

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 21/06/2024.*



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

2.2 Le lexique amélioré

2.3 Les erreurs matérielles

3-ELEMENTS DE CONCLUSION 1

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 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> |
| 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 m² 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 m² 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 m² 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 m² 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 2m², 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 2m², 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 m² 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 m² 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.