

Direction Générale des Services



CUMUNITÀ
D'AGGLUMERAZIONE
DI BASTIA

Bastia, le 17 juillet 2024

Le Président de la communauté de
l'agglomération de Bastia

à

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

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

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

Monsieur le Maire,

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

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

Veillez agréer Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

U Présidente

Louis Pozzo di Borgo



CUMUNITÀ
D'AGGLUMERAZIONE
DI BASTIA

OBJET DE LA NOTE

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

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

PREAMBULE

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

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

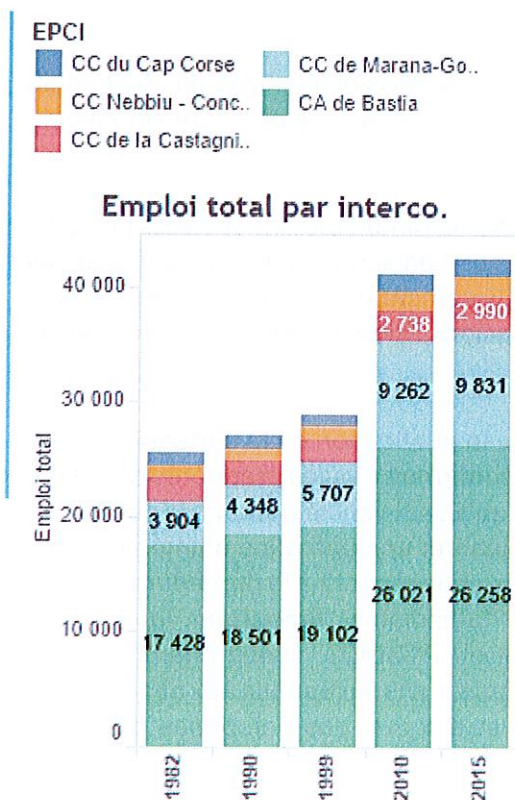
Cette situation est également à rapprocher pour partie de la publication de la cartographie des ESA suite à la modification n°1 du PADDUC en 2020, qui confirmait que les propriétés de la CAB sur le secteur de Pastoreccia étaient maintenues en tant qu'ESA, la seule option pour envisager une vocation différente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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

SYNTHESE ECONOMIQUE

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

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

NOTRE ANALYSE DETAILLEE

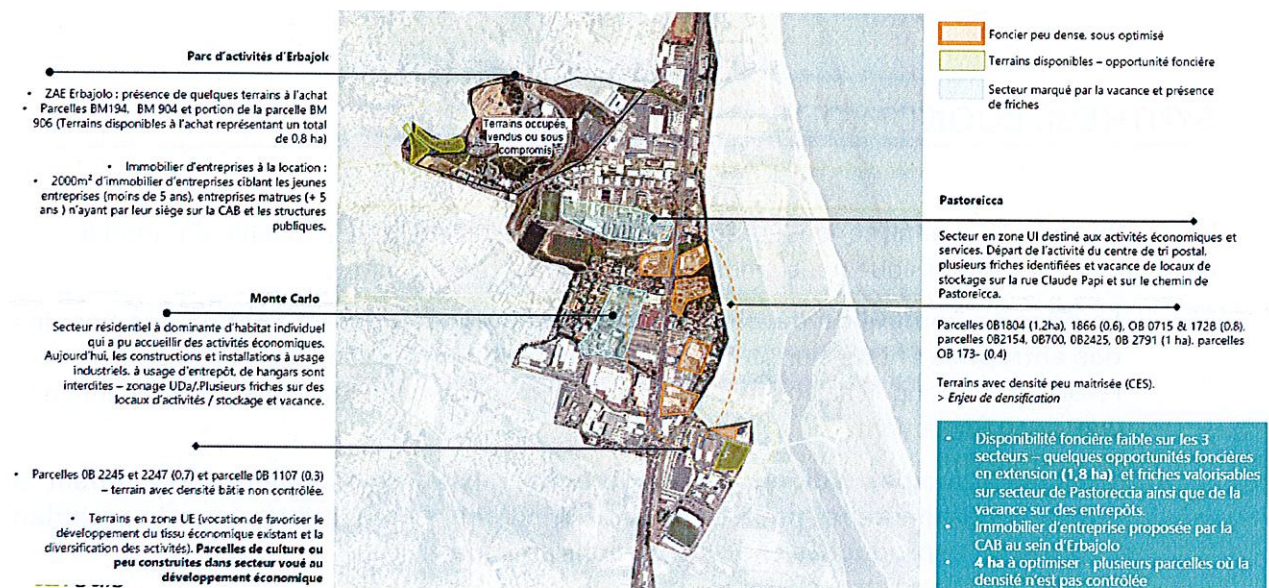
ANALYSE DU RAPPORT DE PRESENTATION & DU PADD

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

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

ZAE D'ERBAJOLO, PASTORECCIA ET MONTE CARLO

2. OFFRE ÉCONOMIQUE D'ACCUEIL



Secteur 1

Parc d'activités d'Erbajolo	Secteur de Pastoreccia	Monte Carlo
Points forts : localisation en entrée de ville, zone visible et aménagée avec une vision d'ensemble. Offre immobilière inédite et services offerts aux entreprises.	Points forts : zone attractive avec très bonne localisation et accès routier, forte visibilité, zone d'activité historique. Zone dense. Plusieurs opportunités foncières.	Points forts : opportunité foncière avec la présence de friches ou d'espaces vacants
Points faibles : absence d'opportunité foncière et développement bridé.	Points faibles : zone saturée en dehors des friches identifiées, rue F. Loti utilisée comme voie de raccordement à la D464. Stationnement non optimisé, faible qualité urbaine (cheminement...). Locaux d'activité utilisés à des fins résidentielles. Nombreux encombrants	Points faibles : secteur en perte d'attractivité. Accessibilité et visibilité très limitées. Trame viaire et circulation peu adaptée pour un espace économique.
Enjeux : maintien de l'attractivité, contrôle de la densité des unités foncières, amélioration de l'offre aux salariés (services et restauration), poursuite de la démarche EIT.	Enjeux : accompagner la requalification du secteur et le recyclage des friches présentes. Enjeux très forts sur l'amélioration des circulations tous véhicules et sur la qualité urbaine d'ensemble.	Enjeux : Accompagner la requalification du secteur au travers d'un projet urbain d'ensemble et appuyer la relocation des entreprises présentes dans un autre parc (locaux d'activités et stockage de surfaces petites et moyennes).

Concernant les besoins en matière de développement économique (détaillés à partir de la page 95 du rapport de présentation), le discours reste peu précis et centré sur la recherche de mixité fonctionnelle, sans prise en compte des enjeux de développement productif.

Nous nous interrogeons notamment sur la partie « Continuer à accueillir de nouvelles entreprises en privilégiant une mixité des usages au sein des bâtiments pour une moindre consommation

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

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

In fine, la généralisation de ce type de principe dans les ZAE risque à terme de conduire à une exclusion des activités productives et donc à leur disparition progressive faute d'espaces dédiés pour les accueillir.

En effet, l'accueil de logements et de commerces va mécaniquement conduire à un renchérissement des charges foncières sur ces secteurs, qui deviendront inabordables pour des PME et des TPE et conduiront à un blocage de leur développement.

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

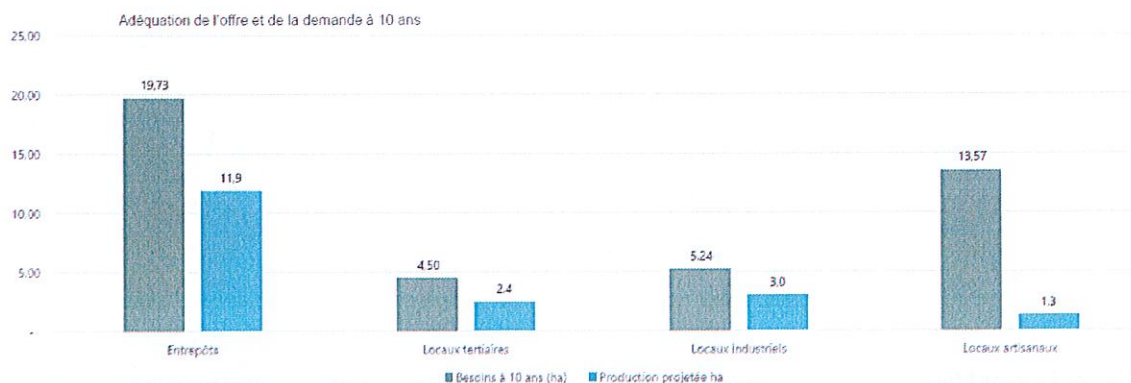
Globalement, le PLU de Bastia ne porte aucun regard objectif et chiffré sur les projections de besoins en matière de développement économique.

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

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

POTENTIEL DE DEVELOPPEMENT

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



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

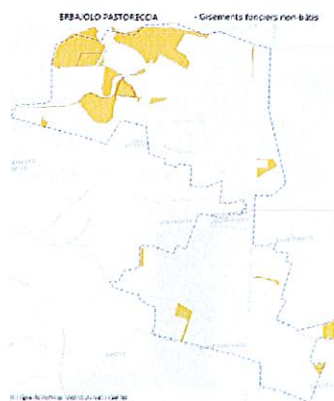
	Besoins projetés à 10 ans	Offre projetée à 10 ans	Enjeux
Bureaux	4,5 ha	2,4 ha	<ul style="list-style-type: none"> Accompagner les besoins de renouvellement du parc immobilier et garantir le développement d'une offre nouvelle pour ce secteur en légère croissance sur les 10 dernières années (+3%), notamment les activités scientifiques, de recherche ainsi que le secteur de la santé. Accompagner les besoins spécifiques des filières à enjeux telles que le numérique dans une logique de parcours résidentiel. Quelle polarité structurée en dehors du centre de Bastia pour un parc tertiaire qualitatif ? Renforcer le pôle d'Erbajolo ?
Locaux artisanaux	13,57 ha	1,3 ha	<ul style="list-style-type: none"> Principal enjeu pour le territoire : locaux à vocation artisanaux pour couvrir les besoins très significatifs de la filière du BTP et de la construction (génie civil, construction spécialisée, bâtiments) ; cibles : artisan & TPE <ul style="list-style-type: none"> Comment répondre aux besoins insatisfaits ? Quelles actions à court terme ? Quelle réflexion à conduire sur les bâtiments devenus obsolètes ? Quelle stratégie de requalification des sites existants ? Quelle offre pour répondre aux besoins des entreprises (prix, surfaces, localisation) ? Proposer une offre de type village artisanal ?
Locaux industriels	5,24ha	3ha	<ul style="list-style-type: none"> Pour couvrir les besoins en immobilier liés à la croissance de l'industrie manufacturière (tirée par l'agro alimentaire & fabrication de la construction), plus de 5, 3 ha seront nécessaires. Besoins en locaux industriels pour PMI / PME - ETI Enjeu d'adaptation aux évolutions du secteur en termes de typologies de produits et de spatialisation des sites opérationnels
Entrepôts	19,73 ha	11,9 ha	<ul style="list-style-type: none"> En lien avec les activités en forte croissance sur le territoire, notamment transport et entreposage, commerce de gros. Les principaux enjeux : <ul style="list-style-type: none"> Adaptation aux évolutions du secteur en termes de typologies de produits et de spatialisation des sites opérationnels Problématiques d'engorgement des axes routiers & de pollution

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

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

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

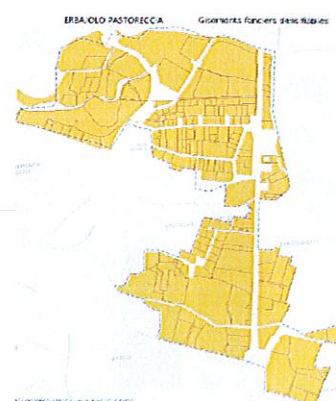
Pour mémoire, l'étude EGIS avait identifié près de 9 ha à fort potentiel de mobilisation sur la ZAE d'Erbajolo et près de 20 ha complémentaire, à potentiel plus modéré lié à des opportunités de densification et de reconversion de friches.



Unités foncières non bâties
Unités foncières libres de construction



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



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

ANALYSE DU REGLEMENT

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

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

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

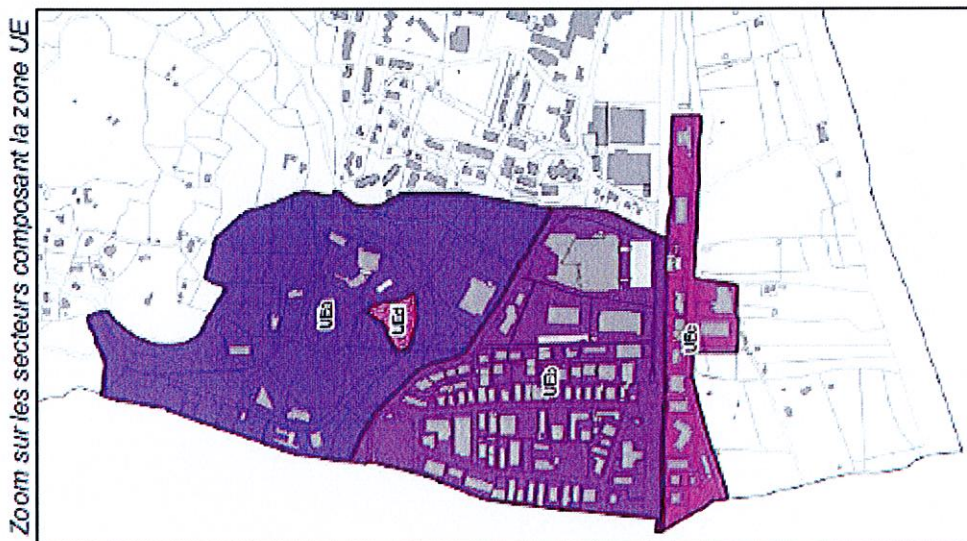
En zone UC, la limitation à une surface de vente de 300 m² pour l'artisanat et le commerce de détails a été conservée afin de s'insérer dans le tissu résidentiel existant mais aussi la topographie du site, majoritairement en pente et aménagé en terrasses plus ou moins large selon les secteurs.

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

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

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

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



La zone UE comporte 4 sous-secteurs :

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

La première interrogation concernant l'évolution de ces zonages tient à la possibilité qui est maintenant offerte d'y introduire des logements.

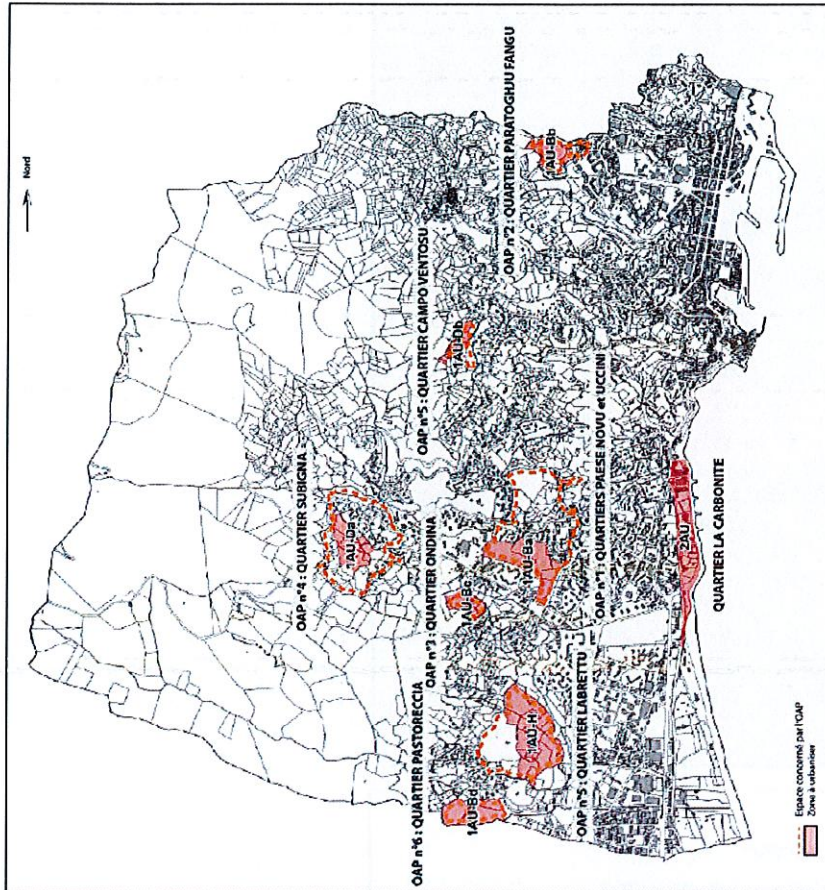
Comme évoqué précédemment, cette possibilité constitue un risque à terme pour la pérennité des activités productives sur le secteur et plus largement au sein de la Ville de Bastia.

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

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

ANALYSE DES OAP

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



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

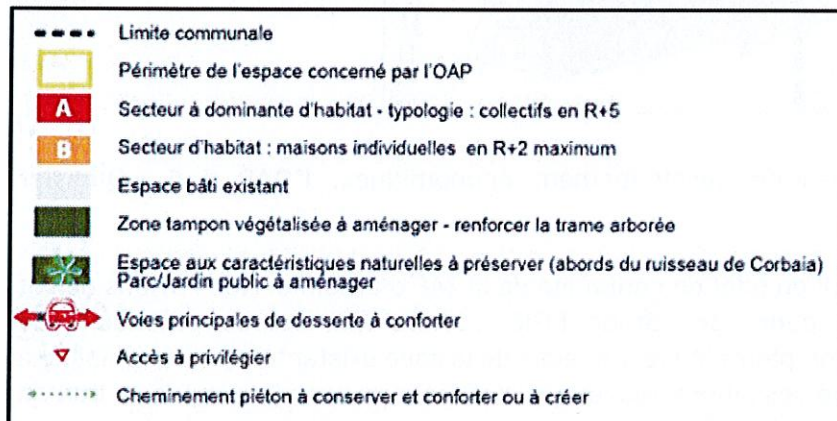
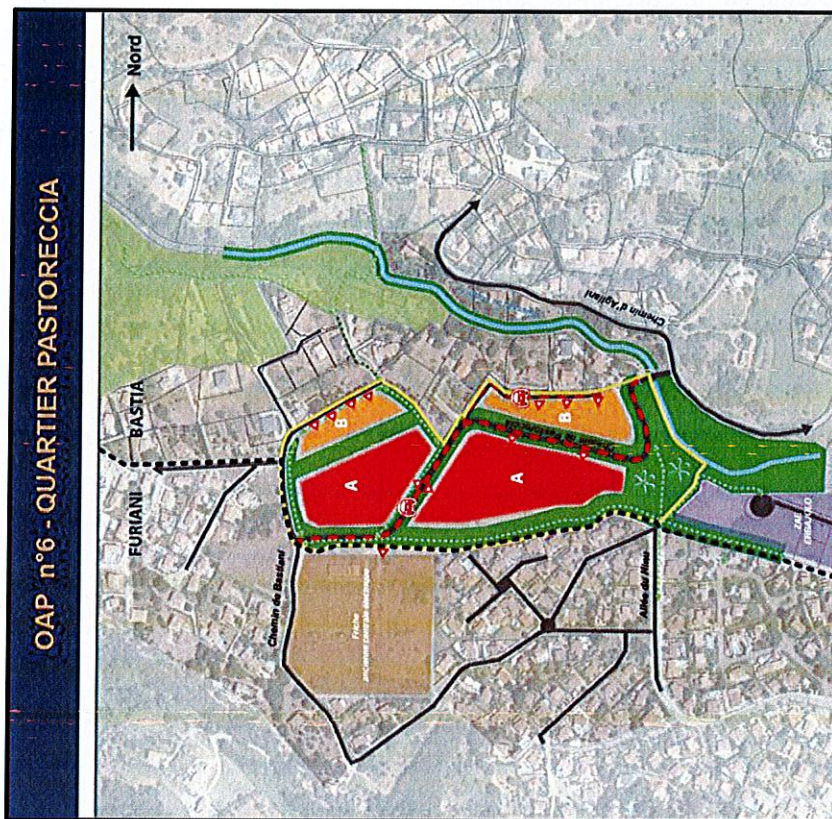
Le périmètre de celle-ci s'inscrit en effet en continuité de la ZAE d'Erbajolo. Nous avons de fait identifié ce secteur dans le cadre de l'étude EGIS comme une source potentielle de développement économique complémentaire, en relais de la zone existante. Cette possibilité a été largement évoquée au cours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

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

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

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

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



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

Cette zone de 16ha a vocation à accueillir un pôle santé d'envergure autour du futur centre hospitalier.

Cette hypothèse vient d'être officialisée.

Il n'y a donc plus d'analyse ou propositions alternatives à proposer.

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

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

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

SYNTHESE ENVIRONNEMENTALE/EAU...

PPRI - Aléa inondation par débordement de cours d'eau

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

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

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

Compétence GEPU

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

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

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

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

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

Ressource en eau du territoire

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

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

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

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

Espaces agricoles – en lien avec la ressource en eau

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

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

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

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

Espaces naturels

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

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

Energie

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

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

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

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

de leur prise en compte par les porteurs de projets et afin de faciliter l'instruction du droit des sols.

Enfin, face à la nécessité de développer les énergies renouvelables, et d'après le Schéma Régional Éolien de Corse, Bastia fait partie des communes favorables à l'étude de projets éoliens.

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

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

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

Cadre de vie en lien avec la densification urbaine

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

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

Qualité de l'air

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

Bruit

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

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

Eléments divers

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

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

SYNTHESE HABITAT LOGEMENT

Orientations du PLH

Enjeu de la réceptivité foncière sur les communes de la CAB :

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

Le PLU précise que la commune a largement son taux de LLS, néanmoins face à la tension qui reste importante, la commune souhaite continuer à produire du LLS dans certaines zones bien identifiées.

Les OAP à vocation résidentielle semblent répondre aux **objectifs quantitatifs de création de logements inscrits au PLH (3 310 à 4 010 logements)**. La commune semble aller dans le bon sens avec une bonne mixité sociale avec l'imposition d'une part de LLS et d'accession sociale dans les projets de construction.

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

Potentiel	Zonage	Nombre de logements
-----------	--------	---------------------

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

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

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

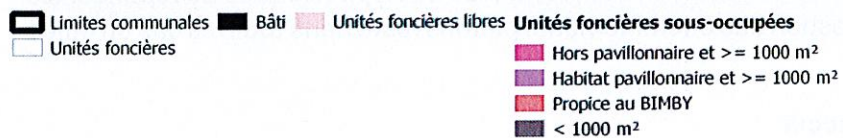
Il serait néanmoins préférable, par souci d'économie foncière, de privilégier plus fortement la création de logements par densification des secteurs qui, bien qu'identifiés en tant qu'agglomération au sens de l'article L.121-8 du code de l'urbanisme (loi Littoral), sont très peu densifiables en vertu du projet de PLU arrêté, en particulier les secteurs classés en zone UDa et UDb sur les hauteurs de la commune.

Le diagnostic foncier établi par l'Agence d'Urbanisme pour le compte de la CAB dans le cadre de l'élaboration du PLH intercommunal avait, pour la commune de Bastia, montré la très forte capacité d'accueil résiduel au sein de l'enveloppe urbaine et, en y intégrant les secteurs d'extension dont la commune avait exprimé l'intention en 2021, évalué à environ 107 ha les surfaces réellement aptes à l'accueil de nouveaux logements sur les unités foncières totalement libres (en rose clair sur la carte ci-dessous), et environ 77 ha sur les unités foncières « sous mobilisées » (en mauve et fuschia), sous réserve de compatibilité avec les besoins de foncier pour d'autres destinations.

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



Potentiel foncier



SYNTHESE MOBILITE

Remarque d'ordre général :

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

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

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

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

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

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

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

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

➤ **OAP n°3 : Quartier Ondina**

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

➤ **OAP n°4 : Quartier Subigna**

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

➤ **OAP n°5 : Quartier Labrettu**

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

➤ **OAP n°6 : Quartier Pastoreccia**

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

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

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

SYNTHESE COLLECTE

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

Décalage des constructions par rapport à la voie publique

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

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

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

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

Porte-à-porte du tri sélectif

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

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

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


EN CONCLUSION

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

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

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

U Presidente



Louis Pozzo di Borgo