

PLU DE FURIANI

Révision Allégée n°1 portant réduction d'une zone A au bénéfice de la zone UD

Examen conjoint 13 Septembre 2024

Personnes Présentes

Mairie

- Louis Pozzo di Borgo - Adjoint à l'urbanisme (et intercommunalité)
- Michelle Cumbo - service urbanisme

DDT

- Karen Thorre
- Sandrine Coustillet

Collectivité de Corse : Alexandra Santoni

INAO : Amélia Martinenghi

DREAL : Elisa Barrière

Bureau d'Etudes : Urba Corse SAS Odile Merelo

Absents

- Chambre d'Agriculture
- Chambre de Commerce et d'Industrie
- Chambre des métiers
- Centre Régional de la Conchyliculture

Le bureau d'études présente brièvement le contexte dans lequel se réalise la révision allégée et les objectifs. Le dossier transmis aux PPA comporte l'ensemble de ces informations.

Les PPA exposent leur avis. Le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique.

AVIS DDT

Les besoins sont justifiés dans une zone urbaine caractérisée comme étant tendue qui a besoin aussi de renforcer les services publics. Il n'y a pas de sujet concernant la forme urbaine. Le déclassement de la zone A dans le but de réaliser un projet d'intérêt général est prévu par le PADDUC. La création de logements peut, quant à elle, être admise dans la mesure où l'objectif quantitatif de préservation des ESA à l'échelle globale du PLU est maintenu. La compatibilité avec le PADDUC est assurée.

La DDT n'émet pas d'opposition.

AVIS INAO

Aujourd'hui, l'INAO reconsidère sa position en ayant conscience des besoins de la commune et du contexte urbain de la parcelle concernée qui rend difficile sa mise en exploitation malgré la présence des périmètres AOP. La parcelle n'étant pas exploitée, ce projet ne semble pas compromettre les activités agricoles présentes sur la commune.

L'INAO n'émet pas d'opposition.

AVIS CDC

Le déclassement de cette zone A concerne un ESA ; la réalisation d'une crèche, service public, reste compatible avec les orientations du PADDUC. La commune montre sa volonté de mettre en valeur les terres agricoles dans le PLU et par ses actions. Sont relevés les arguments de la commune relatifs au fait que ce terrain revêt un caractère stratégique par sa position géographique : un quartier urbain dense, face à un des établissements scolaires et que la commune a commis une erreur d'appréciation dans le PLU approuvé qui a conservé cette enclave A. Notons aussi la progression importante de la population et de ce fait une part très forte de résidences principales (94%). Cela mérite d'être mis en avant dans les justifications du rapport.

C'est une procédure inédite car jusqu'à présent nous étions dans des processus de mise en compatibilité des documents avec le PADDUC. Ici, le PLU est compatible et il évolue légitimement même s'il requestionne les classements des ESA. Il faut que la procédure soit sécurisée.

Le rapport est en tout cas explicite sur les besoins en service public et justifie donc le secteur UDb1 pour la crèche ; reste une interrogation quant à la superficie restante qui intègre pour du logement la zone UDb.

En effet le PADDUC ne prévoit pas de dispositions permettant un déclassement d'ESA une fois que cet ESA a été identifié dans le PLU. Des dispositions pour le déclassement d'espaces sont présentes dans le PADDUC pour les ERPAT mais pas pour les ESA car ceux-ci devaient être pensés pour un temps long. Il n'existe donc aujourd'hui aucune disposition dans le PADDUC sur laquelle s'appuyer pour sécuriser juridiquement cette procédure. Il est difficile de répondre à la question de savoir comment gérer la vie des PLU après la mise en compatibilité avec le PADDUC dans l'attente d'une révision de celui-ci qui apporterait éventuellement des précisions sur ce sujet. Les réactions des représentants du monde agricole en CTPENAF, lors de la présentation de cette procédure donneront des pistes de réponse.

AVIS DREAL

Comme les autres intervenants, la DREAL approuve le besoin exprimé. Elle s'interroge au sujet de la part laissée aux logements au regard des biens vacants qui apparaissent dans les données INSEE.

La commune a rassuré la DREAL en explicitant que la commune a établi un diagnostic exhaustif des logements vacants et il y en aurait 56 environs (dernier recensement en cours – en cours de validation) ; pour la taille de la commune cela reste peu significatif. De plus, les nombreux immeubles en cours de travaux, sont comptés comme logements vacants jusqu'à l'achèvement des travaux.

Il y a des espèces protégées à proximité mais rien n'est signalé sur cette parcelle.

La DREAL n'émet pas d'opposition.

Eléments supplémentaire apportés par la commune

La commune admet une opportunité pour la localisation stratégique de la parcelle. Depuis le PLU de 2020, la commune a fortement changé et des besoins urgents se font ressentir notamment en ce qui concerne les places en crèche. En effet, la liste d'attente est longue, trop longue : 58 demandes pour 13 places (données actualisées). Le but est aussi de réduire les déplacements nord-sud au quotidien. De plus et cela n'est pas négligeable, une mutualisation des parkings est envisagée car ils sont existants et suffisants ce qui permettra de créer des espaces verts par exemple. Ce sont donc des coûts en moins. La commune programme à court terme de nouvelles réserves foncière pour une 3^e école et une nouvelle crèche.

La commune est dans une approche qualitative plus que quantitative. Elle ne souhaite pas dépasser les 7000 habitants. Elle s'efforce d'améliorer la qualité de vie et le niveau de services ; elle œuvre pour la réalisation d'un parc de 9 ha.

POZZO DI BORGO Louis
Adjoint au Maire
Urbanisme, Travaux, Projets

