafraichissement naturel,
- Réduire la pollution de l'air, laquelle est responsable de maladies respiratoires et cardiovasculaires, grâce à une solution centralisée qui permet de capter les particules et filtrer les rejets,
- Permettre de libérer les toitures ainsi que les façades des bâtiments grâce au retrait éventuel des climatisations

A ce stade de la réflexion, afin de déployer ce schéma energie, la ville de Bastia envisage de créer un outil d'ingénierie (ingénierie opérationnelle, ingénierie sociale, voire tiers-financeur) capable d'intervenir sur les logements, les bâtiments publics des communes de la CAB et de la CdC. Cet outil pourrait prendre la forme juridique d'une société publique locale (SPL) financée en partie par les différents partenaires du projet (Villes, AUE, CdC, CAB, Etat*…).

Pour ce faire, l'Etat serait sollicité pour participer à la fois à la DSP gaz avec démantèlement prévue à horizon 17 ans et au financement de cette SPL et aux installations à mettre en œuvre via un engagement financier sur la durée de la conversion énergétique.

L'Etat intervient dans le cadre de l'ordonnance n°2022-887 du 14 juin 2022 qui stipule que :

« Dans les zones non interconnectées au réseau métropolitain continental, la conversion des usages du gaz de pétrole liquéfié faisant l'objet d'une distribution publique par réseaux, à l'électricité ou aux énergies renouvelables est réalisée sur une durée de quinze ans à compter de l'adoption dans la programmation pluriannuelle de l'énergie du volet prévu au 6o du II de l'article L. 141-5. Pendant la période de conversion des usages associés à ces réseaux à l'électricité ou aux énergies renouvelables, les investissements nécessaires à l'exploitation de réseaux de distribution de gaz de pétrole liquéfié ainsi que les déficits d'exploitation du service, peuvent être partiellement pris en charge par l'Etat, sous la forme d'aides financières aux communes organisatrices de la distribution,

sous réserve du respect par les communes concernées d'un accord préalable passé avec l'Etat, et de l'inscription dans la programmation pluriannuelle de l'énergie d'une date de fin d'exploitation de ces réseaux selon les modalités prévues au 6o du II de l'article L. 141-5. Cet accord, passé entre l'Etat et les communes concernées, comprend un calendrier et des modalités prévisionnelles de conversion. Les opérations nécessaires à la mise hors exploitation et à l'abandon des équipements qui ne peuvent pas être réalisées avant la fin de l'exploitation peuvent, aux termes de l'accord, faire l'objet de dispositions spécifiques. L'accord définit les conditions de l'intervention financière de l'Etat, qui ne peut excéder une durée de vingt ans, de manière à assurer un équilibre dans le partage des efforts financiers et des risques, d'une part, entre la commune organisatrice du réseau de distribution et le concessionnaire dans le cadre du cahier des charges de concession et, d'autre part, entre l'Etat et ladite commune. Il fixe les modalités selon lesquelles la commune rend compte de l'avancement de la conversion énergétique sur son territoire et les conditions du versement des aides financières de l'Etat, notamment au regard de cet avancement, ainsi que la part des coûts des investissements et celle des déficits d'exploitation qui peuvent être couvertes par les aides de l'Etat, en tenant compte des obligations spécifiques associées à la conversion. Il précise aussi les parts correspondantes non couvertes par les aides financières de l'Etat, qui restent à la charge des communes. » Ces dispositions sont codifiées à l'article L. 111-111 du code de l'énergie.

1.12 La gestion de l'eau

1.12.1 L'eau potable

Les sources d'approvisionnement

La gestion de l'eau potable est assurée par la Communauté d'Agglomération Bastiaise. Elle dispose actuellement de quatre types de ressources :

- la rivière du Bevinco,
- la rivière du Golo,
- les forages de Suariccia (6 forages mis en service lorsque l'usine du Lancone est à l'arrêt pour maintenance ou que l'on ne dispose pas d'un débit suffisant)
- les amenées gravitaires : depuis les hameaux de Suerta, Mucchiette, Mandriale et Guaïtella. Disposant d'un faible débit, ces sources permettent d'alimenter durant une période de l'année les hameaux supérieurs du territoire communautaire.

L'indice d'avancement de protection de la ressource est de 100% en 2022. Ces dernières alimentent en eau potable les communes de Bastia, Furiani, Ville di Petrabugno, Santa Maria di Lota et San Martino di Lota, soit environ 50 000 habitants.

La Communauté d'Agglomération de Bastia (CAB), a été créé le 1er janvier 2002 à la suite d'un arrêté pris le 24 décembre 2001. La CAB était munie de compétences optionnelles se rattachant à l'eau et à l'assainissement et avait pour mission de mettre en valeur l'environnement, le cadre de vie, collecter, transporter et traiter les déchets ménagers.

Cette compétence était partagée par un contrat de Délégation de Service Public avec l'OEHC qui gérait le personnel et les équipements. Le contrat de l'OEHC a pris fin le 31 décembre 2015.

Dans un souci d'optimiser la gestion de l'eau pour l'ensemble des usagers, la CAB a décidé d'opter pour un nouveau type de gestion, celui d'une régie. Ainsi, la gestion des réseaux d'eau potable s'effectue depuis le 1er janvier 2016 par la régie "Acqua Publica".

La régie intervient sur le territoire de l'Agglomération de Bastia (Furiani, Bastia, Ville di Pietrabugno, San Martino di Lota et Santa Maria di Lota), desservant ainsi près de 29 000 abonnés.

En matière d'eau potable, la régie assure la gestion de la production, l'achat, le traitement, le transport, la distribution de l'eau potable ainsi que la gestion de la ressource.

Les eaux de surface du Bevinco et du Golo sont traitées à l'usine d'eau potable du Lancone. Les forages de la plaine alluviale du Bevinco au lieu-dit Suariccia et les sources de montagne

fournissent une eau de bonne qualité qui ne nécessitent qu'une désinfection au chlore. La répartition des volumes mis en distribution selon les ressources se décompose dans le tableau suivant (Estimation) :

	Bevinco	OEHC (Golo)	Forages de Suariccia	Sources de montagne
Proportion dans l'AEP de la CAB	70 %	11 %	10 %	9 %

Le Bevinco apparaît comme la ressource principale par rapport aux autres ressources intervenant dans l'AEP de la CAB. Ces dernières ne sont utilisées qu'en appoint ou pour l'AEP des réservoirs les plus élevés des communes de Santa Maria di Lota, San Martino di Lota, Ville di Petrabugno, et Bastia (Hameaux de Cardo et Suerta).

La répartition de ces prélèvements varie au cours de l'année en fonction de l'abondance des ressources respectives. Les ressources peuvent être séparées en plusieurs catégories, selon plusieurs critères, comme indiqué dans le tableau ci-après.

Critères	Bevinco	OEHC (Golo)	Forages de Suariccia	Sources de montagne
Ressources propres à la CAB	Oui	Non (acheté à l'OEHC)	Oui	Oui
Type	Eau de surface	Eau de surface	Eaux souterraines	Sources
Traitement	Usine de Lancone – Clarification et Désinfection		Chloration	Chloration
Existence d'autres utilisateurs dans la ressource	Non	Oui	Oui	Oui

Selon les données transmises par la régie Acqua Publica, le service public d'eau potable prélève 2 499 530 m³ pour l'année 2022. Au total, un volume de 1 893 807 m³ d'eau potable a été acheté à l'OEHC en 2022 pour subvenir aux besoins de la population de l'ensemble des communes de la CAB.

Le diagnostic et schéma directeur de l'alimentation en eau potable a été réalisé en 2009. La finalisation de sa mise à jour devrait être effective durant le courant de l'année 2024.

Le réseau de la Ville de Bastia

Au niveau de l'AEP du hameau de Suerta, trois sources (Campoli, Yatta 1 et Yatta 2) alimentent gravitairement le réservoir du hameau de Suerta (une centaine d'habitants). Lorsque le débit des 3 captages est insuffisant pour satisfaire à la demande, l'AEP du hameau de Suerta reste alors assurée par le réseau surpressé à partir des autres ressources de la CAB. Le réservoir de Suerta est relié au poste de contrôle de l'OEHC qui assure une autosurveillance des installations de stockage et de traitement.

Au niveau de l'AEP du hameau de Cardo, trois captages de sources (Scalinetta, Terra Mudo, Châtaignier) alimentent gravitairement un réservoir de capacité 100 m^3.

Au niveau de l'AEP de la zone piedmont-plaine de la commune de Bastia (centre-ville), les eaux de surface du Golo et du Bevinco d'une part, les forages de la plaine alluviale du Bevinco au lieu-dit Suariccia d'autre part, et enfin les sources de montagne (Suerta, Mucchiete, Ville di Pietrabugno, Mandriale), alimentent en eau potable le centre-ville de Bastia.

Les canalisations ont des diamètres variant de 500 mm à 50 mm sur une longueur totale de 170 km.

A l'exception des sources de montagne alimentant les hameaux de Suerta et Cardo, il existe trois niveaux de réseaux de transfert sur la partie piedmont-plaine de la commune de Bastia :

- Réseaux bas (70 m) : on distingue les réserves de stockage d'Agliani (1300 m^3), de Filipinna (300 m^3) et de l'Annonciade (300 m^3),
- Réseaux moyens (135 m) : on distingue les réserves de stockage de Paese Novu (2 x 750 m^3), de Saint-Antoine (2 x 750 m^3) et de Mucchitana (750 m^3). La réserve de Lupinu étant hors service,
- Réseaux hauts (210 m) : on distingue les réserves de stockage de Subigna (100 m^3), de Falconaja (500 m^3), de Campu Ventosu (60 m^3), de San Gaetanu (300 m^3), de Cardo (15 m^3), et de Santa Lucia (200 m^3).

On dénombre 30 798 abonnés sur l'ensemble du réseau de distribution des communes membres de la CAB au 31/12/2022 contre 30 514 au 31/12/2021 soit 63 206 habitants au 31/12/2022 contre 62 717 au 31/12/2021 selon les informations fournies par la régie Acqua Publica.

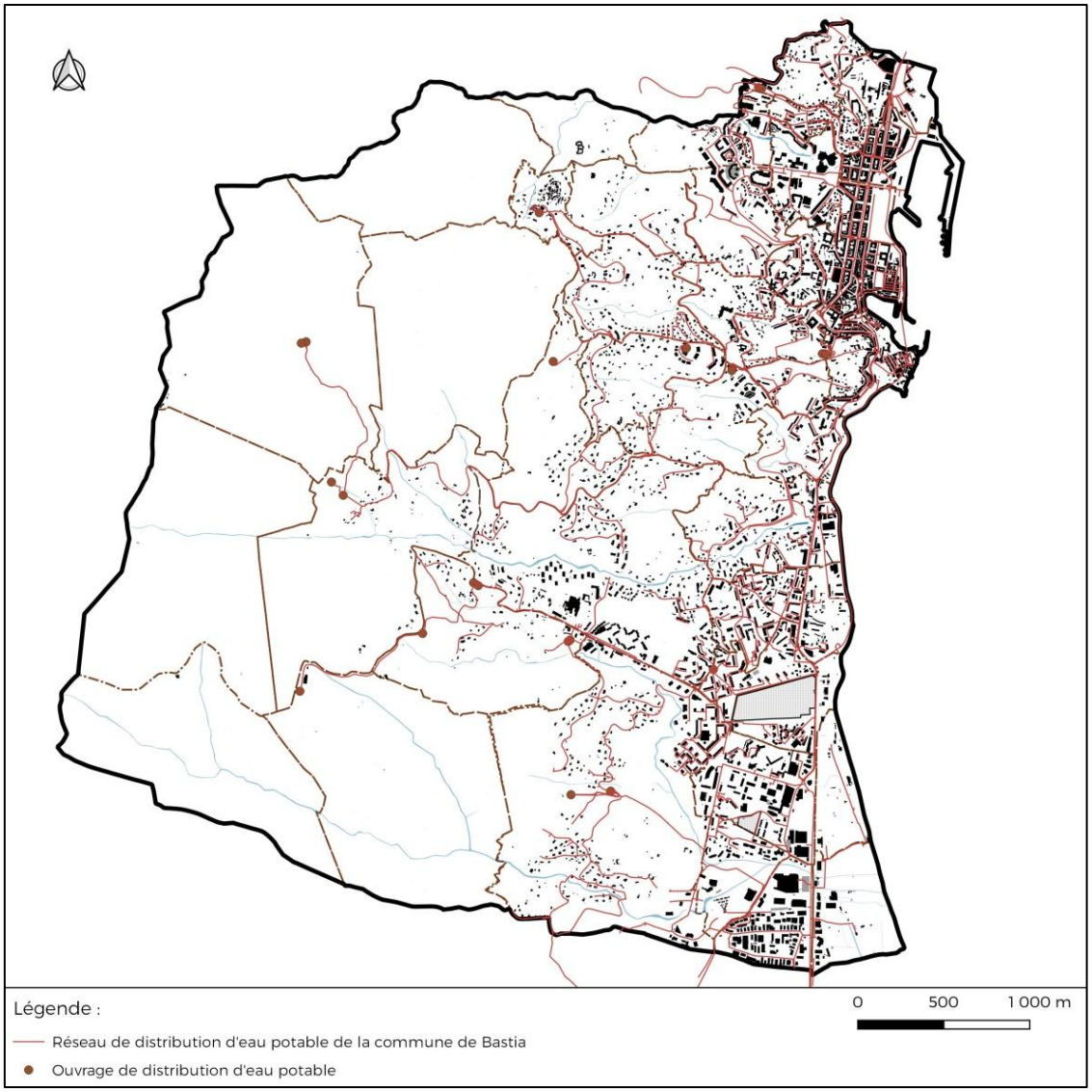
Au 31/12/2022, le nombre d'abonnés pour la commune de Bastia était de 23 025 soit environ 47 201 personnes en se basant sur un nombre d'habitants par abonné (population desservie rapportée au nombre d'abonnés) de 2,05 habitants/abonné au 31/12/2022.

La consommation moyenne par abonné (consommation moyenne annuelle domestique + non domestique rapportée au nombre d'abonnés) est de 105,25 m^3/abonné au 31/12/2022 soit une consommation moyenne 2 042 3381,25 m^3 pour la commune de Bastia.

Selon les informations transmises par la régie Acqua Publica, le rendement du réseau de la CAB est estimé à 78% en 2022 contre 75,2 % en 2021. L'objectif est d'améliorer le rendement pour atteindre 80% voir plus en 2024.

La cartographie présentée ci-dessous localise les différents ouvrages ainsi que le réseau de distribution d'eau potable de la commune de Bastia.

Plan du réseau de distribution d'eau potable de la commune de Bastia (source : Données Acqua Publica)



1.12.2 La gestion des eaux usées

La CAB était munie de compétences optionnelles se rattachant à l'eau et à l'assainissement et avait pour mission de mettre en valeur l'environnement, le cadre de vie, collecter, transporter et traiter les déchets ménagers. Cette compétence était partagée par un contrat de Délégation de Service Public avec l'OEHC qui gérait le personnel et les équipements.

Le contrat de l'OEHC a pris fin le 31 décembre 2015. Dans un souci d'optimiser la gestion de l'eau pour l'ensemble des usagers, la CAB a décidé d'opter pour un nouveau type de gestion, celui d'une régie. Ainsi, la gestion des réseaux d'eau potable s'effectue depuis le 1er janvier 2016 par la région "Acqua Publica".

La régie intervient sur le territoire de l'Agglomération de Bastia (Furiani, Bastia, Ville di Pietrabugno, San Martino di Lota et Santa Maria di Lota), desservant ainsi 30 519 abonnés au 21/12/2022 soit 63 206 habitants selon les données fournies par Acqua Publica. La commune de Bastia comprend 22 789 abonnées au 31/12/2022 soit près de 47 173 habitants en se référant à un nombre d'habitants par abonné (population desservie rapportée au nombre d'abonné) de 2,07 habitants/abonné au 31/12/2022.

Le réseau de collecte et/ou transfert du service public d'assainissement collectif est constitué de :

- 14,91 km de réseau unitaire hors branchements,
- 186,96 km de réseau séparatif d'eaux usées hors branchements,

Soit un linéaire de collecte total de 201,87 km. En 2022, le taux de desserte par les réseaux d'eaux usées était de 99,09% des 30 798 abonnés potentiels.

Au total, la CAB est équipée de près de 20 postes de relevage et 21 déversoirs d'orage.

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.

Les effluents collectés sont alors acheminés et traités par l'usine de traitement des eaux usées collectif Bastia Sud. Créée en avril 2014, cette station d'épuration dispose d'une capacité de traitement de 124 000 équivalents habitants. Elle produit près de 6 000 tonnes de boues par an et traite environ 3 900 000 m³ d'eaux usées par an.

La Communauté d'Agglomération de Bastia a réalisé un Plan de Zonage de l'assainissement en 2007 sur la base du projet de PLU approuvé juste après, en 2009. La finalisation de la mise à jour du diagnostic et schéma directeur d'assainissement est prévu durant l'année 2024.

Le Conseil Communautaire avait alors retenu un scénario d'assainissement par secteur d'habitations, comme présenté de manière synthétique dans le tableau ci-après. A noter que, depuis, la quasi-totalité des zones a été raccordée. Seul un secteur localisé à Agliani ne l'est pas mais le sera très prochainement, les travaux étant prévus.

Le plan de zonage est joint aux annexes sanitaires.

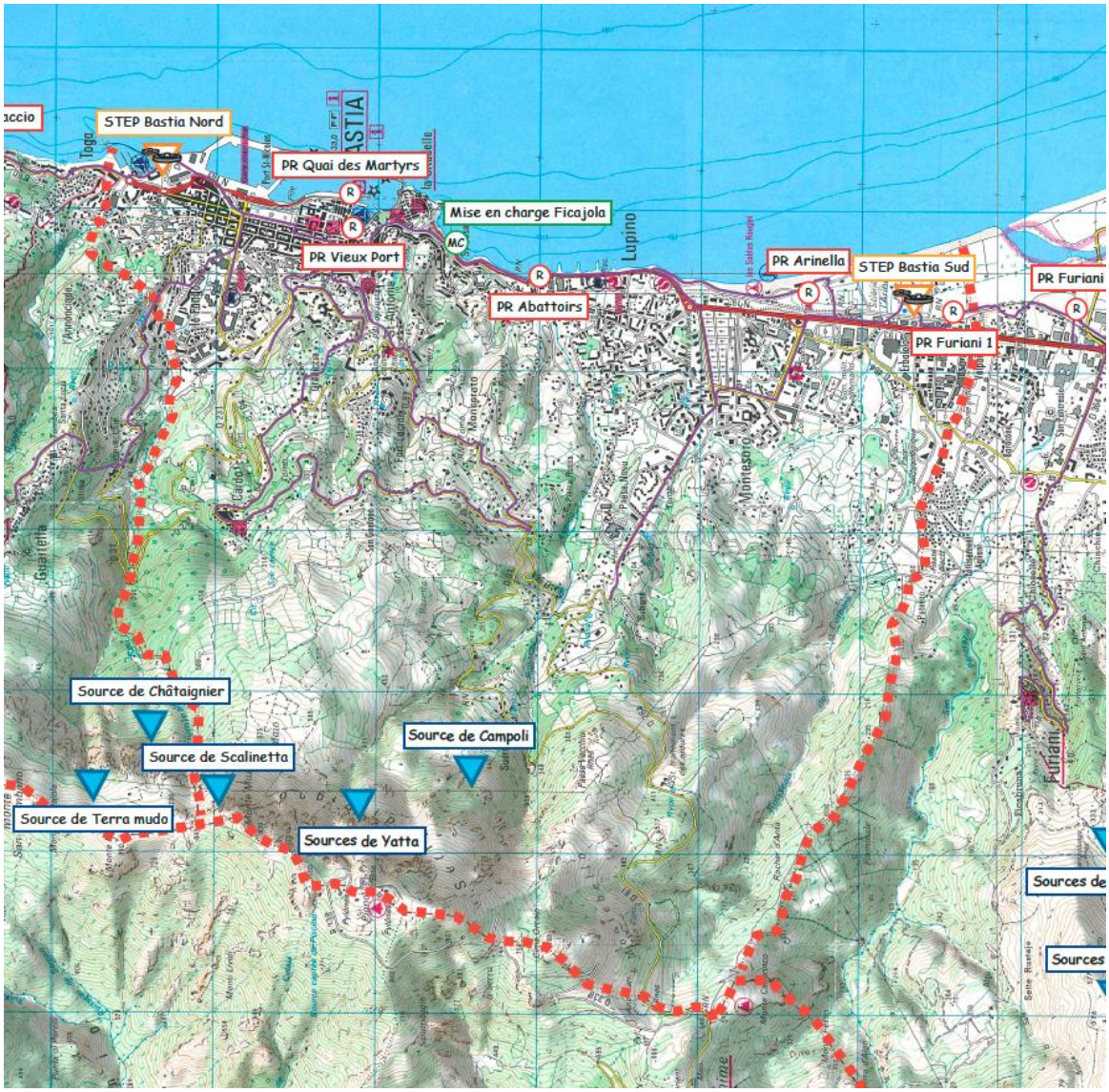
Il pourra si besoin être mis à jour pour prendre en compte le nouveau projet de développement de la commune, porté par la révision générale.

Zonage d'assainissement 2007

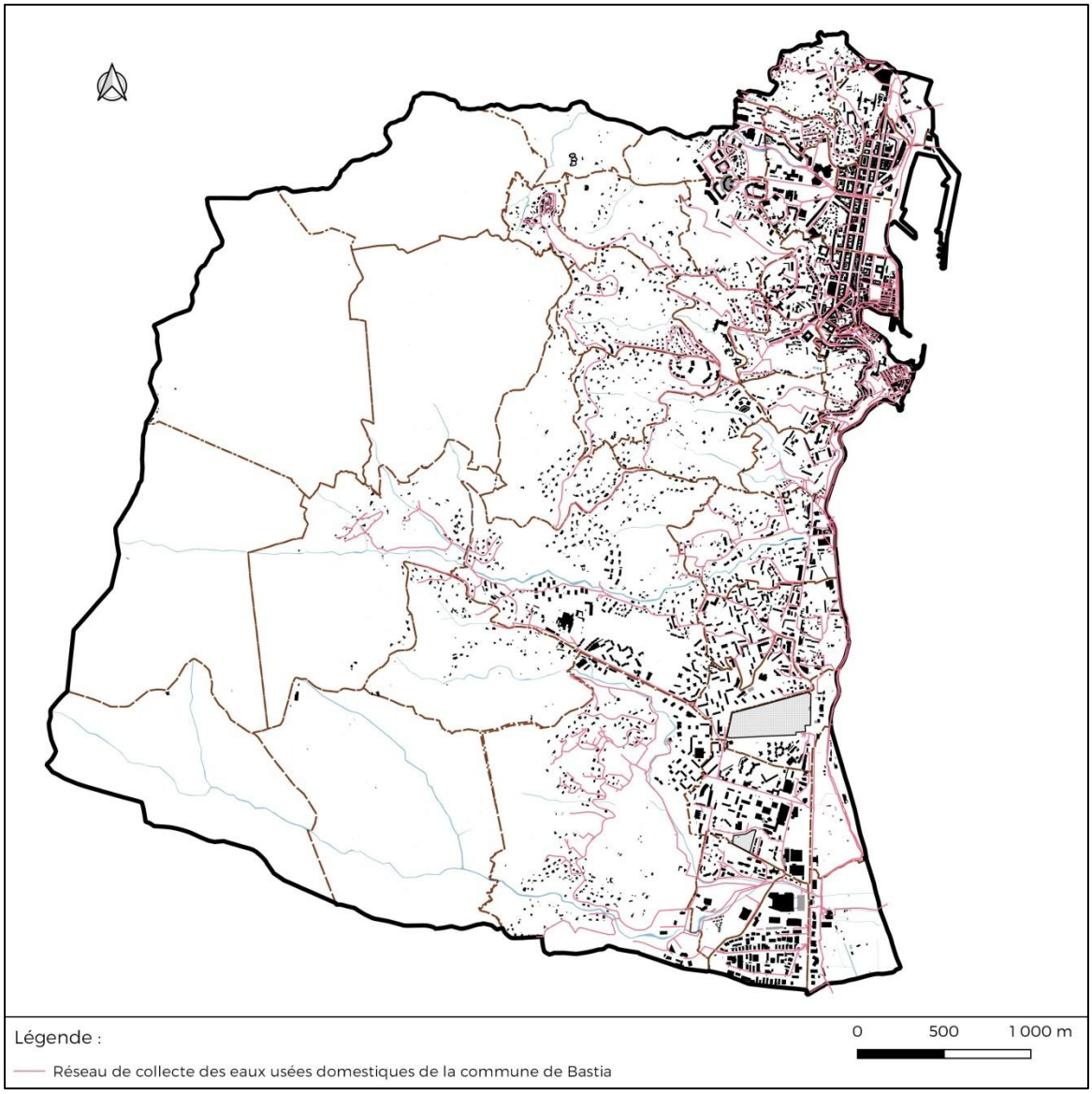
SECTEUR D'HABITATIONS	SCENARIO RETENU	SYNTHESE
1 : Village de Cardo	Assainissement Mixte sur les bases de la répartition actuelle en zones d'assainissement individuels et collectifs	Mise en conformité réglementaire des habitations non raccordées
2 : San Gaetano	Assainissement Mixte	Raccordement des habitations situées en contrebas de la Rd.64 (Mise en conformité réglementaire)
3 : Pietra Rossa	Assainissement Collectif à terme	Raccordement à terme de l'ensemble des habitations non raccordées au réseau public
4 : Hameau de Subigna Route de S^{t} Florent	Assainissement Collectif à terme	Raccordement à terme de l'ensemble des habitations non raccordées au réseau public
5 : Hameau de Suerta	Assainissement Collectif à terme	Raccordement à terme de l'ensemble des habitations non raccordées au réseau public
6 : Vallée du Fango	Assainissement Collectif sur les bases actuelles	Les habitations sont toutes raccordées au réseau public
7 : Paratoggio	Assainissement Mixte	Raccordement à terme d'un nouveau secteur d'habitations au réseau public
8 : Gradiccia – S^{t} Angelo	Assainissement Mixte	Raccordement à terme de deux nouvelles zones urbanisées au réseau public
9 : S^{t} Appolonie – Belgodère	Assainissement Mixte	Raccordement à terme de deux nouvelles zones urbanisées au réseau public
10 : Paese Novu – Uccini	Assainissement Collectif à terme	Raccordement à terme de deux nouvelles zones urbanisées au réseau public
11 : Corbaja – Labretto Pastoreccia	Assainissement Collectif à terme	Raccordement à terme de quatre nouvelles zones urbanisées au réseau public
12 : Centre-Ville de Bastia	Assainissement Collectif sur les bases actuelles	Mise en conformité réglementaire des habitations non raccordées
13 : Zone d'activités d'Erbajolo Arinella	Assainissement Mixte	Raccordement à terme d'une nouvelle zone urbanisées au réseau public Création d'une extension du réseau d'assainissement du secteur d'Erbajolo

Concernant le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC), la compétence est en cours de transfert et incombera courant 2024 à la régie d'Acqua Publica.

Plan des équipements d'assainissement et localisation des captages de sources en montagne



Plan du réseau de collecte des eaux usées domestiques de la commune de Bastia



Source : Acqua Publica

1.13 Synthèse et enjeux de l'Etat Initial de l'Environnement

1.13.1 Les points forts et les faiblesses de la commune

Thème	Atouts	Faiblesses
Paysage et patrimoine	Un paysage urbain bien structuré	Les limites entre la Ville diffuse et la nature manque quelquefois de clarté.
	Une grande richesse patrimoniale	Un patrimoine vernaculaire non protégé
Patrimoine naturel	Deux Znieff de type 1 opposées : crêtes asylvatiques du Cap-Corse et étang, zone humide et cordon littoral de Biguglia	Peu de zones de protection
	Une bonne connaissance des fonctionnements écologiques du territoire	La nature en Ville
	Un bon état des continuités écologiques	Certains corridors, notamment de la trame bleue, nécessite d'être réhabilités ou restaurés.
Ressources naturelles	La production d'eau assurée par un équilibre intercommunal	Pas de cours d'eau d'importance
		Pas d'aquifère souterrain d'importance
		Des cours d'eau qui traversent les zones urbanisées
Risques	La commune est couverte par un PPRI en cours de révision partielle	Un territoire soumis au risque inondation
	La commune est couverte par un PPRIFF	Un risque lié aux feu de forêt
	Un PPR mouvements de terrain en cours d'élaboration	Un risque lié aux mouvements de terrain
Pollutions et nuisances	Une station d'épuration suffisamment dimensionnée	Un zonage d'assainissement des eaux usées à adapter au regard du PLU révisé et une vérification de l'aptitude des sols à l'assainissement autonome incluant les nouvelles normes intervenues depuis 2007 à prévoir dans les éventuels secteurs concernés
	Une légère amélioration de la collecte sélective	Une production de déchets en hausse par rapport à 2020
	Une carte localise les zones potentiellement exposées au risque amiante naturelle	La présence de roches naturellement amiantés et découvertes fortuites de dépôts enfouis lors de travaux
		Les routes sont très fréquentées, et reconnues comme émettrice de nuisances sonores
		Pollution de la qualité de l'air liée à la présence du port et des voies de circulation très fréquentées
	Le développement du réseau des pistes cyclable est cours	
	Les aménagements des parkings relai, pôles multimodaux, pôles d'échanges prévu au PGDU est porté par la commune est en cours d'études pour sa mise en œuvre effective	

1.13.2 Les enjeux majeurs d'un point de vue environnemental

L'identification des atouts et des faiblesses communales, d'abord par thématique, puis par recoupement transversal, a permis de faire émerger les enjeux environnementaux sur la ville de Bastia.

Thèmes	Enjeux
Continuités écologiques	• 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 • Affirmer les composantes de la trame verte et bleue de Bastia et gérer durablement ces espaces • Prendre en compte l'équilibre entre les zones naturelles et urbaines • Préserver des espaces naturels
Gestion des déchets	• Réduire de la production de déchets et l'amélioration de la collecte sélective
Risques	• Prendre en compte les risques naturels • Prendre en compte le risque technologique
Nuisances	• Tendre à une amélioration de la qualité de vie par la réduction des nuisances sonores et de la pollution de l'air.

1.13.3 Hiérarchisation des enjeux

Il s'agit ensuite d'identifier les enjeux qui possèdent des leviers d'actions propres au PLU, c'est-à-dire des enjeux pour lesquels le PLU est l'outil approprié pour infléchir les tendances. Les enjeux ont ainsi été hiérarchisés selon qu'ils soient jugés prioritaires, importants ou modérés pour le développement du territoire.

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 - niveau de priorité fort 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.

2. ARTICULATION DU PLU AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME, PLANS OU PROGRAMMES

2.1 Le Plan d'aménagement et de développement durable de la Corse (PADDUC)

2.1.1 Les dispositions du PADDUC

Le Plan d'Aménagement et de Développement Durable de la Corse (PADDUC) a été approuvé le 2 Octobre 2015 par l'Assemblé de Corse, et est exécutoire depuis le 24 Novembre 2015.

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

« Le plan définit une stratégie de développement durable du territoire en fixant les objectifs de la préservation de l'environnement de l'île et de son développement économique, social, culturel et touristique, qui garantit l'équilibre territorial et respecte les principes énoncés à l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme ».

Il définit les principes de la localisation des grandes infrastructures et des grands équipements.
Il fixe les objectifs du développement économique, agricole, social, culturel et touristique de l'ile et ceux relatifs à la préservation de l'environnement.
Il définit les orientations fondamentales en matière d'aménagement de l'espace, des transports dans une approche multimodale, de valorisation des ressources énergétiques, de protections et de mise en valeur du territoire.

Il est également prévu par la loi que par délibération particulière et motivée de l'Assemblée de Corse, le PADDUC peut compléter la liste des espaces terrestres et marins, des sites et paysages remarquables, des caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral et des milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques à préserver. Il a la possibilité, dans les mêmes conditions, de déterminer des espaces situés dans la bande littorale des « cent mètres » où pourront être autorisées, dans le respect des sites, des aménagements saisonniers destinés à l'accueil du public.

Le PADDUC se substitue au Plan de développement de la Corse et au Schéma d'aménagement de la Corse actuels.

Le PADDUC vaut schéma de mise en valeur de la mer, schéma régional d'aménagement et de développement du territoire ainsi que schéma régional de transport.
Il peut également préciser les modalités d'application des lois littoral et montagne adaptées aux spécificités géographiques. En effet, « les schémas de cohérence territoriale, les schémas de secteur, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales devront être compatibles avec le plan ».

Le PADDUC a précisé les modalités d'application de la loi. Néanmoins certaines dispositions, comme la possibilité à créer des hameaux nouveaux, sont aujourd'hui obsolètes compte tenu de l'évolution des textes législatifs. Il en a été tenu compte lors de l'élaboration du PLU.

2.1.2 L'application de la loi littoral

La loi n°86-2 du 3 janvier 1986, relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral, dite « Loi Littoral », est un outil juridique majeur, il permet d'apporter une préservation environnementale du littoral tout en apportant un développement maîtrisé, afin de valoriser les espaces littoraux. Elle est codifiée au code de l'urbanisme de l'article L.146-1 à L.146-9 et au code de l'environnement aux articles L.321-1 et suivants et R.321-1 et suivants.

La « Loi Littoral » assure donc :

- La préservation des espaces naturels, sites, paysages remarquables et équilibre écologique du littoral ;
- La prise en compte des activités économiques exigeant la proximité de la mer ;
- La maîtrise de l'urbanisation des côtes, afin de limiter les constructions le long des espaces proches du rivage ;
- La réalisation de projets adaptés aux enjeux économiques et environnementaux ;
- L'accès au public sur les rivages.

Les modalités d'extension de l'urbanisation de la Loi Littoral

L'extension de l'urbanisation soumise à l'application de la « Loi Littoral », est admise seulement dans le cas d'une continuité des agglomérations et des villages.

Le PLU révisé prend en compte ce paramètre, les enveloppes urbaines ayant été délimitées dans le cadre du diagnostic.

L'appréciation de l'agglomération et sa délimitation doivent en effet être considérés à partir de l'ensemble urbain continu au sens de la loi littoral plutôt que par quartiers.

En effet, une analyse par quartier en appliquant la grille du PADDUC conduirait par exemple à exclure la ZI Bastia-Furiani et la ZAC d'Erbajolo de l'Agglomération car ne répondant pas à l'ensemble des indicateurs précisés au PADDUC ; ne constitue pas un lieu d'habitat permanent, ni une centralité pour exemple et toute note « E » à un indicateur en référence à la grille du PADDUC exclurait le secteur identifié de l'agglomération, ce qui semble une aberration. Suivant cette méthode d'analyse par quartiers, cela gèlerait par ailleurs les possibilités d'un développement à Labrettu qui, bien qu'au contact de la ZAC d'Erbajolo, et donc dans le prolongement de la zone urbaine agglomérée de Bastia, ne serait pas considérée comme dans le prolongement de l'Agglomération. Suivant une analyse par entité urbaine, les quartiers de la ville déjà bâtis même densément mais n'offrant pas d'emplois, toujours en référence à la grille d'appréciation du PADDUC, seraient à considérer en tant qu'extension de l'urbanisation, même s'ils ne contiennent aucune unité foncière disponible car déjà urbanisés.

Le fait que certains quartiers urbanisés soient actuellement moins denses comparativement à d'autres secteurs de la ville participe à la diversité des modes d'habitat et à la mixité des formes urbaines à l'échelle de la ville, de même qu'à répondre aux différents besoins sociétaux. Ils font partie intégrante de l'agglomération et ne peuvent en être exclus pour ce motif. Ne pas les considérer de la sorte serait discriminatoire.

C'est par ailleurs sur ces derniers que le développement s'est concentré ces dernières années comme l'a montré l'analyse de la consommation de l'espace depuis 2011 ; on y trouve à la fois des maisons individuelles mais aussi une tendance à la réalisation d'opérations d'ensemble et de petits collectifs que la commune entend encourager. Ces quartiers de la ville sont par ailleurs un lieu de vie permanent, sont desservis par les transports collectifs de l'agglomération bastiaise et en lien direct avec la partie basse de la ville. Ils sont également tous desservis par un réseau viaire public, accompagné des réseaux (eau potable/assainissement collectif). La mixité des fonctions urbaines y est moins développée en raison des règles établies avec le PLU de 2009, qui limitait drastiquement la plupart des destinations et sous-destinations, ce que la révision générale a corrigé en autorisant désormais une plus grande mixité des usages.

Le fait que les hauteurs de la ville soient composées de logements individuels n'en fait pas une morphologie moins structurée ; le parcellaire y est découpé de façon relativement homogène. Les formes du parcellaire et les morphologies urbaines découlent à la fois des conditions géographiques (terrain plat ou en pente), de l'époque de construction des quartiers, et des typologies induites par les règlements des documents d'urbanisme précédents. Ainsi pour exemple les découpages parcellaires sont différents à Cardo, au centre-ville, aux grands ensembles des années 60, au quartier récent d'Erbajolo, aux zones d'activités (par ailleurs de formes différentes entre la ZI et la ZAE d'Erbajolo), ….

Les tissus urbains pavillonnaires, comme les autres quartiers de la ville, ont donc leur propre identité et morphologie. Ils sont structurés en accord avec leur environnement en ayant conservé,

sur les parcelles bâties, une part d'espaces non artificialisés. Les règles établies avec le PLU, à travers la préservation d'une part significative d'espaces en pleine terre et de la strate arborée existante tout en ayant augmenté les hauteurs autorisés et modérément leur emprise au sol permettent de concilier dans le cadre de la mise en oeuvre de la trajectoire ZAN densification et préservation de l'environnement.

Il est enfin par ailleurs à rappeler, que les quartiers de la ville haute ont de longue date été qualifiés de zone urbaine puisqu'en zone U au PLU de 2009 mais également dans les documents d'urbanisme antérieurs (POS).

L'analyse du potentiel de densification et de mutation des espaces bâtis réalisée dans le cadre du diagnostic a clairement mis en évidence les possibilités très limitées en termes de foncier disponible/mobilisable au sein de la ville basse, mis à part l'unité foncière de Paese Novu. En revanche, la ville haute présente un gisement foncier plus significatif. Geler ces secteurs déjà bâtis et faisant partie intégrante de la ville, de l'identité bastiaise et de l'agglomération serait donc contraire à l'objectif recherché avec la mise en œuvre du PADDUC et ses orientations fondamentales.

En effet, si ces secteurs avaient été classés non pas en agglomération mais en « secteur déjà urbanisés » n'autorisant que des extensions mesurées en l'attente d'un SCoT ou d'une modification du PADDUC, cela serait contraire aux objectifs recherchés à travers le PADDUC, à savoir notamment l'OFUP visant à privilégier la densification des espaces déjà bâtis.

Par ailleurs cela entrainerait un effet induit non souhaité dans la mesure où de nouvelles extensions urbaines devraient être programmées pour répondre aux besoins sur des terrains vierges de construction, ce qui serait contraire à l'objectif ZAN.

Enfin, au contact direct et immédiat de la ville basse, prenant en compte le SPR (qui interdit en certains lieux et limite strictement la constructibilité en partie Nord de la ville à juste titre), les extensions urbaines ne pourraient être envisagées que dans des secteurs difficilement/voire non aménageables à des fins d'urbanisation, présentant par ailleurs des enjeux liés à la biodiversité en tant que corridor écologique de la TVB communale ou encore répondant aux critères du PADDUC en tant qu'ESA. Elles remettraient par ailleurs en cause les qualités paysagères et identitaires de Bastia et amènerait à une banalisation des paysages, priveraient les habitants de la ville basse comme de la ville haute d'un accès à la nature, que le projet de PLU permet en préservant une part significative d'espaces naturels et agricoles entre la ville haute et la ville basse, espaces également vecteurs de liens sociaux.

La zone urbaine développée en piémont ne peut donc, de toute évidence, être regardée de manière isolée et être qualifiée de la même manière que Suerta qui est en discontinuité urbaine au sens de la loi littoral, ce qui n'est pas le cas des quartiers bâtis des collines où une continuité avec la ville basse est établie.

Dans les secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages identifiés par le schéma de cohérence territoriale, le cas échéant le PADDUC, et délimités par le plan local d'urbanisme, des constructions et installations peuvent être autorisées, en dehors de la bande littorale de cent mètres, des espaces proches du rivage et des rives des plans d'eau mentionnés à l'article L. 121-13, à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti. Ces secteurs déjà urbanisés se distinguent des espaces d'urbanisation diffuse par, entre autres, la densité de l'urbanisation, sa continuité, sa structuration par des voies de circulation et des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets, ou la présence d'équipements ou de lieux collectifs. »

Ni le PADDUC ni le SCoT n'ayant localisés ces espaces, le règlement a été établi pour n'y autoriser que les extensions mesurées (cas de Suerta par exemple, et de groupes d'habitations inclus en secteur Nh au PLU).

L'urbanisation maîtrisée dans les espaces proches du rivage (EPR)

L'extension de l'urbanisation des espaces proches du rivage doit être limitée. Elle doit être justifiée et motivée par les documents locaux d'urbanisme, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

L'extension limitée de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage permet d'éviter le plus possible l'atteinte à l'environnement et aux paysages, en réduisant les nuisances et les dégradations occasionnées par la densification ou la sur-densification dans la bande rétro-littorale (urbanisation plutôt en profondeur) sauf configuration particulière des lieux ou activités nécessitant la proximité immédiate de l'eau.

Les EPR situés au sein du territoire communal de Bastia sont compris dans la séquence 24 « *Plaine orientale* » décrite dans le livre I du SMVM du PADDUC.

Les caractéristiques communes de ces secteurs sont décrites dans le PADDUC comme suis : « *La côte Ouest de la Corse se caractérise par une succession de plaines littorales, adossées à des contreforts montagneux, reliant Solenzara à Bastia. Ces plaines littorales présentent des similitudes paysagères : grandes plaines alluviales, ponctuées d'un ensemble de collines. Ces étendues planes sont principalement destinées à une culture intensive (agrumes, maraîchage, vergers, prairies et cultures fourragères, vignes) qui maintiennent ainsi les paysages ouverts.*

De nombreux cours d'eau, étangs, zones marécageuses, accompagnés d'une végétation bien spécifique animent ces paysages de plaine et créent une grande diversité d'ambiances paysagères. »

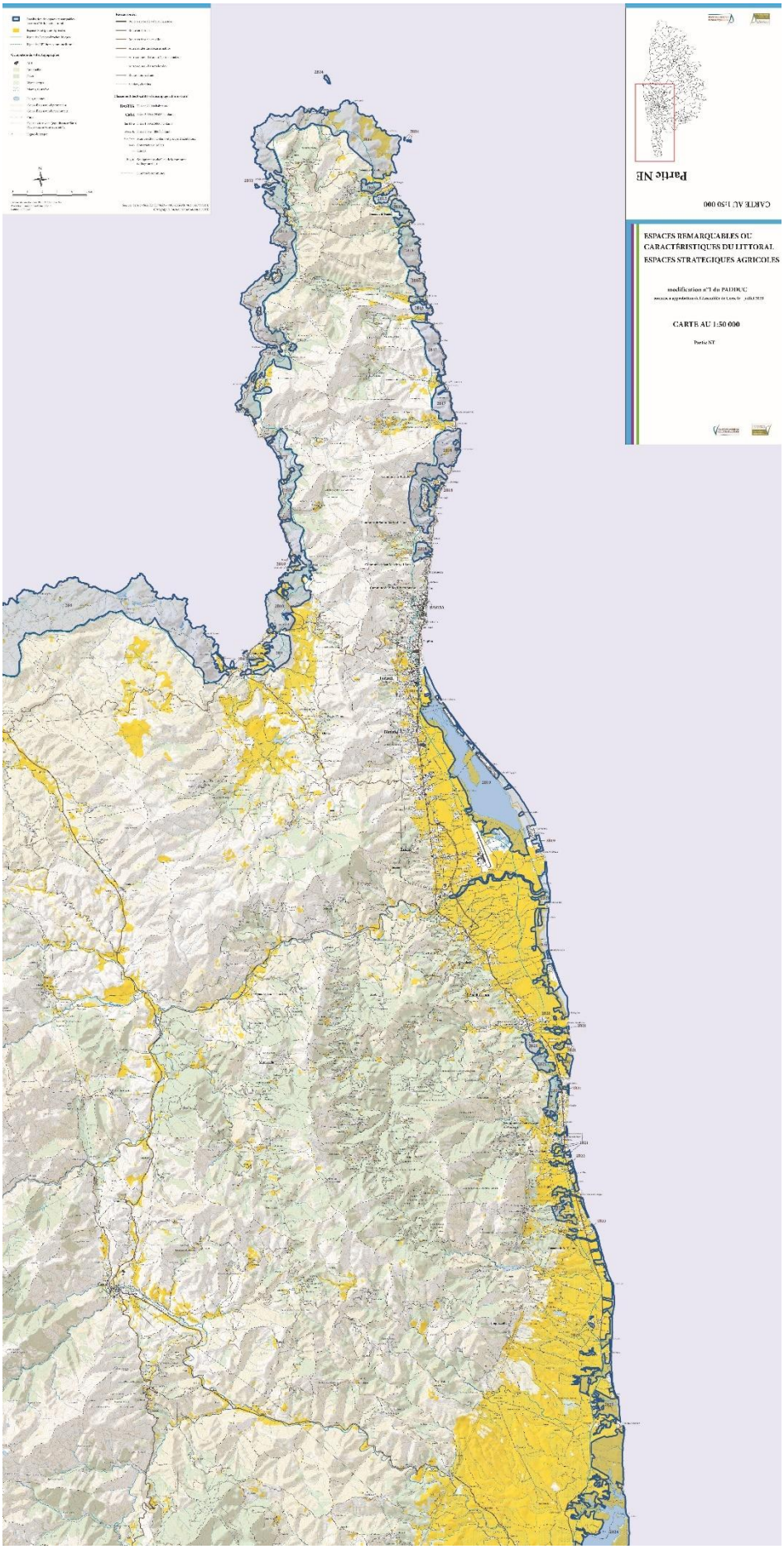
La commune de Bastia fait partie du sous-secteur 24J du même nom : « *Bastia s'agrandit progressivement, dans l'espace étroit laissé libre entre mer et montagne : sur les pentes et vers le nord, se concentrent les quartiers résidentiels, associant immeubles et villas arrimés aux premiers reliefs du Cap Corse ; et vers le sud, les quartiers populaires se prolongent par une périurbanisation*. »

Les enjeux concernant les territoires définis dans cette séquence portent uniquement sur le fait de contenir l'étalement urbain.

Les critères prioritaires pour la définition des espaces proches du rivage du territoire communal de Bastia sont définis dans le tableau ci-dessous, extrait du Livre I du SMVM du PADDUC.

Critères prioritaires pour la définition des espaces proches du rivage						
	Topographie	Co-visibilité	Étage de végétation	Ambiance maritime	Distance par rapport à la mer	Coupure physique
24J						

Extrait de la carte des espaces remarquables ou caractéristiques du littoral et des espaces stratégiques agricoles – partie NE du PADDUC


Partie NE
CARTE AU 1:50 000
ESPACES REMARQUABLES OU CARACTÉRISTIQUES DU LITTORAL
ESPACES STRATEGIQUES AGRICOLES
modification n°1 du PADDUC
CARTE AU 1:50 000
Partie NE

Le Schéma de Mise en Valeur de la Mer du PADDUC justifie la délimitation des EPR sur le territoire communal de Bastia comme suis : « *La ville de Bastia constitue une exception dans le paysage urbain corse. Le centre-ville en damier, offre des vues sur la mer ou le port à chaque intersection. La ville plus récente est bâtie en corniche sur des pentes raides permettant d'avoir des vues sur la mer depuis de nombreux points. La limite est proposée au niveau de la première corniche n'offrant plus que des vues par intermittence sur le rivage*. »

Extrait de la carte des espaces remarquables ou caractéristiques du littoral et des espaces stratégiques agricoles – partie NE du PADDUC _ Zoom sur le territoire communal de Bastia

Le Schéma de Mise en Valeur de la Mer du PADDUC indique que dans le cas de la commune de Bastia qui correspond à une typologie de plaine et plateaux : « *Les critères dominants dans la délimitation des espaces proches du rivage dans le cas d'une typologie de plaine ou de plateau, sont donc la co-visibilité avec la mer qui donne l'impression de proximité avec le rivage, et l'ambiance maritime* ».

L'identification des «espaces proches du rivage» n'est pas aisée. Si côté mer ils commencent là où s'achève «la bande des 100 mètres», côté terre leur limite est déterminée par les réalités géographiques et topographiques du territoire communal, ainsi que par la visibilité de l'opération depuis le rivage et l'intérieur des terres.

La circulaire de la Direction générale de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction du 14 mars 2006 relative à l'application de la loi littoral vient préciser certains points de méthodologie dans la délimitation des espaces proches du rivage.

Pour ce faire, il faut prendre en compte l'ensemble des circonstances qui permettent de caractériser les espaces concernés telles que la distance par rapport au rivage de la mer, le caractère urbanisé ou non des espaces séparant les terrains de la mer, l'existence d'une covisibilité entre les secteurs concernés et la mer, l'existence d'une coupure physique (voie de chemin de fer, autoroute, route)... Cette analyse doit reposer sur une approche géographique concrète. En aucun cas, elle ne peut être fondée sur la prise en compte d'un critère unique. En particulier, la distance du rivage ne peut être le seul élément à prendre en compte.

Dans les espaces déjà urbanisés, cette méthode conduira en général à considérer que seule la partie la plus proche du rivage est concernée par ces dispositions. En revanche lorsque le rivage est bordé d'espaces naturels, même supportant quelques constructions éparses, de plus vastes espaces pourront être considérés comme proches du rivage.

La délimitation des EPR avait été réalisée dans le cadre de l'élaboration du PLU de 2009, validée alors par les services de l'Etat, elle a été maintenue avec la révision générale.

Pour délimiter les espaces considérés comme proche du rivage, le PLU avait retenu une approche combinant les critères variés ci-dessus, l'importance de chacun et leur pondération étant fonction des particularités du littoral à l'endroit considéré :

- La topographie :

Le relief étant perpendiculaire à la mer, il est difficile d'utiliser les lignes de crêtes comme séparation entre les espaces inclinés vers la mer et les espaces tournés vers l'intérieur des terres. Néanmoins, une des caractéristiques de ce relief est la succession d'une série de promontoires en position plus ou moins avancée vers la mer offrant une des perspectives les plus intéressantes dans le dialogue de la ville avec la mer.

Les versants, entaillés par les principales rivières, se terminent en petites plaines alluviales intérieures (Fango-Toga, Montesoro-Corbaja) aujourd'hui plus ou moins densément urbanisées.

En dehors des parties densément urbanisées et généralement situés en plaine, la différenciation entre les espaces urbanisés proches du rivage et ceux qui ne le sont pas peut être définie à partir de relations visuelles de proximité lorsque le relief permet de les caractériser.

- L'écologie :

L'urbanisation est quasi-continue le long de la côte de Bastia. Les espaces littoraux naturels sont limités à la plage de l'Arinella au Sud de la commune où est présente une végétation caractéristique des milieux dunaires. Ce secteur de la commune est à considérer comme faisant partie des espaces proches.

- L'urbanisation littorale

Bastia est une ville littorale et maritime. C'est le 1er port insulaire en termes de trafic et le 2ème port français pour le trafic passagers. L'urbanisation s'est développée de manière linéaire le long

de la côte d'abord vers le Nord pour des raisons notamment de topographie, puis vers le Sud pour gagner un peu plus tard l'intérieur des plaines alluviales et les piedmonts.

Généralement, les grands axes de communication ont pour effet de créer une coupure dans les relations de la terre avec la mer. A Bastia, les deux grands axes de circulation sont en bordure littorale de même que la voie ferrée. La RN 193 permet de gagner le Sud de l'île et la RD 80 desservant le Cap Corse. Par ces infrastructures, deux grands axes de perceptions Nord/Sud, à préserver, se dégagent : d'Erbajolo à la Citadelle et de la Citadelle au port de Toga.

Les EPR délimités dans le cadre du PLU de 2009 ont été ajustés de manière à prendre en considération l'ensemble des critères définis par le PADDUC pour le territoire communal de Bastia :

- La topographie :

Comme indiqué dans le cadre de la délimitation des EPR du PLU de 2009, le relief de la commune de Bastia est perpendiculaire à la mer. De ce fait, l'utilisation des lignes de crêtes comme séparation entre les espaces inclinés vers la mer et les espaces tournés vers l'intérieur des terres n'est pas aisée.

Cependant, le territoire communal de Bastia comporte de nombreux promontoires qui doivent être pris en considération dans le cadre de la délimitation des EPR.

Ainsi, certains promontoires du territoire communal cumulant d'autres critères comme la co-visibilité, l'ambiance maritime ou la distance par rapport à la mer sont pris en considération dans le cadre de la délimitation des EPR.

- La co-visibilité :

La covisibilité peut être avérée, mais elle peut aussi être potentielle, compte tenu du caractère non pérenne des écrans concernés (exemple de végétaux en hiver). La covisibilité est définie avec la mer, mais elle peut également dans certains cas bien précis se raccrocher à des éléments maritimes bien précis (grues de ports, tour génoise…)

La co-visibilité est un critère de délimitation des EPR du territoire communal de Bastia lié à la topographie de la commune. En effet, le relief communal offre de nombreux points de vue sur la mer.

Néanmoins, ce critère seul ne peut justifier la délimitation des EPR dans le cas de la commune de Bastia. Cette dernière étant bâtie sur les hauteurs du flanc oriental de la Serra di Pignu, de nombreux espaces de co-visibilité sont répartis sur le territoire communal. Ces derniers doivent être corrélés avec l'ensemble des critères définis par le PADDUC pour la délimitation des EPR de la Ville de Bastia.

Au sein du territoire, de nombreux espaces potentiels de co-visibilités sont masqués par différentes barrières physiques comme les bâtis ou les alignements d'arbres.

- L'ambiance maritime :

L'ambiance maritime est caractérisée par des éléments tels que la végétation, mais aussi le socle géologique et naturel (présence de plages, lidos, zones humides, salins…) ou par l'ambiance bâtie et l'occupation du sol (phare, sémaphore, tour génoise, port, tourisme nautique, pêche, conchyliculture…).

Critère caractéristique de la délimitation des EPR du territoire communal de Bastia, l'ambiance maritime tends à disparaitre sur les hauteurs de la Ville. En s'éloignant du littoral, le paysage urbain caractérisé par son ensemble de bâtis s'éloigne de l'ambiance maritime ressentie sur la partie littorale de la commune.

En outre, sur la partie Sud du territoire communal de Bastia, l'ambiance maritime s'estompe rapidement une fois la route territoriale 11 dépassée pour laisser place à une ambiance plus urbaine. Au Nord de la commune, les différents promontoire offrants une co-visibilité avec la mer

participent au maintien de l'ambiance maritime justifiant la conservation, dans cette zone, du tracé des EPR.

- La distance par rapport à la mer :

La distance par rapport à la mer doit rester un élément déterminant. Pour donner une traduction spatiale, une limite de proximité littorale se situe à environ 1km du rivage. Au-delà d'une distance de 2 à 3km, les ambiances maritimes se « diluent » fortement dans le paysage. La perception qui peut être faite de la proximité du rivage se trouve très atténuée par l'émergence progressive d'indicateurs continentaux ou d'obstacles visuels.

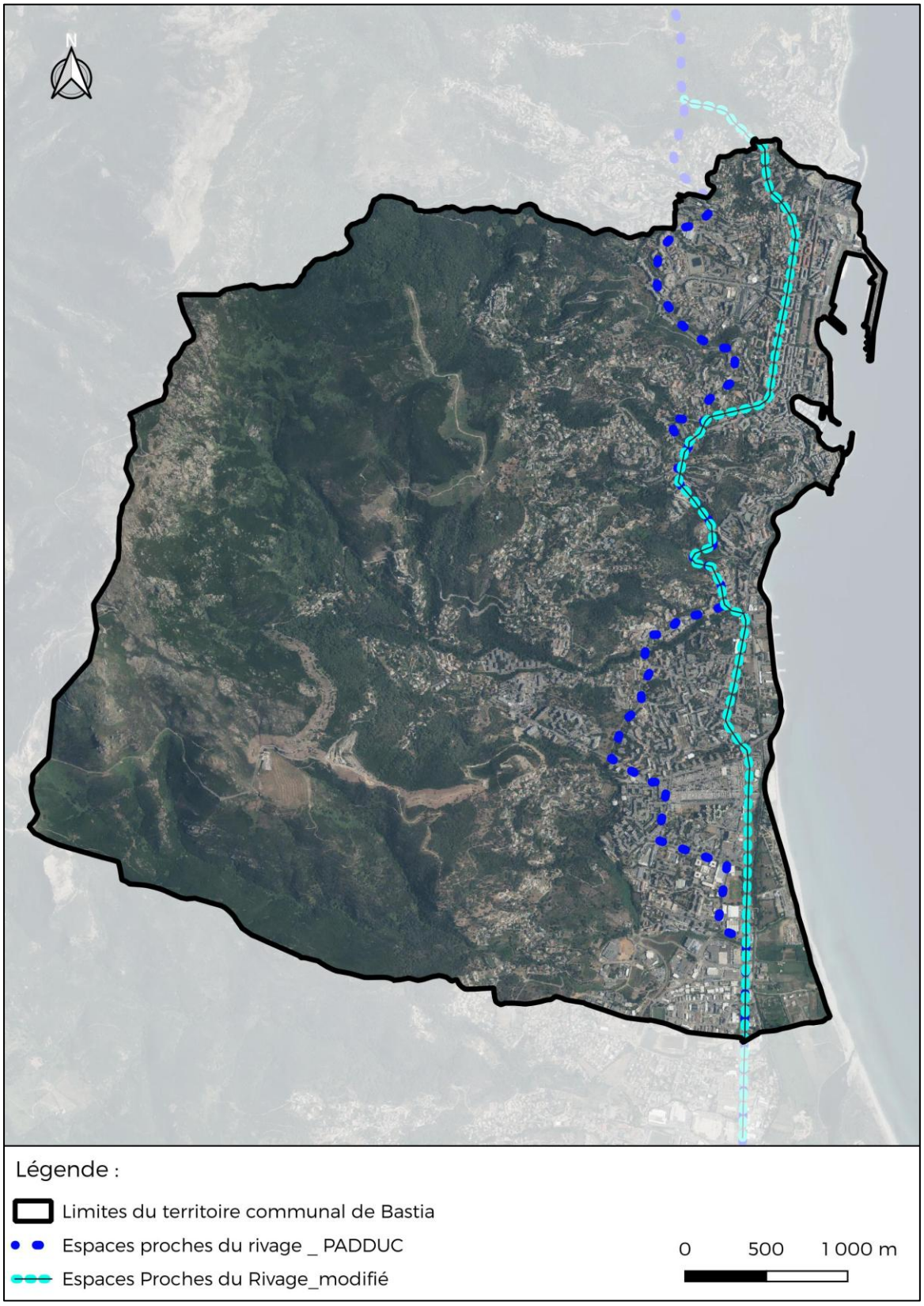
Globalement, la limite des EPR identifiée par le PADDUC se caractérisait par une distance avec le rivage avoisinant les 1km. Toutefois, la densité du bâtis, les différentes barrières physiques existantes sur le territoire contribuent à la dilution de l'ambiance maritime ressentie ainsi qu'à la diminution des espaces de co-visibilités avec le rivage.

Ainsi, dans le cadre de l'actuelle révision du document d'urbanisme, la limite des EPR a été ajusté de manière à prendre en considération certains espaces qui étaient initialement identifiés par le PADDUC mais n'avaient pas été pris en compte dans le cadre du document d'urbanisme de 2009 pour tenir compte de l'ensemble des critères définis par le PADDUC. La corrélation de l'ensemble de ces critères a permis la délimitation des Espaces Proches du Rivage présentés dans le cadre de la révision du PLU de la commune de Bastia.

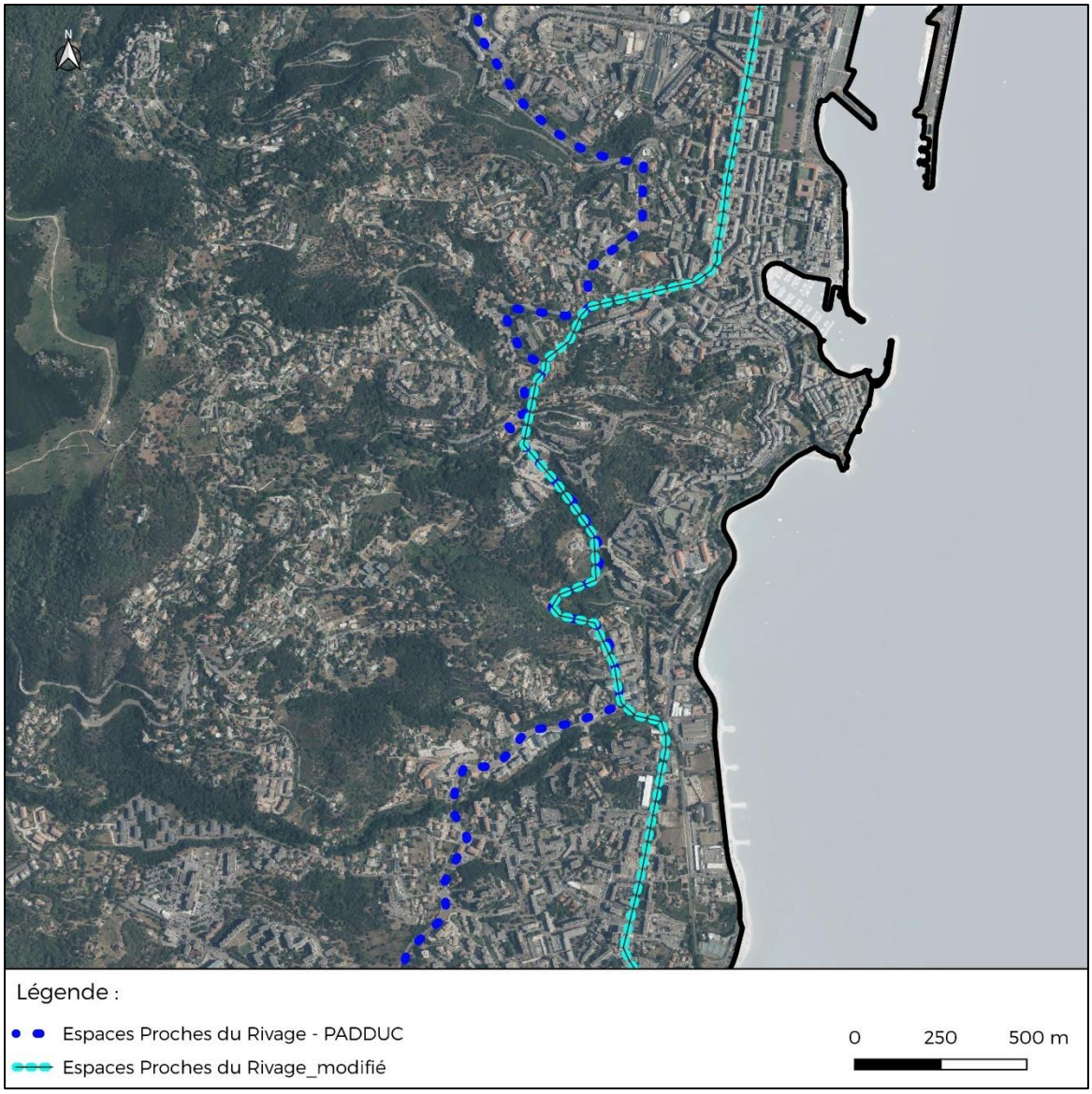
Délimitation des espaces proches du rivage avec le PLU de 2009, pour mémoire

Source : extrait du PLU 2009

Comparaison de la délimitation des Espaces Proches du Rivages identifiés par le PADDUC, et de ceux issus du PLU de 2009 mis à jour dans le cadre de la présente révision générale



Zoom sur le secteur centre



Le PLU révisé a pris en compte les EPR modifiés au regard du PADDUC.

La zone à urbaniser d'Arinella, affichée en tant que telle avec le PLU de 2009 a été supprimée au profit de l'affirmation en tant que zone agricole et naturelle.

Le relief de Fort Lacroix/Ste Appolonie est désormais inclus dans les EPR, ce qui ne viendra que conforter les mesures prises avec le SPR, renforcées par la mise en œuvre du PLU révisé, la préservation des coteaux étant notamment assurée par leur rattachement à la zone naturelle et agricole. La partie Sud du relief est par ailleurs incluse dans les coupures d'urbanisation.

Le règlement des zones urbaines incluses dans ce périmètre est cohérent avec l'existant

Le secteur de la Carbonite est concerné. En l'attente des choix pour les Ports, la révision générale a classé cet espace en zone 2AU n'autorisant que les extensions mesurées. Ce paramètre sera à prendre en compte avec le futur projet.

La protection des espaces naturels, paysagers remarquables, à travers les espaces remarquables caractéristiques du littoral (ERC).

La protection des espaces littoraux remarquables est l'un des objectifs de la « Loi Littoral ».

L'article L.146-6 du code de l'urbanisme précise cet objectif de préservation :

« Les documents et décisions relatifs à la vocation des zones ou à l'occupation et à l'utilisation des sols préservent les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques. »

Le décret d'application, retranscrit à l'article R146-1 « fixe la liste des espaces et milieux à préserver, comportant notamment, en fonction de l'intérêt écologique qu'ils présentent, les dunes et les landes côtières, les plages et lidos, les forêts... »

Au sein de ces espaces remarquables l'urbanisation est interdite, toutefois, comme il est précisé dans l'article L.146-6 du code de l'urbanisme, « des aménagements légers peuvent y être implantés lorsqu'ils sont nécessaires à leur gestion, à leur mise en valeur notamment économique ou, le cas échéant, à leur ouverture au public ».

Ces aménagements dit « légers » ne doivent pas dénaturer le site remarquable, ni porter atteinte à la préservation des milieux. L'article R.146-2 du code de l'urbanisme précise les installations autorisées au sein de ces espaces.

La loi « Littoral » reconnaît et protège « les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral et préserve les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques ».

Le PADDUC localise à l'échelle du territoire régional, les sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques.

Seuls y sont autorisés, les aménagements légers... ainsi que les opérations de gestion ou de restauration des milieux naturels. En revanche il y est interdit tous travaux pouvant potentiellement porter atteinte à l'espace protégé.

Les ERC présents sur le territoire et à prendre en compte au sein du PLU sont détaillés au sein de l'analyse de l'état initial de l'environnement. Le document d'urbanisme de Bastia a défini précisément les ERC du PADDUC par une traduction à l'échelle cadastrale.

Pour sa protection, cet espace a été classé en zone Naturelle (N) et indicée d'un « rc » pour sa qualification remarquable et carctéristique. Le règlement associé y est strict et répond à l'objectif de protection de la loi littoral.

La bande des 100 mètres

Sur une bande littorale de 100 mètres à compter de la limite haute du rivage, en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites à l'exception des constructions ou installations nécessaires aux services publics et aux activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau

La préservation d'une bande littorale est fondamentale, puisque c'est la zone la plus soumise aux pressions liées à de multiples usages : baignade, nautisme, activités portuaires et de pêche, urbanisation.

L'inconstructibilité de ces espaces, les plus fragiles, permet de préserver les ressources naturelles et culturelles, facteurs d'équilibre écologique et d'attrait touristique, mais aussi de préserver la valeur d'usage et économique de ces milieux.

Le PLU se place en compatibilité avec les dispositions ci-dessus :

- La bande des 100 mètres est reportée sur les planches graphiques du zonage conformément aux prescriptions du PADDUC et prise en compte au sein du règlement.
- Le PLU a identifié les formes urbaines du territoire communal. Aucune extension de l'urbanisation n'est prévue dans la bande des 100 mètres.
- Le PLU n'a pas élargi la bande littorale inconstructible à plus de cent mètres, comme le lui permet le 3ème alinéa de l'article L.121-19 du Code de l'urbanisme mais une collaboration avec le conservatoire du littoral permettra de préserver et valoriser la totalité du site d'Arinella.

Les coupures d'urbanisation

Des espaces naturels présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation doivent être prévus et protégés à ce titre ; leur rôle est d'éviter un nappage continu des villages et agglomération sur l'ensemble du littoral.

La continuité urbaine est effective de Santa-Maria-di-Lota (en direction du nord) à Biguglia (vers le sud). Ce n'est qu'à Biguglia, à 9 km du centre de Bastia, qu'apparaît la première grande coupure verte perpendiculaire à la mer.

Néanmoins, des coupures d'urbanisation peuvent être établies sans nécessairement être perpendiculaires à la mer où y aboutir.

Le PLU de 2009 n'avait identifié à Bastia que partiellement le vallon de Lupinu,

La révision générale a été l'occasion de définir plus exactement les secteurs composant de coupures d'urbanisation, de les délimiter sur les planches graphiques par un indice spécifique et d'établir des règles adaptées à ce contexte au règlement.

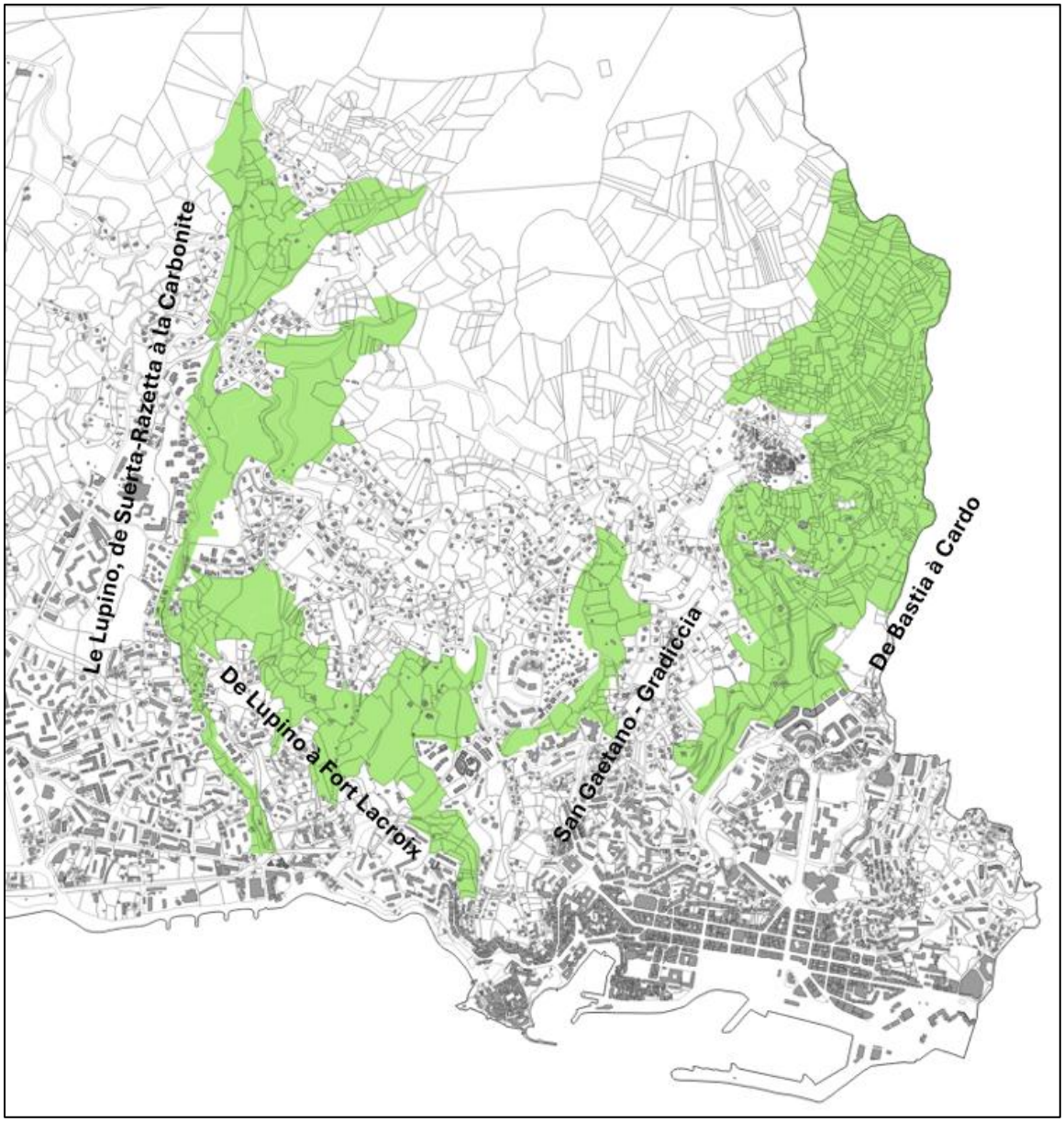
4 coupures d'urbanisation ont été délimitées :

- le vallon du Lupinu a été étendu de façon à englober l'ensemble du vallon et de ses affluents jusqu'à Suerta et Razetta.
- du Lupinu à Fort Lacroix, avec Monserato au passage, soulignant le relief entre la ville haute et la ville basse
- le vallon à l'interface des quartiers Saint Gaetano et Gradiccia créant une respiration dans la ville
- les espaces entre Bastia et Cardo, affirmant au passage une coupure d'urbanisation avec Ville di Petrabugno

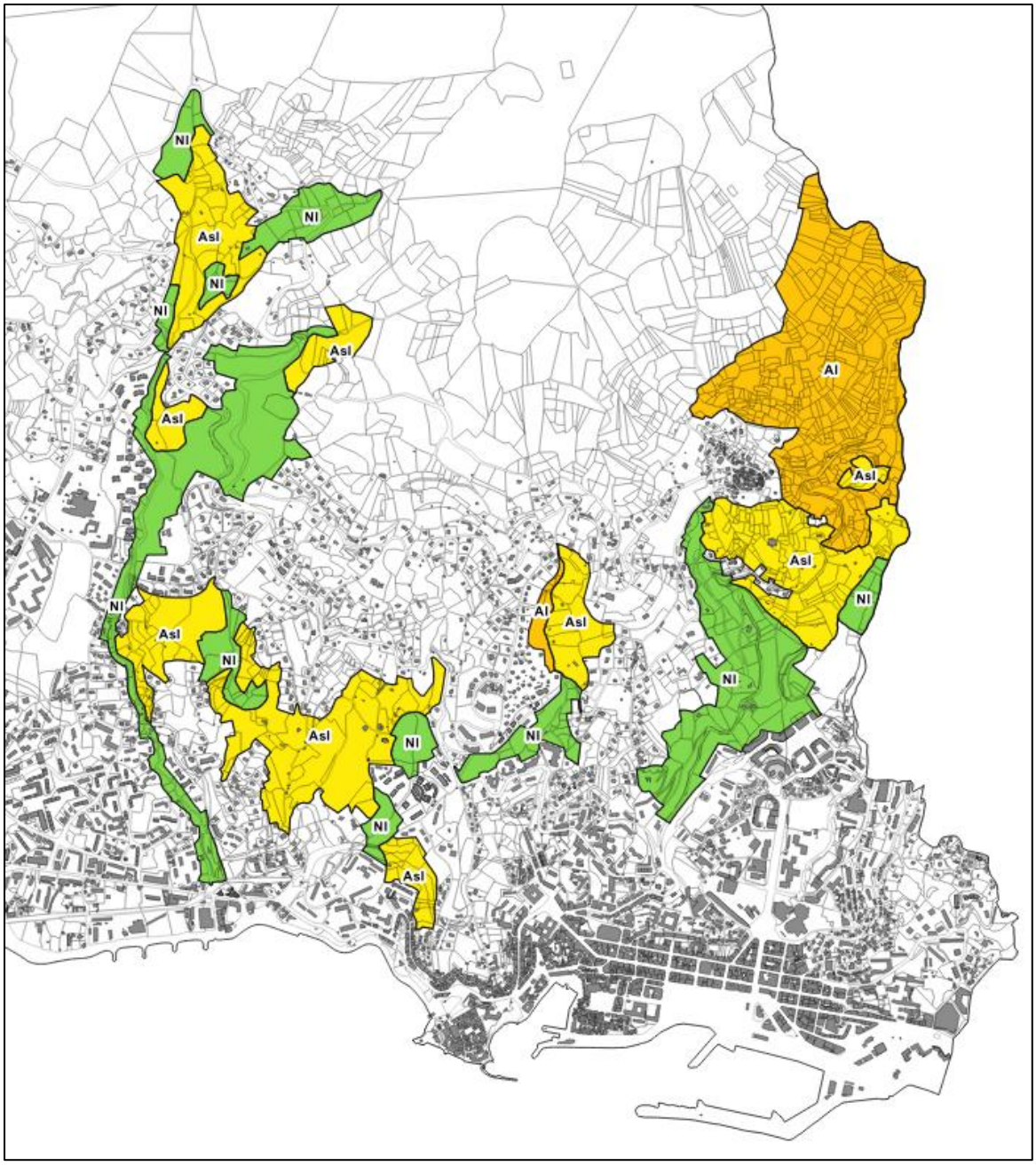
Au-delà de la stricte compatibilité avec la loi littoral, ces espaces prennent en compte les objectifs de préservation du SPR et autres espaces d'intérêt paysager et écologiques identifiés par la trame verte et bleue, motivant d'autant plus leur classement à ce titre.

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

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



Délimitation réglementaire des espaces composant les coupures d'urbanisations, selon leur vocation



Capacité d'accueil

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 7 000 logements seront potentiellement réalisables d'ici 2040.

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, et à la mobilisation effective des parcelles libres (dents creuses) et du foncier susceptible de faire l'objet de divisions parcellaires au sein de l'enveloppe urbaine, 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	2 666
Divisions parcellaires réalisables dans l'enveloppe urbaine	41,73	292	605
Mutations certaines à court terme et estimés probables d'ici 2040	13,47	23	1 837
Extensions programmées pour les besoins résidentiels court terme (Autorisation d'urbanisme délivrée et projets en cours connus) en zone U - surfaces en ha net	6,29	11	121
Extensions programmées pour les besoins résidentiels en zone U - surfaces en ha/net	19,25	93	513
Extensions programmées pour les besoins résidentiels court terme (Autorisation d'urbanisme délivrée et projets en cours connus) en zone AU - surfaces en ha brut	3,54	18	345
Extensions programmées pour les besoins résidentiels en zone AU - surfaces en ha/brut *(y compris zone 2AU quartier Fangu)*	19,87	33	900
TOTAL GENERAL	147,24	642	6 987

2.1.3 Les Espaces Stratégiques Agricoles

La commune a été confrontée à plusieurs paramètres interférant avec ses possibilité de développement urbain, notamment liée à la géographie communale, la prise en compte des risques, le SPR, la TVB, les paysages, …. Mais aussi la loi littoral impliquant nécessairement un développement en continuité des zones urbaines actuelles, et les objectifs de réduction de la consommation de l'espace fixés par la loi climat et résilience notamment.

A la prise en compte de ces différents paramètres/contraintes, non exhaustifs, plusieurs facteurs ont amené à une réduction des Espaces Stratégiques Agricoles tels que localisées sur les cartes du PADDUC :

La prise en compte des espaces bâtis et de l'enveloppe urbaine actuelle montre qu'une partie des espaces localisés au PADDUC sont soit déjà artificialisés soit enclavés au milieux des espaces bâtis. C'est particulièrement le cas sur les hauteurs d'Agliani, ou dans la zone d'activités d'Erbajolo par exemple Ils ne peuvent donc être classés en zone agricole. De plus ces secteurs ont été équipés par la collectivité en voirie et réseaux et doivent donc conserver cette vocation. L'objectif de densifier ces espaces urbanisés est clairement exprimé dans le PADD.

Certaines zones à urbaniser déjà prévues avec le PLU de 2009 ont été maintenues (même si réduites en termes de superficie) dans la mesure où leur maintien permet à la fois de réduire la consommation foncière future compte tenu du programme envisagé, de privilégier des implantations hors zones à risque ou à enjeux environnementaux ; c'est le cas par exemple à Subigna secteur répertorié en ESA avec le PADDUC. Ce secteur est par ailleurs aujourd'hui en grande partie boisée et d'autres terrains, proches, peuvent être délimités à ce titre, répondant aux critères fixés par le PADDUC et présentant globalement les mêmes caractéristiques en l'état actuel des terrains.

Enfin, il est à prévoir les projets d'intérêt régionaux par ailleurs intégrés dans le périmètre d'un SER figurant également au PADDUC, tel que :

- le projet en cours de voie de raccordement RT11/Route Royale déjà prévu et acté et porté par la CdC
- le projet de création du nouveau pôle hospitalier à Labretto, impactant la majeure partie des ESA délimité au PADDUC et qui sera in fine dans le prolongement de la voie précédemment citée

Ces projets à eux seuls impactent la majeure partie des espaces actuellement vierges/non bâtis du quartier.

La commune s'est donc attachée, à travers l'analyse de différents documents historiques à répertorier les terrains autrefois support de pratiques culturales, en pleine compatibilité avec les espaces cultivés en 1980 identifiés dans l'étude SODETG et qui ont donné lieu à un classement en ESA avec le PADDUC.

Il en ressort une potentialité significative permettant la création et le développement d'exploitations, la totalité des ESA répertoriés et classés à ce titre avec le PLU représentent 191,66 ha.

Certains espaces étaient classés en ERPAT avec le PADDUC. Dans la mesure où ces espaces étaient par le passé cultivés et présentent donc un potentiel cultivable, et que, dans certains cas, les terrains font partie d'une exploitation agricole, ils ont été intégrés en ESA.

Des ERPAT ont été intégrés aux zones agricoles ordinaires au PLU. Il s'agit d'espaces déjà mobilisés par des agriculteurs, mais non cultivables, étant plutôt propices à des activités pastorales ; c'est le cas par exemple des espaces répertoriés avec le PLU en secteur Aa au niveau du col de Teghime. Ce classement est compatible avec la prescription du PADDUC pour les ERPAT.

D'autres ERPAT ont été intégrés au PLU au secteur Na, compte tenu d'une part des difficultés à repérer ces espaces à l'échelle cadastrale, et d'autre part de l'évolution naturelle des milieux naturels. Le secteur Na reconnait le caractère Naturel des lieux tout en laissant la possibilité d'être

mobilisé à des fins pastorales. Ce choix de zonage est donc également compatible recherché à travers la mise en œuvre du PADDUC.

Le PLU de 2009 avait délimité moins de 3 ha d'espaces agricoles contre 327,30 ha avec la révision générale, dont 191,66 ha délimités au titre des espaces stratégiques.

Le PADDUC indiquait la préservation de l'ordre de 110 ha au titre des ESA.

Le PLU révisé a donc permis le classement d'une surface globale nettement supérieure que celle indiquée au SAT. Elle permettra toutefois de pallier le fait que certains espaces puissent être traversés par exemple par des chemins, des ruisseaux et ripisylves et bosquets, à préserver également. La surface de l'ordre de 110 ha d'espaces réellement cultivables est de cette façon largement assurée.

Parmi les ESA, 108,96 ha sont inclus dans les coupures d'urbanisation délimitées en application de la loi littoral. Ils sont de fait strictement protégés. Pour permettre la création de nouveaux bâtiments agricoles et donc l'installation de nouveaux agriculteurs, des secteurs As situés à la lisière des coupures d'urbanisation et de la zone urbaine ont été instaurés, afin d'être compatible avec la loi littoral et d'identifier clairement les secteurs où de nouveaux bâtiments agricoles peuvent être édifiés.

Le PLU révisé est donc compatible avec les objectifs du PADDUC quant à la préservation des espaces agricoles.

2.1.4 Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)

La loi du Grenelle de l'Environnement 2 portant « Engagement National pour l'Environnement » du 12 juillet 2012 prévoit une prise en compte de la trame verte et bleue dans les documents d'urbanisme, à partir des Schémas Régionaux de Cohérence Écologique, document-cadre qui leur est supérieur.

Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) est un document-cadre élaboré dans chaque région, mis à jour et suivi conjointement par la région (Conseil régional) et l'État (préfet de région) en association avec un comité régional Trame verte et bleue.

Le Schéma Régional de Cohérence Écologique :

- Décrit l'état du territoire régional portant sur la biodiversité et ses interactions avec les activités humaines, et pose les enjeux relatifs à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques à l'échelle régionale.
- Présente les continuités écologiques retenues pour constituer la Trame Verte et Bleue régionale, identifie les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques qui les constituent et pose les objectifs de préservation/remise en bon état associé.
- Propose un plan d'action stratégique qui présente les outils de mise en œuvre mobilisables pour atteindre les objectifs du SRCE et précise les actions prioritaires et hiérarchisées.
- Identifie, au sein d'un Atlas cartographique au 1/100 000, les éléments de la TVB retenus et leurs objectifs associés.

Dans le contexte Corse, c'est à la Collectivité de Corse que revient la mission d'élaborer ce schéma au sein d'un chapitre individualisé du PADDUC.

Ainsi, l'île ne bénéficie pas d'un SRCE spécifique. C'est le Plan d'Aménagement et de Développement Durable de Corse (PADDUC) qui vaut Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE).

Cette partie est présentée au sein du livret 3 du PADDUC, relatif au Schéma d'Aménagement Territorial (SAT). Ce dernier précise notamment les différents enjeux environnementaux ainsi que la Trame verte et bleue régionale.

La prise en compte du Schéma Régional de Cohérence Écologique par le document d'urbanisme se définit notamment par la matérialisation de la Trame Verte et Bleue de la commune de Bastia au travers l'identification des réservoirs de biodiversité et corridors écologiques.

Sur le territoire de la commune de Bastia, la trame verte et bleue régionale identifie notamment des réservoirs de biodiversité et corridors de basse altitude. L'ensemble de ces entités ont été prises en compte, intégrées et précisées à l'échelle communale au sein de la partie du diagnostic relative à la trame verte et bleue de Bastia.

2.1.5 La Trame Verte et Bleu (TVB)

Véritable outil de préservation de la biodiversité, la Trame Verte et Bleu est un réseau écologique formé de continuités écologiques terrestres et aquatiques.

Selon le code de l'urbanisme, l'article L.371-1 précise que la Trame verte et bleue a pour objectif « d'enrayer la perte de biodiversité en participant à la préservation, à la gestion et à la remise en bon état des milieux nécessaires aux continuités écologiques, tout en prenant en compte les activités humaines, et notamment agricoles, en milieu rural ».

Cet outil d'aménagement durable du territoire contribue donc à :

- Diminuer la fragmentation et la vulnérabilité des habitats et prendre en compte le déplacement des espèces dans le contexte du changement climatique ;
- Identifier, préserver et relier les espaces importants pour la préservation de la biodiversité par des corridors écologiques ;
- Atteindre le bon état des eaux et préserver les zones humides ;
- Prendre en compte la biologie des espèces sauvages ;
- Faciliter les échanges génétiques nécessaires à la survie des espèces sauvages ;
- Améliorer la qualité et la diversité des paysages.

Le Grand Bastia est considéré au regard des enjeux de l'annexe 5 comme un secteur prioritaire et important d'intervention. En effet, celui-ci présente une importante urbanisation, reliant les villes ainsi que les infrastructures de transport.
La TVB a été définie à l'échelle locale et sa prise en compte constitue un des axes forts du PADD. Concrètement, la prise en compte de la TVB a conduit au reclassement de 110 ha d'espaces constructibles avec le PLU de 2009, en zone naturelle et agricole avec la révision générale.

2.1.6 Le Schéma Régional des Infrastructures et des Services de Transport (SRIST)

Le Schéma Régional des Infrastructures et des Services de Transport constitue le volet infrastructures de transports de l'annexe 4 du PADDUC. Élaboré par la Collectivité territoriale de Corse, conformément à l'article 34 de la loi du 7 janvier 1983, ce schéma concerne à la fois le transport public de personne, ainsi que le transport de marchandises, et les infrastructures correspondantes : terrestres, maritimes et aériennes.

Il joue le rôle de cadre de référence pour la politique des infrastructures et des transports menées à l'échelle régionale.

Le SRIST se compose d'un diagnostic, d'orientations et d'un programme d'actions détaillé. Le diagnostic va permettre de mettre en évidence les principales caractéristiques de transports au sein du territoire et d'identifier les enjeux à court, moyen et long terme afin d'y répondre.

Un Plan Global de Déplacement Urbain (PGDU) a été réalisé par la CAB et est compatible avec le SRIST. Il a été pris en compte avec le PLU et sa mise en œuvre constitue un des axes forts du PADD et de la politique communale.

2.1.7 Le Schéma de Mise en Valeur de la Mer (SMVM)

Créé par la loi Littoral du 7 janvier 1983, le Schéma de Mise en Valeur de la Mer est un outil d'aménagement du territoire visant à une meilleure intégration et valorisation des milieux littoraux.

Selon l'article 1er du décret du 5 décembre 1986 précise qu' « Un Schéma de Mise en Valeur de la Mer porte sur une partie du territoire qui constitue une unité géographique et maritime et présente

des intérêts liés, concurrents ou complémentaires, au regard de l'aménagement, de la protection et de la mise en valeur du littoral. »

Le SMVM dispose de trois ambitions :

- Structurer le développement littoral et servir le projet d'aménagement du territorial ;
- Dynamiser l'économie littorale et maritime :
- Préserver et valoriser le socle environnemental et patrimonial du littoral et de la mer.

Il est intégré au PADDUC.

Plusieurs enjeux sont précisés :

La vocation des Ports

La requalification des infrastructures actuelles du Port de commerce actuel ou la création d'un nouveau Port à la Carbonite

Ces deux possibilités sont inscrites au PADDUC. En maintenant la délimitation du secteur de la Carbonite en zone 2AU (zone à urbaniser « stricte »), le PLU est compatible avec le SMVM et ces deux possibilités. Lorsque le projet aura été définitivement choisi, une déclaration de projet ou autre procédure pourra être mise en œuvre et entrainer une mise en compatibilité du PLU sans en perturber l'équilibre général.

Le Vieux Port et le Port de Toga

Ces deux ports ont vocation à accueillir les activités orientées autour de la pêche et de la plaisance. Le règlement des deux secteurs délimités avec le PLU ont été rédigés en ce sens, les seules occupations du sols autorisées étant en adéquation avec ces objectifs. Enfin, il est également précisé, au sein du règlement, que peuvent être admis « *Tout aménagement, construction, installation ne correspondant pas aux destinations ou sous-destinations prévues au code de l'urbanisme, à condition d'être autorisée ou de ne pas être interdit dans les actes de concession* » compte tenu de la particularité des ports et de leurs usages.

La vocation des plages

Le site d'Arinella est indiqué en tant que plage urbaine. Toutefois, en discontinuité urbaine, concerné par le risque submersion marine et compte tenu du peu de constructions sur le site à dominante naturelle et agricole, choix a été fait avec le PLU de qualifier cet espace en zone naturelle à vocation touristique, trouvant ainsi un juste équilibre entre l'objectif inscrit au PADDUC et l'application de la loi littoral. La vocation « urbaine » du PADDUC permet les AOT. Ces dernières sont précisées au sein du règlement, en adéquation avec la vocation et activités présentes au sein du secteur délimité.

Le développement des activités nautiques de loisirs à Arinella

A Arinella, le SMVM identifie, en tant qu'enjeu, le renforcement des installations ou structures permettant le développement des activités nautiques de loisirs tels que les racks permettant de ranger et stocker les embarcations légères ou encore une cale de mise à l'eau. Les AOT autorisées et prescrites au sein du règlement vont en ce sens.

Préserver et valoriser le capital environnemental du littoral et de la mer

L'espace remarquable caractéristique du littoral (ERC) identifié au PADDUC dans le prolongement de l'Etang de Biguglia fait l'objet d'une délimitation en un secteur et règlement particulier avec le PLU, ce qui permet de préserver plus strictement ce secteur.

2.1.8 Le Schéma d'Organisation Territorial des Outils et Équipements Culturels Structurants

Le Schéma d'organisation Territorial des Outils et Équipements Culturels Structurants est un schéma de cohérence qui permet d'établir une vision partagée et d'assurer la prise en compte des enjeux culturels identifiés aux différentes échelles de planification et d'aménagement.

Le schéma a pour principal objectif de concourir au développement culturel et patrimonial de la Corse, et de pallier les effets des fractures territoriales. Le schéma est un moyen d'envisager le développement culturel à travers une approche territoriale.

L'analyse de l'armature urbaine de la culture permet d'identifier les bassins de vie où les manques sont les plus criants et d'envisager l'implantation ou le renforcement d'équipements en fonction des contextes et des niveaux des pôles.

Des projets sont en cours à Bastia, leur mise en œuvre ne nécessite pas de mesure particulière au sein du PLU .

2.1.9 Le Schéma d'Orientation pour le Développement Touristique (SODT)

Le Schéma d'orientation pour le Développement Touristique est un document stratégique qui, à partir d'un diagnostic préalablement établi, doit permettre au territoire d'établir des axes d'intervention et des objectifs prioritaires déclinés en actions.

Ce schéma traite exclusivement des enjeux de spatialisation de l'activité touristique et plus précisément des questions de construction (hébergement marchand et équipement touristique structurant) et d'aménagement touristiques (stationnement, mobilité et gestion de la fréquentation) qui y sont liées. Il vise ainsi à définir des orientations spatialisées en matière de développement et d'intégration de l'activité touristique.

Bastia fait partie de l'unité « Pays touristique de Bastia »

Le chapitre « *D. Document de références pour l'intégration à l'environnement des constructions liées à l'activité touristique* » précise que les équipements légers relatifs aux loisirs et au tourisme (structures d'accueil légères, démontables, provisoires) peuvent être autorisés dans les coupures d'urbanisation, dans la logique d'une implantation rendue nécessaire pour des besoins soit techniques, soit fonctionnels, soit du fait de la cohérence des équipements avec la vocation des espaces considérés. Ces équipements et aménagements ne devront pas générer une imperméabilisation importante des sols.

Des coupures d'urbanisations ont été délimitées avec le PLU et traduits de manière règlementaire à travers le zonage et le règlement. Le règlement des secteur Nl, Al et Asl, constituant les coupures d'urbanisations étant au contact des zones urbaines, les installations légères nécessaires à la fréquentation du public y sont autorisées et strictement encadrées avec une limitation de l'artificialisation des sols clairement exprimée, en compatibilité avec le SODT.

Orientations du SODT	Traduction dans le PLU
L'accès aux sites touristiques	
⇒ Principes directeurs de la gestion et valorisation du potentiel touristique	Développer la capacité d'hébergements et les itinéraires touristiques
⇒ Gestion et valorisation des sites touristiques majeurs	Promouvoir et protéger le patrimoine urbain et paysager de la ville, par la prise en compte du SPR
⇒ Création d'itinéraire de découverte du patrimoine bâti, naturel et culturel	Multiplier les circuits touristiques à travers des cheminements doux et notamment par la valorisation des anciens chemins figurant au cadastre napoléonien. Les OAP et le règlement les intègrent. La révision du PLU permet en outre une meilleure préservation et valorisation des espaces agricoles et naturels, support de connexion entre les différents sites urbains et propice au développement d'itinéraires touristiques
⇒ Encadrement des activités motorisées	La création de nouvelles pistes en zone naturelle est strictement conditionnée aux besoins liés à la gestion du risque feu de forêt et activité agricoles ou forestières.
⇒ Mise en œuvre du sentier du littoral	A Bastia la totalité du littoral est accessible.
⇒ Schéma d'aménagement des plages et arrières-plages	Préserver et valoriser les plages de la commune est un des axes du PLU. La préservation est assurée par des possibilités réduites en termes d'occupation.
⇒ Aménagement d'aires d'accueil des véhicules de tourisme	Du stationnement public existe en centre-ville et pourra être conforté dans le quartier Recipello/gare. Le secteur d'Arinella est relativement contraint et bénéficie déjà d'aires de stationnement.
⇒ Principe pour un tourisme social et solidaire	Développer des équipements accessibles au plus grand nombre
Équipements touristiques structurants	
⇒ Parcours de golf	Le SODT précise l'évolution souhaitée pour que la Corse soit affirmée en tant que « destination golf » La commune n'est pas directement concernée, le golf de Bastia-Borgo étant situé sur la commune de Borgo.
⇒ Ports et mouillages	Développer l'ouverture de la ville sur la Méditerranée et le monde, notamment à travers la modernisation et l'amélioration de la capacité d'accueil du port de commerce (port de la Carbonite). Le Vieux Port et le Port de Toga sont affirmés en tant que ports de plaisance et port de pêche. Au contact immédiat du cœur de ville, ils sont deux portes d'entrée pour la découverte touristique de Bastia.
⇒ Stations de sports d'hiver	Non concerné
⇒ Établissement international de formation aux métiers du tourisme	Développer une offre de formations supérieures correspondant aux activités économiques dominantes et aux secteurs potentiels de développement
⇒ Structures d'accueil de séminaires et conférences	La commune dispose de plusieurs équipements pouvant permettre la tenue d'évènements. Le règlement n'entrave pas la création d'équipements complémentaires s'ils s'avéraient nécessaire.
⇒ Équipements scéniques dans le domaine du spectacle	Le site urbain du théâtre et du quartier Saint-François possède une forte valeur patrimoniale et culturelle. La réhabilitation du théâtre et du conservatoire permettra d'accroître leur rayonnement et de reconnecter le bâtiment à son environnement.
⇒ Refuge et gîte d'étape	Non concernée
⇒ Activités liées au secteur du « bien-être » et de la santé	Non concernée

2.1.10 Le Secteur d'Enjeux Régionaux (SER)

Le SER couvre la totalité du Sud de la commune jusqu'à la Citadelle. La commune ne peut raisonnablement pas geler les deux tiers de sa zone urbaine actuelle ou future en l'attente d'un projet supra-communal et a donc pris les devants permettant de garantir la faisabilité des grands projets d'envergure régionale structurants et une organisation cohérente du territoire au regard des enjeux identifiés et exprimés à travers le SER du PADDUC.

Ainsi :

- Le projet d'un futur Port, y compris les activités liées, ainsi que les connexions avec le réseau ferroviaire et routier ont bien été pris en compte à travers le choix du maintien du classement du site de la Carbonite en tant que zone 2AU au PLU. Le projet de doublement de la voie ferroviaire a été pris en compte à travers une marge de recul adaptée.

- La possibilité à réaliser un nouveau complexe hospitalier d'envergure régionale a bien été intégrée et clairement affirmée en tant qu'objectif d'urbanisation sur le site de Labrettu. La décision quant à cet emplacement a par ailleurs été actée par les autorités compétentes.

- Le dernier barreau de liaison Bastia-Furiani, programmé par la CdC qui a déjà acquis les terrains en bordure de Labrettu a également été pris en compte et intégré aux deux OAP Labrettu et Paese Novu, même si son tracé aurait mérité d'être ajusté pour une meilleure prise en compte du ruisseau de Montesoru.

- Des ESA sont localisés dans le périmètre du SER par le PADDUC sur les secteurs de Labrettu et Pastoreccia. Au regard des objectifs du SER qui invite, dans son périmètre, à les préserver tout y en développant une urbanisation structurante, une partie des terrains de Labrettu ont été affirmés avec le PLU en ESA en privilégiant les secteurs identifiés en tant qu'espaces cultivés et vergers selon la source SODETEG. En compensation de ceux qui seraient consommés, la commune a proposé, également dans le périmètre du SER, une zone de superficie sensiblement équivalente à Arinella et d'un seul tenant (21,95 ha à Arinella au lieu de 22,38 ha répartis pour 15,95 ha à Labrettu et pour 6,43 ha à Pastoreccia) et à meilleur potentiel agronomique (zone maraichère avérée alors que les ESA localisés à Labrettu et Pastoreccia affichaient une potentialité pastorale au regard de la transcription de l'étude SODETEG pour la qualification d'ESA). Le principe de juste équilibre a donc été largement respecté.

- Le site d'Arinella est strictement préservé en tant qu'élément structurant du territoire également ; par « site d'Arinella », il faut entendre la plage et l'arrière-plage agricole qui participe à cette même entité géographique. Il s'agit en effet d'un site structurant pour la ville et ses résidents mais aussi à une échelle plus étendue en tant que première plage de sable de taille significative pour les résidents du Cap Corse, qui ne disposent majoritairement que de petites criques. Le site se situe par ailleurs dans le prolongement de l'Etang de Biguglia dont l'embouchure était autrefois plus vers le Nord, au niveau de l'ERC localisé avec le PADDUC et délimité avec le PLU. La plage et l'arrière-plage sont donc affirmés à travers le PLU en tant qu'ensemble structurant à l'échelle du territoire, dédié aux activités nautiques de loisirs, et agricoles, mettant fin à d'hypothétiques extensions urbaines sur ce secteur par ailleurs en espace proches du rivage (était classé en zone à urbaniser au PLU de 2009). Les atouts paysagers du site et ses fonctionnalités sont donc affirmés. Des échanges sont par ailleurs en cours avec le conservatoire du littoral pour mieux valoriser les atouts du site.

- Le diagnostic a clairement mis en évidence la nécessité à recréer des liaisons physiques entre les quartiers Sud de la ville (Erbajolo, Montesoro, Lupinu) et la mer (Arinella et Spassimare en l'occurrence) ; ce constat est par ailleurs relayé au sein du PADD, le traitement actuel de la RT11 faisant actuellement « barrage ».

- Un traitement de l'accessibilité de ces mêmes quartiers de la ville aux haltes du réseau de chemin de fer est aussi une des priorités d'aménagement clairement exprimée, en complément du projet de pôle d'échanges prévu par la CdC à Montesoro. Il s'agit également d'un objectif inscrit au SER.

- La requalification architecturale des abords de la RT11 est également une des priorités pour les quartiers Sud afin de rompre avec la monotonie des zones d'activités, notamment commerciales, développées le long de cet axe routier et s'étendant sur les différentes communes voisines plus au

Sud. Le PLU fixe donc une limite claire à la zone d'activités qui s'arrête désormais au niveau du ruisseau de Corbaia, La requalification d'un centre commercial présent dans son prolongement, à l'Ouest de la voie et en une opération d'habitat permettra d'aller en ce sens.

- Sur les secteurs déjà urbanisés de la ville contenus dans le SER, bien desservis par les transports collectifs et bénéficiant de la présence de nombreux équipements publics, et de la proximité des zones d'emplois, l'analyse du potentiel de densification/mutation des espaces bâtis a clairement mis en évidence des potentialités en termes de densification ; potentiel constructible sous-mobilisé par des hauteurs et emprises au sol inférieure à celle autorisées avec le règlement, requalifications urbaines possibles (espaces mutables), notamment en vue d'une meilleure densification des tissus constitués, en pleine cohérence avec l'objectif ZAN. Ainsi une hauteur minimale est désormais imposée avec le PLU. La requalification de secteurs comme celui du Polygone, par exemple, et sans être ici exhaustif, fait partie des priorités allant dans le sens du SER. En complément, comme esquissé au sein de ce même diagnostic, il a été mis en évidence (bien que non cartographié), que plusieurs administrations et collectivités publiques disposent de foncier à ce jour sous-mobilisé ; à Montesoru majoritairement. Le foncier y est donc ici maitrisé. La commune, à travers le projet de recomposition urbaine du site de l'ancien collège de Montesoru, montre l'exemple, à travers une programmation de renouvellement urbain conciliant mixité des fonctions urbaines et densité au sein de cette unité foncière. Une réflexion sur le foncier déjà maitrisé par les autres collectivités et administrations publiques, et notamment à travers un regroupement des fonctions et optimisation du foncier disponible, pourra tout à fait être étudiée de manière plus opérationnelle dans le cadre du SDUD porté par la CdC. En l'attente, le règlement du PLU a prescrit des règles permettant d'atteindre ces objectifs pour les nouvelles opérations ou en cas d'opération de démolition/reconstruction.

- Enfin la TVB et des coupures d'urbanisations (précisés en tant qu'objectifs au SER) sont bien prises en compte ont été affirmées à travers le PLU, principalement à partir du Lupinu et sur différentes parties du territoire communal ; les coupures d'urbanisations délimitées avec une protection stricte (application de la loi littoral) correspondant à des espaces participant à la TVB, laquelle inclut des espaces présentant les caractéristiques d'ESA et donc classés en tant que tels avec le PLU.

La commune, à travers les choix opérés pour l'élaboration du PLU et les différents documents établis dans ce cadre, respecte parfaitement les enjeux et objectifs inscrits au SER, y compris ceux relevant de la compétence Territoriale. La mise en œuvre du SDUD en cours d'élaboration et initié par la CdC permettra de faciliter la mise en œuvre opérationnelle de ces objectifs.

2.2 Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)

2.2.1 Les orientations du SDAGE du bassin de Corse 2022-2027

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

Le SDAGE explicite les différentes orientations sous la forme d'objectifs à atteindre. Ces Objectifs Fondamentaux (OF), au nombre de 5, décrivent donc les grands enjeux et missions concernant la gestion de l'eau à l'échelle du bassin tout en intégrant les obligations prévues par le Directive Cadre sur l'Eau (DCE) de 2000.

Ces OF sont donc primordiaux concernant les attentes sur la quantité et la qualité de l'eau du bassin de Corse. Leur vocation d'intérêt général va ainsi dans le sens de la non-dégradation des milieux aquatiques et du respect de la Loi LEMA (Loi sur l'Eau et les Milieux Aquatiques). En Corse, la gestion durable de la ressource en eau, suivant les principes de non-dégradation et de préservation des milieux aquatiques, est un élément essentiel puisqu'indispensable à un développement économique durable sur son territoire.

Les 5 OF inscrites dans le projet du SDAGE du bassin de Corse (2022-2027) sont les suivantes :

OF0 : Anticiper et s'adapter au changement climatique ;
OF1 : Assurer l'équilibre quantitatif de la ressource en eau en anticipant les conséquences du changement climatique, les besoins de développement et d'équipement ;
OF2 : Lutter contre les pollutions en renforçant la maîtrise des risques pour la santé :
2 A : Lutte contre la pollution,
2B : Évaluer, prévenir et maîtriser les risques pour la santé humaine ;
OF3 : Préserver et restaurer les milieux aquatiques, humides et littoraux en respectant leur fonctionnement :
3 A : Préserver et restaurer le fonctionnement des milieux aquatiques et littoraux,
3 B : Intégrer la gestion des espèces de la faune et de la flore dans les politiques de gestion de l'eau,
3 C : Préserver, restaurer et gérer les zones humides pour garantir leur fonction et les services rendus,
3D : Préserver et restaurer les écosystèmes marins ;
OF4 : Conforter la gouvernance pour assurer la cohérence entre aménagement du territoire et gestion concertée de l'eau ;
OF5 : Réduire les risques d'inondation en s'appuyant sur le fonctionnement naturel des milieux aquatiques

Le SDAGE « est opposable à l'administration (État, Collectivités territoriales, établissements publics) et non aux tiers ». Aussi, le code de l'urbanisme établit que les SCOT, PLU et cartes communales doivent être compatibles avec les orientations fondamentales dictées par ce document cadre, ainsi qu'avec les objectifs définis par les SAGE (Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux), déclinant les objectifs du SDAGE à l'échelle inférieure qu'est le sous-bassin.

Comme énoncé précédemment, tout document d'urbanisme doit donc être compatible avec la législation et les objectifs imposés par le SDAGE . SCoT, PLU, cartes communales doivent être compatibles non seulement avec le SDAGE, mais aussi avec le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE). Contrairement au SDAGE, qui décrit les objectifs concernant la ressource en eau au niveau de la Corse, chaque SADE décline les Objectifs Fondamentaux au niveau de chaque sous-bassin (donc à une échelle inférieure au bassin corse).

Le territoire ne s'inscrit pas dans le périmètre issu d'un SAGE.

2.2.2 Orientations à prendre en compte

Au sein de chacune des Orientations Fondamentales, plusieurs Dispositions sont décrites dans le SDAGE. Elles correspondent aux plans d'action et éléments de mises en œuvre de chacune des OF.

L'élaboration du PLU de la commune de Bastia donne ainsi lieu à la mise en application des OF et Dispositions suivantes :

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

Disposition	Thème abordé	Intitulé
0-04	Protection de l'environnement	Tenir compte de la préservation de la ressource en eau et des milieux aquatiques dans tout projet d'aménagement
0-05	Protection de l'environnement	Renforcer la sensibilisation des acteurs et des citoyens sur les moyens d'agir
0-06	Protection de l'environnement	Mieux connaître pour agir mieux

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

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

Disposition	Thème abordé	Intitulé
1-01	Gestion	Inciter les acteurs à la recherche de solutions techniques et à la mise en œuvre de pratiques plus économes en eau.
1-04	Gestion	Optimiser la gestion des ouvrages existants
1-06	Gestion	S'appuyer sur les points stratégiques de référence des cours d'eau pour déterminer les objectifs de quantité
1-08	Gestion	Développer la connaissance des débits écologiques
1-09	Gestion	Progresser dans la connaissance des ressources en eau et des prélèvements

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

- **Orientation Fondamentale 2A :** Lutte contre la pollution.

Disposition	Thème abordé	Intitulé
2A-01	Gestion de l'assainissement	Poursuivre la mise en œuvre et la mise à jour des schémas directeurs d'assainissement en intégrant les objectifs du SDAGE
2A-04	Gestion de l'assainissement	Optimiser les systèmes de traitement et promouvoir l'assainissement non collectif
2A-12	Protection de l'environnement	Améliorer la gestion des déchets issus de l'assainissement

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

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

Disposition	Thème abordé	Intitulé
2B-02	Alimentation en eau potable	Engager des actions de restauration et de protection dans les aires d'alimentation des captages d'eau potable
2B-05	Général	Mobiliser les outils fonciers, agroenvironnementaux et de planification dans les aires d'alimentation des captages d'eau potable

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

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

Disposition	Thème abordé	Intitulé
3A-01	Milieux aquatiques	Identifier l'espace de bon fonctionnement des milieux aquatiques, humides et littoraux et des eaux souterraines
3A-02	Milieux aquatiques	Prendre en compte l'espace de bon fonctionnement des milieux aquatiques, humides et littoraux et des eaux souterraines dans l'aménagement du territoire et les projets
3A-04	Protection de l'environnement	Restaurer la continuité écologique des milieux aquatiques

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

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

Disposition	Thème abordé	Intitulé
3B-02	Connaissance de l'environnement	Partager et mutualiser la connaissance des espèces des milieux aquatiques
3B-03	Protection de l'environnement	Préserver les réservoirs biologiques

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

- **Orientation Fondamentale 3C :** Préserver, restaurer et gérer les zones humides pour garantir leurs fonctions et les services rendus

Disposition	Thème abordé	Intitulé
3C-02	Gestion	Engager des actions de restauration des zones humides et en particulier des milieux lagunaires

- **Orientation Fondamentale 3D :** Préserver et restaurer les écosystèmes marins

Disposition	Thème abordé	Intitulé
3D-03	Gestion	Mettre en œuvre la stratégie territoriale de gestion intégrée du trait de côte en la déclinant en stratégies locales
3D-06	Protection de l'environnement	Réduire significativement les apports de macro-déchets au milieu marin

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

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

Disposition	Thème abordé	Intitulé
4-01	Gestion	Consolider la gestion locale, intégrée et concertée
4-04	Maîtrise du développement	Rendre cohérents les projets de développement et d'aménagement du territoire avec ceux de protection et de gestion des milieux aquatiques
4-05	Maîtrise du développement	Assurer la maîtrise du développement des différentes activités
4-08	Gestion	Encourager les collectivités à mettre en œuvre une gestion durable de leurs services et compétences dans le domaine de l'eau

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

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

Disposition	Thème abordé	Intitulé
5-01	Inondation	Identifier et rendre fonctionnelles les zones d'expansion de crues
5-02	Inondation	Définir des objectifs et mettre en œuvre des opérations de préservation ou de restauration de l'espace de bon fonctionnement des cours d'eau et des milieux humides
5-03	Protection de l'environnement	Limiter le ruissellement à la source (infiltration, rétention et entretien des ouvrages)

Les PPR établis, permettent à la commune d'identifier les zones sensibles aux différents risques et d'y imposer des règles notamment d'urbanisme, tant pour protéger les populations que le milieu naturel.

Pour limiter les ruissellements à la source, l'alinéa « 10.2.3 Gestion des eaux pluviales » contenu dans l' « ARTICLE 10.2 -DG- DESSERTE PAR LES RESEAUX » figurant aux dispositions générales du règlement édicte des règles. Elles sont principalement issues d'un document/ guide qui avait été rédigé par la Mission Inter Services de l'Eau des départements de Haute Corse et de Corse du Sud. Ces dernières étaient contenues dans le règlement du PLU de 2009 et ont été maintenues.

La CAB est compétente depuis le 1er janvier 2020 pour la gestion des eaux pluviales urbaines.

Un schéma directeur sera donc prochainement élaboré ; il permettra la réalisation d'un plan de zonage pluvial et d'un règlement qui auront valeur réglementaire à l'échelle de l'agglomération.

En l'attente les dispositions du PLU de 2009 sont maintenues au PLU.

Des marges de recul sot imposée aux abords des cours d'eau permanents et intermittents identifiés par la définition de TVB à l'échelle communale.

2.3 Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI)

À la suite de la parution de la Directive Européenne Inondation, un premier Plan de Gestion du Risque d'Inondation a vu le jour pour la période 2016-2021. Le PGRI 2022-2027 est disponible sur le site de la DREAL[28] .

Comme énoncé sur le site internet de la DREAL : « L'ambition de ce projet, qui révise le PGRI 2016-2021, est d'améliorer l'anticipation des risques d'inondation dans le bassin de Corse ». L'objectif étant de proposer, sous la forme d'un document stratégique, les grandes orientations visant à réduire la vulnérabilité des biens et population au risque inondation, à l'échelle du bassin de Corse.

Ce plan s'axe particulièrement autour des Territoires dits à Risques importants (TRI). Il formule des objectifs à atteindre concernant la gestion du risque inondation en Corse et à l'échelle des TRI, ainsi que le descriptif des différentes actions stratégiques à y mettre en œuvre.

Ainsi, le PGRI de Corse décline ses enjeux suivant 5 Objectifs, à savoir :

- Objectif 1 : Mieux connaitre pour agir
- Objectif 2 : Prévenir et ne pas accroitre le risque

[28] *http://www.corse.developpement-durable.gouv.fr*

- Objectif 3 : Réduire la vulnérabilité
- Objectif 4 : Mieux préparer la gestion de cris
- Objectif 5 : Réduire les risques d'inondation à l'échelle du bassin versant en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques

Chacune de ces grandes orientations se décline par la suite en sous-objectifs, appelés Dispositions, qui apportent plus de précisions. L'ensemble de ces mesures concerne donc la prévention, la prévision, la protection et l'alerte du risque inondation.

Le projet de PLU de la commune de Bastia prend en compte les objectifs opérationnels, notamment en lien avec le développement de l'urbanisation. Le détail de prise en compte des orientations est détaillé dans le chapitre relatif aux risques naturels.

Plusieurs mesures sont intégrées au PLU : notamment l'obligation de la prise en compte du PPRI rappelé aux Dispositions générales du règlement et dont les pièces figurent en annexe, de même que le risque submersion marine.

2.4 Le Programme d'Actions de Prévention des Inondations (PAPI)

Mis en place en 2022, le Programme d'Actions de Prévention des Inondations (PAPI) vise à « promouvoir une gestion globale et équilibrée du risque inondation, pensée à l'échelle d'un bassin de risque cohérent au regard de l'aléa et des particularités du territoire considérés » (extrait de l'instruction du Gouvernement du 29 juin 2017)

Tandis qu'un PPRi vise à délimiter les zones exposées au risque d'inondation et y réglementer l'urbanisation actuelle et future, un PAPI fait office de programme de travaux destiné à réduire l'ampleur des inondations. En fonction du niveau de risque sur les zones concernées, un certain nombre de constructions, ouvrages, aménagements ou exploitations sont interdits.

Dans le prolongement de l'approbation de sa Stratégie Locale de Gestion des Risques d'Inondation (SLGRI) par arrêté préfectoral en date du 28 janvier 2019, la Communauté d'Agglomération de Bastia a réalisé un Programme d'Actions de Prévention des Inondations (PAPI) d'intention. Celui-ci vise en priorité l'amélioration de la connaissance des phénomènes d'inondation affectant le territoire communautaire et la conduite d'investigations complémentaires pour préciser les objectifs et actions à conduire ultérieurement dans le cadre d'un PAPI complet.

Le Programme d'Actions de Prévention des Inondations est présenté ci-dessous :

- Axe 1 : l'amélioration de la connaissance et de la conscience du risque :
    - Action 1.1a : Réaliser une étude de caractérisation des inondations et d'analyse des solutions d'aménagement sur le bassin versant du Poggiolo
    - Action 1.1b : Réaliser une étude de caractérisation des inondations et d'analyse des solutions d'aménagement sur le bassin versant du Guaita
    - Action 1.1c : Réaliser une étude de caractérisation des inondations et d'analyse des solutions d'aménagement sur le bassin versant du Toga
    - Action 1.1d : Réaliser une étude de caractérisation des inondations et d'analyse des solutions d'aménagement sur le bassin versant du Fango
    - Action 1.1e : Réaliser une étude de caractérisation des inondations et d'analyse des solutions d'aménagement sur le bassin versant du Lupinu
    - Action 1.1.f : Réaliser une étude de caractérisation des inondations et d'analyse des solutions d'aménagement sur le bassin versant du Corbaia
    - Action 1.1g : Réaliser une étude de caractérisation des inondations et d'analyse des solutions d'aménagement sur le bassin versant du San Pacrazio
    - Action 1.1h : Réaliser une étude de caractérisation des inondations et d'analyse des solutions d'aménagement sur le bassin versant du sant'Agata
    - Action 1.2 : Réaliser un Plan de Prévention des Risques Littoraux
    - Action 1.3 : Création d'une page internet de centralisation de la connaissance
    - Action 1.4 : Élaborer une stratégie de communication à destination du grand public
    - Action 1.5 : Étudier et pérenniser la connaissances des PHEC (Plus Hautes Eaux Connues)
    - Action 1.6 : Définir des supports de communication spécifiquement dédiés aux acteurs locaux

- Axe 2 : La surveillance, la prévision des crues et des inondations :
    - Action 2.1 : Mise en place d'un service d'avertissement et d'assistance en temps réel (Predict Services)

- Ace 3 : L'alerte et la gestion de crise :
    - Action 3.1 : Élaborer un Plan de coopération intercommunale à l'échelle de la CAB
    - Action 3.2 : Anticiper les actions de gestion de crise (exercices / REX)

- Axe 4 : La prise en compte du risque inondation dans l'urbanisme
    - Action 4.1 : Réaliser des schémas directeurs de gestion des ruissellements urbains
    - Action 4.2 : Définir une charte visant la réduction de l'imperméabilité des sols
- Axe 5 : La réduction de la vulnérabilité des personnes et des biens
    - Action 5.1 : Réaliser des diagnostics de vulnérabilité des habitations
    - Action 5.2 : Réaliser des diagnostics de vulnérabilité des activités économiques
    - Action 5.3 : Réaliser des diagnostics de vulnérabilité des établissements publics
    - Action 5.4 : Réduire la vulnérabilité de la STEP Bastia Sud, des postes de relevages et des réseaux
    - Action 5.5 : Mettre en œuvre un plan de gestion des embâcles

- Axe 0 : Actions de gouvernance
    - Action 0.1 : Animer la démarche du PAPI
    - Action 0.2 : Réalisation du dossier PAPI complet.

Le projet de PLU de la commune de Bastia prend en compte les objectifs opérationnels, notamment en lien avec le développement de l'urbanisation. Le détail de prise en compte des orientations est détaillé dans le chapitre relatif aux risques naturels.

2.5 Le plan de protection des forêts et des espaces naturels contre les incendies (PPFENI)

Les Plans de Protection des Forêts contre les Incendies (PPFCI) sont des plans d'action, prévus par le Code Forestier, qui définissent l'ensemble des actions au niveau de chaque territoire en vue de leur protection contre les incendies.

En Corse, ce document prend la forme du Plan de Protection des Forêts et des Espaces Naturels contre les Incendies (PPFENI). Disponible sur le site de la Préfecture de Corse[29] , le PPFENI 2013-2022 a été validé en avril 2013 et reprend les grandes orientations du document 2006-2012.

Il précise que : « Le PPFENI répond à ces objectifs généraux en proposant pour toute la Corse une stratégie globale homogène, en fixant des priorités d'intervention elles-mêmes déclinées en actions concrètes à mettre en œuvre sur le terrain. »

Beaucoup de facteurs font en Corse office d'éléments favorables aux départs d'incendies. Plus de 80 % du territoire insulaire a été identifié comme présentant des composantes facilitant la propagation de l'incendie de forêt.

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

Le PPFENI 2013-2022 s'axe autour de plusieurs objectifs majeurs :

Objectif 1 : La prévention. Prévenir le risque d'incendie par la réduction du nombre de départ de feu ;

[29] *Site de la Direction Régionale de l'Alimentation, de l'Agriculture et de la Forêt : https://draaf.corse.agriculture.gouv.fr/Le-PPFENI-en-Corse*

Objectif 2 : La réduction des conséquences

- Réduire les surfaces parcourues par les incendies et limiter leurs conséquences ;
- Protéger les personnes, les biens, les activités économiques et sociales et les milieux naturels ;
- Prévenir et ne pas accroitre le risque ;

Objectif 3 : La concertation. Réduire Comprendre, communiquer et organiser

Le détail de prise en compte des orientations est détaillé dans le chapitre relatif aux risques naturels.

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

2.6 Le Plan Global de Déplacements Urbains (PGDU)

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

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

Afin de renforcer l'attractivité et l'accessibilité de son territoire, la communauté urbaine a retenu notamment les objectifs suivants :

Thématiques du PDU	Actions du PGDU	Traduction dans le PLU
Un plan de déploiement de l'intermodalité	Assurer des conditions de rabattement optimisées sur les gares et haltes ferroviaires du territoire Développer des P+R pour faciliter l'accès aux réseaux de transports Créer un maillage fin d'aires de covoiturage adaptés aux contextes territoriaux	- La création d'un parking relai à proximité immédiate de la station du Lupinu est prévue. - Dans le cadre de la requalification du secteur gare-Récipello, la commune prévoit également que la capacité de stationnement soit renforcée, de même qu'à Toga. - La création d'un pôle multimodal à Montesoro et à proximité immédiate de la halte ferroviaire est prévue par la CdC et en cours d'étude. Un emplacement réservé a été matérialisé au PLU à cet effet. - Une marge de recul par rapport à la voie ferrée est instaurée pour éviter de nouvelles constructions à proximité et faciliter la mise en œuvre du doublement de la voie.
La réorganisation du réseau urbain Bastia Bus	Réorganiser les lignes et leur fonctionnement dans une optique d'efficacité Hiérarchiser et valoriser les points d'arrêts	Les zones à urbaniser les plus denses seront desservies par le réseau bus existant passant à proximité. Avec la création du site hospitalier à Labretto et la densification progressive de la zone urbaine d'Agliani, le renforcement de la desserte en transport en commun de ce secteur de la ville pourra être étudié lors de sa prochaine mise à jour. Les projets sur les différentes haltes ferroviaires, prévus au PGDU et que la commune soutient répondent à cet enjeux (parkings relai, pôles multimodaux, pôles d'échanges …)

	Revoir la billettique et le système de paiement	Non concerné avec le PLU
	Accroître la lisibilité de l'offre via les éléments de communication	
	Développer un système de covoiturage spontané	
	Anticiper les évolutions liées aux projets	
La circulation et la voirie	Valoriser une nouvelle hiérarchisation du réseau viaire	Créer des voies essentielles au fonctionnement des quartiers
	Améliorer le partage de voirie sur les axes urbains	Le développement des pistes cyclables et réaménagement des trottoirs en cours de réalisation vont en ce sens
	Traiter les carrefours stratégiques en vue d'une meilleure fluidité en lien avec la hiérarchisation future	Modifier les modes de déplacement doux et les voies routières en fonction des nouveaux besoins
La politique de stationnement et l'organisation des livraisons de marchandises	Aller vers une diminution de l'offre selon les espaces créés ou valorisés	Vider les stationnements du centre-ville au profit des principaux parking d'entrée de ville, réaménager ainsi les accès nouvelles opérations
	Poursuivre les efforts de rotation dans le centre-ville	Non concerné avec le PLU
	Inciter au respect des règles de stationnement et accentuer le contrôle	
	Tendre vers une politique exemplaire en matière de livraisons de marchandises	
La valorisation de la pratique des modes doux	Étendre le maillage cyclable	En cours de développement – ne nécessite pas d'ER
	Compléter le maillage de services complémentaires facilitant la pratique cyclable	Le PLU impose la réalisation de 1,5 les exigences fixées par le CCH
	Développer et valoriser les systèmes de location de vélos à assistance électrique	Imposer aux opérations d'aménagement des modes de déplacement doux Que ces aménagements soient déterminants dans le fonctionnement du quartier
	Entendre les zones pacifiées et les aménagements d'apaisement des vitesses	En cours d'aménagement
	Sécuriser la pratique piétonne	En cours en centre-ville/prévu dans les secteur à OAP

L'accompagnement à la mobilité durable	Communiquer sur la mobilité durable Développer une offre d'autopartage Accompagner la réalisation de Plans de Déplacements Lier Urbanisme et Déplacements	En cours par les services de la ville- hors PLU – Inscrit au PADD Les éléments du PGDU ont été intégrés au PLU. Le développement futur se fera dans des secteurs desservis en transports en commun.

2.7 Le Programme Local de l'Habitat (PLH)

Selon l'article L.302-1 du code de la construction et de l'habitat « Le programme local de l'habitat définit, pour une durée de six ans au minimum, les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements. »

Le PLH 2020-2032 a été approuvé.

Son objectif est triple :

- Définir les objectifs et les moyens du développement de l'offre de logements en s'assurant d'une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre (mixité sociale) ;
- Proposer une articulation avec toutes les politiques « sectorielles » du logement et notamment le Plan de Cohésion Sociale (PCS) ou le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD) ;
- Mettre en cohérence la politique de l'habitat avec les documents de planification supra communaux et le Plan Global de Déplacement.

Il définit différentes pistes d'orientations :

- Diversifier l'offre en logements, au sein de Bastia et des communes du Nord notamment, afin d'attirer les actifs qui s'installent dans les communes du Sud (locatif, petites typologies, habitat individuel, ...) ;
- Encourager la réhabilitation du parc de logements existant et le réinvestissement du parc vacant ;
- Mettre en œuvre une stratégie foncière sur la base du diagnostic foncier afin de favoriser l'accession abordable à la propriété ;
- Renforcer l'offre en logements sociaux, notamment de petites typologies, et rééquilibrer l'offre à l'échelle de l'agglomération tout en répondant aux objectifs fixés par la loi SRU ;
- Développer l'offre en logements et en structures d'hébergement pour les personnes âgées et handicapées ;
- Améliorer la réponse aux besoins en logements des jeunes ;
- Renforcer l'offre en structures d'hébergement et de logement adapté.

2.7.1 Les objectifs de production de logements inscrits au PLH et les objectifs affirmés avec le PLU

Le Plan Local de l'Habitat (PLH) de la CAB vise à stimuler le développement démographique, en retenant une croissance annuelle d'environ +0,9% entre 2020 et 2032, ce qui représente un gain

de 9 820 habitants par rapport à 2015. L'objectif est de produire environ 5 720 logements sur cette période, répartis sur les différentes communes du territoire pour répondre aux besoins, en prenant en compte divers paramètres :

- Des besoins liés au desserrement de la taille des ménages (estimée à 2,10 ménages par personne à l'horizon 2032),
- À l'évolution mesurée de la part des résidences secondaires (taux minimum de 4,4% à l'échelle communautaire),
- Un taux de vacance « frictionnel » de 5% ;
- La part de la population « hors ménages » (1,6%)
- Et enfin, les logements autorisés entre 2015 et 2019 (estimés à 2 188).

Pour Bastia, l'objectif est de renforcer l'attractivité de la ville centre, d'assurer le renouveau de la croissance démographique de 2010-2015 avec un rythme de croissance correspondant à un taux de variation annuel moyen de +0.9% par an prévu entre 2015 et 2032. Le maintien de la taille des ménages est estimé à 2,16 ; la part de résidences principales à l'horizon 2032 de 92%.

A noter que lors de l'élaboration du PLH les données INSEE 2019 n'étaient pas disponibles et qu'entre 2010 et 2015, Bastia a connu, de manière très temporaire, une chute de sa population.

Les perspectives d'évolution démographiques du PLH estimées à 51 653 résidents à l'horizon 2032 ont été prises en compte avec le PLU. En outre le PLU prend en compte la poursuite de cette évolution à l'horizon 2040, basée sur un TVAM moyen de l'ordre de 0,9%, lissé sur l'ensemble de la période 2014-2040, ce qui amènerait à une population communale de 55 500 habitants en 2040.

Toutefois, les données INSEE 2019 aujourd'hui disponibles nous indiquent qu'une nette croissance démographique a déjà été opérée sur la période 2014-2019, avec plus de 5 000 nouveaux résidents accueillis entre ces deux dates, Bastia comptant 48 503 habitants en 2019.

Pour maintenir un cap correspondant à un TVAM de +0,9 % qui correspond à la fois aux données historiques et à celui du PLH, et qui s'avère être un taux de développement significatif, par effet de lissage sur la période 2014-2040 la commune devra maîtriser son développement.

Elément servant de base aux estimatifs, la taille moyenne des ménages, basée sur un taux de 2,2 personnes/ménage avec le PLU, semble plus adaptée aux données historiques constatées à l'échelle communale, qui oscillent depuis 1999 entre 2,33 et 2,26 pers./mén., tel qu'exposé au diagnostic.

Avec un taux de 2,2 la commune prend en compte un phénomène de desserrement possible, à une échelle raisonnable.

La part de résidences principales, portée à 95% dans les estimatifs liés aux logements avec le PLU est également en adéquation avec le contexte historique observé sur la commune, Bastia ne disposant que de très peu de résidences secondaires, contrairement à d'autres communes du territoire.

Les besoins en logements sont estimés avec le PLH à 4 015 logements supplémentaires sur la période 2020-2032 , soit un rythme de production de l'ordre de 335 nouveaux logements par an pour une population communale, de 51 653 habitants en 2032.

Au regard des données 2019, du nombre de logements recensés en 2022, et de la poursuite d'une évolution démographique lissée correspondant à un TVAM de 0,9%, la production devrait être moindre, de l'ordre de 260 lgts/an sur la période 2023-2040.

Si toutefois elle s'avère supérieure, elle pourrait soit compenser un phénomène de desserrement des ménages plus importants, ou bien l'accueil de résidents supplémentaires.

2.7.2 Traduction dans le PADD

Afin de répondre aux objectifs et orientations prévues au PLH, le PADD fixe au sein de l'orientation « repenser une ville rassemblée pour mieux vivre ensemble » un objectif en faveur d'une politique

active de construction de logements, répondant ainsi au défi démographique prévu dans les scénarios du PLH, mais également les objectifs de mixité des formes et de diversité sociale.

2.7.3 Traduction réglementaire

Pour permettre la création de logements en nombre suffisant, et au regard des capacités d'accueil au sein de l'enveloppe urbaine actuelle, le PLU crée les conditions permettant la réalisation de programmes d'aménagements structurés en adéquation avec les besoins, à travers la délimitation de zones à urbaniser. Ces programmes permettront de renforcer l'offre neuve en petites et moyennes typologies, enjeu identifié au PLH pour les communes du Nord.

La réalisation de certaines typologies architecturales est encadrée avec le PLU, à la fois pour permettre une diversité des formes urbaines adaptées aux caractéristiques des différents quartiers de la commune et à la diversité des besoins des ménages.

En prenant des mesures concrètes au sein du règlement afin de maintenir une proportion de logements sociaux au sein de la production neuve et en faveur de l'accession à la propriété pour les primo accédants, le PLU répond aux enjeux identifiés au sein du PLH correspondant au développement d'une stratégie foncière permettant la production de logements abordables, notamment sociaux et de l'accession à la propriété à prix maitrisés.

En termes de stratégie foncière, une part des futurs logements où la réalisation de sociaux et/ou l'accession à la propriété est exigée est prévue sur des terrains dont les collectivités ou administrations publiques ont déjà la maîtrise foncière, comme à Paese Novu, Pastoreccia ou encore à plus long terme le site de l'école d'infirmières à Toga.

Enfin, le programme prévu sur le quartier Ondina intègrera la réalisation d'une résidence sénior, pour répondre aux besoins des plus anciens, en adéquation avec l'un des enjeux identifié au PLH qui est de renforcer l'offre en structures adaptées aux personnes âgées autonomes sur le territoire.

3. CARACTERISTIQUES DES ZONES SUSCEPTIBLES D'ETRE TOUCHEES DE MANIERE NOTABLE PAR LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN

3.1 Introduction

L'analyse de l'état initial de l'environnement et la catégorisation des formes urbaines, détaillées précédemment, ont permis de mettre en évidence plusieurs enveloppes qui constitueront le support du développement urbain.

Aujourd'hui, l'urbanisation se développe sur la moitié Est du territoire communal, sous la forme d'un bâti dense, mais de nombreux espaces naturels sont encore présents.

Les besoins en termes de logements futurs ont été identifiés sur une période longue correspondant à l'horizon 2040.

Dans ce contexte, la révision générale du PLU prévoit que la majorité des besoins futurs soit comblés par la mobilisation des dents creuses contenues dans l'enveloppe urbaine et des divisions foncières/ ou extension du bâti actuel possibles. Un potentiel significatif en termes de réhabilitation urbaine a également été identifié et pris en compte. De ce potentiel de rénovation urbaine, une partie pourra mobilisée dans le cadre de la mise en œuvre de l'objectif ZAN après 2040, l'évolution de ces sites/parcelles, nécessitant des études spécifiques pour des projets urbains cohérents et compte tenu du fait que les collectivités n'en n'ont actuellement pas toujours la maitrise foncière.

En complément, et pour répondre aux besoins identifiés à l'horizon 2040, il a donc été nécessaire de prévoir des zones d'extensions urbaines en continuité de l'enveloppe existante.

Le développement de l'urbanisation et l'artificialisation des sols, accompagnée de la destruction d'espèces et d'habitats, ne concerneront pas des espaces protégés. En effet, les deux ZNIEFF de type 1 et l'espace remarquable de l'Arinella seront préservés.

Néanmoins, les extensions, aussi réduites soient-elles, pourront présenter des incidences sur les espaces boisés actuels, participant à la trame verte et bleue. La trame verte et bleue est néanmoins mieux préservée avec la révision générale, 110 ha qui était destinés à être urbanisés/artificialisés ayant été reclassés en zone agricole et naturelle.

La révision générale a également été l'occasion d'élaborer de nouvelles règles au sein des zones urbaines et à urbaniser, inscrites au règlement, afin de mieux préserver les éléments forts du paysage et à la biodiversité en ville.

Dans le cadre d'un développement durable et raisonné, il a par conséquent été tenu compte :

- Des caractéristiques topographiques du territoire et des conditions d'implantation du bâti, afin de limiter l'impact des nouvelles constructions : terrassements maîtrisés, alignement parallèlement aux pentes, volumes, respect des teintes, simplicité des formes construites, conservation de surfaces végétalisées dans les parties non bâties, limitation de l'artificialisation des sols ;
- De l'occupation du sol en présence : naturel, jardin, dent creuse, etc.

Les OAP sectorielles concernent directement les zones à urbaniser, mais aussi leurs environs plus ou moins proches/éloignés.

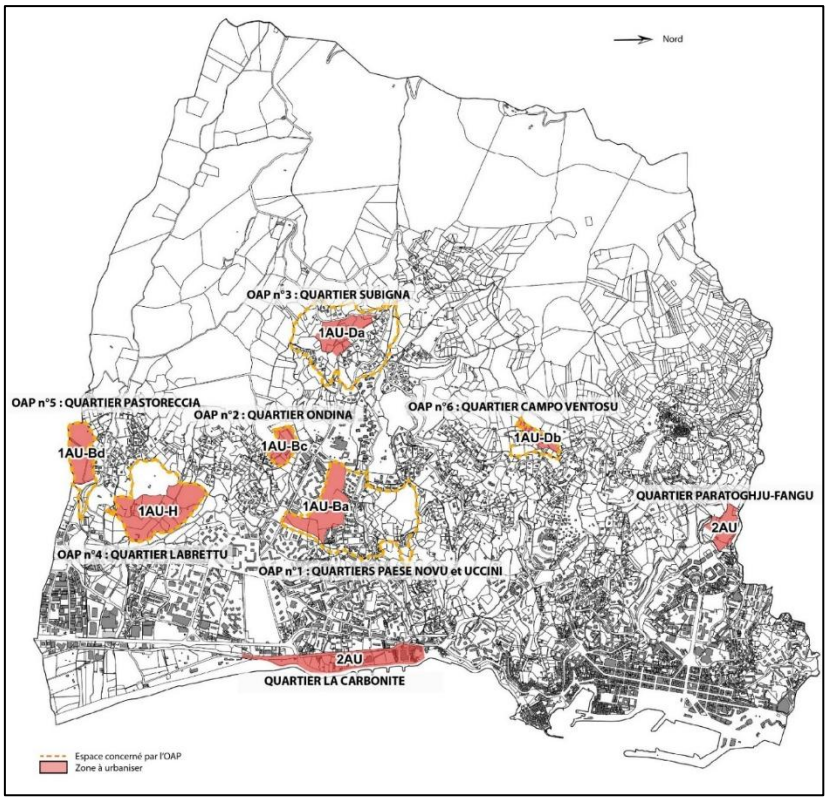
L'analyse des caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées par la mise en œuvre du plan a été réalisé sur les zones couvertes par les OAP ce qui a permis de conforter la préservation de certains espaces à travers un classement en zone agricole ou naturelle au zonage réglementaire au regard des enjeux.

La révision générale du PLU comporte 6 secteurs à Orientations d'Aménagements et de Programmation.

Une OAP sera réalisée préalablement à l'ouverture à l'urbanisation du secteur Paratoghju-Fangu.

La présente révision générale prend néanmoins en compte l'environnement de son état initial ainsi que les enjeux pour l'aménagement du site.

Localisation des zones à urbaniser et des OAP



3.2 OAP n°1 : Quartier Paese Novu et Uccini

3.2.1 Description

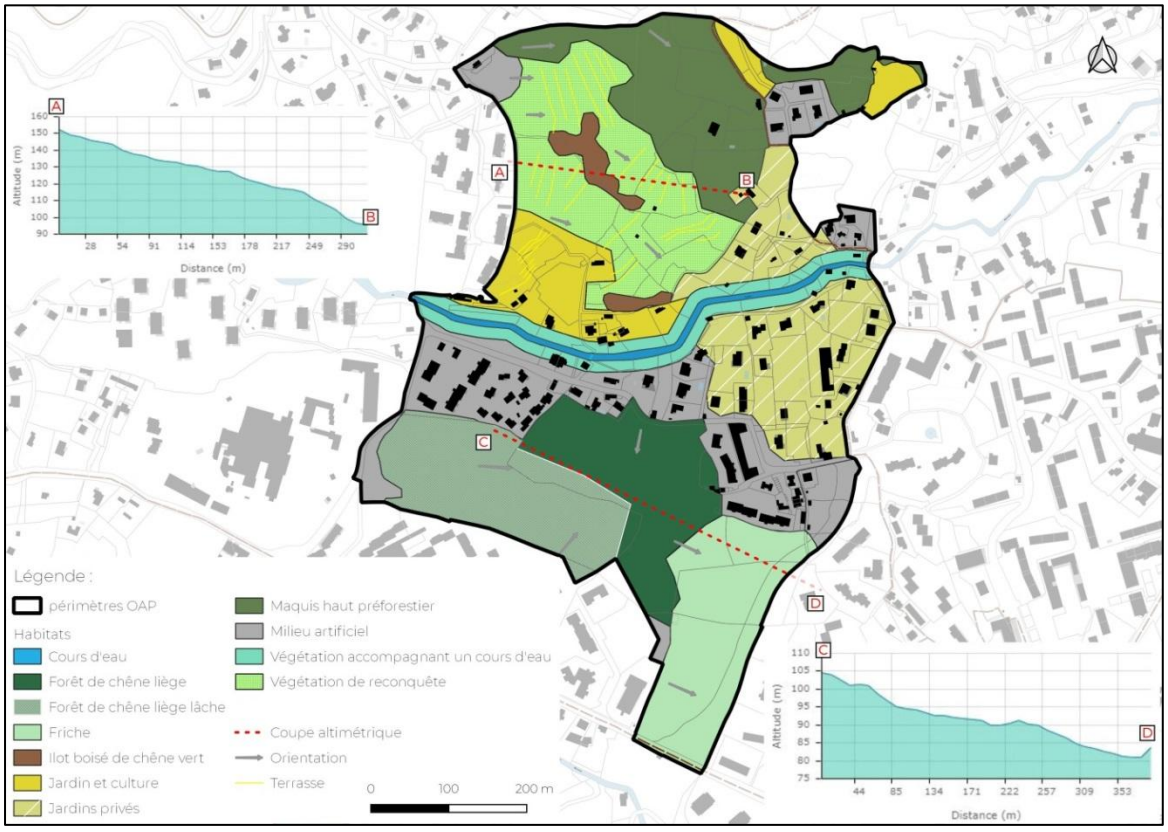
Cette OAP est constituée de deux sites : le quartier de Paese Novu au Sud, Uccini au Nord, le Lupinu délimitant ces deux espaces.

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

L'OAP couvre sur superficie de 37,93 ha, la zone à urbaniser représentant 10,18 ha.

Le quartier de Paese Novu est localisé à l'Est du centre Hospitalier de Bastia, entre le chemin de Falconaja au Nord, la route Royale au Sud et l'avenue du Macchione à l'Est.
Le quartier d'Uccini est localisée face à Paese Novu, de l'autre côté et au Nord du Lupinu. L'OAP couvre un secteur en déprise agricole qui se voit peu à peu urbanisé sur ses franges.

Cartographie des habitats dans le périmètre de l'OAP N°1 Paese Novu et Uccini



Description du site de **Paese Novu**	
Milieu physique	La topographie est légèrement vallonnée et orientée dans un axe Nord-Ouest / Sud-Est.
Milieu humain	Le site est enclavé dans un tissu urbain dense, principalement d'immeuble d'habitat collectif. Actuellement le site est utilisé comme parc urbain, avec la présence de sentiers pédestres qui le traversent jusqu'au centre hospitalier
Milieu naturel	La zone est située en dehors des périmètres de protection. Il s'agit d'un milieu composé d'un boisement de chêne liège et d'une friche. L'enclavement du site et sa fréquentation (usagers et animaux domestiques) réduisent sa fréquentation faunistique, notamment comme zone refuge.

	Son intérêt est de ce fait davantage paysager pour les habitants et usagers du secteur.
Risques	Le risque lié à la présence d'amiante environnementale est très faible.

Description du site d'Uccini	
Milieu physique	Le périmètre présente une déclivité moyenne, avec une orientation Ouest-Est. Présence de nombreuses terrasses adoucissant le paysage.
Milieu humain	Il s'agit d'un secteur agricole en déprise, organisé en terrasse. Une tendance à mitage et à un enclavement progressif lié au développement de l'habitat en périphérie.
Milieu naturel	Le site est en dehors des périmètres de protection du patrimoine naturel. Il présente une végétation essentiellement de reconquête (maquis bas) sur les terrasses, ainsi que des îlots boisés de chêne vert. Les habitations sur ces franges sont associées à des jardins privés. Des potagers le long de la rive Nord du Lupinu.
Risques	Le risque amiantifère sur la zone est représenté par un aléa globalement faible. Le ruisseau de Lupinu au Sud présente un aléa très fort pour le risque inondation dans ce secteur.

3.2.2 Habitats

Les différents habitats rencontrés à Paese Novu sont les suivants :

Type d'habitat	Code CORINE biotope	Directive Habitats*	Intérêt écologique de l'habitat
Petit bois de Chêne liège	84.3	/	Faible
Terrains en friche 87.1	Terrains en friche 87.1	/	Faible

** directive 92/43/CEE concernant la conservation des habitats naturels ainsi que des espèces de faune et de flore sauvages dite «Directive Habitats»*

Les habitats présentent un **intérêt faible** pour les terrains en friche, et moyen pour le boisement de Chêne liège (*Quercus suber*). Les enjeux liés aux habitats naturels sur l'aire d'étude sont donc limités.

Les différents habitats rencontrés à Uccini sont les suivants :

Type d'habitat	Code CORINE biotope	Directive Habitats*	Intérêt écologique de l'habitat
Bosquets de Chêne vert	84.3	/	Faible
Jardins privés	/	/	Faible
Maquis haut	32.31	/	Faible
Maquis bas à Cistus	32.34	/	Faible

** directive 92/43/CEE concernant la conservation des habitats naturels ainsi que des espèces de faune et de flore sauvages dite «Directive Habitats»*

Les habitats présentent un **intérêt faible**. Les enjeux liés aux habitats naturels sur l'aire d'étude sont donc limités.

3.2.3 Végétation

Les espèces floristiques rencontrées sur le site de Paese Novu sont les suivantes :

Strate	Espèces
Arborée	Chêne liège (*Quercus suber*), Frêne (*Fraxinus ornus*)
Arbustive	Bruyère arborescente (*Erica arborea*), Laurier (*Laurus nobilis*), Cytise triflore (*Cytisus villosus*), Prunier sauvage (*Prunus spinosa*).

Les espèces floristiques rencontrées sur le site d'Uccini sont les suivantes :

Strate	Espèces
Arborée	Chêne vert (*Quercus ilex*)

Arbustive	Bruyère arborescente (*Erica arborea*), Arbousier (*Arbutus unedo*), Ciste de Montpellier (*Cistus monspeliensis*), Pistachier lentisque (*Pistacia lenticus*), Ciste de Crête (*Cistus creticus*), FIlaria à feuilles étroites (*Phillyrea angustifolia*), Myrte commun (*Myrtus communis*), Cytise triflore (*Cytisus villosus*), Asperge piquante (*Asparagus acutifolius*), Ronce sp. (*Rubus sp*.).
Herbacée	Salsepareille (*Smilax aspera*), Herbe aux femmes battues (*Tamus communis*), Fougère aigle (*Pteridium aquilinum*).

3.2.4 Faune

A Paese Novu, la fréquentation du site et son enclavement dans le tissu urbain dense limite sa fréquentation. Toutefois, au regard de ce même enclavement urbain, peut être considéré comme une zone refuge à l'échelle du quartier, notamment pour l'avifaune qui y trouve un couvert végétal important avec le boisement de chêne liège, au cœur d'un secteur particulièrement artificialisé. Étant donné la fréquentation du site, l'intérêt pour la tortue d'Hermann est très faible voire nul.

Le site d'Uccini fait quant à lui partie d'une entité naturelle plus vaste qui s'étend sur une surface confortable, allant du cours d'eau du Lupinu au Sud aux espaces naturels de Monserato, et jusqu'à Fort Lacroix plus au Nord. L'avifaune nicheuse utilise le site comme zone refuge au sein du tissu urbain, en bénéficiant d'un couvert végétal diversifié. Les reptiles quant à eux peuvent y trouver des refuges avec la présence de murets en pierres et bâtisses en ruine. Cependant le développement urbain en périphérie de la zone limite les échanges avec les espaces naturels extérieurs et ne permet pas le développement d'une population riche et variée. La densité n'est pas élevée. Aucun individu de tortue d'Hermann n'a été observé, cependant la partie Nord, plus boisée, et plus difficile d'accès, constitue un biotope favorable à cette espèce.

Source bibliographique :

La base de données OpenObs est le portail français d'accès aux données d'observation sur les espèces. Il recense l'ensemble des observations sur le territoire français partagé par ses utilisateurs.

Au sein du périmètre concerné par l'OAP du quartier Paese Novu et Uccini, plusieurs observations ont été réalisées et sont détaillées dans le tableau ci-après. La majorité des observations ont été réalisées par le bureau d'études Endemys dans le cadre de la réalisation de l'ABC de la Ville de Bastia.

Les observations d'individus au sein du site ont majoritairement été réalisées au niveau de l'habitat de Végétation de reconquête à proximité des îlots boisé de chêne vert. Seul un pic épeiche a été contacté par le bureau d'études Endemys au niveau de la forêt de chêne-liège à proximité des jardins et cultures.

Nom scientifique	Nom vernaculaire	Date	Localisation	Observateur
Delichon urbica	Hirondelle de fenêtre	01/03/2019	Au sein du site	ENDEMYS
Sylvia atricapilla	Fauvette à tête noire	01/01/2017	Au sein du site	ENDEMYS
Falco tinnunculus	Faucon crécerelle	01/01/2018	Au sein du site	ENDEMYS
Sylvia melanocephala	Fauvette mélanocéphale	01/01/2017	Au sein du site	ENDEMYS
Buteo buteo	Buse variable	01/03/2017	Au sein du site	ENDEMYS
Tadarida teniotis	Molosse de Cestoni	01/01/2017	Au sein du site	ENDEMYS
Muscicapa striata	Paruline rayée, Sylvette rayée	01/01/2017	Au sein du site	ENDEMYS
Parus major	Mésange charbonnière	01/06/2019	Au sein du site	ENDEMYS
Eptesicus serotinus	Sérotine commune	01/01/2018	Au sein du site	ENDEMYS
Pipistrellus pipistrellus	Pipistrelle commune	01/01/2018	Au sein du site	ENDEMYS
Corvus corone cornix	Corneille mantelée	01/01/2010	Au sein du site	ENDEMYS
Dendrocopos major	Pic épeiche	01/03/2019	Au sein du site	ENDEMYS
Pipistrellus pipistrellus	Pipistrelle commune	01/01/2017	Au sein du site	ENDEMYS
Columba palumbus	Pigeon ramier	01/03/2019	Au sein du site	ENDEMYS
Larus michahellis	Goéland leucophée	01/03/2019	Au sein du site	ENDEMYS
Milvus milvus	Milan royal	01/01/2010	Au sein du site	ENDEMYS
Eptesicus serotinus	Sérotine commune	01/03/2017	Au sein du site	ENDEMYS

Carduelis carduelis	Chardonneret élégant	01/03/2017	Au sein du site	ENDEMYS
Parus caeruleus	Mésange bleue	01/06/2019	Au sein du site	ENDEMYS
Tadarida teniotis	Molosse de Cestoni	01/01/2018	Au sein du site	ENDEMYS
Podarcis siculus	Lézard sicilien	01/01/2017	Au sein du site	ENDEMYS
Regulus ignicapillus	Roitelet à triple bandeau	01/03/2019	Au sein du site	ENDEMYS
Apus apus	Martinet noir	01/01/2019	Au sein du site	ENDEMYS
Testudo hermanni	Tortue d'Hermann	01/01/2016	Au sein du site	ENDEMYS
Fringilla coelebs	Pinson des arbres	01/03/2019	Au sein du site	ENDEMYS
Carduelis chloris	Verdier d'Europe	01/03/2017	Au sein du site	ENDEMYS
Phoenicurus phoenicurus	Rougequeue à front blanc	01/01/2017	Au sein du site	ENDEMYS
Podarcis tiliguerta	Lézard tyrrhénien	01/01/2017	Au sein du site	ENDEMYS
Erithacus rubecula	Rougegorge familier	01/03/2017	Au sein du site	ENDEMYS
Anguilla anguilla	Anguille d'Europe,	01/01/2000	A proximité du site	ENDEMYS
Discoglossus sardus	Discoglosse sarde	01/03/2019	A proximité du site	ENDEMYS
Sylvia atricapilla	Fauvette à tête noire	01/01/2017	A proximité du site	ENDEMYS
Cyanistes caeruleus	Mésange bleue	01/06/2019	A proximité du site	ENDEMYS
Parus major	Mésange charbonnière	01/06/2019	A proximité du site	ENDEMYS
Tadarida teniotis	Molosse de Cestoni	01/01/2017	A proximité du site	ENDEMYS
Tadarida teniotis	Molosse de Cestoni	01/01/2018	A proximité du site	ENDEMYS
Otus scops	Hibou petit-duc	01/06/2019	A proximité du site	ENDEMYS
Dendrocopos major	Pic épeiche	01/03/2019	A proximité du site	ENDEMYS
Pipistrellus pipistrellus	Pipistrelle commune	01/01/2017	A proximité du site	ENDEMYS
Pipistrellus pipistrellus	Pipistrelle commune	01/01/2018	A proximité du site	ENDEMYS
Pipistrellus kuhlii	Pipistrelle de Kuhl	01/01/2017	A proximité du site	ENDEMYS
Pipistrellus kuhlii	Pipistrelle de Kuhl	01/01/2018	A proximité du site	ENDEMYS
Hyla sarda	Rainette sarde (La)	01/03/2019	A proximité du site	ENDEMYS
Erithacus rubecula	Rougegorge familier	01/03/2017	A proximité du site	ENDEMYS
Equisetum ramosissimum	Prêle rameuse	06/06/2019	A proximité du site	DELAGE Alain (CBNC)
Cyanistes caeruleus	Mésange bleue	01/06/2019	A proximité du site	ENDEMYS
Tadarida teniotis	Molosse de Cestoni	01/01/2017	A proximité du site	ENDEMYS
Discoglossus sardus	Discoglosse sarde	01/03/2019	A proximité du site	ENDEMYS
Pipistrellus kuhlii	Pipistrelle de Kuhl	01/01/2018	A proximité du site	ENDEMYS
Eptesicus serotinus	Sérotine commune	01/01/2018	A proximité du site	ENDEMYS
Buteo buteo	Buse variable	01/03/2017	A proximité du site	ENDEMYS
Salamandra corsica	Salamandre de Corse	01/01/2018	A proximité du site	ENDEMYS
Pipistrellus kuhlii	Pipistrelle de Kuhl	01/01/2017	A proximité du site	ENDEMYS
Erithacus rubecula	Rougegorge familier	01/03/2017	A proximité du site	ENDEMYS
Pelophylax lessonae bergeri	Grenouille de Berger	01/06/2019	A proximité du site	ENDEMYS
Eptesicus serotinus	Sérotine commune	01/03/2017	A proximité du site	ENDEMYS
Tadarida teniotis	Molosse de Cestoni	01/01/2018	A proximité du site	ENDEMYS
Tarentola mauritanica	Tarente de Maurétanie	01/01/2016	A proximité du site	ENDEMYS

3.2.5 Enjeux pour l'aménagement du site

A Paese Novu :

Conditions favorables à un développement urbain	Conditions défavorables à un développement urbain
• Secteur en partie en friche • Très enclavé au cœur de l'urbanisation. • Il s'agit d'une opération de densification du tissu urbain	• Zone refuge à l'échelle du quartier • Zone de « respiration » au cœur de l'urbanisation /parc urbain • Présence de boisements de Chêne liège en fond de vallon

A Uccini :

Conditions favorables à un développement urbain	Conditions défavorables à un développement urbain
• Site dans le prolongement d'espaces urbanisés	• Impact paysager important (vue depuis le littoral). • Destruction de terrasses d'intérêt patrimonial. • Nécessité de terrassements importants. • Réduction de surfaces perméables et risque inondation important en aval du site. • Continuité écologique (à l'interface entre le Lupinu et d'autres espaces naturels/agricoles plus au Nord jusqu'à Fort Lacroix).

3.3 OAP n°2 : Quartier Ondina

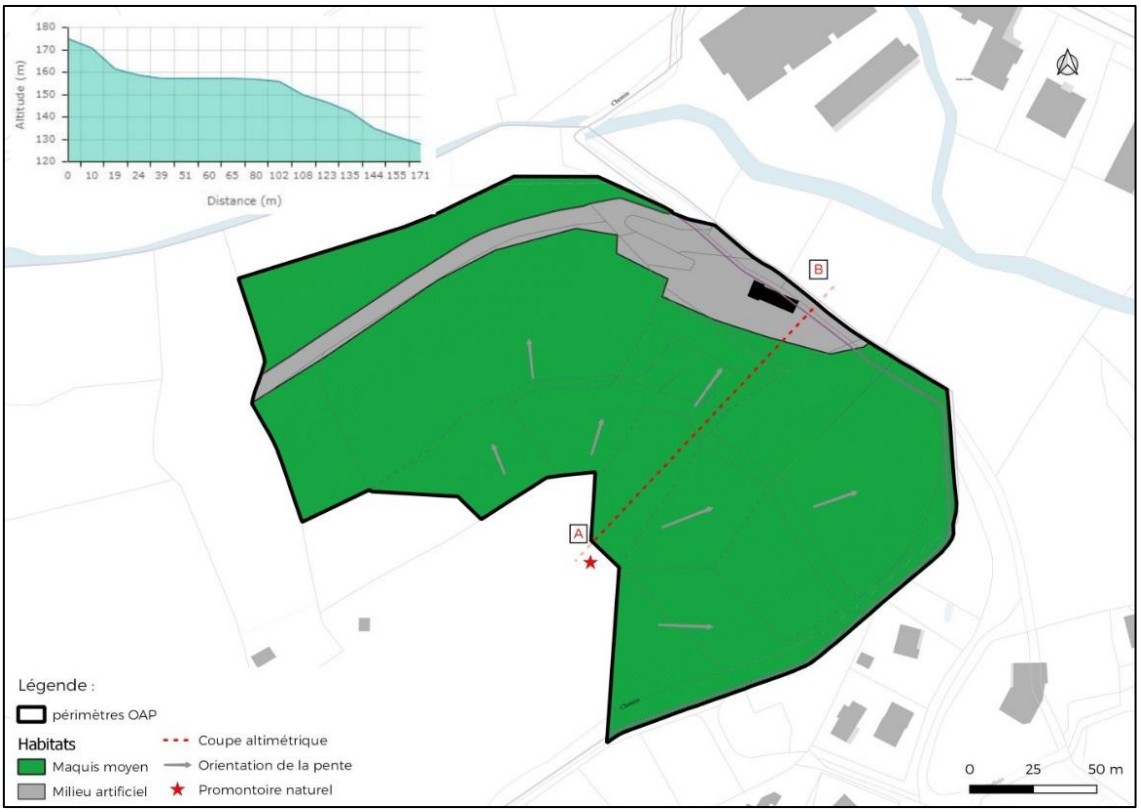
3.3.1 Description

L'OAP couvre une superficie de 3,71 ha, tandis que la zone à urbaniser représente 3,54 ha.

Elle est localisée au Sud du centre Hospitalier de Bastia, en bordure du chemin de Pinello.

L'emprise de la zone à urbaniser a une dominante naturelle pour partie remaniée (ancienne carrière) et se situe au contact d'une zone pavillonnaire en cours de densification.

Cartographie des habitats de l'OAP N°2 Ondina



Description du site d'Ondina	
Milieu physique	Le site présente une topographie vallonnée avec de fortes pentes principalement orientées vers le vallon au Nord où s'écoule un cours d'eau intermittent.
Milieu humain	Une unique habitation individuelle est présente dans le périmètre de l'OAP. Des pistes sont également présentes et traversent la zone, ainsi qu'une ligne à haute tension et une antenne (servitude de télécommunication).
Milieu naturel	La végétation correspond à un maquis bas à moyen de l'étage mésoméditerranéen, avec un cortège d'espèce classique de cette formation. La strate arborée est réduite à quelques individus de chêne liège (*Quercus suber*). Le site est également colonisé par des espèces envahissantes, témoignant de la proximité avec l'urbanisation, notamment en partie basse proche du cours d'eau (mimosa, cannes de Provence...). Globalement l'intérêt écologique est faible, au regard de la végétation présente.
Risques	Le risque lié à l'amiante environnementale est faible.

3.3.2 Habitats

Les différents habitats rencontrés sont les suivants :

Type d'habitat	Code CORINE biotope	Directive Habitats*	Intérêt écologique de l'habitat
Maquis silisicoles	Maquis silisicoles	/	Faible

** directive 92/43/CEE concernant la conservation des habitats naturels ainsi que des espèces de faune et de flore sauvages dite «Directive Habitats»*

Les habitats présentent un **intérêt faible**. Les enjeux liés aux habitats naturels sur l'aire d'étude sont donc limités.

3.3.3 Végétation

Les espèces floristiques rencontrées sur le site sont les suivants :

Strate	Espèces
Arborée	Chêne liège (*Quercus suber*), Frêne (*Fraxinus ornus*), Figuier (*Ficus carica*), Mimosa (*Acacia dealbata*)
Arbustive	Arbousier (*Arbutus unedo*), Pistachier lentisque (*Pistacia lentiscus*), Filaria à feuilles étroites (*Phillyrea angustifolia*), Bruyère arborescente (*Ercia arborea*), Ciste de Montpellier (*Cistus monspeliensis*), Ciste de Crête (*Cistus creticus*)
Herbacée	Canne de Provence (*Arundo donax*), Vigne vierge (*Parthenocissus tricuspidata*)

3.3.4 Faune

Le site est peu favorable au développement de la faune, seuls l'avifaune et quelques reptiles tels que les lézards (*Podarcis tiliguerta* et *Podarcis siculus*) peuvent fréquenter la zone. En effet, le couvert végétal et la topographie ne favorisent pas l'accueil de nombreuses espèces.

Le site n'est pas favorable non plus aux chiroptères tant en termes de gite que de site de chasse.

3.3.5 Enjeux pour l'aménagement du site

Conditions favorables à un développement urbain	Conditions défavorables à un développement urbain
• Secteur artificialisé ou à forte connotation urbaine (carrière, ligne HT, pistes, antenne…) • Intérêt écologique faible.	• Topographie importante impliquant de lourds travaux de terrassement. • Risque de pollution du cours d'eau, importance d'une prise en compte en amont. • Impact paysager lié à topographie (promontoire).

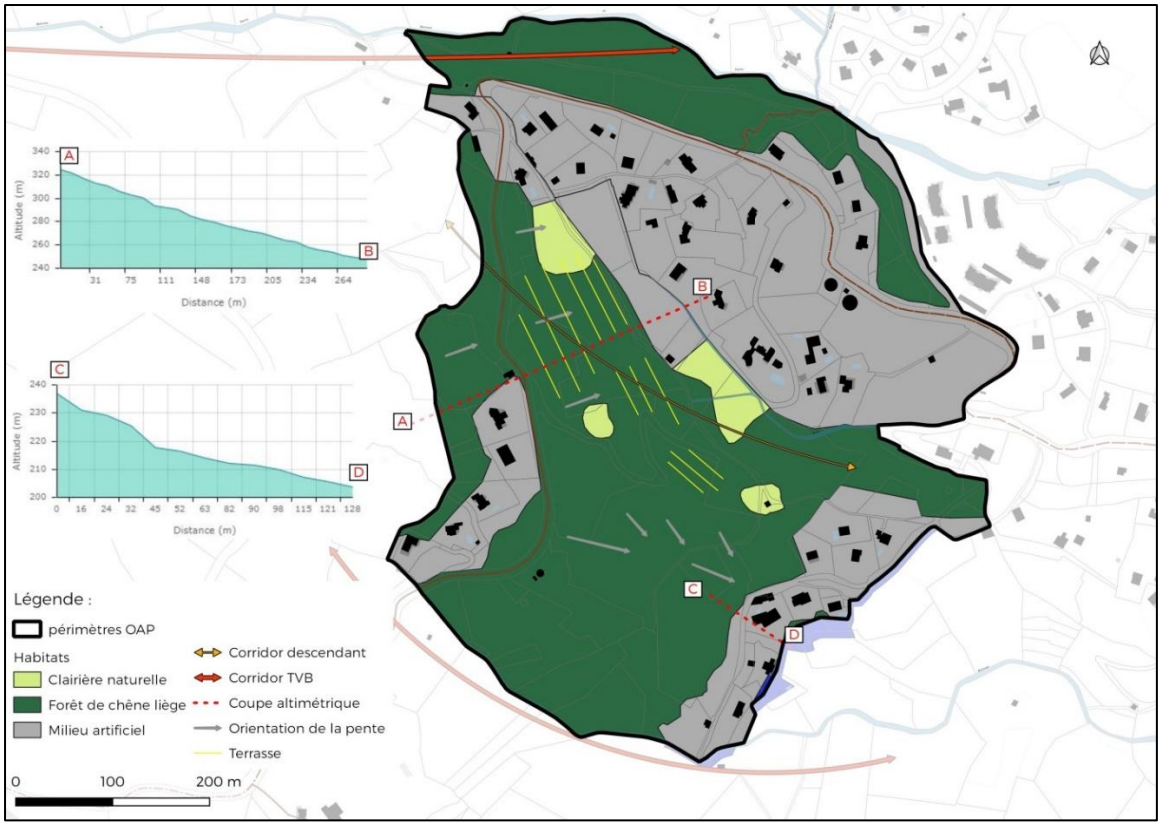
3.4 OAP n°3 : Quartier Subigna

3.4.1 Description

L'OAP couvre une superficie de 32,52 ha, tandis que la zone à urbaniser ne représente 6,31 ha.

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

Cartographie des habitats de l'OAP N°3 Subigna



Description du site de Subigna	
Milieu physique	Le site présente une déclivité marquée par une pente importante cassée par un aménagement en terrasse. La pente est orientée dans un axe Ouest-Est. La topographie correspond à la fin des plus fortes pentes provenant du secteur d'altitude à l'Ouest de la commune. La déclivité est par la suite plus adoucie vers le littoral.
Milieu humain	Quelques constructions se présentent au Nord-Est et Sud-Ouest du site, ainsi que la route D264. La zone a été autrefois aménagée en terrasse pour permettre l'exploitation agricole. Les secteurs limitrophes à la zone à urbaniser sont déjà urbanisés par des constructions de type habitat individuel associées à des jardins privés, ainsi que, plus ponctuellement, des bâtiments à usage d'activités.
Milieu naturel	Hors des périmètres de protection du patrimoine naturel, l'OAP est à environ 800 m à l'Est des réservoirs de biodiversité se présentant en altitude. En revanche, au Nord et au Sud, elle est bordée par deux corridors écologiques de la TVB du territoire, qui assurent la connexion entre les réservoirs et les secteurs plus urbains. Au Nord le corridor correspond au ruisseau de Lupinu et à sa végétation d'accompagnement. La végétation est dominée par une forêt de chêne liège. L'urbanisation déjà marquée ne permet pas la présence d'un intérêt écologique important sur le site.
Risques	Le risque amiantifère est faible dans la zone et fort en bordure Est. En revanche, la zone de l'OAP est exposée à un risque incendie identifié comme modéré.

3.4.2 Habitats

Les différents habitats rencontrés sont les suivants :

Type d'habitat	Code CORINE biotope	Directive Habitats*	Intérêt écologique de l'habitat
Forêts corses de Chênes lièges	45.212	9330-3	Fort

** directive 92/43/CEE concernant la conservation des habitats naturels ainsi que des espèces de faune et de flore sauvages dite «Directive Habitats»*

Ce type d'habitat est très marqué par les influences anthropiques. La gestion de la forêt est nécessaire à la bonne conservation de l'espèce «clé de voûte» qu'est le chêne liège (*Quercus suber*). Il s'agit d'une mosaïque d'habitats du plus grand intérêt pour les diverses niches écologiques qui s'offrent à la faune.

3.4.3 Végétation

Les espèces floristiques rencontrées sur le site sont présentées dans le tableau suivant :

Strate	Espèces
Arborée	Chêne liège (*Quercus suber*), Frêne (*Fraxinus ornus*)
Arbustive	Bruyère arborescente (*Ercia arborea*)
Herbacée	Non développée sous la lisière

3.4.4 Faune

La suberaie est un milieu privilégié pour la Tortue d'Hermann (*Testudo hermanni*). Il s'agit généralement d'un milieu où se présente un couvert végétal arborée important et arbustif modéré, permettant ses déplacements. Ceci associé à des pentes modérées, un sol profond et des abris tels que les éboulis et murets en pierres.

Le Chêne lige est également particulièrement apprécié des insectes saproxylophage tel que le Grand capricorne (*Cerambyx cerdo*).

Les boisements associés aux espaces ouverts comme les jardins attirent surtout une multitude de passereaux : Chardonneret élégant, Verdier d'Europe, Moineau, Mésange, Rouge-gorge, Merle, etc.

La base de données OpenObs est le portail français d'accès aux données d'observation sur les espèces. Il recense l'ensemble des observations sur le territoire français partagé par ses utilisateurs. Sur le secteur de l'OAP du quartier Subigna, aucune observation n'a été relevé au sein du site.

Les observations présentées dans le tableau ci-après ont été réalisées à proximité du périmètre de l'OAP.

Nom scientifique	Nom vernaculaire	Date	Localisation	Observateur
Arctium minus	Petite bardane, Bardane à petites têtes, Bardane à petits capitules	14/06/2018	A proximité du site	DELAGE Alain (CBNC)
Cyclamen repandum	Cyclamen étalé	14/06/2018	A proximité du site	DELAGE Alain (CBNC)

3.4.5 Enjeux pour l'aménagement du site

Conditions favorables à un développement urbain	Conditions défavorables à un développement urbain
• Secteur déjà urbanisé et fragmenté par le bâti et les routes. • Intérêt écologique et paysager faible. • L'impact sur le boisement de chêne liège est faible au regard de l'ensemble du boisement proche.	• Boisement intéressant pour la Tortue d'Hermann (Testudo hermanni), présence potentielle de l'espèce sur le site. • Impact moyen sur la forêt de chêne liège. • Destruction de terrasses agricoles. • Urbanisation vers les hauteurs. • Proximité de corridors écologiques. • Présence de corridors descendants.

3.5 OAP n°4 : Quartier Labrettu

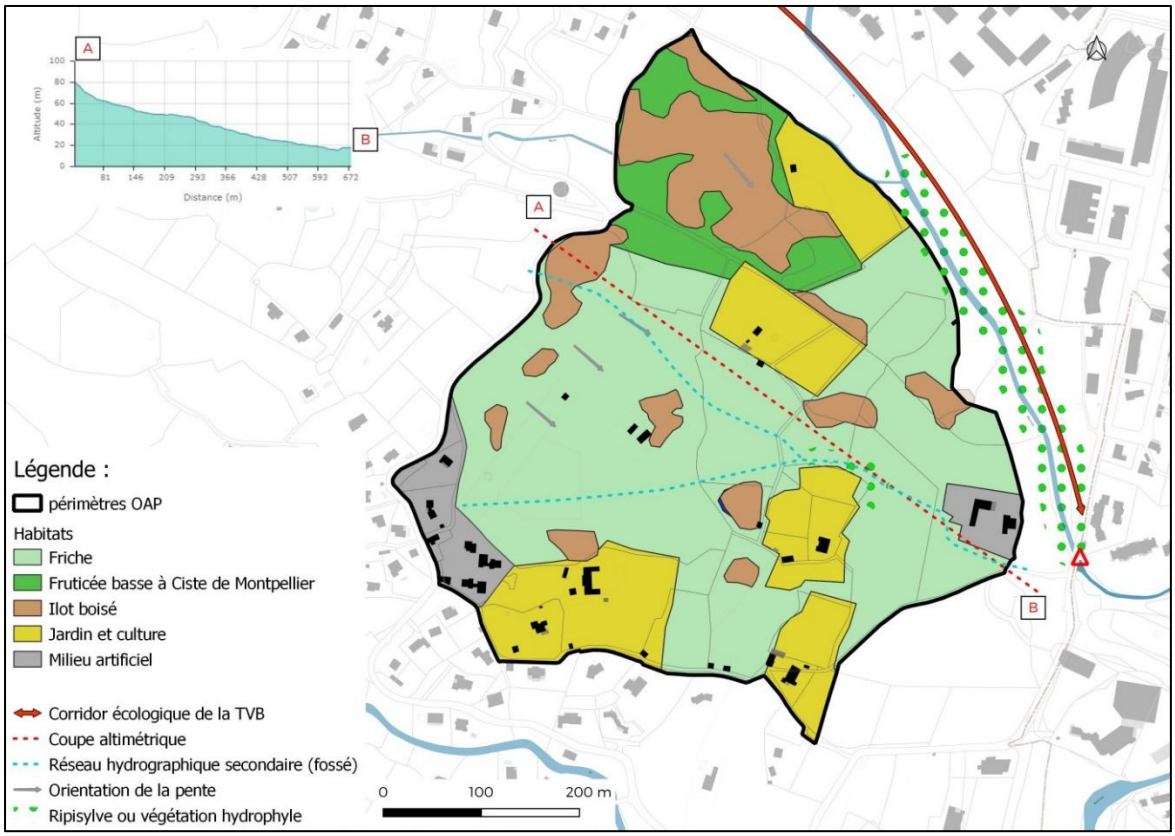
3.5.1 Description

L'OAP couvre une superficie de 26,65 ha, tandis que la zone à urbaniser représente 15,95 ha.

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

La zone à urbaniser est à dominante agricole, majoritairement en friche.

Cartographie des habitats de l'OAP N°4 Labrettu



Description du site de Labrettu	
Milieu physique	Une topographie légèrement vallonnée, tournée vers le littoral. Plusieurs cours d'eau, fossé délimitent le site, marquant la pente et les vallons.
Milieu humain	L'emprise du périmètre ne présente que peu de construction. En revanche la zone est enclavée au sein d'une urbanisation plus dense, mêlant habitat (pavillonnaire et collectif) et activités.
Milieu naturel	Le site se positionne en dehors des périmètres de protection du patrimoine naturel (ZNIEFF, Natura 2000...), mais entretient des relations avec certains d'entre eux. Son enclavement au sein de l'urbanisation lui confère un rôle de refuge pour la faune (avifaune notamment), entre les secteurs d'altitude et le littoral ainsi que l'étang de Biguglia.
Risques	Le site présente un risque faible concernant l'amiante environnementale. Le cours d'eau en aval du site présente un aléa d'inondation très fort.

3.5.2 Habitats

Les différents habitats rencontrés sont les suivants :

Type d'habitat	Code CORINE biotope	Directive Habitats*	Intérêt écologique de l'habitat
Ronciers	31.831	/	Faible
Fourrés à Genêt d'Espagne	/	/	Faible
Peuplements de Canne de Provence	53.64	/	Faible
Cultures	82.1	/	Faible
Bosquets de Chêne liège	84.3	/	Faible
Terrains en friche	87.1	/	Faible
Zones rudérales	87.2	/	Faible

** directive 92/43/CEE concernant la conservation des habitats naturels ainsi que des espèces de faune et de flore sauvages dite «Directive Habitats»*

L'ensemble de ces habitats présente un **intérêt faible**. Les enjeux liés aux habitats naturels sur l'aire d'étude sont limités.

3.5.3 Végétation

Le périmètre de l'OAP se situe sur des terrains anciennement cultivés, comme en témoigne la présence de système de terrasses et d'anciennes oliveraies (*Olea europea*) également enfrichées. Aujourd'hui, lorsque l'espace n'est pas exploité, il est composé de friches herbacées avec une colonisation diffuse de ronciers, ainsi que des formations denses à Genêts d'Espagne (*Spartium junceum*). Ces deux espèces se présentent en amas très denses, quasiment monospécifiques. En conséquence, la végétation du site est constituée par des espèces herbacées rudérales et ubiquistes fréquentes. Cet ensemble, parfois pâturé, offre toutefois une certaine diversité du fait de la variabilité locale des conditions écologiques permettant un mélange d'espèces nitratophiles rudérales, avec celles des tonsures annuelles. Le site abrite également quelques îlots boisés de chênes lièges (*Quercus suber*), de petite surface.

Les espèces floristiques rencontrées sur le site sont présentées dans le tableau suivant :

Strate	Espèces
Arborée	Figuier (*Ficus carina*), Chêne liège (*Quercus suber*), Frêne à fleurs (*Fraxinus ornus*).
Arbustive	Ciste de Montpellier (*Cistus monspeliensis*), Cytise velue (*Cytisus villosus*).
Herbacée	Anthémis des champs (*Anthemis arvensis*), Canne de Provence (*Arundo donax*), Petite amourette (*Briza minor*), Brome mou (*Bromus hordeaceus*), Carthame laineux (*Carthamus lanatus*), Fumeterre officinale (*Fumaria officinalis*), Pastel des teinturiers (*Isatis tinctoria*), Gesse chiche (*Lathyrus cicera*), Luzerne tachetée (*Medicago arabica*), Picride fausse vipérine (*Picris echioides*), Maceron noir (*Smyrnium olusatrum*), Asphodèle rameux (*Asphodelus ramosus*), Avoine barbue (*Avena barbata*), Grande amourette (*Briza maxima*), Campanule raiponce (*Campanula rapunculus*), Clématite brûlante (*Clematis flammula*), Liseron des champs (*Convolvulus arvensis*), Carotte (*Daucus carota*), Inule visqueuse (*Dittrichia viscosa*), Fenouil commun (*Foeniculum vulgare*), Immortelle d'Italie (*Helichrysum italicum*), Orge des rats (*Hordeum murinum*), Millepertuis commun (*Hypericum perforatum*), Mouron des oiseaux (*Stellaria media*), Géranium herbe à robert (*Geranium robertianum*), Salsepareille (*Smilax aspera*), Gesse à larges feuilles (*Lathyrus latifolius*), Rosier toujours vert (*Rosa sempervirens*).

Espèces présentant un intérêt patrimonial : Lotier faux pied d'oiseaux, l'œillet prolifère, l'origan commun.

3.5.4 Faune

Oiseaux :

Le site offre une diversité de milieux, laquelle a permis d'identifier au moins 25 espèces d'oiseaux nicheurs. Il s'agit essentiellement de passereaux. La présence de l'étang de Biguglia à proximité est un facteur augmentant l'attractivité du secteur pour ce groupe, en tant que zone de repos, de reproduction ou de chasse. Il propose également de nombreuses ressources alimentaires qui rassemblent une diversité et des effectifs importants d'oiseaux. Deux espèces d'oiseaux sont considérées comme d'intérêt communautaire : l'alouette lulu *(Lullula arborea)* et le milan royal *(Milvus milvus)*.

Peuplement de chauves-souris :

Les études bibliographiques ont permis de recenser les trois espèces d'intérêt communautaire qui présentent un enjeu particulier sur le site : le Grand et le Petit rhinolophe et le Minioptère de Schreibe.

Le site est à la fois utilisé comme un terrain de chasse et de gîte (pour les rhinolophes).

Minioptère et le Grand rhinolophe ont des capacités de vols de plusieurs dizaines de kilomètres et sont donc capables de se déplacer sur des endroits plus favorables comme l'étang de Biguglia par exemple. Seul le Petit rhinolophe chasse dans un périmètre relativement restreint.

Concernant le gîte, seuls les Rhinolophidés semblent vraiment concernés sur le site, mais la fréquentation et les effectifs paraissent faibles. **La zone abrite donc un gîte de transit ou de reproduction**.

De plus, il faut noter la proximité du gîte à chiroptères «*Galerie de Furiani Paterno*», situé à environ 930 mètres à l'Ouest. Ce dernier bénéficie des protections de type Arrêté Préfectoral de Protection de Biotopte, ZNIEFF de type 1 et du réseau Natura sous la forme d'une Zone Spéciale de Conservation (Directive Habitat). La présence de ce gîte renforce l'intérêt du site en tant que zone de chasse pour les chauves-souris.

Reptiles :

Compte tenu de l'enclavement du site dans un contexte périurbain et urbain fort, il apparaît donc comme probable que la majorité des espèces présentes forment des populations relativement isolées, relictuelles de celles qui devaient être présentes avant l'importante urbanisation qui s'est développée en périphérie du secteur.

Pas d'observation de tortue d'Hermann, mais des études bibliographiques en ont recensé. Les densités sont cependant très faibles.

Les espèces de reptiles identifiées au sein de l'emprise du périmètre de l'OAP sont les suivantes: *Podarcis sicula*, *Podarcis tiliguerta*, *Coluber viridiflavus*.

Sources bibliographiques :

La base de données OpenObs est le portail français d'accès aux données d'observation sur les espèces. Il recense l'ensemble des observations sur le territoire français partagé par ses utilisateurs.

Ainsi, au sein du secteur de l'OAP du quartier Labrettu, plusieurs observations ont été réalisées et sont détaillées dans le tableau ci-après. La majorité des observations ont été réalisées par le bureau d'études Endemys dans le cadre de la réalisation de l'ABC de la Ville de Bastia.

Nom scientifique	Nom vernaculaire	Date	Localisation	Observateur
Testudo hermanni	Tortue d'Hermann	01/01/2016	Au sein du site	ENDEMYS
Erinaceus europaeus	Hérisson d'Europe	01/03/2017	Au sein du site	ENDEMYS
Parus major	Mésange charbonnière	01/04/2020	A proximité du site	MONEGLIA Pasquale. SPAMPANI Valentin
Pipistrellus pipistrellus	Pipistrelle commune	01/04/2020	A proximité du site	ENDEMYS
Podarcis tiliguerta	Lézard tyrrhénien	01/04/2020	A proximité du site	ENDEMYS
Chloris chloris	Verdier d'Europe	01/04/2020	A proximité du site	MONEGLIA Pasquale. SPAMPANI Valentin
Tarentola mauritanica	Tarente de Maurétanie	01/04/2020	A proximité du site	ENDEMYS

Les observations d'individus au sein du site ont été réalisées au niveau de la zone en Friche, à proximité de jardins et cultures.

3.5.5 Enjeux pour l'aménagement du site

Conditions favorables à un développement urbain	Conditions défavorables à un développement urbain
• Topographie favorable. • Accès facilité • Terrains facilement aménageable. • Sur la végétation, perte de diversité, mais enjeux faibles. Certains chênes lièges intéressants pourront faire l'objet de mesures de préservations.	• Proximité avec les zones Natura 2000. • Impact fort sur les chauves-souris. • Perte d'habitat pour l'avifaune. • Destruction d'un secteur agricole et naturel préservé au sein de l'urbanisation. • Aléa inondation très fort en aval du site (risque d'apports supplémentaires par imperméabilisation des sols).

3.6 OAP n°5 : Quartier Pastoreccia

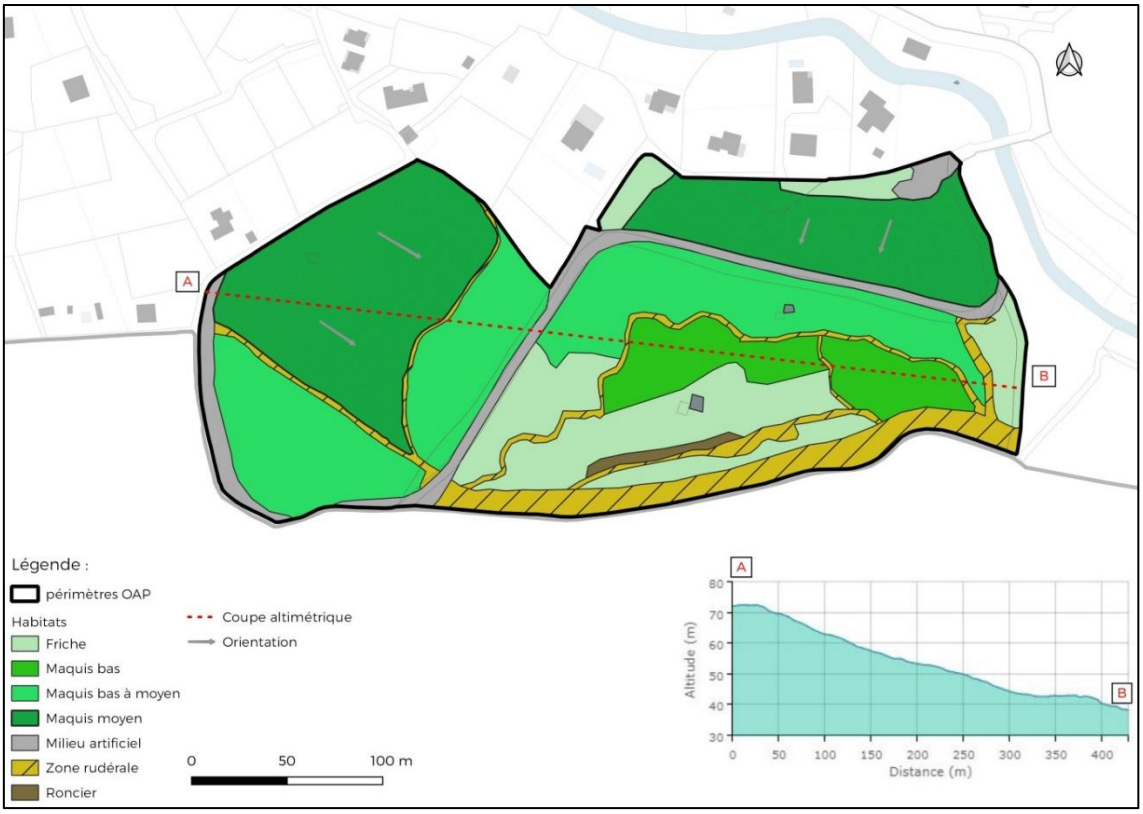
3.6.1 Description

L'OAP couvre 8,39 ha dont 6,43 ha de zone urbanisable

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

L'espace est composé essentiellement de maquis.

Cartographie des habitats de l'OAP N°5 Pastoreccia



Description du site	
Milieu physique	Une topographie légèrement vallonnée, tournée vers le littoral. Le site est traversé par le chemin de Pastoreccia faisant office de coupure du milieu.
Milieu humain	L'emprise du périmètre est enclavée au sein d'une urbanisation formée majoritairement d'habitations pavillonnaires. Un poste de transformation EDF, localisé au sein de la commune de Furiani, est limitrophe à la partie Sud du terrain. Par ailleurs, le site est surplombé de ligne haute tension qui ont pour vocation, à terme, d'être enterrées.
Milieu naturel	Le site se positionne en dehors des périmètres de protection du patrimoine naturel (ZNIEFF, Natura 2000...), mais entretient des relations avec certains d'entre eux. Son enclavement au sein de l'urbanisation lui confère un rôle de refuge pour la faune (avifaune notamment), entre les secteurs d'altitude et le littoral.
Risques	Le site présente un risque faible, concernant l'amiante environnementale. Le cours d'eau en aval du site présente un aléa d'inondation très fort : enjeu en matière d'inondation.

3.6.2 Habitats

Les différents habitats rencontrés sont les suivants :

Type d'habitat	Code CORINE biotope	Directive Habitats*	Intérêt écologique de l'habitat
Ronciers	31.831	/	Faible
Fourrés à Genêt d'Espagne	/	/	Faible
Peuplements de Canne de Provence	53.64	/	Faible
Maquis dominés par des genêts	32.37	/	Faible
Fruticées à Oliviers et Lentisques	32.211	/	Faible
Terrains en friche	87.1	/	Faible
Zones rudérales	87.2	/	Faible

** directive 92/43/CEE concernant la conservation des habitats naturels ainsi que des espèces de faune et de flore sauvages dite «Directive Habitats»*

L'ensemble de ces habitats présente un **intérêt faible**. Les enjeux liés aux habitats naturels sur l'aire d'étude sont limités.

3.6.3 Végétation

Le périmètre de l'OAP se situe sur un terrain à dominance naturelle enclavé au sein de zones pavillonnaires de la commune de Bastia et de Furiani. La partie Ouest du terrain voit sa végétation détériorée par la présence de dépôt sauvage de déchets provenant de chantiers du BTP. Le reste du terrain est caractérisé par des chemins de promenades utilisé par la population avoisinant le site. La végétation du site est caractérisée par une friche majoritairement formée de faux millet (*Panicum miliaceum*) et de poacées. Des chênes lièges (*Quercus suber*) présentant un diamètre d'envergure modéré sont également diséminés au sein du terrain. L'ensemble du site, majoritairement colonisé par des espèces herbacées et arbustives et offre une faible diversité du fait de son historique.

Les espèces floristiques rencontrées sont les suivantes :

Strate	Espèces
Arborée	Chêne liège (*Quercus suber*), Olivier sauvage (*Olea oleaster*).
Arbustive	Arbousier (*Arbustus unedo*), Aubépine à un style(*Crataegus monogyna*), Bulpèvre à feuilles en faux (*Bulpeurum falcatum*), Calicotome épineux (*Calicotome spinosa*), Cannes de Provence (*Arundo donax*) Ciste de Montpellier (*Cistus monspeliensis*), Figuier d'Europe (*Ficus carica*), Filaire à feuille étroite (*Phillyrea angustifolia*), Genêt d'Espagne (*Spartium junceum*), Jonc épars (*Juncus effusus*), Mimosa d'été (*Acacia retinodes*), Myrte commun (*Myrtus communis*), Ronce (*Rubus ulmofolius*), Salsepareille (*Smilax aspera*).
Herbacée	Achillée de Ligurie (*Achillea ligustica*), Ail rocambole (*Allium scorodoprasum*) Asperge sauvage (*Asparagus acutifolius*), Asphodèle à petits fruits(*Asphodelus ramosus*), Brome mou (*Bromus hordeaceus*), Calament népéta (*Clinopodium nepeta*), Capuchon de moine (*Arisarum vulgare*), Chardon à capitules denses (*Carduus pycnocephalus*), Chicorée sauvage (*Cichorium intybus*), Crételle commune (*Cynosurus cristatus*), Hyoséride radiée (*Hyoseris radiata*), Immortel d'Italie (*Helichrysum italicum*), Inule visqueuse (*Dittrichia viscosa*), Ipomée des Indes (*Ipomoea indica*), Linaire commune (*Linaria vulgaris*), Mercuriale annuelle (*Mercurialis annua*), Millet commun(*Panicum miliaceum*), Molène siunée (*Verbascum sinuatum*), Pâquerette (*Bellis perennis*), Petite amourette (*Briza minor*), Plantain corne-de-cerf (*Plantago coronopus*), Ravenelle (*Raphanus raphanistrum*), Reichardie (*Reichardia picroides*).

3.6.4 Faune

Oiseaux :

Le site offre une diversité de milieux, laquelle a permis d'identifier une dizaine d'espèces différentes. Il s'agit essentiellement de passereaux. La présence de l'étang de Biguglia à proximité est un facteur augmentant l'attractivité du secteur pour ce groupe, en tant que **zone de repos, de reproduction ou de chasse**. Il propose également de nombreuses ressources alimentaires qui rassemblent une diversité et des effectifs importants d'oiseaux. Deux espèces d'oiseaux sont considérées comme d'intérêt communautaire : le gobemouche gris (*Muscicapa striata*) et le milan royal (*Milvus milvus*).

Peuplement de chauves-souris :

Aucune étude bibliographique n'a été menée au niveau du secteur de l'OAP de Pastoreccia concernant le taxon des chiroptères. Cependant, la ZNIEFF de type I de la Galerie de Furiani est localisée à près de 350m du site et le ruisseau de Corbaia est localisé en limite Nord Est du

périmètre de l'OAP. Le site peut donc jouer le rôle de zone de chasse et/ou de zone de transit. Toutefois le ruisseau de Corbaia a été fortement remanié et artificialisé au sein de la zone d'activités d'Erbajolo, au contact direct de la zone de projet

Concernant la ZNIEFF de la Galerie de Furiani, le formulaire de la ZNIEFF indique que le site accueil un effectif important de Minoptère de Schreibers en transit. Le site représente aussi un gite majeur de transit pour le Murin de Capaccini et le Rhinolophe euryale. Le formulaire de la ZNIEFF indique également la présence du Murin du Maghreb, du Grand et du Petit rhinolophe au sein du site. Cette ZNIEFF bénéficie également des protections de type Arrêté Préfectoral de Protection de Biotopte, ZNIEFF de type 1 et du réseau Natura sous la forme d'une Zone Spéciale de Conservation (Directive Habitat).

Ainsi, ces différentes espèces de chiroptères sont susceptibles d'utiliser le site de Pastoreccia comme zone de chasse et/ou de transit.

Reptiles :

Le site forme une dent creuse dans un secteur d'habitations pavillonnaires. La présence de murets en pierre sèche en périphérie et au sein du site et d'anciennes bâtisses en pierre sèche au sein de l'OAP offre la possibilité de zone de refuge pour les reptiles.

Pas d'observation de tortue d'Hermann, le terrain est localisé dans une zone comme identifiée dans un secteur de répartition diffuse de la tortue d'Hermann.

3.6.5 Enjeux pour l'aménagement du site

Conditions favorables à un développement urbain	Conditions défavorables à un développement urbain
• Topographie favorable. • Terrains immédiatement desservis par une voie existante. • Friche agricole facilement aménageable sur la partie Est du site. • Sur la végétation, perte de diversité, mais enjeux faibles. Certains chênes lièges intéressants pourront faire l'objet de mesures de préservations.	• Proximité avec les zones Natura 2000. • Perte d'habitat pour l'avifaune. • Destruction d'anciennes bâtisses en pierre sèche (en ruines) jouant une zone de refuge pour les reptiles • Destruction d'un secteur agricole et naturel préservé au sein de l'urbanisation. • Aléa d'inondation très fort, au niveau de la limite Est du site (hors zone à urbaniser).

3.7 OAP n°6 : Quartier Campo Ventosu

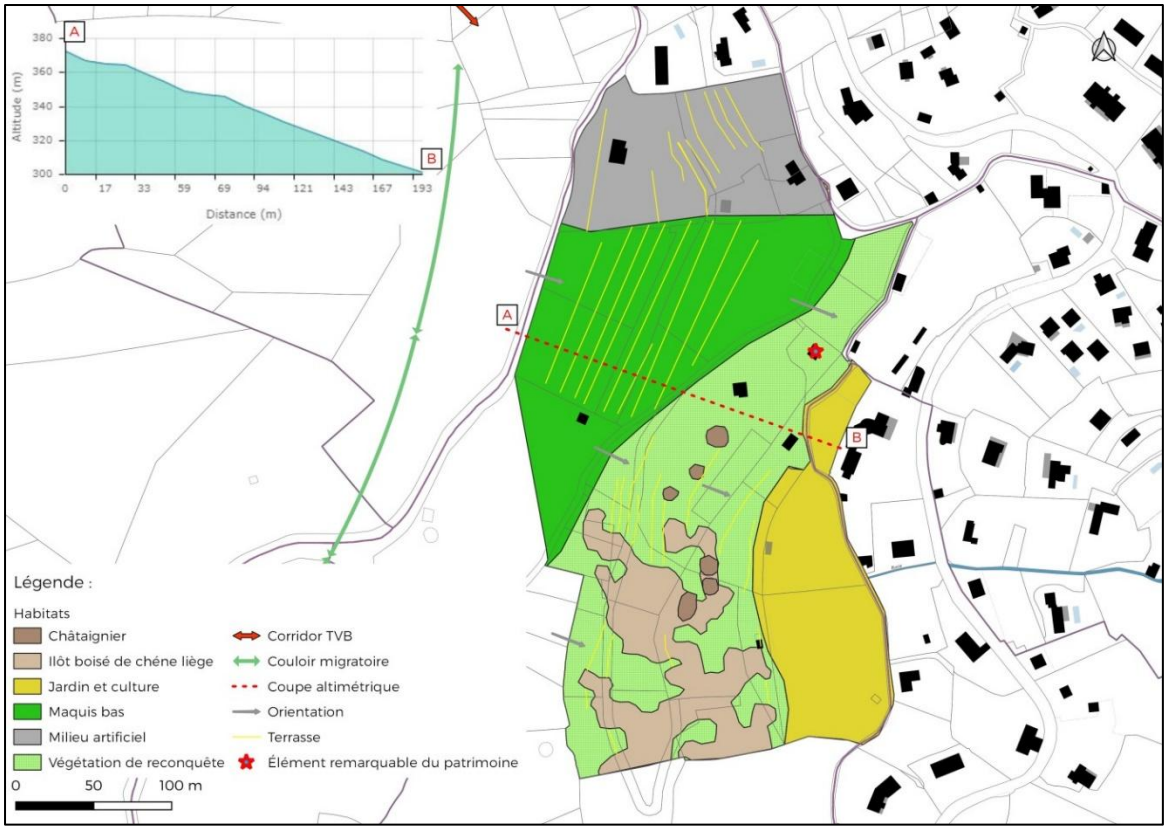
3.7.1 Description

L'OAP couvre une superficie de 5,05 ha, dont 2,99 ha de zone à urbaniser.

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

Une unité foncière, située hors zone urbanisable, est cultivée en oliviers et agrumes.

Cartographie des habitats de l'OAP N°6 Campo Ventosu



Description du site	
Milieu physique	Une topographie de moyenne montagne avec une forte pente (>20%). Le secteur a été organisé en terrasses pour l'exploitation agricole. Il a été observé des affleurements de roche indiquant une roche mère à faible profondeur.
Milieu humain	Il s'agit d'un secteur d'habitat individuel diffus, associé à des jardins privés et agricoles. Une piste traverse le site, desservant les hauteurs et la piste de Défense de la Forêt Contre l'Incendie (DFCI). Il faut également noter la présence d'une ligne à haute tension qui traverse le site.
Milieu naturel	L'espace se situe en dehors des zonages de protection du patrimoine naturel. Il correspond toutefois à l'extrémité d'un corridor écologique qui relie la zone urbanisée aux réservoirs de biodiversité présents sur les hauteurs (1,2 km à l'Ouest). De manière générale, ce secteur montagneux correspond à un couloir migratoire important, très fréquenté par l'avifaune. La végétation globalement à un maquis bas en partie Ouest et une végétation de reconquête en partie Est, associé à un îlot boisé de chêne liège (*Quercus suber*) et quelques châtaigniers (*Castanea sativa*).
Risques	Le site présente un risque face aux incendies et feux de forêts. Ainsi qu'un risque faible lié à l'amiante environnementale.

3.7.2 Habitats

Les différents habitats rencontrés sont les suivants :

Type d'habitat	Code CORINE	Directive*	Intérêt écologique de l'habitat
Bosquet de Chêne liège	84.3	/	Faible
Maquis bas à Cistus	32.34	/	Faible

** directive 92/43/CEE concernant la conservation des habitats naturels ainsi que des espèces de faune et de flore sauvages dite «Directive Habitats»*

Les habitats présentent un **intérêt faible**. Les enjeux liés aux habitats naturels sur l'aire d'étude sont donc limités.

3.7.3 Végétation

Les espèces floristiques rencontrées sur le site sont présentées dans le tableau suivant :

Strate	Espèces
Arborée	Chêne liège (*Quercus suber*), Châtaignier (*Castanea sativa*).
Arbustive	Arbousier (*Arbutus unedo*), Filaria à feuilles étroites (*Phillyrea angustifolia*), Euphorbe arborescente (*Euphorbia dendroides*), Genêt corse (*Genista corsica*), Daphné garou (*Daphne gnidium*), Bruyère arborescente (*Erica arborea*), Ciste de Montpellier (*Cistus monspeliensis*), Ciste de Crête (*Cistus creticus*).
Herbacée	Achillée de Ligurie (*Achillea ligustica*), Asphodèle à petits fruits (*Asphodelus ramosus*), Fougère aigle (*Pteridium aquilinum*).

3.7.4 Faune

Le site ne présente pas un intérêt majeur pour la tortue d'Hermann (*Testudo hermanni*). En revanche il a pu être observé des lézards et serpents dont la couleuvre verte et jaune (*Hierophis viridiflavus*) qui profite des éboulis et des murets en pierres. Le site est également très fréquenté par l'avifaune (verdier, martinet, chardonneret élégant...) qui le fréquente pour chasser et se reproduire.

La partie haute de l'OAP fait partie des couloirs migratoires hivernaux identifiés dans la bibliographie scientifique (migration des pigeons ramiers notamment).

3.7.5 Enjeux pour l'aménagement du site

Conditions favorables à un développement urbain	Conditions défavorables à un développement urbain
• Végétation de reconquête. • Peu d'intérêt écologique en frange Est. • Projet en continuité de l'urbanisation.	• Corridor migratoire important. • Extrémité d'un corridor écologique de la TVB du territoire. • Extension de l'urbanisation vers les hauteurs correspondant à des secteurs agricoles et naturels préservés. • Boisement de chêne liège au Sud à préserver. • Une topographie marquée. • Présence de risques incendie et amiantifère. • Destruction de terrasses agricoles d'un fort intérêt patrimonial. • Impact paysager important.

3.8 Quartier Paratoghju – Fangu

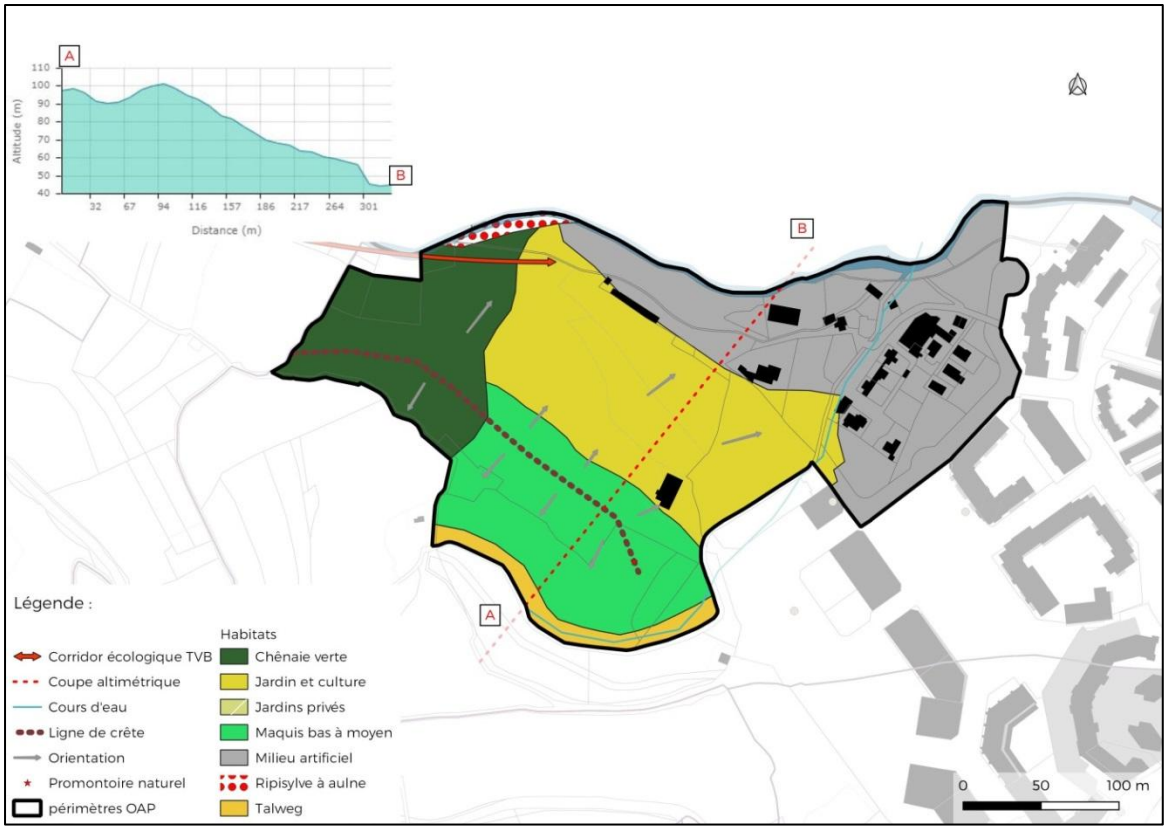
3.8.1 Description

Le secteur d'étude pour une OAP future couvre une superficie de 7,61 ha.

Au sein de ce périmètre, la zone à urbaniser représente 4,14 ha et la zone urbaine à recomposer 1,25 ha. Le reste étant affirmé au sein du PLU en tant qu'espace naturel, pour une partie à préserver et pour autre partie à renaturer (abords du ruisseau).

Il est localisé en limite Nord-Ouest de l'agglomération, dans le prolongement d'une zone densément bâtie sous forme de collectifs ; le quartier résidentiel du Fangu.

Cartographie des habitats du quartier Paratoghju - Fangu



Description du site Paratoghju - Fangu	
Milieu physique	Une topographie de type piémont, présentant des talus, pentes et talwegs, qui se divise en **deux versants** distincts, séparés par une **ligne de crête**. Un promontoire rocheux se présente à l'extrême Sud de cette dernière. Deux cours d'eau s'écoulent dans les talwegs en limite Nord et Sud du site.
Milieu humain	La frange Est présente des bâtiments résidentiels collectifs. Au Nord il s'agit davantage d'habitat individuel. Une activité de stockage de matériaux est également présente en partie Nord du site.
Milieu naturel	Le site se positionne en dehors de tout zonage de protection du patrimoine naturel. Plusieurs habitats plus ou moins artificialisés s'y présentent, du jardin à la chênaie verte. Il faut noter la présence d'une ripisylve à Aulne au Nord et d'une végétation d'accompagnement du talweg au Sud. Un gradient de naturalité croissante existe dans un axe Est-Ouest, par éloignement de l'urbanisation. L'espace se situe à l'extrémité d'un corridor identifié au sein de la trame verte et bleue (TVB) du territoire.
Risques	Les roches visibles témoignent d'un contexte géologique marqué par les **affleurements de serpentinite** et un risque amiantifère important (occurrence faible à forte). Risque d'inondation très fort au niveau du ruisseau du Fiuminale.

3.8.2 Habitats

Les différents habitats rencontrés sont les suivants :

Type d'habitat	Code CORINE biotope	Directive Habitats*	Intérêt écologique de l'habitat
Forêt de chêne vert	45.31	9340	Fort
Maquis bas à Ericacées	32.32	/	Faible
Terrains en friche	87.1	/	Faible
Peuplement de Cannes de Provence	53.62	/	Faible
Aulnaie	41.C	92A0	Fort

** directive 92/43/CEE concernant la conservation des habitats naturels ainsi que des espèces de faune et de flore sauvages dite «Directive Habitats»*

Deux habitats sont d'intérêt communautaire sur le site. Ces derniers sont localisés en partie Nord-Ouestdu secteur d'étude.

L'Aulnaie se situe à l'extérieur de la zone urbanisable, tandis qu'une partie de la forêt de chêne vert y est incluse.

3.8.3 Végétation

Les espèces floristiques rencontrées sur le site sont les suivantes :

Strate	Espèces
Arborée	Olivier sauvage et cultivé (*Olea europaea*), Frêne (*Fraxinus ornus*), Eucalyptus (*Eucalyptus globulus*), Platane (*Platanus* x *hispanica*), Chêne liège (*Quercus suber*), Chêne vert (*Quercus ilex*), Figuier (*Ficus carica*) , Aulne glutineux (*Alnus glutinosa*), arbres fruitiers cultivés et ornementaux plantés.
Arbustive	Arbousier (*Arbutus unedo*), Ronce (*Rubus sp*.), Myrte (*Myrtus communis*), Pistachier lentisque (*Pistacia lentiscus*), Prunellier (*Prunus spinosa*), Cytise triflore (*Cytisus villosus*), Aubépine monogyne (*Crataegus monogyna*), Bruyère arborescente (*Erica arborea*), Ciste de Montpellier (*Cistus monspeliensis*), Ciste de Crête (*Cistus creticus*), Buplèvre arbustif (*Bupleurum fruticosum*), Nerprun alaterne (*Rhamnus alaternus*), Fragon (*Ruscus aculeatus*).
Herbacée	Canne de Provence (*Arundo donax*), Lierre grimpant (*Hedera helix*), Vipérine commune (*Echium vulgare*), Clématite brûlante (*Clematis flammula*), Orge des rats (*Hordeum murinum*) , Chardon-Marie (*Silybum marianum*), Inule visqueuse (*Dittrichia viscosa*), Scabieuse (*Sixalix atropurpurea*), Herbe aux femmes battues (*Tamus communis*), Achillée de Ligurie (*Achillea ligustica*) , Plantain sp. (*Plantago sp*.), Oyat (*Ammophila arenaria*), Queue de lièvre (*Lagurus ovatus*), Chèvrefeuille des Baléares (*Lonicera implexa*), Brachypode rameux (*Brachypodium retusum*), Maceron (*Smyrnium olusatrum*), Acanthe molle (*Acanthus mollis*), Fumeterre sp. (*Fumaria sp*.), Pariétaire judaïque (*Parietaria judaica*), Ortie (*Urtica dioica*), Nombril de vénus (*Hydrocotyle vulgaris*), Asperge piquante (*Asparagus acutifolius*), Coquelicot (*Papaver rhoeas*), Millepertuis perforé (*Hypericum perforatum*) , Salsepareille (*Smilax aspera*), Campanule raiponce (*Campanula rapunculus*), Géranium Herbe à Robert (*Geranium robertianum*), Raisin d'Amérique (*Phytolacca americana*).

Données bibliographiques

La base de données OpenObs est le portail français d'accès aux données d'observation sur les espèces. Il recense l'ensemble des observations sur le territoire français partagé par ses utilisateurs.

Au sein du secteur d'étude de la future l'OAP du quartier Paratoghju - Fangu, aucune observation n'a été réalisée, néanmoins, les données d'observations faites à proximité du site sont détaillées dans le tableau ci-après.

Nom scientifique	Nom vernaculaire	Date	Localisation	Observateur
Alyssum corsicum	Alysson de Corse	13/08/2009	A proximité du site	DELAGE Alain (CBNC)
Ammi majus	Ammi élevé	13/08/2009	A proximité du site	DELAGE Alain (CBNC)

3.8.4 Faune

Le site ne présente pas un intérêt majeur pour la tortue d'Hermann (*Testudo hermanni*). En revanche les autres espèces de reptiles (lézards et serpents) peuvent y trouve des habitats favorables par la présence de murets en pierre, tas de gravats et zones ouvertes telle que la friche.

La ripisylve au Nord est susceptible d'être particulièrement fréquentée par l'avifaune ainsi que les chiroptères, comme zone de chasse.

3.8.5 Enjeux pour l'aménagement du site

Conditions favorables à un développement urbain	Conditions défavorables à un développement urbain
• Une grande partie de la zone est déjà artificialisée et/ou maîtrisée (59%) • Projet en continuité de l'urbanisation existante. • Végétation essentiellement rudérale.	• Une topographie contraignante (pente, talweg). • Présence d'une ripisylve. • Présence d'un corridor écologique. • Potentiel important en termes de reptiles. • Risques amiantifère important une partie localisée de la zone d'études. • Impact paysager important par la destruction des jardins en terrasse. • Présence d'habitats communautaires. • Aléa inondation en aval du site (risque d'apports supplémentaires par imperméabilisation des sols).

4. ANALYSE LES INCIDENCES NOTABLES PROBABLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT

4.1 Sur le milieu physique

4.1.1 Le réseau hydrographique

Dans le cadre du projet du PLU de Bastia, les enjeux concernant le réseau hydrographique sont essentiellement liés à la préservation de sa qualité écologique et physico-chimique, au maintien du libre écoulement des cours d'eau ainsi qu'à l'absence de modifications majeures de ses caractéristiques naturelles (débit, naturalité du lit...).

Pour rappel, les principaux cours d'eau du territoire drainant les eaux du bassin versant de la commune traversent des zones urbanisées.

Le ruisseau de Fiuminale

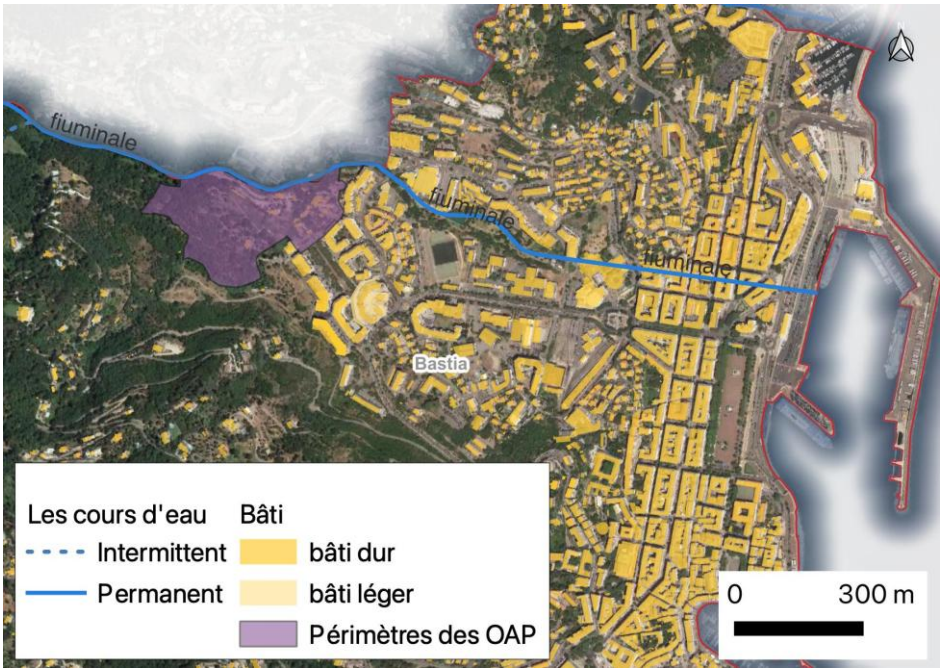
Le ruisseau de Fiuminale au Nord traverse la zone urbanisée existante du centre-ville, d'abord ouvert, son lit est ensuite canalisé par voie souterraine. Ce tronçon, protégé par un dispositif de blocage des corps flottants placé en amont, est compris entre la buse du pont de l'Annonciade et l'exutoire en mer. Il débouche dans le port de Bastia.

Dans ce secteur, le projet de PLU maintien l'enveloppe urbaine existante, mais propose un développement sur la partie Ouest.

Le zonage du PLU et le règlement affirment la préservation des abords du cours d'eau à travers un zonage en Nj aux abords de ce cours d'eau alors qu'une partie était inclue en zone urbaine avec le PLU de 2009. Si les abords du cours d'eau sont donc protégés, les incidences du futur projet sur le cours d'eau seront l'augmentation des apports des eaux météorites lors des périodes de précipitation, induisant une saturation (déjà existante) de la partie souterraine.

Toutefois, les mesures de réduction seront normalement prises en compte et étudiées lors de l'élaboration du projet.

Vue du secteur d'OAP à proximité du cours d'eau de Fiuminale



Le ruisseau de Lupinu

La superficie du bassin versant est de 5.6 km², pour une longueur de 4.6 km et une pente moyenne de 21 %.

Il peut se diviser en deux parties :

- La zone amont ou le cours d'eau est à surface libre. Le tronçon amont présente de très fortes pentes, supérieures à 20 %. Le régime d'écoulement y est torrentiel avec de très fortes vitesses (jusqu'à 6 m/s pour l'évènement centennal). Le cours d'eau traverse une zone rurale. Le lit mineur est bien marqué et la végétation sur les berges est abondante. Le Lupinu est traversé entre autres par 2 routes communales et 3 passerelles d'accès privatives aux habitations.
- La zone aval qui traverse la partie urbaine en souterrain. Elle commence à l'aval du pont du Chemin de Fer Corse (CFC) et débouche en mer à l'Est de la route littorale. Les débits débordés au niveau de l'ouvrage de chemin de fer s'évacuent par la rive droite, par surverse sur l'Avenue de la Libération, puis ruissellent ensuite jusqu'à la mer selon deux cheminements :
  > une partie du débit continue à s'écouler sur l'Avenue de la Libération
  > l'autre partie emprunte le chemin qui longe le cours souterrain du Lupinu.

Le Lupinu est enterré sur le dernier quart de son linéaire ; et c'est à l'entrée de la section busée que les principaux désordres ont eu lieu avec une hauteur mesurée de 2,20 mètres sur le bâtiment en rive droite avant l'entonnement.

Le projet de PLU prévoit un développement urbain à Paese Novu à travers une zone à urbaniser et la densification des espaces déjà bâtis à proximité.

A l'instar du cours d'eau de Fiuminale, les impacts sur les cours d'eau concerneront principalement l'augmentation des débits ruisselés lors des périodes de précipitation.

Enfin, les ruisseaux de de Corbaja et Montesoro présentent la même problématique, hormis le fait que ces cours d'eau sont peu canalisés (passage sous la T11).

Parmi les principales sources de pollution d'origine anthropique, il est notamment important de surveiller le bon fonctionnement du réseau de collecte et de transfert. L'installation de traitement des eaux usées domestiques de Bastia Sud rejette les eaux traitées en mer par l'intermédiaire d'un émissaire. La station est conforme en équipement et performance.

Le défrichement, le terrassement ou la création d'accès par exemple pourra contribuer à augmenter l'imperméabilité des sols, et le lessivage de ces derniers lors de précipitations pluviales, au détriment d'une infiltration naturelle sur site. Ceci est susceptible d'augmenter le débit du cours d'eau, de favoriser l'apport massif de matière organique, ainsi que le remodelage du lit non naturellement calibré pour une vitesse et un volume d'écoulement qui augmente soudainement.

Selon l'activité en place et les pratiques mises en œuvre, le cours d'eau pourra se voir considérablement altéré par les différentes émissions/pollutions.

Les dispositions transitoires inscrites au règlement du PLU pour la gestion des eaux pluviales doivent permettre une réduction de cette incidence. La mise en place du zonage et règlement pluvial qui sera mis en place par la CAB permettra d'y répondre également.

Dans le même objectif, la préservation d'un minimum de surfaces non imperméabilisées à conserver en espace de pleine terre , imposée au règlement de chaque zone (et qui ne l'était pas avec le PLU de 2009), doit participer à limiter ces incidences.

La mise en œuvre du plan pourrait occasionner une augmentation des problématiques liées à la gestion des eaux pluviales. En l'attente du zonage et règlement pluvial qui sera prochainement réalisé par la CAB, des mesures sont prises avec le PLU afin de réduire l'incidence des projets d'urbanisation.

4.1.2 Les eaux souterraines

Le territoire communal de Bastia repose sur deux masses d'eau souterraines différentes :

- Le Sud-Est du territoire repose sur les Alluvions de la Plaine de la Marana-Casinca (Bevinco, Golo, Plaine de Mormorana, Fium'Alto) (code : FREG335)
- Le restant du territoire communal repose sur les Formations métamorphiques du Cap-Corse et de l'Est de la Corse (code : FREG605)

L'urbanisation prévue par le projet de PLU engendrera une artificialisation des sols accentuant le manque d'infiltration des eaux. Des mesures visant à limiter et/ou compenser cette artificialisation des sols sont prévues.

Les activités agricoles nécessitent la présence d'une ressource en eau abondante et facilement accessible, qu'il s'agisse de cours d'eau ou de nappes phréatiques. Les intrants dispersés sur les parcelles peuvent occasionner une pollution de la nappe.

Ainsi, le projet de Bastia engendrera de faibles incidences sur la ressource souterraine. Une attention particulière sera portée sur l'absence de pollution, notamment en rapport avec l'agriculture.

4.1.3 Les eaux de baignades

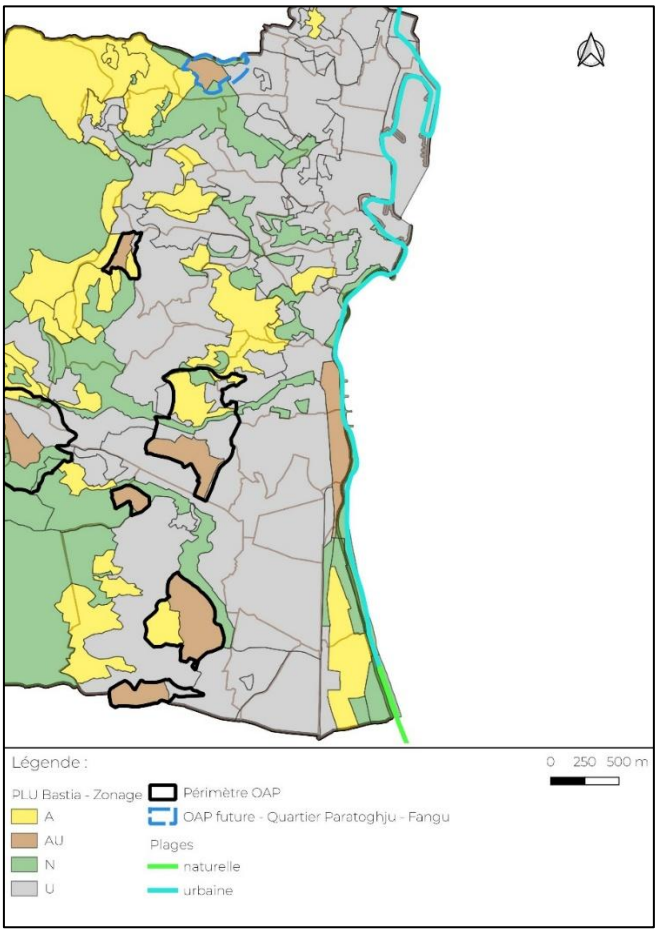
La plage de Ficaghjola est localisée au Sud de la citadelle de Bastia. Depuis 2019, l'ARS classe ce site de baignade comme excellent. Les résultats des analyses de l'année 2023 indiquent un bon état de la qualité de l'eau, à l'exception du dernier résultat datant du 28/08/2023 faisant état d'une qualité de l'eau moyenne (présence d'Escherichia coli).

Cette plage est classée comme étant à vocation urbaine au PADDUC tout en étant affirmée en tant que zone naturelle avec le PLU. Certaines extensions prévisionnelles et certaines OAP sont localisées en amont de cette plage.

La plage de l'Arinella est localisée à l'extrémité Sud du territoire. Depuis 2019, l'ARS classe ce site de baignade comme excellent. Les résultats des analyses de 2023 font état d'une bonne qualité des eaux de baignade à l'exception de deux prélèvements, le 17/07/2023 et le 31/07/2023 qui présentaient une qualité de l'eau moyenne causé par la présence d'Escherichia coli.

Cette plage est classée au PADDUC comme étant pour partie en vocation naturelle au droit de l'ERC et pour partie à vocation urbaine sur le reste de la plage et du front de mer. L'ensemble de la plage d'Arinella est affirmé en tant que zone naturelle avec le PLU. Outre les extensions urbaines prévisionnelles localisés en amont de ce site, la présence d'une ICPE et de l'unité de traitement des eaux usées domestiques de la commune à proximité peuvent être source de dégradation de la qualité des eaux de baignade. Des mesures sont alors mises en œuvre pour éviter toute pollution des eaux de baignades (surveillance des sites, mesure de la qualité des eaux…).

Cartographie de la vocation des plages du territoire communal de Bastia



La définition précise des vocations des plages permet d'instaurer les règles proches à chacun. Les plages naturelles n'ont pas pour vocation d'accueillir des activités en dehors de l'usage libre et gratuit par le public. Les constructions autres que les postes de secours et les sanitaires publics y sont interdites et les activités de pêches sont autorisées, voire promues, sans structure à terre.

Tandis que les plages à vocation urbaines autorisent un certain nombre d'installations (cales de mise à l'eau à haut niveau de service, stationnement d'embarcations, bases nautiques, paillotes et restaurant, sanitaire…), potentiellement vectrices de rejets dans le milieu naturel (déchets, effluents).

Le règlement du PLU de Bastia prévoit que ces aménagements soient temporaires/saisonniers, pour la plupart hors la bande des 100 m et uniquement à Arinella de manière plus restrictive que ne le permet le PADDUC au niveau de la plage sablonneuse. Le règlement du secteur Nrc est également strict afin de préserver l'ERC, affirmant également pour ce dernier un objectif de renaturation. Un partenariat avec le Conservatoire du Littoral est en cours d'étude pour la préservation/valorisation de l'ensemble du site d'Arinella.

La réalisation du projet permet d'assurer une protection du linéaire côtier au niveau de l'ERC de l'Arinella de manière à éviter des pollutions dans ce milieu. Le projet ne sera pas vecteur d'incidences significatives sur la qualité de l'eau de baignade sous réserve que les activités portuaires et agricoles soient adéquates.

4.2 Sur le milieu naturel

4.2.1 Sur les zonages du patrimoine naturel

Les ZNIEFF de type I

Le territoire communal de Bastia comprend deux ZNIEFF de type I :

- Les crêtes asylvatiques du Cap Corse
- L'étang, zone humide et cordon littoral de Biguglia.

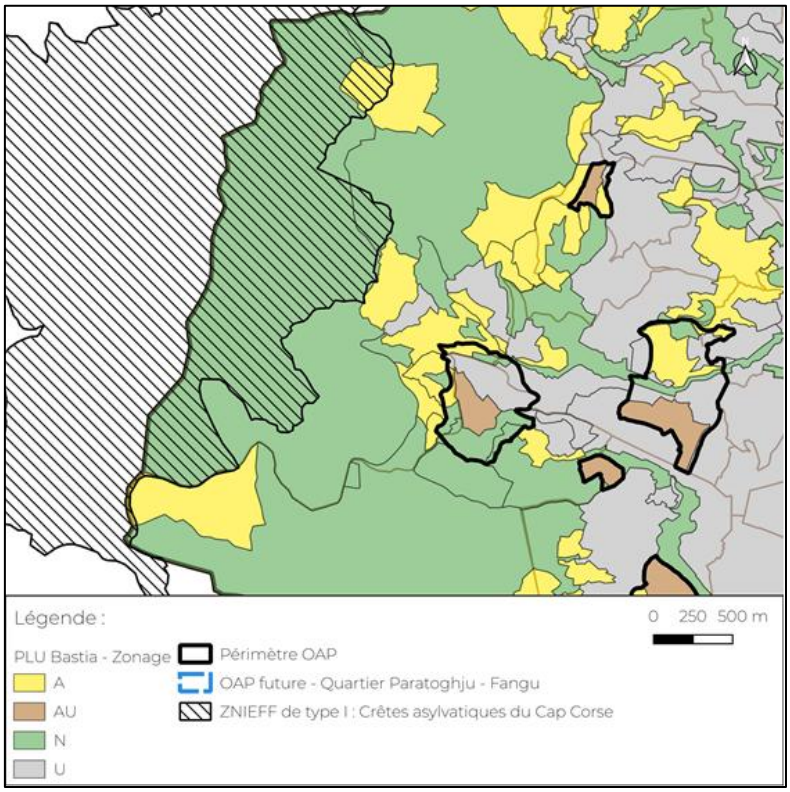
Une troisième ZNIEFF de type I est limitrophe à la commune de Bastia, il s'agit de la Galerie de Furiani, localisée à l'extérieur de la limite Sud du territoire communal.

Les crêtes asylvatiques du Cap Corse

Au regard du projet du PLU et de l'éloignement de cette zone naturelle vis-à-vis des différentes zones d'extension projeté, les impacts sont considérés comme faibles à négligeable.

Cette ZNIEFF, localisée en amont hydraulique de l'urbanisation du territoire communal de Bastia, est majoritairement classée, par le zonage du PLU, en zone naturelle (zone N) et partiellement en zone agricole (zone A). L'agriculture extensive présente au sein de cet espace est favorable au maintien d'espace semi-ouverts.

Carte de la ZNIEFF de type I « Crêtes asylvatiques du Cap Corse »



Ainsi, le projet du PLU n'aura aucune incidence sur la ZNIEFF de type 1 des crêtes asylvatiques du Cap Corse.

L'étang, zone humide et cordon littoral de Biguglia

L'extrémité Sud-Est du territoire communal accueil une partie de la ZNIEFF de type I « Etang, zone humide et cordon littoral de Biguglia ». Le PLU de la commune a intégré cette ZNIEFF dans un secteur spécifique en zone Naturelle (secteur Nrc), reconnaissant et affirmant son caractère d'espace naturel remarquable caractéristique du littoral.

L'adaptation du périmètre de l'ERC a été réalisée selon les critères du PADDUC et est détaillé dans la partie relative à l'état initial de l'environnement, il est en conséquence un peu plus grand que le strict périmètre inscrit au PADDUC.

La délimitation à une échelle cadastrale de l'ERC de l'Arinella a pris en considération l'avis émis par la DREAL de Corse sur le sujet. Ainsi, les limites de l'ERC au sein du territoire communal de Bastia prennent en considération les limites définies par le PADDUC de Corse et se basant sur la ZNIEFF de type I de l'étang, zone humide et cordon littoral de Biguglia (code : 940004079) tout en s'étendant le long du littoral jusqu'au niveau du camping de l'Arinella. Ainsi, l'arrière-dune et sa végétation sont comprises dans les limites de cet ERC et, par conséquence, feront l'objet d'une préservation. La superficie de l'ERC de la commune s'étend ainsi sur 8,24 hectares.

Le règlement prévoit en outre :

- un objectif à terme de renaturation dans la partie se superposant au dépôt gazier, contenu dans le périmètre de la ZNIEFF.

- de ne pas exploiter les terres à des fins agricoles au-delà de ce qui est déjà cultivé afin de préserver le cordon dunaire ; il s'agit ici de concilier préservation de l'espace naturel et l'historique agricole du site (culture fourragère).

Cette ZNIEFF est localisé en aval hydraulique de l'urbanisation communale et des zonages prévus pour les OAP.

Au regard du projet de PLU et de son importance, les impacts probables sur cette espace naturels sont liés aux rejets effectués dans le réseau hydrographique (agriculture, eaux pluviales, eaux usées traitées, liés à l'urbanisation en amont).

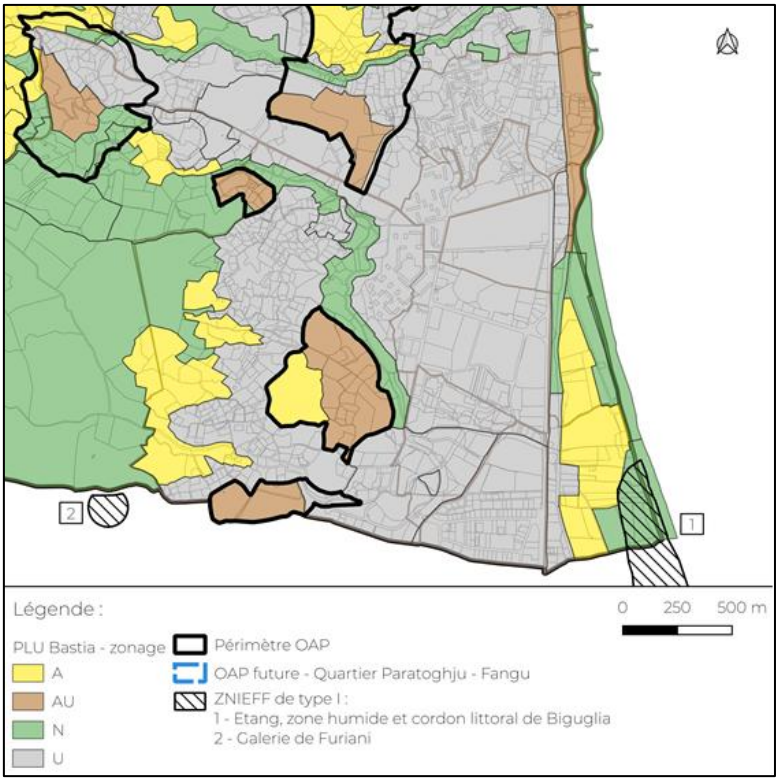
L'ensemble des constructions bâties en amont de cette zone d'intérêt seront raccordés au réseau de collecte des eaux usées domestiques limitant ainsi le risque de rejet direct dans le milieu naturel pouvant engendrer une pollution du milieu.

Les extensions projetées sont localisées à plus de 1km de l'ERC.

Les principales causes de dégradation de la qualité écologique de cet espace concernent la présence, en constante évolution, des espèces invasives (comme la griffe de sorcière), mais également les macro-déchets ramenés par la mer (y compris les médias des unités de dépollution des eaux usées domestiques).

Considérant l'urbanisation existante et la présence d'une ICPE à proximité du site, le projet du PLU n'entrainera pas d'incidence sur le site de la ZNIEFF de l'étang, zone humide et cordon littoral de Biguglia. Un objectif de renaturation à terme est par ailleurs affirmé.

Carte de la ZNIEFF de type I « Etang, zone humide et cordon littoral de Biguglia » et de la Galerie de Furiani



Galerie de Furiani

La ZNIEFF de la galerie de Furiani est situé au sein de la commune du même nom, à proximité de la limite Sud du territoire communal de Bastia.
Le zonage du PLU de Bastia identifie les terrains avoisinant ce site en zone naturel et agricole.

Au regard du projet de PLU et de son importance, les impacts probables sur cette espace naturels sont majoritairement l'urbanisation. En effet, cette ZNIEFF accueil plusieurs espèces de chiroptères. L'urbanisation envisagée par le projet du PLU de Bastia est susceptible d'engendrer une perte de zone de chasse pour certains individus de chiroptères.
Néanmoins, des études ont été menées (voir fiche ZNIEFF et Natura 2000) démontrant que l'incidence, sur les chiroptères, d'une densification de l'urbanisation peut être considérée comme faible.

Considérant l'urbanisation au sein du territoire communal de Bastia et les études menées sur les périmètres des OAP, le projet du PLU n'entrainera pas d'incidence sur le site de la ZNIEFF de la galerie de Furiani.

4.2.2 Sur la trame Verte et Bleue

Les cœurs de biodiversité et réservoirs

Les réservoirs de biodiversité de la commune de Bastia sont majoritairement classés en zone naturel (N), et sont par conséquent protégés (principe d'inconstructibilité y compris pour les constructions agricoles).

Les réservoirs et cœurs de biodiversité identifiés au sein de la commune de Bastia sont les suivants :

- La ZNIEFF de type I des crêtes asylvatiques du Cap-Corse
- L'ERC de la plage de l'Arinella

Ces derniers s'inscrivent, majoritairement, au sein de zonage naturelle pour les crêtes asylvatiques du Cap-Corse, mais aussi au sein d'un zonage agricole, assurant de fait le maintien de leur vocation écologique et la diversité des milieux tout en faisant obstacle à toute nouvelle construction.

La présence de zones agricoles au sein des réservoirs ou cœurs de biodiversité n'est pas antagoniste avec leur rôle écologique. Au contraire, si les superficies sont mesurées, comme c'est le cas, par exemple, pour le réservoir de la ZNIEFF de type I, les espaces agricoles ouverts offrent une plus grande diversité d'habitats. Pour les rapaces et les chiroptères par exemple, elles offrent des zones de chasse privilégiées.

Le projet prévoit des extensions en continuité immédiate du tissu urbain existant. Ces dernières sont distantes de la ZNIEFF de type I des crêtes asylvatiques du Cap Corse.

Toutefois, plusieurs extensions sont localisées en amont hydraulique de l'ERC de l'Arinella. Cette localisation combinée au renforcement urbain des espaces bâtis au-dessus du chemin d'Agliani pourrait occasionner des incidences liées notamment aux écoulements hydrauliques des zones urbanisées.

Des mesures de gestion des eaux pluviales seront étudiées notamment au niveau de la zone à urbaniser de Labrettu.

Le secteur de l'ERC de l'Arinella subit néanmoins d'ores et déjà des nuisances diverses (bruit, lumière, fréquentation…) occasionné par la proximité d'une ICPE et de la plage de l'Arinella.

Les corridors écologiques

L'élaboration du PLU permet de définir à travers la trame verte et bleue, les principaux corridors écologiques à l'échelle locale. Dans l'ensemble, les corridors écologiques définis dans le diagnostic

du présent document, seront préservés de toute fragmentation, car ils sont classés en zone naturelle ou agricole.

En outre, la révision générale renforce cette protection par des coupures d'urbanisation délimitées pour application de la loi littoral et réglementées de manière stricte.

Ces corridors assurent, en général, un couvert végétal continu, ou des écotones, de haies agricoles.

Plusieurs corridors principaux ont été identifiés lors de la réalisation de la TVB :

- Voies de migrations prioritaires identifiées au niveau de la crête principale matérialisant la dorsale centrale de la chaîne montagneuse du Cap-Corse.
- Le corridor descendant du col de Teghime, en passant par le rocher d'Anta, vers les zones urbanisées de Furiani et de Corbaja.

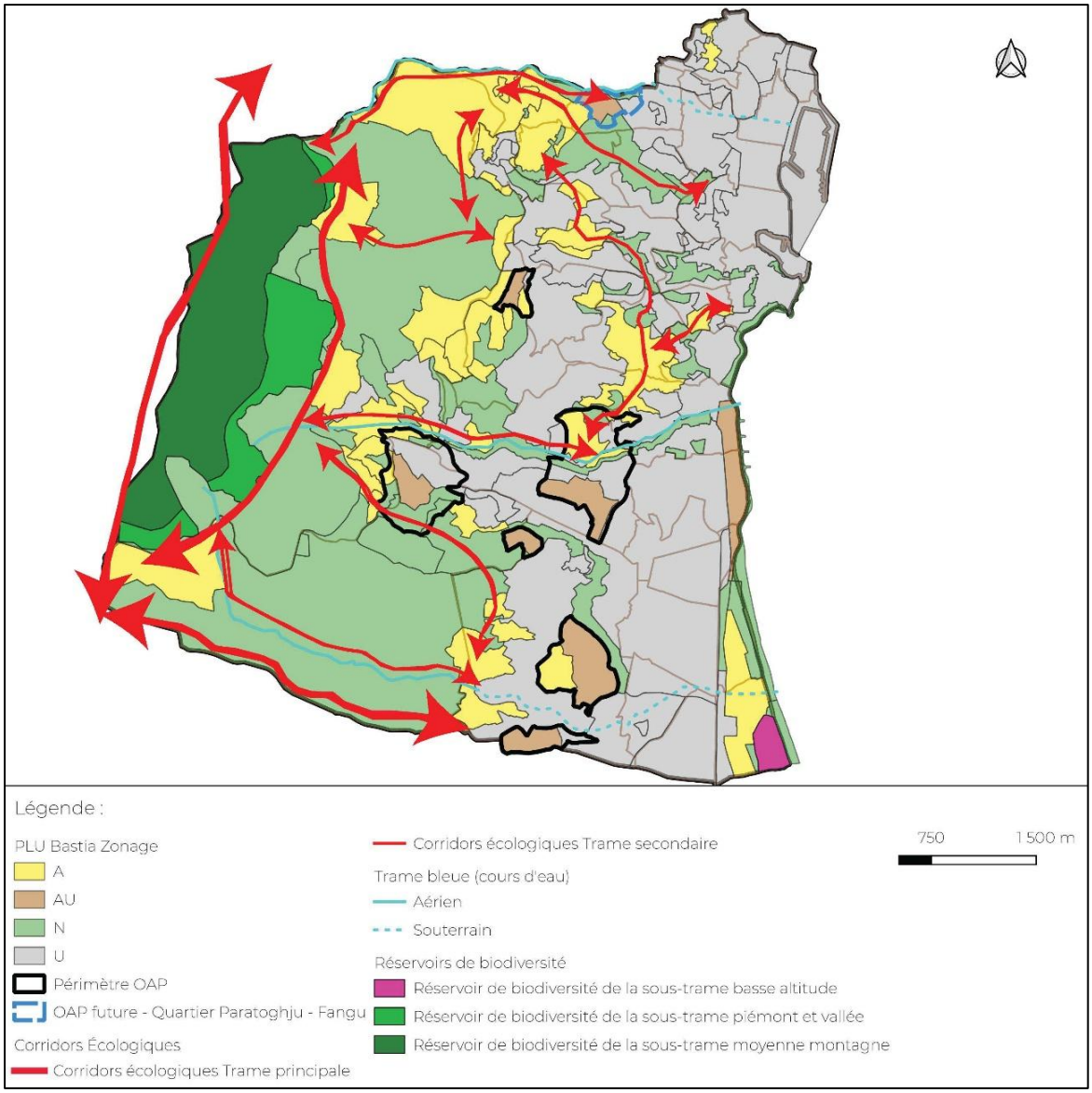
Concernant la trame bleue, les ripisylves des cours d'eau, principalement les cours d'eau de Corbaja, du Lupinu et de Fiuminale sont considérés comme étant des corridors secondaires. Ces derniers sont classés, selon le zonage du PLU, en zone naturelle ou agricole à l'exception de la ripisylve de l'embouchure du ruisseau de Corbaja qui est partiellement localisé en zone urbaine.

Dès que les conditions le permettaient, les délimitations des zones urbaines et à urbaniser ont été éloignées au maximum des cours d'eau et leurs abords pris en compte dans les OAP.

De nombreux boisements, dont les ripisylves des cours d'eau cités précédemment, sont identifiées par le PLU comme étant des boisements à préserver.

Finalement, la matérialisation de la TVB à l'échelle communale à travers les choix opérés en matière de zonage 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 des délimitations en zones naturelles ou agricoles et les zones d'extensions sont localisées en continuité immédiate de l'urbanisation existante.

Cartographie de la TVB du territoire communal de Bastia



4.3 Sur le paysage

Le patrimoine paysager de la ville de Bastia allie ville ancienne, ville dessinée et ville moderne. Sa qualité sera préservée avec une dominance naturelle en partie Ouest du territoire et une densification de l'urbanisation existante dans les autres parties de la ville.

Une grande partie du territoire au Nord de la ville est couverte par le SPR. Des espaces d'intérêt paysagers sont affirmés avec un objectif de protection forte et font l'objet d'un classement en tant que coupure d'urbanisation avec la révision générale, comme par exemple les espaces naturels boisés entre Cardo et le centre-ville, ou encore à Monserato.

Les règles d'urbanisation ont également été modulées pour la zone urbaine de Gradiccia de façon contenir l'urbanisation du quartier et à garantir l'objectif affirmé au sein du SPR.

L'incidence principale qu'est susceptible d'engendrer la mise en œuvre du PLU sur le paysage porte sur la maîtrise de l'étalement urbain et l'intégration des projets dans le paysage actuel, les zones à urbaniser et les zones d'extensions prévisionnelles incluses en zone urbaine PLU étant de fait localisés sur des terrains présentant des caractéristiques majoritairement naturelles, pouvant présenter, localement un potentiel agricole.

L'étalement urbain est contenu dans la mesure où la plupart des zones d'urbanisation futures et qui ont fait l'objet d'OAP ont été redélimités de façon à réduire la consommation foncière future.

Les extensions prévisionnelles du PLU privilégient une concentration du bâti, en harmonie avec les formes urbaines existantes, de manière à éviter un étalement de l'urbanisation et un effet de mitage.

Le projet porté par la commune est aujourd'hui plus vertueux en termes de limitation de la consommation de l'espace que ne l'était le PLU de 2009, préservant mieux les paysages bastiais et les secteurs à enjeux environnementaux.

Les projets d'extension ont été conçus, grâce à leur spatialisation au sein des OAP, de façon à créer de véritables greffes urbaines, en prenant en compte la qualité des espaces naturels et agricoles environnant.

Les constructions seront donc réalisées en cohérence avec l'urbanisation existante à travers la mise en œuvre des OAP et des règles édictées au règlement (formes urbaines attendues précisées, modulation des emprises au sol et hauteurs, traitement des espaces libres précisés …).

Des espaces verts aménagés sous forme de parc ou de boisements seront par ailleurs conservés au sein de certaines OAP, de même que certains terrains destinés à être cultivés.

Les abords des cours d'eau seront préservés et valorisés ainsi que le patrimoine local bâti (tombeau, moulin, …) mais aussi les terrasses et murets en pierres sèches, certains chemins et sources. Les ripisylves seront préservés et valorisés ainsi que la végétation rivulaire associée, de même qu'une grande partie des boisements.

La préservation de la ceinture verte entre la ville basse et la ville haute permettra de préserver cette caractéristique du paysage bastiais constituant un écrin verdoyant entre ces deux typologies urbaines.

Les grandes unités paysagères du massif montagneux et du bord de mer (Arinella), sont bien protégées.

Des dispositions ont été prises afin de préciser les typologies architecturales attendues selon les quartiers et afin limiter l'impact visuel des aires de stationnement. De même dans chaque zone urbaine et à urbaniser du PLU un pourcentage minimal doit être affecté aux espaces verts ; en ce sens, le PLU agit en faveur d'un meilleur traitement qualitatif et paysager des espaces urbains.

Ainsi, l'incidence du projet est globalement faible, inhérente au développement de la commune pour répondre aux besoins en logements, les OAP prennent en compte les formes urbaines existantes, les éléments environnementaux et patrimoniaux présents sur chaque site et à proximité.

4.4 Sur les risques et les nuisances

4.4.1 Sur le risque inondation

La commune de Bastia est couverte par le Plan de prévention des risques naturels inondation (PPRi) du Grand Bastia, approuvé par l'arrêté DDTM/RISQUES/N°222-2015, le 10 août 2015. L'évolution du PPRi a été approuvée par arrêté préfectoral le 23 juin 2023.

Le PPRi vaut servitude d'utilité publique. Tout projet de construction ou travaux doit se conformer au PPRi.

Certaines OAP sont concernés par un risque inondation identifié par le PPRi de la commune, lié à la présence de talwegs et au ruissellement induit/inhérents aux opérations :

- Le quartier Paese Novu et Uccini recense plusieurs talwegs n'imposant pas de prescription particulière. Les services de l'Etat pourront néanmoins être consultés par la commune pour avis préalablement à l'aménagement et à l'urbanisation du quartier
- Le quartier Paratoghju – Fangu comprend plusieurs zones à risque inondation qui seront à prendre en compte dans le cadre de l'OAP. De plus, les aménagements de voiries devront

prendre en compte le risque de ruissellement sur la voie et les projets inclus au sein de la zone urbaine à recomposer devront respecter les dispositions du PPRi en matière de prévention du risque d'inondation par ruissellement.

- Le quartier Ondina recense un talweg à la limite Nord de l'OAP. Le PLU fixe une marge de recul à 20 m depuis le bord des berges afin de préserver la ripisylve.
- Le quartier Subigna recense plusieurs talwegs au sein du quartier dont un nécessitant la mise en œuvre d'une bande de 10 m (5m de part et d'autre des berges). Pour ce qui concerne les autres talwegs, la commune pourra demander l'avis des services l'Etat. Les abords du ruisseau du Lupinu sont classés en zone naturelle/agricole à préserver, permettant ainsi de prendre en considération la marge de recul de 10 m de part et d'autre des berges.
- Le quartier Labrettu prendra en compte les marges de reculs minimales imposées par le PPRi le long des talwegs présents au sein de l'OAP.

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

Le PLU a pris en compte le PPRI dans la définition des zones constructibles et les prescriptions inscrites dans celui-ci sont à prendre en compte pour tout projet.

Les zones ouvertes à l'urbanisation sont en dehors des zones de débordement des cours d'eau.

La présence des talwegs a été prise en compte dans les OAP et des dispositions du PPRi s'y appliquent, imposant selon les cas des reculs par rapport aux talwegs.

Les zones ouvertes à l'urbanisation sont localisées au sein d'espaces de production de ruissellement, l'urbanisation étant génératrice d'imperméabilisation des sols et donc de ruissellements.

Le règlement du PLU a intégré des dispositions applicables à tout projet générateur d'imperméabilisation des sols, en l'attente du zonage et règlement pluvial qui sera élaboré par la CAB.

Les projets doivent ainsi mettre en œuvre une compensation liée à l'imperméabilisation du site. Ces mesures visent à notamment à tamponner le volume de ruissellement lié à l'imperméabilisation des sols.

De plus la préservation des systèmes de terrasses et la préservation d'un pourcentage d'espace vert non imperméabilisé fixé pour chaque zone doit contribuer à contenir les ruissellements.

Ainsi, l'incidence du projet est globalement faible sur les enjeux liés au risque d'inondation, les prescriptions fixées par le règlement du PPRi devant nécessairement être respectées et les mesures visant à limiter le ruissellement devant être mises en œuvre.

4.4.2 Sur le risque incendie

La commune de Bastia est couverte par un 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.

Le projet de PLU de Bastia ne prévoit pas le développement d'une urbanisation diffuse mais privilégie la densité et la continuité de l'urbanisation existante. Chaque zone d'extension urbaine est rattachée à une zone bâtie existante.

Les extensions d'urbanisation localisées au sein d'une zone soumise à un risque modéré (zone bleue) devront mettre en œuvre les prescriptions prévues au sein du règlement du PPRIF de Bastia. En zone bleue, les phénomènes peuvent être réduits par des parades réalisées de manière collective ou individuelle.

Ainsi, les extensions de l'urbanisation envisagée par le projet du PLU et potentiellement confrontées au risque incendie à la vue de la cartographie du PPRIF de la commune de Bastia devront mettre en œuvre des mesures visant à limiter l'occurrence et l'intensité des phénomènes.

Il est important de souligner que le débroussaillement et le maintien en état doivent être effectués par le propriétaire des constructions, terrains et installations ou son ayant droit ou le locataire non saisonnier si le bail le prévoit expressément.

Si besoin, le débroussaillement doit être effectué y compris sur les terrains voisins après avoir informé leur propriétaire. Ceux- ci peuvent s'y opposer. Dans ce cas, la charge du débroussaillement leur revient.

La Préfecture de Haute-Corse recommande un débroussaillement, en 8 traitements indispensables:

- Supprimer tous les arbres et les branches à moins de 3 mètres de l'aplomb des murs de façade des maisons, c'est mettre votre habitation à bonne distance de la végétation. Les haies doivent subir le même traitement.
- Éliminer les arbres morts ou dépérissant.
- Élaguer les arbres. Supprimer toutes les branches basses situées à moins de 2 mètres du sol.
- Laisser au moins 3 mètres entre chaque houppier des arbres, c'est limiter les dangers d'un feu de cime très puissant et toujours très destructeur.
- Supprimer tous les arbustes sous les arbres à conserver est vivement conseillé. D'une manière générale, arbres et arbustes ne doivent pas occuper plus d'un tiers de la surface à débroussailler.
- Ôter la litière sèche (surtout dans les pinèdes) dans un rayon de 10 m autour de la maison.
- Supprimer les plantes décoratives très inflammables qui courent sur les façades ou les talus proches de la maison. Être particulièrement vigilant sur les végétaux placés près des ouvertures ou des éléments de charpente apparente.
- Éliminer les rémanents issus du débroussaillement par broyage, en déchetterie ou par brûlage selon la réglementation en vigueur.

Le maintien en l'état des parties débroussaillées est lui aussi obligatoire. Pour cela, des travaux d'entretien réguliers sont nécessaires en fonction de la vitalité de repousse de la végétation.

Cas 1 : Zone urbaine du PLU

Le propriétaire du terrain a la charge du débroussaillement sur la totalité de sa parcelle qu'elle soit bâtie ou non, plus 50 mètres s'il est en limite

Cas 2 : Zone naturelle d'un PLU

Le propriétaire de la construction a la charge du débroussaillement sur une profondeur de 50 mètres à partir des murs de celle-ci, y compris sur les fonds voisins.

Le règlement du PLU rappelle à la fois la SUP qui s'applique au territoire et les OLD.

En conséquence, l'incidence du projet est faible sur le risque d'incendie.

4.4.3 Sur le risque mouvement de terrain

Un inventaire des secteurs pouvant être concerné par le risque mouvement de terrain, donnant lieu à un Porter à Connaissance (PAC), a été réalisé par le Cerema en 2015.

L'inventaire a permis de déterminer que la commune de Bastia est principalement soumise à des aléas de chute de blocs et de ravinement.

A la suite de cette étude, un PPR mouvement de terrain a été prescrit sur l'ensemble de la commune. Ce dernier est en cours d'élaboration et permettra d'affiner la localisation et la caractérisation des zones d'aléa, aboutissant ainsi à un zonage réglementaire précis.

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 zones d'aléa fort ont été évitées. Seul un secteur localisé en partie haute de la zone à urbaniser Paratoghju – Fangu est concerné par un aléa plus marqué. Il ne concerne que l'espace où doit passer la future voie de desserte localisée à l'OAP et sera pris en compte en amont par le porteur de projet.

Le PAC prévoit des mesures de préventions, qui devront être mises en œuvre dans les zones concernées à savoir :

- Le quartier Paratoghju – Fangu,
- Le quartier Ondina,
- Le quartier Subigna.

Le PPR devrait prochainement aboutir et se substituera au PAC. Il permettra d'établir de manière réglementaire les dispositions que les porteurs de projet devront respecter.

Ainsi, les incidences du projet du PLU vis-à-vis du risque mouvement de terrain sont considérées comme faibles.

4.4.4 Sur le risque d'amiante environnemental

La plus grande majorité du territoire communal est exposé au risque à des degrés variables.

En ce qui concerne les zones à urbaniser, elles sont pour la plupart concernées par une probabilité faible d'occurrence de minéraux amiantifères ne nécessitant ainsi aucune mesure particulière.

Toutefois, le secteur de Campo Ventosu est soumis à une forte probabilité d'occurrence de minéraux amiantifères, engendrant la mise en œuvre de mesures de précautions durant la phase de travaux, selon la réglementation en vigueur.

De moindre importance en termes de superficie une petite partie à l'Ouest de Paratoghju – Fangu est concernée mais pourra être préservée en tant qu' espaces verts attenant aux futurs bâtiments. De la sorte la zone amiantifère sera évitée. En tout état de cause, les mesures de précautions durant la phase de travaux seront mises en œuvre selon la réglementation en vigueur.

De ce fait, bien que l'extension de l'urbanisation soit majoritairement localisée au sein de secteurs soumis à une probabilité faible d'occurrence de minéraux amiantifères, la prise en compte de ce risque en amont de chaque construction et aménagement sera nécessaire et est imposée par la réglementation en vigueur.

Ainsi, les incidences du projet du PLU vis-à-vis du risque amiante environnementale sont considérées comme faibles.

4.4.5 Sur le risque radon

La totalité du territoire communal de Bastia est exposée au radon, gaz radioactif qui s'échappe naturellement du sol, avec un risque existant classifié comme important.

La réglementation prévoit l'obligation de mesure du radon dans les établissements recevant du public dit captif, en particulier les établissements de santé, les maisons de retraites, les établissements d'enseignement. Lorsque le niveau de radon dépasse 300 Bq/m3, des actions correctives simples doivent être mise en œuvre et lorsque ce niveau dépasse les 1 000 Bq/m3, des actions plus poussées doivent être menées.

Des mesures supplémentaires peuvent être appliquées pour réduire le risque :

- aérer l'habitat pour évacuer le radon (aérer régulièrement les pièces de vie pendant 10 minutes par jour, renforcement de l'aération naturelle ou mise en place d'une ventilation mécanique adaptée)

- limiter l'entrée du radon en renforçant l'étanchéité entre le sol et le bâtiment (colmatage des fissures et des passages de canalisations à l'aide de colles silicone ou de ciment, pose d'une membrane sur une couche de gravillons recouverte d'une dalle en béton, etc.).

Ainsi, la mise en œuvre du projet de PLU ne modifiera pas la situation actuelle.

4.4.6 Sur les risques technologiques

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 Arinella.

Un PPRT a été rédigé pour le dépôt de gaz dangereux de GDF Suez au niveau de l'Arinella. Le zonage réglementaire de ce plan. Les zones urbanisées les plus proches sont à l'extérieur des zones de danger.

Les zones prévues pour accueillir les extensions de l'urbanisation sont également localisées en dehors du zonage réglementaire du PPRT du dépôt de gaz dangereux de l'Arinella.

La commune de Bastia est également soumise au risque de transport de marchandises dangereuses. Ce risque est pris en compte par le Plan Communal de Sauvegarde (PCS), imposant un itinéraire aux véhicules de transport.

Les zones d'extension de l'urbanisation du projet ne sont pas concernées par ce risque aux vues de leur éloignement avec la route principale.

Ainsi, la mise en œuvre du projet de PLU ne modifiera pas la situation actuelle.

4.4.7 Sur les nuisances sonores

La commune de Bastia est concernée par plusieurs voies de circulation faisant l'objet d'un classement sonore.

L'OAP du quartier Subigna est localisée à proximité de la Route Royale identifiée comme faisant l'objet de nuisances sonores. Les constructions devront respecter les normes en matière d'isolation phonique.

L'OAP du quartier de Labrettu est à proximité de la future Route Territoriale (liaison Bastia Furiani). Des nuisances sonores seront alors induites, nécessitant un strict respect des normes en vigueur en matière d'isolation phonique. Dans l'hypothèse d'implantation du futur pôle hospitalier, l'exposition des personnes permanentes y sera toutefois réduite. La nouvelle voie aura surtout un impact sur les constructions existantes de Montesoro,

Ainsi, la mise en œuvre du projet de PLU ne modifiera pas la situation actuelle, ni celle projetée par le projet déjà acté (liaison Bastia Furiani).

4.5 Sur la gestion de l'eau

4.5.1 L'eau potable

Aspect qualitatif

La commune de Bastia dispose de quatre types de ressources d'eau potable :
- Le Bevinco,
- L'OEHC fournissant de l'eau en provenance du Golo,
- La nappe alluviale du Bevinco (forages du lieu-dit Suariccia)
- Et les sources de Montagne (Mucchiete, Mandriale, Cardo, Ville di Petrabugno, Suerta…).

Les sources de montagne alimentent en eau potable les communes de Bastia, Furiani, Ville di Pietrabugno, Santa Maria di Lota et San Martino di Lota, représentant environ 50 000 habitants.

Au total, trois sources sont présentes au sein du territoire communal de Bastia :

- La source de Campoli classé en zone agricole (As),
- La source de Yatta classé en zone naturelle (N),
- Et la source de Scalinetta classé en zone naturelle (N).

Les périmètres de protections rapprochées et immédiates de ces sources sont pris en compte par le PLU. Le périmètre de protection immédiate doit être matérialisé par des ouvrages de protections physiques (clôture grillagée).

Le périmètre de protection rapprochée a pour objectif de protéger efficacement le captage vis-à-vis de la migration souterraine des substances polluantes.

De manière générale, toute activité pouvant altérer la qualité des eaux superficielles et souterraines est interdite, notamment les activités suivantes :

- Transit, rejet ou épandage, superficiel ou souterrain, d'effluents domestiques, agricoles ou industriels.
- Dépôt ou enfouissement d'ordures ménagères, produits chimiques, hydrocarbures ou lisiers.
- Pratique de l'agriculture ou de l'élevage intensif (utilisation d'engrais ou pesticides, pacage et établissement d'élevage).
- Installations classées, mines, carrières, campings et établissement destinés à accueillir le public.
- Nouvelles voies d'accès carrossables et parkings autres que les pistes à usage privé très intermittent.
- Forages et travaux souterrains excédant 5m de profondeur.
- Cimetières et sépultures privées.

Les sources situées au sein du territoire communal de Bastia sont localisées bien en amont de l'urbanisation de la commune au sein de zone naturelles montagneuses. Le règlement précise, pour le secteur Nn, qu'il comprend les périmètres de protection des captages et qu'aucun bâtiment agricole n'y est autorisé, les activités d'élevages pouvant être source de pollutions.

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.

Aspect quantitatif

Concernant l'aspect quantitatif de la ressource, la mise en œuvre du PLU occasionnera inévitablement une augmentation de la population, et donc de la consommation en eau potable.

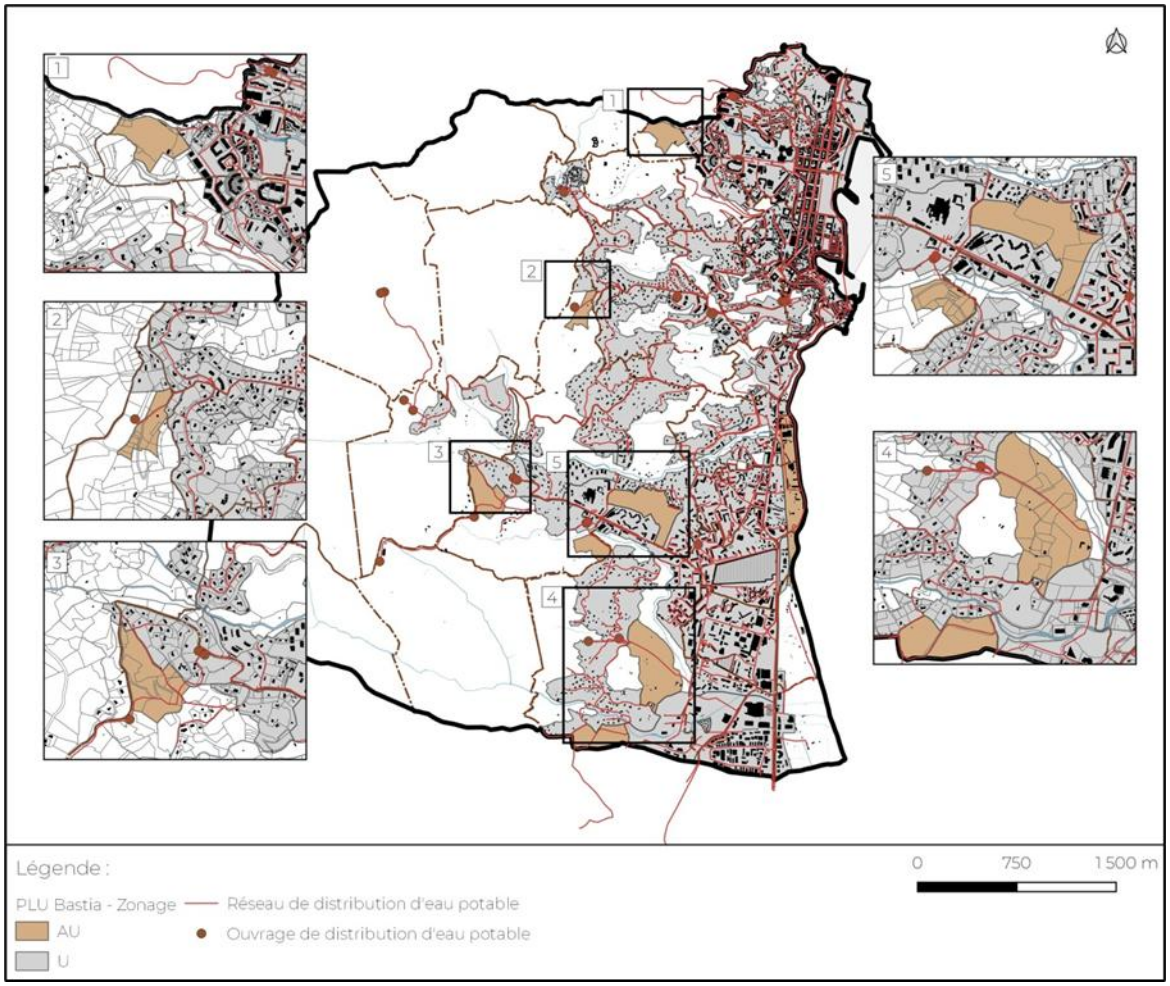
Le projet du PLU estime une augmentation de la population à environ 7 000 résidents supplémentaires à l'horizon 2040 par rapport à la situation en 2019. En prenant en compte le fait que la consommation moyenne en France est de 150L d'eau par jour, soit 0,15 m³/j, ce sont 1 050 m³/j d'eau potable supplémentaires qui seront nécessaire pour répondre à l'augmentation de la population.

Actuellement, les ressources sont suffisantes pour alimenter l'ensemble de la population de la Ville de Bastia. Après consultation auprès du service d'Acqua publica, il s'avère que le réseau de distribution d'eau potable présente un rendement de près de 78%. La Communauté d'Agglomération de Bastia prévoit de mettre à jour son diagnostic et schéma directeur d'eau potable, mais les travaux de confortation prévus à moyen terme permettront d'atteindre rapidement un rendement de 80%.

Aucune limite d'achat n'a été imposé à la régie d'Acqua Publica par l'OEHC. Ainsi, dans le cas d'une baisse de la ressource et d'une augmentation du besoin au sein du territoire de la CAB, la régie d'Acqua Publica a la possibilité d'augmenter la quantité d'eau potable achetée à l'OEHC. L'augmentation de la population n'engendrera donc pas de perturbation importante, les ressources actuelles auront la capacité de répondre à l'augmentation du besoin.

La cartographie présentée ci-après localise les ouvrages ainsi que le réseau de distribution d'eau potable vis-à-vis des zones à urbaniser.

Cartographie du réseau de distribution d'eau potable au niveau des zones d'urbanisation future



4.5.2 L'assainissement

Le traitement des eaux usées domestiques de la commune s'effectue majoritairement de manière collective. En 2022, le taux de desserte par les réseaux d'eaux usées était de 99,09% des 30 798 abonnés potentiels.

Sur le territoire de la CAB, le réseau d'assainissement est de type unitaire sur 14,91 km (hors branchement) et séparatif sur 186,96 km (hors branchement).

Le PLU de Bastia prévoit près de 7000 habitants supplémentaires en 2040, par rapport à 2019. Ceci correspond à une augmentation des effluents d'environ 1 050 m³/j et de 420 kg de DBO5 /j.

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. Après consultation auprès d'Acqua Publica, il s'avère que la station d'épuration de Bastia Sud a la capacité de traiter 124 000 EH au maximum. Les analyses réglementaires mettent en évidence une population raccordée d'environ 60 000 EH.

La station d'épuration a été dimensionnée sur la base d'un fonctionnement d'un réseau unitaire prenant en considération les eaux pluviales. Aujourd'hui, l'objectif est de créer un réseau séparatif, qui permettra à la fois de limiter la saturation de la station d'épuration lors d'épisodes pluvieux (avec un rejet direct dans le milieu naturel marin) et de préserver le dimensionnement à long terme. La CAB envisage également de mettre à jour son diagnostic et le schéma directeur datant de

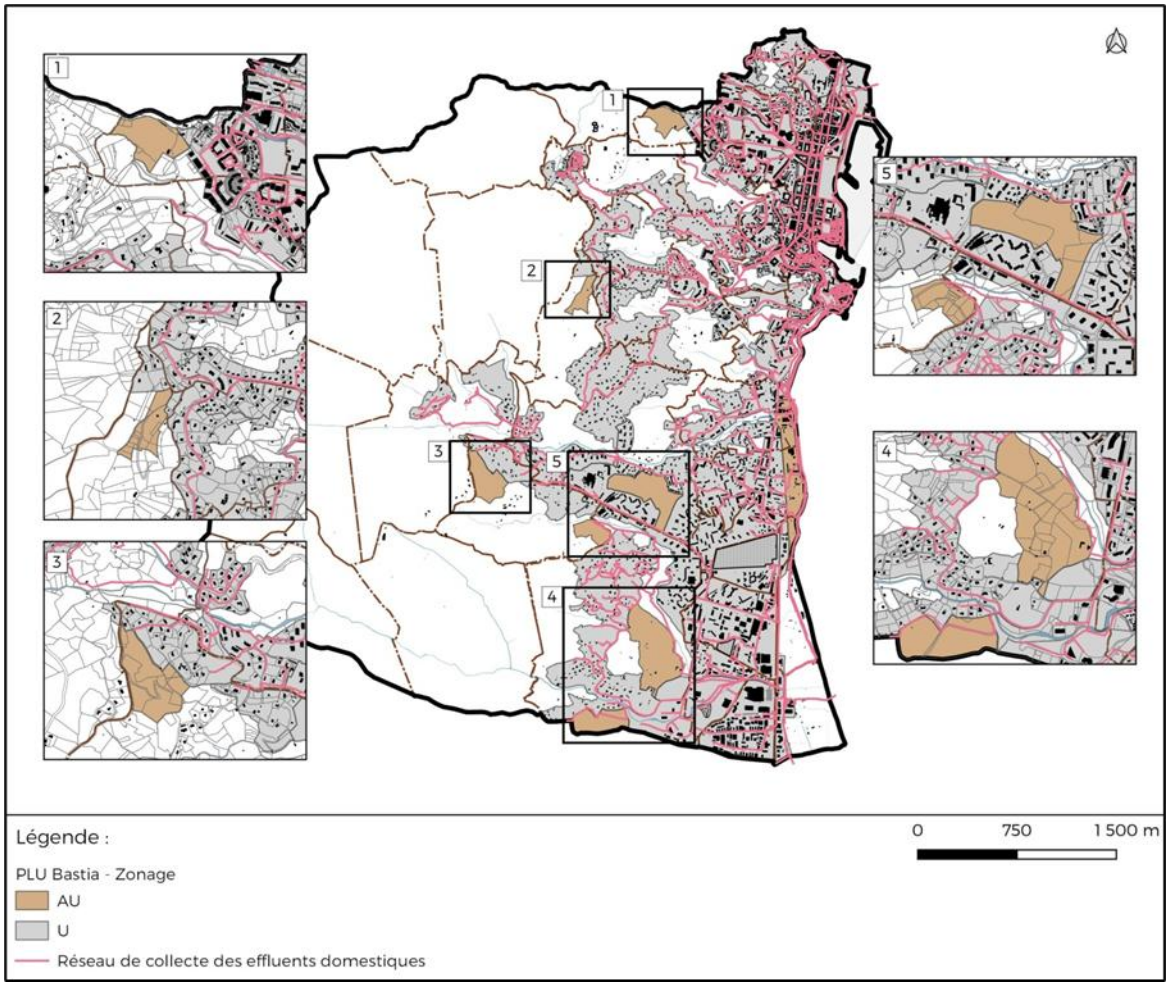
2009.L'unité de traitement des eaux usées domestiques de la commune de Bastia est d'ores et déjà en capacité de traiter les effluents supplémentaires engendrés par la réalisation du projet du PLU. En cas d'impossibilité de raccordement des constructions au système de collecte communal, un système d'assainissement individuel conforme vis-à-vis de la réglementation en vigueur devra être mis en œuvre.

Compte tenu du peu de résidences secondaires présents sur la commune et prenant en compte le fait que les Bastiais partent également en congés et dont le nombre ne peut être estimé, il ne semble pas nécessaire de préciser les effluents estivaux dans la mesure où ceux-ci s'équilibreraient. De plus l'offre hotellière est assez réduite avec actuellement 525 chambres et 80 supplémentaires liées à un projet en cours et l'occupation hôtelière n'est pas spécifiquement saisonnière. En tout état de cause, compte tenu de la capacité de traitement à 124 000 EH, la STEP aurait les capacités suffisantes.

Ainsi, le projet n'aura pas d'incidence négative sur le traitement des eaux usées.

La cartographie présentée ci-après localise le réseau de collecte des eaux usées domestiques de la commune de Bastia vis-à-vis des zones à urbaniser.

Cartographie du réseau de collecte des effluents domestiques au niveau des zones à urbaniser



4.5.3 Les déchets

Le projet de PLU entraînera potentiellement la construction de 6 300 logements à l'horizon 2040 selon les estimations faites. Cette augmentation entraînera inévitablement des conséquences sur l'accroissement de la production de déchets.

A ce titre, le développement de l'urbanisation est prévu uniquement en continuité des zones urbanisées existantes, où les équipements de gestion des déchets sont d'ores et déjà présents. La commune et la CAB devront prendre en compte la capacité de ces derniers afin d'éviter tout manque sur son territoire occasionné par son développement. A ce titre, le développement de l'urbanisation est prévu uniquement en continuité des zones urbanisées existantes, où les équipements de gestion des déchets sont d'ores et déjà présents. La commune et la CAB devra prendre en compte la capacité de ces derniers afin d'éviter tout manque sur son territoire occasionné par son développement.

Depuis 2015, avec le soutien de l'ADEME dans le cadre de son programme ZDZG (Zéro Déchets Zéro Gaspillage), la CAB s'est engagée dans la réalisation de 4 grands objectifs :

- La réduction des tonnages à enfouir ;
- L'intensification du recyclage des déchets valorisables ;
- L'amélioration des conditions de travail des agents et la qualité de service rendu aux usagers ;
- La maîtrise des coûts.

L'incidence du projet sur la gestion des déchets est faible.

4.6 Synthèse des incidences

Le tableau présenté ci-dessous regroupe l'ensemble des incidences présentées ci-avant.

Milieu			Incidence	Niveau	Mesure
Milieu physique	**Hydrographie**		Augmentation des problématiques liées à la gestion des eaux pluviales.	Modéré	Oui
	Eaux souterraines		Augmentation du phénomène de manque d'infiltration des eaux et risque de pollution liée à l'agriculture	Modéré	Oui
	Eaux de baignades		Classement en zone naturelle de la plage de l'Arinella	Positive	Non
Milieu naturel	**Zonages du patrimoine**	ZNIEFF de type I « *Crêtes asylvatiques du Cap Corse* »	Aucune	Nul	Non
		ZNIEFF de type I « *Étang, zone humide et cordon littoral de Biguglia* »	Faible au vu de l'état actuel du site (Présence d'une ICPE à proximité débordant sur la ZNIEFF) – Positif à terme (objectif de renaturation affirmé à travers le règlement)	Faible	Oui
		ZNIEFF de type I « *Galerie de Furiani* »	Aucune	Nul	Non
	Espaces de la loi littoral		Dégradation du site principalement causée par l'évolution des espèces invasives et les macro-déchets	Faible	Non
	Trame Verte et Bleue		Matérialisation de la TVB à l'échelle communale à travers les choix du zonage	Positive	Oui
Paysage	**Paysage urbain**		Prise en compte de la typologie des tissus urbains existants pour l'établissement du règlement des zones urbaines et à urbaniser (greffes urbaines), et des atouts naturels et paysager de chaque site	Faible	Oui
	Paysages ruraux		Secteurs ouverts à l'urbanisation localisés sur des sites aux caractéristiques naturelles ou pouvant présenter une potentialité agricole. Etaient néanmoins déjà en zone à urbaniser depuis le POS et/ou le PLU de 2009. Surface des zones urbaines et à urbaniser réduites de 110 ha au profit de la zone A et N. Secteurs agricoles mieux affirmés.	Faible	Oui
Risques	**Inondation**		Zones à urbaniser au niveau de secteurs de production de ruissellements, présence de talwegs	Modéré	Oui
	Incendie		Aucune	Nul	Oui
	Mouvement de terrain		Certaines OAP localisées dans des secteurs à risque	Faible	Oui

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

5. EXPOSE DES CONSEQUENCES EVENTUELLES DE L'ADOPTION DU PLU SUR LA PROTECTION DES ZONES REVETANT UNE IMPORTANCE PARTICULIERE POUR L'ENVIRONNEMENT, NOTAMMENT L'EVALUATION DES INCIDENCES NATURA 2000

5.1 Contexte réglementaire

Conformément à l'article R.423-3 du Code de l'Environnement, le dossier d'évaluation des incidences Natura 2000 est établi, dans le cas d'un document de planification, par la personne publique responsable de son élaboration.

Cette évaluation est proportionnée à l'importance du document ou de l'opération et aux enjeux de conservation des habitats et des espèces en présence.

I. Le dossier comprend :

1. Une présentation simplifiée du document de planification, accompagnée d'une carte permettant de localiser l'espace terrestre ou marin sur lequel il peut avoir des effets et les sites Natura 2000 susceptibles d'être concernés par ces effets.
2. Un exposé sommaire des raisons pour lesquelles le document de planification est ou non susceptible d'avoir une incidence sur un ou plusieurs sites Natura 2000. Dans l'affirmative, cet exposé précise la liste des sites Natura 2000 susceptibles d'être affectés, compte tenu de la nature et de l'importance du document de planification de sa localisation dans un site Natura 2000 ou de la distance qui le sépare du ou des sites Natura 2000, de la topographie, de l'hydrographie, du fonctionnement des écosystèmes, des caractéristiques du ou des sites Natura 2000 et de leurs objectifs de conservation.

Dans l'hypothèse où un ou plusieurs sites Natura 2000 sont susceptibles d'être affectés, le dossier comprend également une analyse des effets temporaires ou permanents, directs ou indirects, que le document de planification, peut avoir, individuellement ou en raison de ses effets cumulés avec d'autres documents de planification, dont est responsable l'autorité chargée d'approuver le document de planification, le maître d'ouvrage, sur l'état de conservation des habitats naturels et des espèces qui ont justifié la désignation du ou des sites.

S'il résulte de l'analyse mentionnée au paragraphe précédent que le document de planification, ou le programme, projet, manifestation ou intervention peut avoir des effets significatifs dommageables, pendant ou après sa réalisation ou pendant la durée de la validité du document de planification, sur l'état de conservation des habitats naturels et des espèces qui ont justifié la désignation du ou des sites, le dossier comprend un exposé des mesures qui seront prises pour supprimer ou réduire ces effets dommageables.

Lorsque, malgré les mesures prévues, des effets significatifs dommageables subsistent sur l'état de conservation des habitats naturels et des espèces qui ont justifié la désignation du ou des sites, le dossier d'évaluation expose, en outre :

- La description des solutions alternatives envisageables, les raisons pour lesquelles il n'existe pas d'autre solution que celle retenue et les éléments qui permettent de justifier l'approbation du document de planification, dans les conditions prévues aux VII et VIII de l'article L. 414-4 du Code de l'Environnement.
- La description des mesures envisagées pour compenser les effets dommageables que les mesures prévues ne peuvent supprimer. Les mesures compensatoires permettent une compensation efficace et proportionnée au regard de l'atteinte portée aux objectifs de conservation du ou des sites Natura 2000 concernés et du maintien de la cohérence globale du réseau Natura 2000. Ces mesures compensatoires sont mises en œuvre selon un calendrier permettant d'assurer une continuité dans les capacités du réseau Natura 2000 à assurer la conservation des habitats naturels et des espèces. Lorsque ces mesures compensatoires sont fractionnées dans le temps et dans l'espace, elles résultent d'une approche d'ensemble, permettant d'assurer cette continuité ;
- L'estimation des dépenses correspondantes et les modalités de prise en charge des mesures compensatoires, qui sont assumées, pour les documents de planification, par l'autorité chargée de leur approbation.

5.2 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

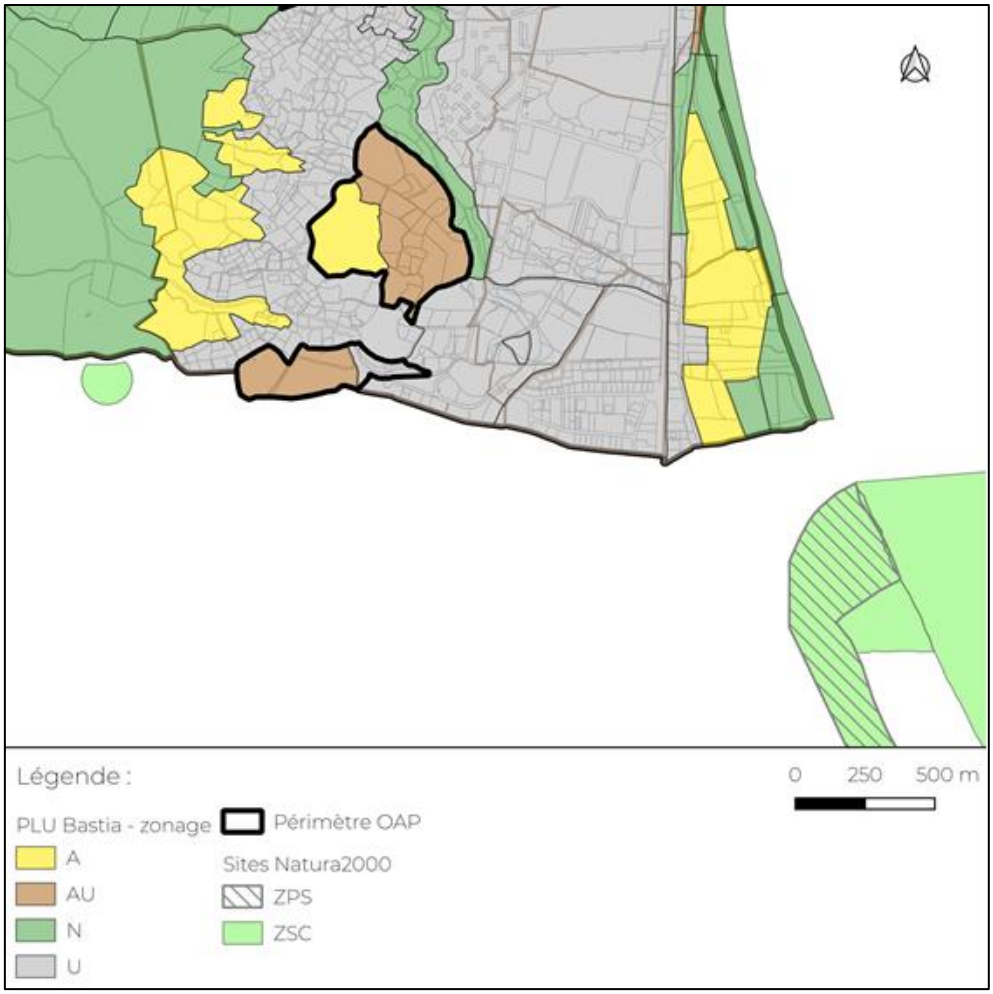
Le PADD de la commune de Bastia est centré sur trois axes stratégiques :

- Faire de Bastia une ville attractive et dynamique : l'objectif de cet axe est d'attirer et retenir la population et les entreprises en valorisant les atouts du territoire, dégageant de nouveaux espaces de développement économique et résidentiel et en créant de grands équipements d'agglomération.
- Faire de Bastia une ville solidaire : la municipalité souhaite préserver et renforcer la mixité sociale qui caractérise son territoire.
- Faire de Bastia une ville respectueuse de son environnement : le projet de PLU entend non seulement préserver et valoriser le patrimoine, les paysages et les espaces naturels remarquables du territoire, mais également adapter l'urbanisation aux nuisances et aux risques naturels et technologiques.

5.3 Les sites Natura 2000

Le territoire communal de Bastia ne dispose d'aucun site Natura 2000. Néanmoins, quatre sites Natura 2000 sont situés à proximité immédiate des limites communales. La carte localisant les emplacements de ces sites est présentée ci-dessous suivi de leur description.

Carte des sites Natura 2000 localisés à proximité du territoire communal de Bastia



Les sites Natura 2000 les plus proches sont présentés dans le tableau ci-dessous :

Type	Nom	Code	Distance des limites communales (m)
ZSC	Région de Furiani et monte Canarinco	FR9400614	30
ZSC	Grand herbier de la côte orientale	FR9402014	270
ZSC	Étang de Biguglia	FR9400571	260
ZPS	Étang de Biguglia	FR9410101	260

Parmi les sites présentés ci-dessus, le projet du PLU de Bastia est uniquement susceptible d'avoir une incidence sur la ZSC de la région de Furiani et monte Canarinco.

En effet, les autres sites Natura 2000 sont éloignés des zones d'extension de l'urbanisation de la commune de Bastia.

Ainsi, le projet du PLU n'aura aucune incidence sur ces sites.

5.3.1 La ZSC de la région de Furiani et monte Canarinco

Présentation

D'une superficie totale de 2 hectares, cette ZPS est située au sein du territoire communal de Furiani.

Cette galerie abrite un effectif très important de Murins de Capaccini en transit et en hiver. Les principales menaces pesant sur le site et identifiés par le formulaire stard des données Natura 2000 sont les éboulements et glissements de terrains ainsi que les habitations dispersées.

Ce site fait également l'objet d'un arrêté de protection de biotope et est également classé comme ZNIEFF de type I.

Analyse des incidences du document d'urbanisme sur le site Natura 2000

Vocation des plages et activités associées

Le site Natura 2000 étant localisé en amont du linéaire côtier et donc des plages de la commune de Bastia, ces dernières n'auront aucune incidence sur la galerie.

L'augmentation des effluents

Bien que le projet de PLU prévoit l'ouverture de différentes zones à l'urbanisation, la ZSC de la région de Furiani et monte Canarinco n'est pas localisé au sein du territoire communal de Bastia.

Les effluents de la commune de Bastia ne seront pas rejetés au sein de cette ZSC.

L'agriculture

L'agriculture est vectrice d'apport de matières polluantes dans le milieu naturel et notamment les cours d'eau, par l'épandage de produits phytosanitaires. Potentiellement dispersés sur l'ensemble du territoire, ces produits sont donc susceptibles d'impacter la zone Natura 2000. Les espèces et habitats pourraient se voir impacter par l'activité agricole.

Le PLU de la commune de Bastia prévoit le classement de plusieurs centaines d'hectare en zone agricole. Par ailleurs, une parcelle agricole est localisée à 160 m en aval du site Natura 2000. L'objectif de la commune est d'orienter les exploitations vers les productions maraîchères et fruitières et développer un mode de gestion adapté au sein des espaces situés à l'interface entre le massif montagneux et la ville.

Les choix concourant à la préservation de la zone Natura 2000

Plusieurs choix de la commune dans son projet de PLU concourent indirectement à la préservation de la zone Natura 2000, et notamment :

- La densification de l'urbanisation permettant de limiter l'étalement urbain.
- Le zonage de type Naturel au Nord-Ouest de la ZSC.
- L'identification de boisements et des ripisylves à préserver au sein du territoire communal.

Incidences sur les espèces

Les incidences probables sur les espèces inscrites à l'annexe II de la directive 92/43/CEE sont présentées dans le tableau suivant :

Nom scientifique	Nom vernaculaire	Incidence négative du projet
Discoglossus sardus	Discoglosse sarde	Aucun
Rhinolophus hipposideros	Petit rhinolophe	Aucun
Rhinolophus ferrunequinum	Grand rhinolophe	Aucun
Rhinolophus euryale	Rhinolophe euryale	Aucun
Miniopterus schreibersii	Minioptère de Schreibers	Aucun
Myotis capaccinii	Murin de Capaccini	Aucun
Myotis myotis	Grand murin	Aucun

Ainsi, les incidences du projet de PLU sur la zone Natura 2000 seront relativement faibles et essentiellement liées à l'ouverture de zone naturelles à l'agriculture.

Au regard de l'importance et de la nature du projet du PLU, les objectifs de conservation tant des habitats que des espèces au sein de la zone Natura 2000 ne seront pas remis en question.

5.3.2 Les autres sites Natura 2000

Présentation

Deux autres sites classés Natura 2000 sont présents à proximité des limites communales de Bastia.

Le premier site est celui du Grand herbier de la côte oriental classé comme zone spéciale de conservation. D'une superficie de 43 079 hectares, ce site Natura 2000 est localisé en mer s'étend de Solenzara jusqu'à Furiani.

Le second site, classé comme sone spéciale de conservation et comme zone de protection spéciale est celui de l'Étang de Biguglia. D'une superficie de 1 978 hectares, ce site est classé comme ZNIEFF de type I et fait l'objet d'une convention RAMSAR.

Analyse des incidences du document d'urbanisme sur le site Natura 2000

Une plage est localisée à proximité immédiate de ces sites Natura 2000, il s'agit de la plage de l'Arinella.

Cette dernière est classée, par le PADDUC :

- à vocation naturelle au droit de l'ERC (sur une longueur de 480m),
- à vocation urbaine pour le reste de la plage.

Avant la révision générale, le secteur d'Arinella était destiné à être urbanisé. Avec la révision générale le caractère agricole et naturel du site a été affirmé.

Le secteur vocation naturelle en ERC a été délimité comme tel avec le PLU (secteur Nrc), imposant un règlement strict visant à stabiliser l'existant, avec, à terme, un objectif de renaturation, n'autorisant que :

- L'exploitation agricole déjà cultivées, sans augmentation de leur superficie et sans bâtiments agricoles
- Les canalisations nécessaires aux services publics ou aux activités économiques, dès lors:
  - qu'elles sont enfouies,
  - qu'elles laissent le site dans son état naturel après enfouissement,
  - que l'emprise au sol des aménagements réalisés n'excède pas cinq mètres carrés,
  - et à condition d'être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

  Pour prendre en compte la présence du dépôt gazier et canalisation existante, le règlement précisant que les constructions existantes liées au dépôt gazier ne peuvent faire l'objet d'aucune extension dans ce secteur, sauf adaptation mineure liée à la sécurité. En cas de cession d'activité, les terrains devront être renaturés.
- Les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère du site, ne compromettent pas sa qualité paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public :
  - les équipements légers et démontables nécessaires à leur préservation et à leur restauration,
  - les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés,
  - les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public,
  - les postes d'observation de la faune
  - les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue i-dispensable par l'importance de la fréquentation du public ;

    - et à condition d'être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.
- Les équipements d'intérêt général nécessaires à la sécurité des populations et à la préservation des espaces et milieux, sous réserve d'être situé en dehors de la bande des 100 mètres, et à l'exclusion de tout bâtiment.
- L'atterrage des canalisations et leurs jonctions peuvent être autorisés lorsque ces canalisations et jonctions sont nécessaires à l'exercice des missions de service public définies à l'article L. 121-4 du code de l'énergie ou à l'établissement des réseaux ouverts au public de communications électroniques, y compris dans la bande des 100 mètres.

Le secteur à vocation urbaine correspondant à la plage hors ERC a été délimité pour partie en secteur Nd jusqu'à la Citadelle. Le secteur Nd comprend le reste de la plage et, au-delà de la plage, les aménagements réalisés en front de mer (digues de protection), l'ensemble étant inclus dans le DPM.

Le règlement qui a été établi pour le secteur Nd n'autorise que :

- Les équipements sportifs , à condition :
    - qu'il s'agisse d'installations liées à la pratique des activités nautiques
    - de bénéficier d'une AOT saisonnière,
    - de s'insérer harmonieusement dans l'environnement
    - d'être démontables,
    - d'être conçues pour permette un retour à l'état naturel du site.
- Autres installations et ouvrages, à condition :
    - d'être nécessaire à la sécurité ou à la salubrité publique.

Le PLU prévoit également que le secteur de la Carbonite puisse évoluer pour la création d'un nouveau Port en cohérence avec le PADDUC. Une partie en mer serait dans ce cadre nécessairement aménagée.

Ce projet est susceptible d'avoir des incidences sur les sites N2000 et seront étudiées dans ce cadre. En l'état actuel du zonage et de son règlement, le règlement de la zone 2AU de la Carbonite n'autorisant que les extensions mesurées des constructions existantes, le PLU est sans impact sur la zone N2000.

Ainsi, à l'exception de la fréquentation du site liée à la vocation des plages le PLU ne sera pas vecteur d'incidence négative au sein des sites Natura 2000. D'autant plus que le règlement du PLU prévoit des restrictions fortes au niveau des plages de la commune.

L'augmentation des effluents

Le projet prévoit l'ouverture de différentes zones à l'urbanisation, engendrant ainsi une augmentation de la production d'eaux usées domestiques. Les incidences potentielles liées aux effluents urbains sur les sites Natura 2000 et les espèces qu'ils abritent seront de type indirect et étroitement corrélées aux performances du traitement effectué par le système d'assainissement communal.

Le réseau d'assainissement de la commune de Bastia a été récemment modernisé par l'abandon de l'unité de traitement des eaux usées domestique Bastia Nord au profit d'un transfert vers la station d'épuration Bastia Sud. Cette dernière a été agrandie et mise en conformité pour accueillir la charge hydraulique supplémentaire.

Ainsi, les incidences dues à l'augmentation des effluents au sein du territoire communal de Bastia seront faibles sur les sites Natura 2000.

L'agriculture

L'agriculture est vectrice d'apport de matières polluantes dans le milieu naturel et notamment les cours d'eau, par l'épandage de produits phytosanitaires. Potentiellement dispersés sur l'ensemble du territoire, ces produits sont donc susceptibles d'impacter la zone Natura 2000. Les espèces et habitats pourraient se voir impacter par l'activité agricole.

Le PLU de la commune de Bastia prévoit le classement de plusieurs centaines d'hectare en zone agricole. Plusieurs parcelles sont classées en zone agricole à proximité des sites Natura 2000.

La gestion de ces sites devra s'effectuer de manière contrôlée en incitant les futurs agriculteurs à suivre une pratique respectueuse de l'environnement qui protègera les espaces naturels.

Les choix concourant à la préservation de la zone Natura 2000

Plusieurs choix de la commune dans son projet de PLU concourent indirectement à la préservation de la zone Natura 2000, et notamment :

- La densification de l'urbanisation permettant de limiter l'étalement urbain.
- Le classement d'EBC et l'identification de boisement à préserver au sein du territoire communal.
- Le classement de la plage de l'Arinella en ERC et en plage à vocation naturelle.
- L'identification et la préservation de la TVB de la commune de Bastia.

Au regard de l'importance et de la nature du projet du PLU, les objectifs de conservation tant des habitats que des espèces au sein de la zone Natura 2000 ne seront pas remis en question.

6. MESURES D'EVITEMENT, DE REDUCTION OU DE COMPENSATION

Les différentes mesures sont les suivantes :

- **Les mesures d'évitement ou de suppression (E)** : Modification, suppression ou déplacement d'une orientation pour en supprimer totalement les incidences. C'est l'étude de différentes alternatives au projet initial, en comparant les incidences potentielles, qui conduit à éviter les incidences d'une solution moins favorable en matière d'environnement.
- **Les mesures de réduction (R)** : Il s'agit de l'adaptation des orientations pour en réduire les impacts. En l'occurrence, les mesures de réduction concernent les dispositions relatives à l'aménagement et aux constructions qui peuvent être imposées dans le règlement ou les OAP.
- **Les mesures de compensation (C)** : Contreparties à l'orientation pour en compenser les incidences résiduelles qui n'auront pas pu être évitées ou suffisamment réduites. Les mesures compensatoires doivent être considérées comme le recours ultime quand il est impossible d'éviter ou réduire au minimum les incidences. Jusqu'à présent, elles sont pratiquement absentes des documents d'urbanisme. Peu d'exemples de véritables « mesures compensatoires » existent dans les PLU.

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). À la suite de 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, au paysage…).

Enfin, le projet de PLU fait l'objet de certaines mesures d'évitement, de réduction ou de compensation (mesures ERC) spécifiques et consécutives à l'arrêt du projet.

Les différentes mesures sont présentées dans les tableaux suivants, par thématique :

- Le maintien des fonctionnalités écologiques,
- La protection des zones Natura 2000 et du milieu marin,
- La préservation des masses d'eau superficielles,
- La gestion des eaux
- La gestion de la ressource en eau,
- Le maintien de la qualité des eaux de loisirs,
- La prise en compte des risques et des nuisances,
- L'économie d'énergie et la réduction des déchets,
- Le paysage urbain,
- Le paysage naturel et rural.

Le maintien des fonctions écologiques			
Incidences potentielles		**Secteurs concernés**	
Altération des continuités écologiques de la trame verte et bleue du territoire		L'ensemble des zones urbanisées et agricoles	
Dans le PADD		**Dans le zonage**	
E	Préserver strictement les espaces présentant un enjeu élevé pour la biodiversité	E	Identification et classement des cœurs et des réservoirs de biodiversités ainsi que des corridors écologiques
E	Affirmer les composantes de la trame verte et bleue de Bastia et gérer durablement ces espaces	E	Réduction de zones urbaines et à urbaniser au profit des zones naturelles et agricoles
Dans l'OAP		**Dans le règlement**	
R	Application de la trame noire au sein des OAP	R	Les murs bahut seront ajourés au niveau du terrain naturel avec une ou plusieurs ouvertures, aux dimensions minimales de 0,20 m de large et de 0,20 m de hauteur, afin de favoriser la circulation de la faune
R	Préservation d'espaces verts, d'espaces naturels et à vocation agricole	R	Que le secteur soit couvert ou non par le SPR, un recensement des arbres et bosquets sera effectué avant tout projet d'aménagement ou de de construction. Le projet devra s'attacher à conserver au maximum les arbres de haute tige et les bosquets présents sur l'unité foncière support du projet, et notamment lorsque les boisements se prolongent sur les parcelles voisines. Au minimum 70 % de la surface des bosquets et arbres isolés devront donc être maintenus
		R	La plantation d'espèces invasives est interdite. La plantation d'espèces allergisantes doit être au maximum évitée. La plantation d'espèces mellifères, favorables à la préservation et maintien de la biodiversité, est encouragée. La plantation d'espèces végétales herbacées, arbustives et arborescentes locales, adaptées au climat et au sol et peu consommatrices en eau est recommandée.
		R	Un pourcentage de la surface de chaque parcelle ou unité foncière support de projet doivent être préservés/aménagés en jardin/espace vert de pleine terre
		E	Les ripisylves doivent être conservées
La protection des zones Natura 2000 et du milieu marin			
Incidences potentielles		**Secteurs concernés**	
Dégradation de la qualité des différents sites Natura 2000		L'ensemble des zones urbanisées Les équipements d'assainissement individuels et collectif de la commune	
Dans le PADD		**Dans le zonage**	
R	Préserver les espaces de la trame verte et bleue	R	Protection des cours d'eau par les zonages de type naturel et EBC
Dans l'OAP		**Dans le règlement**	
R	Préservation d'une bande de 10m minimum de chaque côté des cours d'eau – Aménagement en tant qu'espace vert à dominante naturelle	R	Réglementation concernant les aménagements et travaux limités au sein de la bande littorale des 100 mètres et des espaces remarquables.
R	Préservation d'espaces verts et d'espaces à vocation agricole	R	Protection de la ripisylve des cours d'eau

<table>
<tr><th colspan="4">La préservation des masses d'eau superficielles</th></tr>
<tr><th colspan="2">Incidences potentielles</th><th colspan="2">Secteurs concernés</th></tr>
<tr><td colspan="2">- Augmentation des apports des eaux météorites induisant une saturation de la partie souterraine de certains cours d'eau
- Augmentation des débits ruisselés lors des périodes de précipitation
- Altération de la qualité chimique, physique et écologique du réseau hydrographique
- Imperméabilisation des sols susceptible d'augmenter le débit des cours d'eau, de favoriser l'apport massif de matière organique, ainsi que le remodelage du lit non naturellement calibré pour une vitesse et un volume d'écoulement qui augmente soudainement.</td><td colspan="2">- Ruisseau de Fiuminale
- Ruisseau de Lupinu
- Ruisseau de Corbaja
- Ruisseau de Montesoro</td></tr>
<tr><th colspan="2">Dans le PADD</th><th colspan="2">Dans le zonage</th></tr>
<tr><td>E</td><td>Mise en œuvre et préservation des espaces de la trame verte et bleue</td><td>E</td><td>Les cours d'eau s'inscrivent essentiellement au sein de zonage naturels et agricoles avec l'identification de boisement à préserver pour protéger leurs ripisylves.</td></tr>
<tr><th colspan="2">Dans l'OAP</th><th colspan="2">Dans le règlement</th></tr>
<tr><td>E</td><td>Préservation d'une bande de 10m minimum de chaque côté des cours d'eau – Aménagement en tant qu'espace vert</td><td>R</td><td>Le propriétaire riverain est tenu à un entretien régulier du cours d'eau selon l'article L215-14 du code de l'Environnement</td></tr>
<tr><td>R</td><td>Aménagement de jardins potagers/espaces cultivés en terrasse aux abords des cours d'eau</td><td>E</td><td>La végétation des abords des berges des rivières et des ruisseaux formant la ripisylve doit être conservée/confortée, le cas échéant restaurée,
Les marges de recul de 5 à 20 m selon les ruisseaux, permanents, temporaires ou talwegs seront préservées en jardin, espaces verts, cultivés en tant que potager d'agrément ou conservés selon leurs caractéristiques agricoles ou naturelles.</td></tr>
<tr><td>E</td><td>Préserver/valoriser les cours d'eau</td><td>R</td><td>Les affouillements et les exhaussements ne pourront être autorisés, qu'à condition :
- qu'ils soient nécessaires à la réalisation des constructions/aménagements autorisés dans la zone ou le secteur,
- qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ;
- qu'ils ne compromettent pas l'écoulement des eaux ;</td></tr>
<tr><td rowspan="2"></td><td rowspan="2"></td><td>E</td><td>Les dispositifs d'Assainissement Non Collectif (ANC) devront être implantés à une distance minimale de 15 mètres par rapport au point le plus haut des berges des cours d'eau.
L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux, réseaux pluviaux ou cours d'eaux est interdite.</td></tr>
<tr><td>E</td><td>Aucun bien immobilier (habitation, mur, abri, etc.) ne peut être construit à moins de 6m du bord du cours d'eau par application du PPRI, le PLU impose 15 à 20 m pour préserver les ripisylves</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th colspan="4">La gestion des eaux</th></tr>
<tr><th colspan="2">Incidences potentielles</th><th colspan="2">Secteurs concernés</th></tr>
<tr><td colspan="2">- L’augmentation non maîtrisée du volume d’effluents urbains à traiter
- L’augmentation des écoulements pluviaux sur les surfaces imperméabilisées
- La surcharge des équipements de traitement des eaux usées domestiques existants
- L’augmentation des rejets directs vers le milieu naturel</td><td colspan="2">L’ensemble des zones urbanisées</td></tr>
<tr><th colspan="2">Dans le PADD</th><th colspan="2">Dans le zonage</th></tr>
<tr><td>R</td><td>Récupération et traitement des eaux pluviales dans les projets structurants</td><td>E</td><td>Maintien de surfaces boisées en zone naturel (N)</td></tr>
<tr><td>R</td><td>Désimperméabilisation des sols pour la création de parc urbains</td><td>R</td><td>Les extensions urbaines se présentent en continuité immédiate du tissu urbain existant, et donc des équipements de collecte présents</td></tr>
<tr><th colspan="2">Dans l’OAP</th><th colspan="2">Dans le règlement</th></tr>
<tr><td>R</td><td>Arrosage en eau brute des jardins/espace vert à prévoir dans la future OAP du quartier Paratoghju - Fangu</td><td>R</td><td>Quelle que soit le nombre de places à réaliser ou la configuration des aires de stationnement, les places
de stationnement seront composées de matériaux drainant et végétalisées</td></tr>
<tr><td>R</td><td>Travaux d’extension des réseaux d’eau potable et d’assainissement prévus par la CAB sont en cours de finalisation au sein de l’OAP de Subigna</td><td>R</td><td>Les volumes de rétentions imposées par le règlement du zonage pluvial sont préférentiellement réalisés
en stockage sous chaussée et/ou aires de stationnement.</td></tr>
<tr><td>E</td><td>Prise en compte des fonds de talwegs et cours d’eau recueillant naturellement les eaux pluviales au niveau de l’OAP de Labrettu</td><td>R</td><td>Dans les zones où le mode d’assainissement collectif est la règle, toute construction générant des
eaux usées doit être raccordée au réseau public d’assainissement.</td></tr>
<tr><td>E</td><td>Intégration du bassin d’irrigation du quartier de Labrettu aux aménagements paysagers et maintien de l’accès à l’eau brute sur le site.</td><td>R</td><td>Sauf dispositions particulières plus strictes fixées par les règlementations nationales ou locales en vue de la préservation de la qualité des eaux destinées à la consommation humaine, l’implantation d’un dispositif d’assainissement non collectif est interdite à moins de 35 m de toute source ou captage déclaré et destiné à la consommation humaine.</td></tr>
<tr><td rowspan="3"></td><td rowspan="3"></td><td>R</td><td>En l’absence de réseau ou d’impossibilité de raccordement uniquement, l'assainissement individuel
autonome (dispositif d'Assainissement Non Collectif - ANC) est autorisé, en cohérence avec le zonage
d’assainissement, sous réserve de l’aptitude des sols à l’ANC au regard des normes en vigueur.</td></tr>
<tr><td>R</td><td>Le rejet des eaux de piscines dans le réseau public d’assainissement des eaux usées est interdit.
Celles-ci doivent être dirigées dans le réseau d’eau pluvial après une décantation préalable et accord
du gestionnaire du réseau. Une infiltration sur la parcelle peut également être tolérée, via un dispositif
d’infiltration adaptée.</td></tr>
<tr><td>E</td><td>L’évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux, réseaux pluviaux ou cours d’eaux est interdite.</td></tr>
</table>

La gestion de la ressource en eau			
Incidences potentielles		**Secteurs concernés**	
L'augmentation non maîtrisée de la consommation en eau potable. L'altération de la ressource en eau		L'ensemble des zones urbanisées Les espaces agricoles nécessitant des prélèvements d'eau Le captage et son périmètre de protection	
Dans le PADD		**Dans le zonage**	
E	Inventaire des galeries d'eau génoises provenant de Suerta ou de Cardu	R	Localisation des différentes sources d'approvisionnement en eau potable du territoire et classement de ces sources en zone naturelle
R	Utilisation des galeries d'eau génoises inventoriées à postériori		
Dans l'OAP		**Dans le règlement**	
E	Identification et étude d'une source au sein de l'OAP de Subigna	R	Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Les réseaux ainsi que les raccordements correspondants doivent être installés en souterrain jusqu'au raccordement au réseau public. Les réseaux et raccordements doivent être réalisés conformément à la réglementation en vigueur.
E	Préservation du bassin d'irrigation dans l'OAP de Labrettu et préservation de celui existant à prévoir dans la future OAP du Fangu	R	Sauf dispositions particulières plus strictes fixées par les règlementations nationales ou locales en vue de la préservation de la qualité des eaux destinées à la consommation humaine, l'implantation d'un dispositif d'assainissement non collectif est interdite à moins de 35 m de toute source ou captage déclaré et destiné à la consommation humaine.

Le maintien de la qualité des eaux de loisirs			
Incidences potentielles		**Secteurs concernés**	
Dégradation de la qualité des eaux de baignade		- Plage de Ficaghjola - Plage de l'Arinella	
Dans le PADD		**Dans le zonage**	
R	Réaménager la plage de l'Arinella dans le respect de la Loi Littoral pour en faire un espace balnéaire attractif	E	Classement de la plage de l'Arinella en zone naturelle avec protection stricte de la plage
E	Préserver et valoriser les plages	E	Le secteur de la plage de l'Arinella est pour partie comprise au sein d'un secteur Nrc affirmant l'ERC, et Nd affirmant son entité en tant que domaine public maritime.
Dans l'OAP		**Dans le règlement**	
		E	Le règlement des secteurs Nrc et Nd excluent les nouvelles constructions

La prise en compte des risques et nuisances			
Incidences potentielles		**Secteurs concernés**	
L'exposition aux risques naturels et technologiques ainsi qu'aux nuisances		L'ensemble des zones urbanisées et agricoles	
Dans le PADD		**Dans le zonage**	
E	Prise en compte des dispositions des PPR approuvés de la commune	R	Le zonage prend en considération les secteurs à risque identifiés par les plans de prévention des risques approuvés
E	Interdire les constructions au sein des secteurs faisant l'objet d'un risque naturel ou industriel avérés	R	Les extensions urbaines se présentent en continuité immédiate du tissu urbain existant, ainsi qu'à proximité des voies et accès
R	Réalisation de travaux concernant les cours d'eau du Lupinu et du Fangu dans l'objectif d'améliorer la vulnérabilité des quartiers.		
R	Développement d'une politique agricole permettant d'appréhender le risque « feux de forêts »		
R	Récupération et traitement des eaux pluviales dans des projets structurant		
R	Valorisation des secteurs à risque pour des usages adaptés		
Dans l'OAP		**Dans le règlement**	
R	Consultation des services de l'État avant la réalisation de certaines extensions (quartier de Paese Novu, quartier Subigna)	R	Mise en application des règles établies par les PPRi
R	Respect des prescriptions prévues au sein des PPRI et du PPRIF	R	Respect des prescriptions émises à l'article 2.1 – DG- Risques naturels, chapitre 2.1.2 portants sur le risque de submersion marine
R	Réalisation d'une étude géotechnique dans l'attente de la finalisation du PPR mouvement de terrain au niveau de certaines OAP (OAP de Subigna)	R	Respect des règles inscrites au règlement du PPRIFF
R	Prise en compte des prescriptions du porté à connaissance concernant le risque mouvement de terrain	R	Respect des obligations légales de débroussaillement
R	Respect des normes en matière d'isolation phonique	R	Une étude géotechnique et un plan topographique pourront être demandés lors du dépôt du permis de Construire dans les secteurs potentiellement concernés par les mouvements de terrain
		R	Respect du règlement établis par le PPRT approuvé par l'arrêté préfectoral n° 10/DREAL/SRET en date de 25/01/2016
		R	Lors de la construction de bâtiments nouveaux, dans les périmètres affectés par le bruit, des prescriptions acoustiques doivent être respectées par les constructeurs.

<table>
<tr><th colspan="4">L’économie énergétique et la réduction des déchets</th></tr>
<tr><th colspan="2">Incidences potentielles</th><th colspan="2">Secteurs concernés</th></tr>
<tr><td colspan="2">L’augmentation de la consommation énergétique et des émissions de gaz à effet de serre.
L’augmentation non maîtrisée des déchets produits et à traiter.</td><td colspan="2">L’ensemble des zones urbanisées</td></tr>
<tr><th colspan="2">Dans le PADD</th><th colspan="2">Dans le zonage</th></tr>
<tr><td>R</td><td>Améliorer les performances énergétiques par la mise en œuvre de travaux de réhabilitation dans les bâtiments communaux</td><td>R</td><td>Les extensions sont prévues en continuité immédiate du tissu urbain existant et des équipements en matière de collecte des déchets et de raccordement au réseau électrique</td></tr>
<tr><td>R</td><td>Promouvoir les techniques de construction des bâtiments qui privilégient la qualité environnementale et les matériaux à faible bilan carbone</td><td rowspan="8"></td><td rowspan="8"></td></tr>
<tr><td>R</td><td>Poursuivre le renouvellement du parc automobile avec l’intégration de véhicules électriques</td></tr>
<tr><td>R</td><td>Rénover et améliorer les installations d’éclairage public</td></tr>
<tr><td>R</td><td>Valoriser des énergies renouvelables en améliorant l’indépendance énergétique de Bastia</td></tr>
<tr><td>R</td><td>Production d’énergie thermique à partir d’énergies renouvelables et la distribution d’énergie thermique via des réseaux de chaleur et de froid</td></tr>
<tr><td>R</td><td>Réalisation d’un système de chaudière biomasse alimenté par une centrale d’énergie sur l’eau de mer</td></tr>
<tr><td>R</td><td>Injection de biogaz dans le réseau propane existant via la mise en œuvre d’une unité de méthanisation de déchets organiques fermentescibles</td></tr>
<tr><th colspan="2">Dans l’OAP</th><th colspan="2">Dans le règlement</th></tr>
<tr><td>R</td><td>Application de la trame noire au sein des différentes OAP</td><td>R</td><td>Les constructions nouvelles doivent comporter des locaux de stockage des déchets suffisamment grands, dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets.</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th colspan="4">Le paysage urbain</th></tr>
<tr><th colspan="2">Incidences potentielles</th><th colspan="2">Secteurs concernés</th></tr>
<tr><td colspan="2">L’altération de l’identité urbaine et architecturale du territoire</td><td colspan="2">Les secteurs urbanisés de piémont et de plaine et leurs extensions urbaines</td></tr>
<tr><th colspan="2">Dans le PADD</th><th colspan="2">Dans le zonage</th></tr>
<tr><td>E</td><td>Préserver les éléments caractéristiques de l’identité bastiaise</td><td>R</td><td>Les extensions sont prévues en continuité immédiate du tissu urbain existant et dans le respect de l’identité de chaque quartier</td></tr>
<tr><td>R</td><td>Retisser les liens terre-mer en valorisant les sites urbains exceptionnels, le secteur de la Carbonite comme trait d’union</td><td>E</td><td>Préservation de périphéries naturelles de l’agglomération au titre des EBC, des ERC et du zonage naturel (N) ou Agricole (A)</td></tr>
<tr><td>E</td><td>Préserver les éléments du patrimoine</td><td>R</td><td>La densification et le renouvellement urbain sont privilégiés. Les extensions sont prévues en continuité immédiate du tissu urbain existant. L’étalement urbain est limité.</td></tr>
<tr><td>R</td><td>Promouvoir la qualité architecturale des constructions</td><td>E</td><td>Identification au sein de la TVB de sites d’intérêt paysager à protéger</td></tr>
<tr><td>R</td><td>Porter une attention particulière sur le traitement paysager des espaces libres ou à requalifier</td><td rowspan="2">E</td><td rowspan="2">Préservation de secteurs naturels et agricoles imbriqués dans la zone urbaine</td></tr>
<tr><td>E</td><td>Mise en œuvre du Site Patrimonial Remarquable</td></tr>
<tr><td>R</td><td>Prévoir la création d’îlots et de parcours de fraîcheur en cœur de Ville</td><td>R</td><td>Requalification d’espaces destinés aux seule activités économiques en zone à dominante d’habitat en bordure de la RT11 et à Pastoreccia</td></tr>
<tr><th colspan="2">Dans l’OAP</th><th colspan="2">Dans le règlement</th></tr>
<tr><td>E</td><td>Préserver le patrimoine local (patrimoine bâti, terrasses et murets en pierres sèches, anciens chemins…)</td><td>R</td><td>Les projets doivent s’intégrer harmonieusement dans leur environnement urbain. Ils veilleront notamment à préserver/valoriser des perspectives singulières, tant sur les éléments du patrimoine, que sur les éléments de paysages</td></tr>
<tr><td>E</td><td>Préserver les points de vue sur la mer</td><td>R</td><td>Par leur situation, leur architecture, leur volume et leur aspect extérieur, les constructions à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l’intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu’à la conservation des perspectives monumentales</td></tr>
<tr><td>R</td><td>Traitement paysager en accompagnement des bâtiments</td><td>R</td><td>Limitation de la longueur des bâtiments en zones UB et UC et définition de typologies architecturales pour la zone UD</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>R</td><td>Incitation à végétaliser les cœurs d’îlots en zone UA</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>R</td><td>Préservation/aménagement d’un pourcentage d’espace vert dans chaque zone et traitement qualitatif en bordure des voies (espaces verts, clôtures …)</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>R</td><td>Limitation de l’impact visuel du stationnement à l’air libre en imposant que la majorité des places soit réalisé dans le volume des bâtiments et traitement paysager des aires de stationnement à l’air libre</td></tr>
</table>

Le paysage naturel et rural			
Incidences potentielles		**Secteurs concernés**	
L'altération de la qualité paysagère		Les secteurs naturels et agricoles	
Dans le PADD		**Dans le zonage**	
E	Densification de la zone urbaine pour une meilleure préservation des espaces naturels et agricoles	E	Préservation des EBC du PU de 2009 et affirmation du caractère boisé présentant un intérêt particulier à préserver - secteurs délimités en Nb
E	Au moins une centaine d'hectare classé en zone A ou ESA ou seront affectés aux pratiques pastorales (ERPAT).	R	La densification urbaine est privilégiée. Les extensions sont prévues en continuité immédiate du tissu urbain existant
E	Préserver et renforcer la biodiversité en milieu urbain en poursuivant le maillage vert des quartiers	E	333 ha classés en zones agricoles
R	Développer la création de jardins à partager dans les quartiers	E	Identification de la TVB au sein du territoire communal
		E	110 ha d'espaces urbanisables du PLU de 2009 reclassés en zone agricole et naturelle
		E	Délimitation de coupures d'urbanisation (protection stricte)
Dans l'OAP		**Dans le règlement**	
E	Préserver des espaces naturels et agricoles	E	Préservation des éléments patrimoniaux (pagliaghji, terrasses, bâtiments figurant au cadastre napoléonien, anciens chemins).
E	Préserver des espaces de nature significative en ville, complémentaires aux espaces naturels préservés	R	Conditions particulières à respecter en cas de défrichement/déboisement
E	Préserver les points de vue sur la mer	E	Interdiction des nouvelles constructions dans les coupures d'urbanisation indicées « l » et en Nn (réservoir de biodiversité). Uniquement extensions mesurées dans les autres zones A et N pour les habitations.
E	Préservation et valorisation d'arbres remarquables, de bosquets d'arbres et les ripisylves des ruisseaux	E	Dispositions spécifiques pour la préservation des arbres et bosquets remarquables

7. CRITERES, INDICATEURS ET MODALITES RETENUS

7.1 Introduction

Le rapport environnemental doit présenter les critères, indicateurs et modalités retenus pour vérifier, après l'adoption du plan, la correcte appréciation des effets identifiés (les effets notables probables) et le caractère adéquat des mesures d'évitement, de réduction et éventuellement de compensation, mais ce suivi doit être également conçu pour identifier, après l'adoption du plan à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et permettre, si nécessaire, l'intervention de mesures appropriées.

Le suivi consiste ainsi à vérifier si les effets du plan sont conformes aux prévisions, à mesurer les impacts réellement observés sur l'environnement ainsi qu'à apprécier l'efficacité des mesures. Le dispositif de suivi des effets est prévu dans la dernière phrase du 1er alinéa de l'article L. 122-6 du code de l'environnement.

Dans le cadre de l'évaluation environnementale et conformément au 7° de l'article R.122-20 du même code, le suivi de la mise en œuvre du plan conduit l'autorité l'ayant élaboré à examiner :

- la correcte appréciation des effets défavorables du plan ;
- le caractère adéquat des mesures pour éviter et réduire et éventuellement compenser ;
- l'existence d'effets défavorables inattendus ;
- le cas échéant, les mesures correctives devant être prises.

La démarche de suivi est indispensable car elle garantit une bonne connaissance des enjeux pour la révision future du plan et une amélioration continue des connaissances environnementales du territoire. Elle doit permettre d'identifier au plus tôt d'éventuels dysfonctionnements et de prendre les mesures adaptées pour en limiter les effets.

Enfin, pour être suivis d'effets et conserver la dynamique des acteurs autour de l'élaboration du plan et de son évaluation environnementale, les modalités du suivi doivent être définies dès que possible et être présentées dans le rapport environnemental. Cela passe notamment par la définition d'indicateurs de suivi retenus en regard des enjeux et des impacts environnementaux et l'affichage de la gouvernance de ce suivi.

L'ensemble des enjeux environnementaux relevés sur le territoire doit être suivi par des indicateurs mais une attention particulière doit être portée sur les enjeux faisant l'objet de points de vigilance suite à l'évaluation environnementale : les ressources en eau, la biodiversité et les continuités écologiques, les sols et espaces non artificialisés.

7.2 Indicateur de suivi de l'artificialisation des sols et de la consommation d'espace

En lien avec le suivi de l'occupation des sols dans les réservoirs de biodiversité, et le suivi des paysages (voir ci-après), un suivi de l'artificialisation des sols et de la consommation d'espace est à mettre en place.

7.2.1 Indicateur de suivi de l'évolution du nombre de permis de construire

Il s'agit de suivre le nombre de permis de construire attribués par année, de préciser le nombre de logements et d'activités autorisés au regard de ces permis, ainsi que leur localisation.

Permettra d'évaluer les incidences du zonage et du règlement du PLU en termes d'évolutions en fonction des quartiers (nombre de logements et d'activités créées au sein des différents quartiers, ou au sein des zones à urbaniser).

- T0 en 2021
- Par le service urbanisme de la commune
- Fréquence : annuelle.
- Tableau récapitulatif, graphique d'évolution et carte de localisation des parcelles sur lesquelles des permis de construire sont accordés

7.2.2 Indicateur de suivi de l'évolution des surfaces artificialisées

Partant des autorisations d'urbanisme délivrées, il s'agit de mesurer le suivi de la consommation d'espace et de l'artificialisation des sols.

Il sera fait une distinction à faire entre espaces mobilisés au sein de l'enveloppe urbaine (mobilisation des dents creuses, divisions foncières, extension d'un bâti existant pour création de logements supplémentaires), espaces consommés en extension urbaine (en zone urbaine ou à urbaniser), et espaces artificialisés hors enveloppe et hors extensions urbaines (par exemple : extension du cimetière, nouveau bâti nécessaire à l'exploitation agricole …).

Doit permettre de localiser et quantifier les surfaces consommées suivant les différentes catégories, notamment la consommation effective au sein des extensions urbaines programmées et de les comparer aux surfaces mobilisées au sein de l'enveloppe urbaine de 2021 :

- T0 : 2021.
- Par le service urbanisme de la commune
- Fréquence : il est recommandé de compléter la base de données au fur et à mesure ; donne lieu à un bilan de la consommation d'espace tous les trois ans.
- A partir de la cartographie établie lors de l'élaboration du PLU, localisant les espaces/parcelles urbanisés en 2021.
- Précisions :
    - Pour la période 2021-2031 : superficie des parcelles ou unités foncières concernés par les autorisations d'urbanisme, à comptabiliser dès lors que le chantier de construction est manifestement en cours
    - A partir de 2031 : en fonctions des dispositions qui seront prises pour mesurer l'artificialisation des sols, soit par le code de l'urbanisme, soit par le PADDUC.

7.2.3 Indicateur de suivi de l'évolution des mutations

- T0 : 2021.
- Par le service urbanisme de la commune
- Fréquence : il est recommandé de compléter la base de données au fur et à mesure ; donne lieu à un bilan de la consommation d'espace tous les trois ans.
- A partir de la cartographie établie lors de l'élaboration du PLU, (chapitre « *Analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis* ») localisant les espaces/parcelles pouvant donner lieu à mutation.
- Relevé des projets réalisés sur ces espaces
- Nombre de logements créés
- Actions des collectivités sur ces espaces

7.3 Indicateur de suivi de la mobilisation des terres agricoles

Cet indicateur a pour objectif de mesurer la mobilisation des espaces classés en zone agricole avec le PLU pour l'installation de nouvelles exploitation et/ou agrandissement de celles existantes, d'en mesurer l'impact économique et les effets dans la dynamique locale.

Il s'agira également de mesurer l'éventuelle implantation de nouvelles exploitations hors zone Agricole avec le PLU, celui-ci n'interdisant pas les exploitations agricoles en zone Urbaine, ou encore en zone Naturelle.

- T0 : 2024
- Par la commune
- Fréquence : tous les trois ans
- Nombre de demandes d'installation
- Surfaces mobilisées par la (les) exploitation(s) ou association(s) (jardins collectifs, jardins partagés …)
- Localisation des espaces cultivés par rapport au zonage du PLU
- Type de cultures
- Nombre d'emplois créés

- Type de commercialisation (circuit court, vente directe sur place ou au marché, grande distribution …)
- Freins à l'installation, le cas échéant
- Relations avec les zones urbanisées limitrophes

7.4 Indicateurs de suivi des déplacements, qualité de l'air…

Le suivi combiné des indicateurs ci-dessous doit permettre d'estimer l'évolution de la qualité du cadre de vie en lien avec les déplacements.

7.4.1 Indicateurs de suivi de l'amélioration des déplacements pour les modes actifs

Des indicateurs de suivi de l'amélioration des déplacements (ou de l'optimisation de la répartition modale) permettront de mesurer l'impact environnemental des déplacements sur l'espace public.

Cela va permettre de connaitre l'impact du PLU et politiques d'aménagement des collectivités sur l'amélioration des déplacements, de la qualité de l'air et sur l'amélioration du cadre de vie.

- T0 : 2024
- Par le service urbanisme de la commune
- Fréquence : tous les trois ans
- Évolution des équipements : nombre de kilomètres de voies cyclables et piétonnières créés
- Evolution des espaces piétonisés
- Aménagements réalisés facilitant l'accès aux réseaux de transports collectifs (voie ferrées, bus)

7.4.2 Suivi du stationnement dans la ville

- T0 : 2024
- Fréquence : tous les trois ans
- Taux de fréquentation des parcs existants couverts et sur voirie et les parcs relais (par les gestionnaires des parcs de stationnement)
- Nombre de PV pour stationnement irrégulier / relevé journalier et bilan tous les trois ans avec localisation des sites où le stationnement irrégulier est récurrent (par la police municipale)
- Création de nouveaux parcs de stationnement, le cas échéant adossé à un mode de déplacement alternatif (bus, train, …) et nombre de places créées (Commune)
- Création de nouveaux parcs de stationnement sous forme de parking silo ou parking enterré permettant d'augmenter les capacités de stationnement (Commune)
- Création de nouveaux parcs de stationnement sous forme de parking silo ou parking enterré permettant de réduire les surfaces automobiles en surface et vocation des surfaces dégagées (Commune)

7.4.3 Indicateur de suivi de la qualité de l'air / GES

- T0 : 2024
- Fréquence : tous les trois ans
- Par la commune
- Basé sur les indices de la qualité de l'air à Bastia : données Geod'air

7.5 Indicateurs de suivi de la qualité du cadre de vie

7.5.1 Indicateur de suivi de l'évolution du couvert boisé

- T0 : 2024
- Fréquence : tous les trois ans
- Par le service urbanisme de la commune
- Basé sur les demandes d'autorisation de défrichement
- Finalité du défrichement ; opération d'urbanisme, mise en culture, …

7.5.2 Indicateur de suivi pour la création d'espaces verts publics et d'accès aux espaces de nature

- T0 : 2024
- Fréquence : tous les trois ans
- Par le service urbanisme de la commune
- Basé :
    - sur l'acquisition et, le cas échéant, l'aménagement de terrain à cet effet, notamment sur lesquels un emplacement réservé a été délimité au PLU pour la réalisation d'un espace vert.
    - sur l'acquisition ou l'établissement de servitudes permettant l'accessibilité et la fréquentation des espaces naturels entre la ville haute et la ville basse (zones Naturelles et Agricoles au PLU) et aux abords des cours d'eau.

7.6 Indicateurs de suivi de la gestion des eaux

7.6.1 Indicateurs de suivi de la productivité de la ressource

Cet indicateur a pour objectif de quantifier le volume d'eau potable produit et distribué au sein de la commune de Bastia. Il s'agira également de déterminer si la production des sources d'eau potables alimentant la commune suffit à répondre au besoin de la population.

- T0 : A l'approbation du document d'urbanisme
- Par la CAB
- Fréquence : tous les ans
- Bilan annuel de la production des ressources communale, avec si possible un détail mensuel
- Recensement des dispositifs mis en œuvre dans le cadre des exploitations agricoles (registre des exploitations sur captages, forages, irrigation, et volumes annuels prélevés).

7.6.2 Indicateurs de suivi de la pollution par les eaux usées domestiques

- T0 : A l'approbation du document d'urbanisme
- Par la CAB
- Fréquence : tous les ans
- Bilan annuel des rendements épuratoires de l'unité de traitement des eaux usées domestiques Bastia Sud
- Bilan de contrôle des installations en assainissement individuel tous les 2 ans
- Alerte à la commune en cas de non atteinte régulier des rendements épuratoires de l'unité de traitement des eaux usées domestiques pour permettre une identification du problème (défaillance du réseau, problème dans le traitement…) pour proposer des solutions adaptées au problème identifié.

7.6.3 Indicateurs de suivi de l'imperméabilisation des sols de la commune

L'objectif est de faire un suivi des surfaces imperméabilisé au sein du territoire communal. Cet indicateur vise aussi à suivre les différentes mesures de compensations mises en œuvre à la suite de l'artificialisation des sols.

- T0 : A l'approbation du document d'urbanisme
- Par la commune de Bastia
- Fréquence : tous les ans
- Identification des bassins de rétention des eaux pluviales et réseaux d'eaux pluviales existantes
- Vérification annuelle de la prise en compte dans les projets de mesures compensatoires visant à limiter l'imperméabilisation des sols.
- Contrôle des dispositifs de gestion des eaux pluviales tous les 2 ans.

7.7 Indicateurs de suivi de la préservation de la ressource en eau

7.7.1 Indicateurs de suivi de la qualité des eaux destinées à la consommation humaine

- T0 : A l'approbation du document d'urbanisme
- Par l'Agence Régionale de la Santé et la commune de Bastia
- Fréquence : tous les deux à trois mois
- Surveillance de la conformité bactériologique et physico-chimique des eaux destinées à la consommation humaine.
- Respect des références de qualité
- En cas de non-respect des références de qualité, la commune sera alertée pour permettre une action immédiate (alerter la population, identification de l'origine du problème, mise en place de mesure palliatives et curatives)

7.7.2 Indicateurs de suivi de la qualité des eaux de baignade

- T0 : A l'approbation du document d'urbanisme
- Par l'Agence Régionale de la Santé et la commune de Bastia
- Fréquence : tous les mois en période estivale et bilan annuel
- Surveillance de la qualité des eaux de baignade de la plage de l'Arinella et de Ficaghjola
- Alerte à la commune en cas de mauvaise qualité des eaux de baignade suivi d'une action de la commune (identification de l'origine du problème et mise en place de mesure curative)

7.7.3 Indicateurs de suivi de la protection de la ressource

Cet indicateur a pour objectif d'effectuer un suivi des ouvrages de protection des captages par le biais d'entretien ou de réhabilitation des sites.

- T0 : A l'approbation du document d'urbanisme
- Par la commune de Bastia et la CAB
- Fréquence : tous les ans
- Etat des lieux des différents ouvrages de protection des captages

7.8 Indicateurs de suivi de la biodiversité et du patrimoine naturel

7.8.1 Indicateurs de suivi de la TVB

Cet indicateur a pour objectif premier de réaliser un suivi de la qualité des espaces identifiés au sein de la trame verte et bleue du territoire communal.

- T0 : A l'approbation du document d'urbanisme
- Par la commune de Bastia
- Fréquence : tous les ans
- Etat des lieux des différents espaces identifiés au sein de la TVB
- Suivi de l'état des espaces identifiés au sein de la trame bleue (ripisylve des cours d'eau).
- Suivi de la qualité des cours d'eau et de la ripisylve associée
- Mise en place de mesure de réduction et/ou de compensation en cas de dégradation de qualité des cours d'eau et des ripisylves associées

7.8.2 Indicateurs de suivi des fonctions écologiques

Cet indicateur a pour objectif de veiller à la préservation des fonctions écologiques existantes sur le territoire : sites naturels d'intérêt (site ZNIEFF, Natura 2000, réservoirs de biodiversité, corridors écologiques…), jardins, espaces agricoles…

- T0 : A l'approbation du document d'urbanisme
- Par la commune de Bastia
- Fréquence : tous les ans
- État des lieux des différents sites naturels d'intérêt, des zones agricoles prévues dans le cadre du PLU et des secteurs à urbaniser (OAP, zone de densification de l'urbanisation…)

- Contrôle de l'application des mesures prévues dans le règlement pour les zones à urbaniser : circulation de la faune possible, conservation d'espaces verts sur chaque terrain, préservation des ripisylves des cours d'eau…
- Suivi du développement des zones agricoles : installation d'agriculteurs, développement des terrains
- Suivi de la cohérence du développement des OAP avec les secteurs identifiés et application des mesures de réduction : préservation d'espaces verts et de zones agricoles, protection de la ripisylve des cours d'eau…

7.8.3 Indicateurs de suivi du paysage naturel et rural

- T0 : A l'approbation du document d'urbanisme
- Par la commune de Bastia
- Fréquence : tous les 2 ans
- Recensement des éléments patrimoniaux (pagliaghji, terrasses, bâtiments figurant au cadastre napoléonien, anciens chemins) avant modification d'un terrain au profit d'un développement de l'urbanisation ou de l'installation d'une activité agricole
- État des lieux des extensions de l'urbanisation en zone A et N (hors zones indicées « l » et Nn où les nouvelles constructions sont interdites)
- Recensement des arbres remarquables et bosquets d'arbres dans les secteurs d'OAP pour effectuer un suivi de leur préservation et valorisation.

8. RESUME NON TECHNIQUE

8.1 L'évolution de la population bastiaise

8.1.1 Diagnostic

Le diagnostic lié à la population communale a mis en évidence le constat suivant :

Malgré une évolution démographique en dents de scie, Bastia connait 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'année.

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.

8.1.2 Enjeux

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

- Accompagner et maîtriser la croissance démographique sur les prochaines années

- Anticiper le phénomène de vieillissement de la population, tout en favorisant la mixité générationnelle en continuant à accueillir des familles avec enfants

- Anticiper les besoins au regard d'une variation fluctuante de la taille moyenne des ménages qui accroit les besoins en logements

- Offrir aux petits ménages la possibilité de se loger à Bastia

8.2 L'évolution du parc de logement

8.2.1 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 fixés 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 6 265 logements à produire sur la période 2023-2040, soit en moyenne entre 260 et 370 lgts/an, étant précisé que la production de 4 410 logements est un minima et qu'une production de 6 265 logements permettra de mieux répondre aux besoins.

8.2.2 Enjeux

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

- 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

8.3 L'économie et les emplois

8.3.1 Diagnostic

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

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

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

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

Les secteurs de la construction et de l'industrie 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.

8.3.2 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 quantitatif 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.

8.4 Les équipements

8.4.1 Diagnostic

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

Elle dispose d' 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 utilisé. 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.

8.4.2 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.

8.5 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 dédiées aux activités est relativement peu élevée, correspondant à 11,29 ha, soit 16,84 % du total des espaces consommés.

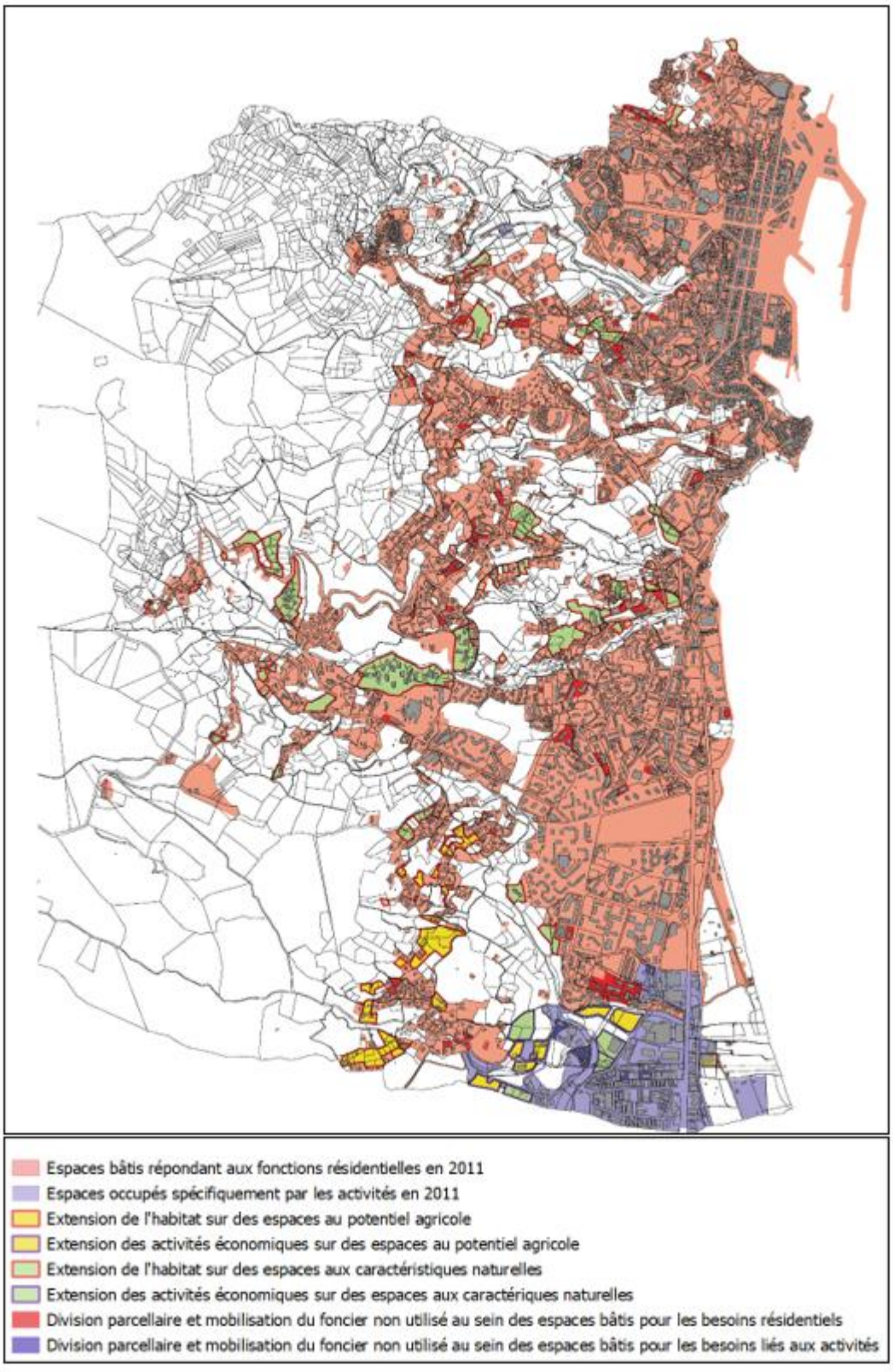
La part consommée au sein de l'enveloppe urbaine (espaces bâtis en 2011) est assez faible ; seuls 12,78 ha ont pû être identifiés à ce titre, soit 19,06% des espaces consommés.

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 consommée (ha)*	*Part des espaces consommés (%)*
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



8.6 Les besoins identifiés au regard de l'évolution démographique

8.6.1 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 dévolution 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.

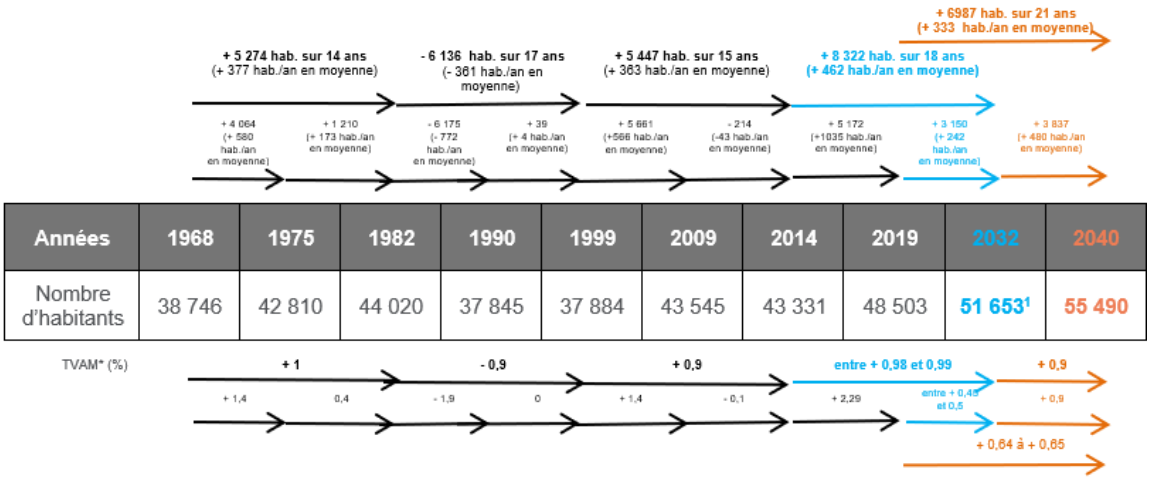
Pour maintenir ce cap, deux possibilités peuvent être envisagées :

- soit envisager dans un premier temps une réduction du rythme d'accueil pour la période allant de 2019 à 2032, venant reéquilibrer l'afflux massif de résidents observé sur la période 2014-2019, ce qui correspondrait juqu'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 fixés, 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.



Années	1968	1975	1982	1990	1999	2009	2014	2019	2032	2040
Nombre d'habitants	38 746	42 810	44 020	37 845	37 884	43 545	43 331	48 503	51 653[1]	55 490

8.6.2 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.

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)[30]	**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**

Ce scénario permettrait de répondre aux besoins dans ces conditions d'évolution mais pourrait s'avérer juste à insuffisant si le nombre de personnes par ménage évolue à un taux inférieur selon la prévision faite dans le cadre du PLH. De la même façon, le taux de 5% de résidences secondaires et logements vacants cumulés retenu pour ce scénario, permettrait d'améliorer quelque peu la situation actuelle en réduisant pour partie la tension foncière mais sans être des plus confortable. Si le nombre de personnes par ménage venait à diminuer dans des proportions telles qu'estimées avec le PLH, alors la tension immobilière serait la même qu'aujourd'hui. Par ailleurs le diagnostic a mis en évidence que si Bastia a longtemps été une ville de passage, elle est aujourd'hui une destination touristique à part entière ; le nombre de résidences secondaires est donc susceptible d'augmenter quelque peu. C'est pour l'ensemble de ces motifs qu'il est précisé que ce scénario constitue un « minima » à prévoir.

Pour la seconde estimation, à considérer comme un maximal :

[30] *(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*

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 à 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)[31]	**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**

Ce second scénario permettra d'améliorer la situation actuelle, en optant pour un taux de vacance conjoncturelle et de résidences secondaires cumulés plus significatif tout en restant en proportion raisonnable, réduisant ainsi l'impact de la pression foncière, de même que le taux de 2,1 pers/ménage estimée avec le PLH actuel peut être envisagé au-delà de sa mise en œuvre (prévision PLU à horizon 2040). La diminution de la taille des ménages induit mécaniquement une augmentation du nombre de logements.

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.

Le second scénario correspond néanmoins mieux aux enjeux et besoins actuels et futurs, en termes d'accueil de populations et de production de logements.

Compte tenu de la position de Bastia en tant que pôle supérieur dans le territoire Corse, la commune souhaite en effet pouvoir faire face à son attractivité si les apports migratoires futurs sont un peu plus importants qu'envisagés. Il ne s'agit pas de « bloquer » la constructibilité, arrivé à un certain seuil estimé, mais bien de répondre aux enjeux d'une population qui a besoin de se loger, et à l'accueil de quelques résidents supplémentaires, dans le respect de la trajectoire ZAN.

[31] *(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*

8.7 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 espace bâtis montre qu'environ 3 270 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 5 100 logements pourront être réalisés dans l'enveloppe urbaine d'ici 2040.

Des extensions urbaines sont toutefois 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 seront réalisés dans l'enveloppe urbaine.

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**	**2666**
Divisions parcellaires réalisables dans l'enveloppe urbaine	**41,73**	**292**	**605**
Mutations certaines à court terme et estimés probables d'ici 2040	**13,47**	**23**	**1 837**
TOTAL GENERAL	**98,29**	**487**	**5 108**

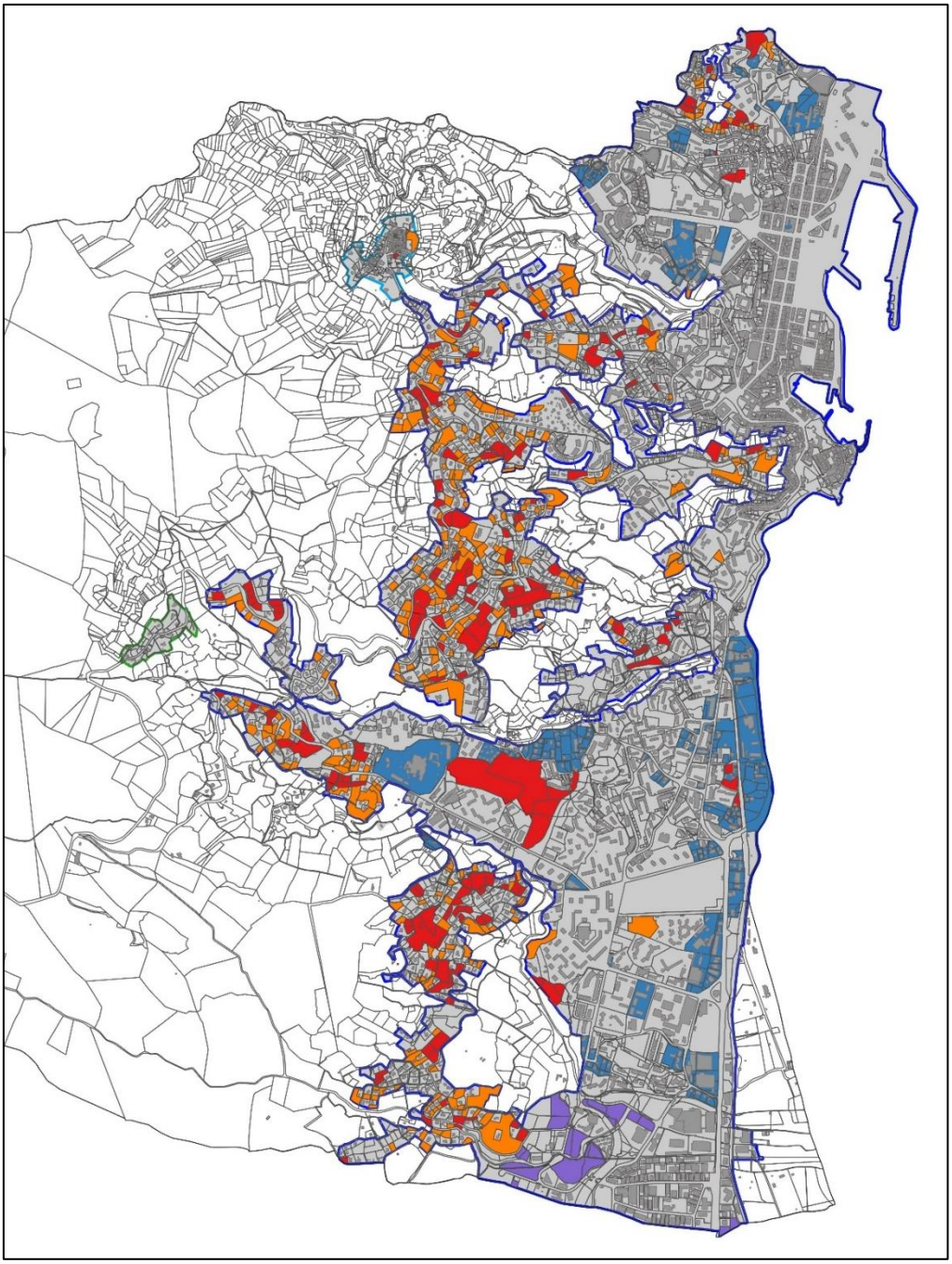
Pour les zones d'activités, le potentiel est réduit, d'autant plus que depuis 2021, les parcelles ont fait l'objet d'autorisations d'urbanisme.

La commune dispose par ailleurs de peu de foncier disponible en partie basse de la ville, mis à part à Labrettu.

Si la réservation d'une partie du foncier disponible à Pastoreccia, peut être envisagée en extension de l'urbanisation car maîtrisé par la CAB et destiné à des activités économiques au PLU de 2009, 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		
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,



8.8 Les extensions urbaines programmées

Au sein du PADD, la commune s'est fixée comme objectif de limiter sa consommation effective future à une surface globale avoisinant 45 ha pour les besoins résidentiels sur la période 2021-2041, réduisant ainsi de manière significative les zones potentiellement urbanisables délimitées avec le PLU de 2009.

La révision générale a donc permis une réduction significative de l'enveloppe urbaine future, à travers un bilan différentiel de + 110 ha préservés en zone naturelle et agricole ; majoritairement au bénéfice de la zone agricole.

Les extensions urbaines programmées représentent, ensemble, tel qu'il en ressort de l'analyse du zonage établi, une surface globale d'un peu moins de 49 ha théoriquement «consommables» permettant la réalisation de l'ordre de 1 880 logements, complémentaires aux 5 110 réalisables au sein de l'enveloppe urbaine de 2021 par mobilisation des unités foncières non bâties, densification des terrains bénéficiant encore d'un potentiel constructible, ainsi que par changement d'usage (mutation) avec une meilleure optimisation du foncier disponible.

Elles permettront également le développement d'activités compatibles avec l'habitat dans le cadre d'un usage mixte des bâtiments dans les secteurs les plus propices.

Il s'agit d'un maximum en termes de consommation prévisionnelle, qui ne sera atteint que si toutes des extensions programmées sont effectivement bâties à l'horizon 2041.

Elles ont été intégrées, selon leur niveau d'équipement et leur superficie, soit aux zones urbaines soit aux zones à urbaniser.

Leur répartition est assez proche ; 23,13 ha ont été délimités en zones à urbaniser et 25,54 ha ont été rattachés aux zones urbaines. Pour ces dernières, il s'agit pour la plus grande majorité de parcelles déjà délimitées en zone urbaine avec le PLU de 2009, maintenues avec le PLU révisé.

En outre sont inclus, dans les 49 ha d'extensions programmées, 3,16 ha à Pastoreccia (soit la moitié de la zone à urbaniser) réservés spécifiquement au développement des activités économiques dans le prolongement de la ZAE d'Erbajolo et donc d'intérêt communautaire, qui pourraient être mutualisés à l'échelle intercommunale si un SCoT était établi.

Cette surface inclue également :

- les jardins/espaces verts prévus au sein des différentes zones à urbaniser et qui ne seront en conséquence pas artificialisés ; pour environ 3 à 4 ha dont environ 2 ha à Paese Novu pour aménagement d'un parc public sous forme de coulée verte, autour d'1 à 1,5 ha au Fangu en sus des abords du ruisseau strictement préservés lorsque l'OAP sera établie, des jardins au contact immédiat de la Tour à Campo Ventosu, des boisements significatifs à Subigna ou encore à Pastoreccia, où un jardin avec aire de jeu pour les enfants sera réalisée.
- des espaces déjà artificialisés dans certaines zones à urbaniser, comme par exemple à Ondina et Pastoreccia où la voie, inclue dans le périmètre de la zone à urbaniser existe déjà ; les secteurs d'Ondina et Campo Ventosu comprennent par ailleurs déjà quelques constructions ; il ne s'agira donc pas d'artificialisation nouvelle.

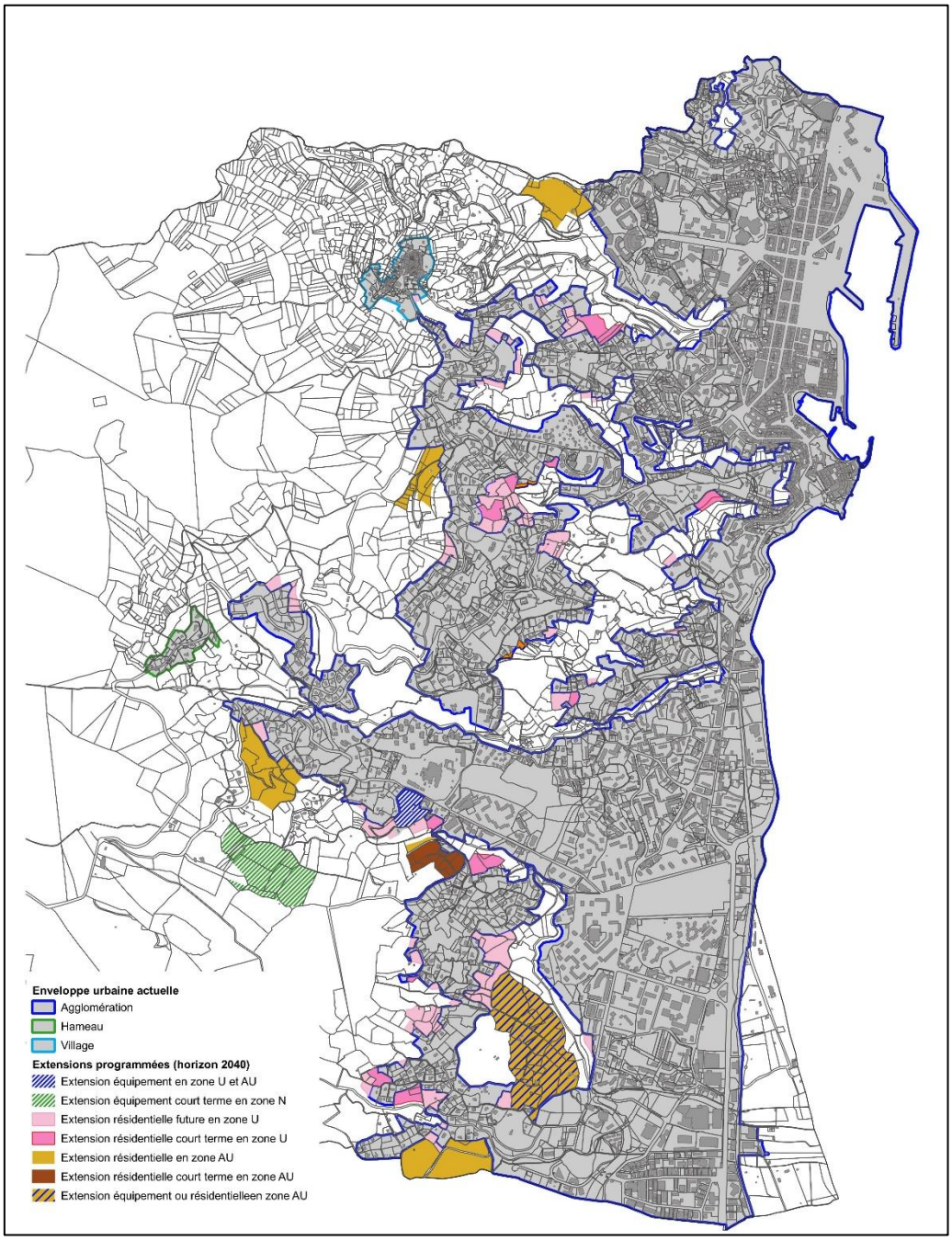
Dans la mesure où les modalités d'application de la loi « climat et résilience » au-delà de 2031 ne sont pas encore connues et en l'attente des précisions qui seront apportées par le PADDUC, le projet communal est donc à la fois compatible avec les objectifs recherchés à travers la loi et l'objectif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

Extensions urbaines programmées avec la révision générale – horizon 2040



POTENTIEL EN EXTENSION DE L'ENVELOPPE URBAINE								
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			**6,29**	**11**				**121**
UBa	R+7	50%	0,33	1	180	59	70%	42
UDb	R+2	30%	3,95	8	30	110	60%	66
UDc	R+1	25%	2,01	2	15	27	50%	13
Extensions programmées pour les besoins résidentiels en zone U - surfaces en ha/net			**19,25**	**93**				**513**
UA	R+1 (SPR)	NR	0,02	1	80	2	100%	2
UBa	R+7	50%	0,62	2	180	112	100%	112
UBb	R+6	50%	0,39	2	160	62	50%	31
UCc	R+2	40%	1,1	2	45	50	70%	35
UDa	R+3	30%	0,40	1	60	24	100%	24
UDb	R+2	30%	14,2	66	30	418	70%	292
UDc	R+1	25%	2,52	19	10	25	70%	17
Extensions programmées pour les besoins résidentiels court terme (Autorisation d'urbanisme délivrée) en zone AU - surfaces en ha brut			**3,54**	**18**				**345**
1AU-Bc (Ondina)	R+3 à R+5	50%	3,54	18	160	566	60%	345
Extensions programmées pour les besoins résidentiels en zone AU - surfaces en ha/brut (*y compris Fangu*)			**19,87**	**33**				**900**
1AU-Ca Pastoreccia	R+3 et R+4	40%	6,43	3	75 à 80	295	85%	250
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%	45
2AU Fangu (à titre indicatif en attente de l'ouverture à l'urbanisation de zone)	*Entre R+3 et R+6*	*50%*	*4,14*	*6*	*140*	*580*	*55%*	*325*
TOTAL GENERAL			**48,95**	**155**				**1 879**

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

8.8.1 Les zones à urbaniser et les OAP

Les zones à urbaniser ont été délimitées de façon à répondre aux stricts besoins à l'horizon 2040, en cohérence et en complément des potentialités de densification et de mutation des espaces bâtis au sein de l'enveloppe urbaine évaluées.

D'une manière générale les zones à urbaniser ont donc été réduites par rapport au PLU de 2009, à la fois en nombre et en superficie afin de respecter les engagements fixés au PADD, à savoir une réduction de la consommation de l'espace, une meilleure préservation des atouts patrimoniaux, paysager et environnementaux de la commune, ainsi qu'une meilleure prise en compte des risques. Enfin la question des aménagements s'est également posée, notamment pour ce qui est de la voirie ou encore des réseaux, compte tenu des coûts pour la collectivité.

Le choix a été fait, avec la révision générale de règlementer la quasi-totalité des zones à urbaniser à vocation principale d'habitat et donc de permettre leur urbanisation compte tenu d'une part des besoins croissants en logements clairement identifiés à travers le PLH et de la demande en logements sociaux et à coût maîtrisés, sachant que toutes ont des obligations à respecter, et, d'autre part, des délais d'études pour ces projets. Leur urbanisation ne nécessitera donc pas de modification ultérieure du document d'urbanisme, ce qui doit faciliter leur réalisation.

Le PLU de 2009 ne contenait pas d'OAP. Par suite des évolutions législatives, elles sont, aujourd'hui obligatoires pour les zones ouvertes à l'urbanisation.

Le PLU de Bastia comporte en conséquence 8 zones à urbaniser, dont 6 sont couvertes par des Orientations d'Aménagements et de Programmation (OAP).

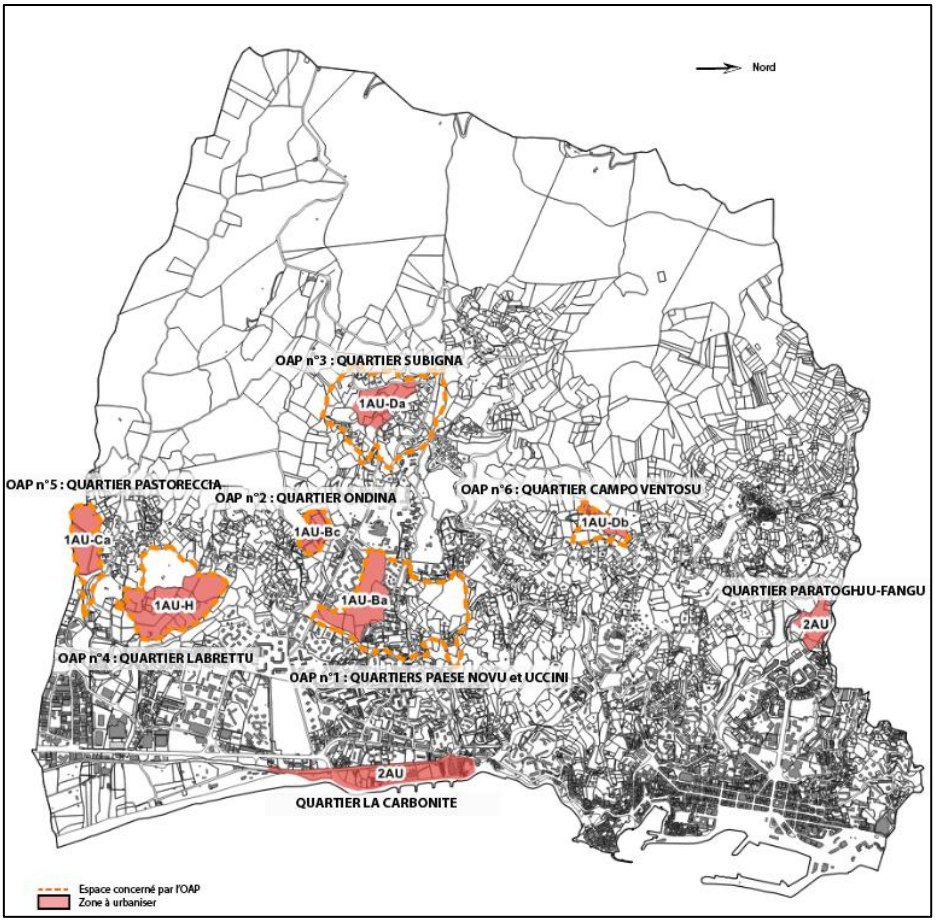
Les secteurs concernés par les OAP englobent, pour la plupart d'entre elles, les environs immédiats des zones d'urbanisation future, de façon à assurer une bonne insertion d'ensemble au regard des tissus urbains déjà constitués et des espaces naturels/agricoles à préserver.

Seule la zone à urbaniser du Paratoghju – Fangu fait exception dans la mesure où les objectifs conciliant production de logements, préservation des qualités du site et création d'espaces publics doivent être affinés. Elle a donc été délimitée en tant que zone d'urbanisation future en 2AU ; une modification du PLU avec réalisation d'une OAP adaptée et d'un règlement sera nécessaire pour son ouverture à l'urbanisation.

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, 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* ».

Enfin, une OAP environnementale couvre la totalité du territoire bastiais.

Localisation des zones à urbaniser et des OAP



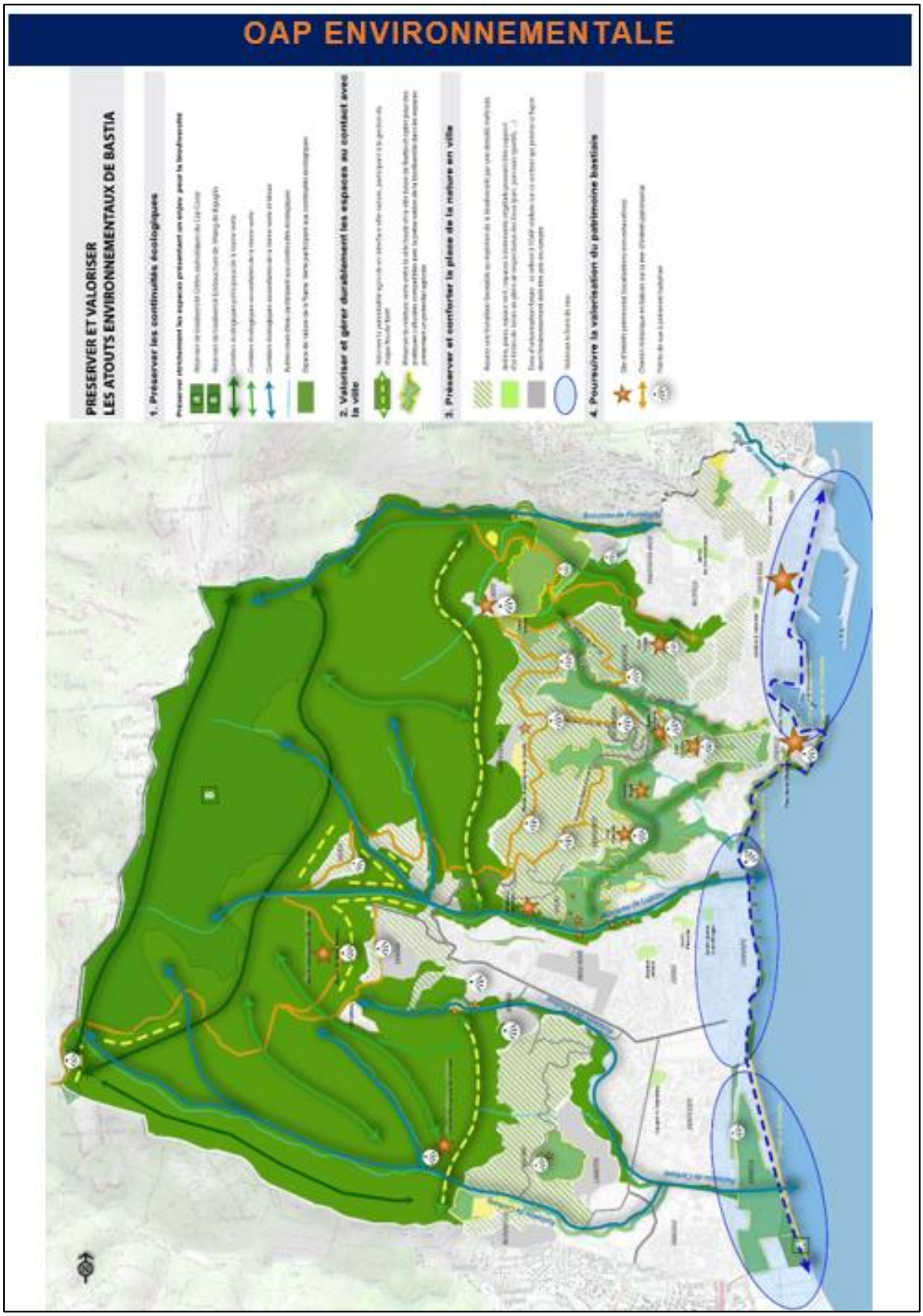
Les OAP permettent de déterminer les conditions d'urbanisation et d'aménagement, tout en tenant compte des qualités urbaines (équipements, logements, commerces de proximité, activités économiques, mobilités douces et transports collectifs), architecturales (qualités architecturales et implantation des 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, pagliaghji …).

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.

L'OAP environnementale affirme les grands axes de projet portés par a commune en termes de préservation et de valorisation de l'environnement.


OAP ENVIRONNEMENTALE
PRESERVER ET VALORISER
LES ATOUTS ENVIRONNEMENTAUX DE BASTIA
1. Préserver les continuités écologiques
2. Valoriser et gérer durablement les espaces au contact avec la ville
3. Préserver et conforter la place de la nature en ville
4. Poursuivre la valorisation du patrimoine bastiais

8.8.2 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 7 000 logements seront potentiellement réalisables d'ici 2040.

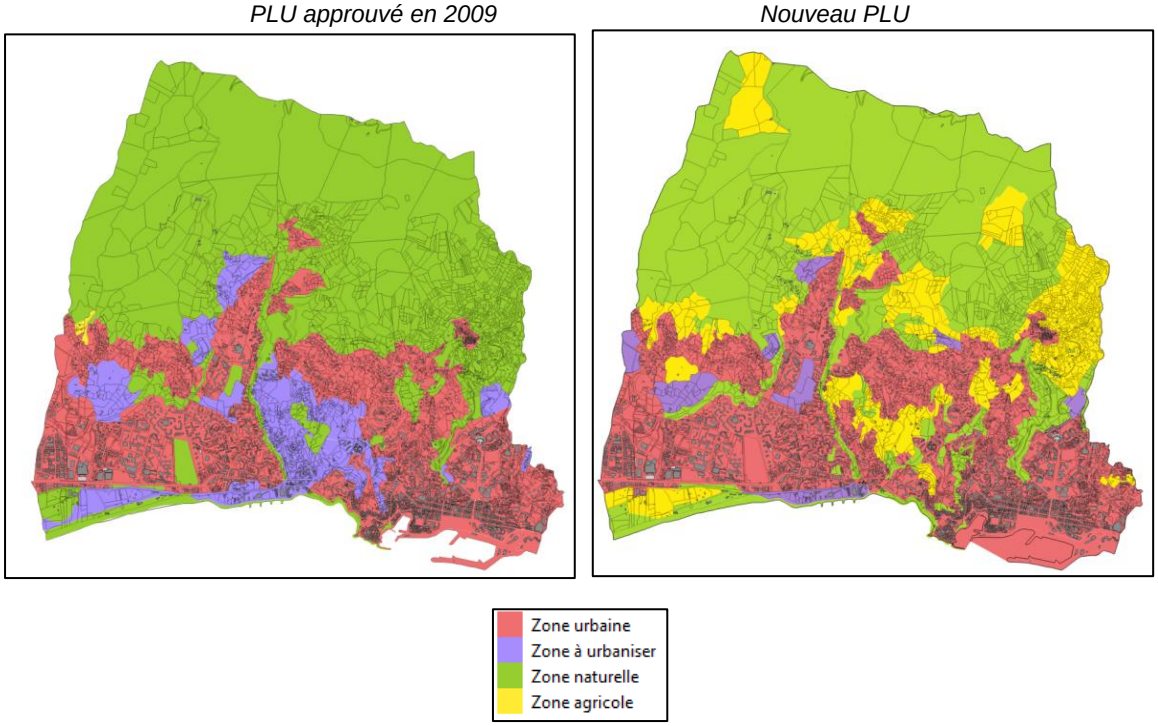
Ce nombre est quelque peu supérieur aux besoins, estimés à 6 265 logements selon la simulation haute, mais permettra une certaine marge de manœuvre prenant en compte les incertitudes quant à l'évolution des parcelles potentiellement mutables dont on ne peut être certain à ce jour de leur évolution effective, ou encore à la mobilisation effective des parcelles libres (dents creuses) et du foncier susceptible de faire l'objet de divisions parcellaires au sein de l'enveloppe urbaine, 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**	**2 666**
Divisions parcellaires réalisables dans l'enveloppe urbaine	**41,73**	**292**	**605**
Mutations certaines à court terme et estimés probables d'ici 2040	**13,47**	**23**	**1 837**
Extensions programmées pour les besoins résidentiels court terme (Autorisation d'urbanisme délivrée et projets en cours connus) en zone U - surfaces en ha net	**6,29**	**11**	**121**
Extensions programmées pour les besoins résidentiels en zone U - surfaces en ha/net	**19,25**	**93**	**513**
Extensions programmées pour les besoins résidentiels court terme (Autorisation d'urbanisme délivrée et projets en cours connus) en zone AU - surfaces en ha brut	**3,54**	**18**	**345**
Extensions programmées pour les besoins résidentiels en zone AU - surfaces en ha/brut *(y compris zone 2AU quartier Fangu)*	**19,87**	**33**	**900**
TOTAL GENERAL	**147,24**	**642**	**6 987**

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

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 110 ha seront préservés.

PLU approuvé en 2009 *Nouveau PLU*



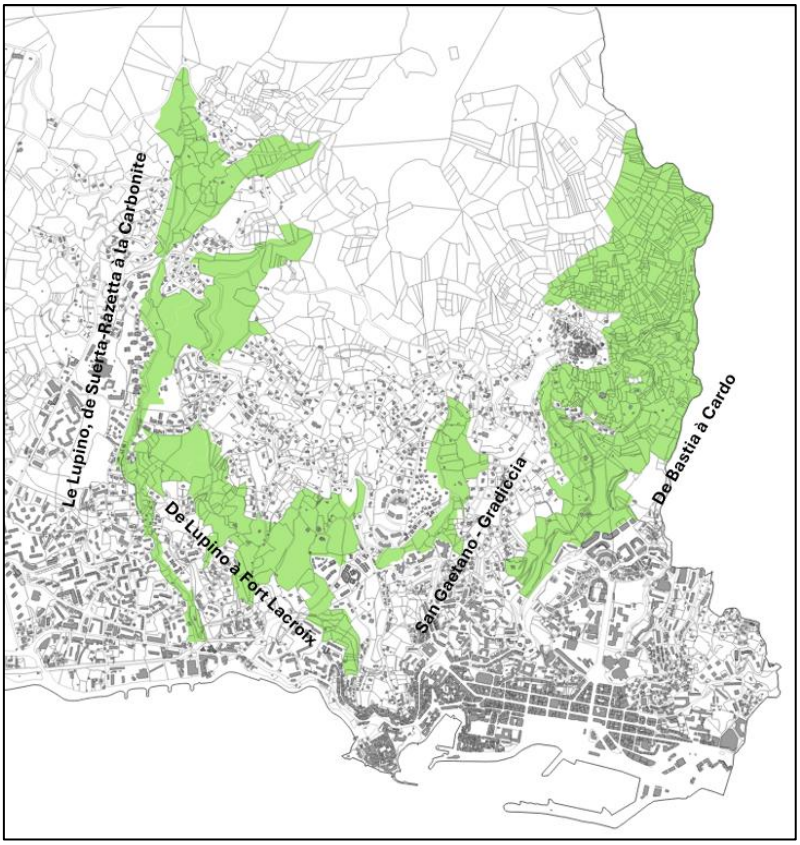
	PLU de 2009		PLU révisé		Différentiel	
Zone Urbaine	672,01	880,98	708,11*	771,02*	+ 36,10**	- 109,96
Zone A Urbaniser	208,97		62,91		- 146,06	
Zone Naturelle	1099,27	1102,16	884,82	1212,12	- 214,45	+ 109,96
Zone Agricole	2,89		327,30		+ 324,41	
TOTAL	1983,14		1983,14*			

* : 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.

Des coupures d'urbanisations sont instaurées 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.

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



8.10 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 Corbaja 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 Corbaja. 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 Corbaja, 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 Arinella. 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 et des eaux usées est assurée par la Communauté d'Agglomération Bastiaise, via la régie Acqua Publica depuis le 1er janvier 2016.

L'eau potable a plusieurs origines ; prise en rivière du Bevinco, prise en rivière de Prunelli di Casaconi (ressource OEHC-Golo), et forages Suariccia et amenées gravitaires de Suerta, Mucchiette, Mandriale et Guaïtella).

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-Sébastiani, 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 vielle ancienne.

8.11 Le projet

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de Bastia se fonde 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
- Inscrire mer et montagne au cœur de la ville et de son rayonnement

Le PLU de Bastia s'attache à créer les conditions permettant une offre en logements diversifiée avec un objectif de mixité sociale qui puisse répondre à toutes les demandes.

La stratégie locale s'appuie sur divers objectifs: une meilleure distribution des logements aidés, une amélioration de la qualité de vie des quartiers, la rénovation de l'habitat ancien.

En parallèle, il s'agit de permettre la création d'un nombre de logements suffisant pour répondre à la demande, notamment des bastiais mais aussi des résidents des territoires voisins désirant se rapprocher de leur lieu de travail.

Ainsi, au travers des OAP, ce sont 2 555 logements qui seront susceptibles d'être réalisés d'ici 15 ans et plus au sein des zones d'urbanisation futures et des zones urbaines à densifier.

L'échéancier prévisionnel est présenté ci-après.

N° OAP	Nom du secteur	Capacité théorique en logements estimée au sein des zones à urbaniser	Echéancier envisagé		
			Court terme (0 à 5 ans)	Moyen terme(5 à 15 ans)	Plus long terme (15 ans et +)
1	Quartier Paese Novu et Uccini (1AU-Ba)	1310	1310		
2	Quartier Ondina (1AU-Bc)	345	345		
3	Quartier Subigna (1AU-Da)	280	280		
4	Quartier Labrettu (1AU-H)	0			
5	Quartier Pastoreccia (1AU-Ca)	250		250	
6	Quartier Campo Ventosu (1AU-Db)	45		45	
-	Quartier Paratoghju – Fangu (2AU)	325*		325*	
Total		**2555**	**1935**	**620**	

** Nombre de logements donné à titre indicatif, qui pourra être adapté lors de l'ouverture à l'urbanisation de la zone, en fonction de l'OAP qui sera établie.*

Le territoire bastiais est constitué par une forte présence de collines boisées et crête asylvatiques, la ville a donc affirmé la nécessité de préserver ces milieux emblématiques du paysage communal. De même que les promontoires et éperons surplombant la ville, afin notamment de préserver les perspectives vers la mer.

La prise en compte systématique de la trame verte et bleue par la commune lors de l'élaboration du projet a guidé les choix de développements urbains et d'aménagements futurs exprimés à travers le PLU.

Le PLU permet de valoriser les espaces agricoles et forestiers structurant le paysage bastiais à travers, d'une part l'identification des espaces cultivables et, d'autre part, la préservation des interfaces naturelles.

La politique de Bastia favorise également l'importance à poursuivre le maillage des espaces verts/espaces de nature au sein 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 et les zones de développement urbain (Labrettu, Fangu, Aurore, Saint Antoine, Toga …) ;
- Aménager les jardins familiaux, les espaces multisports et les aires de jeux.

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 mesures réglementaires, telles que la préservation d'une urbanisation trop proche des cours d'eau, la préservation de la plage et de l'arrière-plage de l'Arinella,

Le PLU permet ainsi d'assurer une concentration du bâti et une cohésion d'ensemble permettant d'éviter un étalement du bâti et un mitage de l'espace, avec 110 ha d'espaces naturels et agricoles supplémentaires préservés et valorisés, comparativement au PLU de 2009.

Il respecte également l'impératif de desserte, en capacité suffisante, par les réseaux de viabilité et d'accessibilité.

Enfin le PADD affirme également la nécessité de revoir les modes de déplacements. La densification progressive des tissus urbain ainsi que la localisation des zones d'extensions à proximité des transports collectifs, ainsi que la poursuite du déploiement des pistes cyclables et la valorisation des déplacements doux à travers la protection des anciens chemins présents au cadastre napoléonien et sillonnant encore le territoire contribueront à limiter la dépendance automobile.

Des zones de bonne desserte ont également été définies au PLU, réduisant le nombre de places de stationnement à réaliser dans ces secteurs et dans cet objectif.

8.12 Les incidences sur l'environnement

8.12.1 Les enjeux

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

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	Préserver 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.

8.12.2 Les incidences

Les incidences du projet de PLU sur le réseau hydrographique portent sur le ruisseau de Fulminale et de Lupinu ainsi que les ruisseaux de Corbaja et Montesoro. La mise en œuvre du plan pourrait occasionner une augmentation des problématiques liées à la gestion des eaux pluviales. Néanmoins, des mesures sont prises au sein du règlement afin de réduire l'incidence des projets d'urbanisation, en l'attente du zonage d'assainissement et règlement pluvial qui sera prochainement élaboré par la CAB.

Concernant les différentes ZNIEFF du territoire communal de Bastia, le projet n'aura qu'une faible incidence sur ces dernières. En effet, le projet du PLU vise à densifier l'urbanisation existante de manière à éviter un effet du mitage au sein du territoire, les zones d'extensions sont localisées en continuité immédiate de l'urbanisation existante et tout développement dans les périmètres des ZNIEFF a été exclu.

La matérialisation de la TVB à l'échelle communale a permis d'organiser le développement de la commune, permettant de préserver le fonctionnement écologique global. Les zones présentant un enjeu important pour le territoire sont préservées par les zonages naturels, agricoles, EBC. Certains espaces de la TVB se chevauchent avec le SPR imposant une protection forte et il en a été tenu compte. Le règlement établi pour chaque secteur a été adapté en fonction des spécificité des lieux. Certains espaces de la TVB ont par ailleurs été intégrés en tant que coupure d'urbanisation, assurant ainsi une protection stricte et pérenne.

Concernant les risques, au regard des enjeux liés au risque inondation le PLU engendrera une incidence globalement faible. 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 sont imposées, à la fois dans les zones urbaines et dans les zones d'urbanisation future.

Pour ce qui est du risque incendie les incidences seront faibles. Le projet du PLU affirme la potentialité agricole de nombreux espaces au contact des zones urbaines, pouvant participer en tant que coupure de combustible au sein des zones répertoriées à risques. De plus, le zonage et le règlement du PPRIF et les OLD sont à prendre en compte.

Pour ce qui est du risque mouvements de terrain, en l'attente de la finalisation du PPR, le zonage du PAC a été pris en compte. Pour les zones à urbaniser délimitées par le PLU et à priori localement concernées par une zone d'aléa, les OAP précisent qu'elles 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.

Le PLU prend en compte le PPRT présent à l'extrémité Sud-Est du territoire communal, le périmètre concerné et au-delà de la zone de risques sont classés soit en zone agricole et soit en zone naturelle.

Concernant les nuisances sonores, d'une manière générale l'ensemble des constructions nouvelles doivent respecter les normes en vigueur en matière d'isolation phonique aux abords des voies faisant l'objet d'un classement sonore. Aucune nouvelle voie d'importance génératrice de nouvelles nuisances n'est prévue à travers le projet urbain, à l'exception de la finalisation par la Collectivité de Corse de la voie Bastia Furiani entre Erbajolo et la Route Royale, qui sera source de nouvelles nuisances pour les résidents actuels du quartier Montesoro.

Concernant l'eau potable, le PLU prend en considération les différentes sources localisées au sein du territoire communal ; les périmètres de protection immédiats et rapprochés sont inclus dans une zone naturelle stricte. Les points de captage sont par ailleurs éloignés de la zone urbaine et des projets de développements. Ainsi, la mise en œuvre du PLU 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 nécessairement une augmentation des besoins en eau potable en corrélation avec l'augmentation démographique de sa population. Les ressources actuelles de la commune sont considérées comme suffisantes pour répondre aux besoins futurs.

Concernant le traitement des eaux usées, le projet du PLU n'aura pas d'incidence négative. Les effluents produits au sein de la commune sont traités par la station d'épuration de Bastia Sud, laquelle a été agrandie et mise en conformité en 2017 pour accueillir une charge hydraulique de

124 000 équivalent habitant. 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 ; cela concerne principalement les constructions en zone naturelle et agricole, dont les potentialités d'évolution sont très encadrées avec le PLU.

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 systèmes de collecte équipements de gestion des déchets sont d'ores et déjà présents.

Les incidences sur le paysage actuel de la commune de Bastia seront faibles. Les secteurs où le développement sera le plus significatif (zones à urbaniser) sont situés dans le prolongement de l'urbanisation existante et majoritairement au contact de secteurs denses. Les projets de requalification sur les espaces mutables en zone urbaine permettront la réalisation de nouveaux projets, plus qualitatifs et valorisants. La mise en œuvre du PLU vise par ailleurs à contenir l'éparpillement des constructions opérée par le passé en axant sont développement sur la mobilisation des dents creuses et les possibles divisions parcellaires.

Les espaces naturels et ceux présentant une potentialité agricole seront mieux préservés et valorisés, de même que le patrimoine local, bâti et certaines terrasses, murets en pierres sèches et chemins. Pas moins de 110 ha ont été reclassés en zone agricole et naturelle et un peu plus de 327 ha ont vu leur potentialité agricole affirmée, permettant d'encourager un retour à une agriculture locale.

Les choix opérés à travers la révision générale du PLU permettent de mieux structurer l'espace, de contenir le développement urbain, et de protéger les milieux sensibles à travers la délimitation de secteurs agricoles et naturels aux règles adaptées à leur contexte.

En outre le dossier comprend une OAP environnementale concernant l'ensemble du territoire communal.

Synthèse des incidences :

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

			agricole. Etaient néanmoins déjà en zone à urbaniser depuis le POS et/ou le PLU de 2009. Surface globale des zones urbaines et à urbaniser réduites de 117 ha au profit des zones A et N. Secteurs agricoles mieux affirmés.		
Risques	**Inondation**		Zones à urbaniser au niveau de secteurs de production de ruissellements, présence de talwegs	Modéré	Oui
	Incendie		Aucune	Nul	Oui
	Mouvement de terrain		Certaines OAP localisées dans des secteurs à risque	Faible	Oui
	Amiante		Secteurs ouverts à l'urbanisation localisés dans une zone soumise à une faible probabilité d'occurrence	Faible	Oui
	Radon		Aucune	Nul	Oui
	Technologique		Aucune	Nul	Oui
	Sonore		Secteurs proches de routes faisant l'objet de nuisances sonores	Faible	Oui
Milieu humain	**Urbanisation future et formes urbaines actuelles**		Réduction des zones urbaines et à urbaniser par rapport au PLU de 2009 et insertion urbaine des nouveaux projets au regard de la typologie de chaque quartier	Positive	Oui
	Démographie et économie		Un nombre de logements suffisant permettant une croissance démographie constante. Maintien/confortement des activités économiques en centre-ville et quartiers Sud de la ville. Possibilités d'activés compatibles avec la zone résidentielle dans le secteur des collines	Positive	Oui
	Déplacement et stationnement		Réduction du nombre de places à créer dans les ZBD, de l'impact visuel du stationnement à l'air libre, valorisation des anciens chemins	Positive	Oui
	Gestion de l'eau	Eau potable	Augmentation du besoin	Faible	Non
		Assainissement	Augmentation du nombre d'habitant	Faible	Non
	Déchets		Accroissement de la production de déchets	Faible	Non

8.12.3 Les mesures

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

- une réduction des espaces initialement destinées à être urbanisées ;
- des dispositions spécifiques au règlement (préservation de ripisylves, traitement des eaux pluviales ;
- prise en compte des PPR, raccordement aux réseaux, etc.);
- le respect du zonage naturel des ERC référencés au PADDUC, et plus généralement sur le secteur d'Arinella, avec des dispositions spécifiques ;
- la protection des boisements complémentaires aux EBC avec un principe de préservation inscrit au sein du règlement,
- 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 exprimés à travers les OAP prennent en considération les espaces naturels et/ou agricoles ainsi que les éléments patrimoniaux et paysagers présents.
- une OAP environnementale a de plus été élaborée et couvre toute a commune

8.13 Description de la réalisation de l'évaluation

8.13.1 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.

8.13.2 Les principales étapes de l'évaluation environnementale

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 Associés, 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.

8.13.3 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 les ripisylves 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 avoir la 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.