

# ***PLAN LOCAL D'URBANISME***

## ***Notice explicative de la modification simplifiée n°1***



***Plan Local d'Urbanisme approuvé par DCM du 9 avril 2021  
Modification simplifiée n°1 approuvée par DCM du :***

- Préambule

- L'exposé des motifs

*A/ La correction des erreurs matérielles graphiques*

*B/ L'ouverture des zones UA et UB aux sous-destinations « industrie » et « entrepôt »*

La commune de Luri est couverte par un Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du conseil municipal du 9 avril 2021.

Elle souhaite, aujourd'hui, engager une procédure simplifiée de son document d'urbanisme.

Selon l'article L.153-45 du C.U, la modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

*- Dans les cas autres que ceux de la modification de droit commun mentionnés à l'article L. 153-41 ;*

*- Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 :*

1° Des secteurs situés dans les zones urbaines à l'intérieur desquels un dépassement des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol est autorisé pour permettre l'agrandissement ou la construction de bâtiments à usage d'habitation. Ce dépassement, fixé pour chaque secteur, ne peut excéder 20 % pour chacune des règles concernées. L'application du dépassement ainsi autorisé ne peut conduire à la création d'une surface de plancher supérieure de plus de 20 % à la surface de plancher existante ;

2° Des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation bénéficie d'une majoration du volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Cette majoration, fixée pour chaque secteur, ne peut excéder 50 %. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération ;

3° Dans les zones urbaines ou à urbaniser, un dépassement des règles relatives au gabarit qui peut être modulé mais ne peut excéder 30 %, pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive. La limitation en hauteur des bâtiments ne peut avoir pour effet d'introduire une limitation du nombre d'étages plus contraignante d'un système constructif à l'autre. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application de la majoration ;

4° Des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements intermédiaires, définis à l'article L. 302-16 du code de la construction et de l'habitation, bénéficie d'une majoration du volume constructible qui résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Cette majoration, fixée pour chaque secteur, ne peut excéder 30 %. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements intermédiaires et le nombre total de logements de l'opération.

*- Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.*

La nécessité de procéder à une évolution du P.L.U a **deux objets** :

° **Premier objet : La rectification d'erreurs matérielles graphiques**

Il s'agira de corriger des erreurs matérielles identifiées dans les planches graphiques.

Il apparaît certaines incohérences dans le zonage nuisant à la lecture et à la compréhension du règlement graphique.

En effet, les corrections porteront sur :

- une zone indéfinie à Sorbu dont il manque l'intitulé N identifiant la zone;
- une zone indéfinie à Giurdana dont il manque l'intitulé Asa identifiant la zone;
- une délimitation absente entre 2 zones dans la plaine du Luri : (Aer / ALerc) et (Asaer / AsaLer);
- l'harmonisation de dénomination entre le plan et le règlement pour les zones ALer (plan) et ALerc (règlement);
- l'harmonisation de dénomination entre le plan et le règlement pour les zones AsaLer (plan) et AsaLerc (règlement);

° **Second objet : L'ouverture des zones UA et UB aux sous-destinations « industrie » et « entrepôt »**

Par ailleurs, la commune envisage de ne plus interdire les sous-destinations « industrie » et « entrepôt » dans le règlement des zones UA et UB; vocation que le règlement actuel n'autorise pas.

L'objectif est d'accueillir les demandes d'implantation d'entreprises et notamment celles liées à la plaisance et au nautisme. La démarche a été initiée sur le constat d'un réel besoin en foncier.

Une implantation qui contribuera au développement économique à la fois de Luri mais également de l'ensemble du Cap Corse, avec toutes les retombées induites en termes d'emplois et d'installation de nouveaux actifs.

**En résumé, la présente démarche correspond à une modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme pour.**

- **rectifier une erreur matérielle identifiée dans les planches graphiques**
- **ne plus interdire les sous-destinations « industrie » et « entrepôt » dans le règlement du P.L.U des zones UA et UB.**

**° Les zones indéfinies**

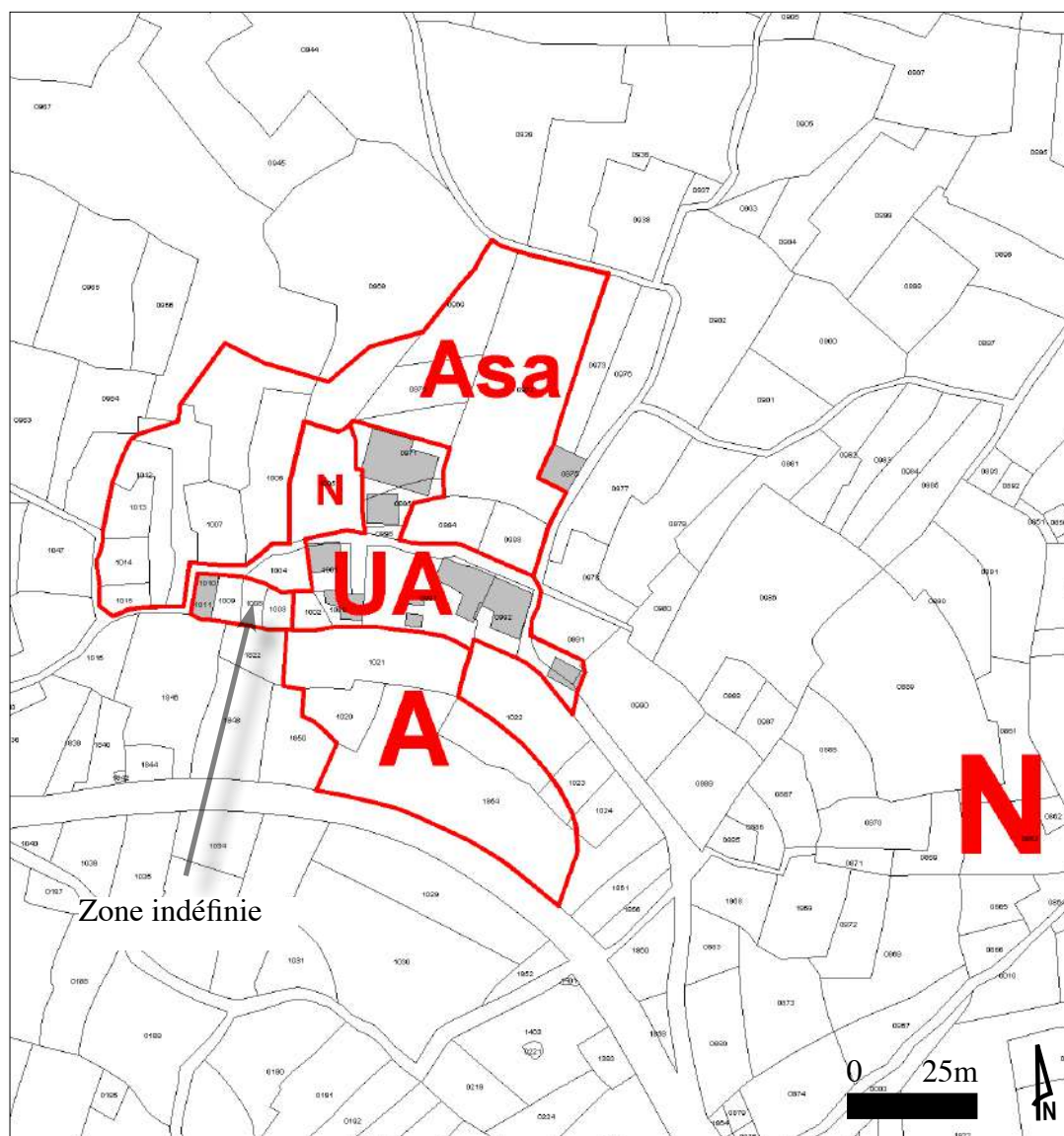
La cartographie ci-dessous extraite montre des planches graphiques du P.L.U approuvé le 9 avril 2021 une zone indéfinie.

Cet espace indéfini appartient à la zone N.

L'erreur graphique résidait dans la fermeture d'un polygone qui n'avait pas à l'être.

*Extrait du P.L.U approuvé le 9 avril 2021*

**Hameau de Sorbu**



*A/La correction des erreurs matérielles graphiques*

La cartographie ci-dessous **montre la correction qui est apportée dans le cadre de la modification simplifiée**. Cet espace est ré-intégré à la zone N.

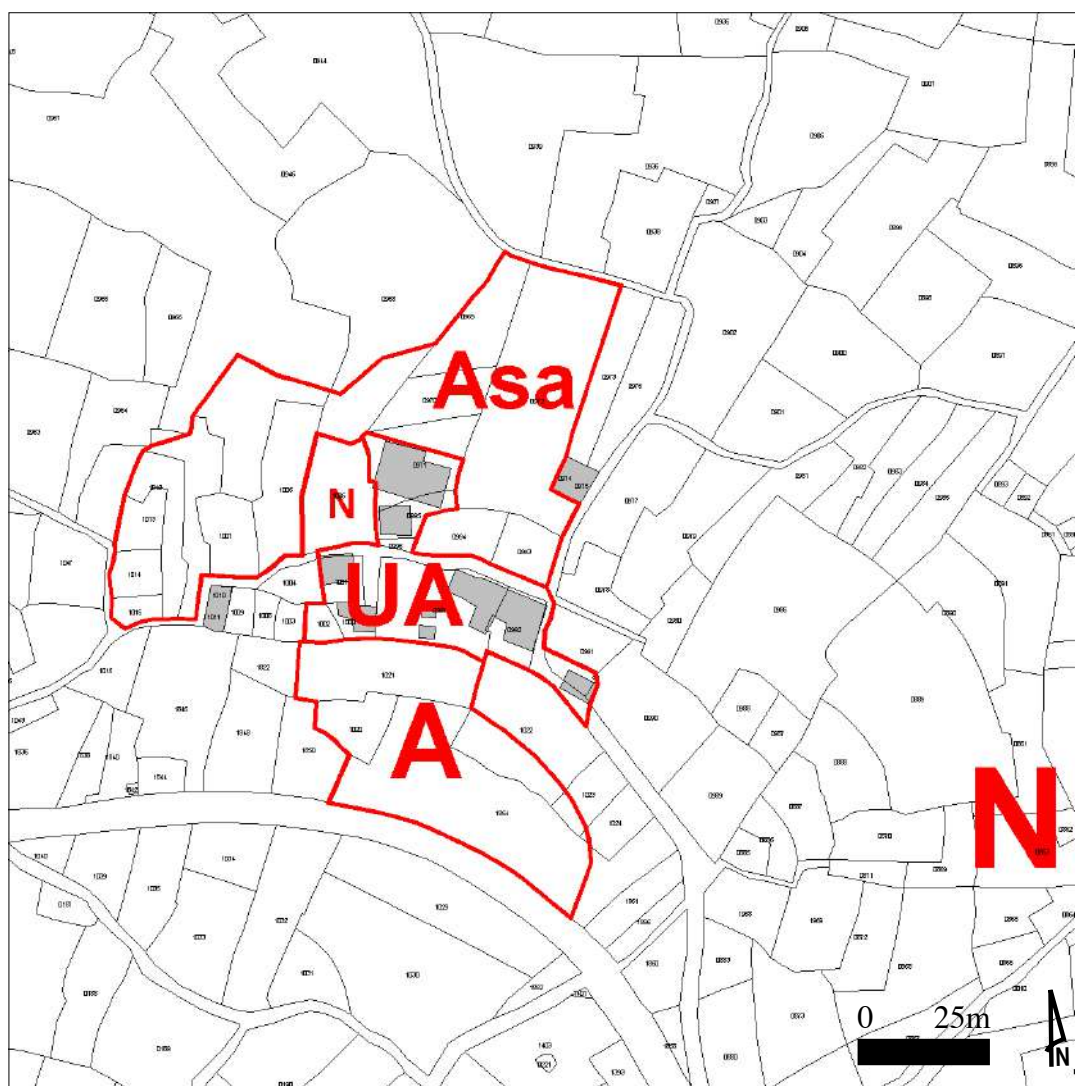
Cet espace :

- ° présente les caractéristiques des zones naturelles définies dans le règlement du P.L.U approuvé.
- ° ne représente pas un espace exploité ou présentant des potentialités agricoles;
- ° n'appartient pas à «l'espace urbain» du hameau de Sorbu.

**Dans le cadre de la modification simplifiée, il s'agit de supprimer les contours du polygone qui sépare cette espace (parcelles 1010,1011,1009,1008,1003) de la zone N à qui il appartient.**

*Extrait du projet de zonage de la modification simplifiée n°1*

**Hameau de Sorbu**



**° Les zones indéfinies**

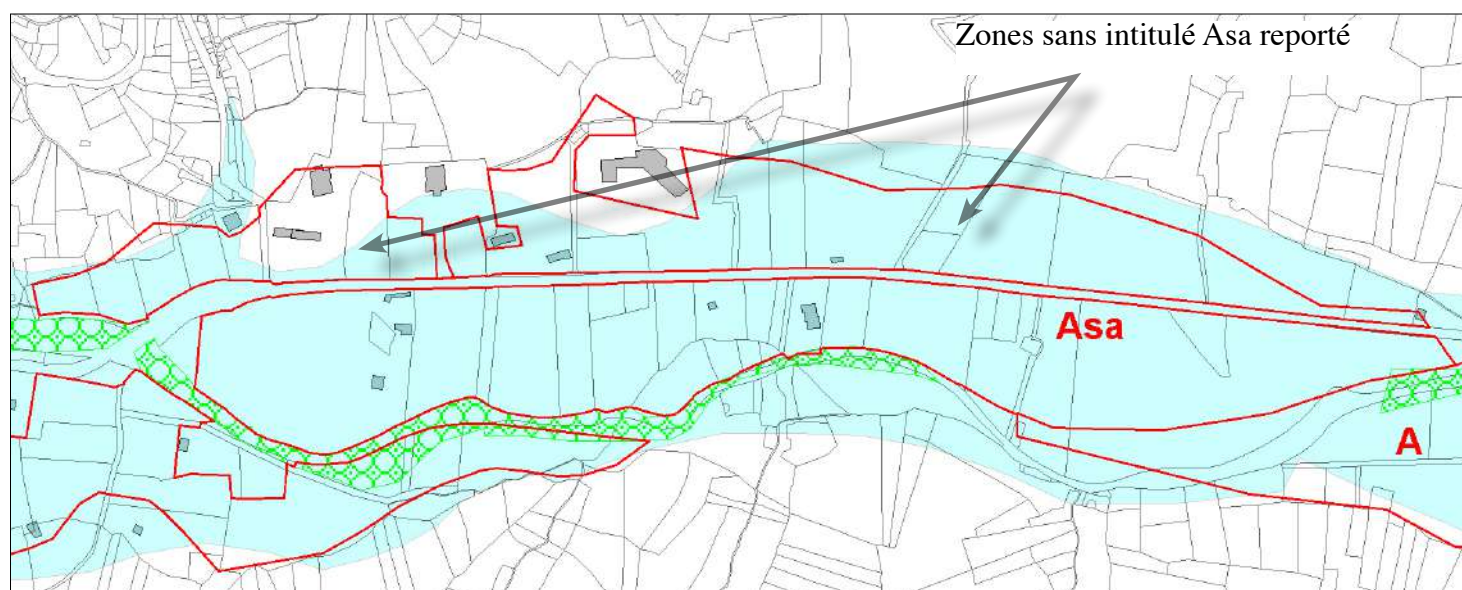
La cartographie ci-dessous extraite des planches graphiques du P.L.U approuvé le 9 avril 2021 montre deux zones dont l'intitulé Asa n'a été reporté.

Les deux espaces appartiennent à la zone Asa du P.L.U.

L'erreur graphique résidait dans le non report de l'intitulé de zone Asa au lieu-dit Giurdana.

*Extrait du P.L.U approuvé le 9 avril 2021*

**Giurdana**



0 50m



La cartographie ci-dessous montre **la correction qui est apportée dans le cadre de la modification simplifiée.**

Au regard du rapport de présentation du P.L.U, ces deux zones appartiennent aux Espaces Stratégiques Agricoles déterminés à l'échelle cadastrale par la commune.

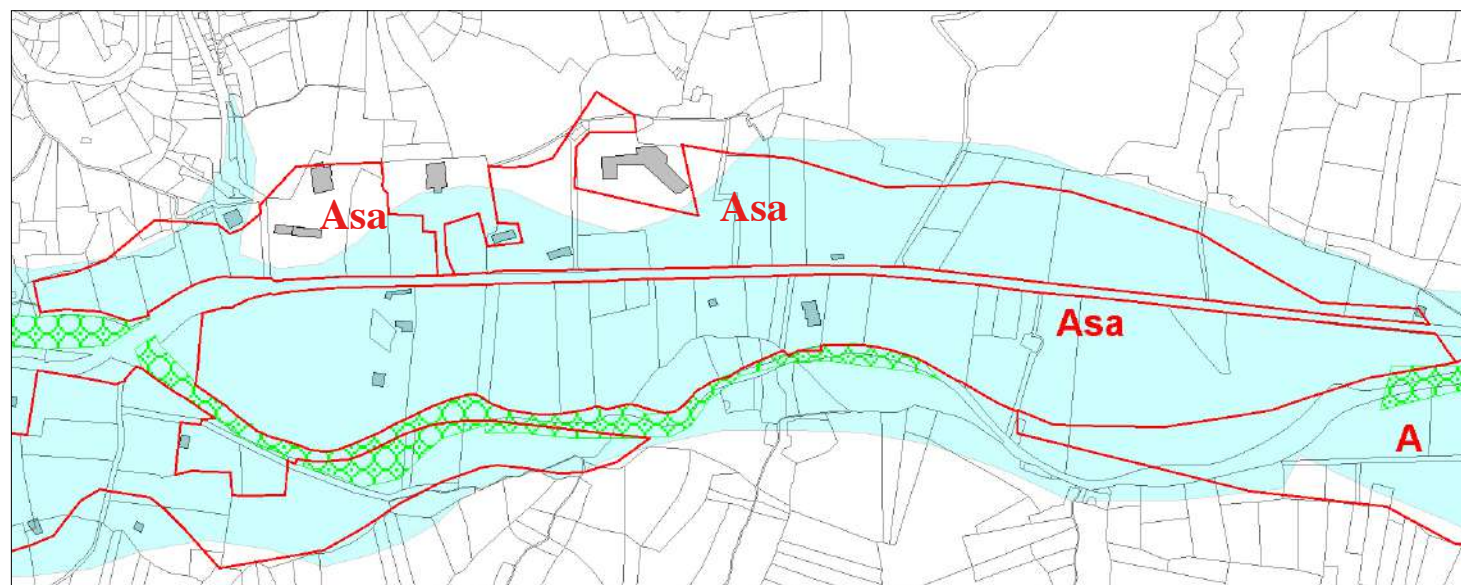
Elles font partie du contingent d'ESA inscrit dans le P.L.U pour parvenir au rapport de compatibilité avec le quota PADDUC.

Ces éléments confirment leur appartenance aux zones Asa.

**Dans le cadre de la modification simplifiée, il s'agit d'ajouter dans les planches graphiques le nom de zone Asa pour qualifier ces deux zones.**

*Extrait du projet de zonage de la modification simplifiée n°1*

**Giurdana**



0 50m





° **Les absences de délimitation de zones**

La cartographie ci-dessous extraite des planches graphiques du P.L.U approuvé le 9 avril 2021 montre les zones AsaLer et Asaer qui présentent une absence de délimitation.

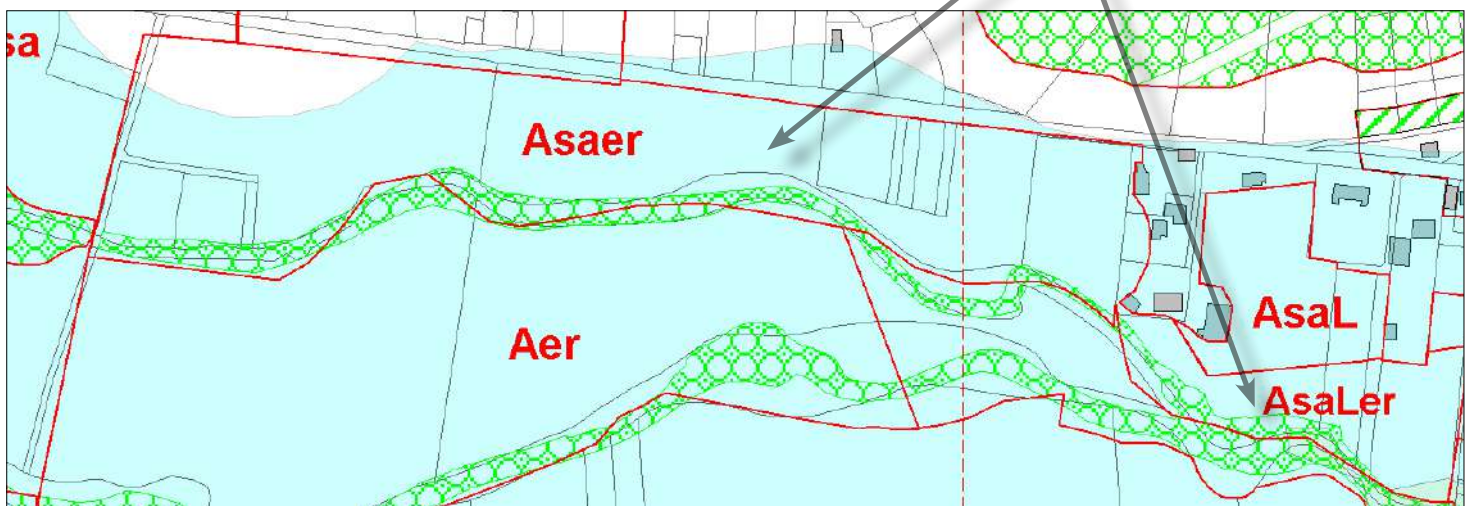
Les zones Asaer et AsaLer de la plaine du Luri ne sont pas délimitées entre elles.

L'erreur graphique résidait dans cette absence de délimitation.

Extrait du P.L.U approuvé le 9 avril 2021

Absence de délimitation entre deux zones

**Plaine du Luri**



0 70m



° **Les absences de délimitation de zones**

La cartographie ci-dessous montre **la correction qui est apportée dans le cadre de la modification simplifiée.**

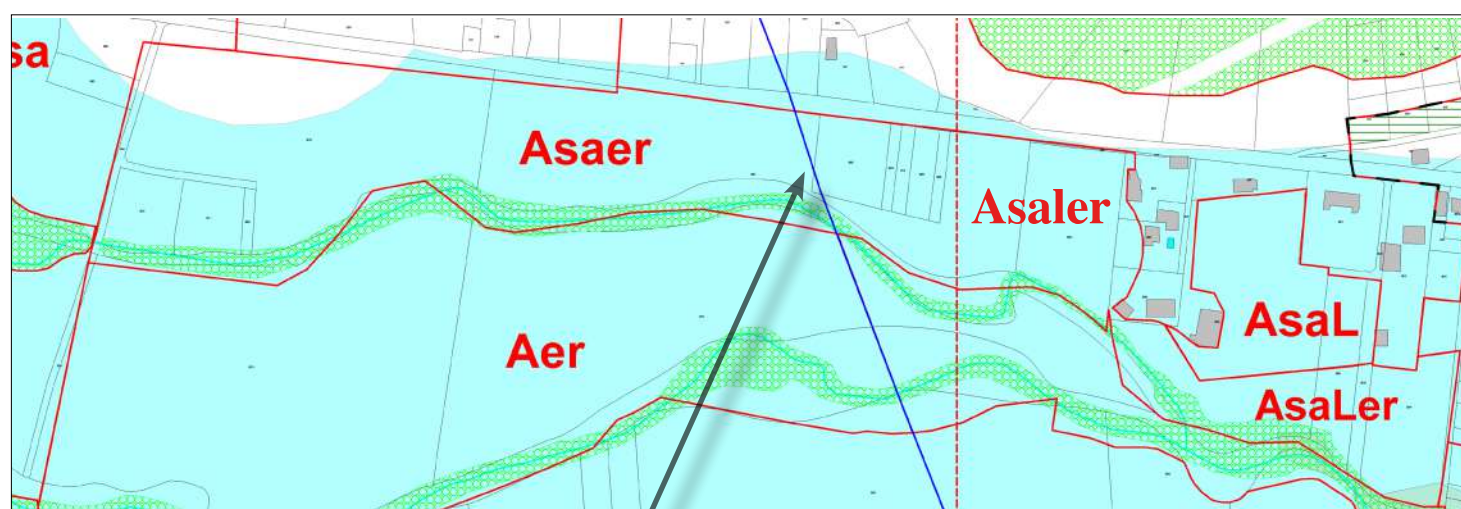
Les zones Asaer et AsaLer représentent des Espaces Stratégiques Agricoles doublées d'une nature d'Espaces Remarquables au titre de la loi littoral. Elle se distinguent entre elles par l'appartenance d'une des zones (zone AsaLer) aux Espaces Proches du Rivage au sens de la loi littoral.

Cette appartenance est matérialisée par l'indice L. Les EPR sont définis à l'échelle cadastrale dans le rapport de présentation du P.L.U approuvé.

**Dans le cadre de la modification simplifiée, il s'agit de marquer la limite entre les zones AsaLer et Asaer.**  
**La séparation entre la zone Asaer et AsaLer a été placée sur la limite des Espaces Proches du Rivage.**

*Extrait du projet de zonage de la modification simplifiée n°1*

*Plaine du Luri*



0 70m



Limite entre la zone Asaer et AsaLer

° **Les absences de délimitation de zones**

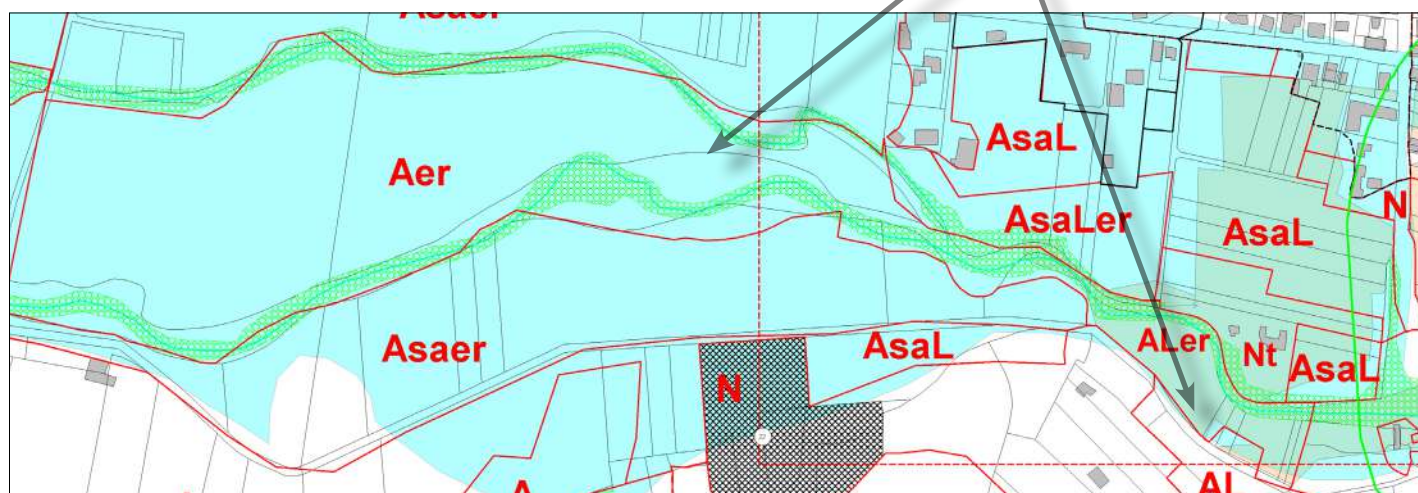
La cartographie ci-dessous extraite des planches graphiques du P.L.U approuvé le 9 avril 2021 montre les zones ALer et Aer qui présentent une absence de délimitation.

Les zones Aer et ALer de la plaine du Luri ne sont pas délimitées entre elles.

L'erreur graphique résidait dans cette absence de délimitation.

Extrait du P.L.U approuvé le 9 avril 2021

**Plaine du Luri**



0 70m



Les cartographies ci-dessous montre la correction qui y est apportée dans le cadre de la modification simplifiée.

Les zones Aer et ALer représentent des espaces à vocation agricole doublés d'une nature d'Espaces Remarquables au titre de la loi littoral. Elle se distinguent entre elles par l'appartenance d'une des zones (zone ALer) aux Espaces Proches du Rivage au sens de la loi littoral.

Cette appartenance est matérialisée par l'indice L. Les EPR sont définis à l'échelle cadastrale dans le rapport de présentation du P.L.U approuvé.

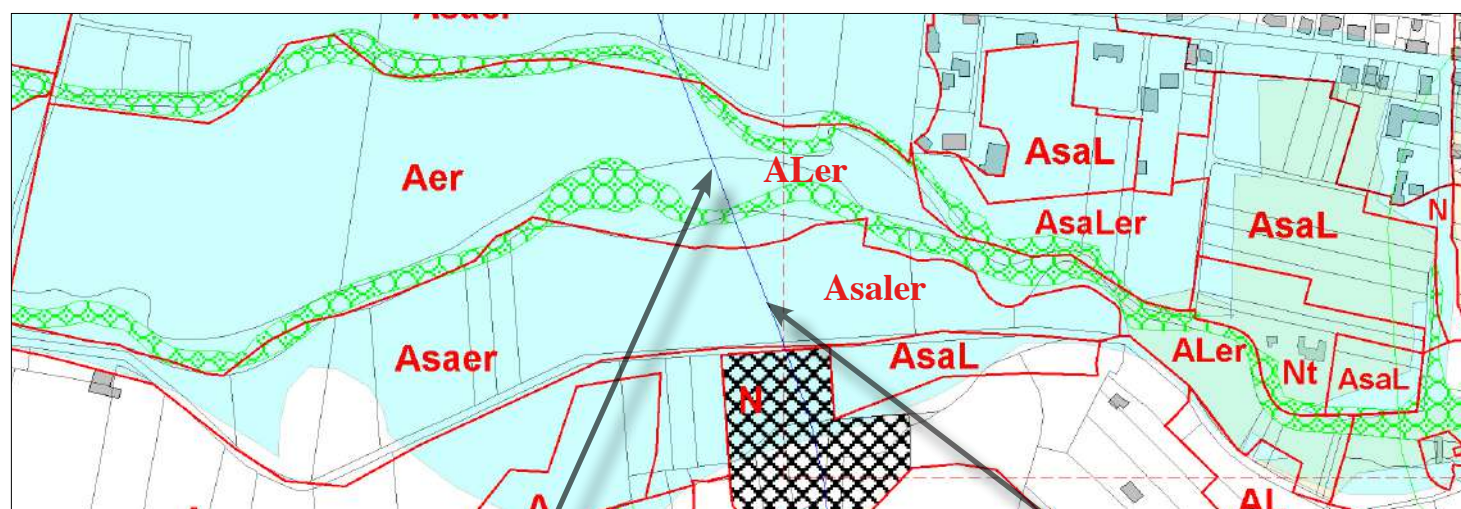
**Dans le cadre de la modification simplifiée, il s'agit de marquer la limite entre les zones ALer et Aer.**

**La séparation entre la zone Aer et ALer a été placée sur la limite des Espaces Proches du Rivage.**

**Elle implique également la séparation entre une zone Asaer et Asaler.**

Extrait du projet de zonage de la modification simplifiée n°1

*Plaine du Luri*



0 70m



Limite entre la zone Aer et ALer

Séparation entre la zone Asaer et Asaler

**° Les différences de dénomination**

Les zones AsaLer dans les planches graphiques sont désignées AsaLerc dans le règlement écrit.

De la même manière, les zones ALer dans les planches graphiques sont désignées ALerc dans le règlement écrit.

Cette différence de dénomination doit être corrigée.

**Dans le cadre de la modification simplifiée, il s'agit d'harmoniser les noms des zones.**

**A ce titre, dans le règlement du P.L.U approuvé du 9 avril 2021 la lettre c des zones AsaLerc et ALerc sera supprimée pour harmonisation.**

*B/ L'ouverture des zones UA et UB aux sous-destinations « industrie » et « entrepôt »*

**La portée juridique de la modification simplifiée**

La commune de Luri a identifié des besoins en foncier pour l'accueil d'activités économiques.

En l'absence d'espaces spécifiques dédiés à cette vocation; les besoins se reportent aux abords du village de Piazza, de Santa Severa et sur l'ensemble du territoire communal (Cf.ci-après : un constat de besoins en foncier économique avéré).

Or, il apparaît que le règlement du P.L.U approuvé le 9 avril 2021 interdit dans l'article 1 «Occupation et utilisation du sol interdites» des zones UA et UB les destinations suivantes :

- Les locaux et constructions à usage industriel;
- Les entrepôts commerciaux ;

Cette réglementation est un obstacle aux demandes d'implantation d'entreprises et interroge également sur les potentialités offertes pour les perspectives économiques futures.

**Dans le cadre de la modification simplifiée, la commune envisage de ne plus interdire les sous-destinations « industrie » et « entrepôt » dans le règlement des zones UA et UB.**

La préservation de la qualité du cadre de vie des habitants et de la lutte contre les nuisances en milieu urbain demeurera entière avec l'article UA2 qui stipule « *Les installations classées pour la protection de l'environnement doivent correspondre à des activités nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et doivent entraîner pour le voisinage aucune nuisance et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ou sinistre susceptibles de causer des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens.*»

**L'objectif de la présente modification simplifiée est d'adapter le règlement du P.L.U approuvé au contexte économique.**

**Un constat de besoins en foncier économique avéré**

La volonté communale **d'ouvrir les zones UA et UB aux sous-destinations « industrie » et « entrepôt »** se place dans un contexte en foncier économique actuel «tendu» et des perspectives économiques qui révèlent

### *B/ L'ouverture des zones UA et UB aux sous-destinations « industrie » et « entrepôt »*

des besoins.

En effet, Luri a su se construire comme **un véritable pôle de proximité** et constitue **un maillage relais** essentiel de l'agglomération Bastiaise à l'échelle du Nord du Cap.

Luri exerce un rôle de bassin économique local qui offre un nombre d'emplois élevé. La commune est attractive par ses emplois mais aussi ses équipements et ses services administratifs.

Elle rayonne sur les communes alentours (Pino, Méria, Cagnano) et concentre plus de 25% du nombre d'emplois dans la zone de la communauté de communes du Cap Corse.

Par ailleurs, le tissu économique communal semble s'être étoffé ces dernières années permettant le développement des emplois sur place. Il s'avère dynamique et en essor.

Parallèlement, la commune de Luri a été retenue parmi onze autres communes de Corse **pour bénéficier du programme national «Petites villes de demain»**.

Lancé le 1er octobre 2020, le programme «Petites Villes de demain» est un programme de revitalisation qui est piloté par l'Agence nationale de la cohésion des territoires (ANCT).

Il concerne les communes de moins de 20.000 habitants exerçant une «fonction de centralité» autour d'elles.

Luri dispose désormais d'une boîte à outil économique, véritable accélérateur de projets.

Pour l'avenir, des perspectives économiques ont été valorisées dans les P.L.U approuvé du 9 avril 2021. Trois axes majeurs de ressources ont été énoncés : l'agriculture, le tourisme et l'économie résidentielle parmi laquelle **les activités liées à la plaisance et au nautisme**.

La plaisance et le nautisme sont une filière porteuse à forts potentiels, source importante de production de richesses et d'emplois comme le souligne le PADDUC. Elle représente une filière organisée avec des savoir-faire acquis et reconnus qui constituent un levier d'activité pour la Corse.

L'exploitation optimale de la filière nautisme autorise de penser des espaces pour les besoins des entreprises liées au port de Santa Severa (réparation, garages à bateaux...). et des emplois dans des secteurs qualifiés de locomotives.

D'une manière générale, la situation économique actuelle, le rôle de Luri à l'échelle du Cap et les perspectives économiques favorisent l'accueil d'entreprises industrielles et artisanales au point qu'il est nécessaire d'imaginer une **ouverture de vocation de zones, un encadrement spatial** prenant en compte la dimension environnementale, paysagère et architecturale des activités.

*B/ L'ouverture des zones UA et UB aux sous-destinations « industrie » et « entrepôt »*

***Ci-dessous les évolutions réglementaires :***

**Extrait du règlement de la zone UA du P.L.U approuvé le 9 avril 2021 (avant)**

**Article. UA.1 : Occupation et utilisation du sol interdites**

**Sont interdits :**

- Les parcs d'attraction permanents;
- Les dépôts de véhicules;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles visées à l'article UA.2;
- Les garages collectifs de caravanes;
- Les terrains de camping;
- Le stationnement de caravanes isolées;
- Les parcs résidentiels de loisirs;
- Les Habitations Légères de Loisirs;
- Les constructions légères (bungalows, mobil-home, préfabriqués, etc...) à l'exception de celles nécessaires pendant la durée d'un chantier;
- Les carrières;
- **Les locaux et constructions à usage industriel;**
- **Les entrepôts commerciaux;**
- Les dépôts de ferraille, matériaux, déchets, produits polluants, décharges et épandages de toute nature

---

**Extrait du règlement de la zone UA de la modification simplifiée n°1 (après)**

**Article. UA.1 : Occupation et utilisation du sol interdites**

**Sont interdits :**

- Les parcs d'attraction permanents;
- Les dépôts de véhicules;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles visées à l'article UA.2;
- Les garages collectifs de caravanes;
- Les terrains de camping;
- Le stationnement de caravanes isolées;
- Les parcs résidentiels de loisirs;
- Les Habitations Légères de Loisirs;
- Les constructions légères (bungalows, mobil-home, préfabriqués, etc...) à l'exception de celles nécessaires pendant la durée d'un chantier;
- Les carrières;
- Les dépôts de ferraille, matériaux, déchets, produits polluants, décharges et épandages de toute nature



*B/ L'ouverture des zones UA et UB aux sous-destinations « industrie » et « entrepôt »*

**Extrait du règlement de la zone UB du P.L.U approuvé le 9 avril 2021 (avant)**

**Article. UB.1 : Occupation et utilisation du sol interdites**

**Sont interdits :**

- Les parcs d'attraction permanents;
- Les dépôts de véhicules;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles visées à l'article UB.2;
- Les garages collectifs de caravanes;
- Les terrains de camping;
- Le stationnement de caravanes isolées;
- Les parcs résidentiels de loisirs;
- Les Habitations Légères de Loisirs;
- Les constructions légères (bungalows, mobil-home, préfabriqués, etc...) à l'exception de celles nécessaires pendant la durée d'un chantier;
- Les carrières;
- **Les locaux et constructions à usage industriel;**
- **Les entrepôts commerciaux;**
- Les dépôts de ferraille, matériaux, déchets, produits polluants, décharges et épandages de toute nature

---

**Extrait du règlement de la zone UB de la modification simplifiée (après)n°1**

**Article. UB.1 : Occupation et utilisation du sol interdites**

**Sont interdits :**

- Les parcs d'attraction permanents;
- Les dépôts de véhicules;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles visées à l'article UB.2;
- Les garages collectifs de caravanes;
- Les terrains de camping;
- Le stationnement de caravanes isolées;
- Les parcs résidentiels de loisirs;
- Les Habitations Légères de Loisirs;
- Les constructions légères (bungalows, mobil-home, préfabriqués, etc...) à l'exception de celles nécessaires pendant la durée d'un chantier;
- Les carrières;
- Les dépôts de ferraille, matériaux, déchets, produits polluants, décharges et épandages de toute nature