P.L.U

Révision générale

Ville di Pietrabugno

↘ PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (PADD)

DEBATTU – Document annexé à la délibération

	DEBAT PADD	DCM ARRET	ENQUETE PUBLIQUE	PLU APPROUVE
Débattu	**30 juillet 2025**			

Accusé de réception en préfecture
02B-212003537-20250730-de-300725-064-DE
Date de télétransmission : 02/09/2025
Date de réception préfecture : 02/09/2025

Avenue Maréchal Juin Résidence Parc Azur Le Pélican bât A. 20090 AJACCIO
merelo.odile@urba-corse.fr
www.urba-corse.fr

Accusé de réception en préfecture
02B-212003537-20250730-de-300725-064-DE
Date de télétransmission : 02/09/2025
Date de réception préfecture : 02/09/2025

Sommaire

DEFINITION ET CONTENU DU PADD 5
Le PADD dans le PLU 5
Le projet stratégique de la commune 6

LES AMBITIONS DU PADD POUR UN TERRITOIRE DURABLE EN 2035 7
Ville di Pietrabugno 7
Un territoire urbain littoral empreint de ses origines historiques et sociales 7

ORIENTATIONS GENERALES DU PROJET DE DEVELOPPEMENT 11
Les problématiques du développement Local 11
Ville di Pietrabugno : des identités dans un seul projet 11

1/ VILLE DI PIETRABUGNO : DES IDENTITES URBAINES AUX PERSPECTIVES DIFFERENCIEES ENTRE LIEUX DE VIE 12
A- Guaitella, chef-lieu : cœur battant du territoire 13
B- Les quartiers bastiais : valoriser les atouts au service d'une ville durable 15
C- Les lieux de vie du piémont urbanisé : renforcer les liens avec la ville et modérer la pression urbaine 19

2/ UNE ECONOMIE URBAINE A RENOUVELER AU SERVICE D'UNE VILLE RESILIENTE ET ATTRACTIVE 21
A- Recentrer les activités économiques au cœur de la ville : un atout à retrouver 22
B- Une économie agricole à promouvoir aux portes de Bastia 23
C- Le tourisme : un secteur non négligeable de revitalisation économique et d'attractivité 24

3/ POLITIQUE DE L'HABITAT ET CADRE DE VIE : REVENIR A L'ECHELLE HUMAINE DE LA CITE 27
A. Le quartier : une unité élémentaire dans la ville à valoriser 27
B. Le parc existant et à créer : mobiliser le potentiel 28

4/ LES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX : DES ENJEUX SOCIETAUX 30
A. Les risques naturels : des réponses à trouver face aux menaces et des paradigmes à lever 30
B. Penser le paysage à toutes les échelles pour produire le patrimoine de demain 32
C. La nature en ville : sources de bien-être et de requalification urbaine 34
D. La biodiversité : des actions pour la préserver 35
E. Les ressources naturelles : une gestion à l'échelle intercommunale 36
F. Réduire le risque de pollution 37

Accusé de réception en préfecture
02B-212003537-20250730-de-300725-064-DE
Date de télétransmission : 02/09/2025
Date de réception préfecture : 02/09/2025

5/ LES DEPLACEMENTS : REORGANISER, SECURISER, ET DEPLOYER LES MODES ALTERNATIFS POUR APPREHENDER AUTREMENT L'ESPACE URBAIN. 38
A- Le transport public et modes de déplacement alternatifs au service de l'apaisement de l'agglomération 38
B- Les liaisons village-Bastia : 40
C- Sécuriser pour apaiser la ville et ses quartiers 41
D- Le stationnement : optimiser les aménagements 42
E- Les communications numériques : un acquis nécessaire 42

6/ CONSOMMATION FONCIERE ET TRAJECTOIRE ZAN 43

7/ Cartes de synthèse 43

Accusé de réception en préfecture
02B-212003537-20250730-de-300725-064-DE
Date de télétransmission : 02/09/2025
Date de réception préfecture : 02/09/2025

DEFINITION ET CONTENU DU PADD

LE PADD DANS LE PLU

Le PLU est un acte juridique qui comporte plusieurs éléments séparés pour n'en former réellement qu'un seul, par la cohérence nécessaire et obligatoire qui les lie. Cette cohérence interne est assurée par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) créé en 2000 par la loi SRU et dont le rôle a été renforcé par la loi ENE (Engagement Nationale pour l'Environnement) de juillet 2010.

Guide stratégique et politique, le PADD est la clé de voûte du PLU : il précise les orientations sur de nombreux sujets selon les dispositions du code de l'urbanisme : il traitera des politiques de l'habitat, de développement économique, de protection de l'environnement et de prise en compte des risques naturels, de circulation et de stationnement, de consommation d'espace, etc.

Le rapport de présentation justifie les choix exposés dans le PADD et apporte des précisions sur les motifs et les impacts de ces choix. Les pièces règlementaires à savoir le zonage, les OAP et le règlement des zones traduisent le projet en facilitant sa mise en œuvre.

Le PADD a fait l'objet d'un débat au sein du conseil municipal le 30 juillet 2025

Accusé de réception en préfecture
02B-212003537-20250730-de-300725-064-DE
Date de télétransmission : 02/09/2025
Date de réception préfecture : 02/09/2025

LE PROJET STRATEGIQUE DE LA COMMUNE

Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)** est **la clef de voûte** du dossier de Plan Local d'Urbanisme (PLU). Il a pour objectif de définir et de présenter de manière intelligible tout le projet urbain de la commune.

La partie obligatoire du PADD doit se limiter à présenter les orientations générales des différentes politiques publiques liées au sol (aménagement, équipement, urbanisme, protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, continuités territoriales).

La partie facultative qui se présente dans un dossier séparé, expose les **orientations d'aménagement et de programmation** (OAP) fixées pour des quartiers ou pour des sites particuliers concernant particulièrement l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

La révision générale porte certes sur la mise en compatibilité du PLU avec le PADDUC et le cadre législatif récent : loi climat et résilience, loi ELAN, loi ALUR… L'approche environnementale s'en verra renforcée dans un projet urbain plus résilient que le précédent mais qui sera dans la continuité d'une politique d'aménagement communal déjà sensible à ces questions. Cette révision générale s'inscrit aussi dans un contexte intercommunal particulièrement dynamique qui est celui de la CAB, communauté d'Agglomération de Bastia. Le transfert de certaines compétences impose à la commune de questionner la stratégie de l'EPCI mais également de la ville de Bastia avec qui elle partage très étroitement certains quartiers et nombre de problématiques. Une interaction qui se présente à la fois comme un atout mais aussi comme une contrainte en absence de document stratégique supracommunale.

Pour atteindre ces objectifs, plusieurs OAP sont retenues :

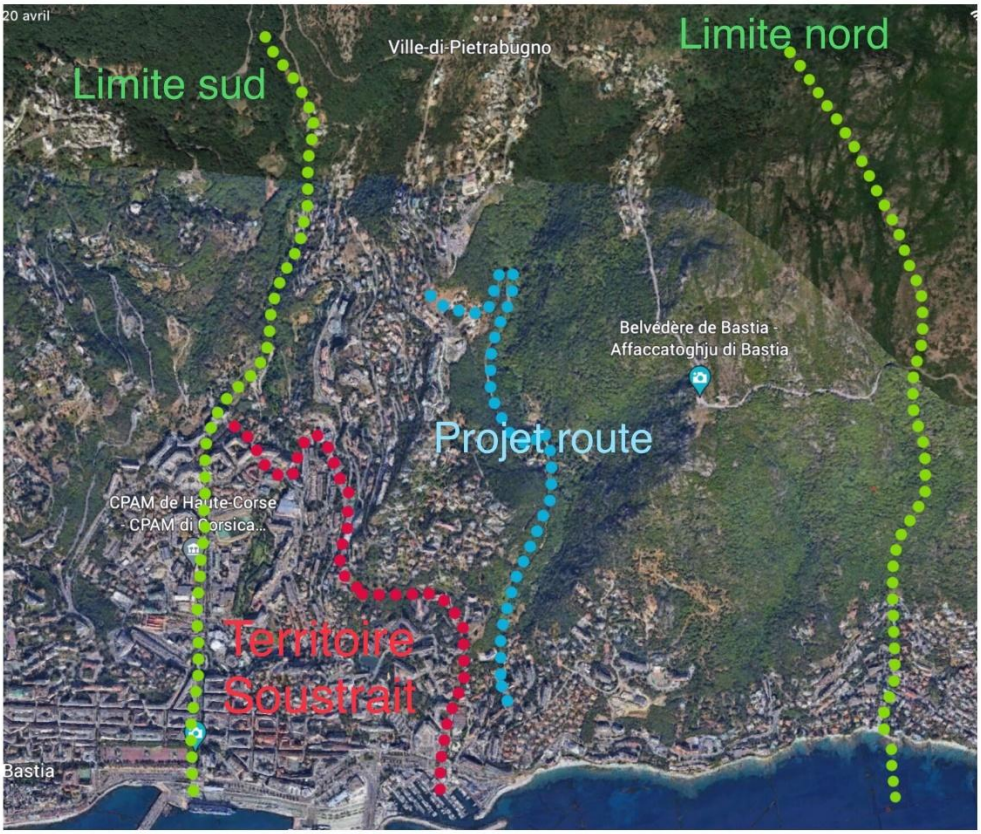
- ***OAP thématique circulation et stationnement – Interconnexion lieux de vie***
- ***OAP Cadre de vie : se réapproprier l'identité communale***
- ***OAP Quartier de Toga – Port : un quartier à reconquérir ouvert sur la ville***
- ***OAP de Palagaccio : entrée nord - un nouveau quartier***

Accusé de réception en préfecture
02B-212003537-20250730-de-300725-064-DE
Date de télétransmission : 02/09/2025
Date de réception préfecture : 02/09/2025

LES AMBITIONS DU PADD POUR UN TERRITOIRE DURABLE EN 2035

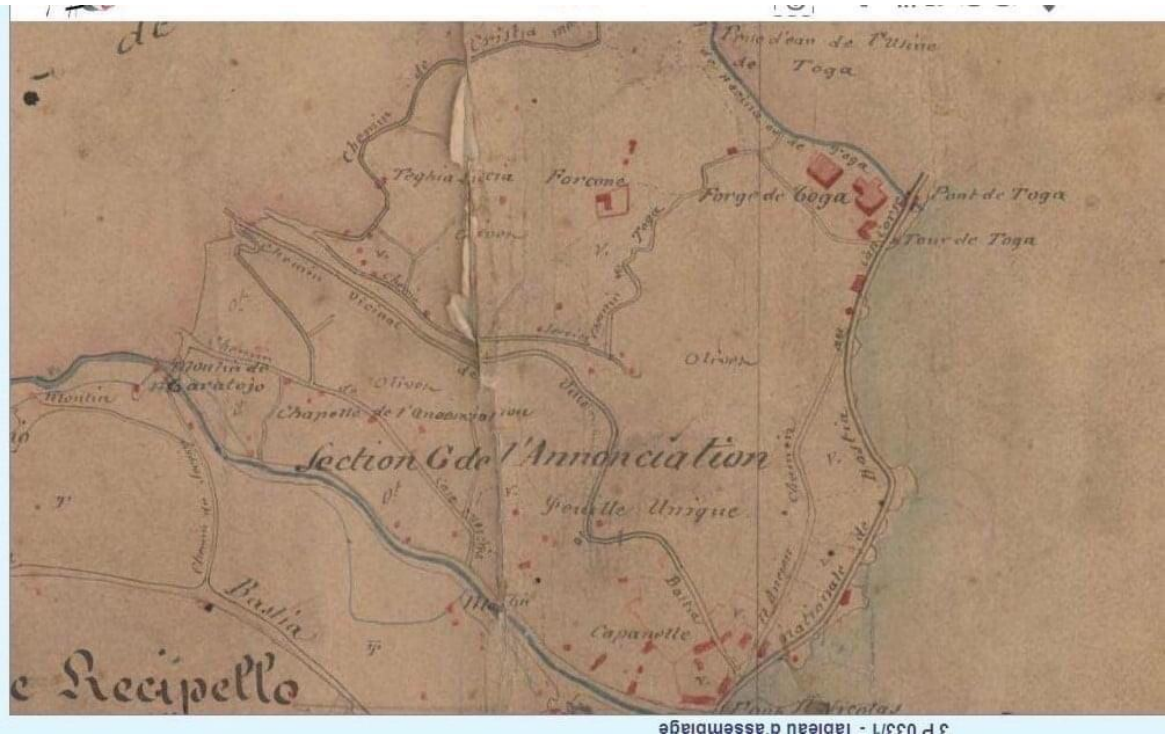
VILLE DI PIETRABUGNO
UN TERRITOIRE URBAIN LITTORAL EMPREINT DE SES ORIGINES HISTORIQUES ET SOCIALES

Au nord de Bastia, entrée du Cap Corse, Ville di Pietrabugno participe à part entière à la vie de l'agglomération bastiaise en partageant une lisière confuse avec Bastia. Leur histoire étroitement liée explique ce partage artificiel des territoires administratifs qui a amputé Ville di Pietrabugno de sa cohérence géographique. L'espace ainsi scindé impose de se questionner sur la reconquête d'un sentiment d'appartenance à ce territoire qui n'est pas tout à fait Bastia tant pour des raisons sociologiques, culturelles qu'historiques.



Ces raisons donnent lieu à une **manière de vivre** le territoire et de le percevoir tant par les élus que par les habitants. La perception de son avenir, sans être confuse, est cependant dépendante de choix qui s'opèrent à l'échelle de Bastia et de l'intercommunalité.

Accusé de réception en préfecture
02B-212003537-20250730-de-300725-064-DE
Date de télétransmission : 02/09/2025
Date de réception préfecture : 02/09/2025



Tout en voulant préserver ce qui fait son identité, la commune est consciente des enjeux qui se posent à elle en matière d'habitat, de mixité sociale et de préservation, restauration du cadre de vie ou développement économique.

Pour faire valoir sa stratégie de développement, la commune est engagée dans une politique foncière que le PLU pourra renforcer et améliorer. En effet, avec la mise en œuvre de la trajectoire ZAN (Zéro Artificialisation Nette), la maîtrise foncière et immobilière est indispensable pour concrétiser les projets d'intérêt général et répondre aux objectifs du PLH. Ainsi, la commune s'efforce de mobiliser les biens sans maîtres et inventorie les logements vacants ; elle négocie des terrains pour la réalisation

Accusé de réception en préfecture
02B-212003537-20250730-de-300725-064-DE
Date de télétransmission : 02/09/2025
Date de réception préfecture : 02/09/2025

de stationnements supplémentaires dans le secteur du village particulièrement, pour créer de l'habitat accessible… Elle se positionne également en termes d'adaptation de l'offre en hébergements notamment face à l'inéluctable vieillissement de la population et s'efforce de répondre aux orientations régionales et intercommunales dans ce domaine.

Plusieurs sites emblématiques focalisent l'attention comme le port de plaisance de Toga par rapport à sa fonction économique sans oublier le potentiel des anciennes usines Mattei qui s'insèrent à deux échelles : celle de l'agglomération de Bastia avec le site de l'ancien hôpital et celle de Ville di Pietrabugno. La commune a lancé une procédure d'abandon manifeste pour la maîtrise du foncier. Un partenariat sera établi avec la CAB étant donné l'envergure et la transversalité du projet.

Des sites patrimoniaux à forte valeur comme l'église paroissiale en promontoire de Santa Lucia dominant l'horizon et la ville ou encore la route en corniche, le belvédère de Campu Canicciu sont autant d'atouts pour le développement de la commune et son image.

Des thèmes comme la circulation, la nature en ville, la prévention des risques ou la valorisation du patrimoine naturel et culturel guideront des choix majeurs pour les années à venir. La croissance démographique n'est pas une fin en soi mais oriente à fortiori les choix communaux ; la commune reste très attractive : dans la quête d'une optimisation foncière se pose alors aussi le sujet de la mobilisation d'un vaste parc de logements vacants.
Se conjuguent ici la problématique de plus en plus prégnante de la rénovation énergétique du parc de logements en concomitance avec la requalification ou la simple valorisation des quartiers par le soin apporté aux espaces collectifs, publics ou privés.

Trois espaces bâtis composent la trame urbaine qui s'organise le long d'un maillage viaire aussi dense que confus : le **village (Guaitella, Alzeto, Astima et Casevecchie) et ses quartiers traditionnels en belvédère, la zone littorale et entre les deux, un espace intermédiaire perché au-dessus de la Méditerranée.** Le visage urbain est riche et varié associant de manière plus ou moins organisée habitat, espaces publics et tissu de services et de commerces. L'histoire se lit dans l'architecture des quartiers qui cependant sont en mutation rapide en ces temps de concentration urbaine dans les pôles littoraux. L'appropriation de la ville comme lieu privilégié de vie, demande de repenser les modes de circulation, d'accès aux services et commerces, d'environnement quotidien pour les habitants des quartiers. La ville doit rester agréable car elle est une des réponses à la croissance démographique et la réduction de l'artificialisation des sols. La rendre attractive est une question d'ordre politique et le PLU est un des outils pour répondre à cet enjeu.

Dans cette géographie contraignante, le paysage urbain est un enjeu fort des choix d'aménagement qui restent encore à l'écart de son environnement naturel et cela malgré une volonté affirmée de reconquérir ses liens qui par le passé étaient fondés par les besoins vitaux du maraîchage et du pastoralisme. Retisser le lien, c'est trouver un moyen d'associer cet environnement riche et fragile dans un difficile équilibre entre nature décors, nature loisirs et nature capital environnemental.

Repenser la ville face aux défis de demain qui pointent déjà avec les phénomènes météorologiques exacerbés, c'est repenser les liens entre les activités et les besoins humains dans un environnement qui mue et qui est fragilisé par des excès d'imperméabilisation, de circulation, de bruits, de luminosité etc… autant de facteurs qui repositionnent les choix d'aménagement urbain. Ville di Pietrabugno a déjà engagé son territoire dans une démarche qualitative qui va se poursuivre en repositionnant ces choix stratégiques dans cette révision générale du PLU. La volonté locale se heurte cependant à l'imbrication délicate et forte avec la ville de Bastia qui vient d'approuver son PLU le 22 mai 2025. Des interfaces et des interactions quotidiennes à gérer en commun.

Accusé de réception en préfecture
02B-212003537-20250730-de-300725-064-DE
Date de télétransmission : 02/09/2025
Date de réception préfecture : 02/09/2025

Le projet s'attachera à renforcer les liens entre toutes les parties du territoire, à donner sens aux interactions avec les communes limitrophes et à considérer ce qui conforte son urbanité en rejetant toute forme de banalisation et de juxtaposition simpliste de projets immobiliers. Le promoteur est un des acteurs de la ville et devra comprendre la démarche urbaine de la commune comme le particulier devra saisir aussi l'importance de s'approprier les règles qui contribuent à conserver ou créer le patrimoine de demain, le leg transmis aux générations futures.

Le socle du projet reposera ainsi sur :

- Le lien privilégié avec son histoire et sa géographie ;
- La volonté de conserver les liens entre tous les lieux de vie de son territoire, ruraux et urbains ;
- Le socle des actions déjà engagées pour asseoir la cohérence de sa stratégie ;
- La persévérance à améliorer le cadre de vie du quotidien de l'ensemble des habitants ;
- La mixité sociale par la maîtrise de l'évolution du parc de logements (le parc existant et parc à créer) ;
- Plusieurs OAP accompagneront la mise en œuvre réglementaires des choix stratégiques du PADD.

Accusé de réception en préfecture
02B-212003537-20250730-de-300725-064-DE
Date de télétransmission : 02/09/2025
Date de réception préfecture : 02/09/2025

ORIENTATIONS GENERALES DU PROJET DE DEVELOPPEMENT

LES PROBLEMATIQUES DU DEVELOPPEMENT LOCAL
VILLE DI PIETRABUGNO : DES IDENTITES DANS UN SEUL PROJET

1. – Ville di Pietrabugno : des identités urbaines, un territoire et un projet.
2. – Les équilibres communaux à travers la politique de l'habitat et de l'économie.
3. – Dans un décor urbain marqué, intégrer la nature sous toutes ses facettes dans un projet durable.

Accusé de réception en préfecture
02B-212003537-20250730-de-300725-064-DE
Date de télétransmission : 02/09/2025
Date de réception préfecture : 02/09/2025

1/ VILLE DI PIETRABUGNO : DES IDENTITES URBAINES AUX PERSPECTIVES DIFFERENCIEES ENTRE LIEUX DE VIE

Ville di Pietrabugno conserve sur les hauteurs de Bastia son chef-lieu et ses hameaux historiques, et les empreintes de son passé rural englobées désormais dans l'agglomération.

Du fait de l'histoire, elle est aujourd'hui étroitement imbriquée dans le tissu urbain de Bastia, dans la partie nord, littorale et de la vallée du Fango. Les enjeux y sont multiples et complexes dès lors que plusieurs dynamiques urbaines sont en jeu dans ce qu'elles génèrent au niveau de l'aménagement interdépendant avec Bastia. La commune doit ainsi faire face à des problématiques spécifiques et souhaite optimiser les liens fonctionnels pour valoriser encore son cadre de vie tout en affirmant son identité.

La commune est aussi dans l'axe touristique du Cap Corse. Outre le fait d'être à l'entrée de celui-ci par le bord de mer, elle est aussi traversée par la RD31 route en corniche qui surplombe la mer et les paysages côtiers. L'intensité de la circulation notamment en lien avec le tourisme et l'état des infrastructures, questionnent sur l'amélioration des conditions de sécurité et de valorisation de cet atout.

Guaitella dans un écrin d'exception

Accusé de réception en préfecture
02B-212003537-20250730-de-300725-064-DE
Date de télétransmission : 02/09/2025
Date de réception préfecture : 02/09/2025

A- GUAITELLA CHEF-LIEU : CŒUR BATTANT DU TERRITOIRE

Créer une voie de liaison mer-montagne

Le goulet d'étranglement qui amorce la montée vers le chef-lieu est un handicap pour le développement de l'arrière-pays pourtant aussi proche du centre urbain. Un nouvel accès est envisagé par la **vallée de Toga** sous forme de **voie patrimoniale**. Le village doit être aisément accessible pour des raisons de confort et de sécurité des habitants et usagers en offrant cependant un outil qui ne se borne pas à son usage technique, de voie de désenclavement. Plusieurs bretelles d'ordre stratégique seront réalisées au niveau de Mucchitana et du quartier des Oliviers. La densification attendue par le code de l'urbanisme va générer une intensification des flux, que la commune doit gérer.
Cet axe est envisagé à plusieurs égards comme :

- **Un axe de désenclavement et de mise en sécurité des habitants.**
- **Un rééquilibrage des flux motorisés versant nord Mer-montagne.**
- **Un axe de découverte de la vallée et du patrimoine communal.**
- **Un axe de mise en valeur de la vallée de Toga sous forme d'un parc urbain.**
- **Un accès normalisé aux véhicules pompiers et autres gabarits.**

Conserver voire renforcer toutes les fonctionnalités du village au service des populations locales

Guaitella est indiscutablement le cœur du territoire symbolisé par l'église de Santa Lucia dominant la ville et la Méditerranée. La commune a fait le choix de conserver en ce lieu l'ensemble des services administratifs de la commune.
La commune a œuvré pour que les habitants accèdent ici aux logements et à l'école. Le cadre est préservé et continue sa mue.

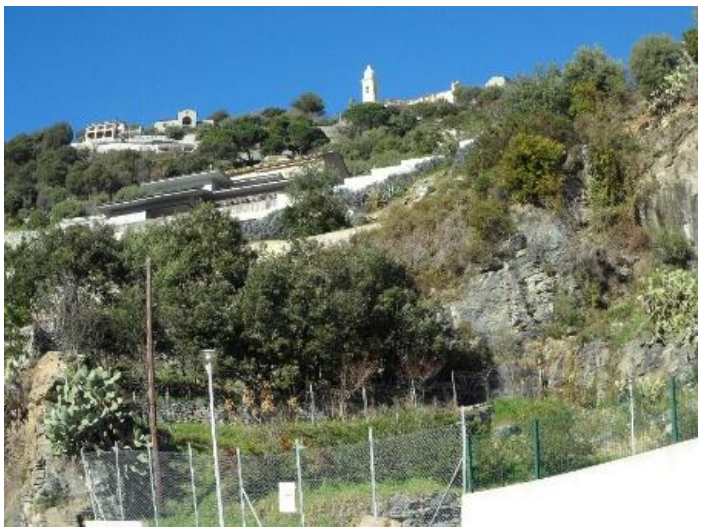
- **Poursuivre l'amélioration du cadre de vie comme facteur de renforcement de la sociabilité.**
  - **Le promontoire de Santa Lucia : un site symbolique à requalifier en renforçant les usages :**
    - Mise en valeur du point de vue au niveau du virage.
    - Créer un théâtre de verdure.
    - Requalifier le stationnement du point de vue paysager.
    - Mettre en évidence le chemin vers la ville.

  - **Poursuivre le renforcement des équipements publics :**
    - Extension programmée du cimetière comportant une approche paysagère.
    - Créer des aires de stationnement supplémentaires.

Accusé de réception en préfecture
02B-212003537-20250730-de-300725-064-DE
Date de télétransmission : 02/09/2025
Date de réception préfecture : 02/09/2025

- Conserver et renforcer les micro-espaces publics au cœur des quartiers.

- **Renforcer les liens vers la ville en mode doux**
  - Améliorer les abords de la Route de Ste Lucie et de Ville pour favoriser un usage piéton.
  - Créer un sentier plus direct entre le village et la ville pouvant comporter des espaces verts type parc/jardins.



Vue de l'église de Santa Lucia depuis la lisière de Bastia

- **Conserver la multiplicité des fonctions sociales et économiques du village.**
  - **Proposer un règlement favorable à l'installation de commerces et services de proximité.**
  - **Appliquer des outils fonciers utiles à la mobilisation du parc de logement en faveur des installations à l'année.**
  - **Soutenir l'installation de services aux personnes (hébergements spécialisés par exemple).**
  - **Renforcer le parc de logements communaux : acquisition de biens existants et mise à disposition locative.**

- **Mettre en valeur le patrimoine au service de la qualité du cadre de vie**
  - **Identifier les éléments d'architecture et de patrimoine à préserver.**
  - **Accompagner l'intégration paysagère des nouvelles constructions dans le site et l'ensemble bâti.**
  - **Préserver les points de vue et jardins/vergers notamment en avant -plan des quartiers.**

Accusé de réception en préfecture
02B-212003537-20250730-de-300725-064-DE
Date de télétransmission : 02/09/2025
Date de réception préfecture : 02/09/2025

B- LES QUARTIERS BASTIAIS : VALORISER LES ATOUTS AU SERVICE D'UNE VILLE DURABLE

Une ville, des centralités

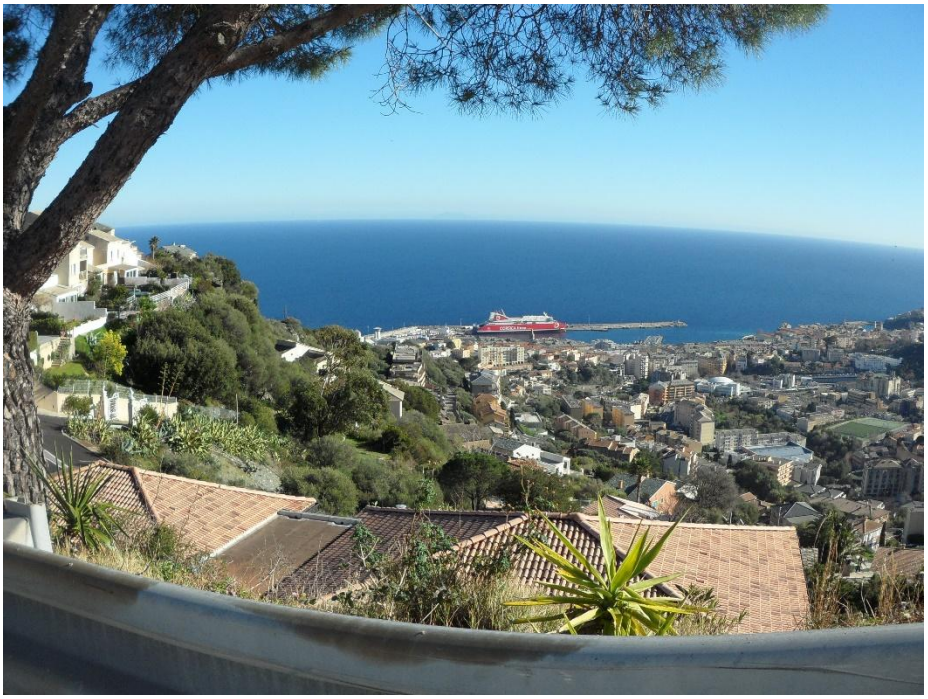
Ville-di-Pietrabugno dans Bastia

Cette fusion imposée par l'histoire demande une meilleure interaction entre les quartiers, une valorisation partagée des sites emblématiques comme le Port de Toga, le vallon de Toga et l'Annonciade. Les difficultés quotidiennes de circulation et de sécurité perdurent et méritent donc d'être traitées à court termes de manière conjointe avec Bastia. Le PLU proposera à son niveau une partie de la réponse.

La commune peut aussi offrir des aménités à l'agglomération que Bastia n'est pas en mesure de proposer et on y trouverait des complémentarités encore sous-estimées.

La problématique de la circulation et du transport public est un enjeu commun avec des réponses communes si l'on prétend agencer la ville de manière plus apaisée. Le PDU est l'outil phare dans ce domaine.

Cf.& Suivants.



Des liens fonctionnels et visuels avec Bastia

Accusé de réception en préfecture
02B-212003537-20250730-de-300725-064-DE
Date de télétransmission : 02/09/2025
Date de réception préfecture : 02/09/2025

- **Hiérarchiser les quartiers avec des centralités locales mieux identifiées .**

Organiser en quartiers distincts plus ou moins interconnectés, le projet communal s'oriente vers une approche différenciée selon les secteurs qui confirment la présence de plusieurs centralités locales qui organisent la vie locale.

- **Les friches Mattei : une opportunité pour valoriser le quartier de Toga, principal centre urbain de Ville di Pietrabugno dans l'agglomération bastiaise.**
  - Des vocations multiples possibles sur un seul et même lieu : culturelle, résidentielle, formation artisanat, administrative, commerciale, sportive…
  - Conserver les caractéristiques architecturales industrielles historiques en proposant un parti architectural contemporain.
  - Intégrer le ruisseau de Toga comme élément naturel et permettant d'améliorer le risque en ville.
  - Réaménager les abords du site industriel, valoriser les interfaces avec l'environnement urbain existant (espaces verts, espaces publics…).

Exemple de mise en valeur de friches

- **Haut de Toga : quartier résidentiel à mieux intégrer dans la ville**
  - *Renforcer la trame de circulation douce avec le centre village et avec Toga.*
  - *Définir le référentiel urbain pour mettre en cohérence l'ensemble des futures opérations.*
  - *Reconsidérer stationnement et circulation interne, notamment la question de sécurité routière (aire de retournement).*

- **Créer un quartier dans le secteur de Pietra Grossa**
  - *Une densité à prévoir en lien avec le bâti existant*
  - *Mixité sociale envisagée sous conditions.*

Accusé de réception en préfecture
02B-212003537-20250730-de-300725-064-DE
Date de télétransmission : 02/09/2025
Date de réception préfecture : 02/09/2025

- *Une nouvelle voie à envisager pour désenclaver le quartier – raccordement avec RD80 au ld Palagaccio.*
- *Un nouveau cimetière dans les hauteurs.*

- **Optimiser l'utilisation de l'espace environnant du port pour améliorer son image**
  - *Réorganiser l'espace public et proposer un aménagement paysager hautement qualitatif et identitaire.*
  - *Formaliser un règlement d'urbanisme qui permet de conserver et reconduire la signature architecturale du site en lien avec son histoire*
  - *Créer du stationnement supplémentaire*
  - *Mettre en lien avec le secteur de Toga.*

Le bord de mer : une vitrine à reconquérir

Le rivage est un espace linéaire qui borde la ville et propose une vitrine d'exception aux villes insulaires tout en étant aussi un élément naturel redoutable par mauvais temps. C'est donc en conciliant des enjeux contradictoires que les communes de Bastia et de Ville doivent fonder un aménagement audacieux et attractif. Notons que cette entrée maritime offre un site majeur pour la plaisance insulaire tout en proposant la seule mise à l'eau entre Macinaggio et Campoloro.
En lien avec le PLU de Bastia qui partage cet espace avec Ville di Pietrabugno.

- **Reconsidérer la place du port dans le tissu urbain porteur d'une image valorisante de la ville.**
  - Poursuivre la valorisation touristique : « Cap sur la mer ».
  - Créer les conditions pour la pérennisation des commerces et services
    - Fixer une identité architecturale
    - Créer une ambiance soignée par un traitement adapté des façades et vitrines, et des choix cohérents pour le traitement des espaces communs et publics.
  - Se donner les moyens de classer le port en « port propre ».
  - Renforcer les liens transversaux avec la place publique en amont dans l'axe du ruisseau de Toga.
  - Créer un chemin vers la plage dit des Minelli et la sortie de la ville en longeant le port et son extrémité nord.
  - Interface routière – route du Cap : réaménager l'espace public pour rendre plus visible le port et faciliter son accès :
    - *Mieux penser les accès des véhicules*
    - *Créer des liens paysagers*
    - *Réaliser une promenade belvédère vers la sortie nord*

Accusé de réception en préfecture
02B-212003537-20250730-de-300725-064-DE
Date de télétransmission : 02/09/2025
Date de réception préfecture : 02/09/2025

Les environs immédiats du port

- **Optimiser l'utilisation de l'espace environnant du port pour améliorer son image.**
  - Réorganiser l'espace public et proposer un aménagement paysager hautement qualitatif et identitaire.
  - Formaliser un règlement d'urbanisme qui permet de conserver et reconduire la signature architecturale du site en lien avec son histoire.
  - Créer du stationnement supplémentaire intégré dans le paysage urbain.

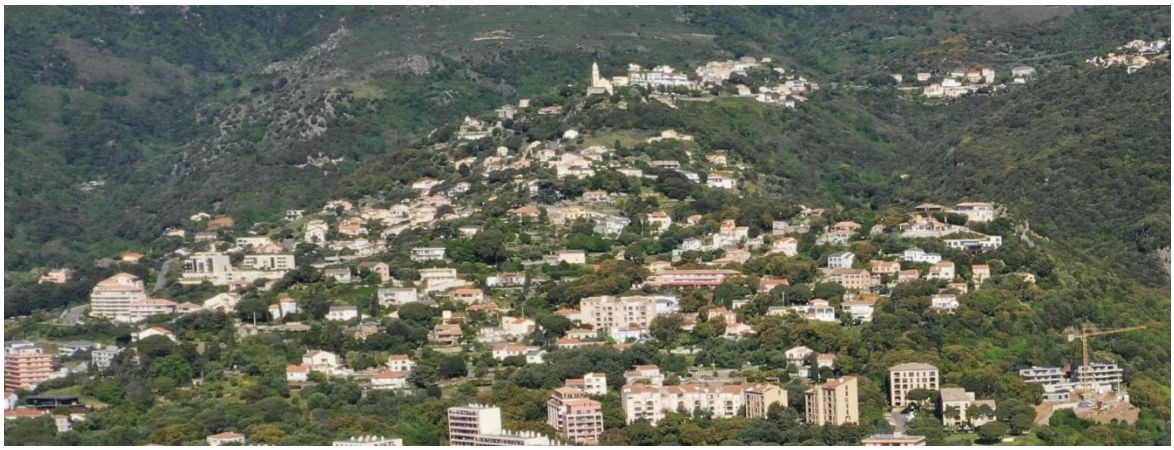
- **Animer le Tiers-lieu de Toga**

Vue aérienne du port de Toga

Accusé de réception en préfecture
02B-212003537-20250730-de-300725-064-DE
Date de télétransmission : 02/09/2025
Date de réception préfecture : 02/09/2025

C- LES LIEUX DE VIE DU PIEMONT URBANISE : RENFORCER LES LIENS AVEC LA VILLE ET MODERER LA PRESSION URBAINE

Le piémont est un espace intermédiaire en périphérie immédiate de la ville et proche du village : ces quartiers adoptent des caractéristiques urbaines, architecturales de ces deux entités mais sans un véritable ordonnancement au moins en apparence. Ces quartiers sont dits de l'Annonciade, du Chemin des Oliviers, de Mucchitana ou encore aux abords de la route de Santa Lucia ; Casevecchie d'origine ancienne demande un traitement spécifique. L'Annonciade, quartier charnière de la commune est une lisière urbaine stratégique avec la ville de Bastia qu'il conviendra de structurer et de conforter.



Vue d'ensemble du piémont urbain

Casevecchie

E Coste – Ste Lucie

- **Coordonner et valoriser les liaisons inter-lieux**
  - **Les flux quotidiens : sécuriser et améliorer les liaisons vers la ville**
    - **Sécuriser la RD Route de Ville et RD31**
      - *Mieux matérialiser les carrefours routiers pour hiérarchiser le maillage routier et faciliter l'accès.*
      - *Mieux appréhender les limites des lieux-dits et quartiers en valorisant des éléments architecturaux, du petit patrimoine ou en créant des éléments urbains.*
      - *Marquer qualitativement la traversée des lieux de vie comme Casavecchie.*

Accusé de réception en préfecture
02B-212003537-20250730-de-300725-064-DE
Date de télétransmission : 02/09/2025
Date de réception préfecture : 02/09/2025

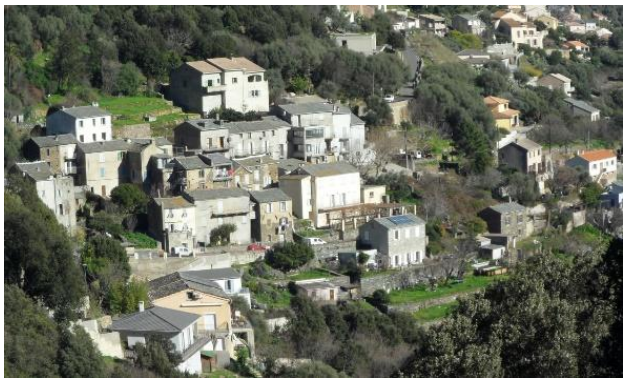
- **Favoriser les modes doux entre quartiers et la ville**
  - *Créer des parcours alternatifs à la RD.*
  - *Améliorer les abords de la RD pour favoriser un usage piéton : renforcement des trottoirs ou chemins alternatifs ; embellissement, plantations, signalétique.*

- **Considérer la capacité de ces piémonts en fonction des flux que cela génère.**

▪ **Aborder les coutures urbaines entre piémonts et quartiers de la ville**
  - **Appréhender les éléments qui tissent du lien visuel et fonctionnel pour les préserver et les renforcer : bosquets, jardins, amas rocheux, maison d'intérêt architectural…**
  - **Imaginer des moyens pour les consolider en cohérence avec les ambiances des lieux.**

Donner une cohérence au paysage bâti

▪ **Moduler la capacité d'accueil de ces versants eu égard aux diverses contraintes du site.**
▪ **Préserver une trame verte de jardins, vergers et espaces naturels dans des interstices.**
▪ **Identifier les qualités du paysage bâti de piémont et les préserver par un règlement adapté.**
  - **Considérer les gabarits en cohérence avec l'objectif recherché.**
  - **Mieux considérer la contrainte de la pente dans l'évolution urbaine du piémont pour assurer un paysage qualitatif.**
  - **Préserver une trame verte de jardin, verger et espace naturel dans des interstices.**



▪ **Préserver le charme de Casevecchie**
- **Proposer un règlementation spécifique eu égard à l'unité architecturale**
- **Soigner les implantations dans le site**
- **Préserver une trame verte de jardins, verger et espace naturel dans des interstices.**

Accusé de réception en préfecture
02B-212003537-20250730-de-300725-064-DE
Date de télétransmission : 02/09/2025
Date de réception préfecture : 02/09/2025

2/ UNE ECONOMIE URBAINE A RENOUVELER AU SERVICE D'UNE VILLE RESILIENTE ET ATTRACTIVE

L'une des principales fonctions de la ville est la fonction économique. La dévitalisation actuelle des villes au bénéfice d'une périphérie périurbaine généralement peu ou pas structurée, affecte également Bastia et Ville di Pietrabugno. Reconquérir la ville demande alors de repositionner les activités économiques au sein de celle-ci dans de nouvelles conditions, plus attractives. La politique de l'habitat détient aussi la clef de cette réussite.

Ville di Pietrabugno est rattachée à une histoire riche notamment par le biais d'un tissu économique diversifié et foisonnant. En effet, les piémonts agricoles ont été la première source d'alimentation de Bastia notamment avec le maraîchage. L'activité industrielle du XIXe siècle au cœur de la ville avec la présence des hauts fourneaux et ensuite de la distillerie Mattei (entre autres) ont fortement marquée l'histoire de ce quartier de Toga.

La déprise industrielle, agricole et par la suite la forte tertiairisation de l'économie nationale ont transformé la commune en un territoire essentiellement résidentiel. La place du tourisme reste mesurée par rapport à d'autres territoires insulaires, limitant les problématiques à l'échelle communale. Pour autant, la commune est bien inscrite dans une dynamique bien plus large induite par ces flux touristiques qui concernent le territoire de la CAB et du Cap Corse.

Le projet de territoire doit s'interroger sur le renouveau économique de la ville et des avantages à retrouver un tissu d'entreprises, de services et donc d'emplois au plus près de l'habitat. C'est un réel défi à l'heure du succès inébranlable du modèle périurbain dans la société insulaire, et qui exigera des politiques coordonnées entre communes au sein de la CAB.

Affiche ancienne de la Manufacture

Accusé de réception en préfecture
02B-212003537-20250730-de-300725-064-DE
Date de télétransmission : 02/09/2025
Date de réception préfecture : 02/09/2025

A- RECENTRER LES ACTIVITES ECONOMIQUES AU CŒUR DE LA VILLE : UN ATOUT A RETROUVER

- **Valoriser les quartiers et les hameaux par le commerce de proximité**

Créer les conditions pour maintenir et soutenir le commerce de quartier est une action incontournable pour assurer les fonctions économiques de la ville, animer la vie du quartier et créer des emplois dans la ville, lieu d'habitat. Cette unité économique est efficace mais sensible à la concurrence des zones commerciales. Son atout principal est attaché au cadre dans lequel il s'implante bien qu'il nécessite aussi des changements sociétaux pour lui redonner la place qu'il mérite dans le tissu urbain.

- **Créer ou requalifier des espaces « rues » et placettes pour créer des vitrines commerciales de quartier attractives voir innovantes :**
  - **Améliorer en priorité des Secteurs privilégiés :**
    - Port de Toga, friches Mattei, secteur de la clinique.
    - Entrée nord de Ville – route du Cap.

- **Proposer un règlement qualitatif pour le traitement des façades commerciales.**
- **Les rendre accessibles.**

- **Le port de Toga : vers une spécialisation vers les activités de nautisme, de pêche … en plus de l'aspect administratif.**
  - **Cf.Chapitre 1/&BL- bord de mer une vitrine à reconquérir.**
  - **Maintenir les activités administratives au cœur de la ville, un atout pour son dynamisme quotidien.**

- **L'Annonciade : conforter la vie de quartier en place.**
  - **Travailler la requalification du quartier par le biais d'une meilleure accessibilité et une capacité de stationnement renforcée.**
  - **Maintenir une trame verte depuis l'Annonciade jusqu'à l'impasse Fiuminale (repenser le cheminement piéton).**

- **La « friche Mattei » : une opportunité aux multiples possibilités.**
  - **Créer une OAP dans laquelle la friche est un élément urbain structurant.**

Cf. Chapitre 1/&B Le bord de mer : une vitrine à reconquérir.

Commerces le long de la Route du Cap et à Toga

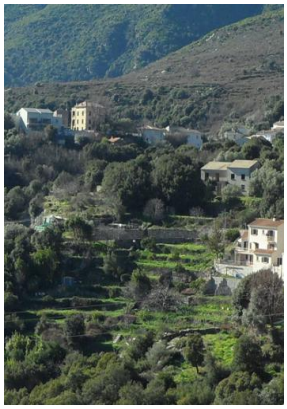
Accusé de réception en préfecture
02B-212003537-20250730-de-300725-064-DE
Date de télétransmission : 02/09/2025
Date de réception préfecture : 02/09/2025

B- UNE ECONOMIE AGRICOLE A PROMOUVOIR AUX PORTES DE BASTIA

Le secteur agricole est un secteur producteur d'emplois notamment au niveau de la production maraîchère. Les villes étaient et sont encore aujourd'hui les principales zones de chalandises de ses productions qui par le passé étaient au plus près des marchés. Ville di Pietrabugno, véritable jardin de Bastia a désormais perdu cette richesse. Le projet porte l'ambition, à long terme, de favoriser des installations agricoles (dont élevage) qui permettrait aussi de reconquérir et entretenir les paysages sur des sites aux plus près des villages ou de la ville.

- **Les circuits courts : le maraîchage local à retrouver**

  - **Identifier et préserver les nouveaux ESA (env. 30 ha)**
  - **Remobiliser les anciens espaces de jardins**
    - **Identifier et protéger la trame de vergers, jardins**
    - **Conforter cette trame en adéquation avec les attentes des quartiers et les fonctions complémentaires comme la trame verte en ville, la gestion des risques.**



Exemples de versants cultivés en méditerranée et paysages d'exception ; Ville et son passé agricole.

Accusé de réception en préfecture
02B-212003537-20250730-de-300725-064-DE
Date de télétransmission : 02/09/2025
Date de réception préfecture : 02/09/2025

- **Le pastoralisme : une activité aux services multiples**

  - **Délimiter les espaces agricoles traditionnels et les ESA/ERPAT du PADDUC pour consolider un foncier agricole à valoriser.**

  - **Accompagner les complémentarités de l'agro-pastoralisme avec la préservation de la biodiversité, la gestion du risque et la valorisation du paysage.**

    - **Formaliser la piste pare-feu à l'extrémité nord qui améliore l'accès aux exploitations.**
    - **Favoriser l'ouverture raisonnée du milieu.**
    - **Soutenir l'agroforesterie.**

  - **S'interroger sur les besoins des filières pour mobiliser les outils réglementaires du PLU ou concomitant au PLU.**

  - **Considérer la qualité du bâti agricole à créer dans le grand paysage.**

Faire perdurer des activités au plus près de la ville

C- LE TOURISME : UN SECTEUR NON NEGLIGEABLE DE REVITALISATION ECONOMIQUE ET D'ATTRACTIVITE

Le tourisme n'a pas une place prépondérante mais la commune sait se faire connaître par des projets de mise en valeur de son patrimoine dont le plus emblématique est sans aucun doute *E Nivere*. Le sentier du patrimoine comptabilise plus de 6000 passages. La commune s'investit particulièrement dans une mise en valeur qualitative. Il est donc logique d'établir dans le PADD des orientations symboliques mais fortes dans la poursuite de cette mise en valeur de son histoire qui comporte plusieurs époques. Ville di Pietrabugno participe ainsi à la connaissance de l'île sous les facettes qui lui sont propres pour le visiteur local ou le visiteur d'autres régions et pays.

Accusé de réception en préfecture
02B-212003537-20250730-de-300725-064-DE
Date de télétransmission : 02/09/2025
Date de réception préfecture : 02/09/2025

La commune est aussi, à l'échelle de territoires plus vastes, une porte d'entrée pour Bastia et le Cap Corse, ainsi que le parc marin. Aussi, le soin apporté à son image participe aussi à sa reconnaissance.

La commune dispose de plusieurs atouts pour favoriser son attractivité et ainsi conserver un tissu économique diversifié : son patrimoine bâti et historique, ses espaces naturels et son paysage, sa localisation, ses infrastructures de plaisance, son réseau routier véritable circuit de découverte…

- **Ville di Pietrabugno, porte d'entrée du Cap Corse : améliorer l'image de la sortie de ville au service aussi de celle des territoires.**
  - **Assurer une cohérence dans le paysage urbain le long de la route du cap.**
  - **Conserver les points de vue vers l'horizon maritime.**
  - **Créer des ambiances qualitatives si des opportunités se présentent à l'aide d'espaces verts, du mobilier urbain…**
- **La valorisation du patrimoine : agrément pour ce secteur en quête de sens.**
  - **Valoriser le patrimoine historique, paysager et naturel : poursuivre la stratégie engagée (Cap sur la mer : de Toga au *Nivere* découvrir le paysage et l'histoire).**
  - **Site de Santa Lucia : Mise en scène et mise en valeur culturelle. (cf.1&A)**

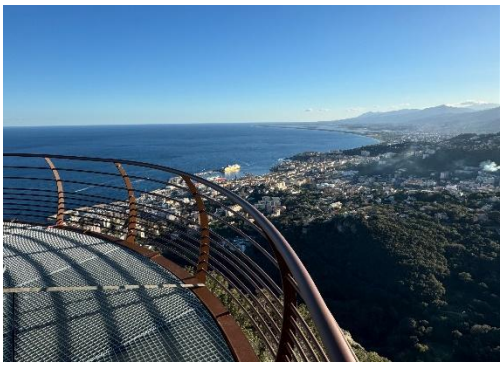
Cette mise en valeur déjà engagée peut se poursuivre à différentes échelles et avec une mise en lien assurée notamment par la signalétique, la promotion et le réseau de sentiers historiques ou créés expressément. La route du patrimoine de la vallée de Toga est un projet ambitieux et qui répond à des besoins des populations urbaines avant tout.

- **Les points de vue (comme le Belvédère)**
- **L'héritage agro-pastoral et maraîcher**
- **La nature et sa biodiversité**
- **Le réseau de sentiers et chemins.**

- **Donner la place au patrimoine architectural dans le projet de valorisation urbaine et touristique.**

L'architecture est la signature d'une époque ; elle révèle l'histoire des hommes mais surtout celle de la construction d'un territoire. Les villas remarquables par leur architecture, leurs jardins et leur situation, sont des villas de villégiatures du début du XXe siècle. Il en existe quelques-unes sur le territoire.

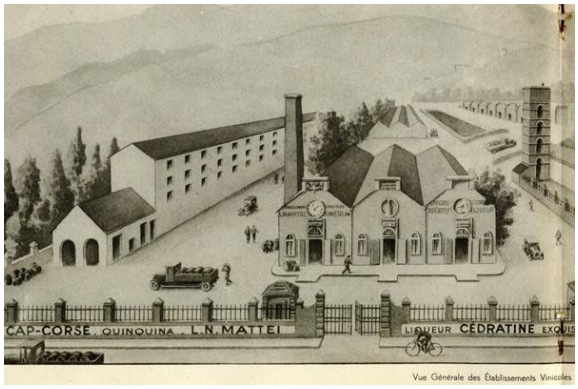
Accusé de réception en préfecture
02B-212003537-20250730-de-300725-064-DE
Date de télétransmission : 02/09/2025
Date de réception préfecture : 02/09/2025



Point de vue du belvédère de Campu Canicciu

Villa de Ker Maria (Photo Corse net Info – Mme Santelli Marie)

L'architecture industrielle, rare ici, mérite aussi de participer à l'identité de la ville en trouvant leur place dans le tissu urbain : un renouvellement qui devra passer par le subtil mariage entre héritage et modernité.



D'hier à aujourd'hui : une histoire au cœur de la ville.

- **Le port de plaisance de Toga : une vitrine relais de la nouvelle image du tourisme en Corse**
  - **Plaisance, vocation principale du site : renforcer les dispositifs en sa faveur.**
  - **Plage urbaine de Toga : un atout en centre-ville à préserver.**
  - **Créer les conditions pour maintenir et améliorer les retombées économiques liées à l'entretien et les services (aire de carénage)**
  - **Installer des activités économiques en lien avec sa vocation première.**
  - **Mieux traiter l'interface urbaine pour une meilleure visibilité et attractivité du site, atout urbain**
    - **Requalification de la place entre le port et l'usine Mattei comme un trait d'union fonctionnel qui interconnecte les deux sites.**
    - **Utiliser la trame verte et d'espaces publics pour mettre en scène le port dans la ville.**
    - **Travailler l'embellissement de la lisière et soigner les points de vue plongeant de la ville vers le port.**

Accusé de réception en préfecture
02B-212003537-20250730-de-300725-064-DE
Date de télétransmission : 02/09/2025
Date de réception préfecture : 02/09/2025

Les commerces de Toga et son parking

3/ POLITIQUE DE L'HABITAT ET CADRE DE VIE : REVENIR A L'ECHELLE HUMAINE DE LA CITE

Compétence de la CAB également, la politique de l'habitat priorise la mixité sociale. La ville et le village sont des structures qui construisent le tissu social à travers leurs fonctions inhérentes : économiques, administratives, d'habitat…

L'habitat est la composante centrale du tissu urbain : avec un parc très diversifié mais parfois vieillissant, plusieurs enjeux sont mis en exergue sur le territoire de Ville di Pietrabugno. Outre la rénovation énergétique et la mobilisation du parc vacant, se pose la question de l'adéquation de ce parc aux besoins du marché et des populations.

Rendre attractive la ville exige non seulement une mise à niveau de l'offre mais surtout de proposer cet habitat dans un cadre urbain de qualité qui inclut un cadre environnemental agréable, un accès aux services et à l'emploi. Cette plus-value est nécessaire entre autres pour faire comprendre le retour de la ville dense et non « périurbaine » dans le cadre de la loi Climat et Résilience.

A. LE QUARTIER : UNE UNITE ELEMENTAIRE DANS LA VILLE, A VALORISER

La commune doit faire évoluer son tissu urbain en amenuisant ses besoins d'extension urbaine pour répondre d'ores et déjà aux impératifs de la loi Climat et Résilience. Le projet communal s'est fixé l'objectif prioritaire d'améliorer la qualité de son cadre de vie pour affirmer son attractivité et d'agir sur le parc immobilier existant.

Le bilan tiré du diagnostic de territoire met en évidence des secteurs à enjeux qui feront l'objet d'OAP et des lieux de vie qui feront l'objet d'une réglementation adaptée pour faire évoluer qualitativement le paysage.

Accusé de réception en préfecture
02B-212003537-20250730-de-300725-064-DE
Date de télétransmission : 02/09/2025
Date de réception préfecture : 02/09/2025

Typologie bâtie : favoriser principalement un habitat individuel type maison de ville ou de village, collectifs de gabarits moyens à petits, volumes en cohérence avec l'environnement bâti dans lequel il s'insère.

- **Affirmer les quartiers dans la mixité de leurs fonctions dont l'habitat.**
  - **Un règlement adapté pour définir les destinations.**
  - **Encadrer l'implantation des activités économiques pour donner vie aux quartiers.**
  - **Proposer des aménagements urbains attractifs pour assurer la pérennité des fonctions urbaines.**
- **Proposer des OAP pour accompagner le renforcement urbain et ses extensions.**
- **Assurer la mixité sociale par la mixité des types d'habitat :**
  - **Des servitudes de mixité sociale à instaurer dans les projets d'ensemble.**
  - **Des OAP.**
  - **Des acquisitions communales.**

B. LE PARC EXISTANT ET A CREER : MOBILISER LE POTENTIEL

- **Créer les conditions du parcours résidentiel**
  - **Parc de logements communaux à consolider**
    - **Biens sans maître**
    - **Opportunités foncières**
    - **Acquisition**
  - **Fixer des servitudes de mixité sociale dans les OAP et de diversification des types d'hébergements**
    - **Logements locatifs communaux**
    - **Logements intermédiaires**
    - **Etudier les possibilités pour développer des projets pour primo accédants.**
- **Se doter d'outils pour mobiliser le parc de logements vacants**
  - **Dans les résidences verticales : déployer une stratégie spécifique en coopération avec le Girtec en particulier**

Accusé de réception en préfecture
02B-212003537-20250730-de-300725-064-DE
Date de télétransmission : 02/09/2025
Date de réception préfecture : 02/09/2025

- **Intégrer un Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés**

- **Déployer une politique foncière communale**
  - **Des outils fonciers à mettre en œuvre pour maîtriser le foncier constructible, bien rare.**
    - **ZAD**
    - **Emplacement réservé.**

Habitat traditionnel et contemporain : le même défi.

- **Encadrer les activités de locations non professionnelles**
  - **Envisager la mise en place de la servitude de résidence principale.**
  - **Encadrer la production d'hébergement touristique.**

Accusé de réception en préfecture
02B-212003537-20250730-de-300725-064-DE
Date de télétransmission : 02/09/2025
Date de réception préfecture : 02/09/2025

4/ LES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX : DES ENJEUX SOCIETAUX

Le déterminisme géographique et l'histoire des lieux façonnent et inspirent l'implantation humaine sur ce territoire marqué par un littoral rocheux et des piémonts abrupts dominés par le Monte San Columbano à 839 m. d'altitude. Nombreux risques naturels sont répertoriés ici, sujets à des niveaux d'enjeux importants car présents au sein même de la ville et ses abords immédiats.

Les questions environnementales s'expriment également par la présence d'une biodiversité ordinaire et extraordinaire, un paysage d'intérêt et enfin par le nécessaire questionnement autour des ressources naturelles et agricoles indispensables pour le bon fonctionnement de la société urbaine.

A. LES RISQUES NATURELS : DES REPONSES A TROUVER FACE AUX MENACES ET DES PARADIGMES A LEVER

- **Les incendies : une menace à l'année ; un PPRIF en vigueur**
  - **Concentrer l'emprise urbaine pour favoriser des lisières « nettes » plus aisément gérables.**
  - **Traiter les lisières de manière différenciée faisant alterner des zones gérées comme les jardins et parcs urbains et des zones plus sauvages.**
  - **Déployer les dispositifs de défense suivant la réglementation en vigueur et éventuellement se mettre à niveau ; procéder à une mise en attente de l'urbanisation le cas échéant.**
  - **Réglementer les essences végétales aux abords des zones bâties.**
  - **Renforcer le maillage de pistes et d'accès, adapter les voies aux services de secours.**

- **Les inondations : vers une ville résiliente, un PPRi en vigueur.**
  - **Les eaux pluviales : d'amont en aval, réduire les causes**
    - **Etudier la capacité de renaturation des espaces imperméabilisés en ville.**
    - **Appliquer le Schéma Directeur de la CAB.**
    - **Réduire l'imperméabilisation en amont de la ville centre.**
      - Renforcer la part des espaces naturels et de jardins à l'amont des quartiers.
      - Règlementer les matériaux et revêtements.
      - Favoriser le stockage sur la parcelle.

Accusé de réception en préfecture
02B-212003537-20250730-de-300725-064-DE
Date de télétransmission : 02/09/2025
Date de réception préfecture : 02/09/2025

- **Préserver le système hydrologique communal**
  - **Procéder à la protection des ripisylves et ensembles naturels qui favorisent l'infiltration en amont des zones urbaines.**
  - **Renaturer des portions artificialisées du réseau en ville.**

L'érosion marine : accepter les inconvénients et mettre fin à l'artificialisation de celui-ci.

- **Mettre fin à l'artificialisation du rivage**
  - Une extension des constructions existantes mesurées pour limiter l'exposition au risque.
  - Interdire les nouvelles constructions sous la RD.

- **Agir sur le bâti existant au niveau des Minelli**
  - Autoriser les dispositifs de protection au niveau des sites exposés suivant la règlementation en vigueur à la charge des co-propriétaires ; dans les cas extrêmes, un droit de préemption. S'assurer autant que possible de l'insertion paysagère.
  - Eviter tout changement intérieur des constructions renforçant la capacité d'accueil.

Littoral urbanisé exposé aux risques de submersion marine

Les mouvements de terrain.

- **Rosa verde : Envisager une forme de cicatrisation du site (paysage).**
- **Adapter le zonage du PLU aux nouvelles emprises des aléas du PPR en élaboration.**
- **Actualiser le règlement.**
- **Conserver la couverture arborée et procéder au classement en EBC lorsque cela est utile.**

Accusé de réception en préfecture
02B-212003537-20250730-de-300725-064-DE
Date de télétransmission : 02/09/2025
Date de réception préfecture : 02/09/2025

B. PENSER LE PAYSAGE A TOUTES LES ECHELLES POUR PRODUIRE LE PATRIMOINE DE DEMAIN

- **Le village dans le site : un équilibre sensible**
  - **Respecter les lignes de forces du paysage**
    - Règlementer les modes d'implantation et créer un zonage respectueux du relief.
    - Règlementer l'architecture pour conserver une unité visuelle.
  - **Valoriser le lien visuel avec le littoral**
    - Préserver les points de vue d'intérêt général.
    - Orienter l'urbanisation future dans la continuité de la trame actuelle.
  - **S'inspirer des pratiques anciennes**
    - Conserver la trame de jardins et vergers.
    - Respecter les voies de circulation des eaux de surfaces.
    - Identifier et conserver le petit patrimoine local.

Les jardins en terrasses ; une mise en scène qualitative des villages

  - **Affirmer une ambiance paysagère au cœur des quartiers en poursuivant le travail engagé :**
    - Du mobilier homogène et de style adapté.
    - Des aménagements publics cohérents sur l'ensemble.
    - Favoriser les matériaux naturels, locaux et nobles.

Accusé de réception en préfecture
02B-212003537-20250730-de-300725-064-DE
Date de télétransmission : 02/09/2025
Date de réception préfecture : 02/09/2025

Aménagement urbain aux abords de la mairie de Guaitella

- **La ville : un paysage complexe.**
  - **Affirmer les ambiances des quartiers en se référant à des éléments visuels forts**
    - Affirmer la place de l'architecture dans l'identité des quartiers.
    - Soigner les espaces publics : matériaux, végétation, éclairage…
  - **Mettre en scène le lien visuel avec le littoral et le grand paysage environnant**
    - Des axes visuels à préserver en ville et des points de vue.
    - Faire usage des aménagements publics.
  - **Créer des liens visuels**
    - Utiliser la trame verte.
    - Utiliser la cohérence du mobilier urbain.
    - Valoriser les parcours piétons pour apprécier le paysage urbain à travers la mise en lien de sites repères et sites symboliques : parc, fontaine, lieux de culte, …

Une trame végétale naturelle dense en ville

Accusé de réception en préfecture
02B-212003537-20250730-de-300725-064-DE
Date de télétransmission : 02/09/2025
Date de réception préfecture : 02/09/2025

C. LA NATURE EN VILLE : SOURCES DE BIEN-ETRE ET DE REQUALIFICATION URBAINE

- **Créer un parc urbain aux portes de Bastia**
  - **Un espace pour tous les publics**
    - Rendre accessible le site à différents publics en créant des espaces différenciés à partir de la route d'accès.
  - **Un espace pédagogique**
    - Créer un espace de sensibilisation à l'environnement en prenant appui sur les caractéristiques naturelles du site.
  - **Un espace de loisirs et de sport**
    - Créer des parcours sportifs adaptés à différents publics
    - Aménager dans le respect des ambiances naturelles.
  - **Un espace culturel : valoriser l'histoire de la vallée avec** d'éventuels réaménagements d'ouvrages agricoles et historiques encore présents sur le site.

- **Poursuivre et préserver la trame d'espaces verts au cœur des quartiers et village.**

La commune est engagée depuis plusieurs années dans un programme de sensibilisation des publics à l'environnement à travers des projets de quartiers qui ont permis la mise en place de jardins partagés, de deux arboretums. Elle préserve aussi son patrimoine végétal et ses espèces endémiques.

Cet objectif se poursuit par le biais d'actions directes ou indirectes sur le domaine privé et public tant à travers la réglementation que par des choix spécifiques et ciblés dans l'espace.

La réalisation d'un parc urbain au niveau de Santa Lucia ou la renaturation du ruisseau aux abords des usines Mattei en est un parfait reflet. La politique communale en matière de végétalisation consistera à optimiser la gestion durable des espaces verts, accompagner la mutation de cette trame face aux effets du changement climatique (et ses effets induits) et réduire les besoins en eau.

Paysages et nature en ville : des écosystèmes du quotidien

Accusé de réception en préfecture
02B-212003537-20250730-de-300725-064-DE
Date de télétransmission : 02/09/2025
Date de réception préfecture : 02/09/2025

- **Valoriser la nature ordinaire en pensant le paysage de demain**
  - **Conserver les anciens jardins.**
  - **Conserver la végétation locale.**
  - **réer des espaces verts à partir de la trame végétale naturelle.**
- **Valoriser la plage urbaine**
  - **Faciliter l'accès à la plage de niveau des Minelli à Toga.**
  - **Soigner ses abords.**

- **Optimiser la consommation d'espace lors de l'accueil de nouvelles populations**
  - **Réduire la représentativité de l'habitat individuel dans la production de logements neufs.**
  - **Favoriser la maison de ville et les petits logements collectifs.**
  - **Densifier sans dénaturer l'esprit des lieux, très caractéristiques.**
  - **Mobiliser les parcs existants : logements vacants, biens sans maître, mutation du parc de logements vers de la résidence principale (imposition).**

D. LA BIODIVERSITE : DES ACTIONS POUR LA PRESERVER

- **Réduire la pollution lumineuse.**
- **Réduire les zones de bruit dans les quartiers résidentiels**
- **Favoriser les trames végétales en ville.**
- **Adopter des solutions simples en faveur de la biodiversité à travers le règlement :**
  - Réduire le cloisonnement des espaces (clôtures)
  - Conserver des espaces verts au sein des parcelles
  - Introduire une trame noire.
  - Préserver les rus et talwegs des activités humaines.
- **Protéger les îlots présentant des espèces endémiques.**

Accusé de réception en préfecture
02B-212003537-20250730-de-300725-064-DE
Date de télétransmission : 02/09/2025
Date de réception préfecture : 02/09/2025

- **Règlementer les plantations pour réguler la présence d'espèces envahissantes.**
- **Appuyer tous moyens réduisant le risque de pollution des sites naturels.**
- **Favoriser le maintien des mosaïques d'habitat et limiter le cloisonnement des espaces naturels.**
- **Procéder au classement des EBC.**

E. LES RESSOURCES NATURELLES : UNE GESTION A L'ECHELLE INTERCOMMUNALE

- **Eau potable**

La Corse à l'instar du bassin méditerranéen est de plus en plus confrontée à la question sensible de la gestion durable de la ressource en eau. L'interdépendance des territoires entre eux posent question et apparaît comme un enjeu évident. Face à l'insuffisance de la ressource locale, un nouveau schéma directeur est en cours, le dernier datant de 2008. Entre pénuries et hausses des besoins, le PLU questionne la mise niveau nécessaire des équipements (taux de rendement 78%) et des ressources pour répondre au bon fonctionnement de la vie en ville sans négliger pour autant les impératifs écologiques.

- **Préserver les ressources locales**
  - Interdire les prélèvements privés (forage/puits).
  - Interdire la modification des rus, ruisseaux et rivières.
  - Réglementer les abords des points de ressources.
  - Procéder au classement des ripisylves.

- **Réduire les besoins**
  - Des espaces verts moins consommateurs.
  - Des solutions pour capter les eaux de pluies.
  - Une agriculture adaptée aux conditions climatiques.

- **Energie renouvelable et réduction des GES**
  - **Favoriser des orientations bioclimatiques pour réduire les dépenses énergétiques de l'habitat.**
  - **Favoriser la production d'énergie solaire** en la conditionnant à une bonne intégration visuelle.
  - **Maîtriser l'éclairage extérieur public et privé.**
  - **Accompagner par le règlement la généralisation des opérations d'isolation thermique des constructions.**

- **Ressources halieutiques**
  - **Maîtriser la qualité des eaux pluviales**
    - Réduire le ruissellement vers la mer depuis la ville et les espaces artificialisés.
  - **Toga : port propre**

Accusé de réception en préfecture
02B-212003537-20250730-de-300725-064-DE
Date de télétransmission : 02/09/2025
Date de réception préfecture : 02/09/2025

- Réduire les risques de pollutions.
- Réglementer les activités polluantes.

F. REDUIRE LE RISQUE DE POLLUTION

- **Encadrer les activités polluantes ou à risques sur le territoire.**
- **Promouvoir une filière agro-environnementale.**
- **Gestion des déchets**
  - **Rendre efficient le schéma directeur d'eaux pluviales de la CAB**
    - Renforcer les dispositifs de collectes privés.
  - **Favoriser le compostage local**
    - Maintenir des zones de jardins pour accueillir ces déchets.
    - Prévoir des points de collecte en ville.
  - **Se doter des outils pour faciliter la collecte des déchets**

Accusé de réception en préfecture
02B-212003537-20250730-de-300725-064-DE
Date de télétransmission : 02/09/2025
Date de réception préfecture : 02/09/2025

5/ LES DEPLACEMENTS : REORGANISER, SECURISER, ET DEPLOYER LES MODES ALTERNATIFS POUR APPREHENDER AUTREMENT L'ESPACE URBAIN.

Ville di Pietrabugno part entière de la ville centre souffre d'un réseau de voirie devenu insuffisant voire inadapté à l'intensité des flux de véhicules qui empruntent la route du Cap comme les interconnexions vers l'hypercentre ou encore vers le village et les quartiers de piémonts.

Compétente des déplacements, la CAB est dotée d'un PDM (ex PDU) qui propose une réflexion élargie concernant les transports publics, les mobilités alternatives et l'agencement des déplacements dans les réseaux en place. Dans une quête d'apaisement de la ville centre et d'optimisation des échanges avec les communes environnantes, des propositions sont actées qui concernent Ville di Pietrabugno. Les enjeux résident ici dans les solutions urgentes pour fluidifier les liaisons village/centre-ville et pour sécuriser certains axes routiers : intermodalité, partage des voies…

La contrainte imposée par le relief et l'absence parfois d'interconnexion efficace entre quartiers, ne doit pas empêcher d'acter des solutions nouvelles qui peuvent être aussi au service de la qualité du cadre de vie ou de la mise en tourisme du territoire : tram-train, vélo à assistance électrique, nouvelle route dans la vallée de Toga.

A- LE TRANSPORT PUBLIC ET MODES DE DEPLACEMENT ALTERNATIFS AU SERVICE DE L'APAISEMENT DE L'AGGLOMERATION

- **Les dessertes locales du quotidien :**
  - **La desserte du littoral (Minelli-Pietranera) et la connexion vers le Cap Corse.**
  - **Le village et les quartiers de piémont au plus près du centre-ville.**
  - **Ville di Pietrabugno et les connexions vers le sud.**
  - **Au cœur de la ville – navette de quartier : Hauts de Toga/ Quartier Bertrand.**

Accusé de réception en préfecture
02B-212003537-20250730-de-300725-064-DE
Date de télétransmission : 02/09/2025
Date de réception préfecture : 02/09/2025

Le transport public doit viser :

- Réduction des flux de véhicules individuels vers la ville et fluidifier la circulation en ville
- Désengorger les « points noirs » en ville
- Offrir un service aux personnes dépendantes
- Réduire les sources de pollutions (bruit, GES)
- Sécuriser les quartiers traversés par la ligne de bus

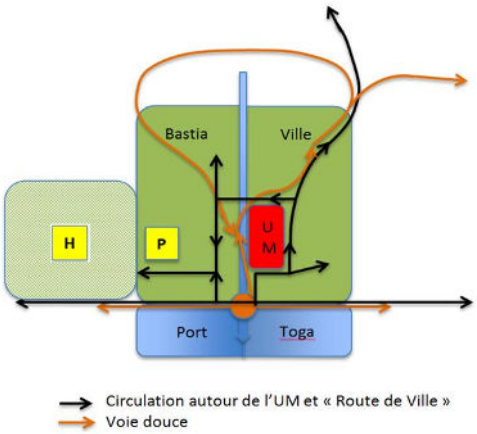
Prévoir les dispositifs règlementaires pour tous les aménagements nécessaires à la mise en place de la politique de transports de la CAB.

- **Améliorer les conditions de livraison**
  - **Prévoir les aménagements urbains pour les livraisons :**
    - Emplacements poids-lourds
    - Emplacements consignes
- **Accompagner le développement des modes alternatifs**
  - **Des aires de co-voiturage dédiées sur des sites stratégiques**
  - **La nouvelle route patrimoniale : des modes doux prioritaires entre le village et la ville.**
- **Le transport public : un atout pour la mise en valeur touristique**

Les publics saisonniers sont aussi des cibles prioritaires de l'ensemble des dispositifs de déplacement afin de réduire les flux au cœur de la ville. Pour les rendre efficace, des propositions tarifaires attractives et des aménagements de parking dans des sites stratégiques doivent être envisagés à l'échelle de l'agglomération. Cette offre doit être visible et lisible.

Le projet d'Eco-quartier au centre de Bastia-Ville di Pietrabugno intègre aussi la réflexion des déplacements. La progression de ce projet doit être prise en compte par le PLU le cas échéant.

Synoptique de l'écoquartier

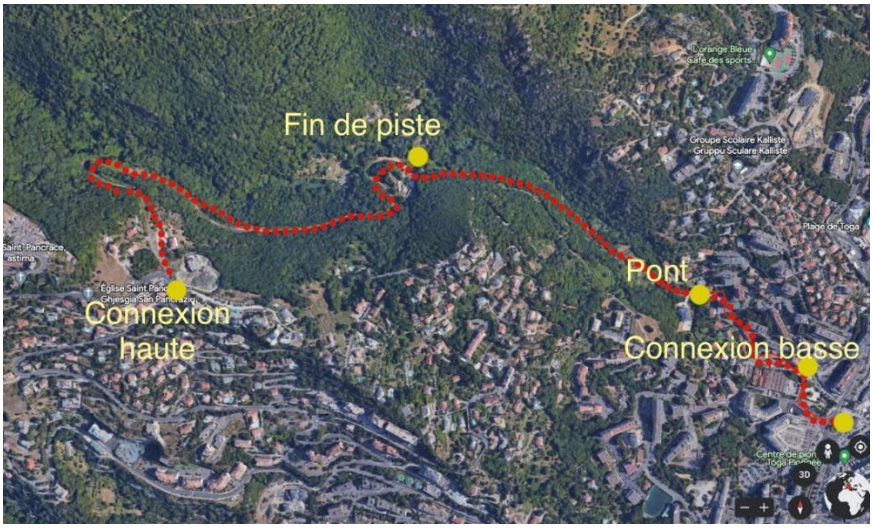


Une vision de l'évolution des circulations entre Bastia et Ville di Pietrabugno

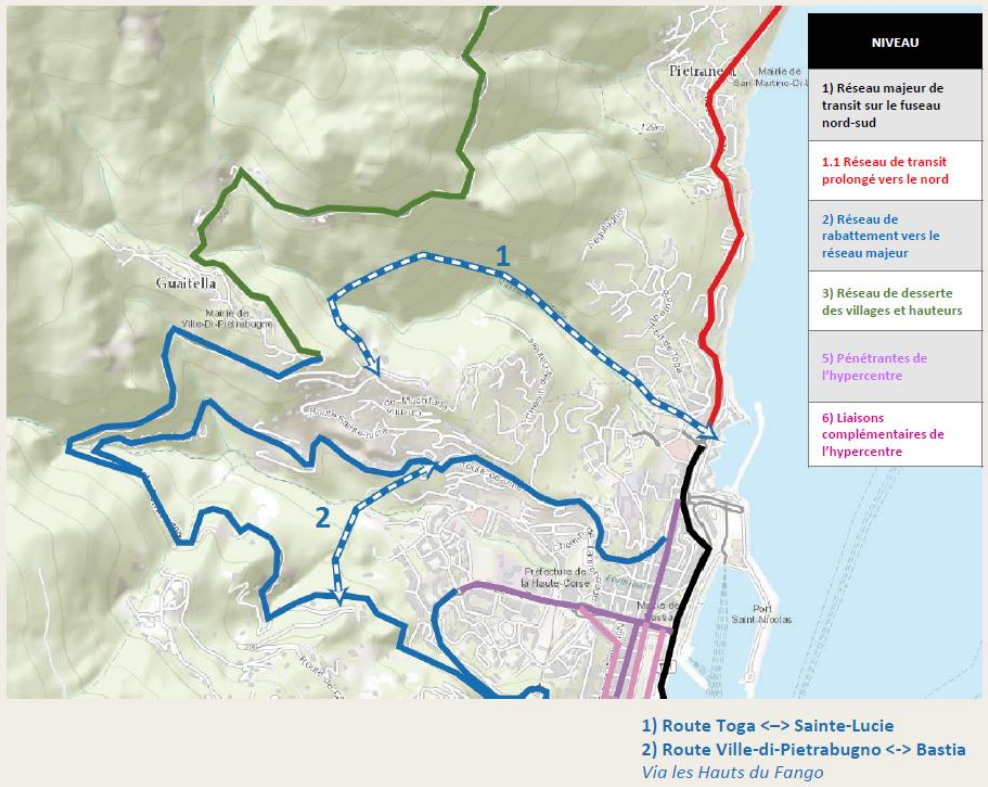
Accusé de réception en préfecture
02B-212003537-20250730-de-300725-064-DE
Date de télétransmission : 02/09/2025
Date de réception préfecture : 02/09/2025

B- Les liaisons village-Bastia :

- **Une nouvelle voie patrimoniale entre le littoral et le village : un désenclavement attendu de la vallée de Toga.**
  - **Une voie réglementée.**
  - **Des aménagements dans le respect de la vocation « naturelle » du site.**
  - **Une priorité pour les modes doux.**



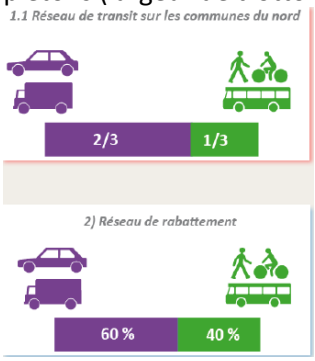
Tracé de la voie patrimoniale



Accusé de réception en préfecture
02B-212003537-20250730-de-300725-064-DE
Date de télétransmission : 02/09/2025
Date de réception préfecture : 02/09/2025

- **Améliorer le tronçon de la route entre Casevecchie et Bastia suivant le résultat des études réalisées.**

- **Inscrire les modes doux dans les pratiques quotidiennes**
  - **Appliquer les objectifs du PDM**
    - Box et aires de stationnement vélos dans les résidences et espaces publics
    - Bornes de recharge électriques
  - **Améliorer la liaison piétonne entre le village et la ville**
    - Réaménager et compléter le chemin entre l'église de Sta Lucia et le Centre-Ville
    - Améliorer les aménagements le long de la RD pour les piétons (largeur de trottoirs, ombrages, …)



C- SECURISER POUR APAISER LA VILLE ET SES QUARTIERS

- **Requalifier progressivement les espaces de circulation pour encourager les modes de déplacement doux**
  - **Aménager des « rues » et non des axes de circulation : approche qualitative qui modifie la perception de l'espace de circulation ; prévoir des règles d'implantation du bâti en ce sens.**
  - **Renforcer le partage des voies (cyclables/piétons) et hiérarchiser les usages en fonction des lieux.**
  - **Renforcer la trame verte aux abords de trottoirs pour créer des espaces d'ombrage.**
  - **Créer des nouvelles liaisons piétonnes inter-quartiers indépendantes des voies de circulation motorisées.**
  - **Assurer la continuité des circulations pour les PMR (diagnostic communal).**

- **Sécuriser les abords des établissements publics**
  - **La route du Fort de Toga/école Kalliste.**
  - **Autres lieux proches de services publics accueillant du public.**

Accusé de réception en préfecture
02B-212003537-20250730-de-300725-064-DE
Date de télétransmission : 02/09/2025
Date de réception préfecture : 02/09/2025

- Mettre en place des moyens pour réduire le nombre de dépose en voiture.
- Améliorer l'accès en modes doux

- **Sécuriser les axes de forts transits et matérialiser les entrées des quartiers**
  - **La route du village**
  - **La route du Cap**
    - Améliorer la matérialisation des carrefours pour annoncer l'entrée des quartiers
    - Prévoir des reculs à la voie pour les nouvelles constructions

D- LE STATIONNEMENT : OPTIMISER LES AMENAGEMENTS

- **De manière générale :**
  - **Réduire les places en parking aériens (opération immobilière, opération d'urbanisme) pour réduire le taux d'imperméabilisation des sols.**
  - **Restaurer les aires de stationnement pour réduire la perméabilité.**
  - **Imposer une qualité architecturale pour les parkings en silo.**
- **Concrétiser les projets engagés**
  - **Alzeto et Casevecchie : achat de foncier et aménagement du terrain communal.**
  - **Guaitella : poursuivre les prospections foncières.**

E- LES COMMUNICATIONS NUMERIQUES : UN ACQUIS NECESSAIRE

Le niveau de service est optimal dans l'agglomération. Il bénéficie à l'ensemble des quartiers et donc des entreprises locales. Un atout des espaces urbains qui est devenu une normalité à l'heure où le mode rural entre à peine dans l'ère de la fibre.
La commune veille à se maintenir au niveau des dernières évolutions numériques pour les mettre au service de sa population.

- **Poursuivre la consolidation des outils numériques au service de la qualité de vie en ville et dans le village.**

Accusé de réception en préfecture
02B-212003537-20250730-de-300725-064-DE
Date de télétransmission : 02/09/2025
Date de réception préfecture : 02/09/2025

6/ CONSOMMATION FONCIERE ET TRAJECTOIRE ZAN

L'atteinte de l'objectif de Zéro artificialisation nette (ZAN) en 2050 sollicite la capacité du territoire à adopter un modèle d'aménagement vertueux, conciliant projets de renouvellement urbain, stratégie de renaturation et P.L.U ambitieux. Toutefois, face à la forte polarisation de l'agglomération bastiaise, aux mutations de la société et à l'accroissement démographique insulaire, se pose la question de la cohérence de ce processus à Ville di Pietrabugno et les moyens pour mobiliser le foncier nécessaire pour répondre aux enjeux.

La consommation foncière de la période 2011-2020 est établie à 6,9 ha.
Dans le cadre du PLU, tenant compte du contexte urbain dans lequel la commune évolue et face aux besoins de production de logements (notamment sociaux), et d'équipements structurants, la commune se projette à 2045/2050 et mobilisera le foncier disponible dans le respect de la trajectoire.

La nécessaire mobilisation des logements vacants est insuffisante pour répondre à l'accroissement constant et inchangé de la population de **+0,50%/an** soit **un gain de +255 habitants d'ici 2035** et aux besoins induits par ailleurs par le desserrement des ménages qui est ici accentué et constant. **Le projet de territoire doit pouvoir répondre à un besoin estimé de 300 logements d'ici 2035 dont 55 à minima en social (PLH).**

7/ Cartes de synthèse

Accusé de réception en préfecture
02B-212003537-20250730-de-300725-064-DE
Date de télétransmission : 02/09/2025
Date de réception préfecture : 02/09/2025

Ville-di-Pietrabugno - PADD - Carte de synthèse

Orientations du PADD

Paysage, patrimoine et environnement

- Couloirs écologiques à préserver en tant que composants de la TVB locale
- Espaces de jardins/vergers au rôle paysager à maintenir / reconquérir
- Parc urbain à créer
- Point de vue à préserver avec la création d'un parc en aval
- Site remarquable et/ou historique : voir orientations détaillées selon numéro
- Respecter un recul vis-à-vis des zones soumises à l'aléa de submersion marine
- Plage à vocation urbaine
- Remise à l'état naturel du site ayant subi le préjudice lié aux mouvements de terrain

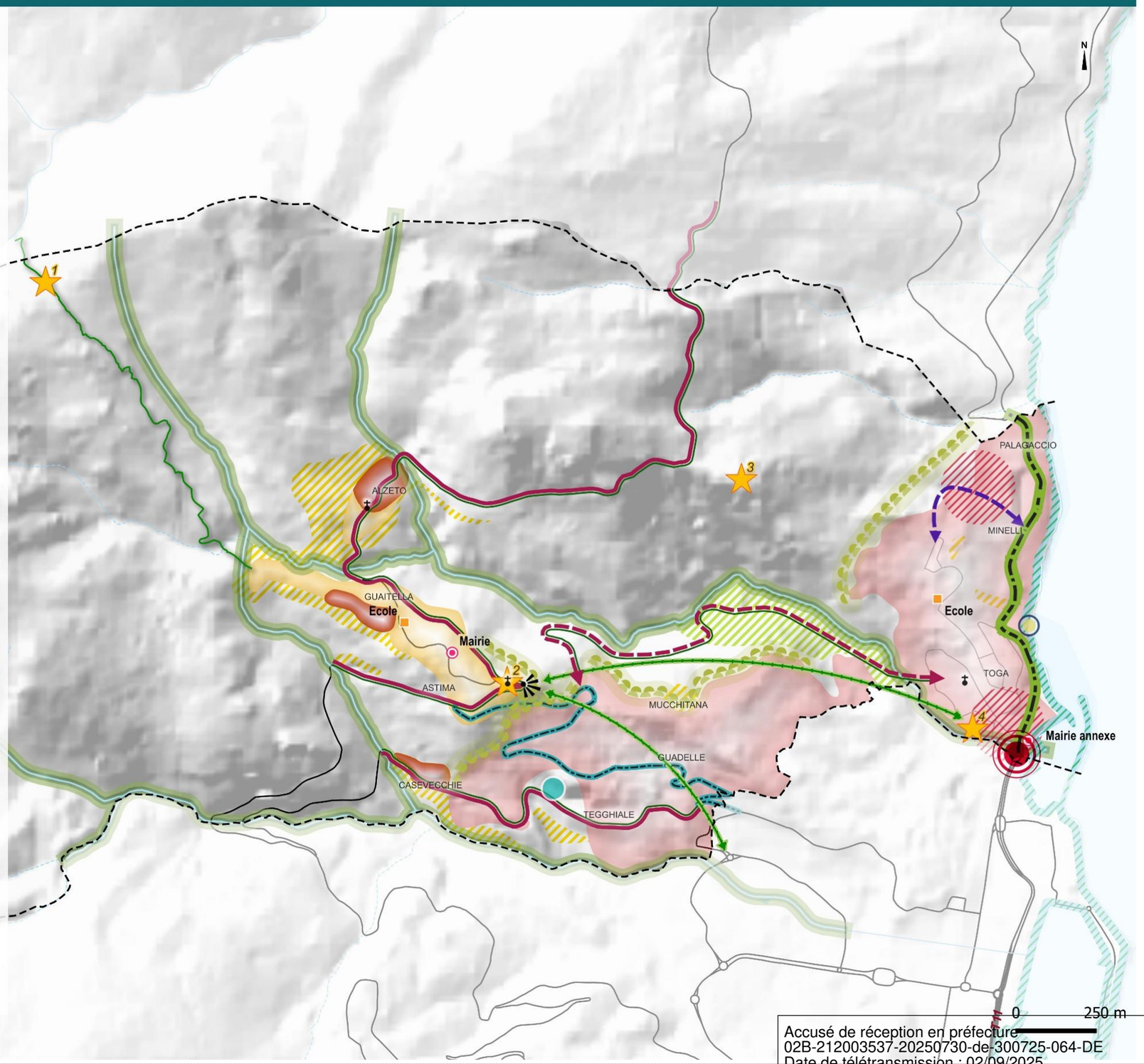
Urbanisme, architecture et habitat

- Lieux de vie traditionnels de qualité à préserver et valoriser (règlement)
- Secteur d'habitat périurbain à structurer, pouvant accueillir une densification maîtrisée (et mobilisation des logements vacants)
- Maîtriser l'étalement des secteurs d'extension autour des lieux de vie traditionnels
- Entrée de ville à soigner
- Maîtrise du front bâti
- Soigner la traversée urbaine et la vitrine littorale en tant qu'itinéraire d'entrée dans le Cap Corse
- Secteurs d'OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation)

Mobilités

- Route patrimoniale existante à promouvoir
- Route patrimoniale à créer pour faciliter l'accès aux lieux de vie
- Nouvelle voie à créer pour le désenclavement du quartier et de l'école
- Tracé de route existant à améliorer et sécuriser
- Connexions piétonnes à aménager
- Compléter l'aménagement du parcours découverte

1. Glacière dite Nivera Nuova
2. Santa-Lucia : aménager la place de l'église
3. Belvédère aménagé
4. Friche Mattei à reconquérir



Accusé de réception en préfecture
02B-212003537-20250730-de-300725-064-DE
Date de télétransmission : 02/09/2025
Date de réception préfecture : 02/09/2025