

Serviziu/Service : Mission Urbanisme et Aménagement
Indirizzu elettronicu / Courriel : avis.ppa@isula.corsica

Ref. : 20-122 68/SA -

Lettre recommandée avec accusé réception

N° 1A.196.772.4218.7.

Aiacciu, le **28 JUIN 2024**

Ughjettu / Objet : Révision du PLU de Bastia – Avis sur projet de révision du PLU arrêté – votre transmission par mail du 29 mars 2024 du dossier de PLU arrêté.

P.J. : Note d'observations sur le projet de révision du PLU arrêté de Bastia.

Monsieur le Maire,

Par mail du 29 mars 2024, vous m'avez transmis votre dossier de révision de PLU arrêté par délibération du 14 mars 2024, afin que celui-ci fasse l'objet d'un avis de la Collectivité de Corse, en tant que personne publique associée (PPA) à la révision de votre document d'urbanisme.

Cet avis vise notamment, d'une part, à vous permettre de tenir compte, dans votre projet de document d'urbanisme, des politiques publiques et des projets de la Collectivité de Corse et, d'autre part, à vous communiquer notre analyse de la compatibilité de celui-ci avec les différents schémas régionaux et notamment avec le document de planification régional qu'est le Plan d'Aménagement et de Développement Durable de la Corse (PADDUC).

Il est rédigé sous la forme d'une note d'observations que vous trouverez ci-jointe.

Cet avis doit, conformément à l'article R153-8 du Code de l'Urbanisme, être joint au dossier soumis à l'enquête publique réalisée dans le cadre de l'élaboration de votre PLU.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'expression de ma parfaite considération.

U Presidente di u Cunsigliu esecutivu di Corsica,
Le Président du Conseil exécutif de Corse,



GILLES SIMEONI

Monsieur Pierre SAVELLI
Maire de Bastia
Merria di Bastia
Viale Pierre Guidicelli
20410 BASTIA Cedex

Aiacciu, le **28 JUIN 2024**

Note d'observations sur le projet de révision du PLU
arrêté de la commune de Bastia

Avis de la Collectivité de Corse

Le conseil municipal de la commune de Bastia a arrêté son projet de révision du PLU par délibération du 14 mars 2024. Ce projet a été transmis pour avis à la Collectivité de Corse, au titre des personnes publiques associées, par mail du 29 mars 2024.

La commune est le deuxième pôle urbain insulaire de Corse.

Dans le cadre de l'élaboration du schéma de développement urbain, Bastia a été reconnue comme étant un « pôle urbain structurant à l'échelle territoriale ». Cette identification rejoint celle réalisée dès 2015 par le plan d'aménagement et de développement durable de la Corse (PADDUC) (cf. Livret III page 13). En effet, l'armature urbaine du PADDUC dispose que la commune appartient au : « pôle urbain supérieur d'influence régionale » qu'est l'agglomération bastiaise, dont elle est le pôle principal. En outre, elle est également intégrée au périmètre du secteur d'enjeu régional (SER) Bastia-Casamozza, qui s'étend de Ficaghjola (sortie sud du tunnel) jusqu'au Golu, qui relie des quartiers en rénovation urbaine du sud de Bastia, et des espaces périurbains subissant une très forte pression foncière. Pour mémoire, ces secteurs, limités géographiquement, présentent un caractère stratégique au regard des enjeux de développement et d'organisation ou de requalification du territoire.

Les orientations retenues par le conseil municipal pour établir le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) de la révision du PLU font parfaitement écho aux orientations du futur schéma, car elles reprennent les mêmes thématiques (attractivité, durabilité des aménagements urbains, logements, mobilité et lutte contre l'étalement urbain notamment). Aussi, il semble que le projet d'aménagement de la commune s'inscrive dans la même dynamique que celle du schéma de développement urbain durable (SDUD). Il est d'ailleurs à noter que la commune a contribué de façon particulièrement active à la co-construction de ce document, en étant représentée lors de chacune des étapes de la phase de concertation qui s'est déroulée entre septembre 2022 et novembre 2023.

La commune a associé la Collectivité de Corse, en tant que partenaire financier et technique, à différents comités et réunions de travail relatifs à divers projets d'aménagements tels que : le projet de réhabilitation du couvent Saint-François, le projet de réaménagement du quartier Gare-Fangu ou encore celui de l'écoquartier de Toga.

Concernant le couvent Saint François, situé à quelques centaines de mètres du centre-ville et de la place Saint Nicolas, ce dernier peut jouer un rôle très important dans la croissance de l'attractivité de la ville en tant que lieu patrimonial par son architecture et son histoire. Il s'agit de faire de cet espace un lieu de vie conforme aux besoins et aux attentes de la population, et plus particulièrement des plus jeunes.

La commune de Bastia affiche également une volonté de produire du logement permanent, de renforcer son attractivité et sa résilience au changement climatique.

Cette volonté se traduit déjà aujourd'hui dans la mise en œuvre de différentes actions visant à promouvoir le logement permanent, que ce soit au titre des OPAH (opérations programmées de l'amélioration de l'habitat) que du renouvellement urbain notamment avec le soutien financier de la Collectivité de Corse.

Elle procède également à différents aménagements, travaux et acquisitions visant à améliorer la vie des quartiers, leur accessibilité et leur mise en valeur dans un souci d'attractivité mais aussi d'économie d'énergie.

Toutefois, du fait de l'absence de Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) à une échelle supra-communale, la commune a dû réaliser des hypothèses prospectives sur un périmètre purement communal ce qui limite la prise en compte des grandes orientations programmatiques ou spatialisées du PADDUC.

Le projet de PLU appelle, ainsi, des observations relatives à la prise en compte des orientations programmatiques assignées au secteur d'enjeux régionaux (SER) du PADDUC Bastia-Casamozza, au modèle d'urbanisation prescrit par le PADDUC en agglomération et à la consommation d'espaces à forte valeur agricole.

D'autres observations visent également à sécuriser juridiquement le projet de PLU, notamment au titre de l'identification des zones agricoles et naturelles (A et N). Des observations visent en outre à garantir la réalisation des orientations fixées par la commune et des projets auxquels est associée la Collectivité de Corse.

La prise en compte des projets de la Collectivité de Corse, de l'environnement et du milieu naturel, de même que l'activité touristique est également abordée.

I - L'extension de l'urbanisation en continuité de l'urbanisation existante et le respect du principe d'équilibre :

Le rapport de présentation du projet de PLU identifie un seul village (Cardo), un seul secteur déjà urbanisé (hameau de Suerta, qui pourrait être densifié seulement après identification dans un futur SCoT, mais non constructible dans l'attente), et une seule agglomération qui correspond à la quasi-totalité de l'enveloppe bâtie. Le fait que l'ensemble de ces espaces soient uniformément qualifiés d'agglomération continue, malgré leurs différences morphologiques et fonctionnelles qui sont assez bien décrites dans le diagnostic, pourrait exposer le projet à un risque de fragilité juridique.

En effet, la partie haute de l'enveloppe bâtie, située à l'ouest et dont le développement s'est opéré le long des routes royale et impériale (essentiellement classée en zone UD au projet de PLU), présente une densité plus faible que le reste de l'agglomération (moins de 20 hab/ha), un caractère essentiellement monofonctionnel et une morphologie moins structurée (résidentiel sous forme de logement individuel).

Si ces secteurs devaient alors être identifiés non pas en agglomération, mais en secteurs déjà urbanisés (SDU) une densification limitée pourrait y être envisagée, à condition d'une identification préalable dans un SCoT.

Le règlement du projet de PLU ne prévoit, d'ailleurs, pour la plupart des zones UD, qu'un objectif de densification très limité.

Toutefois, s'il pourrait être justifié que ces secteurs soient intégrés à l'agglomération, il pourrait alors être notée une contradiction entre le règlement du projet de PLU qui s'y appliquerait et les orientations du PADDUC qui accordent la priorité à la densification des agglomérations avant toute extension. En effet, les extensions de l'urbanisation ne peuvent être inscrites dans les documents d'urbanisme qu'à la condition d'avoir fait la démonstration d'une meilleure optimisation du foncier résiduel urbanisable.

En conséquence, le parti d'aménagement de cette zone n'est pas cohérent avec un parti d'aménagement pour les agglomérations.

En revanche, le projet de PLU permet une densité bien supérieure sur les zones 1AU situées en extension de cette enveloppe bâtie moins dense : secteurs 1AU de Pastoreccia, Ondina, Subigna, et Labrettu.

Les zones UD précitées, si elles constituent l'agglomération, devraient donc, de même, permettre une densification plus importante en cohérence avec la poursuite de l'agglomération. Cette densification permettrait, en outre, de réduire certaines surfaces en extension.

II - La préservation des espaces définis par le PADDUC et la lutte contre la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF) :

Concernant la consommation d'espaces, il peut être noté que les zones U et AU portent une consommation d'espaces agricoles non bâtis de 64 ha dont 58 ha d'espaces stratégiques agricoles (ESA) et environ 6 ha d'espaces ressources pour le pastoralisme et l'arboriculture traditionnelle (ERPAT).

2,5 ha sont également déclarés au registre parcellaire graphique (RPG) 2022 comme étant exploités.

L'essentiel de cette consommation est concentré au sud de Bastia (ESA du PADDUC) et recouvre des îlots substantiels, groupés la plupart du temps, en particulier deux îlots d'une surface supérieure à 13 ha.

Qualitativement, les espaces consommés se trouvent majoritairement en coteaux ou en terrasses.

(Cf. illustration des espaces agricoles consommés par les zones U et AU en Annexe 1).

Or, la consommation d'ESA ne peut qu'être exceptionnelle et parfaitement justifiée.

Il peut être noté, à ce titre, qu'un des 2 îlots concerne le secteur de Labrettu (15ha) sur lequel pourrait être envisagé un nouveau projet de centre hospitalier. Aussi, la zone 1AUH devrait être, d'une part, réduite au seul périmètre nécessaire à la création d'un nouveau centre hospitalier d'intérêt régional (équipements de santé et de formation du personnel hospitalier, à l'exclusion de logements/hébergements) et sans possibilité d'une variante 2 (destinée principalement à de l'habitat) et d'autre part classée en zone 2AUH stricte dont l'urbanisation serait soumise à modification afin de rendre à la zone agricole cet espace en cas de non réalisation du projet d'hôpital sur ce secteur.

Concernant l'identification de certains espaces, il peut être constaté que l'objectif quantitatif de préservation des ESA assigné par le PADDUC est atteint.

Le projet de révision du PLU propose une zone As délimitant les ESA de 196 ha dont environ 37 ha sont déjà identifiés par le PADDUC et 159 ha viennent en ajout avec une justification apportée dans le rapport de présentation au titre des espaces cultivés postérieurs et antérieurs aux cartes SODETEG constitués en large parties de terrasses de culture (approche par photographies aériennes et Plan terrier).

Bien que ne s'appuyant pas sur une approche terrain, le résultat semble cohérent avec les critères du PADDUC.

En outre, la compatibilité avec le PADDUC en termes qualitatif des espaces proposés semble atteinte.

En effet, parmi les espaces prescrits en ESA en dehors des espaces identifiés au PADDUC :

- environ 22 ha (Arinella) offrent des possibilités de mise en valeur au moins équivalentes à celles des ESA consommés ;

- environ 25 ha en terrasse avec potentiellement plus de contraintes agronomiques que les ESA de coteaux consommés par le projet sont dans le périmètre de l'association foncière pastorale (AFP) envisagé ce qui offre des perspectives de mobilisation effective.

(Cf. localisation des espaces identifiés en ESA par le projet de révision du PLU en ajout aux ESA déjà identifiés par le PADDUC en Annexe 2)

Ainsi, le bilan qualitatif consommation/compensation des ESA semble compatible avec les orientations du PADDUC.

De même, il peut être souligné que le périmètre de l'AFP recouvre environ 113 ha d'ERPAT actuellement non déclarés au RPG offrant également la perspective de leur mobilisation effective.

Il convient aussi de souligner le projet alimentaire territorial (PAT), conjoint avec la Communauté de Communes du Cap Corse, évoqué dans le rapport de présentation. Il serait, à ce titre, opportun d'y prévoir les études foncières et actions nécessaires à la mobilisation des espaces en terrasse prescrits en ESA en dehors du périmètre AFP (Pietrarossa, Monserato, Fort Lacroix, Saint Joseph, etc.)

Il peut néanmoins être relevé que certains zonages agricoles se superposent avec des périmètres identifiés en espaces boisés classés (EBC) apparaissant déjà au PLU de 2009. Il peut ainsi être relevé que 27 ha sont classés simultanément en EBC et en ERPAT. Il peut également être constaté un classement simultané en EBC et en ESA, mais qui est plus à la marge car il ne concerne que 1,5 ha. Or, le classement en EBC empêchant tout défrichement et tout changement de destination, il peut contraindre l'exploitation agricole.

Par ailleurs, il peut être relevé, à la marge, que des espaces identifiés en châtaigniers et oliviers d'après la donnée SODETEG ont été prescrits en zone naturelle (N) au lieu d'une zone A applicable à un ERPAT. Aussi, une nouvelle lecture des délimitations des zones A et N pourraient être réalisée.

III - Les outils et dispositions du projet de révision du PLU au regard des projets de territoire :

Comme rappelé précédemment, la partie sud de l'agglomération bastiaise est couverte par un secteur d'enjeux régionaux (SER) allant de la commune de Bastia à la commune de Lucciana. Les SER sont des espaces qui appellent des projets urbains d'ensemble intégrés.

Toutefois, le projet de PLU n'apporte pas d'élément permettant d'apprécier le contenu d'un futur projet d'aménagement d'ensemble sur le SER (partie sud de la commune).

Or, il peut être constaté que, sur la partie sud de la commune, des secteurs sont ouverts à l'urbanisation dans le cadre du projet actuel, sans que les conditions d'un aménagement public ou d'une maîtrise foncière préalable semblent avoir été favorisées.

Il s'agit en particulier des secteurs :

- Zone de Labrettu principalement en 1AUH, dont le règlement permet également la construction de logements autour d'un futur hôpital. Ces dispositions pourraient compliquer la faisabilité d'un futur hôpital, dont les études sont en cours ;

- Zone U de la Carbonite aujourd'hui en AU au PLU opposable (rive Est de l'avenue de la Libération) qui, si elle devait accueillir à très court terme des programmes de logements, pourrait empêcher une restructuration globale de l'espace compris entre la route territoriale (RT) du front de mer et l'avenue.

- Zone UB secteur Arinella/Carbonite (face au cimetière) aujourd'hui dévolue à la zone d'activités située à l'est de la RT qui autorise la construction de logements. Un préalable de recomposition urbaine devrait être réalisé afin de ne pas compromettre, une fois les logements construits, toute action foncière publique et toute recomposition sur ce secteur à fort enjeu ;

- Ouverture de quelques zones 1AU en extension de l'urbanisation, avec des niveaux de densité significatifs, des dispositions réglementaires tendant pour certains secteurs à une vocation quasi monofonctionnelle (Ondina, Subigna), sans accroche urbaine sur l'existant (desserte exclusivement viaire) et sur du foncier exclusivement privé à l'exception des emprises acquises par la Communauté d'Agglomération de Bastia (CAB) dans le cadre de l'aménagement du parc technologique, et de la réserve foncière du centre hospitalier de Falconaja.

Ainsi, dans ce SER, une urbanisation sans maîtrise foncière publique, ni projet d'aménagement d'ensemble, pourrait être susceptible :

- de contrarier la qualité urbaine globale mais aussi la faisabilité des grands projets d'équipements dont les études ne sont pas encore abouties (Port, grandes infrastructures de déplacement, hôpital)
- de renchérir le coût global pour la collectivité.

En outre, au titre du projet du port de Bastia, il peut être noté que le rapport de présentation du projet de révision du PLU fait référence aux études de mai 2015. Aussi, il peut être rappelé que l'Assemblée de Corse, par délibération n°19/231AC du 25 juillet 2019 a approuvé le programme d'études relatif au renouvellement des infrastructures de Bastia. 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, a ainsi été réalisé.

La Collectivité de Corse est également associée, en tant que partenaire technique et financier, à différents comités et réunions de travail relatifs à plusieurs projets d'aménagements structurants. Parmi ces projets peuvent être cités le projet de l'hôpital de Bastia, le projet du port de Bastia, le projet de réhabilitation du couvent Saint-François, le projet de réaménagement du quartier Gare-Fangu, le projet de tram-train reliant la gare au port de Toga, ou encore celui de son écoquartier.

Ces derniers (hormis le projet d'hôpital de Bastia) n'ont également pas fait l'objet d'orientations d'aménagements et de programmation (OAP) dans le cadre du projet de PLU révisé.

De même, hormis celle de la gare, ces opérations n'ont pas fait l'objet de délimitation au titre des « secteurs de projet (L151-41-5 du C.U) ».

Ainsi, il sera opportun de veiller à ce que les prescriptions réglementaires, figurant dans le règlement écrit du PLU et propres aux zones U et AU concernées, permettent la réalisation de ces projets d'aménagements qui présentent un caractère structurant tant à l'échelle communale qu'intercommunale.

A ce titre, comme rappelé précédemment et afin de ne pas obérer la possibilité de réalisation du projet d'hôpital, le projet de PLU devrait identifier en zone 2AUH stricte le secteur de relocalisation du nouveau projet d'hôpital et n'y autoriser que cette destination.

IV – La prise en compte des projets ferroviaires et routiers de la Collectivité de Corse :

Exception faite des fonciers routier et ferroviaire, la Collectivité de Corse possède des biens sur la commune de Bastia, pour la plupart situés dans le bâti dense et ne sont impactés par la présente révision du PLU.

S'agissant des projets ferroviaires, il peut être rappelé que la commune de Bastia est traversée par la voie ferrée qui relie notamment Casamozza (Lucciana) à Bastia.

Une étude de prolongation de la voie ferrée en mode « tramway » jusqu'au port de Toga et une étude de l'implantation d'une nouvelle halte souterraine pour desservir le quartier du Palais de Justice ont été réalisées.

Dans le même temps, les études d'exploitation pour un renforcement au ¼ h de la desserte Bastia-Furiani indiquent qu'une double voie entre les arrêts de Bassanese (Bastia) et Furiani serait utile. L'emprise pour une 2^{ème} voie nécessiterait de rajouter 7 mètres par rapport à l'entraxe de la voie actuelle.

Il est donc recommandé que les 3 projets soient visés dans le projet de révision du PLU :

- prolongation voie ferrée en mode « tramway » port de Toga (périmètre d'étude) ;
- création halte pour quartier Palais de Justice ;
- création double voie Bassanese-Furiani.

Par ailleurs, les Chemins de Fer Corse souhaiteraient pouvoir conserver sur le site de la gare de Bastia les 4 voies de remisage sur la parcelle AM365.

Les différentes études réalisées dans le cadre du secteur de projet (tant par la Collectivité de Corse que par la mairie) permettront de préciser le périmètre destiné à chaque destination du sol (cf. plans des projets ferroviaires en Annexe 3).

De plus, il convient d'intégrer des emplacements réservés (ER) au bénéfice de la Collectivité de Corse concernant les projets de travaux routiers suivants :

- élargissement du pont sur l'ex-RD 231 (route de Ville di Pietrabugno) au PK (point kilométrique) 1.25 ;
- élargissement de l'ex-RD 264 et sécurisation du carrefour de l'ex-RD 264/ex-RD 564, (Cf. carte en Annexe 4) ;
- travaux de rénovation du tunnel de Bastia et les aménagements connexes en découlant ;
- aménagement du carrefour de Montesoro sur la RT11 conformément à la programmation pluriannuelle des investissements (PPI) de 2017, et notamment la prise en compte d'un ER à l'intérieur de l'anneau du carrefour existant (cf. carte en Annexe 4).
- aménagement de la voie nouvelle Bastia-Furiani -RT12 : cette route étant classée à grande circulation, il conviendra donc de rappeler dans le règlement écrit qu'aucun accès direct ne sera autorisé et il conviendra d'appliquer un recul de 75 mètres-linéaires par rapport à l'axe de la voie comme limite de constructibilité (cf. plans parcellaires en Annexe 5) ;
- réalisation de contre-allées le long de la RT11 en partie Est et Ouest.

Par ailleurs, il conviendra de proscrire, dans le règlement écrit, la création d'accès directs sur la RT11 dans sa totalité et d'intégrer un recul de 25 mètres linéaires à l'axe de la RT11 en cas de constructibilité.

V - La ressource en eau :

La population en 2020 (source INSEE) est de 48 296 habitants sur la commune. Le nombre de logements est de 21 299 pour la même année (20 698 résidences principales, 277 résidences secondaires et 324 logements vacants (source INSEE)).

Le projet de révision du PLU indique une augmentation de la population de 7000 habitants à l'horizon 2040 (sur la base de la population de 2019 : 48 503 habitants), ainsi qu'une augmentation de 4 400 à 6 265 logements à l'horizon 2040 (95% de résidences principales et 5% en résidences secondaires).

Les documents de révision du PLU indiquent que la gestion en eau potable de la commune de Bastia est assurée par la Communauté d'Agglomération de Bastia (CAB).

4 types de ressources sont disponibles :

- prise en rivière du Bevincu,
- prise en rivière de Prunelli di Casaconi (ressource Office d'Équipement Hydraulique de Corse (OEHC)-Golu),
- forages de Suariccia (au nombre de 6, mis en service lorsque l'usine du Lancone est à l'arrêt),
- amenées gravitaires depuis les hameaux de Suerta, Muchiette, Mandriale et Guaitella.

D'après les données transmises par la régie Acqua Publica, en 2022, 2 499 530 m³ ont été prélevés pour l'ensemble des communes de la CAB et un volume de 1 893 807 m³ d'eau potable a été acheté à l'OEHC.

Le réseau de la ville de Bastia se décompose en 3 parties :

- hameau de Suerta : 3 sources alimentent le réservoir du hameau (si débit insuffisant, l'alimentation est assurée par le réseau surpressé à partir des autres ressources de la CAB),
- hameau de Cardo : 3 captages de sources alimentent un réservoir de capacité de 100 m³,
- zone piedmont-plaine : eaux de surface du Bevincu et du Golu, forages de Suariccia et sources de montagne. Cette dernière partie se décompose en 3 réseaux de transfert : réseaux bas, réseaux moyens et réseaux hauts, comportant chacun plusieurs réservoirs de stockage.

Les consommations de la commune de Bastia sont les suivantes pour 2022 :

- la commune compte 23 025 abonnés,
- 105,25 m³ par an et par abonné,
- 2 423 381,25 m³ pour l'année pour l'ensemble de la commune.

Une estimation de la consommation en eau potable a été réalisée par la commune de Bastia à l'horizon 2040. Celle-ci se base sur une consommation moyenne en France de 150 litres d'eau par jour et par habitant. Une augmentation de 10 50 m³ par jour d'eau potable est prévue.

Un calcul a été réalisé par les services de la Collectivité de Corse (tableau ci-dessous) afin de connaître la consommation annuelle en eau potable pour la commune à l'horizon 2040, sur la base des données précédemment appelée.

Nombre d'habitants 2019	48 503
Augmentation population 2040	+ 7 000
Consommation journalière moyenne par habitant (en litre)	150
Consommation journalière supplémentaire en 2040 (en mètre cube)	+ 1 050
Consommation annuelle supplémentaire en 2040 (en mètre cube)	+ 383 250
Consommation annuelle de la commune en 2022 (en mètre cube)	2 423 381,25
Consommation totale en 2040 (en mètre cube)	2 806 631,25

Il apparaît donc que les besoins en eau potable de la commune à l'horizon 2040 serait d'environ 2 806 631,25 m³ sur l'année, soit environ 383 250 m³ de plus que la consommation de 2022. Cette estimation est cohérente avec la consommation actuelle en eau potable de la commune.

Les documents du projet de révision du PLU rappellent que « aucune limite d'achat n'est imposée 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. »

En effet, l'augmentation des besoins en eau pourra être absorbée par une hausse de l'achat d'eau potable auprès de l'OEHC si les ressources propres à la CAB sont insuffisantes. Ces ressources en eau proviennent de la prise en rivière de Prunelli di Casacconi et sont traitées par l'usine d'eau potable du Lancone. L'OEHC a les capacités d'assumer une augmentation de la consommation d'environ 384 000 m³ par an.

De plus, une amélioration du rendement du réseau de la CAB est prévue. En 2022, il est estimé à 78%. L'objectif pour 2024 est d'atteindre les 80%.

La CAB prévoit également de mettre à jour son diagnostic et son schéma directeur d'eau potable.

Aussi, les ressources actuelles en alimentation en eau potable sont suffisamment importantes pour répondre à l'augmentation de la population d'ici 2040.

VI – La prise en compte de l'environnement et du milieu naturel sur le territoire :

Il peut être relevé que le règlement prend clairement en compte et de façon détaillée les paysages et les milieux et notamment l'importance de la prise en compte des berges et ripisylve dans le règlement de zones.

En cas de restauration, il peut être noté qu'il conviendra d'utiliser des techniques douces, des espèces adaptées et donc de proscrire les espèces exotiques envahissantes.

Le traitement de l'arbre en ville et des remarquables proposé par les documents du projet de révision du PLU est également à souligner.

Il peut, toutefois, être regretté le manque de précisions au paragraphe 8.3.9 Choix des espèces végétales, du règlement de zones :

-concernant la définition des plantes invasives. Il est indiqué « *La plantation d'espèces invasives est interdite* ». Le site www.invmed.fr (rubrique Corse) détaille les listes des espèces invasives en Corse. Ces listes sont régulièrement actualisées. Au-delà de limiter leur introduction via des plantations, il est utile de pouvoir agir également sur le contrôle de ces espèces par de la gestion. Des fiches espèces et des préconisations sur le traitement de ces végétaux figurent de même sur le site précité.

-concernant les recommandations relatives aux plantations d'espèces allergisantes, même si l'intention est louable, le caractère allergisant est complexe à appréhender et dépend également des flux d'air.

Par ailleurs, l'intention concernant « *la plantation d'espèces mellifères, favorables à la préservation et au maintien de la biodiversité* » est aussi louable mais peut s'avérer contre-productif car la biodiversité ne se limite pas à l'abeille domestique et à la production de miel. De plus, attirer des abeilles dans des lieux soumis à de la fréquentation de public peut être dangereux. Il conviendrait davantage de favoriser les plantes locales comme indiqué dans les documents de révision du PLU par la suite, « *La plantation d'espèces végétales herbacées, arbustives et arborescentes locales, adaptées au climat* » de type Corsica Grana et de privilégier mes friches comme habitat ouvert, habitat important pour les pollinisateurs.

Pour rappel, la commune de Bastia ne compte pas d'espaces naturels sensibles ni de zones de préemption au titre des espaces naturels sensibles.

VII – L'activité touristique :

Bastia est une commune « *tournée vers la mer* » qui constitue, avec son agglomération, une capitale économique pour la partie Nord de la Corse.

A l'inverse de beaucoup de commune littorales, Bastia est en situation de déséquilibre inversé : la part des résidences secondaires est ultra-minoritaire par rapport à celle des résidences principales dans le total du parc de logements.

En effet, la commune de Bastia a pour spécificité de compter 97,2% de résidences principales et 1,3% de résidences secondaires (sources INSEE 2020).

Selon les documents du projet de révision du PLU, l'ambition touristique de Bastia est de tendre progressivement vers un lieu de séjour après avoir été longtemps un lieu de passage.

A ce titre, des efforts de structuration d'une offre sont en cours, notamment sous la direction de l'Office de Tourisme Intercommunal (OTI) avec l'existence d'événementiels de qualité dont le festival « Creazione » mais aussi des propositions de découverte comme « In Giru » et d'autres thèmes de découvertes et de séjours.

La question de la capacité d'accueil se pose alors, car la volonté de devenir un lieu de séjour doit être mise en perspective avec les possibilités d'accueil, notamment autres que celle des hôtels de la zone d'activité économique.

Cette capacité d'accueil reste, en effet, très modeste et ne permet pas, par exemple, d'envisager une politique offensive sur un segment dynamique de la demande tel que celui du tourisme d'affaires qui est pourtant pleinement adapté au territoire bastiais.

Même si *u Paese Bastiaciu* (tel que le définit le PADDUC au titre des bassins d'accueil touristiques) arrive en quatrième position derrière *u Suttanacciu*, *a Balagna* et *u Paese Aiacinu* que ce soit en termes de fréquentation ou de nuitées, Bastia a tout intérêt à se positionner comme le cœur structurant de ce grand territoire touristique dont il constitue la tête de pont, afin de permettre de construire une offre de destination sur une échelle élargie.

Par ailleurs, il peut être noté que la commune de Bastia développe un véritable plan d'action autour de la problématique de la location des meublés de tourisme.

Ces mesures volontaristes sont à saluer, mais elles ne doivent pas faire perdre de vue que l'expansion de la location meublée est aussi une réponse du marché à la faiblesse de la capacité d'hébergement officielle, précédemment évoquée, et pour laquelle un plan d'action serait souhaitable.

Les documents du projet de révision du PLU mettent également en avant un projet de développement touristique à travers la découverte culturelle pedestre.

Les documents du projet de révision du PLU indiquent « *Les services culturels et de loisirs ne représentent quant à eux que 1,2% des dépenses touristiques de Corse.* ». Selon une étude réalisée par l'Agence du Tourisme de la Corse (ATC) en 2023 (enquête sur 4 600 visiteurs), les activités de loisir, comprenant l'offre culturelle, représentent en fait 6% du budget vacances des touristes en Corse.

Il peut être noté, en outre, que le PADD vise une orientation « *soutenir la création d'emploi à travers le développement des activités économiques – Soutenir le développement du tourisme* ». Toutefois, le développement de cette orientation détaillé dans ce même PADD ne présente aucune action directement liée au développement touristique.

En conclusion, en matière de positionnement touristique, Bastia a fait, en 2024, le choix de l'atypicité du produit et du séjour pour se démarquer d'une offre standardisée.

C'est un positionnement marketing que Bastia a récemment choisi sur proposition de son OTI.

En effet, l'OTI de Bastia a procédé au lancement officiel de sa marque de destination : la nouvelle identité visuelle du territoire bastiais qui fait la part belle aux hommes et aux femmes qui en incarnent un certain art de vivre et d'y vivre toute l'année, au grès des saisons, des événements profanes ou religieux, des découvertes culturelles, patrimoniales, gastronomiques etc.

Ainsi, l'OTI communique désormais sur le slogan : « *Vivre au rythme de Bastia* », slogan qui pourrait être la véritable ligne stratégique pour réussir la mutation d'un lieu de passage en lieu de séjour.

Devenir un lieu de séjour passe également par une stratégie volontariste sur la capacité d'hébergement hôtelière de la ville.

Annexe 1 : Cartes réalisées par les services de la Collectivité de Corse - illustration des espaces agricoles consommés par les zones U et AU

Vue d'ensemble : consommation des espaces agricoles concentrée au sud de la commune

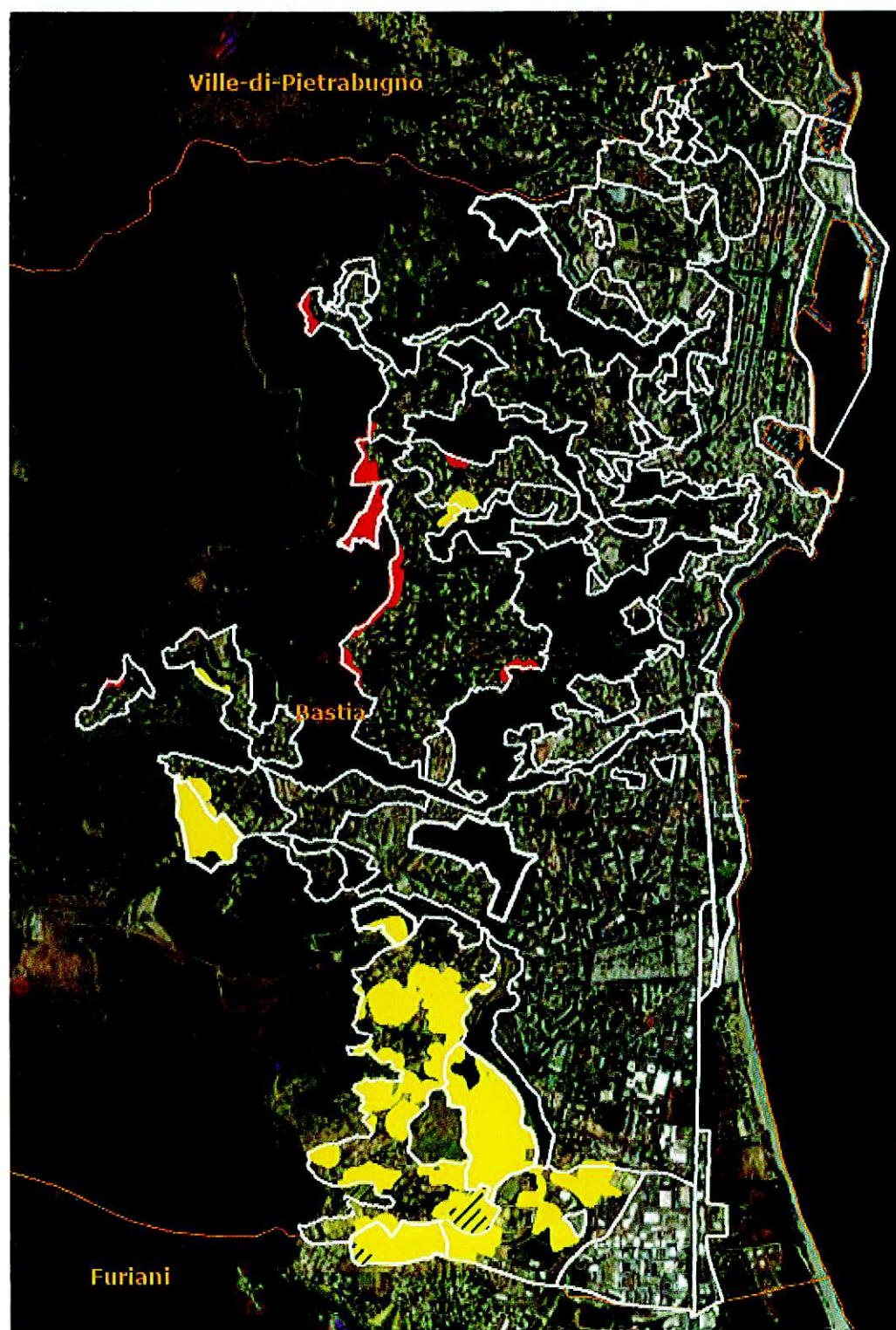
Zones U et AU : contour blanc

Consommation d'espaces agricoles non bâtis : ESA en jaune, ERPAT en orange

En transparence : jaune les ESA du PADDUC, marron ou mauve les ERPAT du PADDUC

Hachure noire : RPG 2022

Fond : Worl imagerie Esri 2022 -2023



Zoom au Nord sur la partie plus impactée : impact principal en bordure ouest sur de l'ERPAT (env 4.2 ha)

Zones U et AU : contour blanc

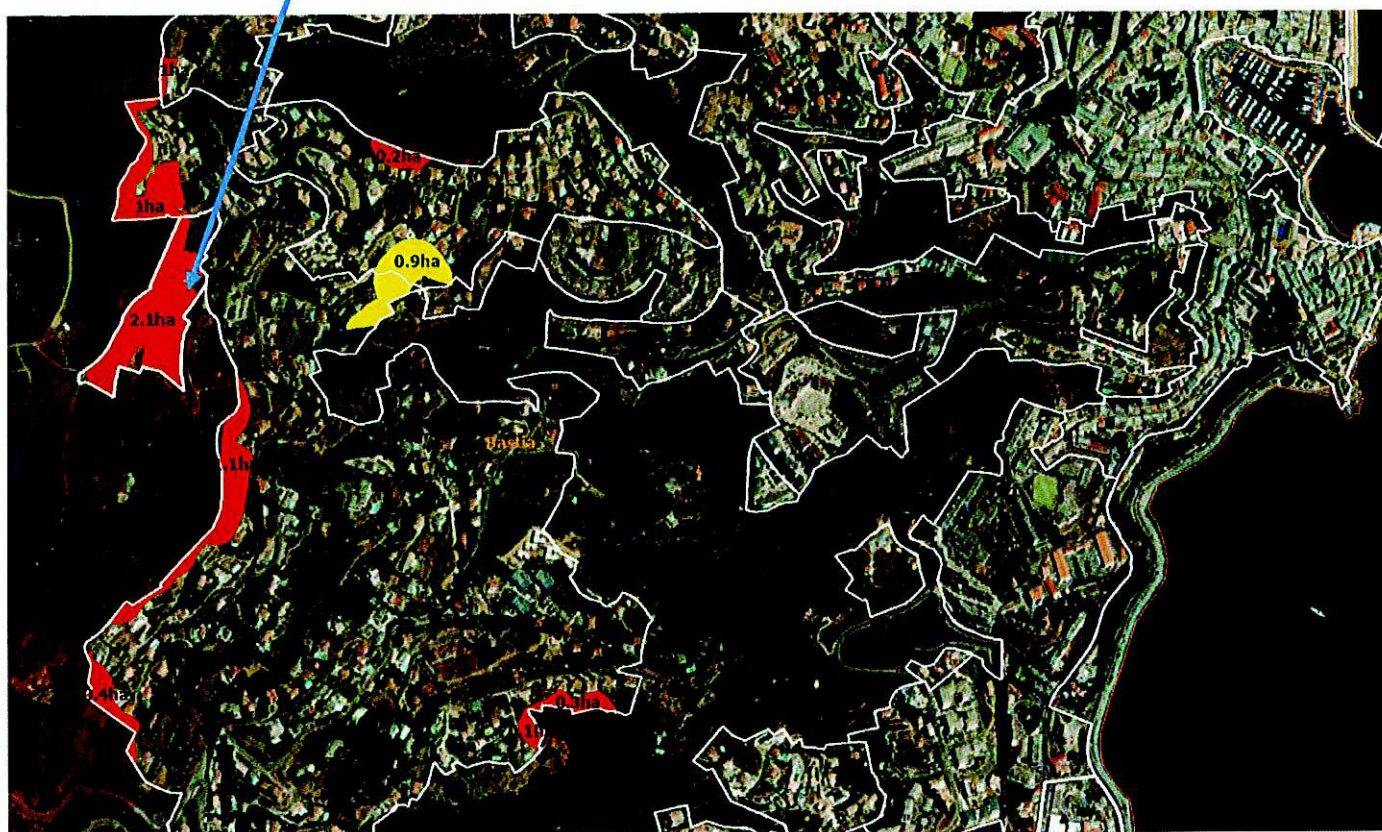
Consommation d'espaces agricoles non bâtis : ESA en jaune, ERPAT en orange

En transparence : jaune les ESA du PADDUC, marron ou mauve les ERPAT du PADDUC

Hachure noire : RPG 2022

Fond : World Imagery Esri 2022 -2023

OAP Campo Ventosu : 2,1 ha d'ERPAT consommés par la zone AU décrits dans l'OAP comme des terrasses et à ce titre assimilable à de l'ESA, 40 à 45 logements prévus



Zoom au sud : impact sur un groupe de deux grandes unités répondant à la nomenclature d'ESA totalisant env. 28 ha

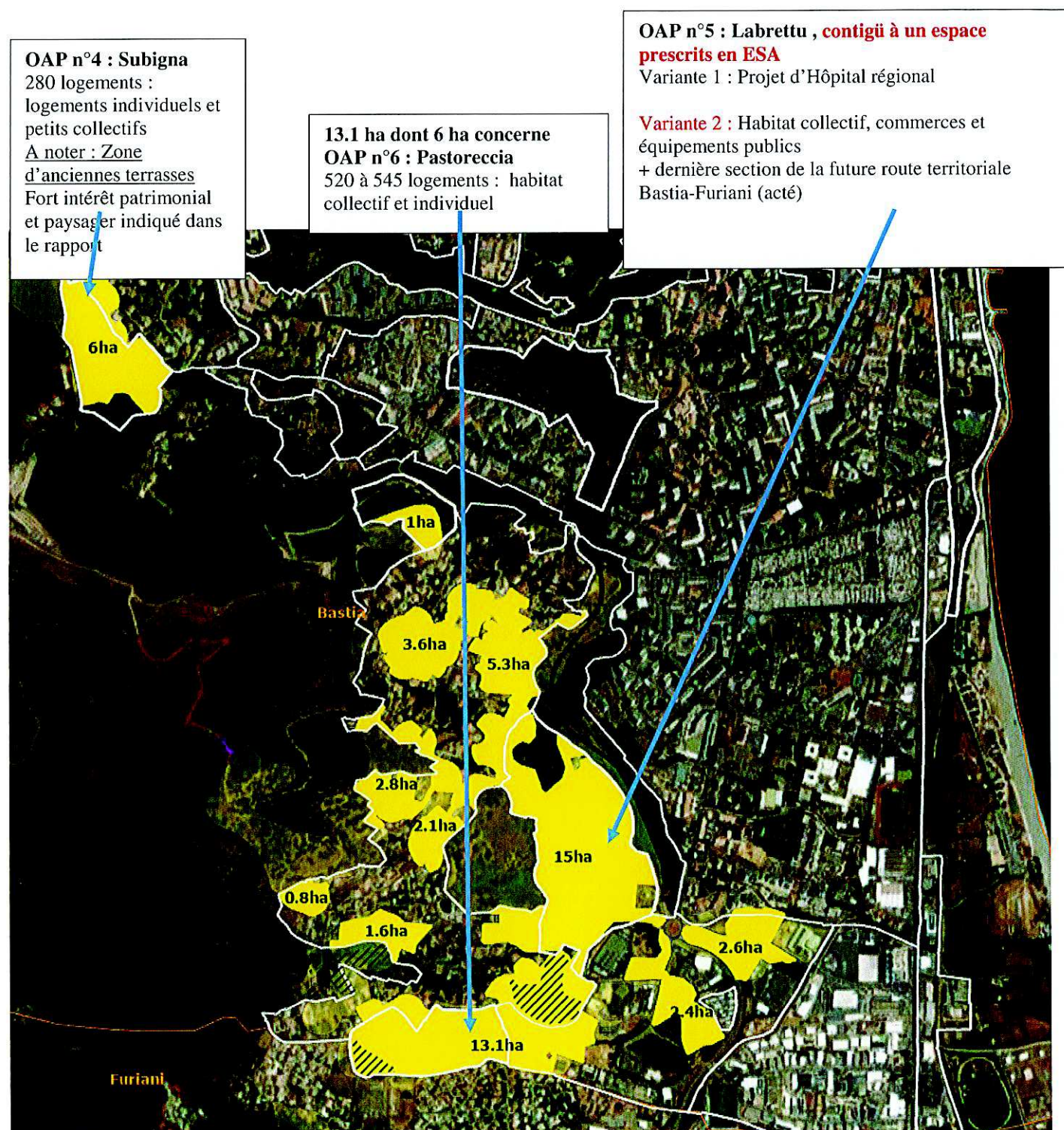
Zones U et AU : contour blanc

Consommation d'espaces agricoles non bâtis : ESA en jaune, ERPAT en orange

En transparence : jaune les ESA du PADDUC, marron ou mauve les ERPAT du PADDUC

Hachure noire : RPG 2022

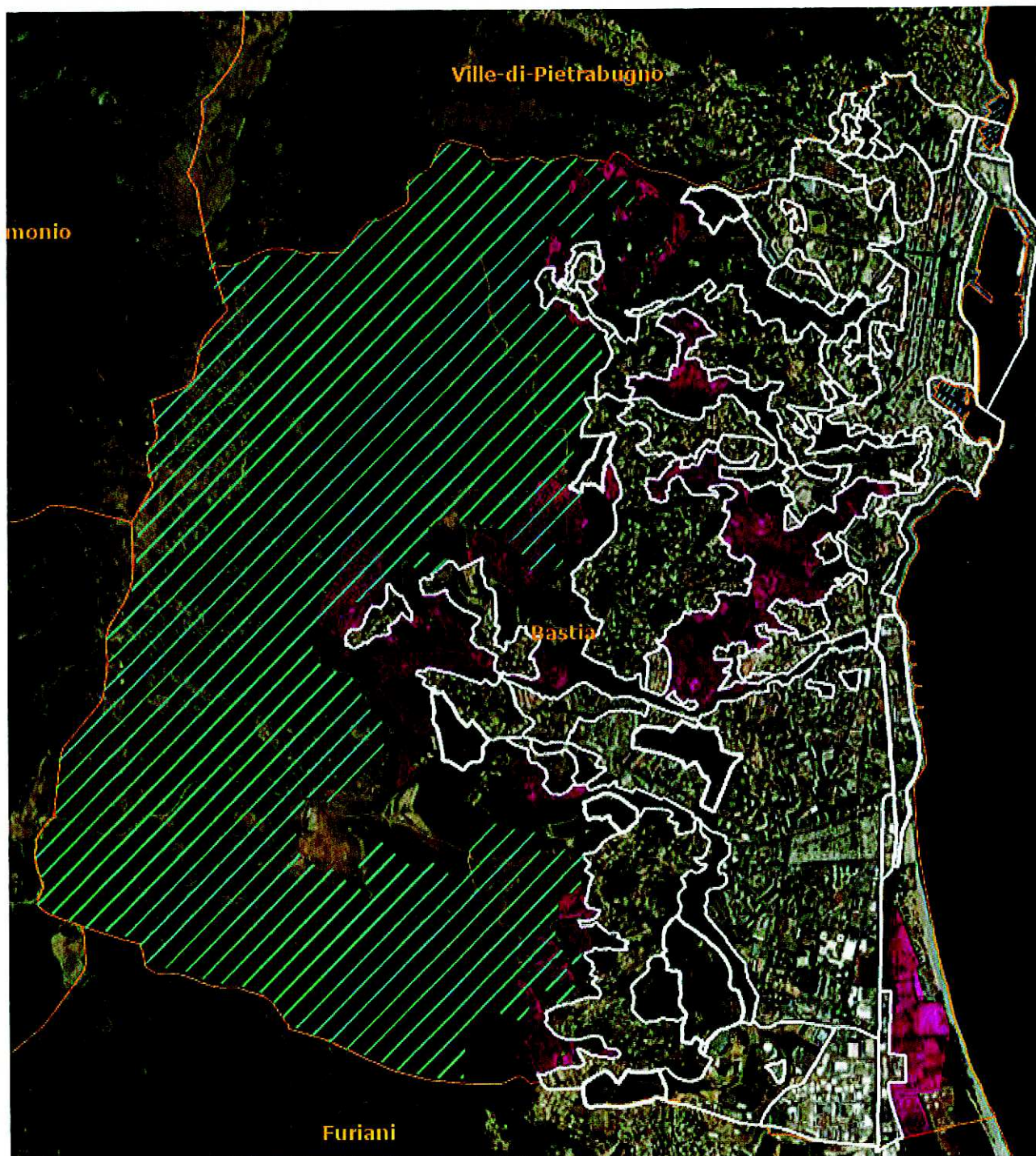
Fond : Worl imagerie Esri 2022 -2023



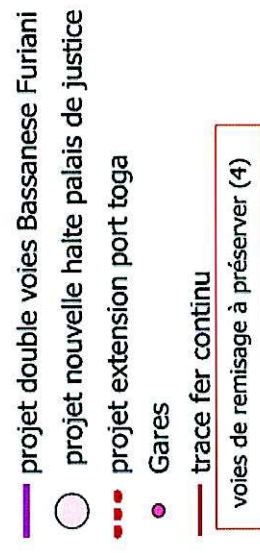
Annexe 2 : Carte réalisée par les services de la Collectivité de Corse - localisation des espaces identifiés en ESA par le projet de révision de PLU, en ajout des ESA déjà identifiés par le PADDUC :

Rose : ESA ajoutés par rapport à la carte du PADDUC

Hachure verte : périmètre du projet d'AFP

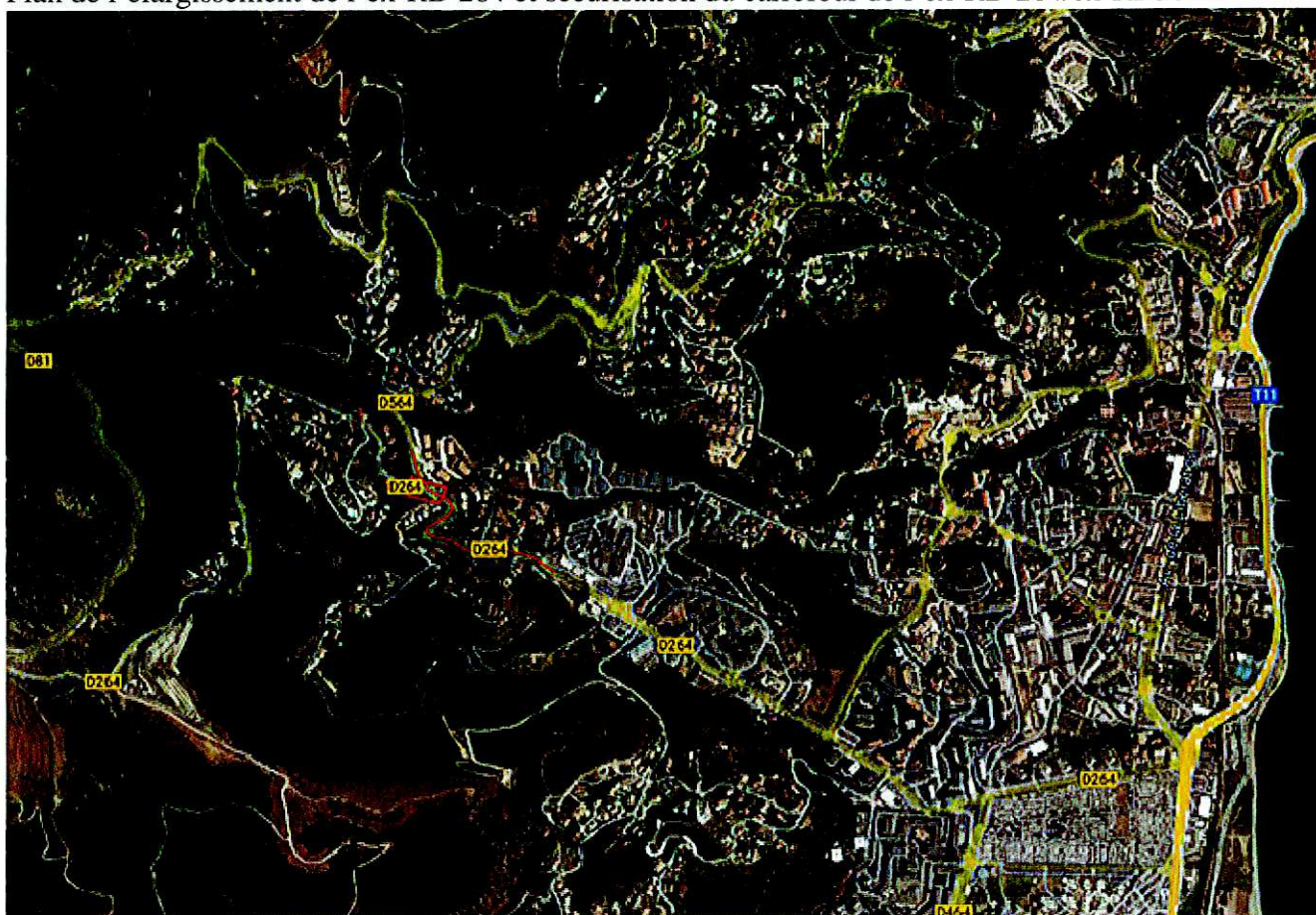


The map displays the Bastia AM365 line, a red line connecting Bastia to Saltatoghju. The line passes through several locations: Bastia, Bassanese, Montesoru, Erbajolu, Pulcinica, Furiani, and Saltatoghju. A detailed inset map shows the Bastia AM365 station area, highlighting the Bastia AM365 line and the Bastia AM365 station. The inset map also shows the Bastia AM365 line passing through the Bastia AM365 station area, with labels for Bastia AM365 and Bastia AM365.



Annexe 4 : Cartes réalisées par les services de la Collectivité de Corse –

Plan de l'élargissement de l'ex-RD 264 et sécurisation du carrefour de l'ex-RD 264/ex-RD564 :



Carte du carrefour de Montesoro sur la RT11 :



Annexe 5 : *Cartes réalisées par les services de la Collectivité de Corse – Plans parcellaires*
d'aménagement de la voie nouvelle Bastia-Furiani-RT12

