Haute-Corse

FURIANI

RAPPORT DE PRESENTATION

REVISION ALLEGEE n°1

Extension de la zone urbaine UD en portant une réduction d'une zone agricole en plaine.

APPROBATION

Projet de PLU arrêté le 9/08/ 2019

PLU approuvé le 2/07/2020

Modification simplifiée 1 approuvée le 16/09/2021

Modification simplifiée 2 approuvée le 25/06/2024

Modification simplifiée 3 approuvée le 25/06/2024

Révision allégée arrêtée le 25/06/2024

Révision allégée approuvée le 20/05/2025

Modification n°1 prescription 13/10/2023

Modification n°1 approuvée le 20/05/2025

SOMMAIRE

1-PROCEDURE DE REVISION ALLEGEE ET SES MOTIFS 4
1.1 La procédure
1.2 Les motifs
1.3 la compatibilité avec le PADD débattu
1.4 Les modalités de la consultation des PPA et de la concertation publique

2- LE CONTEXTE LOCAL 10

2.1 La population et la structure démographique
2.2 Le parc de logement
2.3 L'offre en services
2.4 La place de l'agriculture à Furiani

3- LES MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT 17

3.1 L'évolution du zonage
3.2 L'évolution du règlement de la zone UD

4-LES INCIDENCES DE LA REVISION ALLEGEE 24

4.1 Les incidences sur les terres agricoles
4.2 Les incidences sur les périmètres AOC et AOP
4.3 Les incidences sur les risques naturels
4.4 les incidences sur les périmètres de protection des espaces naturels
4.5 Les incidences sur le paysager routier
4.6 Les incidences sur la production des déchets
4.7 Les autres incidences : consommation en eau potable

5- ELEMENTS DE CONCLUSION 34

1- PROCEDURE DE MODIFICATION ET SES MOTIFS

1.1 La procédure

Par délibération du conseil municipal n°2023-75 en date du 13/10/2023, a été prescrite la révision allégée n°1 du PLU en vigueur. Cet acte précise l'objet et les modalités de concertation du public.

L'objet de cette procédure vise l'extension de la zone UD en plaine en réduisant une zone agricole enclavée ; ce changement a pour but de permettre à la commune de réaliser un équipement public dans un vaste secteur résidentiel.

Après avoir arrêté la procédure lors du conseil municipal du 25 juin 2024, les PPA ont été conviés à l'examen conjoint qui s'est tenu le 13 septembre 2024 en présence de l'INAO, de la DREAL, de la CDC et de la DDT, et qui conclue à l'absence d'opposition au projet.

Après saisine de la CTPENAF et passage en commission pour un avis simple, qui a donné lieu à un avis favorable de la CTPENAF le 25 Novembre 2024, l'enquête publique a été organisée par arrêté d'Enquête Publique 2025/PLU1 du 10 février 2025 portant sur l'organisation de celle-ci, entre le 10 mars et le 120 avril 2025.

En absence d'observations de la part du public durant l'enquête publique, et au regard de la décision du Tribunal de Bastia n° E24000036/20 portant sur l'avis et les **conclusions favorables** du commissaire enquêteur en date du 22 avril 2025 à la suite de l'enquête publique, la commune adopte la révision allégée par une délibération portant approbation de ladite procédure.

Article L153-45
Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

N°	PIECES	Dernière Approbation	MS1	MS2	MS3	REVISION ALLEGEE 1	MODIF 1
1	Rapport de présentation Etat des lieux	02/07/2020	16/09/2021				
2	Evaluation environnementale	02/07/2020	16/09/2021				
3	PADD	02/07/2020					
4	OAP	02/07/2020					
5	*Règlement des zones*	20/05/2025	16/09/2021	*25/06/2024*	*25/06/2024*	*Précisions apportées pour le secteur nouvellement crée UDb1*	*Mixité sociale en UDb2 – hauteur maximale*

N°	PIECES	Dernière Approbation	MS1	MS2	MS3	REVISION ALLEGEE 1	MODIF 1
6	Plans de zonage	20/05/2025	16/09/2021			*Plan général et zoom*	*Création d'un secteur UDb2 et extension du périmètre de mixité sociale*
7	CTPENAF	02/07/2020					
8	Espaces réservés	02/07/2020				*Création d'un espace réservé*	
9	Annexes sanitaires et servitudes	02/07/2020					

Le présent rapport de présentation est intégré dans le dossier complet du PLU approuvé en vigueur.
Le règlement ainsi corrigé remplace dans son intégralité le règlement du PLU approuvé afin de limiter toute confusion entre les différentes pièces.

1.2 Les motifs

La présente révision allégée vient réduire une zone agricole par l'extension urbaine du quartier dans laquelle elle est enclavée. D'une contenance d'environ 0,8 ha, cette parcelle unique est classée en ESA mais entièrement entourée de parcelles bâties qui composent le quartier de Corsitacce.
L'emplacement stratégique de cette parcelle au cœur d'un quartier résidentiel en pleine restructuration face à une des écoles communales et les besoins croissants en foncier pour réaliser des équipements publics et du logement expliquent ce choix ; la parcelle bien qu'en ESA ne dispose pas d'autres atouts pour conserver ce statut du fait de la proximité des habitations et des contraintes techniques d'une mise en culture. Cette enclave représente une opportunité au cœur de l'agglomération sans porter atteinte de manière significative aux fonctions agricoles du territoire tout en restant compatible avec le PADDUC et son quota d'ESA. La commune ne néglige pas et ne sous-estime pas le développement agricole dans son PLU et dans la mise en œuvre d'une politique locale effective.

1.3 La compatibilité avec le PADD débattu et approuvé

Le projet envisagé à travers cette procédure est compatible avec le PADD en vigueur dès lors que les grandes entités agricoles sont situées de part et d'autre de l'agglomération et que le PADD précise que les 3 principales entités urbaines doivent se consolider en

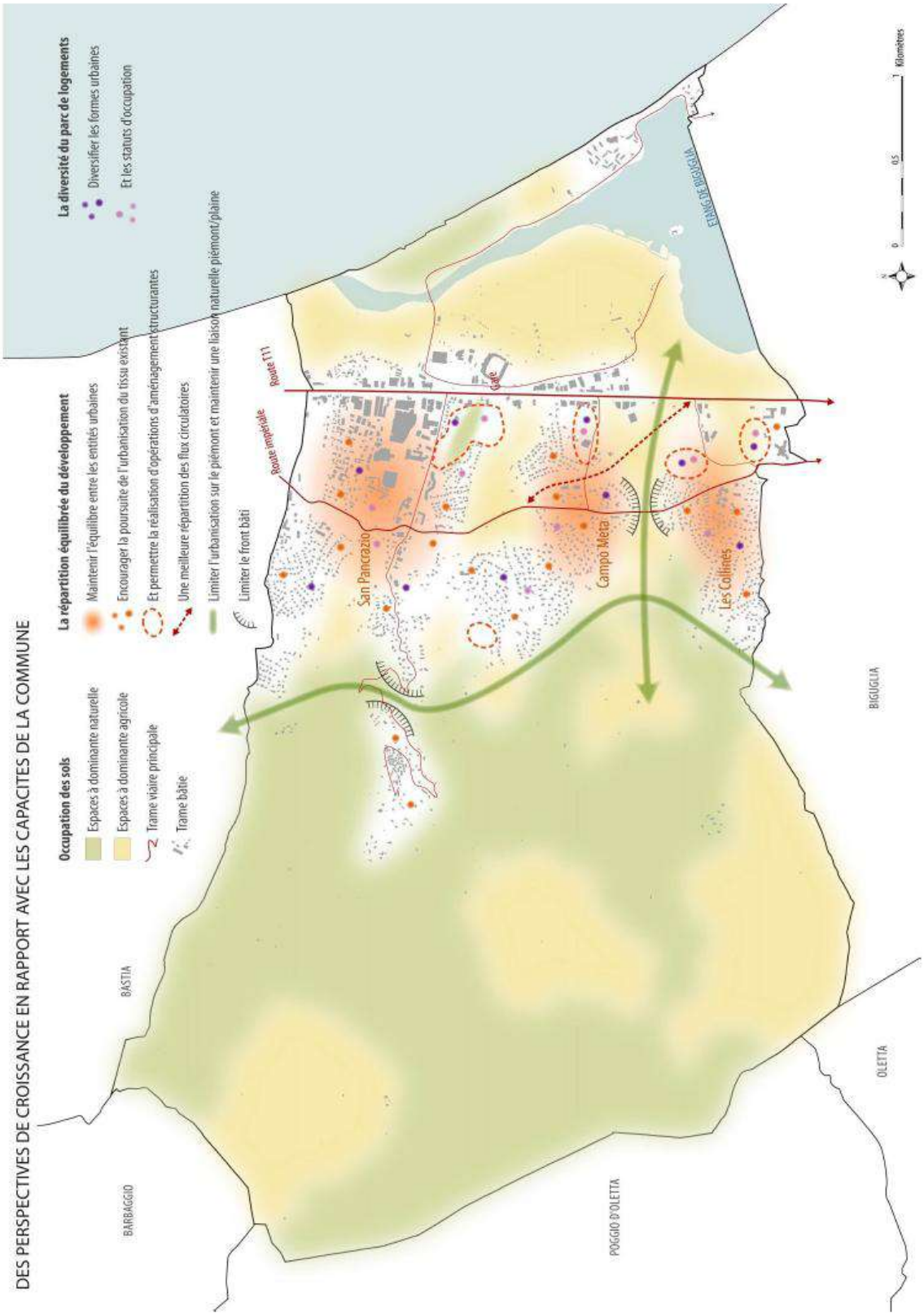
poursuivant le tissu urbain ce qui induit implicitement la multifonctionnalité de celui-ci. Par ailleurs, le PADD précise :

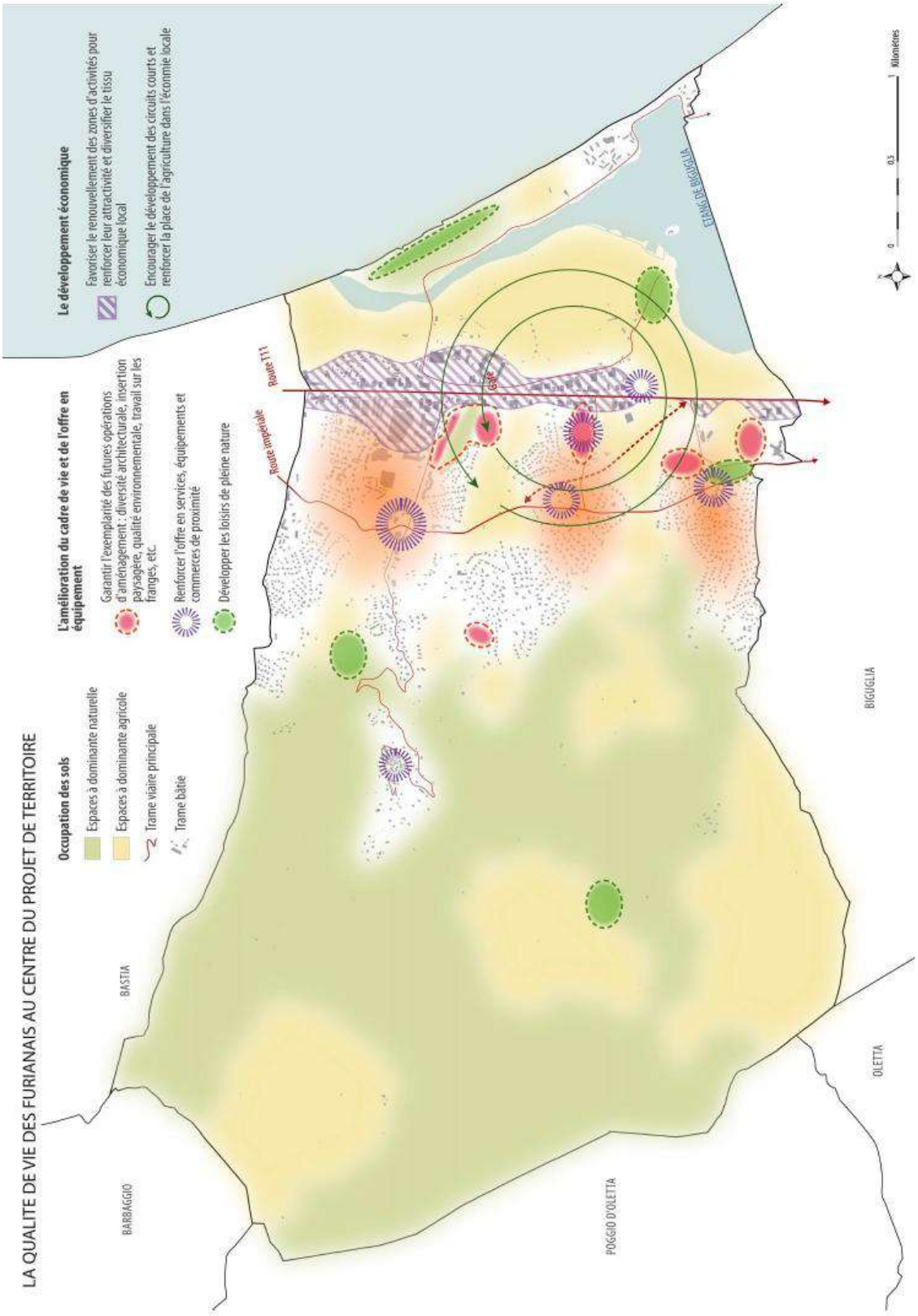
3.2. Renforcer progressivement le niveau d'équipements, sur l'ensemble du territoire

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, la rénovation des équipements culturels (requalification du théâtre), la restructuration des espaces publics au niveau du pôle administratif et culturel de la Commune ;
- au « centre », la création d'un pôle-santé, d'une crèche, d'un équipement sportif de proximité, la création d'un troisième groupe scolaire ;
- au « sud », un projet d'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 Sud de la zone économique existante.


DES PERSPECTIVES DE CROISSANCE EN RAPPORT AVEC LES CAPACITES DE LA COMMUNE
Occupation des sols
Espaces à dominante naturelle
Espaces à dominante agricole
Trame viaire principale
Trame bâtie
La répartition équilibrée du développement
Maintenir l'équilibre entre les entités urbaines
Encourager la poursuite de l'urbanisation du tissu existant
Et permettre la réalisation d'opérations d'aménagement structurantes
Une meilleure répartition des flux circulatoires
Limiter l'urbanisation sur le piémont et maintenir une liaison naturelle piémont/plaine
Limiter le front bâti
La diversité du parc de logements
Diversifier les formes urbaines
Et les statuts d'occupation
Route T11
Route impériale
Gare
San Pancrazio
Campo Meta
Les Collinés
ETANG DE BIGUGLIA
BASTIA
BARBAGGIO
POGGIO D'OLETTA
OLETTA
BIGUGLIA
0
0,5
1 Kilomètres


LA QUALITE DE VIE DES FURIANAIS AU CENTRE DU PROJET DE TERRITOIRE
Occupation des sols
Espaces à dominante naturelle
Espaces à dominante agricole
Trame viaire principale
Trame bâtie
L'amélioration du cadre de vie et de l'offre en équipement
Garantir l'exemplarité des futures opérations d'aménagement : diversité architecturale, insertion paysagère, qualité environnementale, travail sur les franges, etc.
Renforcer l'offre en services, équipements et commerces de proximité
Développer les loisirs de pleine nature
Le développement économique
Favoriser le renouvellement des zones d'activités pour renforcer leur attractivité et diversifier le tissu économique local
Encourager le développement des circuits courts et renforcer la place de l'agriculture dans l'économie locale
Route T11
Gare
Route impériale
ETANG DE BIGUGLIA
BASTIA
BARBAGGIO
POGGIO D'OLETTA
OLETTA
BIGUGLIA
0
0,5
1 Kilomètres

Le PADD expose aussi les priorités en matière de développement agricole qui consacre les gardnes entités

Spatialement, ces objectifs se traduisent :

- autour de l'étang de Biguglia, avec une agriculture remplissant une fonction économique et alimentaire, notamment maraichère ;
- 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.

Extrait du PADD – page 6

1.4 Les modalités de consultation des PPA et de la concertation publique

Les personnes publiques associées (PPA) destinataires de la délibération prescrivant la révision allégée n°1 seront consultées préalablement à l'arrêt. Suivra l'examen conjoint qui sera joint aux avis de la Chambre d'Agriculture et de l'INAO dans le dossier d'enquête publique.

Les modalités de **la concertation publique** ont été fixées par la délibération du 13/10/2023.
La concertation du public est menée en parallèle en amont de l'arrêt de la révision allégée. Le bilan de cette concertation figurera dans la délibération de l'arrêt.
Les modalités de mise à disposition du public sont fixées par la délibération sus visées.

4) De définir comme suit les modalités de la concertation avec la population au titre des articles L103-3 et R153-12 du Code de l'urbanisme :

- Affichage de la présente délibération sur les panneaux communaux durant un mois ;
- Mise à disposition du public d'un registre de concertation et du dossier aux jours et heures habituels d'ouverture de la Mairie ;
- Mention sur le site Internet de la commune.

A l'issue de la concertation, Monsieur le Maire en présentera le bilan au Conseil Municipal, qui délibèrera et arrêtera le projet de révision allégée n° 1 du PLU.

Extrait de la délibération

2- LE CONTEXTE LOCAL

Commune de la CAB et aux portes de Bastia, Furiani est un territoire urbain dynamique et attractif qui a connu un développement urbain accéléré durant cette dernière décennie. Ce développement entre dans une phase nouvelle qui induit une politique foncière proactive, une attention ciblée sur les questions sociales pour accompagner de manière efficace les mutations de l'espace urbain et de sa sociologie ; mais il est aussi question d'accompagner la densification de l'espace urbanisé et urbain pour qu'il gagne en qualité et en fonctionnalité. De ce fait, il est important de saisir les rouages de ces changements en cours pour adopter et adapter les politiques locales et intercommunales. Sous le joug du PADDUC, du PLH, du PDU, le PLU de Furiani s'est déjà emparé de ces problématiques tout en ayant conscience que ce document serait mené à évoluer rapidement en fonction de l'évolution du contexte législatif, communal et intercommunal.

2.1- La population et la structure démographique

Située dans la périphérie de Bastia, Furiani connait une **importante croissance depuis les années 80**. Sa population est ainsi passée de 565 habitants en 1975 à 5772 en 2020. Une stagnation est cependant constatée sur la dernière période intercensitaire en lien avec la basse de **l'afflux migratoire qui demeure le principal facteur la croissance démographique**. Le taux de natalité reste élevé contribuant au maintien des 0 à 15 ans sur le territoire (environ 16 % de la population depuis les années 2010). Néanmoins cela n'endigue pas un phénomène de **vieillissement de la population.** Une augmentation conséquente des plus de 60 ans est constatée sur la dernière période intercensitaire (+6%). Les classes actives, notamment les plus jeunes, diminuent ce qui peut traduire des difficultés d'installation et donc un ralentissement des arrivées sur le territoire. L'évolution de la pyramide des âges induit de nouveaux besoins en matière de logement, d'équipements et services que ce soit pour accompagner les populations vieillissantes ou pour limiter le départ des plus jeunes en améliorant le niveau de services notamment.

	1968 à 1975	**1975 à 1982**	**1982 à 1990**	**1990 à 1999**	**1999 à 2009**	**2009 à 2014**	**2014 à 2020**
Variation annuelle moyenne de la population en %	4,6	12,9	12,0	1,9	2,7	2,5	–0,0
due au solde naturel en %	*1,2*	*0,5*	*0,7*	*0,3*	*0,2*	*0,3*	*0,0*
due au solde apparent des entrées sorties en %	*3,4*	*12,4*	*11,3*	*1,6*	*2,6*	*2,2*	*–0,0*
Taux de natalité (‰)	28,4	17,0	15,2	9,8	9,8	10,5	7,7
Taux de mortalité (‰)	16,6	12,0	7,9	6,5	8,1	7,8	7,7

Evolution de la population communale donnée Insee 2023

L'évolution des ménages contribue également aux mutations de la structure démographique modifiant les besoins. La commune comptait en 2020, **2402 ménages occupés en moyenne par 2,34 habitants**, un chiffre supérieur à la moyenne régionale (2,19). Le **nombre moyen d'occupant est en baisse** depuis la reprise démographique des années 80, cette tendance est nationale. Plusieurs phénomènes peuvent expliquer cette atomisation des ménages chacun devant avoir une réponse adaptée.

- Sur la commune, le nombre de ménages composés de personnes vivant seules a connu une augmentation de près de 10 % en 5 ans. Si toutes les catégories d'âges sont concernées, une attention particulière est à apporter aux plus de 80 ans pour qui se pose le problème du maintien à domicile et de la nécessité d'avoir une offre de soin adaptée.
- Un recul de la part des ménages composé de couples avec enfant(s) s'observe. Ces derniers demeurent néanmoins majoritaires parmi les ménages constitués de plusieurs personnes.
- A Furiani, 10% des ménages sont des familles monoparentales.
- Les ménages tendent à se modifier avec la phase de décohabitation des jeunes.
- Du fait du vieillissement de la population la division des ménages peut être due au veuvage et au divorce tardif.

Ces évolutions vont de pair avec une **variation des profils sociologiques** de la commune. Les retraités représentent un quart des ménages ce qui est cohérent avec l'augmentation observée des plus de 60 ans durant la dernière période intercensitaire. Viennent ensuite les employés (20,5%) et les professions intermédiaires (17,4%). Le salariat domine avec plus des 2/3 des actifs travaillant en dehors de la commune. Furiani est en effet **une commune attractive pour les actifs de la région bastiaise** ne pouvant pas se loger dans le centre. Le taux de chômage est à 10,6 % soit légèrement en-dessous des moyennes régionales et de l'ancien département de la Haute-Corse. Le taux **de pauvreté est quant à lui, à 13 % avec un revenu médian de 22 990 €** soit des chiffres supérieurs aux moyennes départementales et régionales. Ces phénomènes de société présents au niveau national n'épargnent pas la commune. Ces transformations sociales bouleversent les besoins en logements, en services, en modes de vie également. La collectivité s'empare de ces questions dès lors que cette transformation comporte des risques de déséquilibres sociaux ou parce qu'elle constitue aussi des opportunités nouvelles.

2.2- Le parc de logements

A l'instar de la population, le parc de logement a connu une **croissance continue depuis les années 80,** bien que ralentie lors la dernière période intercensitaire. La périurbanisation, en lien avec le développement de l'agglomération bastiaise, a démultiplié le nombre d'habitations. **Près de 85 % des logements datent d'après les années 1980**. La commune

connait une faible part de résidence secondaire (3,7%) qui est corrélée à la forte attractivité de la région bastiaise. La vacance, bien que minoritaire, est en progression. Cependant un recul est à avoir sur ces chiffres. En effet les chantiers non achevés sont comptabilisés comme des logements vacants, de plus la base de données Lovac indique que peu de logements vacants le sont sur une longue durée (2 ans ou plus). Ainsi la part de l'existant mobilisable par une politique communale semble ici restreinte.

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2009	2014	2020
Ensemble	**157**	**200**	**407**	**1 028**	**1 394**	**1 935**	**2 284**	**2 593**
Résidences principales	127	186	383	965	1 282	1 868	2 171	2 402
Résidences secondaires et logements occasionnels	30	2	15	49	53	31	107	96
Logements vacants	0	12	9	14	59	36	6	94

Source données Insee

La maison reste le mode d'habitat dominant, cependant sa part est en recul comme le montre désormais le paysage local. Les nouvelles constructions sont essentiellement des logements collectif (52 maisons construites pour 218 appartements entre 2014 et 2020). La pression foncière, les évolution législatives, l'augmentation des coûts et les évolutions sociétales poussent à **privilégier des modèles plus denses** capables d'offrir une typologie de taille variée. Actuellement, les logements de 4 pièces sont majoritaires sur la commune (1/3 du parc) et continuent d'augmenter. Cependant **le nombre moyen de pièces des résidences principales est en diminution** notamment pour les appartements. En effet, on remarque que les habitats construits sur la dernière période intercensitaire sont majoritairement de petites surfaces répondant aux évolutions de la population évoquées précédemment. La diminution du nombre de logements à 5 pièces ou plus, traduit une reconfiguration des anciens logements souvent sous occupés et peu adaptés à des populations vieillissantes. Au contraire, l'augmentation de T2 ou de Studio répond aux besoins de ménages aux tailles restreintes et aux revenus plus modestes.

Malgré l'augmentation du nombre de logement, **leur accessibilité peut être questionnée.** Sur la commune, la part de locataires est croissante témoignant de la diversification de l'offre de logement. En revanche l'ancienneté moyenne d'occupation reste élevée surtout pour les locataires du parc HLM (11,9 ans). Or, la mobilité est favorable au renouvellement des populations et notamment des catégories les plus jeunes et attestent d'une amélioration sociale. La politique communale à cet égard est essentielle. Les prix d'acquisition ont connu des hausses conséquentes, ils avoisinent les 3700 €/m² pour les maisons et appartement en

février 2024. Ainsi **le marché du locatif est essentiel** pour toute une partie de la population précaire et pour le maintien des jeunes en début de parcours résidentiel. Les prix à la location connaissent également une hausse nécessitant une action publique renforcée pour équilibrer le marché.

2.3- L'offre en services

Parallèlement à l'offre sociale en matière de logement, la mixité sociale exige aussi un accès au services publics à vocation sociale. En effet, ils garantissent pour les familles avec enfants et notamment les familles monoparentales, des services indispensables à la vie quotidienne. La progression de la population et celle qui viendra avec la mise à niveau du parc de logements sociaux, augurent des besoins nouveaux en services publics et la commune pourrait se voir sous-dotée à cet égard si elle n'anticipe pas notamment en se préoccupant des acquisitions foncières nécessaires.
Il existe aujourd'hui à Furiani :

- Ecole élémentaire U Rustincu : 17 classes dont une Uliss
- Ecole élémentaire de Furiani : 7 classes
- Ecole maternelle U Rustincu : 7 classes dont 3 bilingues.
- Ecole maternelle de Furiani : 3 classes bilingues.

- **Garderie ALSH extra-scolaire** dans les deux établissements précédents.
- **RASED** : Réseau d'aide spécialisé aux enfants en difficulté.
- **Centre Multi-accueil I Piulelli** : 32 enfants de 3 mois à 6 ans y compris les 28 enfants accueillis entre 12 h et 14 h.
- **Cuisine centrale** : La cuisine centrale d'U Rustincu fonctionne en autonomie depuis 2018. Deux chefs cuisiniers proposent des repas pour environ 450 enfants sont inscrits.
- **12 Assistantes maternelles** agréées installées dans la commune.

Le niveau de prestations est diversifié et adapté au profil de la population urbaine locale. La commune ne signale pas de manques immédiats mais dans sa prospection foncière, elle note des sites stratégiques pour les futures implantations.

2.4- La place de l'agriculture à Furiani

- **Le dernier recensement agricole : un secteur qui se consolide**

La commune de Furiani fait partie de ces communes qui bénéficient de plaines agricoles et d'un territoire peut opter pour une agriculture diversifiée. Aux portes d'un des principaux bassins de populations insulaires, les débouchés assurent un marché à l'année.

Ainsi, le dernier recensement met en évidence des tendances favorables puisque la SAU est en progression de + 43% entre 2020 et 2010. La SAU moyenne est de 35 ha. Le nombre d'exploitations est en hausse puisqu'en 10 ans, 4 nouvelles exploitations sont recensées, avec une spécialisation en maraîchage et horticulture diverse. Ce type de production nécessite de la main d'œuvre d'où une hausse du nombre de temps plein.

Année	Nbre Exploitations	Travail temps_plein	SAU ha
2020	7	16	245
2010	3	6	171
2000	11	19	98

Source : Données Agreste 2020

La tendance générale est positive dans droit fil des tendances régionales et le PLU en place a permis d'établir des contours clairs vis-à-vis du parcellaire et de sa vocation, ce qui a certainement facilité la mise en exploitation par une meilleure mobilisation de ce foncier. Les exploitations locales sont ici importantes en surface du fait de leur caractère professionnel.

- **Le Projet Alimentaire Territorial au service du développement agricole.**

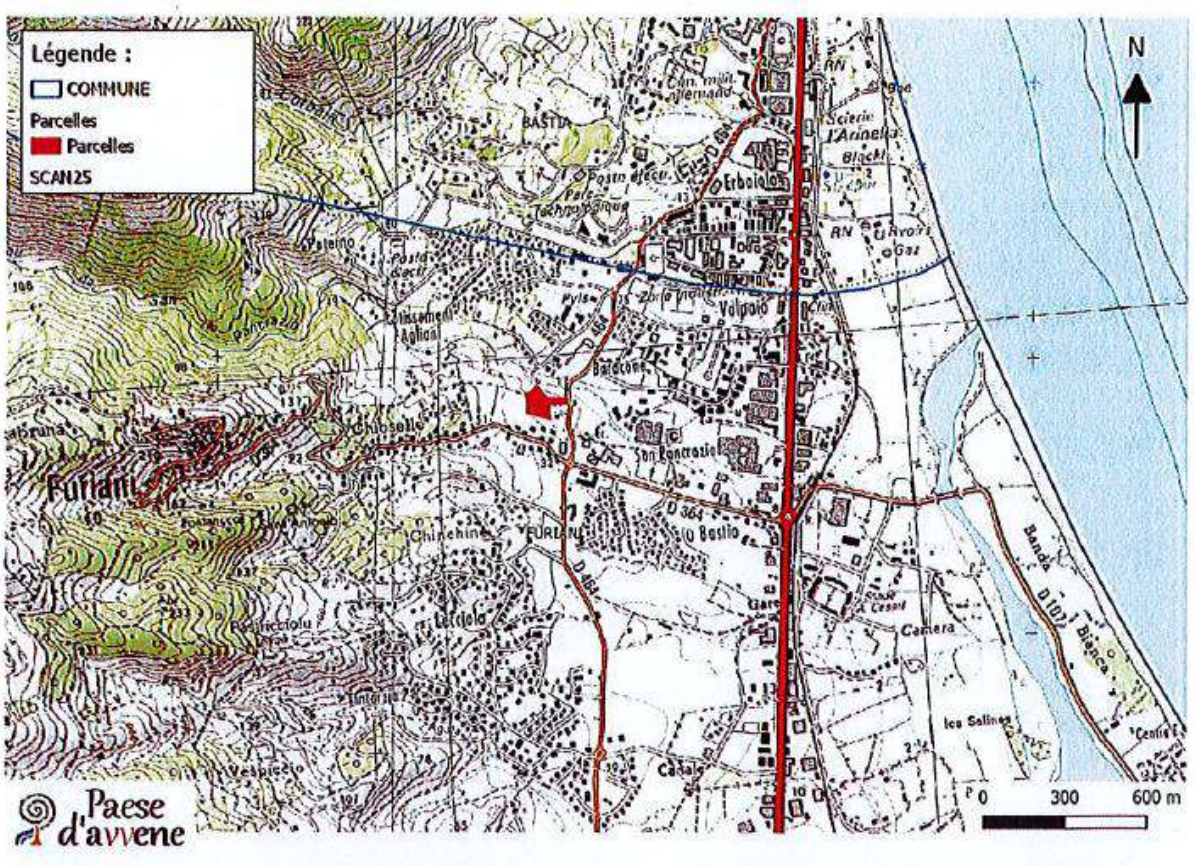
La commune de Furiani, outre la simple délimitation des ESA dans son document d'urbanisme (245 ha environ), se préoccupe de promouvoir les projets agricoles et les productions. Elle souhaite soutenir activement le secteur agricole pour l'ensemble de ses fonctions bénéfiques pour le territoire.

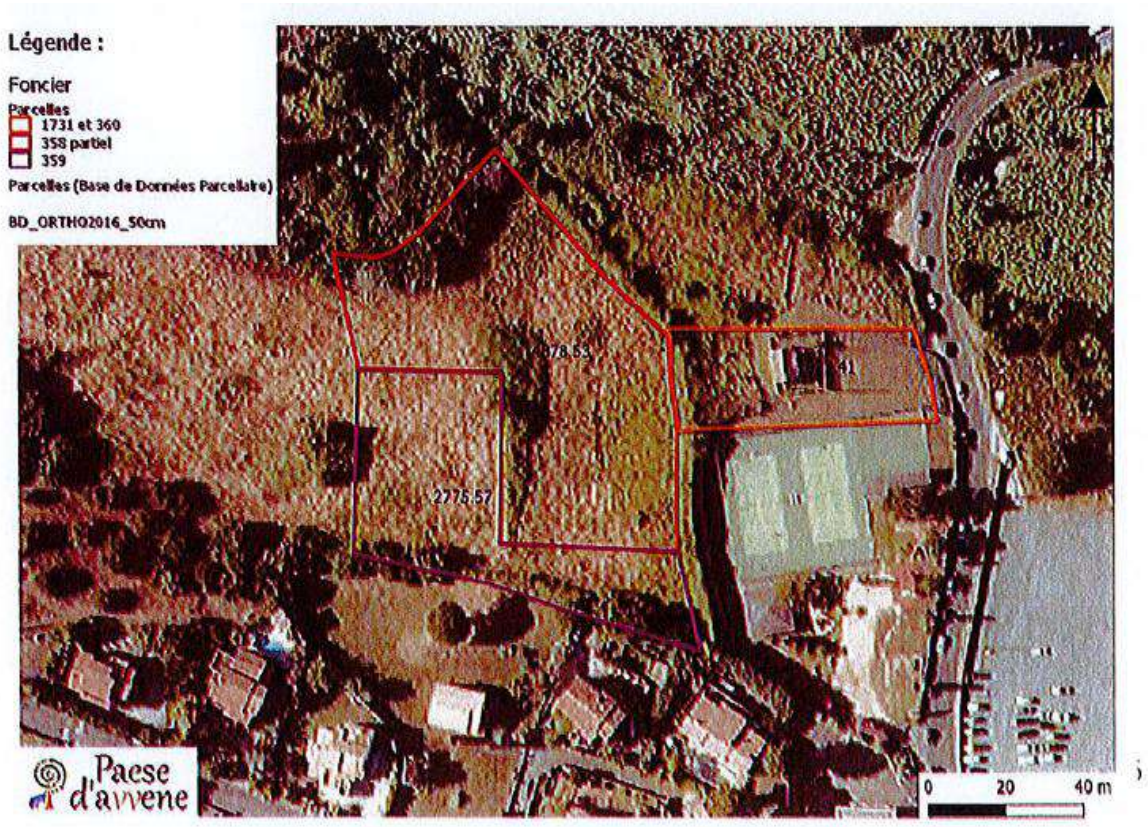
Ainsi, elle s'est engagée très concrètement dans la mise en place d'un projet alimentaire territorial (PAT) dans le but de fournir la cuisine centrale qui produit 500 repas/jour. C'est aussi dans un but pédagogique que ce projet est engagé. La commune met ainsi à disposition deux parcelles (C358 et 359) d'une contenance totale de 7160 m² au lieu-dit Pie di Piaghja.

Ce projet tient à cœur les élus qui ont autorisé un investissement de l'ordre de presque 400000 euros lors d'une délibération du 7 février 2022. En régie communale, le territoire se positionne comme moteur d'une dynamique qu'elle souhaite voir s'amplifier notamment par

la diversification des productions notamment maraîchères par de nouvelles installations. Cette condition répondrait aux objectifs du PADDUC de tendre vers l'autonomie alimentaire.

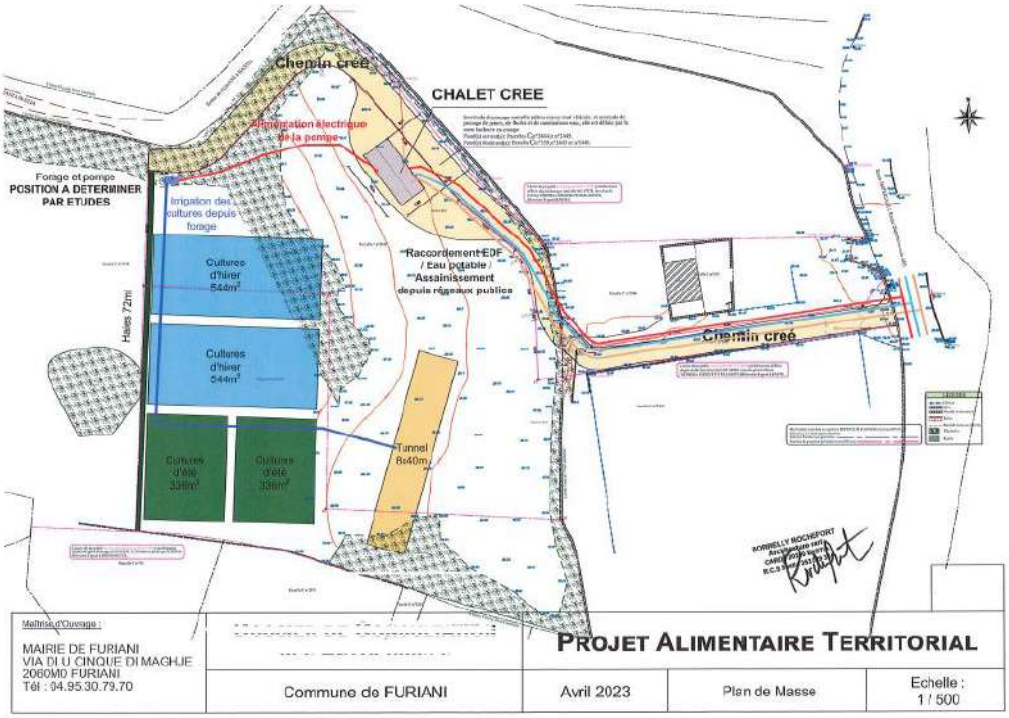
D'autres objectifs sont précisés comme **la sensibilisation des publics à l'agroécologie**, aux circuits cours et à l'alimentation. **Une maison d'éducation à l'alimentation durable** devrait ainsi voir le jour. **La labellisation** en « Bio » et Demeter » (agriculture biodynamique) assoit la démarche de manière claire et durable. **Des investissements sont engagés** par la commune pour valoriser les parcelles en ce sens : clôture, réalisation d'un accès, mise en place d'un forage pour l'eau agricole, équipements pour l'accueil de l'exploitants et du public, matériel pour l'exploitation dont stockage et conditionnement. Les activités annexes envisagées pourraient être les suivantes : accueil des scolaires et du grand public, conservation des variétés potagères et fruitières anciennes, forêt comestible, agroforesterie, ruches et poules, création de compost municipal, support de formation et d'insertion professionnelle, lieu de travail d'intérêt général (TIG)





Carte 4 : Quelques propositions d'aménagements à réaliser

La demande de permis de construire a été déposée et obtenue pour la construction d'un chalet maraîcher-stockage sans accueil du public et d'une serre de 320 m².



Cependant, depuis ladite délibération, la **commune n'a pas trouvé de candidats à l'installation** et s'en désole alors que les conditions sont optimisées avec entre autres, la garantie d'un marché assuré auprès de la cuisine centrale. Le projet avancera toutefois avec un recrutement communal.

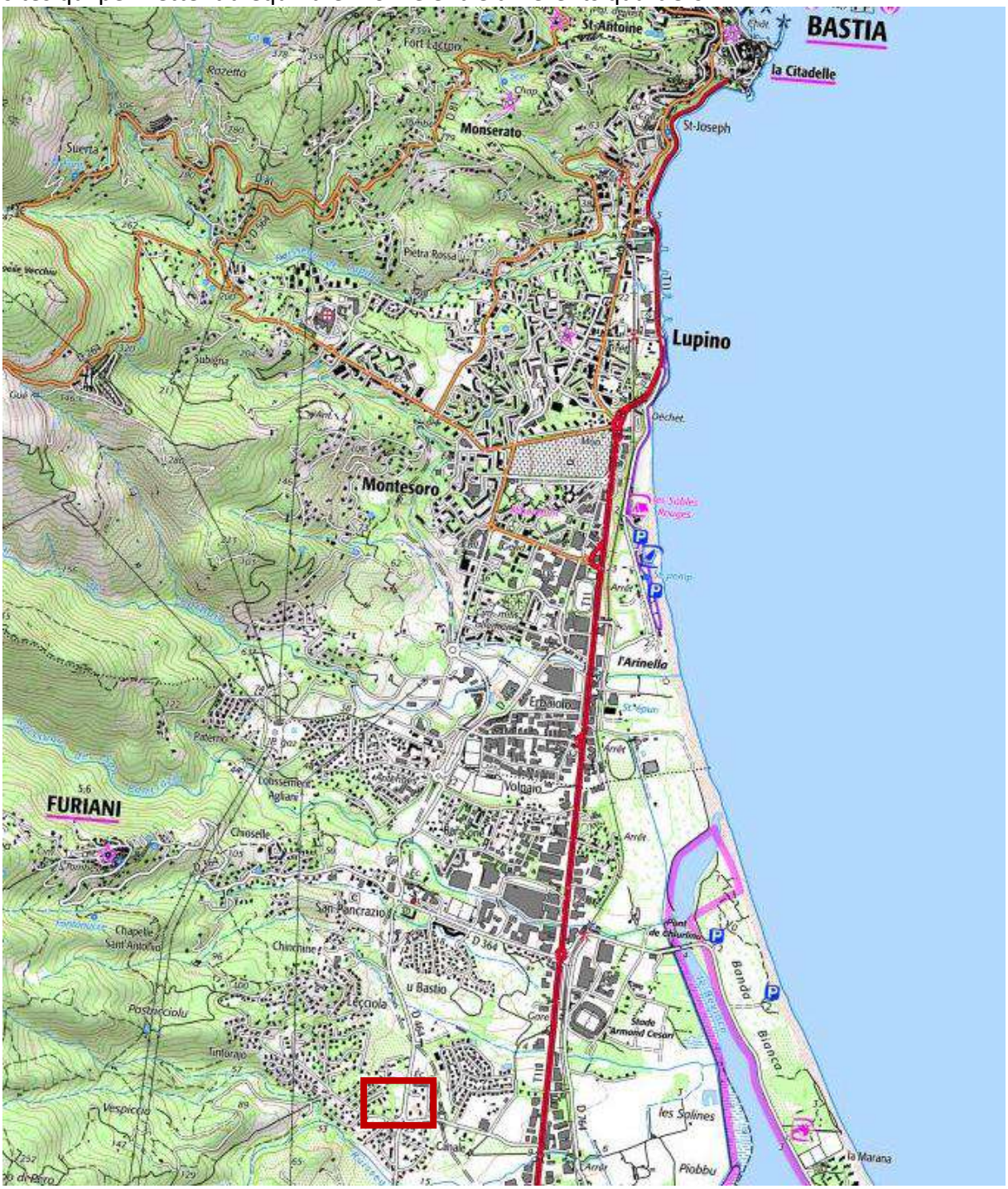
Cette situation fait dire que des parcelles de moindre surface, sans eau agricole, demandant un investissement et éloignées éventuellement des sièges d'exploitations, ne répondent pas aux critères prioritaires des exploitations professionnelles.

3- LES MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT

3.1 L'évolution du zonage.

La parcelle C2044 d'une contenance d'environ 0,8 ha est classée dans le PLU en A du fait de l'identification d'un ESA au moment de l'élaboration du PLU en vigueur aujourd'hui. En effet, cette parcelle située en plaine est le vestige de ce que fut cette plaine par le passé. Aujourd'hui, les paysages ont bien évolué laissant la place à de véritables quartiers urbains aux diverses fonctions. La localisation de la parcelle et son environnement immédiat ne laissent que peut d'opportunité à une activité agricole. En effet, sa faible surface, l'absence d'irrigation, et la proximité des constructions sont des facteurs qui rendent peu probables la mise en culture de la parcelle. Aujourd'hui entretenue dans le cadre des OLD (Obligations Légales de Débroussaillement), cette parcelle ne fait l'objet d'aucun usage et d'aucune déclaration.

Située aux abords de la RD464 et au cœur du quartier de Corsitacce, elle offre par sa localisation et sa topographie des opportunités d'aménagement d'intérêt général. En effet, les élus cherchent par des la structuration des quartiers à optimiser et réduire les déplacements motorisés pour diverses raisons d'ordre environnemental et de qualité du cadre de vie. Ils cherchent aussi à renforcer le nombre de services publics en choisissant des sites qui permettent d'équilibrer l'offre entre différents quartiers.



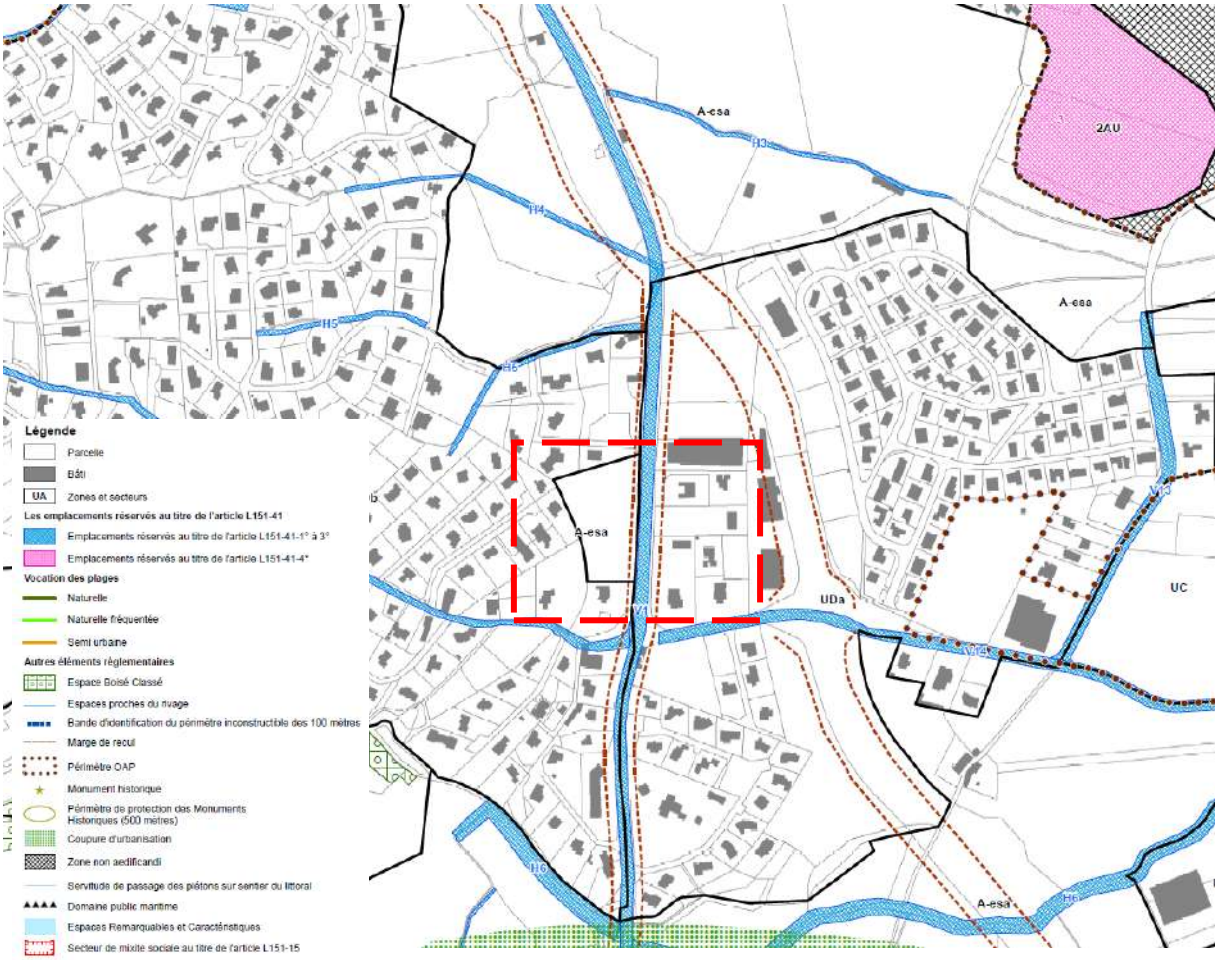
Extrait de la carte IGN – Espace urbain aux portes de Bastia
Localisation de la parcelle dans l'agglomération.

Extrait de la carte IGN – Zoom – Furiani – Quartier de Corsitacce
Localisation de la parcelle dans l'agglomération

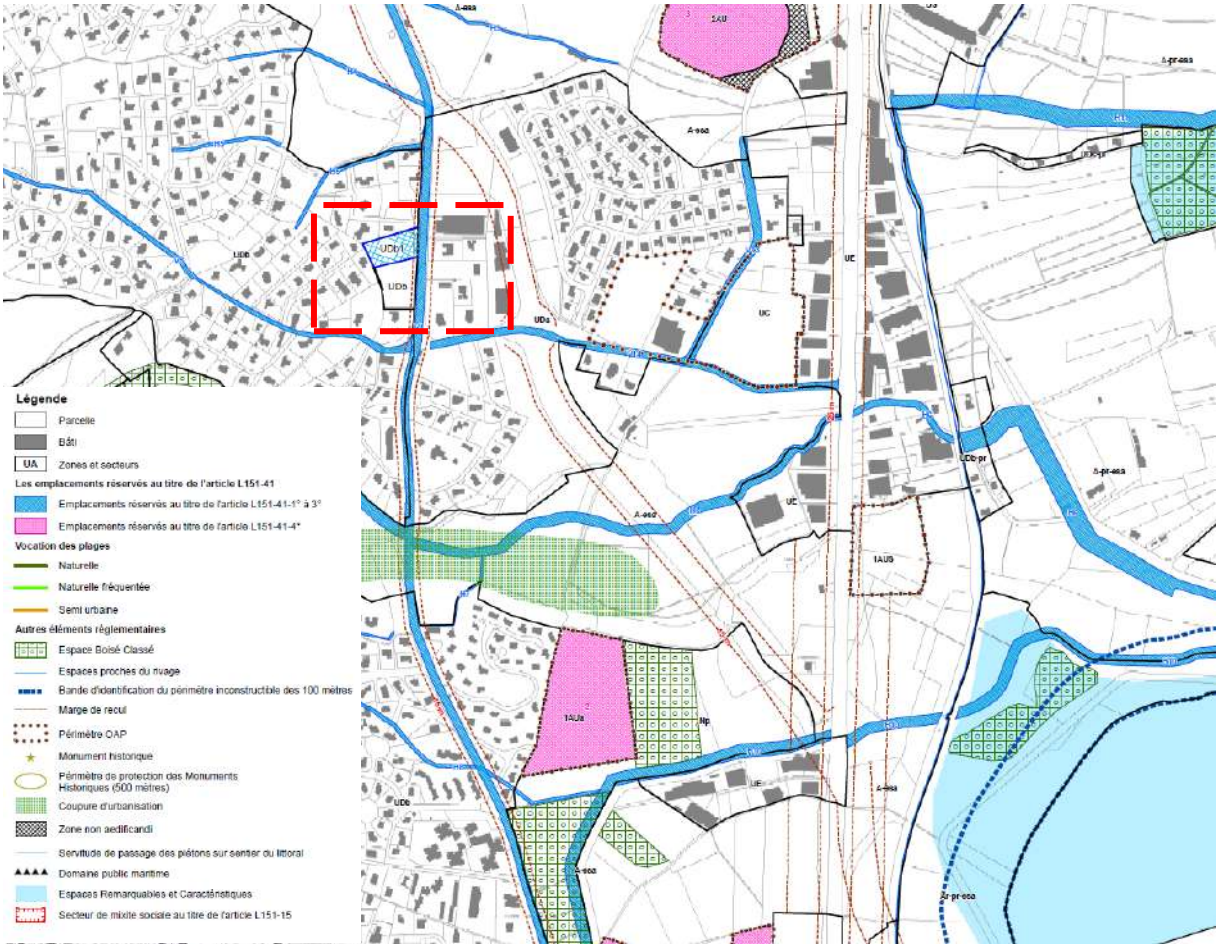
Extrait de l'ortho-photo – Zoom – Furiani – Quartier de Corsitacce
Localisation de la parcelle dans l'agglomération

Le choix de la commune porte en un classement de cette parcelle enclavée en zone UD au lieu de la maintenir en zone A. Il s'agit ainsi de l'inclure dans le tissu résidentiel en précisant toutefois la vocation future de son utilisation. Ainsi, le zonage comportera **un sous-secteur UDb1 d'environ 2000 m²** destiné à **un usage exclusif de services publics** (cf. complément du règlement ci-après) et qui fera l'objet d'un emplacement réservé afin de s'assurer de la maîtrise foncière et donc de l'exécution à termes du projet. Face à l'école, la commune souhaite y **construire une crèche** de manière à permettre aux parents de déposer leurs enfants quasi-simultanément à l'école et la crèche. C'est une manière donc d'optimiser les déplacements, les pollutions induites et d'améliorer l'organisation quotidienne des parents.

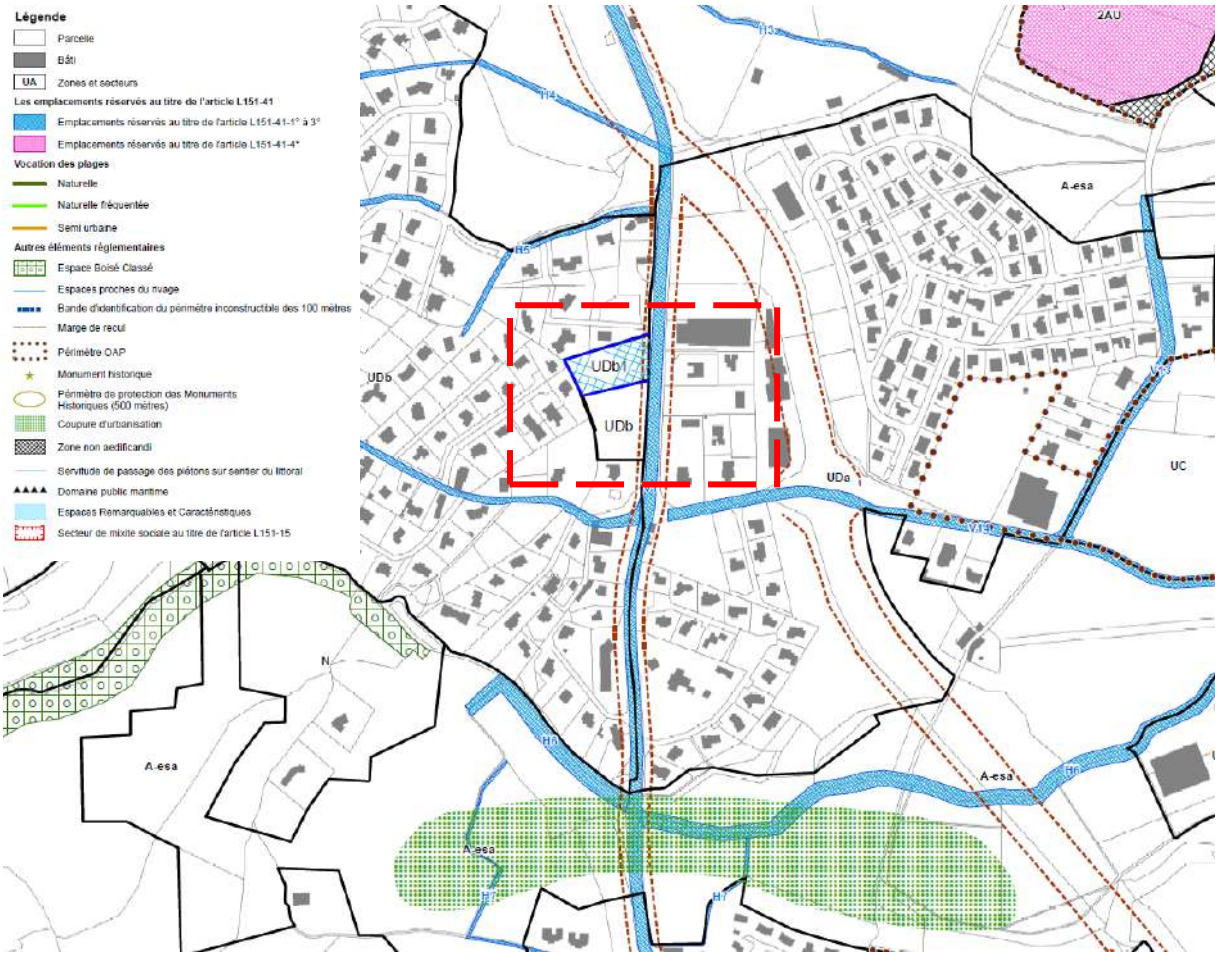
L'autre partie en UDb d'environ 5000 m² sera destinée à une vocation résidentielle, identique à son environnement proche. Cela suppose un **potentiel d'accueil d'environ 5-10 logements** selon les modalités du règlement du secteur du PLU en vigueur.



Plan n°5 – Secteur du littoral – PLU approuvé.



Extrait du plan de zonage n°5 – secteur du littoral – Révision allégée – proposition d'évolution du zonage



Extrait du plan de zonagen°5 Secteur du littoral – Révisé – secteur de Corsitacce

Zoom photo aérienne – 2019 – Secteur modifié

3.2 L'évolution du règlement de la zone UD

Le règlement de la zone UD est maintenu mais complété afin de préciser les utilisations et occupations admises en UDb1 créé par cette procédure et décliner les conditions.
Le secteur UDb1 qui est concerné également par un emplacement réservé dont le bénéficiaire est la commune, a pour objet la réalisation d'équipements publics supplémentaires. Ainsi, le règlement stipule les conditions en complétant les articles ci-après. L'esprit de la zone urbaine dans laquelle le projet s'inscrit est respectée.

ARTICLE UD 1 - Occupations et utilisations du sol interdites (Extrait)

Dans les secteurs UDb1, UDb-pr et UDc-pr :

- Toutes constructions et installations sont interdites, à l'exception de celles mentionnées à l'article UD 2 ci-après.

ARTICLE UD 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières (Extrait)

Dans le secteur UDa :

- Les constructions et les installations à usage d'hébergement hôtelier, de bureaux, d'activités artisanales, à condition d'être compatibles avec le caractère à dominante résidentielle de la zone et qu'elles ne causent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage ;
- Les constructions et les installations à usage d'exploitation agricole ou forestière, à condition d'être compatibles avec le caractère à dominante résidentielle de la zone et qu'elles ne causent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage ;
- Les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires et limités à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone ou à sa desserte ;
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement sous condition d'être liées à une activité en rapport avec la vie quotidienne du quartier et compatibles avec la vocation résidentielle de la zone.

Dans le secteur UDb1 :

N'est admise que la construction d'équipements de services publics.

ARTICLE UD 9 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des bâtiments, constructions, annexes, terrasses et aires imperméabilisées, ne peut excéder :

- en secteur UDa- **UDb1**: 60% de l'emprise de l'unité foncière,
- en secteur UDb : 50% de l'emprise de l'unité foncière,
- en secteurs UDb-pr et UDc-pr : 40% de l'emprise de l'unité foncière,

L'emprise au sol des piscines n'est pas réglementée.

4- LES INCIDENCES DE LA REVISION ALLEGEE

4.1 Les incidences sur les terres agricoles

La présente procédure est présentée comme étant exceptionnelle dès lors qu'elle concerne une parcelle enclavée dans une vaste zone U et **qu'elle bénéficie d'un emplacement stratégique pour des raisons d'intérêt général**. En effet, la commune y voit dans le classement actuel au PLU, une erreur d'appréciation car le long de la RD464 et de surcroît face à l'école U Principellu, la commune aurait dû anticiper son intérêt pour cette parcelle en prévision des effets de la croissance démographique envisagée sur les besoins en services publics.

Hormis le potentiel du sol, cette parcelle dépourvue d'eau brute, ne peut pas par sa surface faire l'objet d'aucune mise en valeur agricole du fait de la proximité des habitations sans des mesures hautement écologiques, ce qui est encore aujourd'hui une contrainte forte d'ordre économique et technique pour attirer des jeunes exploitants.

Le PLU en vigueur propose un **classement de 245 ha d'ESA** alors que le PADDUC en demande 239 ha. La parcelle d'une contenance de 0,79 ha une fois classée en UD entraine une baisse d'autant sur le total portant ainsi **les ESA du PLU à 244,21 ha.**
La compatibilité avec le PADDUC est maintenue et les équilibres généraux entre protection et développement urbain assurés sans compromettre une exploitation ou une filière.
La commune est activement engagée dans le soutien au développement agricole notamment en mettant en valeur par son Projet Alimentaire Territorial, une surface proche de celle déclassée. Elle cherche à installer un exploitant maraîcher pour assurer la production en légumes et fruits de la cuisine centrale après avoir obtenu les autorisations d'urbanisme. Elle s'est rapprochée des lycées agricoles pour établir des partenariats. De plus, ce projet a pour ambition de devenir **un modèle régional et l'engagement pédagogique et environnemental** mérite d'être souligné.

De manière générale, les modifications engagées et améliorant le PLU sont orientées vers une densification et une optimisation des espaces artificialisées de manière à cesser la pression sur les terres agricoles. Cette procédure reste exceptionnelle et le déclassement de cette parcelle aura toujours moins d'incidences qu'un déclassement en lisière urbaine car dans ce cas, on assiste à un grignotage de zones ayant réellement un intérêt agricole.

4.2 Les incidences sur les périmètres AOC et AOP

Ces terrains sont concernés par les périmètres AOC et AOP suivants :

Sources : INAO, Origine DGFIP Cadastre© - Droits réservés de l'Etat - 2020 ORTHOHR2019 - IGN©, Urba Corse, 2024

L'incidence est donc équivalente à la surface totale de la parcelle. Si les périmètres cités ci-avant sont très affectées par des changements de destination contraire à leur préservation, la parcelle enclavée n'offre pas une opportunité objective pour les productions ciblées du fait notamment de la surface disponible et de la proximité immédiate des constructions. Les traitements habituels des vignes ou un grand nombre de ruches exposeraient les habitants à des nuisances de santé publique.

4.3 Les incidences sur les risques naturels

La commune est exposée à divers risques naturels : risques inondations, risques incendies, risques de submersion marine…

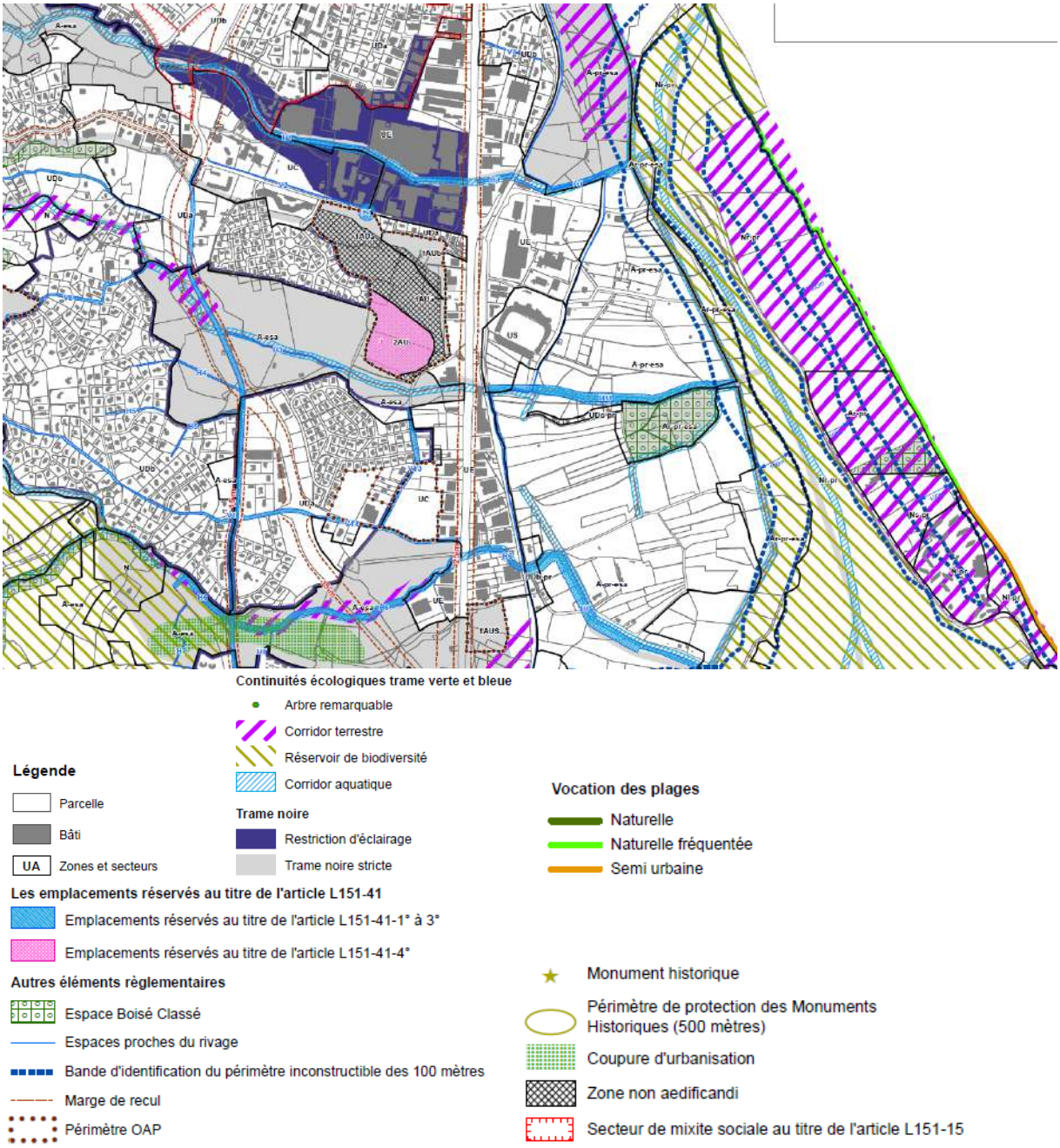
La plaine de Furiani a fait l'objet d'études approfondies sous forme de Plan de Prévention des Risques Naturels (PPR) afin de délimiter les différents aléas et de règlementer en conséquence les usages et l'évolution de l'utilisation des sols.

La parcelle C2044 insérée dans le tissu urbain mais est concernée par les risques suivants qui imposent l'application de la servitude et de son règlement, déjà joint au PLU en vigueur :

Périmètres

Groupe	Libellé	Surface impactée	% impact
Servitudes de patrimoine naturel	Trame noire : restriction d'éclairage	1 326	16,77
Plan de Prévention des Risques Incendies Feux de forêts	PPRIF : Risque modéré (B1)	7 908	100,00
Servitudes de reculement	Marge de recul : Route Impériale	0	0,00
Risques naturels	Aléa faible de retrait gonflement des argiles	7 908	100,00

La faisabilité du projet n'est pas remise en question et celui-ci intégrera les mesures techniques. Il n'aggrave en rien la situation.



Extrait PLU en vigueur.

4.4 Les incidences sur les périmètres de protection des espaces naturels

La plaine de Furiani est fortement artificialisée du fait d'une urbanisation résidentielle et de la présence d'infrastructures routières. La parcelle se situe en dehors des corridors écologiques identifiés par le PLU en vigueur et est exempt de toute protection environnementale. Complétement dénudée par la pratique régulière de la fauche (OLD), celle-ci est dépourvue de formations arbustives et boisées ; cette prairie n'est pas traversée

ni en interaction avec d'autres habitats naturels du fait d'un environnement bâti dense et fortement morcelé par les infrastructures.

A ce stade de la procédure de révision allégée, aucun relevé faune-flore n'a été réalisé mais il n'y a pas de présomption d'enjeu faune-flore au stade des inventaires connus dans la zone (vérification en cours).

FR9400614 - Région de Furiani et monte Canarinco
FR9410101 - Étang de Biguglia

Le site Natura 2000 le plus proche est situé à 1,2 km au niveau du rivage.
De manière générale, l'utilisation des sols programmée n'est pas source de nouvelles nuisances dans l'environnement urbain dans lequel elle se situe. En rapprochant le service public des quartiers résidentiels, elle peut même réduire l'usage du véhicule et donc les GES. Bien sûr, cet impact positif reste proportionné et modeste.

Dans tous les cas, le changement de vocation de la parcelle au sein d'un environnement urbain confirmé se fera en intégrant les problématiques suivantes :

- Nature en ville avec un % d'espace verts (essences locales, faible consommation d'eau).
- Limiter de l'imperméabilisation des sols.
- Réduire les pollutions lumineuses.
- Faire des choix appropriés en matière de clôture.
- Intégrer une gestion durable des espaces verts (période de taille des haie, compostage, sans intrants phytosanitaires ; pose de nichoirs…) avec le cas échéant une portée pédagogique pour l'établissement public.

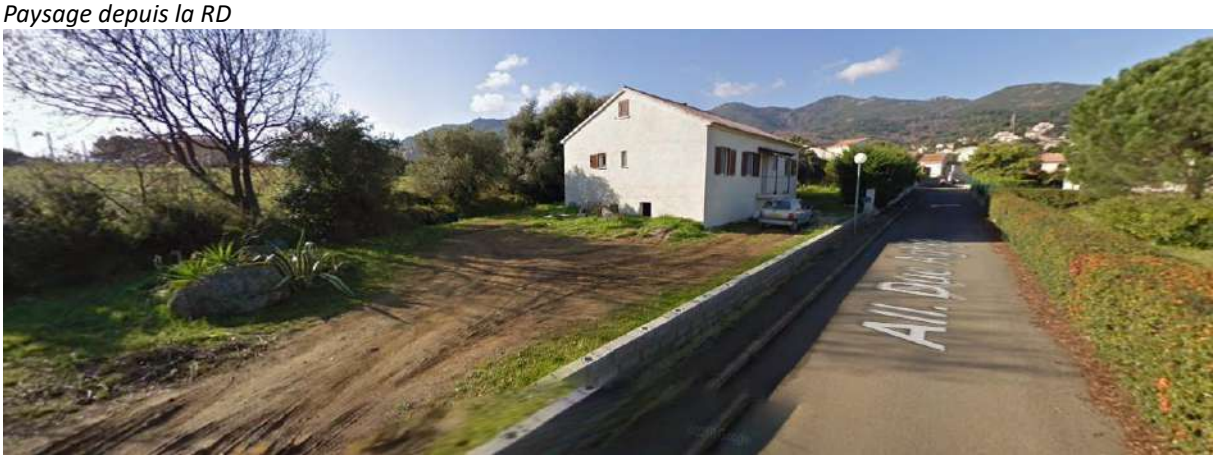
Par le biais d'une trame végétale adaptée, une certaine biodiversité pourra revenir grâce à la présence d'une végétation arbustive et arborescente.

Vis-à-vis de l'impact environnemental, une extension urbaine au lieu d'une densification urbaine aurait induit plus d'impact au moins en créant un étalement supplémentaire et un risque de fragmentation sur des zones plus vastes et ayant diverses fonctionnalités environnementales. L'enclavement de la parcelle et l'absence claire d'un relais sous forme de « pas japonais » permet d'affirmer **que l'enjeu est faible.**

4.5 Les incidences sur le paysage routier

La parcelle est dans un environnement urbain. Bordée par des pavillons sur les côtés nord, sud et ouest, elle est longée par la RD à l'est sur une distance de 130 ml. Elle offre dispose donc d'une limite visible vis-à-vis de cet axe, qui est un des vecteurs de découverte du paysage local. La qualité de ce paysage est détériorée par une urbanisation ancienne et linéaire. Il n'y a pas d'enjeu à cette échelle mais le traitement qualitatif des abords de la route est prendre en compte.

Paysage depuis la RD



Vue depuis Allée Due Aghje

Ambiances résidentielles à proximité immédiate – limites ouest

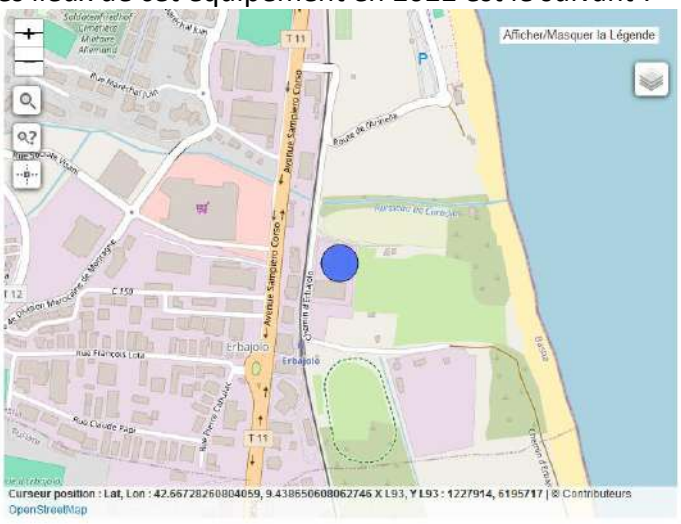
4.6 Les incidences sur la production de déchets

- **Déchets ménagers**

La production de déchets ménagers sera accrue dans ce secteur. En prenant la moyenne régionale 2022 en matière production d'OM, la production supplémentaire est estimée à : 23 habitants x 662 kg/an = 1,5 tonnes par an.
Le tri sélectif (250 kg/an Corse 2022) est en place sur la territoire et l'accès aux PAV est aisé dans ce quartier résidentiel. La généralisation du compostage dans les zones résidentielles améliore également les tonnages à traiter par enfouissement.
Dans l'établissement public, celui-ci sera facilement opérationnel.

- **Eaux usées**

La parcelle et la zone sont desservis par les réseaux d'eaux usées publics qui sont raccordés à la STEP du Sud Bastia.
L'état des lieux de cet équipement en 2022 est le suivant :



Données Clés 2022

Station de traitement des eaux usées de BASTIA-SUD

Charge maximale en entrée	151 588 EH
Capacité nominale	124 000 EH
Débit arrivant à la station	
Valeur moyenne	9 178 m3/j
Percentile95	13 683 m3/j
Débit de référence retenu	13 683 m3/j
Production de boues	1 662 TMS/an

Résultats des conformités

Conformité équipement	oui
Conformité performance	oui
Zone globale de collecte conforme (temps sec) :	oui

Etat de la STEP Source : Portail national de l'assainissement

Réseau local d'eaux usées et d'eau potable.

- **Eaux pluviales**

Le réseau d'eaux pluviales le long de la RD est un réseau aérien constitué de fossés enherbés. Le sens dominant de la pente du terrain tend vers la RD (est).

Le projet d'établissement public prévoit un raccordement au réseau public complété d'un système de collecte sur la parcelle si le réseau public ne le permet pas. Cette solution permettrait le cas échéant de faire un usage non domestique des eaux collectées pour réduire sensiblement les besoins.

Le % d'espaces verts du règlement permet de prendre en compte une infiltration satisfaisante sur la parcelle. Les aires de stationnements seront perméables de type enherbées avec alvéoles. Une trame verte arborée et arbustives sera créée pour faciliter l'infiltration naturelle.

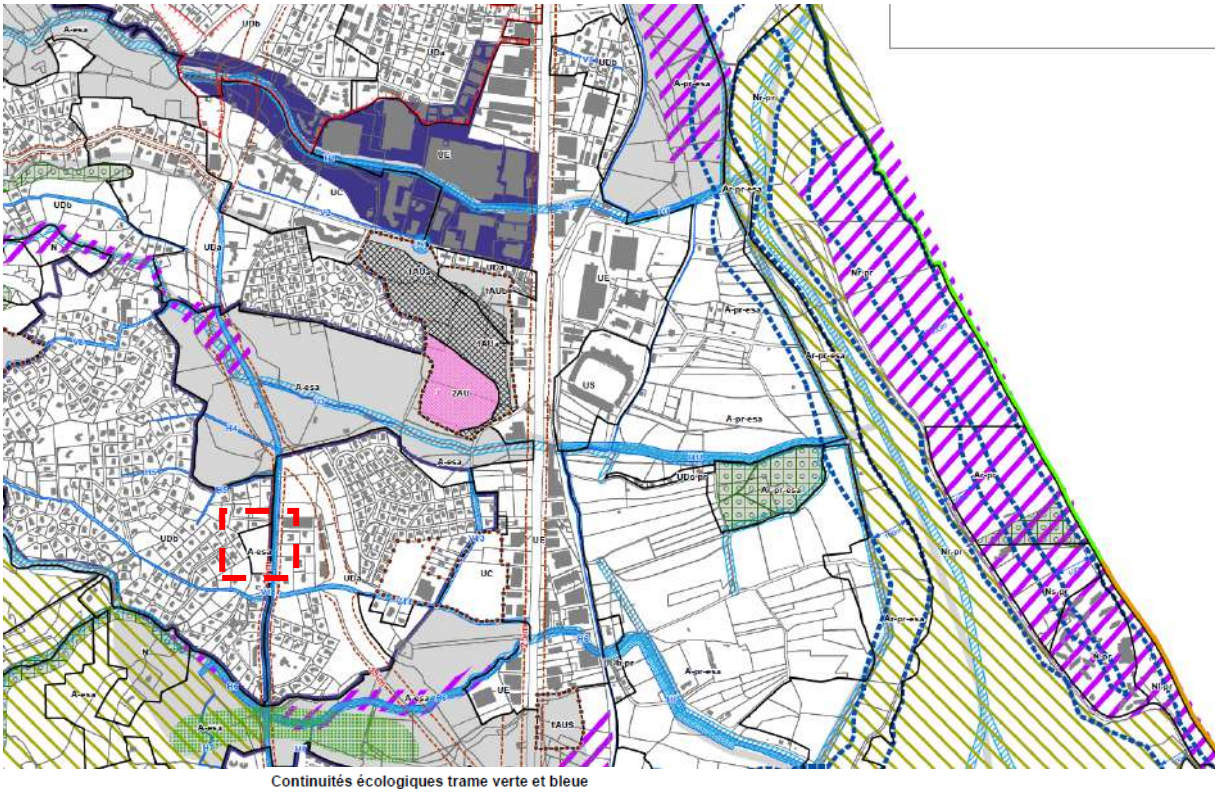
4.7 Les autres incidences : consommation en eau potable

L'ouverture à l'urbanisation de ladite parcelle qui prévoit l'accueil d'un établissement public et de quelques logements à l'année (potentiel maximal de 10), induit une hausse de la population présente ici et donc des besoins induits en eau potable et assainissement mais aussi des flux de véhicules et de la production de déchets.

- **Eau potable**

En estimant que les logements sont des résidences principales avec une capacité de 2,34 hab/ménage (2019), alors la zone comprendra environ 23 habitants.

S'ajoute une présence journalière dont il n'est pas possible de définir à ce stade la capacité d'accueil et donc les besoins. Toutefois, ces établissements occupés en journée et en semaine par quelques adultes et des enfants en bas âge ne sont pas des établissements ayant une forte incidence sur la consommation. Les réseaux sont présents en limite immédiate et la zone ne présente pas de déficience dans le service et dans la ressource.



Extrait du PLU approuvé en vigueur

5- ELEMENTS DE CONCLUSION

Furiani est une commune dans une dynamique de renforcement urbain, induite entre autres par la mise en œuvre des objectifs du PLH et par les mutations inhérentes à l'évolution de la CAB et de son agglomération. La structuration urbaine qui s'impose donc est rendue nécessaire pour assurer une progression de sa capacité d'accueil (création de logements sociaux) notamment par densification urbaine. Le PADD inscrit cette orientation sans négliger le fort caractère agricole de ce territoire de plaine et piémont. C'est aussi une volonté politique affirmée qui aujourd'hui prend forme par le biais d'un PAT dont le principal objet serait d'alimenter les 500 repas/jours des écoles, outre son rôle pédagogique.

Le nouveau contexte induit par le cadre de la loi Climat et Résilience et la ZAN oblige les élus à questionner ponctuellement les choix du PLU en place pour adapter ce document. La commune s'investit ainsi dans une démarche foncière pour saisir des opportunités qui présentent le moins d'incidences environnementales ou agricoles tout en offrant un cadre d'aménagement optimal. Aussi, en soutenant la densification douce d'une part des quartiers existants, elle vise aussi les terrains vierges pour la réalisation d'équipements publics qui s'avèrent nécessaires face aux besoins croissants d'une population de plus en plus nombreuse. Les évolutions sociétales génèrent aussi une demande plus forte en termes de services liés à la petite enfance ou pour la prise en charge des personnes âgées. La commune se doit d'anticiper. La commune doit répondre à ces besoins en équilibrant l'offre par quartier.

La révision allégée s'inscrit donc dans cette démarche puisque la parcelle visée, d'une contenance de presque 8000 m² est stratégiquement située au cœur du tissu urbain, est bien desservie notamment par la RD464, et se situe face au groupe scolaire existant. Le terrain classé en ESA par ses caractéristiques pédologiques et sa topographie ne dispose pas des conditions favorables à une mise en culture notamment du fait de la proximité immédiate des constructions et de l'absence d'eau brute, indispensable au maraîchage, seule activité potentiellement rentable. Aussi, la révision allégée propose de déclasser cette parcelle au lieu d'aller proposer une extension spatiale en périphérie des quartiers urbains ou urbanisés, qui dans ce cas engendrerait un réel « grignotage » d'espaces agricoles productifs. La commune constate aussi la difficulté à installer des maraîchers sur la commune : le PAT en fait l'amère expérience en n'ayant reçu aucune candidature malgré les conditions optimales sur ces 7000 m² aménagés par la commune (forage, serre, chalet de stockage…).

Cette proposition de révision allégée se justifie par les besoins futurs en matière d'offre en services sociaux comme cela est évoqué ci-avant. Ils doivent être positionnés au cœur du tissu urbain, au plus près des habitants ciblés et la commune doit bénéficier de bonnes conditions d'aménagements pour réduire les coûts d'investissement. C'est ici le cas et la commune reconnaît qu'elle a manqué d'anticipation dans le précédent projet (PLU en vigueur). Un emplacement réservé est proposé pour accueil un futur établissement public (crèche) sur une surface d'environ 2000m². Cette surface tient compte des besoins en stationnements et en aménagements d'espaces verts autour de l'établissement.

Malgré le fait que cette parcelle soit classée en ESA, le PLU reste compatible avec le PLU puisqu'aucune exploitation n'est affectée et que les équilibres entre espaces urbains et agricoles

sont assurés. La réduction induite des périmètres AOC et AOP est résiduelle vue les caractéristiques de la parcelle. Le quota des 245 ha d'ESA est préservé.

En matière environnementale, aucun enjeu n'est décelé en absence de périmètres de protections et de l'éloignement du site Natura 2000 le plus proche. La nature du projet ne génère pas d'incidences nuisibles. L'introduction d'une trame végétale et de solutions pragmatiques peut aussi permettre de réintroduire certaines espèces adaptées à l'environnement bâti. En aléa faible pour le risque incendie (PPRiF) et gonflement des argiles, des conditions viendront s'imposer au projet sans en compromettre la faisabilité. En regroupant les établissements d'enseignement et de la petite enfance, les déplacements en voiture seront optimisés par les familles réduisant ainsi les nuisances induites (pollutions de l'ai, bruit…)

La révision allégée ainsi proposée est compatible avec le PADD du PLU approuvé et se justifie au regard des enjeux sociaux et du maintien des équilibres fonctionnels entre urbanisme et agriculture. Les difficultés de mise en exploitations de cette parcelle à court ou moyen terme montre qu'il est préférable dans ce cas, en absence d'enjeux environnementaux, de réduire cette parcelle pour préserver les grands ensembles agricoles.