

PLU DE FURIANI

PROCEDURES DIVERSES

24 MAI 2024

Présents :

- Adjoint Urbanisme et Président CAB M.Pozzo di Borgo
- Service de l'urbanisme
- DDT Mme Thorre
- DDT Mme De Wilde
- CDC Mme Santoni
- BET Mme Merelo URBA CORSE SAS

Excusés

- INAO Mme Martinenghi

Absents

- Chambre d'Agriculture
- CCI
- Chambre des métiers
- CNPF
- CRCM

Objet 1 : Modification simplifiée 2 – LEXIQUE

Il convient de supprimer page 8 que les habitats légers ne constituent pas une emprise au sol car ce n'est pas le cas.

Par ailleurs, une construction existante se caractérise par un espace clos et couvert selon les dernières jurisprudences.

Ces précisions ont pour but de réduire le contentieux.

Objet 2 : Modification simplifiée 3 – Hauteur de la zone UD

La parcelle citée appartenant à la CAB est une parcelle inscrite dans le contrat de mixité sociale signé avec la préfecture en début d'année.

Le stade qui l'occupe encore aujourd'hui sera déplacé car ici il n'a pas de sens au centre de l'agglomération.

L'objectif final pour la commune est de finaliser la mise en forme du boulevard urbain ce qui demande des espaces publics supplémentaires pour formaliser une centralité et de la densité

bâtie pour répondre aux besoins en logements alors que le foncier se raréfie et qu'il faut réduire la consommation foncière.

C'est bien la CAB qui portera le projet mais le projet n'est pas encore lancé ; il y aura des partenariats et des aménageurs. La mixité sociale est envisagée mais les conditions ne sont pas encore fixées dès lors que ce projet se fera à moyen terme après avoir déplacé le stade. Le PLU en vigueur avait envisagé cela dans une des OAP. Ces choix stratégiques nécessiteront plusieurs années pour leur mise en œuvre. Le PLU pourra encore évoluer pour fixer les règles de mixité, le cas échéant.

La Région s'interroge sur la nécessité de généraliser cette hauteur à l'ensemble de la zone pour une question d'équité.

La mairie estime que le risque de contentieux vient plutôt quand on augmente trop les hauteurs dans un environnement qui est souvent pavillonnaire. Il faut en effet faire attention aux lisières pour ne pas modifier de manière abrupte le paysage bâti. La commune soutient le social mais elle le fait avec sa maîtrise publique et sur des programmes neufs surtout ici où l'environnement bâti est déjà en R+3. Le rehaussement est plus difficile sur l'existant car on prend le risque de modifier des équilibres en place.

La hauteur est portée à 15 m. au lieu de 14 m initialement prévue pour permettre la réalisation des attiques.

Objet 3 : Révision allégée 1 – Réduction d'une zone A à classer en U

La mairie annonce que ce sera une crèche qui sera réalisée sur cette parcelle. La localisation est stratégique, face à l'école. Elle permet aux parents d'optimiser les déplacements. Cette structure est nécessaire car la demande est supérieure à la demande. Cet emplacement permettra de rééquilibrer spatialement l'offre entre quartier. Les quartiers sud viennent de se renforcer avec 110 logements supplémentaires, ce qui génère une intensification des circulations et donc certaines nuisances.

La vocation agricole est certes matérialisée par la présence d'un ESA qui avait été maintenu dans le PLU approuvé mais la mairie fait le constat amer de l'absence de candidats à l'agriculture et au maraîchage en particulier. En effet, hormis le fait de préserver les ESA, la commune a voulu les mobiliser pour les valoriser concrètement. Le PAT qui est adopté et financé permet de mobiliser 4 ha, socle pour un appel à projet pour de la production maraîchère. Malgré la mise à disposition du foncier, des bâtiments (permis accordés-travaux imminents), du matériel et la garantie de l'achat d'une partie de la production, aucun candidat ne s'est présenté. Il va falloir embaucher un technicien pour mener ce projet à bien ! Le rapprochement sous forme de convention avec les lycées agricoles n'a pas donné de résultat, ce qui est aussi décevant.

La parcelle d'une surface de 0,8 ha est dépourvue d'eau agricole et elle est entourée de maisons. Pour ne pas nuire au voisinage, il faudrait une production bio avec un haut niveau d'exigence. De plus, cette parcelle était en 2020 classée en zone urbaine ; le déclassement ne remet pas en question la compatibilité avec le PADDUC et le quota. La commune constate que les ESA s'embroussaille en absence de porteurs de projets agricoles. Les raisons sont multiples mais le bilan n'est pas optimal. Les demandes d'installation concernent l'élevage de porc et de bovins ; des élevages qui ne sont pas compatibles avec le caractère urbain de la parcelle et des périphéries urbaines.

La commune ne doit pas oublier qu'elle passe en CTPENAF : le rapport doit bien insister sur les efforts consentis par la commune en faveur de l'agriculture par ailleurs et exprimer le caractère stratégique de la parcelle ciblée par rapport à d'autres options dans les zones U ou AU.

Pour cela, le rapport insistera sur :

- Le PADD n'est pas contraire à ce projet ;
- L'équilibre entre les quartiers et sur les besoins du secteur sud ; Biguglia verra construire le 3^e groupe scolaire. La structure démographique est favorable aux ménages avec enfants ce qui explique aussi la forte demande.

La commune reconnaît avoir manqué du sens de l'anticipation sur ce projet et donc sur ce terrain qui par son emplacement et sa surface aurait dû être maintenu en zone urbaine. La révision allégée permet cependant de mettre en place un emplacement réservé destiné à la commune pour ce projet de crèche. La commune poursuit sa politique foncière au service de l'aménagement territorial.