

Haute-Corse

FURIANI



RAPPORT DE PRESENTATION

MODIFICATION n°1

Renforcement de la production de logements sociaux à Paternu

ENQUETE PUBLIQUE 2025

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

Modification n°1 prescription 13/10/2023

SOMMAIRE

RESUME

1-PROCEDURE DE REVISION ALLEE ET SES MOTIFS 6

1.1 La procédure

1.2 Les motifs

1.3- La compatibilité avec le PADD et le PLU

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

2-LE CONTEXTE REGIONAL A L'EGARD DU PARC SOCIAL 10

2.2 Evolution du zonage et du règlement

2.3 Les erreurs matérielles

3-LE CONTEXTE LOCAL 14

3.1 La population et la structure démographique

3.2 Le parc de logements

3.3 La politique communale en matière de production de logements sociaux

4- LE PROJET DANS LE PLU APPROUVE 20

5- LES MODIFICATIONS APORTEES AU REGLEMENT 29

5.1 L'évolution du règlement graphique

5.2 L'évolution du règlement de la zone UD

6- LES INCIDENCES DE LA MODIFICATION 31

6.1 Les incidences sur la production de logements

6.2 Les incidences sur les risques naturels

6.3 Les incidences vis-à-vis de la circulation

6.4 Les incidences sur la production de déchets

6.5- Les incidences Natura 2000

6.6 Les autres incidences

7- LES ELEMENTS DE CONCLUSION 35

RESUME

1. Introduction et procédure

Le rapport de présentation de la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Furiani, en Haute-Corse, expose les motivations et les démarches entreprises pour renforcer la production de logements sociaux dans le quartier de Paternu. Initiée par une délibération du conseil municipal le 13 octobre 2023, cette modification vise à satisfaire les obligations légales de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) et du Programme Local de l'Habitat (PLH). La commune de Furiani, en retard sur ses objectifs de logements sociaux, cherche à adapter son document d'urbanisme pour améliorer la mixité sociale et répondre aux besoins locaux en logements abordables.

2. Contexte régional et local

Le contexte régional souligne la situation tendue du marché immobilier en Corse, où le taux de pauvreté est élevé et le logement social joue un rôle crucial dans l'équilibre social et territorial. Le rapport de la DREAL 2024 met en lumière l'importance du logement social dans un marché où les loyers sont élevés et la demande de logements est forte. En Corse, seul Bastia atteint le taux de 25% de logements sociaux imposé par la loi SRU, alors que l'île affiche un taux de 10.3% contre 17.5% au niveau national.

Localement, la commune de Furiani, située en périphérie de Bastia, a connu une croissance démographique importante, passant de 565 habitants en 1975 à 5772 en 2020. Ce développement rapide entraîne des besoins croissants en logements, équipements et services. La population vieillissante et la diminution des classes actives mettent en évidence la nécessité d'adapter l'urbanisme pour favoriser la mixité sociale et retenir les jeunes actifs sur le territoire.

3. Projet et modifications du PLU

Le projet de modification du PLU de Furiani s'inscrit dans les objectifs du Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) approuvé, qui encourage la diversification des formes urbaines et des densités pour améliorer l'offre de logements. Les modifications apportées au règlement du PLU, notamment dans la zone UD, visent à faciliter la construction de logements sociaux tout en préservant la cohérence paysagère et en respectant les contraintes locales.

4. Incidences de la modification

Les incidences de la modification sur la production de logements sont significatives, avec la création de 40 à 50 logements sociaux supplémentaires dans le quartier de Paternu. Ces nouvelles constructions doivent respecter les réglementations en vigueur concernant les risques naturels, tels que les inondations, les incendies et les submersions marines. D'autres impacts potentiels, notamment sur la circulation, la production de déchets et les zones Natura 2000, ont été évalués et jugés compatibles avec les objectifs du projet.

5. Consultation et concertation publique

La modification n°1 du PLU est soumise à la consultation des personnes publiques associées (PPA) et à une concertation publique. Les PPA ont trois mois pour émettre un avis sur le projet, tandis que la concertation publique, menée parallèlement à l'arrêt de la révision allégée, vise à recueillir les observations et suggestions des citoyens. Le bilan de cette concertation sera intégré dans la délibération finale de l'arrêt du projet.

6. Conclusion

La modification n°1 du PLU de Furiani est une étape essentielle pour atteindre les objectifs de logements sociaux de la commune, conformément aux exigences légales et aux aspirations locales. En renforçant la mixité sociale et en améliorant la qualité de vie des habitants, cette modification contribue à la construction d'une ville plus inclusive et durable. Le projet, en cohérence avec le PADD, représente un effort significatif pour répondre aux besoins de logement des populations locales tout en respectant les dynamiques régionales et les contraintes environnementales.

En somme, cette modification du PLU de Furiani reflète une volonté communale de répondre aux défis sociaux et démographiques actuels, en intégrant de manière équilibrée les logements sociaux dans le tissu urbain existant et en promouvant un cadre de vie de qualité pour tous les habitants.

1- PROCEDURE DE MODIFICATION ET SES MOTIFS

1.1 La procédure

Par délibération du conseil municipal n°2023-77 en date du 13/10/2023, a été prescrite la modification n°1 du PLU en vigueur. Cet acte précise l'objet et les modalités de concertation du public.

L'objet de cette procédure vise le renforcement de la production de logements sociaux dans le quartier de Paternu au niveau de certaines parcelles ciblées. La commune doit répondre aux obligations du PLH en vigueur qui lui-même lui permet de répondre à celle de la loi SRU en matière de productions de logements sociaux. La commune étant en retard, elle apporte des améliorations de son document d'urbanisme pour répondre aux objectifs.

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	<i>Règlement des zones</i>	02/07/2020	16/09/2021	25/06/2024	25/06/2024	<i>Précisions apportées pour le secteur nouvellement crée UDb1</i>	<i>Mixité sociale en UDb2 – hauteur maximale</i>
6	Plans de zonage	02/07/2020	16/09/2021			<i>Plan général et zoom</i>	<i>Création d'un secteur UDb2 et extension du périmètre de mixité sociale</i>
7	CTPENAF	02/07/2020					
8	Espaces réservés	02/07/2020				<i>Création d'un espace réservé</i>	
9	Annexes sanitaires et servitudes	02/07/2020					

Le présent rapport de présentation sera inséré dans le dossier complet du PLU approuvé en vigueur.

Le règlement ainsi corrigé sera remplacé dans sa totalité afin de limiter toute confusion entre les différentes pièces.

1.2 Les motifs

La présente modification intervient dans le but de permettre la production de logements sociaux dans un des quartiers de la commune, le quartier de Paternu qui est un quartier résidentiel, exempté de servitudes de mixité sociale dans le PLU approuvé. Eu égard au retard enregistré dans l'offre en logements sociaux au niveau communal pour atteindre 25% du parc de résidences principales, la commune est aujourd'hui engagée dans un nouveau contrat de mixité sociale avec l'Etat et la CAB. Malgré ce contrat, la commune doit poursuivre les efforts de production en soulignant que cette catégorie de logements s'adresse à des populations locales dont les revenus empêchent un accès normal au logement à l'année dans un marché immobilier et foncier régional tendu.

Hormis son obligation légale, la philosophie communale reste axée dans la volonté de soutenir la mixité sociale sur son territoire et d'offrir un cadre de vie de qualité. Le renforcement des services publics (la halte-garderie, le Programme d'Alimentation Territoriale, les espaces publics dans le futur nouveau quartier du Bastio,...) sont autant d'actions qui construisent la ville de Furiani, ville qui remplit particulièrement ses fonctions d'intégration sociale.

Cette modification intervient en toute cohérence avec les objectifs du PADD approuvé et demande une adaptation de l'OAP du secteur de Paternu.

1.3 La compatibilité avec le PADD débattu et approuvé

Le projet envisagé à travers cette procédure est compatible avec le PADD en vigueur. Il précise ainsi page 13 du PADD au « 2.3. Mixer les formes urbaines et les densités pour inscrire la production de logements dans les limites fixées, et permettre le parcours résidentiel des Furianais. » du chapitre 2-DES PERSPECTIVES DE CROISSANCE EN RAPPORT AVEC LES CAPACITES DE LA COMMUNE :

La diversité des statuts d'occupation des logements est donc essentielle, particulièrement lorsque l'on sait que Furiani compte au 1^{er} janvier 2018, 174 logements locatifs sociaux, soit 8,4% de l'assiette de résidences principales, alors que la loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain) impose aux communes d'atteindre 25% de logements locatifs sociaux d'ici 2025. En 2017, l'Etat relevait un manque de 351 logements sociaux sur la commune.

La commune doit donc poursuivre ses efforts en matière de logement locatif social, mais aussi d'accession sociale. La mixité sera notamment favorisée dans les secteurs faisant l'objet opérations d'aménagement d'ensemble, comme ce sera le cas pour les zones à urbaniser (secteurs à OAP – orientations d'Aménagement et de Programmation). Des outils réglementaires seront mis en place dans ce but, imposant un nombre ou un taux de logements sociaux dans les secteurs stratégiques.

Le parcours résidentiel concerne l'ensemble des catégories sociales du territoire. Le PLU par son règlement autorise diverses typologies de constructions à savoir, logement individuel, logements collectifs, logements groupés. Cependant on notera qu'en dehors des opérations menées par des opérateurs sociaux ou publics, la production de logements sociaux restent spatialement concentrés alors que pour éviter ce qui est habituellement désigné comme une « ghéttoisation », il est préférable de permettre la mixité sociale par la mixité des typologies qui induit indirectement une mixité sociale des occupants. Ainsi, c'est dans ce sens que la modification du PLU intervient. Le PADD expose aussi les priorités en matière de développement agricole qui consacre les grandes entités. Le PADD expose clairement cette notion de parcours résidentiel qu'il est bon de rappeler ici :

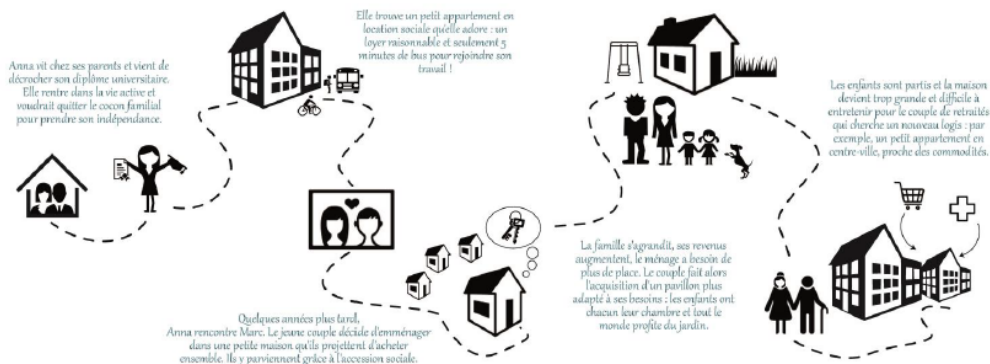
> Que faut-il entendre par « parcours résidentiel » ?

Le parcours résidentiel s'entend à partir du moment où l'on quitte le foyer familial.

Ainsi, un jeune qui démarre dans la vie, logera dans un petit appartement en location, social ou privé, qu'il quittera lorsqu'il se mettra en ménage pour une petite maison en location ou en accession sociale à la propriété.

Une fois bien installé dans la vie active, le ménage pourra accéder à la propriété d'un pavillon, que quitteront les propriétaires devenus âgés pour une surface plus réduite, par exemple un petit appartement en centre-ville, proche de toutes les commodités.

Le schéma ci-dessous illustre ce parcours.



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

Les personnes publiques associées (PPA) destinataires de la délibération prescrivant la modification n°1 seront consultées préalablement à l'approbation. Le projet n'ayant aucune incidence sur les espaces agricoles ou naturels du PLU en vigueur et agissant dans une zone à caractère urbain, il n'est pas nécessaire de saisir la CTPENAF et l'autorité environnementale.

Les modalités de **la concertation publique** ont été fixées par la délibération du 13/10/2023. La concertation du public est menée en parallèle. Le bilan de cette concertation figurera dans la délibération d'approbation.

Les modalités de mise à disposition du public sont fixées par la délibération sus visées.

Il est proposé au Conseil municipal de prescrire la procédure de modification n°1 du PLU de la Commune et d'approuver les modalités de mise à disposition du dossier au public suivantes :

- Apposition d'affiches aux lieux d'affichage habituels de la commune fréquentés par le public : Centre administratif de la Commune
- Insertion dans la presse régionale, le site internet de la commune et cela au moins 8 jours avant la mise à disposition ;
- Lors de la mise à disposition du public, possibilité de consulter un dossier de présentation de la modification simplifiée, ainsi qu'un exemplaire du PLU opposable en mairie de Furiani aux heures et jours habituels d'ouverture ;
- Lors de la mise à disposition du public, possibilité de déposer les observations sur un registre ou de communiquer une requête à partir du mail dédié : plu.furiani20600@gmail.com

Les Personnes Publiques Associées seront informées du lancement de la procédure et seront destinataire du dossier pour un avis préalable à l'arrêt de la modification. A l'arrêt de la procédure, les PPA disposeront de 3 mois pour émettre leur avis.

Ce dossier sera mis à disposition du public pendant la durée de la procédure jusqu'à son arrêt. Les conditions de la concertation publique doivent permettre au plus grand nombre d'habitants de s'informer et d'émettre des observations ; les jours et heures de consultation seront portées à la connaissance du public par voie de presse, par affichage et sur le site web de la commune. Ainsi, les pièces de la procédure seront mises à disposition au fur et à mesure de l'avancement en format papier en mairie et en téléchargement sur le site Web de la mairie.

Extrait de la délibération

A l'issue de la concertation du public et de la réception des avis de l'Etat, une enquête publique aura lieu avant approbation.

2- LE CONTEXTE REGIONAL A L'EGARD DU PARC SOCIAL

2.1- La situation du parc social en Corse en 2023

Comprendre l'objet de la modification du PLU de Furiani c'est comprendre avant tout le contexte régional à l'égard du parc de logements sociaux. Dans le rapport annuel de 2024 « Adéquation structurelle et géographique du logement social en Corse », la DREAL expose clairement le contexte particulier insulaire dans ses propos introductifs qui sont repris ici quasi-intégralement :

« Dans un contexte de marché immobilier tendu et un taux de pauvreté élevé, le logement social en Corse apparaît comme un élément important dans l'équilibre social et territorial de l'île. [...] La diminution de la taille des ménages constatée depuis les années 80 à l'instar du national, et la croissance particulièrement soutenue de la population de l'île, a induit une augmentation du nombre de ménages et de logements, en particulier des logements de plus petite taille.

Entre 2009 et 2020, le nombre de résidences principales en Corse a augmenté de 18% tandis que les résidences secondaires ont fait un bond de 29%. Ces différents éléments ont un impact sur les loyers. [...]

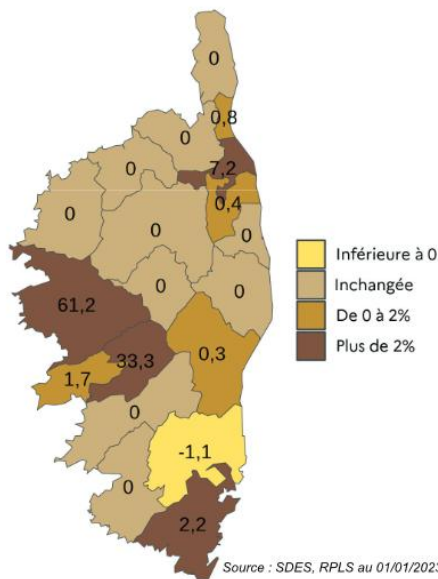
Dans ce contexte, le logement social peut jouer un rôle essentiel dans l'accès au logement, alors même que la Corse cumule une situation de pauvreté plus importante que dans les autres régions métropolitaines. Parmi les cinq communes soumises à la loi SRU, seule Bastia atteint les 25% de logements sociaux, alors que l'île affiche un taux de logement social de 10,3% contre 17,5% au niveau national. De ce fait, les logements sociaux insulaires accueillent moins d'un locataire sur cinq contre plus d'un sur trois en moyenne nationale.

Plus du tiers des locataires sont des personnes seules. Cette part est cependant moins élevée qu'au niveau national où ce type de ménages occupe plus de 40% du parc. Autres différences, la part des familles monoparentales et des plus de 60 ans qui apparaissent sur-représentés par rapport à la moyenne métropolitaine.

En 2023, sur les 7 675 demandes qui ont été déposées, plus du quart ont pour motif principal la cherté des logements (20% au niveau national). La moitié d'entre elles sont émises par des personnes seules, bien que les T1 ne sont en 1er choix que dans 14% des dossiers. Les T2 et T3, très majoritairement sollicités, regroupent 7 demandes sur 10 en Corse.

Un peu plus de mille demandes ont été satisfaites en 2023. Près d'un quart des ménages demandeurs constitués de couples avec une ou deux personnes à charge ont bénéficié d'une attribution, contre un peu plus d'une sur cinq pour les personnes isolées avec enfants et seulement une sur dix pour les personnes seules. Les taux d'attribution pour les agglomérations de Bastia et Ajaccio sont assez proche de la moyenne régionale qui est de 14% de demandes satisfaites. [...]. »

Evolution du nombre de logements sociaux par EPCI (en %) Entre 2022 et 2023



Au niveau régional, le **retard en matière de production de logements sociaux** n'est pas contesté mais reste un sujet sensible dans le domaine de l'aménagement du territoire et à l'égard de l'appréhension persistante de la part du monde politique et de l'opinion publique. Alors que la Corse présente de très fortes disparités salariales et connaît un taux de pauvreté élevé, ces logements sont une des voies d'issue pour de nombreux ménages locaux en zones urbaines, périurbaines notamment, là où la demande est la plus forte. Le contexte foncier et des prix de la construction endurent les conditions de réalisation et c'est pourquoi le marché est sous pression constante. Si des rattrapages sont en cours (+316 logts en 2022), les déficits persistent.

2.2- le profil des demandeurs et de la production

La typologie des demandeurs est en évolution et le parc doit s'adapter. Dans ce retard structurel, la Corse peut bénéficier d'un avantage qui est celui de détenir un parc plus récent et donc plus performants d'un point de vue énergétique. Par ailleurs, dans le cadre d'un PLU ou d'un SCoT, il est temps de se donner les moyens d'éviter certains écueils observés par le passé dans d'autres régions de France. Ainsi pour accompagner une intégration naturelle de ces logements dans le tissu urbain, les documents d'urbanisme peuvent prendre des dispositions particulières pour y parvenir.

Le logement social représente 10,3% des résidences principales en Corse

Selon les données du recensement de la population 2020, seulement 8,2% des ménages sont en HLM en Corse, contre 14,7% au niveau national. Un taux qui rapporté aux seuls locataires est de 18,4% contre 34,5% en moyenne nationale. Un paradoxe compte-tenu du taux de pauvreté insulaire (14,5%) qui est le plus élevé de France métropolitaine.

Chiffres clés du parc social corse 2023

(Source : Enquête RPLS)

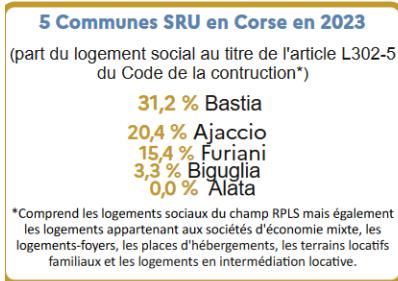
15 837 logements sociaux
10,3% des résidences principales
 (France métro. 17,5%)

Taux de vacance totale :
3,3% (France métro. 2,7%)

Taux de vacance "structurelle" :
0,9% (France métro. 1,6%)

Taux de mobilité
6,6% (France métro. 9,5%)

Pour la Corse, les dispositions de la loi SRU s'appliquent aux communes de plus de 3 500 habitants comprises dans une agglomération, au sens du recensement de la population (unité urbaine), de plus de 50 000 habitants, comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants.



En 2023, en Corse, cinq communes sont concernées : Bastia qui satisfait à ses obligations de logements sociaux, trois communes, Ajaccio, Furiani et depuis peu (2023) Alata, déficitaires mais engagées dans un processus de rattrapage, et une commune carencée (n'ayant pas respecté les objectifs fixés) : Biguglia. (figure 2).

Les prélèvements sur les ressources des communes ne remplissant pas leur obligation de production de logement social.

Les communes qui ne remplissent pas leur obligation de production de logement social au sens de l'article L 302-5 sont sanctionnées par un prélèvement annuel sur les ressources fiscales. Ce prélèvement peut exclusivement être utilisé pour le soutien de la construction de logements sociaux. Cette sanction est prévue par l'article L 302-7 du Code de la Construction et de l'Habitation. En effet, l'article L 302-7 prévoit en son huitième alinéa, depuis la loi Egalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017 (n°2017-86), que le montant de ces prélèvements soit versé « en Corse, à l'Office Foncier de la Corse mentionné à l'article L 4424-26-1 du CGCT ».

Extrait : « Adéquation structurelle et géographique du logement social en Corse », page 6-8

Les projets les plus récents tentent d'apporter des réponses adaptées (T1 et T2) aux profils des demandeurs qui sont pour 2/3 des personnes seules ou ayant une personnes à charge. Il faut également souligner que les demandes sont très nombreuses chez des personnes de plus de 60 ans : ils représentent 16% des locataires actuels (13% au niveau national) alors que cette même catégorie est la plus touchée par la pauvreté au niveau national (30% de plus qu'au niveau national pour les 60-74 ans et le double au-delà). Dans le dernier bilan, 47,2% des demandes sont issues de personnes seules et seulement 31% obtiennent une attribution. En effet, les T1 ne représentent que 17,1% de l'offre.

Les demandes sont globalement motivées par **la cherté des loyers** dans le marché privatif. Cela peut induire de fait, une inadéquation de la taille du logement aux besoins du ménage. Les demandeurs en Corse sont à 80% des français et l'âge moyen de ces mêmes demandeurs est de 46 ans. Notons également que la majorité des demandeurs est éligible au PLAI, taux similaire au niveau

national et 65% des demandeurs ont un revenu par unité de consommation inférieur à 1500 euros/mois.

Les délais d'attente sont de l'ordre de deux ans car hormis une offre insuffisante, le taux de mobilité est très bas. Le taux d'attribution au niveau des agglomérations ajacciennes et bastiaises est proche du taux national.

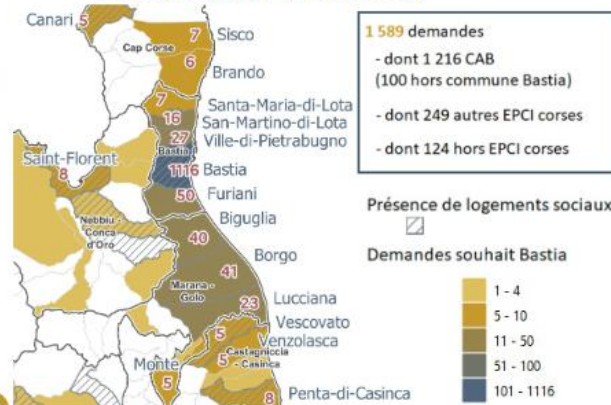
Zoom : Les demandes sur la commune de Bastia

Bastia concentre 43,4% des demandes de logements sociaux en Haute-Corse et 40,1% des attributions du département.

Un peu plus de 15% de ces demandes émanent de résidents d'autres communes corses. Les demandes issues d'EPCI continentales représentent, comme pour Ajaccio, 7% des demandes.

Le plus grand nombre de demandes est le fait des communes proches possédant des logements sociaux. Furiani, Borgo et Biguglia comptent plus d'une quarantaine de

19. Répartition des dépôts de dossiers sur Bastia (1er souhait Bastia) selon la commune du demandeur



Source : SNE - RPLS

demandes ayant pour 1^{er} souhait Bastia. Ce sont également les communes environnantes les plus peuplées. A noter que deux d'entre elles (Furiani et Biguglia) sont soumises à une obligation SRU et que leur taux de logement social est respectivement de 11,8% et 2,8%.

Demandses de logement sociaux sur la commune de Bastia - 2023

(Source : Infocentre SNE - RPLS - Insee)

Population : 48 296 habitants (RP 2020).

5 225 logements sociaux (25,2% des résidences principales)

1 589 demandes ayant pour 1er souhait Bastia dont 70% déjà résidents bastiaises.

Extrait : « Adéquation structurelle et géographique du logement social en Corse », page 6-8

2.3- La perception du logement social par l'opinion publique

La perception du logement social est un sujet vif parfois tabou alors que 70% des français et certainement plus encore en Corse, sont éligibles pour des questions de niveaux de ressources.

Il existe une vraie distorsion entre la production actuelle de logements sociaux et les représentations nourries par les réalisations passées ; aujourd'hui les projets proposés sont diversifiés et architecturalement qualitatifs. Dans cette perception des projets de logements sociaux, il est essentiel que le traitement des espaces publics qui les lient au tissu urbain existants soient traités avec soin. Si cela est vrai pour n'importe quelle opération immobilière, c'est ici encore plus prégnant pour déconstruire les préjugés qui nourrissent nombre de contentieux. La diversification de la typologie accompagnent une meilleure acceptation notamment lorsque le paysage pavillonnaire prédomine. Le coût de production ne permet pas cela de manière systématique mais on observe que la tendance est à des

gabarits plus modestes adaptés notamment au contexte périurbain et rural. Le nouveau contexte imposé par la ZAN de la loi Climat et Résilience en plus des coûts de production justifient aussi la nécessité de densifier les programmes.

Le logement social constitue parfois une étape dans le parcours résidentiel des familles. En effet, près de 70 % des ménages français y sont éligibles. Dans les territoires ruraux ou périurbains, qui ont connu un développement homogène de type pavillonnaire, il joue pleinement ce rôle pour les familles monoparentales, les jeunes actifs, ou encore des retraités souhaitant un logement, notamment pour se rapprocher des services et bénéficier d'un logement plus adapté. Par ailleurs, les élus soulignent que cette offre locative soutient le renouvellement de la population et le fonctionnement des équipements publics.

Extrait

Au niveau régional, la Corse est engagée dans une dynamique positive mais dans un contexte contraint de concurrence foncière, de cherté de la vie et des coûts de production. La Corse bénéficie de ressources financières et techniques importantes pour engager ce processus de rattrapage comme le montre le contrat de mixité sociale 2023-2025 signé par la CAB, la commune de Furiani et l'Etat.

3- 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.

3.1- La population et la structure démographique

Située dans la périphérie de Bastia, Furiani connaît 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'endigüe pas un phénomène de **vieillesse 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.

3.2- 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 connaît 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
<i>Résidences principales</i>	127	186	383	965	1 282	1 868	2 171	2 402
<i>Résidences secondaires et logements occasionnels</i>	30	2	15	49	53	31	107	96
<i>Logements vacants</i>	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 collectifs (52 maisons construites pour 218 appartements entre 2014 et 2020). La pression foncière, les évolutions 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.

3.3- la politique communale en matière de production de logements sociaux

La commune de Furiani est membre de la CAB et bénéficie donc du PLH qui instaure la politique de l'habitat à moyen et long terme. En matière de production de logements sociaux, l'EPCI est tout aussi en retard que la Région avec des nuances propres à la Haute Corse et l'EPCI en particulier.

Furiani fait partie de la Communauté d'Agglomération de Bastia qui comprend 5 communes membres, San Martino di Lota, Santa Maria di Lota, Ville di Pietrabugno, Bastia et Furiani. Cette dernière a pour compétence l'équilibre social de l'habitat avec notamment :

- L'élaboration du Programme Local de l'Habitat,
- La politique du logement d'intérêt communautaire,
- L'action et les aides financières en faveur du logement social d'intérêt communautaire,
- Les réserves foncières pour la mise en œuvre de la politique communautaire d'équilibre social de l'habitat,
- L'action par des opérations d'intérêt communautaires en faveur du logement des personnes défavorisées,
- L'amélioration du parc immobilier bâti d'intérêt communautaire.

Extrait du Contrat de Mixité Sociale 2023-2025.

La DREAL qui établit des bilans annuels constatent ainsi des tendances d'amélioration mais qui ne comblent pas les déficits structurels alors que la demande persiste toujours aussi soutenue et que le contexte foncier et urbain se durcit.

La commune est **activement engagée dans le processus de rattrapage** et de consolidation du parc de logements sociaux car au sein de sa population les besoins sont réels et cela malgré les recours quasi-systématiques des riverains contre ces projets qui sont perçus généralement avec beaucoup d'à priori. Notons que dans l'imaginaire collectif, ces logements sont sources de problèmes liées à leur occupants ; or en Corse en particulier comme cela est relevé ci-avant, la sociologie des occupants est à 80% française, à 53% salariés dans le privé et à 12% retraités. Cette méconnaissance des dispositifs HLM est nuisible en premier lieu pour les populations locales dont l'éligibilité est très élevée du fait du bas niveau de salaire. Rappelons que la Corse est la région où la part de pauvreté est la plus élevée.

L'état des lieux communal décrit avec précisions dans le récent contrat de mixité sociale 2023-2025 établit le constat suivant :

Le parc social de la commune compte 311 logements sociaux avec d'une part 253 logements sociaux classiques répartis entre deux bailleurs : Erilia 205 LLS et OPH2C 48 LLS. Et d'autre part 58 équivalent logements gérés par l'association « Le foyer de Furiani » avec 45 logements maison-relais et 38 places de CHRS.

Comme on peut le voir sur le tableau qui répartit le parc par typologie ci-dessous, le parc social est constitué **majoritairement de T3 et de T4** (81 % du parc). Les T1-T2 ne constituent que 14 % du parc.

Extrait du Contrat de Mixité Sociale 2023-2025.

La commune engagée dans ce processus bénéficie d'un parc relativement récent puisque 72% des logements est postérieur à 2000. Le taux de vacances est très faible alors que le délais d'attribution reste supérieur à 1 an.

Concernant le profil des demandeurs enregistrés en 2022, 91 % des ménages ont des ressources inférieures ou égales aux plafonds PLUS et 69 % des ménages ont des niveaux de ressources inférieurs aux plafonds du PLAI. Cela témoigne d'un public demandeur particulièrement fragile. 39 % des demandeurs sont des personnes seules et ce chiffre monte à 60 % si on ajoute les personnes seules avec une personne à charge. Cela témoigne d'un besoin accru en petite typologie de logements. Les demandeurs sont principalement : des locataires du parc privés (42%), des locataires du parc public (33%) et des jeunes logés chez leurs parents (13 %). Les principaux motifs avancés par les demandeurs sont : un logement actuel trop cher (24%), un logement trop petit (13%), une séparation (7%), un logement inadapté au handicap (7%) et un logement non décent (7%). Si l'on regarde leur situation professionnelle, les demandeurs sont des salariés du privé (40%), des bénéficiaires du chômage (13%), des agents de la fonction publique de l'État (6%) et des étudiants ou des apprentis (1%). Le reste des demandeurs ne rentre pas dans les catégories déjà citées (40%).
Ces données sont issues du Système national d'enregistrement (SNE)

Extrait du Contrat de Mixité Sociale 2023-2025.

La commune a vu s'accroître l'objectif de logements sociaux à produire. En réalisant son PLU elle a instauré des outils pour les atteindre. En effet, le PLU dispose de 3 emplacements réservés pour 190 LLS mais aussi d'une zone où s'applique la servitude de mixité sociale pour certaines opérations immobilières :

Cela se traduit par un secteur de mixité sociale, qui couvre une partie des zones UDa/UDb et UC du PLU et qui impose que les constructions et opérations à usage d'habitat de plus de 400 m² ou créant 6 logements ou plus, comportent au minimum 30 % de logements locatifs sociaux.

Pour palier à certaines dispositions pouvant causer des difficultés techniques sur la réalisation de projets, la Commune a inscrit dans les dispositions générales du PLU (article 1.7), la possibilité de réaliser des projets compte tenu de leur utilité publique ou de leur intérêt collectif, nonobstant les dispositions réglementaires notamment sur les articles définissant le respect de règles d'implantation et de hauteur.

Extrait du Contrat de Mixité Sociale 2023-2025.

La commune a su aussi formaliser les OAP de manière à en faire un outil de mixité sociale :

La mixité a été favorisée dans les secteurs faisant l'objet d'opérations d'aménagement d'ensemble pour les zones à urbaniser (secteurs à OAP – orientations d'Aménagement et de Programmation).

En effet, les OAP du PLU permettent une production de près de 241 logements sociaux définis comme suit :

- OAP du « BASTIO » : 80 LLS imposés.
- OAP de « PIEVE DI L'ORTU » : 48 LLS déjà livrés.
- OAP du « PARC IMPERIAL » : 33 LLS, permis accordé en date du 06/03/2023.
- OAP de « PRECOJU » : 80 LLS imposés.

Extrait du Contrat de Mixité Sociale 2023-2025.

La commune s'attèle à lever les contraintes qui pèsent sur les projets. Ainsi en signant en 2024 le Contrat de Mixité sociale avec l'Etat et la CAB, la commune confirme sa volonté et s'est engagée à mener plusieurs opérations en ce sens avec des partenariats et de financements publics :

- Ouverture par la CAB d'un foyer pour jeunes travailleurs d'une capacité de 34 logements dans les anciens locaux de la SC Bastia situé à Furiani ;

- Edification de 23 logements dans le quartier de la mairie : un échange foncier est en cours avec Erilia en ce sens ;
- Edification d'un programme d'environ 40-50 logements dans le quartier de Paternu qui fait l'objet de la présente modification pour sa mise en œuvre.

Soit au total une production globale comprise entre 90 et 100 logements avec une diversité typologique qui vise à répondre notamment aux personnes seules ou aux petits ménages. Comme pour l'ensemble de l'île, les petites surfaces font défaut face à la demande.

Le parc social de la commune compte 311 logements sociaux avec d'une part 253 logements sociaux classiques répartis entre deux bailleurs : Erilia 205 LLS et OPH2C 48 LLS. Et d'autre part 58 équivalent logements gérés par l'association « Le foyer de Furiani » avec 45 logements maison-relais et 38 places de CHRS.

Comme on peut le voir sur le tableau qui répartit le parc par typologie ci-dessous, le parc social est constitué majoritairement de T3 et de T4 (81 % du parc). Les T1-T2 ne constituent que 14 % du parc.

Extrait du Contrat de Mixité Sociale 2023-2025.

La mise en œuvre de ce contrat de mixité sociale exige de mobiliser avec plus de force l'ensemble des outils disponibles dont le PLU. Ainsi dans le volet Objectifs de ce contrat, il est écrit :

II. Les engagements dans le PLU :

La Commune s'engage à maintenir sa politique sociale dans son document d'urbanisme et à étudier les possibilités d'évolution des secteurs dédiés à l'obligation de mixité sociale dans la limite des contraintes réglementaires.

Extrait du Contrat de Mixité Sociale 2023-2025.

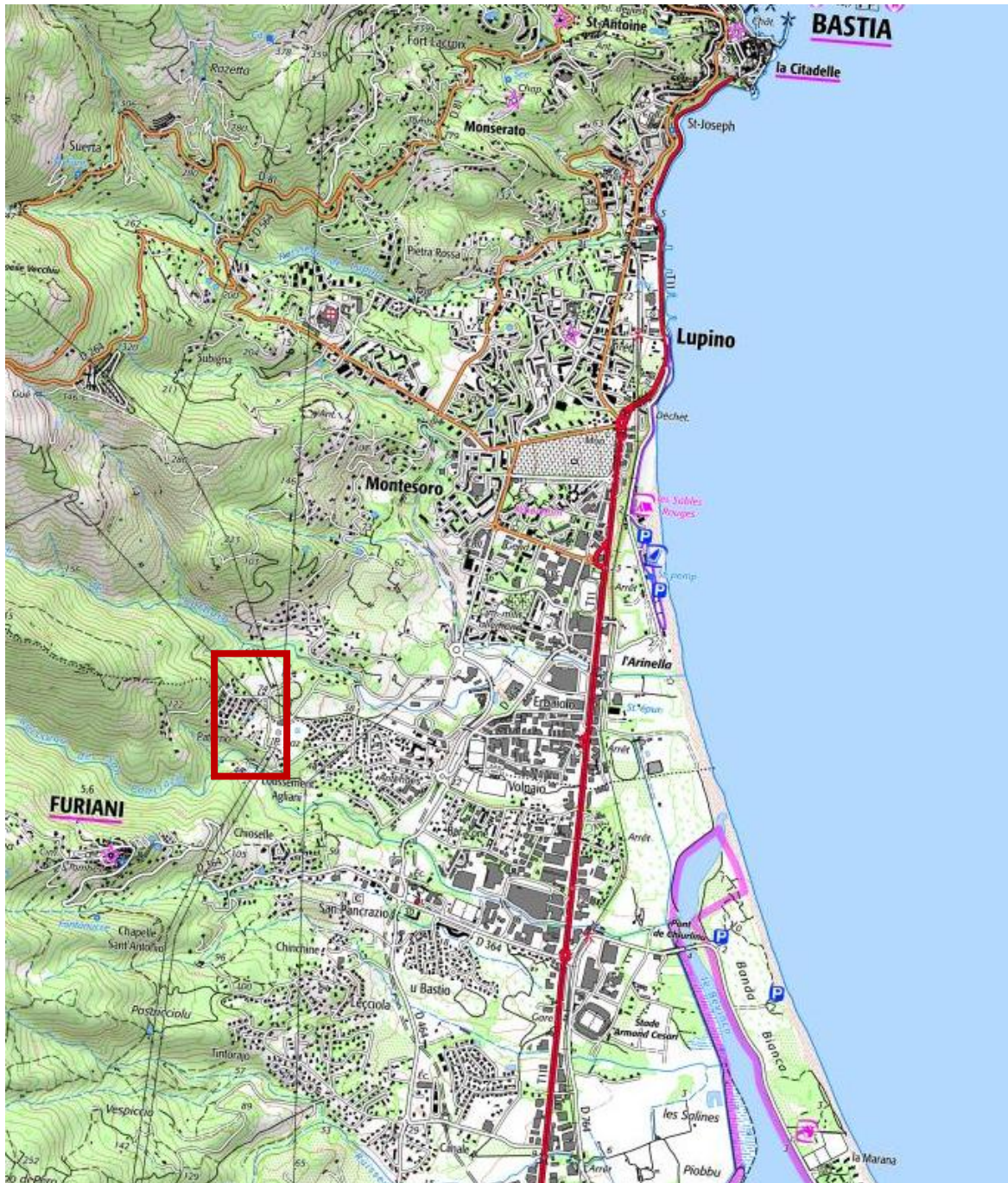
« La qualité du programme, la justesse de son échelle dans son contexte ainsi que la qualité architecturale, urbaine et paysagère du projet constituent les ingrédients indispensables à la réussite d'une opération qui s'enrichira au fil du dialogue que la collectivité aura su établir avec les différents Acteurs. » »

Extrait Comment mieux intégrer la mixité sociale dans les PLU – Département Isère/CAUE/Etat

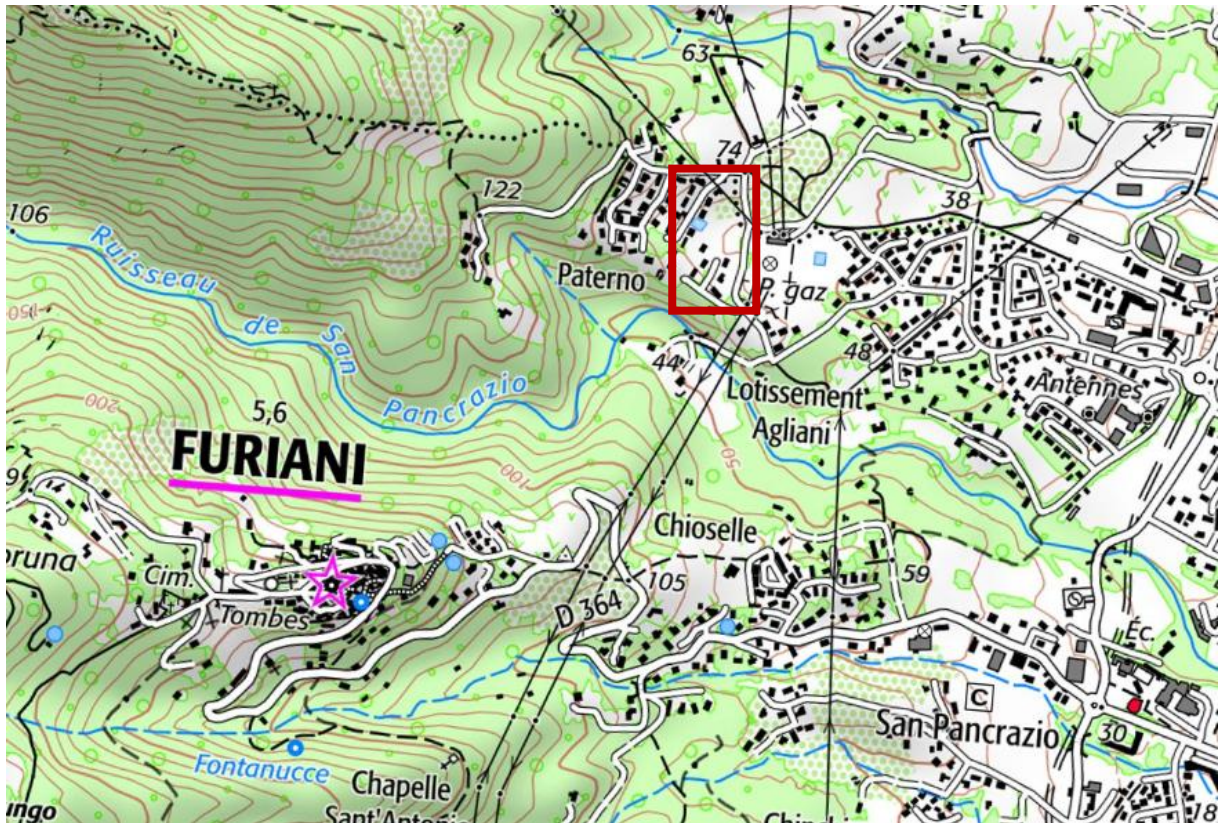
C'est donc en réponse à ce moyen retenu, que le PLU fait l'objet de la modification n°1.

4- LE PROJET DANS LE PLU APPROUVE

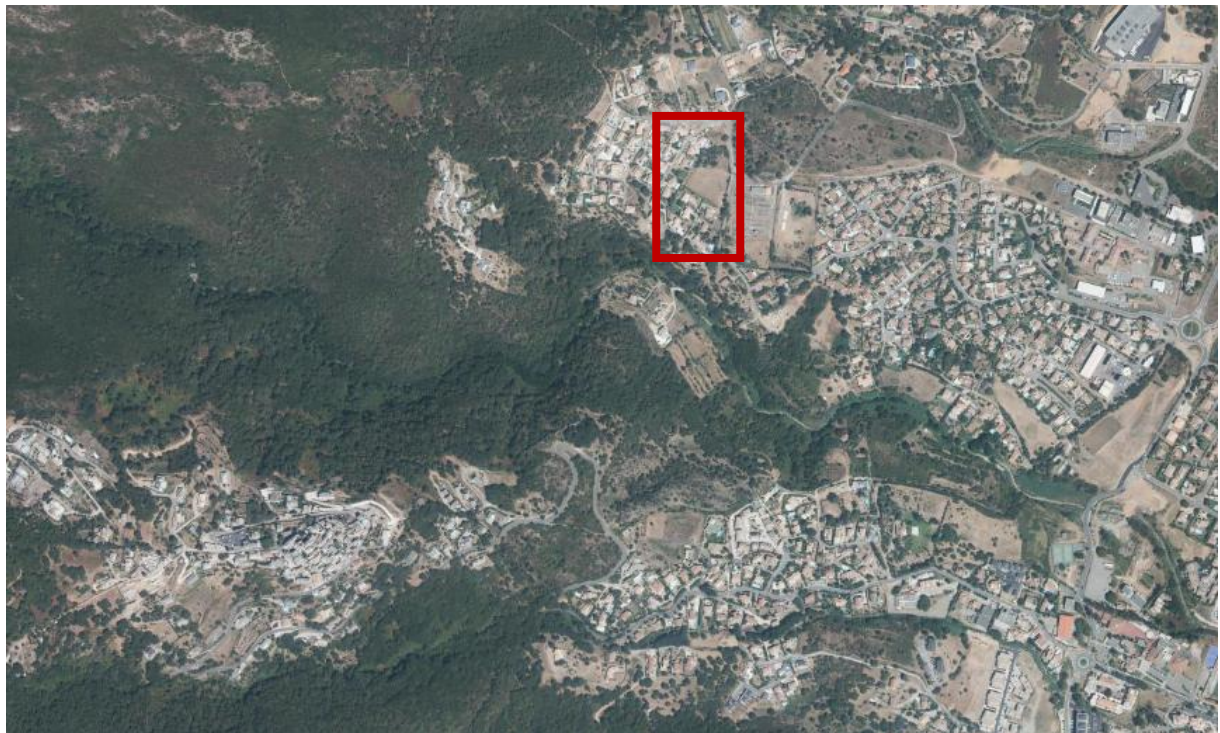
Situé dans le quartier de Paternu en limite directe avec la commune de Bastia, les parcelles concernées par le projet sont classées **en zone UDb** du PLU. Elles ne sont pas concernées par une OAP. Elles couvrent une surface totale **de 0,6158 ha** dans une zone de 41,55 ha.



*Extrait de la carte IGN – Espace urbain en limite nord de la commune
Localisation des parcelles dans l’agglomération.*



Extrait BDscan25 IGN copyright 2024



Extrait ortho photo 2019 IGN copyright 2024



Extrait ortho photo 2019 IGN copyright 2024 – ech : 1/1500 e.



PLAN LOCAL D'URBANISME
Commune de Furiani

REGLEMENT GRAPHIQUE

1 – Plan Général

Légende

- Parcelle
- Bâti
- Zones et secteurs
- Vocation des plages**
- Naturelle
- Naturelle fréquentée
- Semi urbaine
- Les emplacements réservés au titre de l'article L161-41**
- Emplacements réservés au titre de l'article L151-41-1* à 3*
- Emplacements réservés au titre de l'article L151-41-4*
- Autres éléments réglementaires**
- Espace Boisé Classé
- Espaces proches du rivage
- Bande d'identification du périmètre Inconstructible des 100 mètres
- Marge de recul
- Périmètre OAP
- Monument historique
- Périmètre de protection des Monuments Historiques (500 mètres)
- Coupure d'urbanisation
- Zone non aedificandi
- Secteur de mixité sociale au titre de l'article L151-15



Les parcelles sont localisées dans un quartier résidentiel constitué de maisons individuelles en amont de la zone.



Vue des parcelles depuis le chemin de Bastani – Arrière plan résidentiel



L'en-tête du règlement précise ainsi :

Caractère de la zone

La zone UD correspond à des secteurs résidentiels d'habitat individuel, pouvant ponctuellement accueillir des constructions à usage économique

Elle comprend :

- Un secteur UDa à dominante d'habitat individuel pavillonnaire, pouvant accueillir des activités économiques, situé plutôt dans les secteurs de plaine,
- Un secteur UDb à dominante d'habitat individuel pavillonnaire d'une densité moindre, pouvant accueillir des activités économiques, situé plutôt dans les secteurs de collines,
- Un secteur UDb-pr d'habitat individuel pavillonnaire, situé dans l'emprise des Espaces proches du Rivage,
- Un secteur UDC-pr d'habitat individuel pavillonnaire, en attente de l'assainissement collectif, situé dans l'emprise des Espaces proches du Rivage.

Une partie de la zone UD (partie des secteurs UDa et UDb au nord de la commune) fait l'objet d'un **secteur de mixité sociale** au titre de l'art L151-15 du Code de l'Urbanisme, imposant la réalisation d'un pourcentage de logements locatifs sociaux pour les opérations de logements collectifs de plus de 400 m² de Surface de Plancher ou créant 6 logements ou plus.

Extrait du règlement approuvé de la zone UD et du secteur « b » - page 106

En lisière aval des terrains, un poste EDF (zone UE) situé sous la route dite de « chemin de Bastani » qui relie ces résidences aux quartiers plus denses le long de la RD464 (route Impériale). Le poste électrique classé en UE est le point de départ de plusieurs lignes de hautes tensions qui génèrent une servitude au droit des parcelles traversées par lesdites lignes. Aucun emplacement réservé n'affecte les parcelles mais elles bénéficieront de l'élargissement de la voie et de la remise en état du chemin qui lui fait l'objet d'un emplacement réservé V3 au PLU approuvé.

Cette partie de la commune est affectée par plusieurs risques naturels. Le périmètre d'étude est quant à lui particulièrement affecté par :

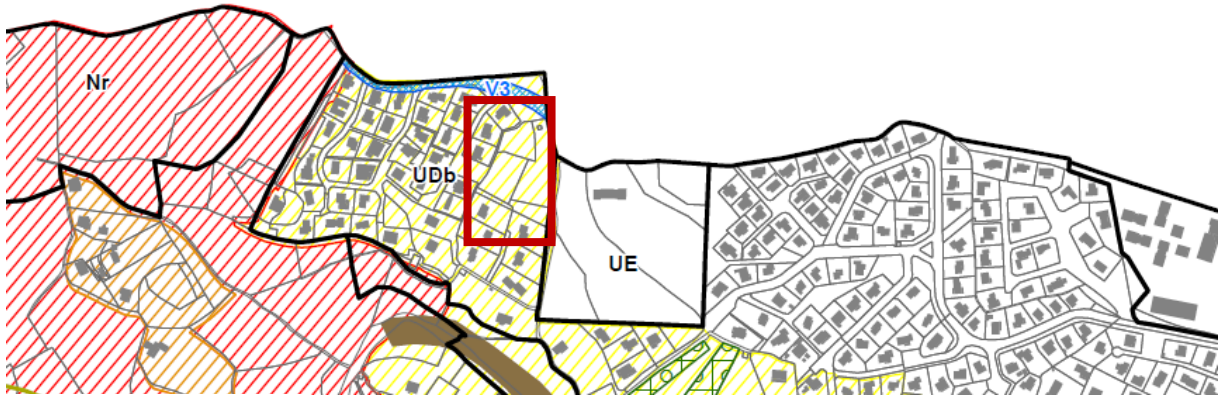
- L'aléa torrentiel modéré du PPRi en vigueur
- L'aléa faible de retrait et gonflement d'argile ;



PLAN LOCAL D'URBANISME
Commune de Furiani

REGLEMENT GRAPHIQUE

2 – Risques Inondations et Feux de Forêts



Plan de prévention du Risque Inondation

Alea geomorphologique

Aléa très fort

Alea torrentiel

Aléa modéré

Aléa fort

Aléa très fort

Alea plaine

Aléa modéré

Aléa fort

Aléa très fort

PLU

Les emplacements réservés au titre de l'article L151-41

Emplacements réservés au titre de l'article L151-41-1° à 3°

Emplacements réservés au titre de l'article L151-41-4°

Plan de prévention du Risque de feu de Forêt

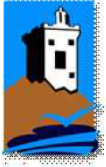
Risque fort

Risque sévère (B0)

Risque modéré à sévère (B1a)

Risque modéré (B1)

Extrait légende Plan n°2



PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de Furiani

Risques
Plan de Prévention des Risques Technologiques
(ENGIE)

Zone d'interdiction stricte

Zone d'autorisation sous condition

Aléa de retrait et gonflement des argiles

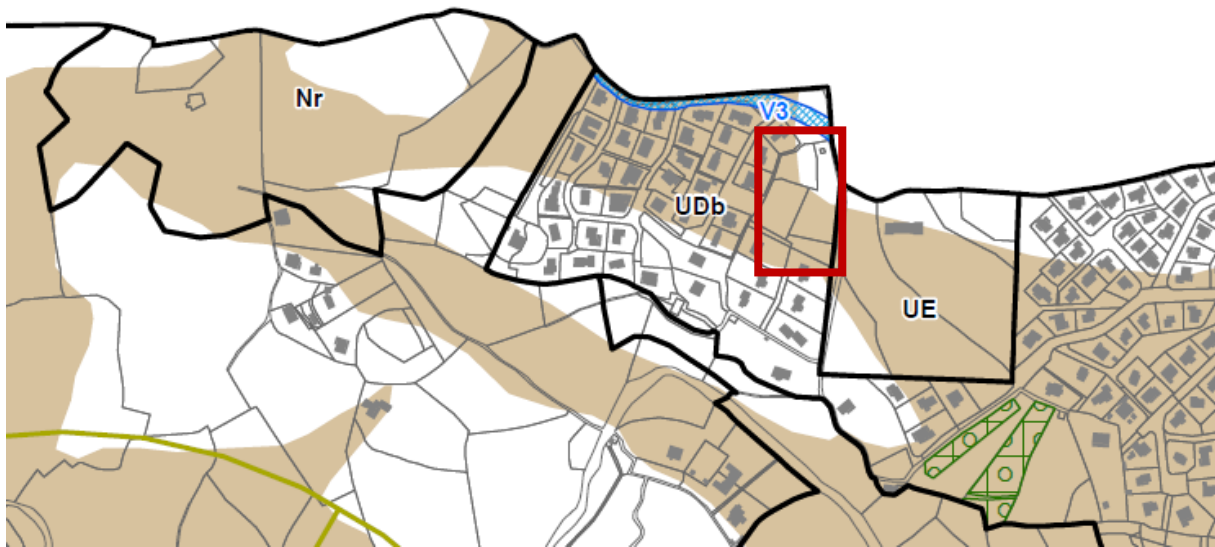
Faible

Moyen

Périmètre indicatif de présence potentielle d'amiante

REGLEMENT GRAPHIQUE

3 – Autres risques



Extrait du règlement graphique 3 – PLU approuvé

Ces parcelles se situent en dehors de toutes les couloirs écologiques (TVB et trame noire) d'après le PLU approuvé et son plan n°5 qui s'y réfère.



PLAN LOCAL D'URBANISME
Commune de Furiani

REGLEMENT GRAPHIQUE

4 – Trame Verte, Bleue et
noire

Légende

Parcelle

Bâti

Zones et secteurs

Continuités écologiques trame verte et bleue

Arbre remarquable

Corridor terrestre

Réservoir de biodiversité

Corridor aquatique

Trame noire

Restriction d'éclairage

Trame noire stricte

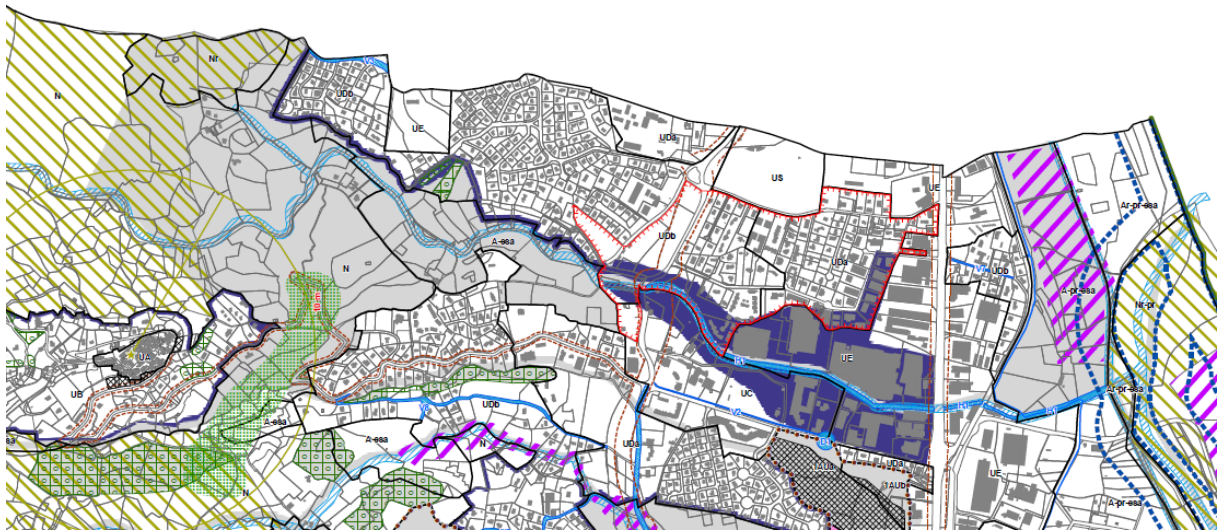
PLU

Vocation des plages

Naturelle

Naturelle fréquentée

Semi urbaine



Extrait du règlement graphique 3 – PLU approuvé

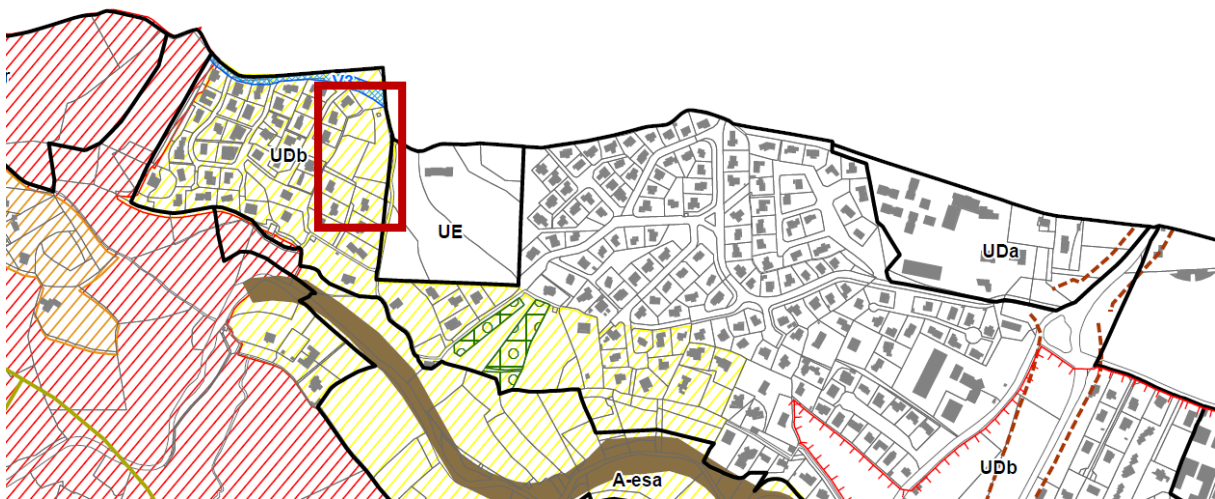
5- LES MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT

Dans la vaste zone UDb à vocation résidentielle partiellement concernée par une servitude de mixité sociale à l'est, poursuit sa structuration urbaine en accueillant des constructions nouvelles, essentiellement des résidences principales.

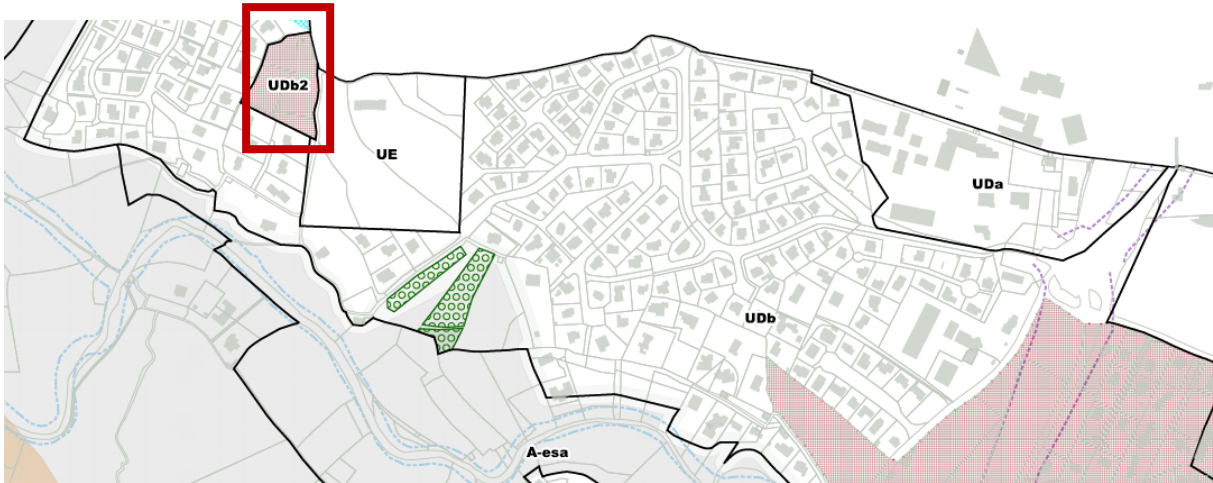
Face au contexte foncier tendu et face à l'obligation qui s'impose à la commune de produire une offre importante en logements sociaux pour atteindre les objectifs de mixité sociale de la loi SRU (article 55), la commune doit optimiser les opportunités qui s'offrent à elle tant sur le foncier public que privé. Aussi, dans l'impossibilité de regrouper l'ensemble des logements à produire en un seul et unique site, la commune a prévu dans son PLU approuvé des emplacements réservés destinés à la production de logements sociaux et un seul secteur de mixité sociale en UDb au titre du L.151-15 du CU. Face au retard accumulé, la commune a signé avec l'Etat et la CAB, un contrat de mixité sociale 2023-2025 qui la pousse à poursuivre l'optimisation du PLU en ce sens en sachant qu'avec la ZAN, le foncier disponible sera de plus en plus difficile à mobiliser.

5.1 L'évolution du règlement graphique

Pour parfaire donc le PLU en ce sens et atteindre cet objectif d'intérêt général, la commune procède la **délimitation d'un second périmètre de mixité sociale** au titre de L.151-15 sur les **parcelles A292, A293, A294, A295 A807 et A809**. Un **secteur UDb2** est également créé afin de compléter le règlement en fonction de l'objectif retenu.















Extrait du Plan de zonage approuvé – Plan 1 - Littoral






Extrait du Plan de zonage modifié – Plan 1 - Littoral

PROTECTIONS ENVIRONNEMENTALES ET ARCHITECTURALES



-  Espaces Boisés Classés (EBC)
-  Arbres remarquables
-  Espaces Proches du Rivage (EPR)
-  Bande d'identification du périmètre inconstructible des 100 mètres
-  Espaces Remarquables et/ou Caractéristiques du littoral
-  Trame noire : restriction éclairage
-  Trame noire : Stricte
-  Coupure d'urbanisation
-  Trame verte et bleue : Corridor aquatique
-  Trame verte et bleue : Corridor terrestre
-  Trame verte et bleue : Réservoir de biodiversité
-  Périmètre de protection des Monuments Historiques (500 mètres)

RISQUES TECHNOLOGIQUES ET NATURELS


Zone de risque de submersion marine

-  Moins de 50cm d'eau - Sauf exception, le principe général est d'autoriser l'implantation de projets uniquement dans les zones urbanisées
-  Plus de 50cm d'eau - Interdiction
-  Zones soumises aux chocs mécaniques et projections liées aux vagues

Risques technologiques

-  Périmètre du PPRT : constructions autorisées sous condition
-  Périmètre du PPRT : constructions interdites

Zone de risque Amiante

-  Périmètre indicatif de présence potentielle d'amiante

PRESCRIPTIONS DIVERSES

-  Emplacements réservés
-  Périmètre faisant l'objet d'une OAP
-  Secteur de mixité sociale
-  Secteur de mixité sociale : 20 %
-  Secteur de mixité sociale : 30 %
-  Zone non aedificandi
-  Recul à la voirie 10 m
-  Recul à la voirie 15 m
-  Recul à la voirie 25 m

INFORMATIONS DIVERSES

-  Monument Historique
- Vocation des plages PADDUC**
-  Naturelle
-  Naturelle fréquentée
-  Semi urbaine



Système de projection : RGF93
Projection Lambert 93

5.2 L'évolution du règlement de la zone UD

Le règlement de la zone UD est maintenu mais complété en adéquation avec la volonté de permettre la production de logements sociaux supplémentaires et cela bien que le règlement permette au §1.7 des dérogations à la règle lorsqu'il s'agit de produire des logements sociaux et notamment pour les hauteurs.

Les parcelles ciblées étant de surface réduite (moins de 1 ha), le taux de 100% est justifié : l'article 2 a été complété comme suit : « Dans le secteur de mixité sociale délimité au document graphique de zonage réglementaire, les constructions à usage de logements collectifs de plus de 400 m² de surface de plancher, ou créant 6 logements ou plus, dans la mesure où elles comportent 30% de logements locatifs sociaux ; **dans le secteur de mixité sociale de Paternu (UDb2), le taux de production de logements sociaux est de 100%. »**

Les modifications proposées sont les suivantes :

ARTICLE UD 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur est appréciée selon les dispositions de l'alinéa « Hauteur des constructions » du Titre 3 – « Définitions des termes du règlement (Lexique) ».

Les constructions ne pourront excéder 7 m à l'égout du toit, ou à l'acrotère, comptés à partir du terrain naturel ou excavé.

En UDb2, la hauteur maximale est fixée à R+2 soit 10 m. à l'égout du toit, à l'acrotère pour moins de la moitié du nombre des volumes bâtis du projet. Les attiques ne sont pas admis.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures ne peuvent excéder 2 m au-dessus de la hauteur maximale autorisée.

6- LES INCIDENCES DE LA MODIFICATION

6.1 Les incidences sur la production de logements sociaux

La commune est soumise aux obligations de la loi SRU en matière de production de logements. Elle est en retard dans ses objectifs et elle est appuyée par l'Etat et la CAB pour les atteindre. La commune va produire ces prochaines années une soixantaine de logements sociaux en plus des 311 logements déjà existants.

La commune qui compte actuellement 14 % de logements sociaux - bien en dessous du seuil de 25 % fixé par la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU). Elle doit combler dans les deux ans, le déficit entre l'offre et la demande.

La modification du PLU accompagne ce mouvement de renforcement des dispositifs pour atteindre ces objectifs qui répondent à des besoins réels sur les territoires insulaire et communal.

Ainsi, outre les emplacements réservés à la mixité sociale, au seul périmètre de mixité sociale et au projet de foyers pour jeunes travailleurs, la commune souhaite renforcer les outils.

En ciblant le quartier de Paternu, la commune cherche à optimiser les unités foncières d'une certaine surface, surface nécessaire pour ces projets aux contraintes financières (coûts foncier et de construction), veille à disperser la localisation des logements sociaux sur l'ensemble du territoire pour une meilleure intégration sociale et permet la diversification de la typologie de ces logements puisque dans ce quartiers résidentielles, le respect de la cohérence paysagère impose des petites volumes entre R+1 et R+2.

Compte tenu du règlement en vigueur et des ajustements ponctuels proposé, **la production maximale dans ce secteur sera de l'ordre de 40-50 logements** ce qui constitue une **croissance de l'ordre de +12,5 % du parc de logements sociaux** existants (311 logements au 06/2024) au moment de la mise en place de la procédure de modification.

6.2 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 zone a été classée en UDb en connaissance de cause. Les aléas modérés et faibles identifiés ont été pris en compte dans le règlement et sont portés clairement à la connaissance des porteurs de projets.

La modification n'aggrave pas la situation puisque les règles modifiées concernent uniquement les hauteurs et non les emprises au sol ; le règlement des PPr restent entièrement applicables.

La vocation de la zone UDb est maintenue et les règles restent inchangées vis-à-vis des risques identifiées. La modification n'aggrave pas la situation face au risque.

6.3 Les incidences vis-à-vis de la circulation

La modification intervient vis-à-vis d'une zone programmée pour être bâtie avec une vocation dominante tournée vers le logement. La production de logements et de surcroît dans un quartier légèrement en retrait des principaux axes de communication qui peuvent bénéficier de la présence du transport public, la présence de la voiture est intrinsèquement liée. Ainsi, considérant que pour les logements sociaux, une seule place est admise par logement et admettant une densité de l'ordre de 60 logements à l'hectare (densité pour optimiser le coût du foncier et de la construction), une **quarantaine de véhicules** peuvent

être attendu dans ce secteur UDb2 pour un nombre équivalent de logements. Tenant compte que la parcelle est accessible par une voie publique, que des emplacements réservés ont été mis en place et mis en œuvre en faveur de la commune pour améliorer l'état des voies et leurs caractéristiques en vue des extensions et de la densification de ces quartiers, **les conditions sont remplies pour accueillir ces véhicules dans ce quartier.**

Le stationnement devant se faire à l'intérieur de la parcelle dans le respect des conditions énoncées par le PLU, la parcelle est en mesure de supporter le besoin en stationnement.

La modification n'aggrave pas la situation à l'égard de la sécurité, de la circulation et du stationnement compte tenu des conditions dans lesquelles la zone est desservie et dans lesquelles la commune se projette.

6.4 Les incidences sur la production de déchets

- **Déchets ménagers**

La production de déchets ménagers sera accrue dans ce secteur avec la création de nouveaux logements.

En prenant la moyenne régionale 2022 en matière production d'OM et en estimant la présence d'environ 90 à 100 habitants, la production supplémentaire est estimée à : 95 habitants x 662 kg/an = 6,3 tonnes par an.

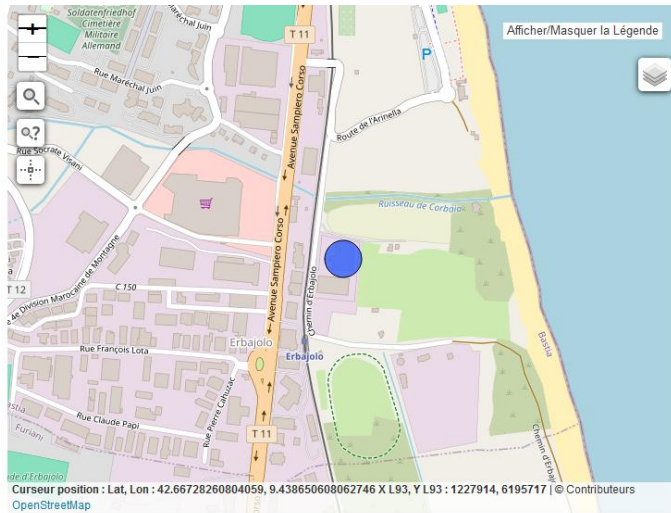
Le tri sélectif (250 kg/an Corse 2022) est en place sur la territoire et l'accès aux PAV est aisé dans ce quartier résidentiel. La généralisation du compostage dans les zones résidentielles améliore également les tonnages à traiter par enfouissement.

Notons que ce tonnage ne vient pas forcément en surplus de la collecte communale si une partie de logements est occupée par des habitants de la commune (relogement, desserrement des ménages).

- **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

La zone était prévue au PLU ainsi la croissance démographique du PLU évaluée vis-à-vis des équipements en place. Le réseau en PVC présente un diamètre de 200 mm, adapté pour la prise en charge du projet. L'équipement de traitement est suffisant pour traiter **les eaux du projet estimées à 95 EH environ.**

- **Eaux pluviales**

La zone n'est pas dotée d'un réseau d'eaux pluviales. Le projet devra répondre au règlement du PLU dans ce domaine et en respectant notamment le % d'espaces verts et le % de surfaces non imperméabilisées, il devrait gérer les volumes d'eau de surface au sein du site. **Il n'y a pas d'enjeu particulier à cet égard.**

6.5 Les incidences Natura 2000

La commune compte une zone Natura 2000 au niveau des étangs ; les parcelles déjà classées en zone UDb ont fait l'objet d'une évaluation environnementale dans la procédure qui les a instaurées. La création de logements sociaux sur celles-ci n'a aucun impact ni directs ni indirects à l'égard de ce périmètre éloigné de plusieurs kilomètres.

Cette conclusion est identique pour les autres périmètres de protection.

6.6 Les autres incidences :

- **Eau potable :**

La zone était prévue au PLU ainsi la croissance démographique du PLU évaluée vis-à-vis des équipements en place. La ressource est estimée comme suffisante pour couvrir les besoins d'environ 90-100 habitants maximum. La conduite à laquelle se raccorderont les parcelles présente un diamètre 100 mm.

7- ELEMENTS DE CONCLUSION

Commune de la CAB, Furiani est une **commune de 5572 habitants** au profil urbain qui est en pleine structuration urbaine. L'explosion démographique des agglomérations urbaines de Bastia et d'Ajaccio favorise le renforcement urbain des communes directement limitrophes. Furiani relève ainsi son offre en services publics, améliore ses espaces publics, restructure ses quartiers avec une vision d'ensemble inscrite dans son PLU opposable depuis 2020. Dans cette vision, elle a inscrit partie des moyens à sa disposition pour accompagner la mixité sociale sur son territoire, nécessaire aussi pour répondre aux besoins des populations aux profils très divers, caractéristiques des quartiers urbains : servitudes de mixité sociale, emplacements réservés ... Malgré ses efforts, le contexte et les retards accumulés rendent difficiles l'aboutissement des objectifs.

Par cette modification, la commune répond à ses engagements auprès de la CAB et de l'Etat au titre du **contrat de la mixité sociale 2023-2025**. La responsabilité de la commune est d'atteindre dans les meilleurs délais la production d'un **équivalent de 25% du parc de logements en logements sociaux**. Il y a en tout état de cause une étape à court terme avec plusieurs projets bien engagés dont celui de Paternu ou encore le foyer des jeunes travailleurs.

La production de logements sociaux est confrontée à de nombreuses difficultés dont l'accès au foncier et aux recours qui retardent la sortie des programmes. Aussi, si la commune intervient ci et là en maîtrisant le foncier et avec des partenaires (CAB, Etat, Erilia). Elle peut aussi faire usage d'autres outils pour favoriser cette typologie de logements. Ainsi, en choisissant d'établir un nouveau secteur soumis à la mixité sociale, la commune diversifie les opportunités et assure un équilibre spatial dans la localisation de ces logements.

La procédure de modification est justifiée au titre du contenu et des objectifs à atteindre qui sont d'intérêt général et qui sont compatibles avec le PADD approuvé. Les parcelles de Paternu d'une surface de 6158 m² étant déjà classées dans une zone urbaine (Udb) : en créant un secteur spécifique pour y accueillir 100% de logements sociaux sous forme de petits collectifs de faible hauteur (R+1 et R+2), la commune est dans son rôle.

Les incidences sont maîtrisées et mesurées car le PLU approuvé a bien intégré les risques naturels et les impacts environnementaux dès lors que cette zone est déjà urbaine et que la modification n'a pour objet que de préciser la typologie des logements sans toucher au contours de cette zone urbaine. La modification de la hauteur permet une densification maîtrisée et adaptée au contexte résidentiel tout en adoptant les bons mécanismes vis-à-vis de la ZAN (Zéro artificialisation nette).

Le projet de modification est une réponse adaptée à la situation à laquelle la commune est confrontée alors qu'elle présente un déficit de logements sociaux et les incidences négatives à tous points de vue sont neutres ou nulles.