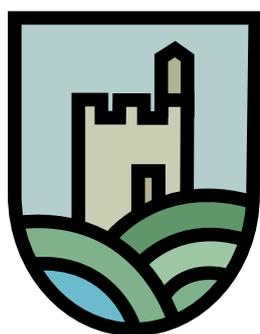


Arrêté du Maire de Furiani
Arrêté n° 2025/PLU1 en date du 10 février 2025
Portant organisation d'une enquête publique :

- **Sur le projet de modification n°1 du PLU de la commune de Furiani**

AVIS
Et
CONCLUSIONS MOTIVEES



VILLE DE
FURIANI

Sommaire:

1. Rappel sur l'enquête publique
2. Conclusions motivées sur la forme
3. Conclusions motivées sur le fond
4. Avis du Commissaire Enquêteur

1. Rappel sur l'enquête publique

Modification du PLU :

La procédure de modification d'un PLU, en application de l'article L.123-13 du code de l'urbanisme peut être utilisée à condition que les changements envisagés :

- Ne portent pas atteinte à l'économie générale du PADD
- Ne réduisent pas un Espace Boisé Classé (EBC), une zone agricole (ZA) ou une zone naturelle ou foncière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.
- Ne comportent pas de graves risques de nuisances

La procédure de modification (articles L.153-36, 153-41 et suivants) est utilisée lorsque la collectivité envisage de modifier le règlement (graphique et/ou écrit), les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Le projet de modification est soumis à enquête publique lorsqu'il a pour effet :

- Soit de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan
- Soit de diminuer ces possibilités de construire
- Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser
- Soit d'appliquer l'article L131-9 du code de l'Environnement (concernant les PLU tenant lieu de programme local de l'habitat).

Le Maire et le Conseil Municipal de la commune de Furiani ont décidé, par délibérations en date du 13 octobre 2023, la prescription de la mise en œuvre de la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme, ayant pour objet de renforcer la création de logements sociaux au lieu-dit « Paternu » en matérialisant une servitude de mixité sociale sur les parcelles cadastrées n° A807, A809, A292, A295, A293 et A294.

Enfin le 10 février 2025, le Maire a pris un arrêté n° 2025/PLU1 prescrivant l'enquête publique préalable au projet de modification n°1 du PLU de la commune de Furiani, du lundi 10 mars au jeudi 10 avril 2025

2. Conclusions motivées sur la forme

Les exigences légales et réglementaires relatives :

- A la prescription du projet de modification n°1 du PLU sur la commune de Furiani : elle a été prise par délibération en date du 13 octobre 2023.
- A la transmission du projet de modification n°1 du PLU aux PPA, à la Communauté d'Agglomération de Bastia (CAB), aux Maires des communes limitrophes.
Seulement trois PPA ont exprimé leurs avis, à savoir : L'État (DDT), l'INAO et la Communauté d'Agglomération de Bastia (CAB).
Il est à noter que Monsieur Pozzo Di Borgo, Président de la CAB, signataire de l'avis, est également le Premier Adjoint de la commune de Furiani, en charge de l'urbanisme.
Le commissaire enquêteur, chargé d'assurer l'information du public et de garantir l'objectivité de l'enquête, estime utile de signaler cette particularité, sans se prononcer sur sa portée juridique, qui ne relève pas de sa compétence.

- A la publicité de l'enquête publique : elle a été respectée dans le cadre de l'arrêté n°2025/PLU1 en date du 10 février 2025.

Le public a été averti par voie d'affichage en Mairie, avant et pendant toute la durée de l'enquête.

Les insertions légales dans la presse ont lieu :

Le 17 février 2025 dans Le Petit Bastiais n°1077, dans l'Informateur Corse Nouvelle n° 7070 du 21 février 2025 et le 10 mars 2025 dans Le Petit Bastiais n°1080 et dans l'Informateur Corse Nouvelle n° 7073 du 14 mars 2025.

Les permanences ont été tenues conformément aux dates et horaires indiqués sur l'arrêté municipal, dans un local séparé, avec les dossiers relatifs à l'enquête mis à la disposition du public.

Le registre d'enquête publique a été ouvert et clôturé dans les délais légaux et il est resté à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête.

Parallèlement, les observations ont pu être adressées par un registre dématérialisé (<https://www.registre-dematerialise.fr/5944>).

Il n'y a eu aucune observation aussi bien sur le registre papier que sur celui dématérialisé.

Pendant l'enquête, le prestataire, en charge du registre dématérialisé, a fait l'objet d'une attaque par injection SQL (qui cible les bases de données dans le but de les voler, modifier ou supprimer), ce qui a impacté la fiabilité des

statistiques de fréquentation du site, et ne permet pas de communiquer des statistiques précises et complètes.

Cependant, on peut affirmer que 808 personnes, au minimum, ont consulté le registre dématérialisé, et que 345 d'entre elles (soit 43% des visiteurs) ont téléchargé, au moins, un document.

Si le public ne s'est pas manifesté pendant le temps de la concertation ni pendant l'enquête publique, probablement parce que ce projet de révision allégée n°1 ne remet pas en question les zones constructibles sur le territoire de la commune, le nombre de consultations et de téléchargements relativement importants, sur le registre dématérialisé, démontrent, malgré tout, une communication et une publicité réussies.

Le Procès-Verbal de synthèse a été remis, en mairie de Furiani, le 15 avril 2025. La commune a répondu dans le délai imparti, par courrier en date du 18 avril 2025.

Le dossier contenait bien toutes les pièces nécessaires pour permettre au public d'avoir une information complète et fiable, à savoir

- Arrêté n° 2025/PLU1 en date du 10 février 2025, prescrivant l'organisation d'une enquête publique unique relative à la révision allégée n° 1 et à la modification n°1 du PLU
- Affichage Avis d'enquête publique
- Règlement complet
- Plan général de la commune
- Plan relatif au réglementa graphique – secteur littoral
- Délibération du 13 octobre 2023 n° 2023-77 prescrivant la modification n° 1 du PLU
- Parution dans l'Informateur Corse Nouvelle (ICN) le 3 novembre 2023 et le 28 juin 2024 de la procédure et de la mise en œuvre de la modification n°1 du PLU
- Rapport de présentation
- Règlement synthétisé
- Avis des Personnes Publiques Associées (PPA)

Tous ces documents étaient correctement présentés et de bonne qualité.

Cependant, ce dossier, soumis à l'enquête publique, aurait mérité d'être plus concis, les rapports relatifs à la révision simplifiée n°1 et à la modification n°1 comportant beaucoup trop de répétitions et de redondances, avec des chiffres parfois différents selon les chapitres, ce qui n'a pas facilité sa lecture et sa compréhension.

Il faut, également, souligner que les documents mis à la disposition du public étaient identiques en format papier et sur le registre dématérialisé.

Aussi, en ce qui me concerne, les différentes phases du projet de modification n°1 du PLU, ainsi que les obligations légales pour l'organisation de l'enquête publique (communication auprès du public, échanges avec les PPA) me semblent, dans l'ensemble, avoir été bien respectées.

3. Conclusions motivées sur le fond

Ce projet de modification du PLU est conforme au PADD qui encourage « *la diversification des formes urbaines et des densités pour améliorer l'offre de logements* ».

Les modifications apportées au règlement du PLU, en zone UD, visent à faciliter la construction de logements sociaux et leur intégration dans le paysage local tout en respectant les contraintes environnementales

Après analyse, l'ensemble des documents relatifs à ce projet de modification du PLU présentent, à mon avis, un bon équilibre entre développement de l'urbanisation et le respect des contraintes locales et environnementales.

Je constate, également, que ce projet de modification du PLU, a reçu les avis favorables des PPA.

Les principales faiblesses du projet se situent sur :

La commune, fortement engagée pour rattraper son important retard en matière de logements sociaux, est handicapée par son manque de foncier disponible. Dans ce contexte, le site de Paternu, choisi, s'il permet la réalisation de 42 logements sociaux, présente, cependant quelques inconvénients :

- La création de 42 logements sociaux va pratiquement doubler le nombre d'habitations dans ce périmètre résidentiel d'habitat individuel et augmenter la population locale d'environ 100 à 150 habitants, ce qui peut poser un problème en termes d'intégration et de mixité sociale
- L'emplacement choisi est très éloigné du centre bourg du village et est mal desservi par les transports en commun, ce qui peut représenter un handicap pour des personnes non véhiculées
- Les deux routes desservant le lieu-dit Paternu sont sinueuses et étroites et devront absorber un surplus de véhicules, ce qui va nécessiter des travaux pour améliorer leur état (travaux cependant prévus par des emplacements réservés sur ce secteur)
- Le projet de logements sociaux est à proximité d'un poste EDF de transformation moyenne tension (HTA/BT) susceptible de générer quelques nuisances comme un bourdonnement permanent perceptible

surtout la nuit, une légère exposition aux champs magnétiques dès que l'on est à quelques mètres et enfin une gêne esthétique

- Le secteur n'est pas doté actuellement d'un réseau d'eaux pluviales
- Le lieu est soumis à un aléa modéré du PPRI en vigueur

Autant d'éléments qui pourraient poser quelques difficultés pour l'affectation de ces appartements aux personnes répondant aux critères d'attribution de logements sociaux.

Quant aux éléments positifs du projet, ils sont, selon moi, les suivants :

Située en périphérie de Bastia, la commune a connu une importante expansion démographique, passant de 565 habitants en 1975 à 5772 en 2020, nécessitant des besoins croissants en logements, équipements et services, ainsi que l'obligation d'adapter le développement urbain pour favoriser la mixité sociale et retenir les jeunes actifs sur le territoire.

Comme l'a souligné le Président de l'Agence d'Urbanisme et d'Énergie de la Corse (AUE) lors d'un colloque à l'Université de Corte en mars 2025, « *la situation actuelle en termes de logement est inacceptable. Elle interdit à une certaine partie de la population l'accès à un toit, aussi bien en location qu'à l'achat et cela nourrit un sentiment d'exclusion* » et les jeunes générations sont les plus touchées. En cause, le manque de logements disponibles associé à une hausse importante des loyers, essentiellement dans les deux Communautés d'Agglomération de Bastia et d'Ajaccio.

De plus, les loyers de ces deux agglomérations sont parmi les plus chers de France, le grand Bastia se classant 9^e, avec un loyer mensuel de 710 €, juste derrière l'agglomération de Nice.

De ce fait, les logements sociaux peuvent être une solution, même si avec 16027 habitations au 1^{er} janvier 2024, ils ne représentent que 10,3% des résidences principales contre 17,5% à l'échelle nationale, alors que la Corse est la région la plus pauvre de la France métropolitaine.

Aussi, considérant que le projet de modification n°1 du PLU de la commune de Furiani n'a fait l'objet d'aucunes observations de la part du public ni d'aucunes réserves de la part des PPA, qu'il est en cohérence avec le PADD, qu'il vise à atteindre les objectifs de logements sociaux imposés par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) et le Programme Local de l'Habitat (PLH) initié par la CAB, qu'il n'entraîne pas d'incidences sur les espaces agricoles de la commune, que les nuisances à l'environnement local sont modérées, il en résulte que ce projet de modification du PLU, apparaît pertinent et ne rompt pas l'équilibre général du PLU de la commune au sens du code de l'urbanisme (article L.101-2).

4. Avis du commissaire enquêteur

Mon avis repose sur l'analyse des éléments de forme (organisation de l'enquête, qualité des informations apportées au public) et de fond (pertinence et motivation du projet) et il est exprimé en tenant compte des avantages et des inconvénients du projet.

Aussi, après avoir examiné l'ensemble des éléments constitutifs du projet de modification n°1 du PLU de la commune de Furiani, le Commissaire enquêteur émet l'avis suivant :

**Avis favorable
au projet de modification n°1 du Plan Local
d'Urbanisme (PLU)
de la commune de FURIANI**

Barrettali, le 22 avril 2025

Le Commissaire enquêteur

Antony HOTTIER

