

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 révision allégée 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

Révision allégée du PLU :

L'article L 153-35 du Code de l'Urbanisme stipule :

« Entre la mise en révision d'un PLU et l'approbation de cette révision, il peut être décidé une ou plusieurs révisions effectuées en application de l'article L 153-34, une ou plusieurs modifications ou mise en compatibilité de ce plan. Les procédures nécessaires à une ou plusieurs révisions effectuées en applications de l'article L 153-34 peuvent être menées conjointement. »

Ce type de révision permet de faire évoluer certains éléments à enjeux du PLU(i), selon des modalités plus souples qu'avec une révision générale.

La révision allégée du plan local d'urbanisme est une version allégée de la procédure de révision générale du PLU(i) et permet un gain de temps par rapport à une révision générale.

Sauf dérogations prévues par la loi, la révision allégée est employée lorsque le projet d'évolution du PLU(i) a notamment pour objet de réduire un espace boisé classé (EBC), une zone agricole (zone A) ou une zone naturelle et forestière (zone N).

Le Maire et le Conseil Municipal de la commune de Furiani ont décidé, par délibérations en date du 13 octobre 2023 et du 25 juin 2024, la prescription de la mise en œuvre d'une révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme, ayant pour objet le déclassement de la parcelle C2044 classée en A-ESA pour la production d'un établissement public dédié à la petite enfance (crèche) et la création de 5 à 10 logements.

Enfin le 10 février 2025, le Maire a pris un arrêté n° 2025/PLU1 prescrivant l'enquête publique préalable au projet de révision allégée 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 révision allégée n°1 du PLU sur la commune de Furiani : elle a été prise par délibération en date du 13 octobre 2023.

- A la transmission, lors des différentes étapes, de la mise en œuvre du projet de révision allégée n°1 du PLU aux PPA, à la Communauté d'Agglomération de Bastia (CAB), aux Maires des communes limitrophes Outre la CTPENAF, seulement quatre PPA ont exprimé leurs avis, à savoir : L'État (DDT), la CdC, la DREAL et l'INAO.

- 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° 2023-75 prescrivant la révision allégée n°1 du PLU
- Délibération du 25 juin 2024, n° 2024-44 approuvant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de révision allégée n°1 du PLU, de saisir la CTPENAF et d'organiser l'enquête publique en saisissant le Tribunal Administratif
- Parutions dans l'informateur Corse Nouvelle (ICN) les 3 novembre 2023, 31 mai 2024 et 12 juillet 2024 des annonces légales relatives au projet et à l'arrêt de la révision allégée n°1 du PLU
- Rapport de présentation
- Règlement synthétisé
- Dossier CTPENAF et avis
- 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 la révision allégée n°1 du PLU, ainsi que les obligations légales pour l'organisation de l'enquête publique (communication auprès du public, échanges réguliers avec les PPA) me semblent avoir été, dans l'ensemble, bien respectées.

3. Conclusions motivées sur le fond

Un projet de révision allégée n'est possible que s'il ne porte pas atteinte aux orientations définies par le Plan d'Aménagement de Développement Durable (PADD).

Après analyse, l'ensemble des documents relatifs à ce projet de révision allégée n°1 du PLU ne présente pas, à mon avis, de déséquilibre significatif entre espaces forestiers, naturels et agricoles, et ceux urbanisables, préservant ainsi l'environnement actuel du territoire.

Je constate, également, que ce projet de révision allégée n°1 du PLU, a reçu les avis favorables des PPA.

Les principales faiblesses du projet se situent sur :

Il est toujours dommage de déclasser une zone stratégique agricole (ESA) pour la rendre constructible ; aussi avant de proposer le déclassement en zone UD de cette parcelle C 2044, d'une contenance de 8000 m² environ, il aurait été sans doute opportun de réfléchir, même si son environnement urbain limite ou interdit certaines mises en culture, à d'autres valorisations agricoles, comme, par exemple, une activité de maraichage biologique adaptée à une clientèle urbaine de proximité.

Enfin, il faut noter que le PADDUC ne prévoit pas de dispositions permettant de déclasser des ESA (Espace Stratégique Agricole) répertoriés dans un PLU, au contraire des ERPAT (Espace Ressource pour le Pastoralisme et l'Arboriculture), ce qui peut présenter un risque juridique pour cette procédure de révision allégée.

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

Ce projet ne porte pas atteinte aux orientations définies dans le PADD du PLU et est compatible avec celles du PADDUC.

L'emplacement de la parcelle C2044, de par sa faible surface, l'absence de possibilité d'irrigation, entourée d'une zone urbaine résidentielle, permet difficilement une activité agricole. De plus, elle n'a jamais fait l'objet d'aucune exploitation ni d'aucune déclaration RPG (régime parcellaire graphique). Enfin, elle est située en dehors de tous les périmètres de protection environnementaux et n'a aucune interaction avec le site Natura 2000 de l'étang de Biguglia.

Cette révision allégée, qui vise à répondre à des besoins d'équipements publics et de logements dans un secteur qui a vu sa densité urbaine augmentée de 110 logements, avec une part très largement majoritaire de résidences principales (94%) en quelques années, tout en corrigeant une erreur d'appréciation du PLU actuel, présente un caractère modeste de consommation d'espace agricole.

Cependant, la commune entend préserver et même développer l'agriculture sur son territoire, preuve en est son Projet Alimentaire Territorial (PAT) qui a pour but d'alimenter la cuisine centrale, qui produit actuellement 500 repas par jour, pour les écoles de la commune et parallèlement de sensibiliser les scolaires à l'alimentation durable et à l'agriculture biologique.

En conclusion, ce projet participe à améliorer les équilibres sociaux de la commune, en développant un service public, en l'occurrence la création d'une crèche en face d'une école communale, dans un secteur résidentiel qui en est démuné.

Aussi, considérant que le projet de révision allégée n°1 du PLU de la commune de Furiani n'a fait l'objet d'aucunes oppositions de la part du public, ni d'aucunes réserves de la part des PPA, que les conséquences négatives sur l'environnement du territoire communal sont extrêmement réduites voire inexistantes, que les surfaces des ESA sont encore supérieures à celles exigées du PADDUC, il en résulte que ce projet de révision allégée n°1 de 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 révision allégée n°1 du PLU de la commune de Furiani, le Commissaire enquêteur émet l'avis suivant :

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

Barrettali, le 22 avril 2025

Le Commissaire enquêteur

Antony HOTTIER

