

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 26/07/2017

**NOMBRE DE MEMBRES**

Affiliés au Conseil Municipal	En exercice	Qui ont pris part à la Délibération
29	29	18
<b>Date de la convocation</b>		
13/07/2017		
<b>Date d’Affichage</b>		
24/07/2017		

**Extrait Du Registre  
Des Délibérations Du Conseil Municipal**

**Commune de FURIANI**

**Séance du 21 juillet 2017**

**DCM N° 2017-49**

L’an deux mil dix-sept

Et le vingt et un juillet

à 18 heures, le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement

convoqué, s’est réuni en session ordinaire, au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur Pierre Michel SIMONPIETRI, Maire.

15 Membres présents : MM. SIMONPIETRI Pierre Michel, GIAMARCHI Marie Dominique, POZZO DI BORGIO Louis, SIMONI-PIACENTINI Céline, FINI René, ALBERTINI Francine, BIAGGINI Jean, CECCARELLI Dominique, PASQUALINI Maurice, NAPPO Horace, CROCE AJACCIO Catherine, BERTOLUCCI Marie-Christine, UGOLINI Nuria, MURATI Carine, MONDOLONI Christian, *conseillers municipaux*.

3 Membres absents excusés (procurations) :

ROMITI Stéphane a donné procuration à FINI René

PERFETTI Etienne a donné procuration à SIMONPIETRI Pierre Michel

POGGI Elisabeth a donné procuration à GIAMARCHI Marie Dominique

11 Membres absents :

ALBERTI Michelle, BATTESTI Gilles, ROSSI Dominique, TORRE Dominique, DEFENDINI Danielle, ONETTI Barbara, CASANOVA Jean Pierre, LECA Jean-Louis, VIACAVAL Jacques, ANTONELLI Marie-Jeanne, MONTI Didier

Madame PIACENTINI Céline est nommée secrétaire.

**Objet de la délibération**  
Rectification du Projet d’Aménagement et de développement durable (PADD) débattu en Conseil Municipal en date du 5 mai 2017.

Monsieur le Maire rappelle que Le conseil municipal a prescrit la révision du Plan Local d’Urbanisme (PLU) le 28 septembre 2012.

L’article L151-5 du code de l’urbanisme dispose que les PLU comportent un projet d’aménagement et de développement durables (PADD) définit comme suit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles. »

Conformément à l’article L153-12 du code de l’urbanisme, les orientations générales du PADD doivent être soumises au débat du conseil municipal, au plus tard deux mois avant l’examen du projet du plan local d’urbanisme.

.../...



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

02B-212001200-20170726-DCM2017-49-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 26/07/2017



# PLAN LOCAL D'URBANISME

## Projet d'Aménagement et de Développement Durables

*Pour second débat en conseil municipal*

Historique de l'élaboration du PLU :

PADD débattu le 05/05/2017

Document arrêté le XX/XX/XXXX

Document approuvé le XX/XX/XXXX



CYCLADES  
Espace Valette  
735 Rue du Lieutenant Parayre  
13 858 AIX-EN-PROVENCE



NATURALIA - AGENCE Rhône-  
Provence  
Site Agropac  
Rue Lawrence Durrell BP 31 285  
84 911 AVIGNON

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

02B-212001200-20170726-DCM2017-49-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 26/07/2017

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

02B-212001200-20170726-DCM2017-49-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 26/07/2017

*Le présent Projet d'Aménagement et de Développement Durable est établi conformément au code de l'Urbanisme, dans sa version antérieure au décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015.*

*Toutes les références à la partie Législative du code ont toutefois été mises à jour conformément au décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015.*

## SOMMAIRE

PROPOS LIMINAIRES.....	3
<b>LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES, PRESENTATION DU DOCUMENT .....</b>	<b>3</b>
Principes du développement durable .....	3
Portée du PADD.....	4
Débats sur le PADD.....	4
<b>LA STRUCTURATION DU PADD DE FURIANI .....</b>	<b>5</b>
<b>DECLINAISON DU PROJET DE TERRITOIRE.....</b>	<b>6</b>
<b>1. L'équilibre environnemental comme point de départ du projet de territoire .....</b>	<b>6</b>
1.1. Préserver les espaces agricoles ou à potentiel agricole.....	6
1.2. Préserver les espaces naturels, forestiers et la biodiversité locale.....	7
1.3. Intégrer les risques comme donnée d'entrée de l'aménagement du territoire .....	8
<b>2. Des perspectives de croissance en rapport avec les capacités de la commune.....</b>	<b>10</b>
2.1. Maintenir un rythme de croissance dynamique mais maîtrisé.....	10
2.2. Répartir le développement de façon équilibré sur la commune, du nord au sud .....	11
2.3. Mixer les formes urbaines et les densités pour inscrire la production de logements dans les limites fixées, et permettre le parcours résidentiel des Furianais .....	13
<b>3. La qualité de vie des Furianais au centre du projet communal .....</b>	<b>15</b>
3.1. Respecter les formes urbaines préexistantes tout en renforçant la qualité de vie .....	15
3.2. Renforcer progressivement le niveau d'équipements, sur l'ensemble du territoire.....	17
3.3. Favoriser la diversification de l'économie locale et la création d'emplois .....	18

## PROPOS LIMINAIRES

### LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES, PRESENTATION DU DOCUMENT

---

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est un document essentiel du PLU, qui, entre le rapport de présentation et le zonage, exprime la volonté des élus concernant l'avenir de leur commune.

Le PADD du PLU est défini par l'article L.151-5 du code de l'Urbanisme :

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

*Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. [...]*»

### Principes du développement durable

Le PADD est conçu dans le respect des objectifs et des principes du développement durable énoncés notamment à l'article L.101-2 du code de l'Urbanisme.

Il exprime une vision stratégique du développement et de la mise en valeur du territoire à l'horizon défini pour les prévisions économiques et démographiques du diagnostic. Dans le cas du PLU de Furiani, ces perspectives sont établies à l'horizon 2030.

Il détermine les principales orientations du projet communal qui seront précisées et traduites par les plans de zonage et le règlement du PLU. Il exprime :

- Le souci du développement durable par une recherche d'équilibre entre :
  - o un renouvellement et un développement urbains maîtrisés,
  - o la préservation des espaces naturels, agricoles et des paysages.
- La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale en organisant les capacités de construction et de réhabilitation pour satisfaire :

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 26/07/2017

- o les besoins présents et futurs sans discrimination en termes d'habitat, d'activités et d'équipements,
  - o l'équilibre entre l'emploi et l'habitat, les moyens de transport et la gestion des ressources.
- Une utilisation économe des espaces en intégrant :
- o la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile,
  - o la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, sol et sous-sol, écosystèmes, espaces verts, milieux, sites et paysages naturels et urbains,
  - o la réduction des nuisances sonores,
  - o la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti,
  - o la prévention des risques naturels et technologiques prévisibles, pollutions et nuisances de toute nature.

## Portée du PADD

Le PADD est constitué des orientations générales d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble du territoire de la commune de Furiani. Ce document est obligatoire, mais il n'est pas opposable aux tiers.

## Débats sur le PADD

L'article L.153-12 stipule qu'il a lieu au sein du Conseil Municipal.

*« Un débat a lieu au sein de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale et des conseils municipaux ou du conseil municipal sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables mentionné à l'article L. 151-5, au plus tard deux mois avant l'examen du projet de plan local d'urbanisme. »*

Les conditions de ce débat sont précisées par la circulaire ministérielle du 21 janvier 2003 qui énonce le principe d'un document d'orientation non technique ni détaillé.

*« L'objet du projet d'aménagement et de développement durable est de présenter en conseil municipal, à travers un débat spécifique, les orientations en matière d'urbanisme. En ce sens, il constitue un débat d'orientation d'urbanisme qui peut être comparé au débat d'orientation budgétaire qui précède le budget. Il ne s'agit en aucune façon d'un document technique détaillé. »*

Les orientations du PADD constituent une réponse aux enjeux connus du territoire. Ils s'inscrivent dans une dynamique prospective à l'échelle de la commune et apportent **des orientations quant à la participation de la commune de Furiani à la dynamique du « secteur d'enjeu régional » défini par le PADDUC<sup>1</sup>.**

<sup>1</sup> Plan d'Aménagement et de Développement Durable de la Corse

## LA STRUCTURATION DU PADD DE FURIANI

### La ligne directrice du projet de territoire :

**Maintenir l'attractivité de la commune, avec un rythme de croissance en accord avec les capacités physiques, techniques, financières du territoire, tout en prenant en compte les risques, l'environnement et les « contraintes », en accord avec le PADDUC.**

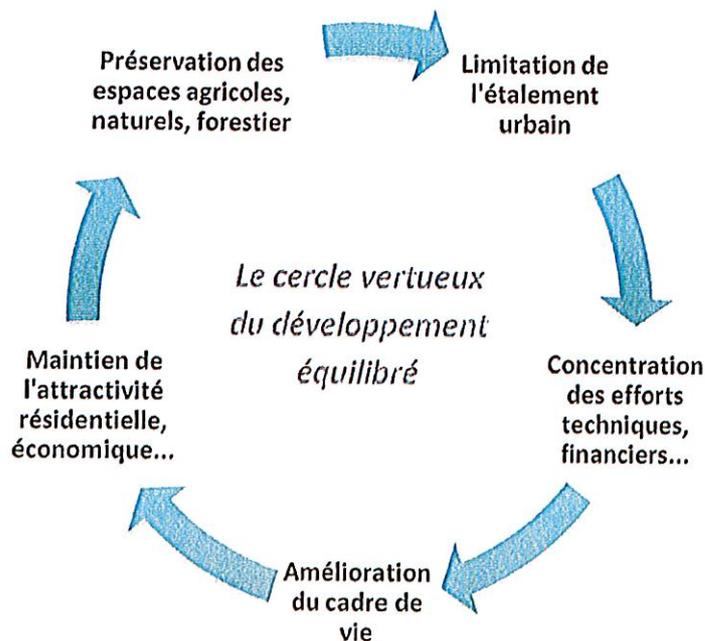
**Une remise en question des façons de penser l'aménagement du territoire, en accord avec les directives nationales : l'environnement comme point de départ des réflexions.**

**Un projet de territoire établi à l'horizon 2030.**

Dans cet esprit, le PADD de Furiani s'articule autour de 3 grandes orientations intégrant les principes du développement durable, à travers le fil conducteur du respect des équilibres du territoire. Chaque orientation se décline ensuite en plusieurs objectifs.

Les trois grandes orientations sont les suivantes, et peuvent se résumer par le schéma ci-dessous :

1. L'équilibre environnemental comme point de départ du projet de territoire
2. Des perspectives de croissance en rapport avec les capacités de la commune
3. La qualité de vie des Furianais au centre du projet communal



# DECLINAISON DU PROJET DE TERRITOIRE

## 1. L'EQUILIBRE ENVIRONNEMENTAL COMME POINT DE DEPART DU PROJET DE TERRITOIRE

---

### Le contexte, le lien avec le PADDUC :

L'attractivité de Furiani est en partie due à la richesse environnementale de son territoire. Cette richesse est aujourd'hui reconnue et protégée, à une échelle régionale, nationale voire européenne. Mais le contexte naturel de Furiani a également pour conséquence une exposition aux risques : feux de forêt, inondation, submersion. Pour rappeler le contexte environnemental dans lequel doit se construire le présent PLU, on peut citer notamment :

- La façade maritime de Furiani, qui vaut à la commune d'être protégée au titre de la loi Littoral ;
- l'étang de Biguglia, réserve naturelle, protégé également par Natura 2000 ;
- Le piedmont, largement boisé, soumis au risque incendie ;
- Les cours d'eaux qui descendent en direction de la plaine, à l'origine du risque inondation.

Le PADDUC (Plan d'Aménagement et de Développement Durable de la Corse) synthétise ces enjeux environnementaux et les traduit en objectif de préservation, mettant à jour une trame verte et bleue que le PLU se doit de préciser, mais aussi des espaces agricoles dits « stratégiques », que le PLU se doit de délimiter à l'échelle communale, et dans lesquels l'activité agricole doit être sauvegardée et développée (285 hectares d'espaces stratégiques agricoles identifiés par le PADDUC sur Furiani).

Le PLU fait donc la synthèse de ces enjeux, analysés dans le cadre d'un état initial de l'environnement comportant un volet approfondi sur la biodiversité, puis les traduit réglementairement lorsque cela est possible. Rappelons que le présent projet de PLU est le premier document d'urbanisme « Grenelle » élaboré par la commune.

### 1.1. Préserver les espaces agricoles ou à potentiel agricole

Comme rappelé en introduction, la protection des espaces agricoles et la promotion des activités agricoles, pastorales et sylvicoles est un objectif supra-communal, qui trouve sa traduction à Furiani à travers :

- la volonté de protéger les espaces agricoles participant à l'identité territoriale, la diversité environnementale (habitats naturels et biodiversité), dans la plaine comme sur le piedmont ;
- la volonté de préserver l'agriculture en tant qu'activité économique, créatrice de richesse et d'emplois ; et en tant qu'activité nourricière, dans le cadre du développement des circuits courts et d'une plus grande autonomie alimentaire ;

et donc la volonté de pérenniser les exploitations existantes et de favoriser l'implantation de nouvelles exploitations, en réservant des espaces strictement dédiés à l'activité.

Spatialement, ces objectifs se traduisent :

- autour de l'étang de Biguglia, avec une agriculture remplissant une fonction économique et alimentaire, notamment maraîchère ;
- dans la plaine à l'ouest de la RT11, afin de préserver des espaces de respiration entre les zones urbaines, de garantir la mixité fonctionnelle de la plaine et de maintenir des espaces perméables à l'infiltration des eaux pluviales (non-aggravation de l'aléa inondation) ;
- en montagne, avec une agriculture « patrimoniale », tournée vers l'élevage ovin et bovin, l'agropastoralisme étant compatible avec la topographie, et jouant qui plus est un rôle essentiel dans la prévention du risque feu de forêt.

La commune de Furiari est ainsi en mesure de répondre aux objectifs chiffrés et qualitatifs du PADDUC, en protégeant ses espaces agricoles dans leur diversité.

## 1.2. Préserver les espaces naturels, forestiers et la biodiversité locale

La diversité des paysages Furiariens, la richesse des milieux naturels et de la biodiversité qu'ils abritent, impliquent un travail approfondi de caractérisation des espaces, permettant par la suite la mise en place de mesures réglementaires adaptées.

La commune s'est donc engagée dans un inventaire approfondi des milieux naturels sur les zones à enjeu d'aménagement, afin de vérifier la compatibilité d'une urbanisation potentielle avec l'objectif de préservation de la biodiversité. Ces inventaires ont permis de mettre à jour des secteurs présentant une grande richesse faunistique et floristique, occupés par des espèces ou des milieux protégés, révélant une incompatibilité parfois complète, parfois partielle, entre urbanisation et protection de la biodiversité.

Cet enrichissement des connaissances permettra à la commune de planifier un développement respectueux de la biodiversité locale, et de mettre en place les mesures adéquates d'évitement, de réduction ou de compensations le cas échéant, dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du PLU, ainsi que dans le zonage et le règlement.

Par ailleurs, une protection stricte des espaces naturels et agricoles de montagne et littoraux sera garantie :

- la préservation des espaces de « montagne », avec la redélimitation des zones à urbaniser du piedmont mais aussi le maintien de l'enveloppe du village, notamment du « socle » qui définit les contours de la zone bâtie ;
- la préservation du rivage, par l'affirmation des limites de la zone urbaine à l'est de la RT11, et l'application de la loi Littoral limitant strictement la constructibilité dans les espaces proches du rivage. *Bien qu'au-delà de la portée du PLU, il convient de noter le projet d'acquisition du cordon lagunaire par le Conservatoire du littoral, garantissant une gestion adaptée.*

### 1.3. Intégrer les risques comme donnée d'entrée de l'aménagement du territoire

S'il est utile de le rappeler, la connaissance du risque et le respect de la réglementation établie pour garantir la sécurité de la population est une des bases de l'aménagement du territoire.

Deux Plans de Prévention du Risque naturel (PPR) s'appliquent sur la commune : inondation et incendies de forêt, ainsi d'un PPR technologique, autour du site GDF Suez implanté en limite communale. Ces PPR s'imposent au PLU, qui respecte les principes d'inconstructibilité de certaines zones, ou l'application de mesures conditionnelles. Ces PPR fixent des limites strictes au développement urbain, venant se superposer ou s'ajouter aux secteurs à enjeux naturels et agricoles.

Dans un objectif de non-aggravation du risque, voire de réduction de l'aléa, le PLU traduit également une gestion stratégique du territoire : réduction des zones à urbaniser en zone de risque, maintien de zones d'expansion de crue dans la plaine (espaces agricoles ou naturels), ou encore renforcement des équipements.

#### Pour conclure sur cette première orientation :

Les objectifs précédemment établis se traduisent par une limitation de la consommation d'espace au profit des terres agricoles, naturelles et forestières, en accord avec les dispositions nationales. La commune se fixe pour objectif, à travers le présent PLU, à l'horizon 2030 :

- la préservation de plus de 1 450 hectares de terres agricoles et d'espaces naturels et forestiers, soit près de 80% du territoire ;
- la limitation des espaces urbains existants et à venir sur une superficie de 400 hectares, soit environ 20% du territoire ;

une réduction de la surface des zones à urbaniser par rapport au PLU précédent (2011), dans les secteurs soumis à des enjeux importants de protection de la biodiversité, parfois cumulés à la présence d'un risque ou à une potentialité agricole au titre des espaces agricoles stratégiques du PADDUC.

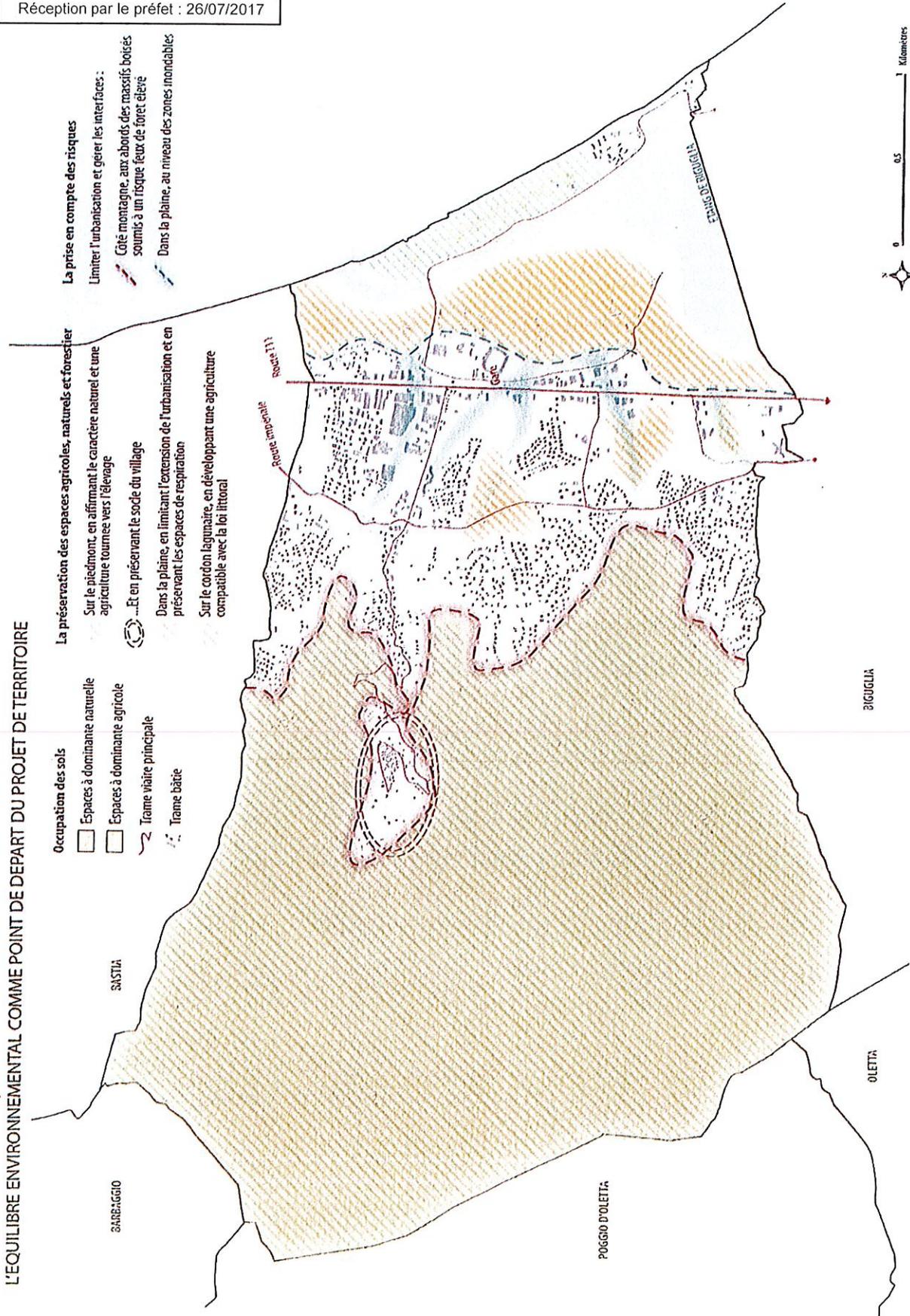
Pour garantir l'accueil des futurs habitants de Furiani tout en sauvegardant son patrimoine naturel et agricole, un juste équilibre sera recherché entre optimisation de la constructibilité dans les zones urbaines et à urbaniser, et maintien du cadre de vie des Furianais.

Cette recherche d'équilibre est développée dans les orientations suivantes.

02B-212001200-20170726-DCM2017-49-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 26/07/2017



**Occupation des sols**  
 □ Espaces à dominante naturelle  
 □ Espaces à dominante agricole  
 ~ Trame viaire principale  
 ■ Trame bâtie

**La préservation des espaces agricoles, naturels et forestier**  
 Sur le piedmont, en affirmant le caractère naturel et une agriculture tournées vers l'élevage  
 Et en préservant le socle du village  
 Dans la plaine, en limitant l'extension de l'urbanisation et en préservant les espaces de respiration  
 Sur le cordon lagunaire, en développant une agriculture compatible avec la loi littoral

**La prise en compte des risques**  
 Limiter l'urbanisation et gérer les interfaces :  
 Côte montagne, aux abords des massifs boisés soumis à un risque feux de forêt élevé  
 Dans la plaine, au niveau des zones inondables



Projet d'aménagement et de développement durables

NB : les cartes schématiques présentées dans le PADD n'ont pas de valeur réglementaire, mais illustrent de grands principes. Elles doivent être lues à l'échelle communale et non parcellaire.

## 2. DES PERSPECTIVES DE CROISSANCE EN RAPPORT AVEC LES CAPACITES DE LA COMMUNE

---

### Le contexte, le lien avec le PADDUC et avec l'orientation n°2 du PADD :

Furiani est identifié au sein du PADDUC comme un « pôle de service intermédiaire d'influence micro régionale » et participe au « secteur d'enjeu régional » de Bastia Casarozza. Le PADDUC entérine donc le caractère structurant et attractif de Furiani.

Les chiffres démontrent cette attractivité (recensement INSEE) ; en effet, la commune connaît depuis de nombreuses années une croissance démographique forte (plus de 3%), couplée à un taux de logements vacants très faible, signe d'une forte demande en logements.

Une fois ces éléments de contexte posés, et compte-tenu :

- de la volonté communale de continuer à répondre à la demande en logement des Furianais ;
- des besoins diversifiés des ménages en matière de logement ;
- des améliorations significatives récentes en matière de maillage viaire et de condition de circulation ;

Compte-tenu également :

- des limites à l'étalement urbain que constituent les objectifs fixés dans la première orientation du présent PADD (prise en compte des risques, préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers, de la biodiversité...);
- des capacités de construction « résiduelles » et du rythme de sortie des opérations immobilières structurantes (montage du projet, viabilisation, construction...);
- de l'équilibre à respecter entre perspectives de croissance et capacités techniques et financières de la commune en matière d'équipements publics, d'infrastructures...

La commune vise un rythme de croissance démographique dynamique mais modéré comparativement à ces dernières années.

### 2.1. Maintenir un rythme de croissance dynamique mais maîtrisé

Pour les raisons rappelées en introduction, la commune vise une croissance démographique moyenne de l'ordre de 2,5% par an. Il s'agit à travers ce chiffre de démontrer la volonté de Furiani de maintenir son attractivité en son dynamisme, sans perturber les équilibres fragiles de son territoire.

Ce rythme de croissance moyen devrait amener Furiani à compter à l'horizon 2030 3 000 habitants de plus qu'au recensement INSEE de 2012, soit une population totale d'environ 8 700 habitants.

Pour répondre aux besoins de ces habitants, en prenant en compte la tendance des ménages à la décohabitation, 1 600 résidences principales supplémentaires pourraient s'avérer nécessaire, toujours par rapport aux données INSEE de 2012.

Cela représente un rythme moyen de construction de l'ordre de 90 résidences principales par an sur la période 2012-2030.

Bien qu'il ne s'agisse ici que de perspectives, ce chiffre prévisionnel de 1 600 résidences supplémentaires a été mis en relation avec les capacités physiques du territoire, permettant de vérifier sa réalité.

## 2.2. Répartir le développement de façon équilibré sur la commune, du nord au sud

A l'ouest de la RT11, le tissu résidentiel de Furiani se répartit en trois secteurs, sans compter le vieux village : au nord, le secteur de San Pancrazio, au centre, le secteur de Campo Meta, au sud, le secteur des Collines.

Ces trois secteurs présentent encore chacun des capacités de densification, sur des emprises plus ou moins importantes, pouvant accueillir soit des maisons individuelles, soit de petites opérations de logements groupés ou d'habitat collectif de faible hauteur. Le PLU se doit donc d'encourager la poursuite de la construction dans les zones urbaines, cette dynamique allant dans le sens de la limitation de consommation d'espaces agricoles et naturels.

Par ailleurs, afin d'accueillir une part significative de la population, des zones à urbaniser viendront compléter les zones urbaines existantes. Egaleme nt réparties du nord au sud, ces zones à urbaniser viendront se greffer en continuité du tissu existant, à proximité des pôles d'équipement et des axes de transports, bien entendu dans le respect des enjeux environnementaux précédemment détaillés.

Ce principe de maintien des équilibres du territoire se traduit sur la carte schématique ci-après.





Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 26/07/2017

~~La diversité des statuts d'~~ occupation des logements est donc essentielle, particulièrement lorsque l'on sait que Furiani compte en 2015 seulement 8% de logements locatifs sociaux, alors que la loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain) impose aux communes d'atteindre 25% de logements locatifs sociaux d'ici 2025.

La commune doit donc poursuivre ses efforts en matière de logement locatif social, mais aussi d'accession sociale. La mixité sera notamment favorisée dans les secteurs faisant l'objet d'opérations d'aménagement d'ensemble, comme ce sera le cas pour les zones à urbaniser. Des outils réglementaires seront mis en place dans ce but, imposant un nombre ou un taux de logements sociaux dans les secteurs stratégiques.

Au-delà du statut d'occupation des logements, la mixité dans les typologies et les formes urbaines proposées est indispensable pour satisfaire à la demande des habitants. Ainsi, des opérations plus variées mixant individuel, habitat intermédiaire ou groupé et petit collectif, viendront progressivement compléter le tissu urbain, en veillant systématiquement au respect des riverains par un traitement approprié des franges.

On retrouvera alors sur la commune des densités pouvant aller de 15 logements à l'hectare pour du pavillonnaire, à 35 logements par hectare pour de l'individuel groupé, voire une 50aine de logements à l'hectare pour du petit collectif.

*Pour conclure sur cette deuxième orientation :*

La poursuite d'une croissance démographique et urbaine maîtrisée de Furiani s'avère pleinement compatible avec la préservation de son patrimoine.

Loin d'être synonyme de dégradation du cadre de vie, le développement est au contraire porteur de progrès et d'innovation lorsqu'il est intelligemment cadré et respectueux de l'existant.

S'il était principalement question dans cette deuxième orientation de la traduction de la croissance en matière de logements, la troisième orientation vient apporter les compléments nécessaires à cette croissance, en matière d'emplois et d'équipements notamment.

### 3. LA QUALITÉ DE VIE DES FURIANAIS AU CENTRE DU PROJET COMMUNAL

---

*Contexte, lien avec le PADDUC et lien avec l'orientation n°2 :*

Furiani est à la fois une commune résidentielle et un pôle d'emploi et commercial d'envergure supra-communale.

Les habitants sont attachés à leur cadre de vie, à leur tranquillité. Le maintien de l'attractivité résidentielle de Furiani passe donc par le respect des atouts de la commune.

Les récentes opérations visant à densifier le tissu urbain et diversifier les formes urbaines ont pu, les premiers temps, dénoter dans le paysage urbain en raison de leur uniformité : passage du tout individuel au tout collectif notamment. L'objectif visé à travers ce PLU sera donc de tirer profit des expériences passées pour améliorer la qualité urbaine et architecturale des futures opérations, assurant ainsi leur intégration dans le paysage communal.

Parallèlement, le maintien de la qualité de vie passe par la mise à niveau des équipements publics et services de proximité, proportionnellement à la croissance démographique. Le développement équilibré du tissu résidentiel devra donc s'accompagner d'une offre nouvelle en équipements (éducatifs, socioculturels, loisirs, commerces de proximité...), équitablement réparties sur le territoire.

Enfin, la diversification ne doit pas être seulement résidentielle, mais également économique. Si les zones d'activités longeant la RT11 représentent le cœur économique de la commune, le renforcement de l'équipement commercial de proximité, la création de nouveaux équipements et le soutien à l'économie agricole sont autant de piste à explorer pour créer de nouveaux emplois.

Furiani maintiendra ainsi son statut de « pôle de service intermédiaire d'influence micro-régionale », reconnu par le PADDUC.

#### 3.1. Respecter les formes urbaines préexistantes tout en renforçant la qualité de vie

Comme suggéré précédemment dans l'objectif 2.3., la diversification du tissu urbain et des formes architecturales encourage un urbanisme innovant, favorisant l'intégration urbaine et paysagère des constructions.

Le règlement du PLU mais aussi les orientations d'aménagement et de programmation élaborées à l'échelle des zones à urbaniser, seront les garants de la qualité urbaine attendue, à l'échelle de la parcelle comme de l'opération d'aménagement d'ensemble.

La limitation des hauteurs en fonction des secteurs et des problématiques de co-visibilités, sans jamais dépasser le R+3 (+ attique), le maintien d'un pourcentage d'espaces verts permettant à la fois d'assurer la qualité paysagère et de limiter l'imperméabilisation des sols, le travail sur le recul

des constructions et le traitement des franges et des clôtures sont autant de critères sur lesquels travailler.

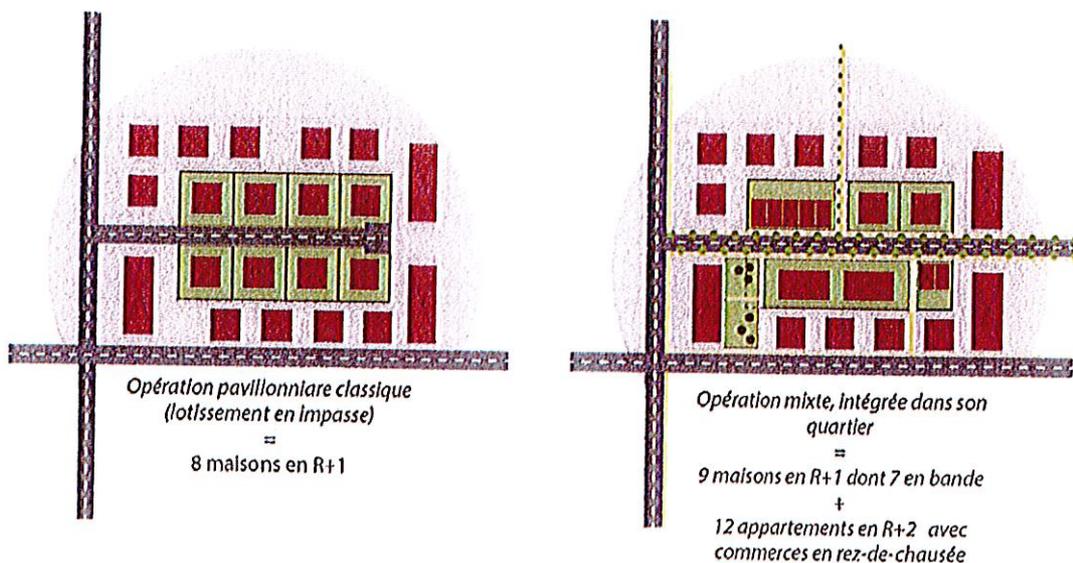
Ces critères seront donc adaptés, modulés en fonction de la typologie des quartiers dans lesquels s'inséreront/se grefferont les futurs projets, dans un souci d'insertion paysagère, de limitation des co-visibilités et d'acceptation par les riverains attachés à leur cadre de vie. Les formes architecturales seront si possible mixées à l'échelle d'une même opération.

La qualité urbaine passera enfin par le traitement des espaces publics et espaces communs privés, par le choix des accès et le renforcement du maillage viaire.

*> Illustration, sur une même emprise, de 2 façons de concevoir une opération urbaine*

*A gauche, le lotissement « classique » : quelques maisons individuelles autour d'une voie de circulation automobile se terminant en impasse.*

*A droite, une opération ouverte sur le tissu urbain alentour, desservie par une voie pensée également pour les « modes doux » (piétons, vélo...), accueillant à la fois des pavillons, des maisons en bande, du petit collectif, un espace vert commun... Pour une densité résidentielle supérieure.*



### 3.2. Renforcer progressivement le niveau d'équipements, sur l'ensemble du territoire

Si le développement urbain et résidentiel se répartit de façon équilibrée du nord au sud du territoire, il doit en être de même de l'offre nouvelle en services, équipements publics, commerces de proximité.

Il est donc prévu en matière d'équipements publics, à l'horizon du PLU :

- au « nord », le renforcement des équipements sportifs et la rénovation des équipements culturels (cinéma) ;
- au « centre », la création d'un pôle-santé, d'une crèche, d'un équipement sportif de proximité ;
- au « sud », la création d'un troisième groupe scolaire accompagné également d'un équipement sportif de proximité ;
- dans le vieux village, la rénovation de la salle des fêtes, du presbytère mais aussi de la Tour du village, pressentie pour accueillir un musée ;
- enfin, un équipement sportif d'envergure intercommunale pourrait voir le jour à l'Est de la RT11, en continuité de la zone économique existante.

L'offre en loisirs de pleine nature se répartit quant à elle d'Est en Ouest, du littoral au piedmont. La plage de Tombulu Bianco, l'Ecomusée et son parc, l'arboretum, seront notamment complétés par la création d'un parc communal valorisant la nature du piedmont, au nord de la commune, voire par l'aménagement d'un circuit patrimonial autour de la Chapelle Sainte-Marie, valorisant par la même occasion l'agropastoralisme.

Au croisement entre équipement socioculturel, loisir et agriculture, la commune souhaite initier un projet de jardin partagé dans la plaine agricole littorale.

En matière de transport à présent, Furiani vise à diversifier les modes de déplacements afin de voir baisser progressivement la place de la voiture individuelle.

Si le développement du vélo est rendu compliqué par le dimensionnement des infrastructures existantes - au sein de Furiani comme en direction des communes voisines - la route Impériale (RD464) pourrait toutefois être requalifiée afin de permettre la circulation sécurisée des piétons et cycles du sud au nord de la commune. En effet, l'ouverture de la voie de contournement entre la RT11 et la RD464, et la nouvelle répartition des flux qui en découlent doivent être considérées comme une opportunité d'apaiser la circulation sur la route Impériale.

L'usage des transports en commun et le covoiturage peuvent également être valorisés. Le train se présente d'ores et déjà comme une alternative pour les déplacements domicile-travail.

C'est notamment grâce au renforcement de la cadence des trains, couplé à la création d'un nouveau parking de 200 places à proximité de la gare, que les habitudes de déplacements pourront évoluer. Ce projet devra être accompagné par la création d'un nouveau bâtiment d'accueil pour la gare.

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 26/07/2017

Enfin, parce qu'il s'agit aujourd'hui d'un équipement structurant bien qu'invisible, il convient de préciser que la commune sera entièrement desservie par la fibre d'ici la fin de l'année 2017. L'équipement numérique du territoire est en effet devenu une des conditions du développement économique.

### 3.3. Favoriser la diversification de l'économie locale et la création d'emplois

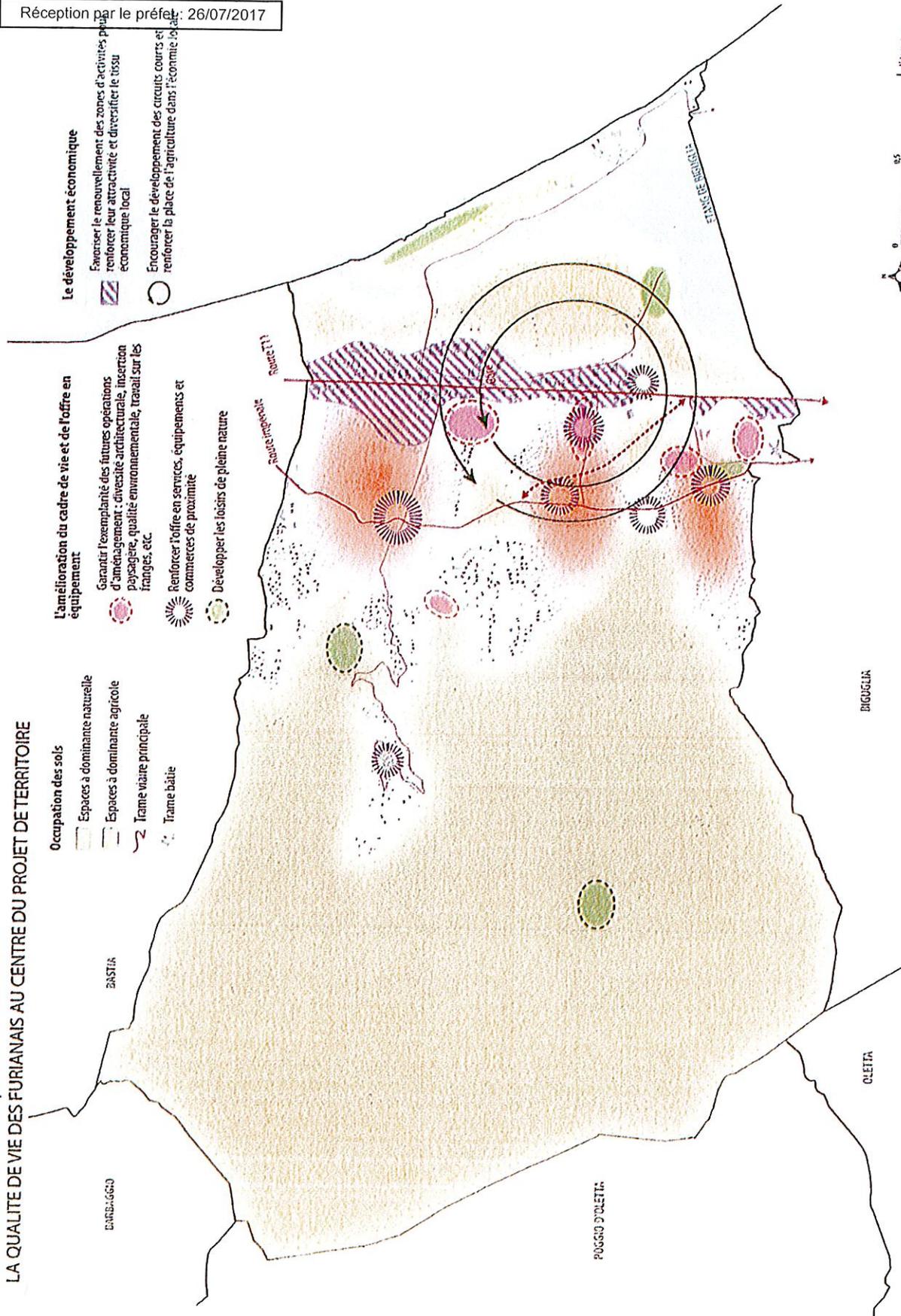
Dernière composante d'un développement territorial équilibré à aborder dans le cadre de ce projet communal : le maintien d'une économie dynamique.

Si la période d'extension des zones d'activités commerciales et artisanales de Furiani arrive à son terme en raison des limites physiques et environnementales du territoire précédemment décrites, c'est principalement sur leur réaménagement, leur renouvellement et leur optimisation qu'il faut à présent miser. Par ailleurs, en temps que « vitrines » de la commune depuis la RT11, la requalification et la modernisation de ces zones dans les décennies à venir ne pourront que valoriser l'image de Furiani.

Mais ces zones ne constituent pas le seul atout commercial de Furiani. En lien avec les orientations et objectifs précédents, plusieurs secteurs vont être amenés à se développer, offrant de nouveaux emplois de proximité aux Furianais :

- le secteur public/des services, la création de nouveaux équipements publics nécessitant les emplois liés (éducation, culture, animation...);
- le commerce de proximité au sein du tissu résidentiel, mais aussi la création de locaux d'activité dans le cadre d'opérations mixtes (par exemple bureaux ou commerces au rez-de-chaussée, logements en étage);
- la filière agricole, puisqu'en protégeant les terres, en travaillant avec la chambre d'agriculture sur le développement des filières (maraichage, élevage...), c'est non seulement l'emploi agricole qui est encouragé, mais également le développement d'activités connexes comme la restauration scolaire (proposer des produits locaux dans les cantines), la valorisation des circuits courts de distribution avec la création d'un point de vente de type « halle paysanne », et certainement bien d'autres pistes à explorer...

L'économie de Furiani a donc les moyens d'évoluer, de se diversifier au même titre que son tissu urbain, en mettant l'accent sur la qualité de vie et la promotion du territoire.



Projet d'aménagement et de développement durables

NB : les cartes schématiques présentées dans le PADD n'ont pas de valeur réglementaire, mais illustrent de grands principes. Elles doivent être lues à l'échelle communale et non parcellaire.