

**GRILLE RÉGIONALE D'ÉVALUATION HARMONISÉE DE LA SITUATION DES COMMUNES DÉFICITAIRES CORSES AU SENS DE L'ARTICLE 55 DE LA LOI SRU**

CRITÈRES		FURIANI			BIGUGLIA			VILLE-DI-PIETRABUGNO		
CRITÈRES QUANTITATIFS	ANNÉE D'ENTRÉE DANS DISPOSITIF SRU	2002			2002			2014		
	NOMBRE DE LOGEMENTS AUTORISÉS <i>Sit@del2 - Logements autorisés (2006-2015) - données fin décembre 2016</i>	2011-2013 : 230 lgts		2014-2016 : 131 lgts	2011-2013 : 111 lgts		2014-2016 : 220 lgts	2011-2013 : 109 lgts		2014-2016 : 256 lgts
	POPULATION MUNICIPALE LEGALE au 01/01/17 - INSEE	5 782			7 883			3 465		
	TAUX DE LLS AU DERNIER INVENTAIRE ANNUEL (2016) <i>Nombres de résidences principales et de logements locatifs sociaux existants -LLS-</i>	<i>Résidences principales</i>	<i>LLS</i>	<i>TAUX</i>	<i>Résidences principales</i>	<i>LLS</i>	<i>TAUX</i>	<i>Résidences principales</i>	<i>LLS</i>	<i>TAUX</i>
		2 074	167	8%	3 005	96	3%	1 660	2	0%
	TAUX D'ATTEINTE DE L'OBJECTIF SUR 2008-2010 <i>par rapport à l'objectif minimal SRU (hors objectif PLH), après éventuel report -</i>	<i>Obj.</i>	<i>Réal.</i>	<i>Taux</i>	<i>Obj.</i>	<i>Réal.</i>	<i>Taux</i>	<i>Obj.</i>	<i>Réal.</i>	<i>Taux</i>
		28	20	71%	64	0	0%			
	TAUX D'ATTEINTE DE L'OBJECTIF SUR 2011-2013	<i>Obj.</i>	<i>Réal.</i>	<i>Taux</i>	<i>Obj.</i>	<i>Réal.</i>	<i>Taux</i>	<i>Obj.</i>	<i>Réal.</i>	<i>Taux</i>
		35	87	248%	76	0	0%			
	TAUX D'ATTEINTE DE L'OBJECTIF 2014-2016	<i>Obj.</i>	<i>Réal.</i>	<i>Taux</i>	<i>Obj.</i>	<i>Réal.</i>	<i>Taux</i>	<i>Obj.</i>	<i>Réal.</i>	<i>Taux</i>
		81	56	69%	158	75	47%	107	17	16%
	TAUX D'ATTEINTE DES OBJECTIFS CUMULÉS SUR LES PÉRIODES 2008-2010, 2011-2013 et 2014-2016	<i>Obj.</i>	<i>Réal.</i>	<i>Taux</i>	<i>Obj.</i>	<i>Réal.</i>	<i>Taux</i>	<i>Obj.</i>	<i>Réal.</i>	<i>Taux</i>
	144	163	113%	298	75	25%	107	17	16%	
VARIATION DU TAUX DE LLS SUR 2014-2016 <i>différence entre les taux de fin et de début de période, selon le mode de calcul appliqué pour le bilan triennal</i>	<i>Fin</i>	<i>Début</i>	<i>Var.</i>	<i>Fin</i>	<i>Début</i>	<i>Var.</i>	<i>Fin</i>	<i>Début</i>	<i>Var.</i>	
	8,2%	8,0%	-0,2	3,3%	3,2%	-0,1	0,1%	0,1%	0	
TAUX DE PLAI FINANCÉS SUR 2014-2016 <i>selon le mode de calcul appliqué pour le bilan triennal</i>	43%			36%			35%			
OBJECTIFS POUR LA PÉRIODE 2017-2019 <i>Calcul de l'objectif : 33 % des LLS manquants au 01/01/16</i>	116			216			136			
HISTORIQUE DES CONSTATS DE CARENCE <i>préciser les constats de carence antérieurs</i>				Arrêté préfectoral de constat de carence du 17 octobre 2014						
PROJETS INITIÉS SUR 2014-2016	<p>- Opération « Carré Impérial » - 68 LLS (financés en 2012) commencement des travaux prévus pour mai 2017</p> <p>- Opération « U Lustincu 2 » - 14 LLS (financés en 2013) interrompu suite à la découverte de fouilles archéologiques.</p> <p>Mobilisation du Fonds d'Aménagement Urbain -FAU- par la CAB et la commune de Furiani sur ces deux opérations</p>			<p>- Opération « les Pétrelles » 75 LLS (financés 2014) pas de commencement d'exécution, suite à modifications à mettre en œuvre (permis construire modificatif déposé prochainement). Ce PC sera instruit au regard du règlement national d'urbanisme -RNU- ce qui le fragilise.</p> <p>Mobilisation du Fonds d'Aménagement Urbain -FAU- par la commune de Biguglia sur cette opération</p> <p>- Opération mixte à proximité du collège : une procédure d'expropriation mise en œuvre en 2016 a reçu un avis défavorable. La zone était classée agricole du POS, en ESA du PADDUC et déclarée agricole par un berger</p> <p>- Tentative de portage foncier par la commune sur terrain de VEOLIA: non aboutie au vu du prix exorbitant demandé : 800 000€. Le terrain devrait être classé en coupure verte au futur PLU.</p>			<p>- Opération « Jardins de Ville » 17 LLS, portée par ERILIA (livraison prévue 2017). Mobilisation du Fonds d'Aménagement Urbain -FAU- par la CAB sur cette opération</p> <p>- Opération de 10 logements en accession sociale en 2011 : opération qui permet à de jeunes ménages primo-accédants avec peu de moyens de s'installer. A noter que les logements en accession sociale ne sont pas comptabilisés au titre du LLS.</p>			
DIFFICULTÉS OBJECTIVES RENCONTRÉES SUR 2014-2016	<p>- <b>Recours contentieux de riverains</b>: si le projet « Carré impérial » financé n'avait pas été attaqué à deux reprises, Furiani afficherait un taux de 12 % au lieu des 8 % actuels Ces actions retardent énormément la réalisation de LLS, augmentent les prélèvements (calculés sur le taux de LLS réalisés) et peuvent faire perdre des subventions au bailleur social.</p> <p>- <b>Découverte de vestiges archéologiques</b> : les travaux du projet « U Lustincu » ont été interrompus suite à la découverte de vestiges archéologiques, très certainement de manière définitive.</p> <p>- <b>Risques d'inondations</b> : la commune est soumise à un plan de prévention des risques inondation -PPRI- (avec un risque lourdement aggravé suite aux dernières intempéries hivernales)</p> <p>- <b>Risques de feux de forêt</b>: la commune est soumise à un plan de prévention des risques feux de forêts -PRIF-</p> <p>- <b>Nombreux terrains situés en espaces stratégiques agricoles</b>: la délimitation des ESA du PADDUC vient en limite de la tache urbaine</p>			<p>- <b>Risques d'inondations</b> : la commune est soumise à un plan de prévention des risques inondation -PPRI-</p> <p>- <b>Risques de feux de forêt</b>: la commune est soumise à un plan de prévention des risques feux de forêts -PRIF-</p> <p>- <b>Terrains situés en espaces stratégiques agricoles</b>: la délimitation des ESA du PADDUC vient en limite de la tache urbaine</p> <p>- <b>Contraintes pesant sur l'opération mixte « Petrelles »</b> et plus particulièrement sur les bâtiments privés (autorisation de défricher soumise à étude d'impact préalable, présence d'un espace boisé classé, gestion des eaux pluviales). Bien que ces contraintes ne pèsent pas sur les LLS cela remet en cause l'équilibre financier global de l'opération.</p>			<p>- <b>Absence d'opération LLS avant 2014</b> (date de changement de municipalité et où la population &gt; 3 500 habitants): aucun projet n'a été engagé avant cette date</p> <p>- <b>Raréfaction du foncier disponible</b> : territoire à forte déclivité avec une répartition de l'urbanisation sur le littoral et dans des hameaux, peu reliés entre eux, une raréfaction du foncier disponible, l'insuffisance de réseaux (routiers, d'eau potable et d'assainissement à certains endroits du territoire)</p> <p>- <b>Risques d'inondations</b> : la commune est soumise à un plan de prévention des risques inondation -PPRI- Par ailleurs, ces risques inondations impactent l'équilibre financier de l'opération « Jardins de Ville ». Ces LLS sont réalisés dans le cadre d'une promotion privée. Or un des bâtiments privés, situé dans le lit majeur de la rivière, ne pourra pas être construit. Bien qu'il ne s'agisse pas de LLS cela remet en cause l'équilibre financier global de l'opération.</p> <p>- <b>Risques de feux de forêt</b>: la commune est soumise à un plan de prévention des risques feux de forêts -PRIF-</p> <p>- <b>Risques mouvements de terrains</b> le mouvement de terrain survenu en 2016 a rendu inhabitable la résidence Rosa Verde. Cela représente non seulement un coût important de remise en état, augmente le coût foncier déjà très élevé (170 à 250€ du m²), et réduit de manière drastique le foncier ouvert à l'urbanisation sur les parcelles avoisinantes soumises aux mêmes contraintes</p> <p>- <b>Présence d'amiante environnementale</b> dans des zones importantes de la commune : ce qui augmente considérablement les coûts d'aménagement</p> <p>- <b>Présence d'une plante rare, l'alyssum corsicum</b> : qui implique que d'autres zones demeurent impérativement en zone naturelle</p>			
CONCLUSION D'UN CONTRAT DE MIXITÉ SOCIALE										

**GRILLE RÉGIONALE D'ÉVALUATION HARMONISÉE DE LA SITUATION DES COMMUNES DÉFICITAIRES CORSES AU SENS DE L'ARTICLE 55 DE LA LOI SRU**

CRITÈRES	FURIANI	BIGUGLIA	VILLE-DI-PIETRABUGNO
<b>CRITÈRES CONTEXTUELS</b>  <b>INSTAURATION ET MISE EN ŒUVRE D'OUTILS DANS LE PLU</b> (DPU, OAP, emplacements réservés, secteurs de mixité sociale, ...)	<p><b>Avancement du document d'urbanisme :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- PLU en vigueur depuis 2011 (<i>servitude mixité sociale et emplacements réservés depuis son origine</i>).</li> <li>- Révision générale PLU en cours (<i>au stade du PADD</i>) avec une approbation du PLU envisageable pour début 2018, qui pourrait permettre la construction de 200 LLS.</li> </ul> <p><b>Évolutions envisagées :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Compenser les espaces stratégiques agricoles du PADDUC et maintenir un niveau de constructibilité suffisant à partir du diagnostic agricole réalisé.</li> <li>- Volonté de maintenir les hauteurs d'immeubles en R+1 et R+2,</li> <li>- Possibilité d'ouverture d'une petite zone en R+3 dans le PLU, notamment une opération de LLS.</li> </ul>	<p><b>Retour au Règlement national d'urbanisme depuis la caducité du POS</b></p> <p>L'absence de PLU constitue un très fort handicap qui n'a pas pu être réglé depuis le dernier bilan triennal de 2014.</p> <p>20/12/12 : arrêté de prescription de la commune pour élaborer un PLU</p> <p>12/05/15 : réunion en mairie avec DDTM sur l'état d'avancement d'élaboration du PLU</p> <p><b>27/03/17 : caducité du POS de Biguglia.</b> Suite à la non finalisation du PLU, l'ensemble du territoire est à présent soumis au règlement national d'urbanisme -RNU- ce qui impose un lien de conformité des actes d'urbanisme avec le PADDUC.</p>	<p>Depuis 2014, les actions suivantes ont été entreprises par la commune :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Mise en œuvre du Droit de Prémption Urbain</b></li> <li>- <b>Création d'une servitude de mixité sociale</b> (<i>modification n°3 du PLU</i>) sur les zones UC et UD imposant au moins 25 % de LLS pour toute opération privée de plus de 500 m² de surface de plancher ou de plus de 8 logements. La réalisation des 17 LLS est le résultat de l'application de cette servitude</li> </ul>
	<p><b>Actions de communication vers les riverains</b> afin de limiter les recours contentieux devant la justice, qui retardent énormément les projets. Les élus rencontrent les riverains avant tout dépôt de PC et limitent au maximum les velléités d'action contre le logement social.</p> <p><b>Travail partenarial avec l'OFC</b> concernant le portage foncier d'un terrain</p>	<p><b>Le constat de carence a eu pour conséquences de :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- transférer l'exercice du droit de préemption urbain -DPU- au Préfet de Haute-Corse</li> <li>- Instaurer d'une servitude de mixité sociale sur l'ensemble du territoire de la commune.</li> </ul>	<p><b>Important travail partenarial avec des organismes locaux :</b> de nombreux contacts ont été pris avec l'Office Foncier de la Corse, l'Agence d'Urbanisme et de l'Énergie de la Corse, la DDTM, le Groupement d'Intérêt public pour la Reconstitution des actes de propriété en Corse -GIRTEC-</p> <p>Les élus sont en pourparlers avec plusieurs propriétaires fonciers, pour rechercher des terrains propices à la création de LLS, desservis et accessibles.</p>
	<p><b>Perspectives de LLS sur la période 2017-2019 :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>une opération de 30 LLS</b> en VEFA sur un terrain situé au nord de la commune et porté par l'OPH 2B est envisagée (<i>permis de construire déposé – financement prévu pour 2017</i>),</li> <li>- <b>une opération de 50 LLS</b> sur un terrain situé au nord de la commune en vue de créer un petit collectif en R+1. L'OFC est sollicité pour un portage foncier (financement prévu sur 2017-2019).</li> <li>- <b>trois opérations d'au moins 150 LLS</b> sur 3 terrains potentiels sont envisagés. Ils sont liés à l'approbation du nouveau PLU. Ils feront l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation -OAP- afin de fixer des règles précises aux aménageurs (financement prévu sur 2017-2019).</li> <li>- <b>quelques logements d'urgence</b> pourraient être créés par la commune pour permettre du relogement temporaire en cas d'intempéries.</li> </ul> <p><b>Perspectives à plus long terme de Furiani:</b></p> <p><b>Un développement volontairement limité :</b> la commune ne souhaite pas se développer au-delà de 7 000 habitants afin de préserver son cadre de vie et ne pas avoir à investir dans des équipements et aménagements financièrement trop coûteux pour ses capacités.</p> <p><b>Besoin en termes de transports en commun :</b> les attentes fortes vis à vis du Plan Général de Déplacements (PGD) porté par la Communauté d'Agglomération de Bastia</p>	<p><b>Perspectives LLS sur la période 2017-2019 :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Opération « SCI MALOU » de 80 LLS en VEFA - Erilia :</b> le permis de construire vient d'être délivré (<i>financement 2018</i>)</li> <li>- <b>Opération « ancienne école Campo Vallone » - 8 LLS :</b> ils pourraient être créés sous maîtrise d'ouvrage de la commune, puis être gérés par l'agence immobilière à vocation sociale -ALIS-</li> <li>- <b>Opération mixte au Nord Est- nombre de LLS à définir,</b> avec le souhait de privilégier un projet pour les personnes âgées - en attente de l'élaboration du PLU (<i>parcelle classée en ESA</i>)</li> <li>- <b>Opération mixte à proximité du collège -</b> en attente de l'élaboration du PLU (<i>parcelle classée en ESA</i>)</li> </ul> <p>Elle devra faire l'objet d'une présentation dans le cadre du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et être soumis à une orientation d'aménagement et de programmation (OAP).</p> <p><b>Propositions des services de l'État sur les démarches à entreprendre:</b></p> <p><b>Élaborer le PLU en se rapprochant de l'AUEC et de la DDTM</b> qui pourront l'accompagner dans l'élaboration du document. Dans ce cadre mobiliser les dispositifs favorisant la construction de LLS (servitudes de mixités sociales et les emplacements réservés).</p> <p><b>Réaliser un diagnostic foncier :</b> se rapprocher de l'AUEC et de l'OFC pour produire un diagnostic foncier et ainsi mobiliser toutes ses potentialités.</p> <p><b>Réaliser un diagnostic agricole</b> dans le cadre du PLU en se rapprochant de la Chambre Départementale d'Agriculture et/ou d'un bureau d'études compétent. L'objectif étant de proposer des compensations en échange d'une consommation des Espaces Stratégiques Agricoles (ESA) et rendre ainsi les projets de LLS et le futur PLU compatibles avec le PADDUC.</p> <p><b>Recourir à des procédures d'aménagement opérationnel</b> de type Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) sur certains secteurs à fort enjeu d'aménagement, pourraient également être envisagées</p> <p><b>Faire appel à une agence immobilière à vocation sociale -ALIS-</b> rencontrer le service social de la commune pour faire le point sur les logements communaux qui pourraient bénéficier de mesures d'intermédiation locatives. Agir auprès des propriétaires bailleurs privés susceptibles de rénover leur logement avec des aides de l'Agence nationale de l'habitat (Anah) et de conventionner les loyers avec l'Anah</p>	<p><b>Perspectives LLS sur la période 2017-2019 :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Opération de 70 LLS</b> et 30 logements privés sur une zone de 2ha : le dossier est soumis à l'examen de l'OFC, une DIA est en cours, une servitude de passage permettant l'accès devra être obtenue par voie judiciaire, deux parcelles sont sans titre de propriété (<i>financement envisagé pour 2019</i>).</li> <li>- <b>Déplacement et extension de l'EHPAD Ste Famille de Bastia à VDP, 30 à 40 LLS</b> (<i>financement annoncé pour 2017</i>)</li> <li>- <b>Opération de 6 LLS :</b> qui nécessite l'achat d'une parcelle complémentaire.</li> <li>- <b>Opération de 10 LLS</b> avec un dossier actuellement en cours.</li> <li>- <b>Opération avec la réalisation d'un petit collectif : nombre de LLS</b> et portage OFC à définir</li> <li>- <b>logements communaux existants – nombre LLS à préciser</b> - réflexion sur les logements communaux existants qui pourraient faire l'objet d'un conventionnement logement locatif social. (Contact pourrait être pris avec l'Agence immobilière à vocation sociale ALIS, qui pourrait en assurer la gestion pour le compte de la commune).</li> </ul> <p><b>Perspectives à plus long terme de Ville-Di-Pietrabugno :</b></p> <p><b>Démarche d'écoquartier « Fiches de l'usine MATTEI » - nombre de LLS à définir:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'OFC a été sollicité (mais propriété foncière encore mal définie). La problématique de renouvellement urbain nécessite de l'ingénierie pour laquelle la commune n'est pas outillée.</li> <li>- contact pris avec DDTM et DREAL dans un objectif d'écoquartier.</li> <li>- l'AUEC a été contactée par la DDTM pour un appui en ingénierie de la commune doit être organisée</li> <li>- un aménageur privé a été sollicité par la commune</li> <li>- Ville-Di-Pietrabugno est prête à engager des procédures (<i>expropriation, partenariat public privé ...</i>)</li> </ul>