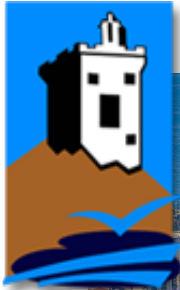


Haute-Corse

# FURIANI



## RAPPORT DE PRESENTATION

### MODIFICATION SIMPLIFIEE n°2

Mise à jour du lexique et rectifications d'erreurs matérielles

*APPROBATION*

*DCM Prescription 13/10/2023*

*Modification simplifiée approuvée 25/06/2024.*



# SOMMAIRE

|                                                                             |          |
|-----------------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>1-PROCEDURE DE MODIFICATION ET SES MOTIFS</b>                            | <b>3</b> |
| 1.1 La procédure                                                            |          |
| 1.2 Les motifs                                                              |          |
| 1.3 Les modalités de la consultation des PPA et de la concertation publique |          |
| <b>2-LES MODIFICATIONS</b>                                                  | <b>5</b> |
| 2.2 Le lexique amélioré                                                     |          |
| 2.3 Les erreurs matérielles                                                 |          |
| <b>3-ELEMENTS DE CONCLUSION</b>                                             | <b>1</b> |

# 1- PROCEDURE DE MODIFICATION ET SES MOTIFS

## 1.1 La procédure

Par délibération du conseil municipal en date du 13/10/2023, a été prescrite la modification simplifiée n°2 du PLU en vigueur. Cet acte précise l'objet et les modalités de concertation du public.

L'objet de cette procédure concerne la correction d'erreurs matérielles et d'une mise à jour du lexique figurant en annexe du règlement des zones.

### 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                                                                                |
|----|-------------------------------------------|----------------------|------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| 1  | Rapport de présentation<br>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 | <i>Ajustements du<br/>lexique<br/>2 Corrections<br/>d'erreurs<br/>matérielles.</i> |
| 6  | Plans de zonage                           | 02/07/2020           | 16/09/2021 |                                                                                    |
| 7  | CTPENAF                                   | 02/07/2020           |            |                                                                                    |
| 8  | Espaces réservés                          | 02/07/2020           |            |                                                                                    |
| 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 délibération de prescription détaille les modifications devant être apportées au règlement. Il s'agit d'améliorer le principal document réglementaire qui permet l'instruction des autorisations d'urbanisme.

En corrigeant des erreurs rédactionnelles du lexique et en corrigeant des erreurs matérielles, le règlement sera amélioré dans sa forme réduisant ainsi les erreurs d'interprétation et le risque de contentieux.

**La mise à jour du lexique est la suivante :**

1. Affouillement – exhaussement : Modification de la définition afin d'être conforme à l'article R.421-23 f) du Code de l'Urbanisme.
2. Coefficient d'emprise au sol : suite à une erreur de terminologie la notion de coefficient d'emprise au sol est supprimée au bénéfice de celle d'emprise au sol.
3. Construction : il existe dans le lexique actuel un doublon de la notion de définition de construction. Il s'agit de clarifier la définition pour n'en garder qu'une seule.
4. Constructions et équipements d'intérêt collectif et services publics : cette mise à jour de la définition consiste à apporter de la cohérence avec la correction apportée à la rédaction de l'article 1.7 des dispositions générales du PLU relatif aux Constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

02B-212001200-20231016-DCM2023-74-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 16/10/2023

Suite 1 **DCM N° 2023-74**

5. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et par rapport aux voies et aux emprises publiques : il s'agit de rectifier la rédaction afin de lever l'ambiguïté d'interprétation des définitions.

**Les corrections matérielles à apporter au règlement du PLU en vigueur sont les suivantes :**

1. Annexe : il s'agit de mettre en concordance le lexique avec les dispositions du règlement spécifique à chaque zone.
2. Attique : il s'agit de rectifier une erreur d'orthographe à savoir : « à minima » à remplacer par « a minima ».

*Extrait Délibération de prescription 13/10/2023*

### 1.3 Les modalités de consultation des PPA et de la concertation publique

Les personnes publiques associées (PPA) destinataires de la délibération prescrivant la modification simplifiée n°2 seront consultées préalablement à la mise à disposition du public. Elles disposeront d'un temps suffisant et adapté à l'objet de la modification pour éventuellement se prononcer, c'est-à-dire d'un mois à partir de la réception des documents.

Les modalités de la concertation publique ont été fixées par la délibération du 13/10/2023. Compte tenu de la nature des modifications apportées, le conseil municipal décide de procéder à la mise en place de la concertation du publique de la manière suivante :

**Ce dossier sera mis à disposition du public pendant une durée de 1 mois dans des conditions lui permettant d'exprimer ses 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 au moins 8 jours avant.**

## 2- LES MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT

### 2.1 Le lexique amélioré.

Les définitions suivantes sont ajustées et améliorées afin de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme :

#### Affouillement – Exhaussement :

##### Version PLU approuvé

L'affouillement est un creusement volontaire du sol naturel. L'extraction de terre doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup> et si sa profondeur excède 2m.

Au contraire l'exhaussement est une élévation volontaire du sol.

Tous deux sont soumis à autorisation si leur superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup> et leur hauteur ou profondeur excède 2 m.

##### Proposition de modification

L'affouillement est un creusement volontaire du sol naturel. L'extraction de terre doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup> et si sa profondeur excède 2m.

Au contraire l'exhaussement est une élévation volontaire du sol.

A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur, s'il s'agit d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou

égale à cent mètres carrés ~~Tous deux~~ sont soumis à autorisation ~~si leur superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup> et leur hauteur ou profondeur excède 2 m~~ et ce conformément aux dispositions de l'article R. 421-23 f) du code de l'urbanisme.

Cette définition est revue afin qu'elle soit conforme à l'article R.421-23f du CU soit la rédaction suivante :

« Les affouillements et exhaussements du sol résultent de travaux de modification des sols naturels dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carré ». Conformément à l'article R421-23 f du code de l'urbanisme, ils sont soumis à une demande d'autorisation.

Cette définition ci-après n'étant pas utile dans ce règlement, elle est supprimée.

### Coefficient d'Emprise au Sol (CES) :

#### Version PLU approuvé - supprimé

*Le Coefficient d'Emprise au Sol (CES) est le rapport de la surface bâtie au sol à la superficie de l'unité foncière.*

*L'emprise au sol des constructions, y compris des constructions annexes, correspond à leur projection verticale au sol, exception faite :*

- *des éléments de modénature, des éléments architecturaux, des débords de toiture, des éléments d'isolation par l'extérieur des constructions existantes (\*) (de 30 cm d'épaisseur maximum),*
- *des oriels / bow-windows : petit espace avec fenêtres appartenant à un local situé en étage, en saillie de façade.*
- *des balcons en saillie s'ils sont dissociables du gros-oeuvre du bâtiment,*
- *des terrasses non couvertes de plain-pied avec le terrain naturel, n'ayant ni surélévation significative (<0,60 mètre), ni fondations profondes (<0,60 mètre)*

*En revanche, les terrasses suivantes constituent de l'emprise au sol :*

- *une toiture-terrasse, quelle que soit sa hauteur par rapport au sol, qui sert de couverture à une construction ou partie de construction, même enterrée ;*
- *une terrasse rattachée à un bâtiment dès lors que son élévation au-dessus du sol en modifie la façade ou l'aspect architectural ;*
- *une terrasse qui constitue le prolongement de l'étage d'un bâtiment ;*
- *une terrasse édifiée suivant un système constructif nécessitant des fondations identiques à ce que pourraient être celles d'un bâtiment ;*
- *une terrasse (quelle que soit la nature des matériaux qui la constitue) qui repose sur des murs, poteaux ou piliers, emportant la création d'un espace libre en-dessous de son plancher, accessible à l'homme ou pouvant servir au rangement ou stockage de matériel.*

*Dès lors qu'une terrasse constitue de l'emprise au sol, celle-ci doit être cumulée à l'emprise au sol de la construction à laquelle elle est rattachée physiquement pour déterminer si le projet est soumis à déclaration ou permis.*

~~Les habitations légères de loisirs ne sont pas constitutives d'emprise au sol.~~ Sont inclus dans le calcul de l'emprise au sol :

*les piscines couvertes, et toutes constructions ou parties de construction maçonnée (piscines non couvertes mais maçonnées), quelle que soit leur hauteur telles que les terrasses de plus de 60cm de haut, les terrasses couvertes (cf ci-dessus), les terrains de tennis couverts, les perrons de plus de 2m<sup>2</sup>, les rampes d'accès de parkings collectifs.*

*Si le terrain est grevé d'une servitude d'urbanisme (plan d'alignement), la surface prise en compte pour le calcul de l'emprise est celle du terrain, y compris la servitude d'urbanisme.*

*Cette définition ne se substitue pas à celle de l'article R 420-1 qui permet de déterminer le champ d'application des déclarations et autorisations d'urbanisme.*

Le lexique modifié retient la définition du lexique national complété de quelques précisions techniques et remplace ainsi le CES par l'Emprise au sol :

### **Emprise au sol**

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Les exceptions suivantes sont à faire :

- éléments de modénature, des éléments architecturaux, des débords de toiture, des éléments d'isolation par l'extérieur des constructions existantes (\*) (de 30 cm d'épaisseur maximum),
- oriels / bow-windows : petit espace avec fenêtres appartenant à un local situé en étage, en saillie de façade.
- terrasses non couvertes de plain-pied avec le terrain naturel, n'ayant ni surélévation significative (<0,60 mètre), ni fondations profondes (<0,60 mètre)

En revanche, les **terrasses suivantes constituent de l'emprise au sol** :

- une toiture-terrasse, quelle que soit sa hauteur par rapport au sol, qui sert de couverture à une construction ou partie de construction, même enterrée ;
- une terrasse rattachée à un bâtiment dès lors que son élévation au-dessus du sol en modifie la façade ou l'aspect architectural ;
- une terrasse qui constitue le prolongement de l'étage d'un bâtiment ;
- une terrasse édifiée suivant un système constructif nécessitant des fondations identiques à ce que pourraient être celles d'un bâtiment ;
- une terrasse (quelle que soit la nature des matériaux qui la constitue) qui repose sur des murs, poteaux ou piliers, emportant la création d'un espace libre en-dessous de son plancher, accessible à l'homme ou pouvant servir au rangement ou stockage de matériel.

Dès lors qu'une terrasse constitue de l'emprise au sol, celle-ci doit être cumulée à l'emprise au sol de la construction à laquelle elle est rattachée physiquement pour déterminer si le projet est soumis à déclaration ou permis.

**Les habitations légères de loisirs** ne sont pas constitutives d'emprise au sol.

Sont inclus dans le calcul de l'emprise au sol :

les piscines couvertes, et toutes constructions ou parties de construction maçonnée (piscines non couvertes mais maçonnées), quelle que soit leur hauteur telles que les terrasses de plus de 60cm de haut, les terrasses couvertes (cf ci-dessus), les terrains de tennis couverts , les perrons de plus de 2m<sup>2</sup>, les rampes d'accès de parkings collectifs.

Si le terrain est grevé d'une servitude d'urbanisme (plan d'alignement), la surface prise en compte pour le calcul de l'emprise est celle du terrain, y compris la servitude d'urbanisme.

Le lexique comporte un doublon concernant le terme « construction ». N'est donc conservé que la définition découlant du lexique national à savoir :

### **Construction :**

#### Version PLU approuvé

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Pour clarifier la définition de la construction au regard des autres types d'édifices (installation, ouvrage, bâtiment) : la notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment. Le caractère pérenne de la construction est notamment issu de la jurisprudence civile (JCP 1947.

II. 3444, concl. Dupin ; V. P. le TOURNEAU, Droit de la responsabilité et des contrats, 2008/2009, Dalloz Action, no 8028) et pénale (Crim. 14 oct. 1980: Bull. crim. no 257; RDI 1981. 141, note Roujou de Boubée).

La notion d'espace utilisable par l'Homme vise à différencier les constructions, des installations dans lesquelles l'Homme ne peut rentrer, vivre ou exercer une activité. Les constructions utilisées pour les exploitations agricoles, dans lesquelles l'Homme peut intervenir, entrent dans le champ de la définition. A contrario, les installations techniques de petites dimensions (chaufferie, éoliennes, poste de transformation, canalisations ...), et les murs et clôtures n'ont pas vocation à créer un espace utilisable par l'Homme.

La définition du lexique ne remet pas en cause le régime d'installation des constructions précaires et démontables, et notamment ceux relatifs aux habitations légères de loisirs, et aux résidences mobiles de loisirs.

### **Construction :**

Le terme de construction englobe tous les travaux, ouvrages ou installations (à l'exception des clôtures qui bénéficient d'un régime propre) qui entrent dans le champ d'application des autorisations d'urbanisme, qu'ils soient soumis à permis de construire ou à déclaration préalable.

Une construction existante est une construction composée d'au moins trois murs porteurs et d'un toit, achevée ou en voie d'achèvement. Est également considérée comme existante une construction pour laquelle l'autorisation a été accordée avant

l'approbation du PLU, même si les travaux ne sont pas commencés et si l'autorisation n'est pas caduque.

Version PLU modifié

**Construction :**

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Pour clarifier la définition de la construction au regard des autres types d'édifices (installation, ouvrage, bâtiment) : la notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment

Le caractère pérenne de la construction est notamment issu de la jurisprudence civile (JCP 1947. II. 3444, concl. Dupin ; V. P. le TOURNEAU, Droit de la responsabilité et des contrats, 2008/2009, Dalloz Action, no 8028) et pénale (Crim. 14 oct. 1980: Bull. crim. no 257; RDI 1981. 141, note Roujou de Boubée).

La notion d'espace utilisable par l'Homme vise à différencier les constructions, des installations dans lesquelles l'Homme ne peut rentrer, vivre ou exercer une activité. Les constructions utilisées pour les exploitations agricoles, dans lesquelles l'Homme peut intervenir, entrent dans le champ de la définition. A contrario, les installations techniques de petites dimensions (chaufferie, éoliennes, poste de transformation, canalisations ...), et les murs et clôtures n'ont pas vocation à créer un espace utilisable par l'Homme.

La définition du lexique ne remet pas en cause le régime d'installation des constructions précaires et démontables, et notamment ceux relatifs aux habitations légères de loisirs, et aux résidences mobiles de loisirs.

**Construction :**

Le terme de construction englobe tous les travaux, ouvrages ou installations (à l'exception des clôtures qui bénéficient d'un régime propre) qui entrent dans le champ d'application des autorisations d'urbanisme, qu'ils soient soumis à permis de construire ou à déclaration préalable.

~~Une construction existante est une construction Une construction existante est une construction composée d'un volume clos et couvert d'au moins trois murs porteurs et d'un toit. Est également considérée comme existante une construction pour laquelle l'autorisation a été accordée avant l'approbation du PLU, même si les travaux ne sont pas commencés et si l'autorisation n'est pas caduque.~~

Une rectification mineure concerne les deux définitions suivantes :

**Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques :**Version PLU approuvé

Le recul d'une construction par rapport aux voies et emprises publiques (actuelles ou projetées) est mesuré perpendiculairement, de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de la voie ou de l'emprise publique concernée.

Proposition de modification

Le recul d'une construction par rapport aux voies et emprises publiques (actuelles ou projetées) est mesuré ~~perpendiculairement~~, ~~horizontalement~~ de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de la voie ou de l'emprise publique concernée.

**Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :**Version PLU approuvé

Le recul d'une construction par rapport aux limites séparatives latérales ou de fond de terrain est mesuré perpendiculairement, de tout point de la construction au point le plus proche de la limite concernée

Les limites séparatives sont les limites de terrain autres que celles situées en bordure des voies de desserte publiques ou privées et des emprises publiques (entre deux emprises foncières contiguës).

Proposition de modification

Le recul d'une construction par rapport aux limites séparatives latérales ou de fond de terrain est mesuré ~~perpendiculairement~~, ~~horizontalement~~ de tout point de la construction au point le plus proche de la limite concernée

Les limites séparatives sont les limites de terrain autres que celles situées en bordure des voies de desserte publiques ou privées et des emprises publiques (entre deux emprises foncières contiguës).

## 2.2 Les erreurs matérielles

Version PLU approuvé**Annexe :**

L'annexe constitue une construction distincte de la construction principale, assurant un complément fonctionnel. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint de la construction principale, afin de marquer un lien d'usage. Elle peut seulement être reliée à la construction principale par un élément non constitutif de surface de plancher, tel qu'un auvent ou un porche. Elle peut être accolée ou non à la construction, sans disposer d'un accès direct depuis la construction principale.

Elle est affectée à une fonction complémentaire et accessoire à celle de la construction principale régulièrement autorisée dans la zone : garage non professionnel, local de stockage des déchets ménagers, local à vélo, remise à bois, abri de jardin, ... Elle ne peut pas être affectée à l'usage d'habitation.

Ses dimensions maximales sont les suivantes : 3 m de hauteur totale avec une surface maximale de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par unité d'annexe (l'emprise totale des annexes autorisées sur une unité foncière est déterminée par les dispositions réglementaires des zones concernées).

Zones agricoles, naturelles ou forestières : afin de concilier la possibilité de construire des annexes, avec les objectifs d'une utilisation économe des espaces naturels, et de préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières d'une part (article L.101-2 du code de l'urbanisme), et de maintien du caractère naturel, agricole ou forestier des zones A et N d'autre part, un principe « d'éloignement restreint » entre la construction principale et l'annexe est inscrit dans cette définition : ainsi, le règlement des zones concernées détermine la zone d'implantation de ces annexes.

#### Version PLU modifié

L'annexe constitue une construction distincte de la construction principale, assurant un complément fonctionnel. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint de la construction principale, afin de marquer un lien d'usage. Elle peut seulement être reliée à la construction principale par un élément non constitutif de surface de plancher, tel qu'un auvent ou un porche. Elle peut être accolée ou non à la construction, sans disposer d'un accès direct depuis la construction principale.

Elle est affectée à une fonction complémentaire et accessoire à celle de la construction principale régulièrement autorisée dans la zone : garage non professionnel, local de stockage des déchets ménagers, local à vélo, remise à bois, abri de jardin, ... Elle ne peut pas être affectée à l'usage d'habitation.

Ses dimensions maximales sont les suivantes : 3 m de hauteur **au faîtage** avec une surface maximale de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par unité d'annexe (l'emprise totale des annexes autorisées sur une unité foncière est déterminée par les dispositions réglementaires des zones concernées).

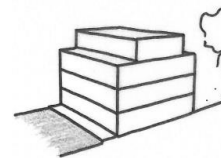
En zones agricoles, naturelles ou forestières : **l'éloignement restreint prescrit par la présente définition est déterminée par les dispositions réglementaires des zones concernées et ce** afin de concilier la possibilité de construire des annexes avec les objectifs d'utilisation économe des espaces naturels, et de préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières d'une part (article L.101-2 du code de l'urbanisme), et de maintien du caractère naturel, agricole ou forestier des zones A et N d'autre part, ~~un principe « d'éloignement restreint » entre la construction principale et l'annexe est inscrit dans cette définition : ainsi, le règlement des zones concernées détermine la zone d'implantation de ces annexes.~~

Une correction porte ici sur une faute d'orthographe :

#### Version PLU modifié

##### Attique :

L'attique est la partie supérieure de la construction. Il constitue le dernier niveau et est disposé en retrait du reste de la façade. Ce retrait s'effectue **a minima** sur la rue et en façade arrière.



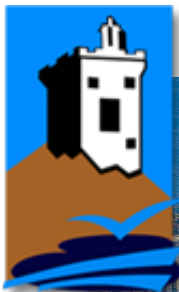
### 3- ELEMENTS DE CONCLUSION

L'amélioration du règlement au niveau de son lexique revêt dans tous les cas une incidence positive dans la réalisation des projets et leur instruction. En effet, la clarté rédactionnelle réduit les risques d'interprétation et donc de contentieux.

Ces modifications ne sont pas de nature à modifier d'aucune manière le sens des règles qui s'appliquent. Elles entrent bien dans le champ de la procédure de modification simplifiée.

Haute-Corse

# FURIANI



## RAPPORT DE PRESENTATION

### MODIFICATION SIMPLIFIEE n°3

Modifications du règlement de la zone UC  
Article 10 Hauteur maximale

*APPROBATION*

*DCM Prescription 13/10/2023*

*Modification simplifiée approuvée le 25/06/2024*



# SOMMAIRE

## **1-PROCEDURE DE MODIFICATION ET SES MOTIFS 3**

1.1 La procédure

1.2 Les motifs

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

## **2-LES MODIFICATIONS 5**

2.1 Les dispositions générales

2.2 Modifications des hauteurs de la zone UC – justifications

2.3 Les erreurs matérielles

## **3-ELEMENTS DE CONCLUSION 16**

# 1- PROCEDURE DE MODIFICATION ET SES MOTIFS

## 1.1 La procédure

Par délibération du conseil municipal en date du 13/10/2023, a été prescrite la modification simplifiée n°3 du PLU en vigueur. Cet acte précise l'objet et les modalités de concertation du public.

L'objet de cette procédure concerne la correction d'erreurs matérielles et d'une mise à jour du lexique figurant en annexe du règlement des zones.

| <b>Article L153-45</b><br>Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article <a href="#">L. 153-41</a> , et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article <a href="#">L. 151-28</a> , 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                           |
| 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 | <i>Ajustements du lexique<br/>2 Corrections d'erreurs matérielles.</i> | <i>Dispositions générales</i> |
| 6                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Plans de zonage                        | 02/07/2020           | 16/09/2021 |                                                                        |                               |
| 7                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | CTPENAF                                | 02/07/2020           |            |                                                                        |                               |
| 8                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Espaces réservés                       | 02/07/2020           |            |                                                                        |                               |
| 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 délibération de prescription détaille les modifications devant être apportées au règlement. Il s'agit d'améliorer le principal document réglementaire qui permet l'instruction des autorisations d'urbanisme.

En corrigeant des erreurs rédactionnelles du lexique et en corrigeant des erreurs matérielles, le règlement sera amélioré dans sa forme réduisant ainsi les erreurs d'interprétation et le risque de contentieux.

- Une correction dans la rédaction des « Dispositions générales du règlement des zones » afin de lever l'ambiguïté d'interprétation de l'article 1.7 relatif aux Constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif dans son écriture actuelle,

- Des modifications à la rédaction du règlement de la zone UC concernant les limites de hauteur des futures constructions sur la parcelle B 2841 sans compromettre la qualité paysagère du quartier dans lequel se situe la parcelle, tout en favorisant une plus grande capacité d'accueil dans le quartier résidentiel du Bastio situé au cœur de l'agglomération de Furiani alors que la demande en logements se poursuit pour notre commune périurbaine de Bastia et membre de la CAB,

*Extrait Délibération de prescription 13/10/2023*

### **1.3 Les modalités de consultation des PPA et de la concertation publique**

Les personnes publiques associées (PPA) destinataires de la délibération prescrivant la modification simplifiée n°2 seront consultées préalablement à la mise à disposition du public. Elles disposeront d'un temps suffisant et adapté à l'objet de la modification pour éventuellement se prononcer, c'est-à-dire d'un mois à partir de la réception des documents.

Les modalités de la concertation publique ont été fixées par la délibération du 13/10/2023. Compte tenu de la nature des modifications apportées, le conseil municipal décide de procéder à la mise en place de la concertation du publique de la manière suivante :

**Les Personnes Publiques Associées seront informées du lancement de la procédure et seront destinataire du dossier. Elles disposeront d'un mois pour émettre un avis.**

La commune de Furiani étant concernée par l'étang de Furiani (FR9400571) classée Site Natura 2000, une étude au cas par cas sera soumise à l'autorité environnementale qui déterminera la nécessité ou non de produire une évaluation environnementale approfondie. La MRAe dispose de 3 mois pour émettre sa décision.

Ce dossier sera mis à disposition du public pendant une durée de 1 mois dans des conditions lui permettant d'exprimer ses 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 au moins 8 jours avant.

*Extrait Délibération de prescription 13/10/2023*

## 2- LES MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT

### 2.1 Les dispositions générales

La modification simplifiée vise l'article 1.7 des dispositions générales du règlement qui concerne la notion de « constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ». Elle permet une mise en cohérence avec le lexique, lui-même ayant fait l'objet d'une amélioration par le biais de la procédure de modification simplifiée n°2.

#### Version PLU approuvé

« Dans les secteurs où ils sont autorisés compte tenu de leur utilité publique ou de leur intérêt collectif, les installations, ouvrages, locaux techniques, réseaux nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent s'implanter, nonobstant les dispositions des articles 6, 7, 8, 10.

Dans les zones urbaines, les constructions d'équipements publics ou d'intérêt collectif dont les locaux ne sont pas affectés à la santé, à la petite enfance, à l'enseignement, à l'habitation peuvent être admises dans les marges de recul indiquées aux documents graphiques du règlement, selon les caractéristiques des voies concernées et sous réserve de ne pas perturber le fonctionnement de la voie.

Il en est de même des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif directement liées au fonctionnement de l'infrastructure ou en accompagnement de celle-ci.

Les constructions autorisées dans ces marges de recul doivent respecter les règles propres au secteur concerné tout en étant limitées à 7 mètres de hauteur.

En dehors de ces marges de recul, la hauteur des bâtiments publics n'est pas réglementée. »

#### Proposition de modification

« Dans les secteurs où ils sont autorisés compte tenu de leur utilité publique ou de leur intérêt collectif, **les constructions, bâtiments**, installations, ouvrages, locaux techniques, ainsi que les réseaux nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent s'implanter, nonobstant les dispositions des articles 6, 7, 8, 10.

Dans les zones urbaines, les constructions d'équipements publics ou d'intérêt collectif dont les locaux ne sont pas affectés à la santé, à la petite enfance, à l'enseignement, à l'habitation peuvent être admises dans les marges de recul indiquées aux documents graphiques du règlement, selon les caractéristiques des voies concernées et sous réserve de ne pas perturber le fonctionnement de la voie.

Il en est de même des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif directement liées au fonctionnement de l'infrastructure ou en accompagnement de celle-ci.

Les constructions autorisées dans ces marges de recul doivent respecter les règles propres au secteur concerné tout en étant limitées à 7 mètres de hauteur.

En dehors de ces marges de recul, la hauteur des bâtiments publics n'est pas réglementée ».

## 2.2 Modification des hauteurs dans la zone UC - justifications

### a- Justifications du projet dans le contexte urbain, et règlementaire

La commune de Furiani est une commune urbaine aux portes de Bastia. Le PLU en place a eu pour objet de renforcer le tissu urbain en le densifiant, en le structurant par des opérations d'ensemble et de mener des actions communales en faveur de l'amélioration du cadre de vie et du niveau de services.

Le tissu urbain se caractérise aujourd'hui par une forte proportion de résidences principales (93%) malgré un léger fléchissement entre 2014 et 2020 (-2,3 points) et une proportion croissante de logements collectifs avec un gain de presque 5 points sur la période 2014-2020 pour atteindre désormais 30,6% du parc de logements.

Cette typologie permet de répondre à la diversité des profils sociologiques et permet le parcours résidentiel sur le territoire. C'est aussi cette catégorie de logements qui assure l'offre en logements sociaux. La hausse des coûts fonciers et de construction grippe fortement le marché de l'immobilier et la capacité de production. L'engagement des collectivités commune/CAB) dans ce processus est une garantie du maintien des équilibres sociaux mais elle est elle-même, confrontée aux difficultés du contexte actuel. En disposant de foncier et en le mobilisant, elles se libèrent partiellement de ces contraintes et en renforçant la densité ponctuellement sur ce terrain, elles optimisent aussi la faisabilité et les volumes produits.

La commune connaît un net ralentissement démographique après une période de forte croissance qui s'explique en partie par la pyramide des âges communales, les mutations structurelles au niveau régional et national mais aussi des limites imposées par un parc de logements peu adapté à ces changements.

#### POP T1 - Population en historique depuis 1968

|                           | 1968(*) | 1975(*) | 1982  | 1990  | 1999  | 2009  | 2014  | 2020  |
|---------------------------|---------|---------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Population                | 414     | 565     | 1 323 | 3 286 | 3 902 | 5 116 | 5 782 | 5 772 |
| Densité moyenne (hab/km²) | 22,4    | 30,6    | 71,6  | 177,7 | 211,0 | 276,7 | 312,7 | 312,2 |

(\*) 1967 et 1974 pour les DOM

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2023.

Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombremments, RP2009 au RP2020 exploitations principales.

La baisse de la production immobilière, la moindre disponibilité foncière dans une tissu urbain dense et le contexte de crise expliquent en partie cette dynamique. Il faut également noter la faible mobilité des occupants des résidences principales tant en locatif qu'en pleine propriété ce qui induit un vieillissement de la structure démographique (25% de retraités) mais aussi un faible potentiel d'accueil de nouvelles familles. Avec une hausse de 10 points des ménages composés d'une seule personne entre 2014 et 2020 et une baisse des familles avec enfants, la mutation démographique est bien engagée. Le nombre d'occupants par ménage est passé de 2,61 en 2014 à 2,34 en 2020 ce qui représente une forte baisse.

Une offre inadaptée ou insuffisante pour les plus jeunes en phase de décohabitation induit des départs vers d'autres territoires. Le vieillissement posera d'autres questions liée à la mobilité, à l'inadaptation des logements et les nouveaux besoins en services de proximité.

La commune a besoin de répondre à plusieurs dynamiques :

- La demande en logements sociaux face au déficit généralisé sur le territoire régional et de la CAB ;
- D'offrir des solutions au desserrement des ménages en lien avec la décohabitation des jeunes ou le vieillissement de la population,
- D'accueillir de nouvelles populations.

Avec les exigences en matière de réduction de l'artificialisation des sols et pour faire face aux besoins grandissants de logements, la commune envisage de densifier en ajoutant un niveau supplémentaire aux constructions sur une parcelle appartement à la CAB située dans la zone UC, au cœur de l'agglomération au niveau d'un stade.

Ce projet s'inscrit dans la dynamique urbaine que la commune a déjà formalisée et engagée dans le PLU en vigueur. Le déplacement du stade est prévu dans une OAP du PLU car son emplacement actuel n'est pas adapté ; ce projet s'inscrit à moyen terme et sera porté par la CAB en collaborant avec des aménageurs. S'il n'est pas encore ébauché, il va accompagner la finalisation du boulevard urbain et la concrétisation d'une centralité urbaine encore peu affirmée alors que Furiani prend de l'ampleur.

La parcelle cadastrée B2841 d'une contenance de presque deux hectares est située au cœur du quartier du Bastio dans la zone UC. Hormis la lisière nord qui est une zone UE destinée à des activités économiques, les autres lisières de la parcelle sont également classées en UC et donc soumises au même règlement qui encadre cet espace résidentiel dense, comportant des activités et services compatibles avec sa vocation principale.



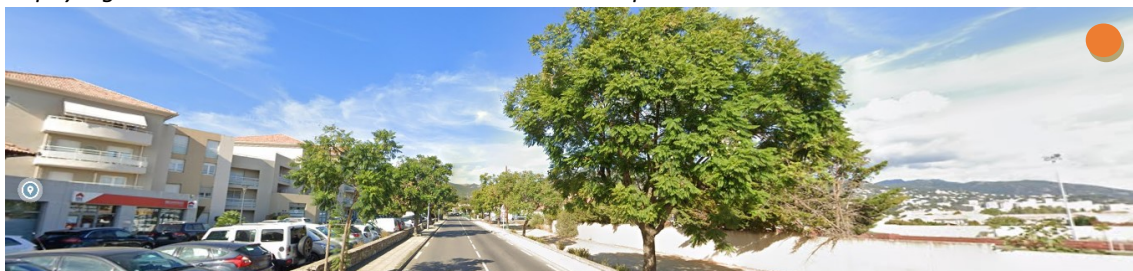
*Extrait du PLU approuvé et localisation de la parcelle B2841.*

Très centrale et inscrite dans le centre urbain, la modification du règlement est judicieuse car elle permet de produire une surface de plancher supplémentaire sans aucune nouvelle consommation surfacique au sol, laissant la place à des espaces publics, des espaces de circulation et

de stationnement. C'est dans une démarche de quartier que s'inscrit l'aménagement de cette parcelle, ce qui apporte des réponses aux enjeux évoqués ci-avant



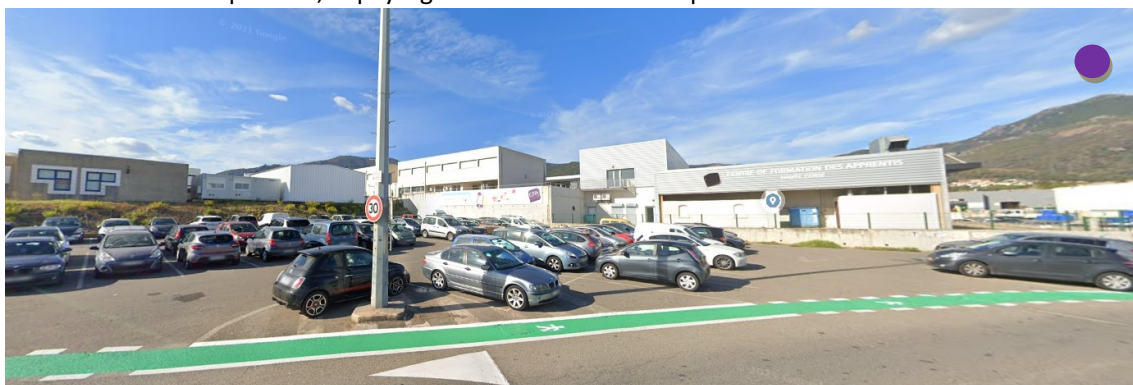
*Le paysage urbain dans l'environnement immédiat de la parcelle B2841 – aval de la route*



*Le paysage urbain dans l'environnement immédiat de la parcelle B2841 – au droit de la parcelle*



*Le paysage urbain dans l'environnement immédiat de la parcelle B2841 – amont de la parcelle*  
En limite nord de la parcelle, le paysage urbain se caractérise par une zone d'activités.



*Le paysage urbain dans l'environnement immédiat de la parcelle B2841 – nord-est*



*Le paysage urbain dans l'environnement immédiat de la parcelle B2841 – nord*

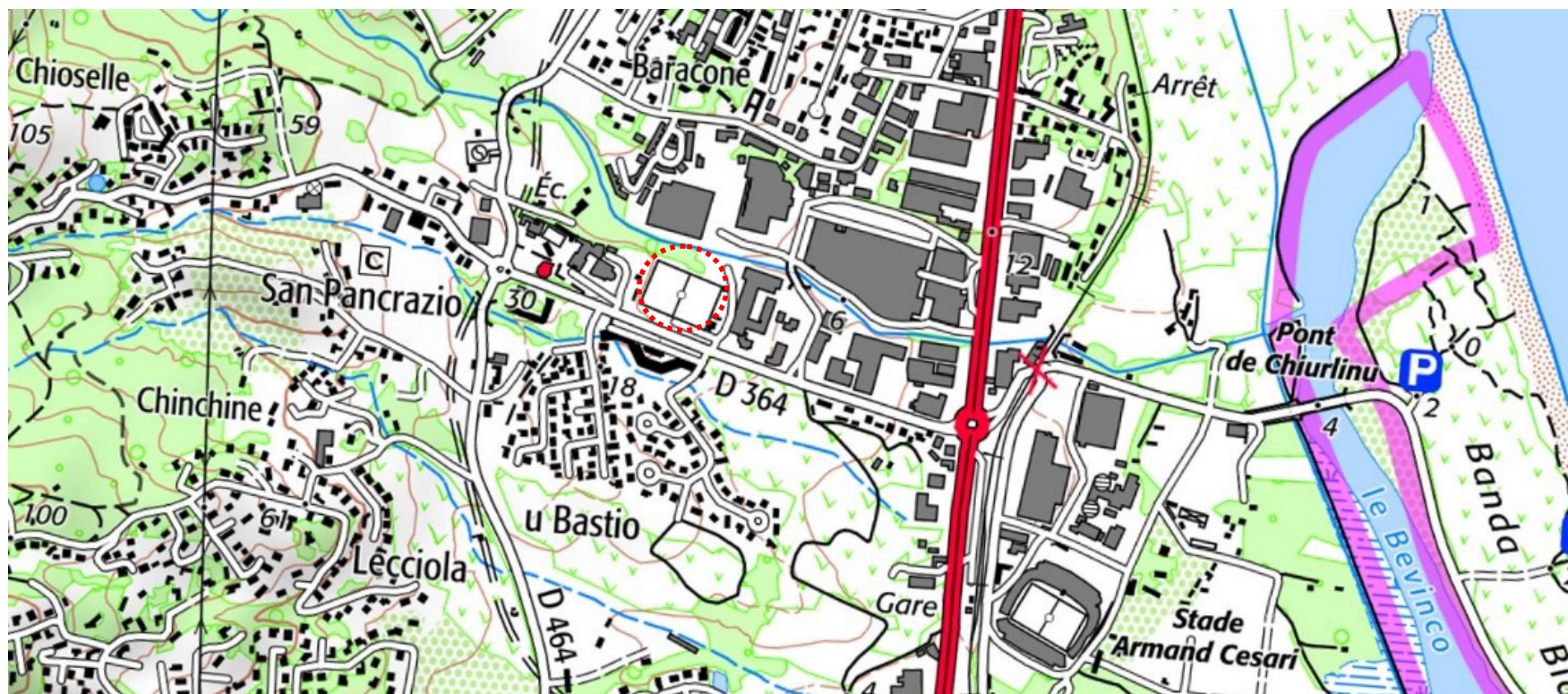
La parcelle d'une surface de 1,9 ha environ a pour objet un aménagement d'ensemble dans la zone UC dont la surface couvre 20,7 ha en plusieurs lieux-dits ; cette parcelle ne représente que 9% de la totalité de la zone. Ainsi, une augmentation d'un étage sur celle-ci n'induit pas une augmentation de la capacité d'accueil de plus de 20% de la zone UC (article L.153-41 du CU). Rappelons aussi que le PLU approuvé dispose de 354,4 ha de zone urbaine soit 19% du territoire.

Le règlement du PLU approuvé propose des constructions d'une hauteur de 9 m à l'égout ce qui correspond à R+2. En prenant comme base 3 m par étage dédié au logement, la hauteur maximale à l'égout pour la parcelle serait de 18 m pour un équivalent de R+4 avec possibilité de rajouter un attique.

Les environs immédiats de la parcelle sont caractérisés par des constructions commerciales et de logements d'une hauteur comprise entre R+0 et R+3. Les parcelles voisines à la B2841 sont densément bâties et comportent des services et des activités en plus des logements en collectifs. Rappelons que cette hauteur est la hauteur maximale et non la hauteur imposée : le dessin urbain matérialisé par l'autorisation d'urbanisme permettra de définir qu'elles sont les hauteurs à retenir pour créer un espace agréable et de qualité sans uniformiser systématiquement la hauteur de toutes les constructions projetées.



*Localisation de la parcelle sur le territoire – Quartier du Bastio – fond orthophotos copyright IGN 2023*



Localisation de la parcelle sur le territoire – Quartier du Bastio – fond IGN copyright IGN 2023



*Localisation des prises de vues – La parcelle dans son environnement.*

**b- Projet de modification du règlement – Article 10**

Version PLU approuvé – Modification 1 - 16/09/2021

***ARTICLE UC 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 9 m à l'égout du toit, ou à l'acrotère, comptés à partir du

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

Version PLU approuvé – Modification 1 - 16/09/2021

***ARTICLE UC 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) ».

Sur l'ensemble de la zone UC sauf pour la parcelle B2841, les constructions ne pourront excéder 9 m à l'égout du toit, ou à l'acrotère, comptés à partir du terrain naturel ou excavé.

Pour la parcelle B2841 du PLU approuvé, les constructions ne pourront excéder 18 m à l'égout du toit, ou à l'acrotère, comptés à partir du terrain naturel ou excavé ; soit R+4 avec attique supplémentaire possible.

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

### 3- ELEMENTS DE CONCLUSION

La surface de cette parcelle qui ne représente que 9 % de la zone UC du PLU et les effets de la hausse des futures constructions, n'induit pas une augmentation de plus de 20% de la capacité d'accueil telle qu'elle est mentionnée par l'article L.153-41 du code de l'urbanisme : « Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultante, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ».

A ce titre, la procédure de modification simplifiée est tout à fait adaptée, outre le fait que l'objet de la procédure respecte les autres conditions qui permettent le recours à cette procédure.

La modification apportée à la hauteur à l'égout des futures constructions de la parcelle cadastrée B2841 est une modification d'intérêt général dès lors que cette parcelle appartient à la CAB et cible la production de logements.

Le cadre paysager et urbain dans lequel s'inscrit cette parcelle justifie pleinement ce choix réglementaire puisque des bâtiments en R+3 jouxtent la parcelle et la voie qui structure le quartier du Bastio. La densification proposée sur cette parcelle sous forme de quartier réalisé sur environ 1,9 ha renforce le cœur de Furiani tout en offrant des opportunités nouvelles sans extension foncière sur des sols naturels ou agricoles et donc sans consommation.