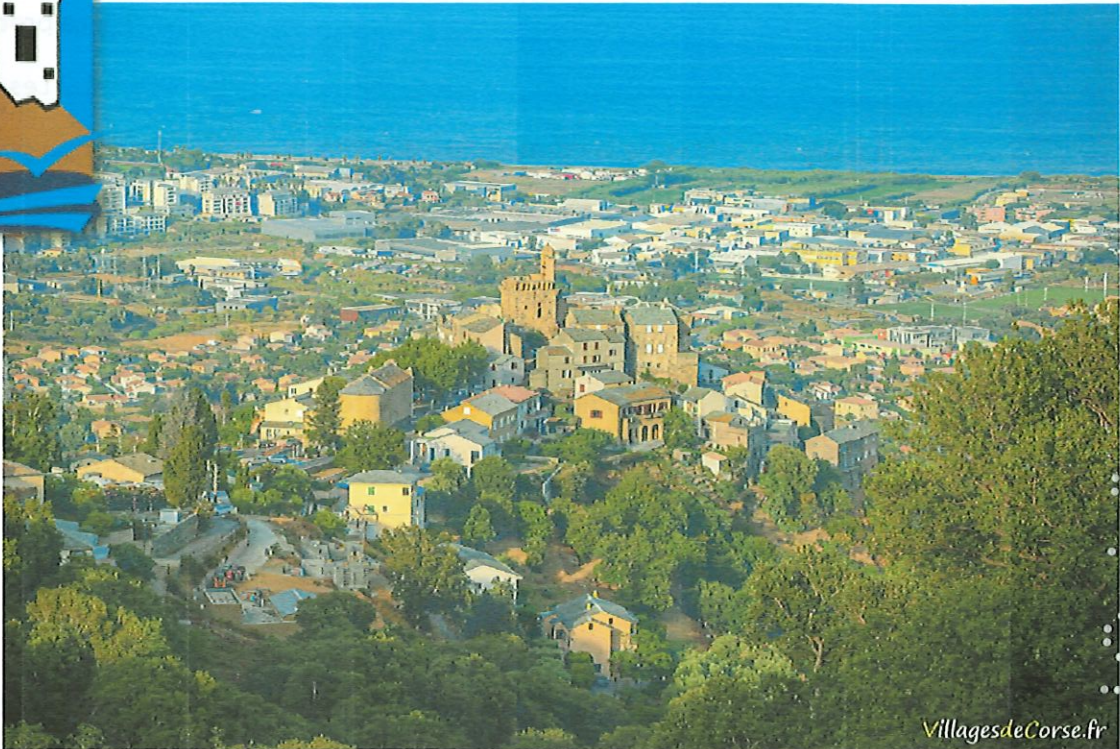


Haute-Corse

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.

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
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 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 public 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 règlementée. »

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 règlementée. »

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/km ²)	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 dénombrements, RP2009 au RP2020 exploitations principales.

La baisse de la production immobilière, la moindre disponibilité foncière dans un 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 liées à la mobilité, à l'inadaptation des logements et les nouveaux besoins en services de proximité.

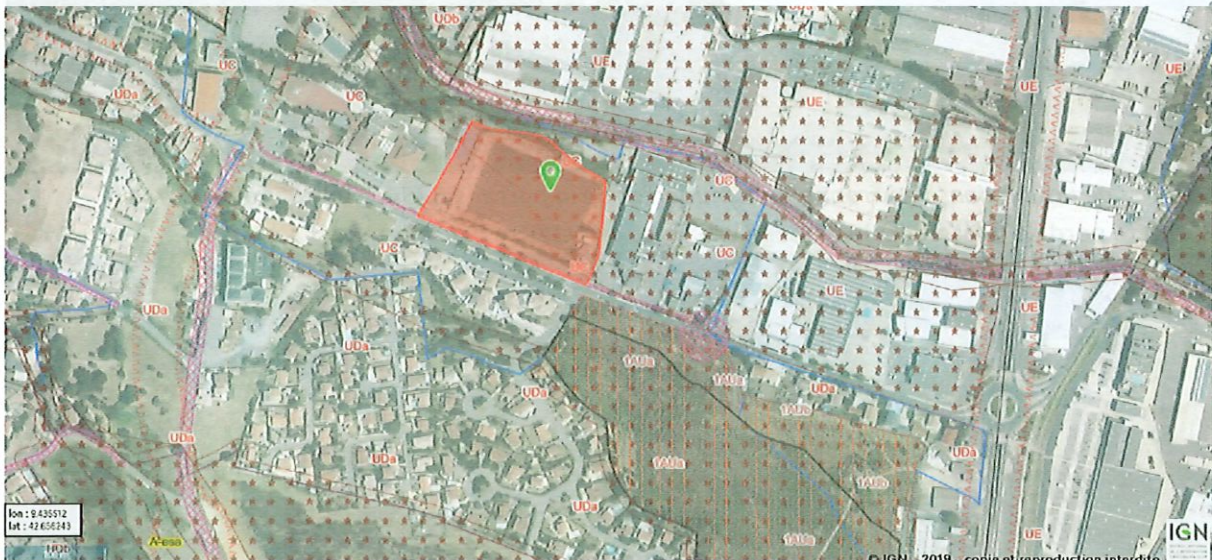
La commune a besoin de répondre à plusieurs dynamiques :

- 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

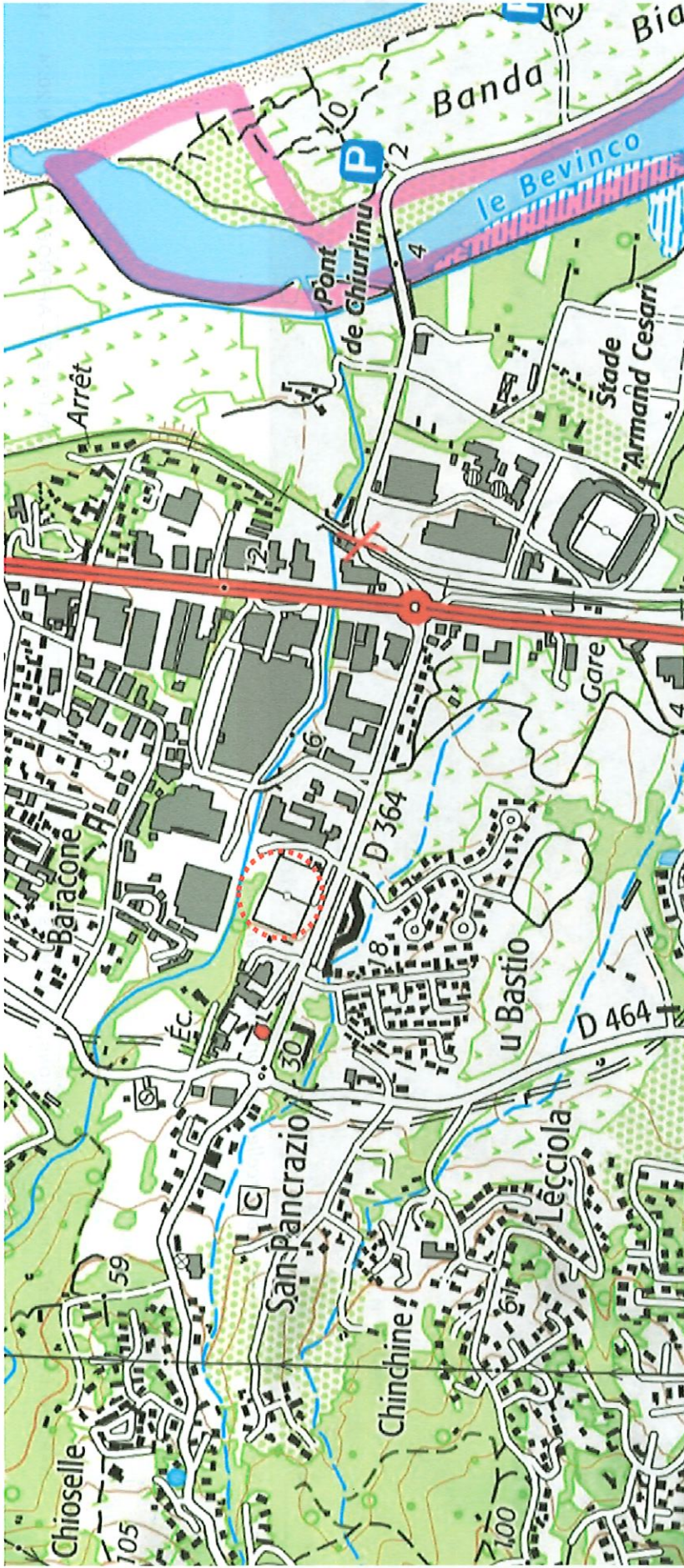
La parcelle d'une surface de 1,9 ha environ a pour objet un aménagement d'ensemble dans la zone UC dont la surface couvre 20,7 ha en plusieurs lieux-dits ; cette parcelle ne représente que 9% de la totalité de la zone. Ainsi, une augmentation d'un étage sur celle-ci n'induit pas une augmentation de la 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 10Version 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.