

LUCCIANA – Modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme

NOTICE EXPLICATIVE

PLU approuvé le 06 01 2009
Modification n° 1 approuvée le 24 08 2009
Modification n° 2 approuvée le 22 06 2010
Modification n° 3 approuvée le 04 10 2011
Modification Simplifiée n° 1 approuvée le 10 04 2012
Modification n° 4 approuvée le

La commune a approuvé son Plan Local d'Urbanisme le 06 janvier 2009. Il a depuis fait l'objet de trois Modifications et d'une Modification Simplifiée.

Les évolutions récentes du contexte intercommunal, avec en particulier la construction de la voie rapide et la réalisation de nouveaux logements, ouvrent de nouvelles perspectives d'aménagement, d'habitat et d'emplois. C'est ainsi que dans le cadre du développement économique de la commune, des secteurs doivent être privilégiés pour la réalisation ou l'implantation des activités, tant dans les secteurs industriels que tertiaires. Ces évolutions permettront de fixer les emplois sur le territoire de Lucciana en privilégiant les secteurs de plaine bénéficiant d'une excellente desserte des transports ou à proximité de l'aéroport.

Toujours dans les zones urbaines, il est apparu nécessaire d'harmoniser et d'uniformiser les règles concernant les clôtures (articles 11). Des problèmes de compréhension lors de l'instruction des permis ont mis en évidence ce besoin.

En second lieu, lors du passage du POS au PLU, quelques parcelles de l'exploitation de l'entreprise BETAG ont été reclassées en zone Npr. La présente modification propose de réintégrer ces parcelles dans le périmètre d'exploitation accordé, en zone Ny.

Ensuite, le règlement se doit d'intégrer les changements induits par la promulgation de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové n°2014-366 du 24 Mars 2014 qui supprime les notions de COS et de superficie minimale des terrains et par l'ordonnance du 16 novembre 2011 qui remplace les notions de surface hors œuvre brute (SHOB) et de surface hors œuvre nette (SHON) par celle surface de plancher (SP). Le règlement est donc mis à jour, sans aucune modification des droits à bâtir actuels.

Enfin, l'emplacement réservé dédié aux « aménagements hydrauliques liés à la réalisation de la 2X2 voies Borgo Vescovato » sera supprimé, puisque réalisé.

La présente procédure de modification comporte donc quatre points :

- Les modifications en zone urbaines.
- La correction du périmètre d'exploitation de la carrière.
- La prise en compte de la loi ALUR dans le règlement et le remplacement des termes de SHON / SHOB.
- La suppression de l'emplacement réservé n°13.

Chacun de ces points fait l'objet d'un chapitre de la présente notice explicative.

An aerial photograph of a city and airport, with mountains in the background. The image is in grayscale. A yellow horizontal bar is overlaid on the image, containing the text '1// Modifications au sein des zones urbaines'.

1// Modifications au sein des zones urbaines

2// Augmentation de la hauteur maximale en zone UDb

a/ Augmentation de la hauteur maximale en zone UDb

La municipalité souhaite, dans la continuité des projets initiés lors de l'élaboration du PLU, poursuivre le développement du quartier de Crocetta.

Depuis 2009, le parc résidentiel de la commune s'est diversifié par la création de nombreux logements. Le quartier de Crocetta est devenu de par son carrefour, un lieu stratégique. Il s'agit maintenant de conforter cet état en complétant et en renforçant cet espace, tant du point de vue des logements collectifs que des activités économiques.

Ainsi, deux secteurs sont concernés : Murmurana, à proximité du centre commercial, et le secteur de la nouvelle gare de Crocetta. L'objectif poursuivi est double :

- Renforcer en densifiant la capacité d'accueil résidentiel du quartier.
- Permettre l'implantation d'activités économiques tertiaires (services et bureaux).

La nouvelle gare, conçue comme un pôle d'échange multimodal, est un lieu stratégique à la fois pour les résidents et pour les entreprises.



Zone UDb impactée à Murmurana



Zone UDb impactée autour du pôle multimodal

Source : Google Earth

Source : Google Earth

2// Augmentation de la hauteur maximale en zone UDb

a/ Augmentation de la hauteur maximale en zone UDb

Les changements apportés impactent le règlement et le plan de zonage. En effet, afin de ne pas autoriser l'augmentation de hauteur dans toute la zone UDb, un secteur UDb1 sera créé pour Murmurana avec une hauteur de 13 mètres et un secteur UDb2 sera créé à Crocetta avec une hauteur maximale de 10 mètres. L'impact paysager s'inscrit ainsi dans des sites précis, en continuité de l'existant pour Murmurana (proximité des grands ensembles commerciaux) et dans le cadre d'un pôle multimodal pour Crocetta.



ARTICLE UD 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions ne pourront excéder 2 niveaux de construction et la hauteur de 7 mètres calculée à l'égout de toiture à partir du terrain naturel existant ou excavé.

La hauteur maximale des constructions à usage d'hôtellerie et de résidence de tourisme est toutefois fixée à quatre niveaux et 12 mètres à l'égout de toiture.

Dans le seul secteur UDc, la hauteur maximale des constructions liées à l'aménagement du pôle muséographique ne pourra excéder 2 niveaux de construction et la hauteur de 13 mètres calculée à l'égout de toiture à partir du terrain naturel existant ou excavé.

Article UDb10 avant modification

ARTICLE UD 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions ne pourront excéder 2 niveaux de construction et la hauteur de 7 mètres calculée à l'égout de toiture à partir du terrain naturel existant ou excavé.

La hauteur maximale des constructions à usage d'hôtellerie et de résidence de tourisme est toutefois fixée à quatre niveaux et 12 mètres à l'égout de toiture.

Dans le seul secteur UDb1, les constructions ne pourront excéder 4 niveaux de construction (R+3) et la hauteur de 13 mètres calculée à l'égout de toiture à partir du terrain naturel existant ou excavé.

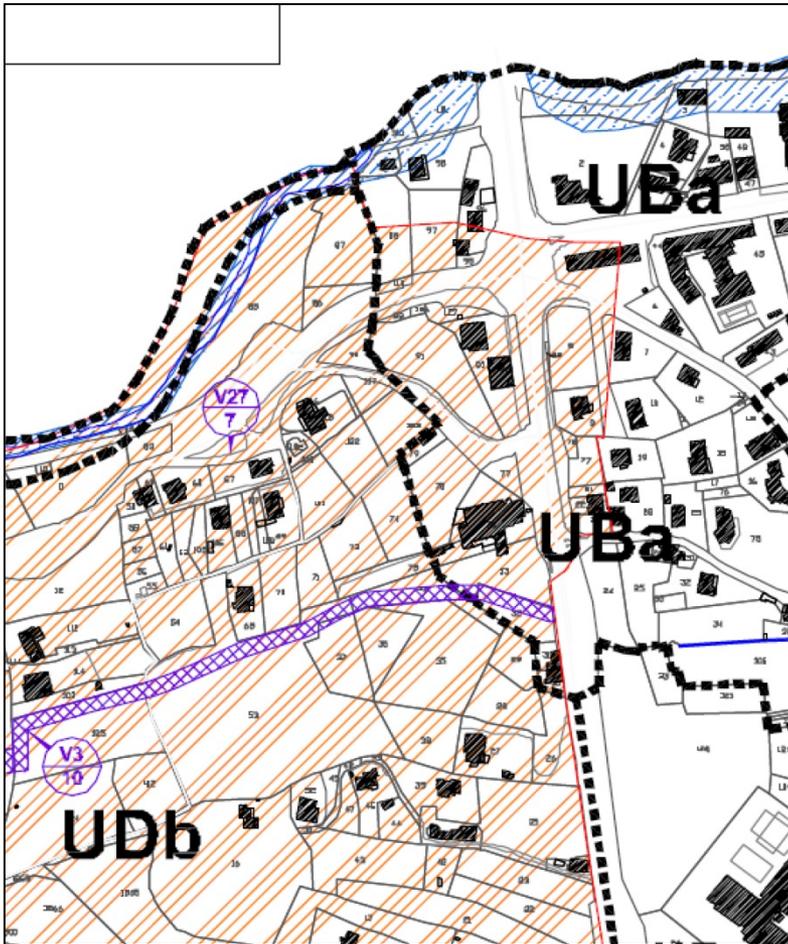
Dans le seul secteur UDb2, les constructions ne pourront excéder 3 niveaux de construction (R+2) et la hauteur de 10 mètres calculée à l'égout de toiture à partir du terrain naturel existant ou excavé.

Dans le seul secteur UDc, la hauteur maximale des constructions liées à l'aménagement du pôle muséographique ne pourra excéder 2 niveaux de construction et la hauteur de 13 mètres calculée à l'égout de toiture à partir du terrain naturel existant ou excavé.

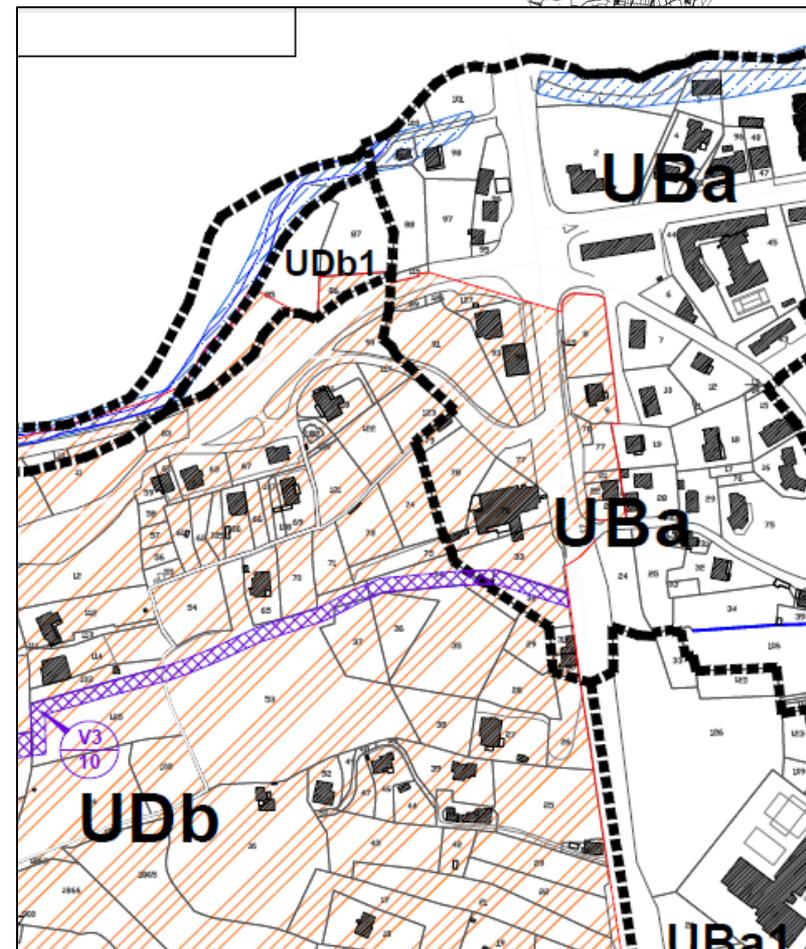
Article UDb10 après modification

2// Augmentation de la hauteur maximale en zone UDb

a/ Augmentation de la hauteur maximale en zone UDb



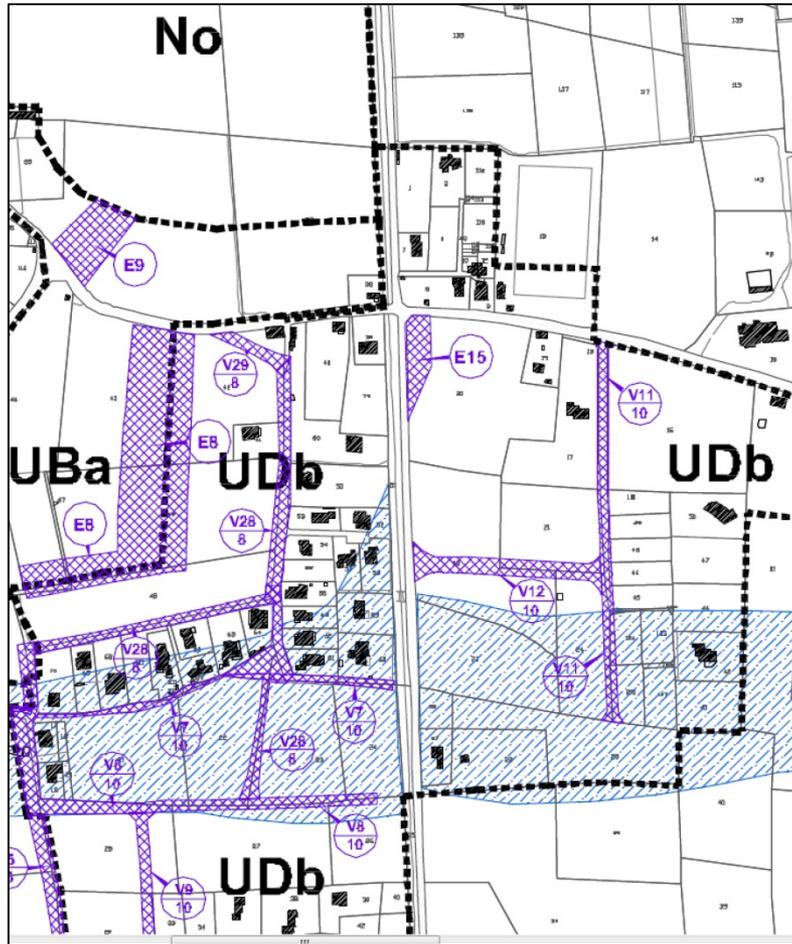
Zone UDb de Murmurana avant modification



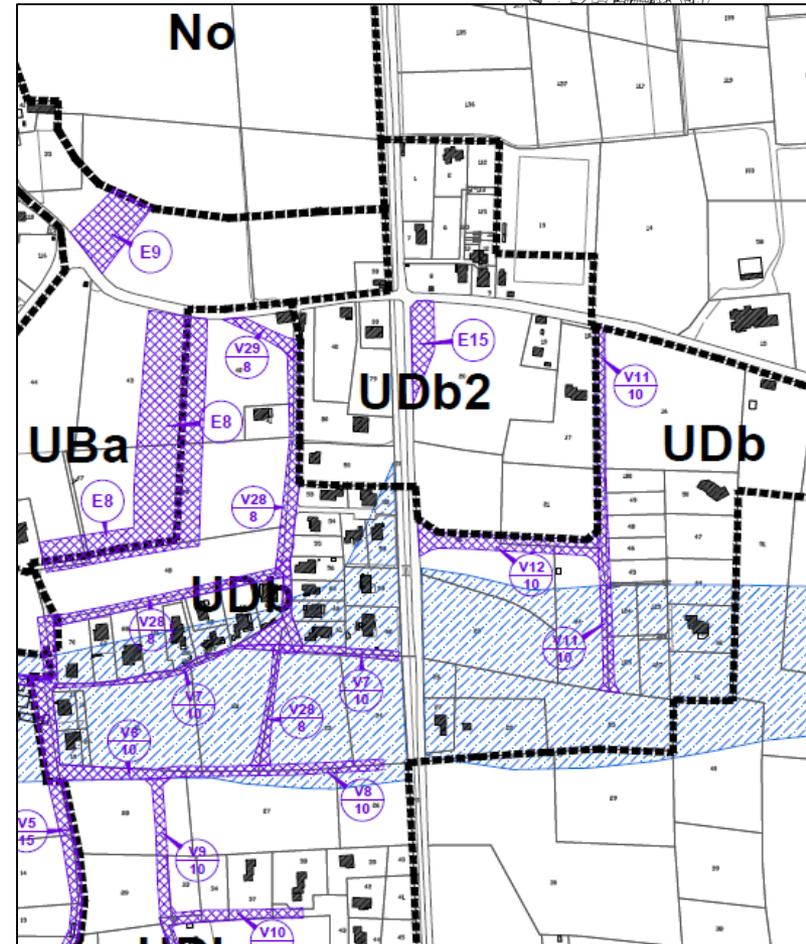
Zone UDb de Murmurana après modification

2// Augmentation de la hauteur maximale en zone UDb

a/ Augmentation de la hauteur maximale en zone UDb



Zone UDb de la gare de Crocetta avant modification



Zone UDb de la gare de Crocetta après modification

1// Modifications au sein des zones Urbaines

b/ Augmentation de la hauteur maximale en zone UI

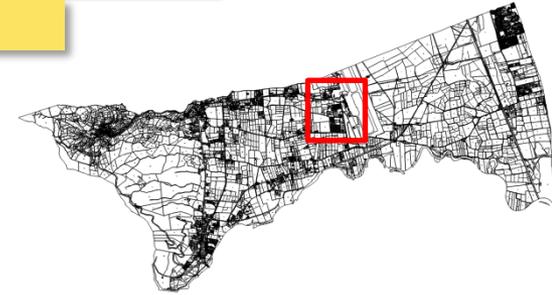
La zone UI actuelle regroupe les secteurs qui accueillent les constructions de type industriel, artisanal, culturel ou sportif.

Elle comprend plusieurs secteurs géographiques sur la commune. La modification ne concerne que le secteur en continuité de la zone aéroportuaire (voir l'illustration ci-contre).

La modification consiste à autoriser des hauteurs maximales à l'égout du toit de treize mètres, soit trois mètres de plus que l'actuelle réglementation.

Au sein du Grand Bastia, la zone d'activités de l'aéroport est le dernier lieu au sein duquel de grandes entreprises peuvent s'installer. Cette modification est donc motivée par un besoin d'uniformiser les secteurs d'activités autour de l'aéroport afin d'éviter un potentiel frein à l'installation de nouvelles entreprises par une hauteur non adaptée. En effet, la zone mitoyenne U1c accueille des industries avec une hauteur maximale de treize mètres. La modification ne provoquera pas de discordance paysagère puisqu'elle prolongera l'épannelage mis en place par la zone U1c voisine.

Ce projet correspond à la destination du secteur et trouve logiquement sa place au sein de la zone industrielle, à proximité des commodités de transports routiers et aériens.



Zone UI du PLU opposable

1// Modifications au sein des zones Urbaines

b/ Augmentation de la hauteur maximale en zone UI

Les changements apportés impactent le règlement et le plan de zonage. En effet, afin de ne pas autoriser les treize mètres dans toute la zone UI, un secteur UId est créé.

Un alinéa de l'article UI2 est également simplifié, à la fois pour une meilleure compréhension du texte mais également pour correspondre aux besoins réels de grande unités d'exploitation.

ARTICLE UI 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble de la zone à l'exception des secteurs UIa, UIc, UIm et UIx

Les constructions ne pourront excéder la hauteur de 10 mètres calculée à l'égout de toiture à partir du terrain naturel existant ou excavé.

Des éléments d'infrastructure, et seulement ceux-ci, étroitement liés au fonctionnement des utilisations industrielles ou de production d'énergie tels que les conduits de cheminée, pourront présenter une hauteur supérieure à celle autorisée sous réserve de respecter les règles des servitudes aéronautiques liées à l'aéroport de Bastia-Poretta.

Dans les seuls secteurs UIc et UIm

La hauteur absolue des constructions ne peut excéder 13 mètres, calculée du sol à l'égout de la toiture.

[...]

Article UI10 avant modification

ARTICLE UI 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble de la zone à l'exception des secteurs UIa, UIc, UId, UIm et UIx

Les constructions ne pourront excéder la hauteur de 10 mètres calculée à l'égout de toiture à partir du terrain naturel existant ou excavé.

Des éléments d'infrastructure, et seulement ceux-ci, étroitement liés au fonctionnement des utilisations industrielles ou de production d'énergie tels que les conduits de cheminée, pourront présenter une hauteur supérieure à celle autorisée sous réserve de respecter les règles des servitudes aéronautiques liées à l'aéroport de Bastia-Poretta.

Dans les seuls secteurs UIc, UId et UIm

La hauteur absolue des constructions ne peut excéder 13 mètres, calculée du sol à l'égout de la toiture.

[...]

Article UI10 après modification

ARTICLE UI 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

[...]

3. Dans la zone UI à l'exception des secteurs UIa, UIc, UIm et UIx

- [...]

les constructions à usage d'habitation de gardiennage, sous réserve d'être rendus nécessaires par l'activité, être accolés ou intégrés aux locaux rendant nécessaires la fonction de gardiennage, et ne pas excéder 130 m² de SHON, à raison d'un seul logement de gardiennage par unité économique.

Article UI2 avant modification

ARTICLE UI 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

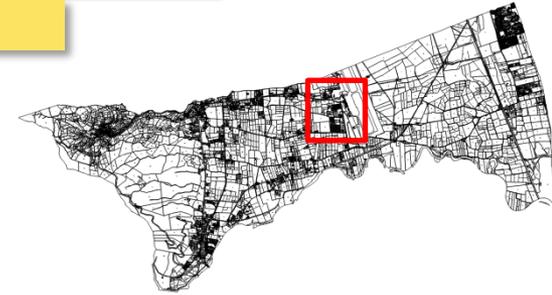
[...]

3. Dans la zone UI à l'exception des secteurs UIa, UIc, UIm et UIx

- [...]

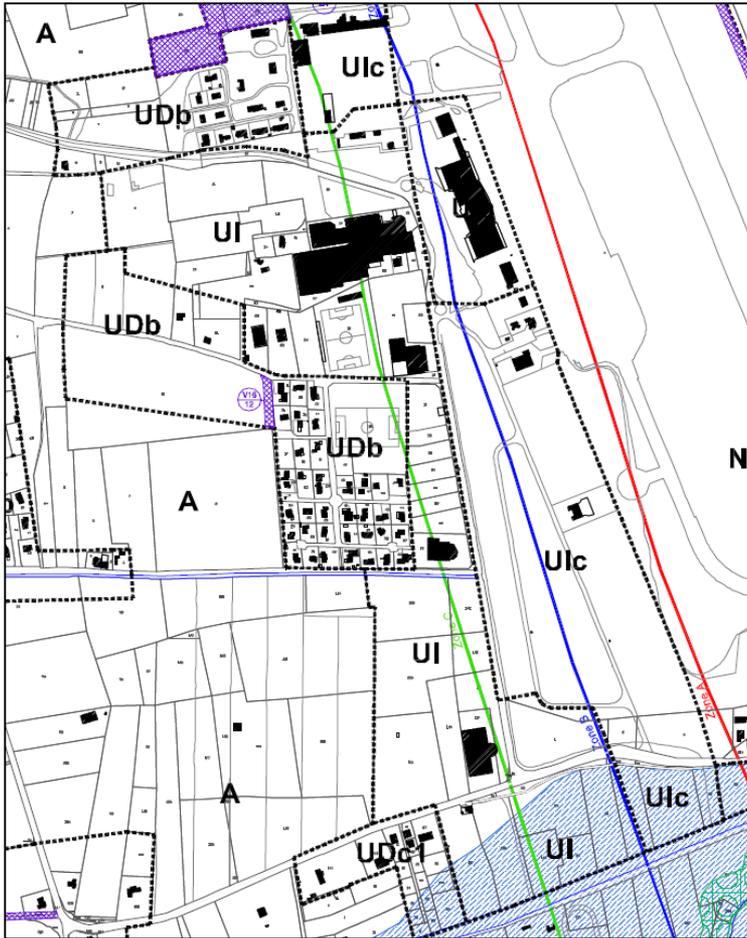
les constructions à usage d'habitation, sous réserve d'être rendus nécessaires par l'activité, et ne pas excéder 130 m² de Superficie de Plancher par habitation.

Article UI2 après modification

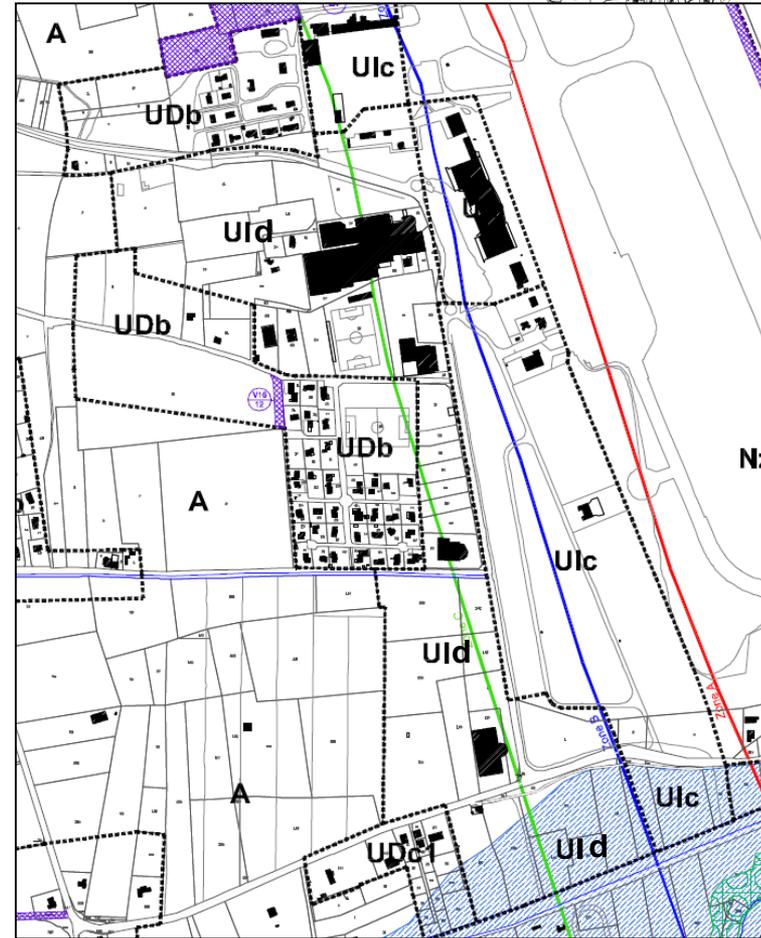


1// Modifications au sein des zones Urbaines

b/ Augmentation de la hauteur maximale en zone UI



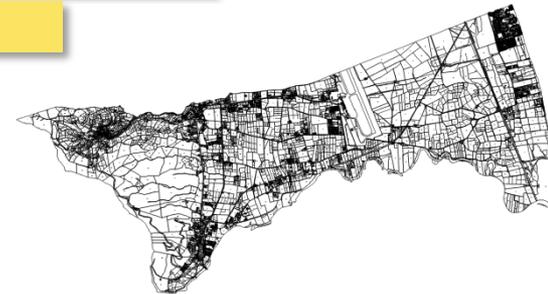
Zonage avant modification



Zonage après modification

1// Modifications au sein des zones Urbaines

c/ Modification des règles de stationnement en zone UI



La réglementation actuelle de l'article UI-12 se révèle consommatrice d'espace. Dans l'optique de limiter à la fois la consommation d'espace et l'imperméabilisation excessive des sols, l'article est retravaillé en incluant un gradient. Ainsi, le nombre de places de stationnement est proportionnel à la taille du bâtiment.

De plus, la notion d'adaptation à l'usage et à la fréquentation est introduite pour toutes les catégories de bâtiments. Chaque projet pourra ainsi moduler en fonction de ses besoins le nombre de places demandées, avec un seuil minimum fixé par le règlement.

La prise en compte de la mécanisation et de la robotisation des entreprises est également un facteur important dans les choix effectués. En effet, pour une même superficie, le nombre d'employés est moins conséquent qu'il y a une dizaine d'années. Ainsi, une entreprise fortement robotisée peut se contenter du minimum de places imposées alors que des bureaux devront adapter la quantité de stationnement au nombre d'employés.

Le nouvel article est également plus clair, simplifiant sa compréhension.

ARTICLE UI 12 – STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins des constructions ou installations, il est exigé :

- une place de stationnement pour 60 m² de Superficie de Plancher. Cette norme est ramenée à une place pour 120 m² de Superficie de Plancher pour les entrepôts.

Le stationnement est interdit sur une profondeur de 5 mètres par rapport à l'alignement à la voie.

Toutefois, dans le seul secteur UIc, les normes de stationnement sont les suivantes :

- construction à usage de bureaux ou de services : la surface affectée au stationnement doit être égale à 60% de la Superficie de Plancher du bâtiment,
- construction à usage de commerce : la surface affectée au stationnement doit être égale à 70% de la surface de vente ou d'exposition.
- construction à usage d'artisanat : une place de stationnement pour 80 m² de la Superficie de Plancher de l'établissement.
- construction à usage d'entrepôts : une place de stationnement pour 120 m² de la Superficie de Plancher du bâtiment.

Article UI12 avant modification

ARTICLE UI 12 – STATIONNEMENT

12.1 Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à la Superficie de Plancher des constructions existantes, y compris en cas de changement de destination. Elles s'appliqueront par contre à toute Superficie de Plancher supplémentaire supérieure à 100 m².

12.2 Le stationnement des véhicules correspondants aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes. Le stationnement est interdit sur une profondeur de 5 mètres par rapport à l'alignement à la voie publique.

12.3 Toute construction ou installation nouvelle doit disposer d'un nombre de places lui permettant d'assurer ses besoins propres (capacité d'accueil, personnel...) avec un minimum de places défini comme suit :

- Inférieur à 1 000 m² de Superficie de Plancher : 1 place pour 60 m² de Superficie de Plancher avec un minimum de 10 places
- De 1 001 m² à 5 000 m² de Superficie de Plancher : 1 place pour 100 m² de Superficie de Plancher avec un minimum de 20 places
- De 5 001 m² à 10 000 m² de Superficie de Plancher : 1 place pour 120 m² de Superficie de Plancher avec un minimum de 50 places
- De 10 001 m² à 15 000 m² de Superficie de Plancher : 1 place pour 140 m² de Superficie de Plancher avec un minimum de 90 places
- Au-delà de 15 001 m² de Superficie de Plancher : 1 place pour 150 m² de Superficie de Plancher avec un minimum de 125 places

12.4 Livraisons. Les établissements recevant ou générant des livraisons, doivent réserver, sur leur terrain, les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention. Ces emplacements doivent être pris en dehors des espaces de stationnement définis au 12.3.

Article UI12 après modification



Les clôtures en zones urbaines, compte tenu du développement de l'habitat individuel sur le territoire, représentent un point crucial de l'aspect des quartiers.

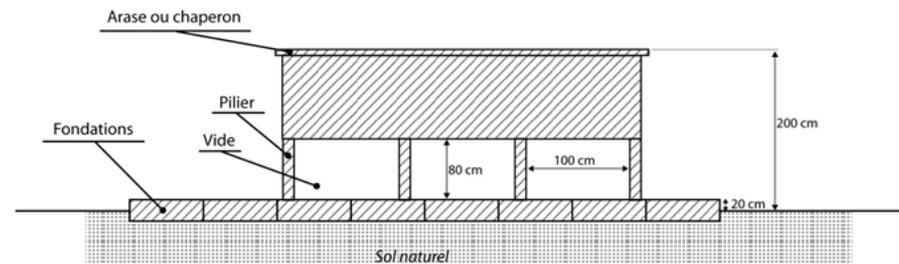
Nonobstant le fait qu'il soit apparu des difficultés d'interprétation de l'actuel règlement lors de l'instruction des permis de construire, le manque d'uniformité de l'aspect des clôtures dans le règlement est une cause d'altération du paysage urbain.

En sus, le règlement n'était pas assez explicite quand aux instructions dans les secteurs de plaine touchés par le Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRi).

La modification propose donc une règle commune à toutes les zones urbaines de plaine. Elle introduit également une première annexe au règlement, constituée d'un schéma explicatif (repris ci-dessous). Ce dernier vient préciser l'aspect particulier des murs dans les secteurs touchés par le PPRi. La volonté de cet élément nouveau dans le PLU est de ne pas créer d'infrastructure faisant obstacle au libre écoulement des eaux en cas d'évènement pluvieux important.

ANNEXE 1 : PRINCIPE DES CLÔTURES EN ZONES CONCERNEES PAR LE PPRi

Le règlement du PPRi impose une perméabilité des clôtures afin de permettre le libre écoulement des eaux. L'objectif est de ne pas créer des ouvrages qui font barrage à cet écoulement lors des évènements pluvieux importants.



Ce mur ajouré pourra être surmonté d'un dispositif à claire-voie avec ou sans végétation. La hauteur maximale de l'ensemble est de deux mètres.

Il pourra également être doublé d'une haie végétale sur sa face intérieure.

La clôture peut également être constituée d'un grillage seul, d'une haie végétale seule ou d'un grillage végétalisé ; la hauteur totale n'excédant pas deux mètres.



Alinéa de l'article 11 concernant les clôtures après modification :

Pour les zones UB, UD, UP et 1AUb :

Aspect des clôtures :

En dehors des périmètres du PPRI, les clôtures en bord des voies ouvertes à la circulation publique doivent être réalisées de manière à ne pas gêner la circulation, notamment en diminuant la visibilité aux abords des carrefours. La hauteur maximale de la clôture ne doit pas excéder 2 mètres. Elle sera composée d'un dispositif à claire-voie ou d'éléments végétaux. Les murs sont autorisés avec une hauteur maximale de 2 mètres. A une hauteur inférieure, ils peuvent être surmontés d'un dispositif à claire-voie ou d'éléments végétaux.

Au sein des périmètres du PPRI, la hauteur maximale de la clôture ne doit pas excéder 2 mètres. Elle sera composée d'un dispositif à claire-voie ou d'éléments végétaux. Les murs maçonnés sont autorisés selon le schéma présenté en annexe 1 du présent règlement.

Pour la zones UC:

Aspect des clôtures :

En dehors des périmètres du PPRI, les clôtures en bord des voies ouvertes à la circulation publique doivent être réalisées de manière à ne pas gêner la circulation, notamment en diminuant la visibilité aux abords des carrefours. La hauteur maximale de la clôture ne doit pas excéder 2 mètres. Elle sera composée d'un dispositif à claire-voie ou d'éléments végétaux. Les murs sont autorisés avec une hauteur maximale de 2 mètres. A une hauteur inférieure, ils peuvent être surmontés d'un dispositif à claire-voie ou d'éléments végétaux.

Au sein des périmètres du PPRI, la hauteur maximale de la clôture ne doit pas excéder 2 mètres. Elle sera composée d'un dispositif à claire-voie ou d'éléments végétaux. Les murs maçonnés sont autorisés selon le schéma présenté en annexe 1 du présent règlement

Sur la façade sur mer, aucune clôture maçonnée n'est autorisée.

An aerial photograph of a valley with mountains in the background. A yellow rectangular box is overlaid on the image, containing the text '2// Correction du périmètre d'exploitation de la carrière'. The background shows a wide valley with a road network, fields, and some buildings. The mountains in the distance are hazy and have some snow or light-colored patches.

2// Correction du périmètre d'exploitation de la carrière



La société BETAG exploite, pour une durée de 30 ans, une carrière d'extraction des alluvions sur la commune de Lucciana. Le périmètre de cette exploitation a été défini et accordé en 2003, puis modifié et à nouveau accordé en 2008. Il s'accompagne d'une étude d'impact réalisée par le cabinet Géomorphic.

La société exploite actuellement le terrain, dont une partie, à l'est, est l'objet de la présente correction.

Lors du passage du POS au PLU, quelques parcelles de l'exploitation de la carrière ont été reclassées en zone Npr (en jaune sur l'illustration ci-contre).



Source : Google Earth

Périmètre d'exploitation de la carrière. En jaune : les parcelles à ré-intégrer



L'entreprise BETAG a dernièrement saisi la commune de Lucciana par courrier afin de rétablir le périmètre. Cette demande peut paraître tardive, mais comme le précise le phasage d'exploitation décrit page 25 de l'étude d'impact réalisée en 2003 pour la création de la carrière, les parcelles concernées ne devaient être exploitées qu'à un horizon de 15 -20 ans. Soit aux environs de 2018. C'est donc pour préparer l'extraction prochaine des granulats que l'entreprise a pris connaissance de cette erreur.

Ainsi, la modification n°4 rétablit la traduction du périmètre accordé dans le document d'urbanisme.

Rappelons que ce périmètre a fait l'objet d'une étude d'impact soumise à la commission des sites (en juin 2004) puis à nouveau en juin 2008 dans le cadre d'une modification du périmètre (ajout de la parcelle AL37). Rappelons également que cette carrière a été reconnue comme nécessaire face aux besoins en sables et graviers au sein du département de la Haute Corse.

Une expertise a été menée en avril 2016. Il s'agit d'un complément au « volet naturel de l'Evaluation Environnementale » (VNEI) établi par le bureau ECO MED dans le cadre du dossier ICPE de renouvellement de l'autorisation d'exploitation de la carrière exploitée par la société BETAG, intitulé « Changement d'affectation des sols dans le cadre d'un projet d'extraction de granulats Lucciana (2b) »

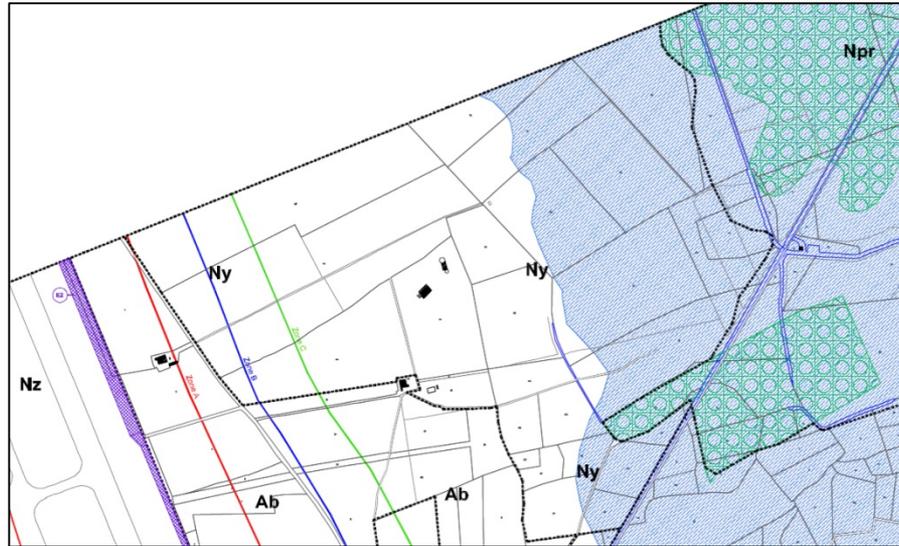
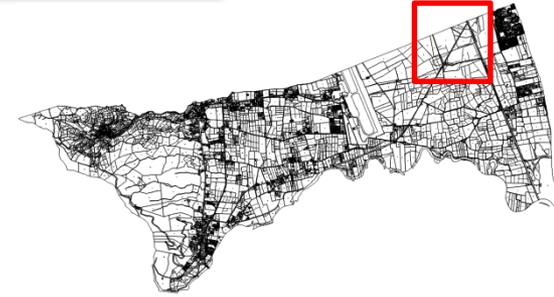
ECO MED conclut à une incidence faible à très faible envers les espèces et aucune incidence sur la ZNIEFF.

L'étude est annexée au dossier de modification.

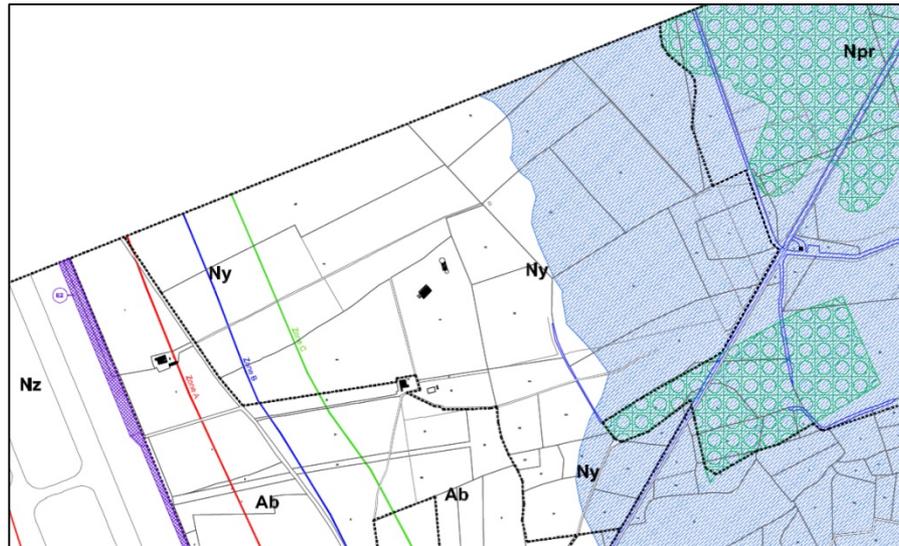
La correction graphique du périmètre ne modifie en rien le tracé des EBC et ne permet pas à l'exploitation de pénétrer dans le périmètre de la Réserve Naturelle de l'Etang de Biguglia. Hormis les plans de zonage, aucune autre pièce du PLU n'est modifiée. Les parcelles seront réintégrées en zone d'exploitation Ny.

En annexe de la présente modification sont joints les deux arrêtés préfectoraux d'autorisation d'exploitation ainsi que l'étude d'impact réalisée à cette occasion.

2// Correction du périmètre d'exploitation de la carrière



Zonage Ny
avant
modification



Zonage Ny
après
modification

An aerial photograph of a landscape featuring a wide, flat valley with a network of roads and some industrial or commercial buildings. In the background, a range of mountains is visible under a clear sky. A large, semi-transparent yellow rectangular box is overlaid on the middle of the image, containing text.

3// Prise en compte de la loi ALUR dans le règlement et remplacement des termes de SHON et SHOB

3// Prise en compte de la loi ALUR dans le règlement et remplacement des termes de SHON / SHOB



PRISE EN COMPTE DE LA LOI ALUR

La promulgation de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové n°2014-366 du 24 Mars 2014, en modifiant l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme se traduit par la suppression immédiate du Coefficient d'Occupation des Sols (article 14) et de la possibilité de fixer une superficie minimale des terrains constructibles (article 5) pour toutes les demandes d'autorisation d'urbanisme déposées au lendemain de la publication de la loi au Journal Officiel.

Cette suppression se répercute également sur les outils qui pouvaient être mis en œuvre sur la base des COS notamment sur les bonus de constructibilité ou « sur-COS » mais aussi sur le dispositif de contrôle de la constructibilité résiduelle (ou contrôle des divisions de terrains bâtis) en application de l'article L.123-1-11 du code de l'urbanisme.

Le législateur considère qu'à l'usage, le COS s'est révélé être un outil réducteur et peu adapté. Son utilisation dans certains documents d'urbanisme a souvent eu pour objet de limiter a priori les droits à construire sans s'appuyer sur une véritable analyse et sur l'expression d'objectifs de qualité urbaine.

Par ailleurs, la possibilité d'exiger une taille minimale des terrains pour les rendre constructibles était subordonnée à l'existence de contraintes techniques d'assainissement non collectif ou à la nécessité de préserver une urbanisation traditionnelle ou un intérêt paysager.

Elle s'est révélée peu efficace et souvent mal utilisée, et a contribué à une surconsommation d'espace sans lien avec la réalité des contraintes ou la préservation de la qualité des secteurs concernés.

Ces deux outils ont également été jugés par le législateur peu compatibles avec les objectifs de mixité sociale et disparaissent pour inciter les auteurs du PLU à établir un dispositif réglementaire qui traduise le projet de la collectivité à partir de l'ensemble des outils à leur disposition.

Le législateur incite les auteurs de PLU à privilégier la combinaison des outils permettant de formaliser une véritable réflexion sur les formes urbaines dans le règlement notamment les règles de hauteur, gabarit, volume, emprise au sol, ou implantation par rapport aux limites séparatives.

L'application de la loi ALUR a pour conséquence immédiate la suppression de tous les COS et des superficies minimales dans le règlement d'urbanisme du PLU approuvé le 06 janvier 2009.

Dans le seul but de ne pas provoquer de confusion ou d'erreur d'interprétation lors de la lecture du règlement, la présente modification va supprimer les notions de COS et de superficie minimale dans le document. Les articles ne seront donc plus règlementés. Aucune autre modification n'est apportée dans le cadre de cette procédure. Il est rappelé que les règles concernant les lotissements autorisés par permis d'aménager délivré avant le 27 mars 2014 sont conservées.

Les zones du PLU concernées sont :

- UB
- UC
- UD
- 1AUb

3// Prise en compte de la loi ALUR dans le règlement et remplacement des termes de SHON / SHOB



REPLACEMENT DES TERMES DE SHON ET SHOB

L'ordonnance du 16 novembre 2011 remplace les notions de surface hors œuvre brute (SHOB) et de surface hors œuvre nette (SHON) par celle surface de plancher (SP). La réforme est entrée en vigueur le 1er mars 2012. Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Lucciana a été approuvé le 06 janvier 2009 puis modifié quatre fois par la suite. Toutefois, tous les termes n'ont pas été systématiquement adaptés.

Cette modification vise à remplacer dans le règlement tous les termes de SHON et de SHOB encore présents par celui de Surface de Plancher. Aucune valeur chiffrée n'a été modifiée.

Les zones concernés sont :

- UB
- UC
- UD
- UI
- 1AUB
- A
- N

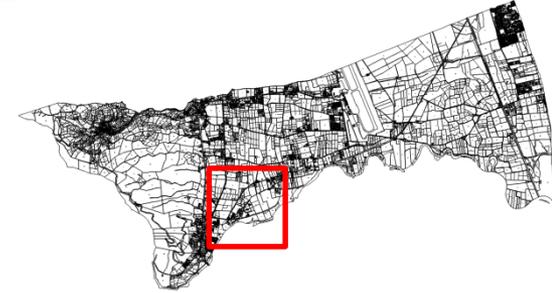
An aerial photograph of a landscape featuring a wide, flat area in the foreground, possibly a field or a road, with a grid of roads and some buildings. In the background, there are several mountain peaks under a clear sky. A bright yellow horizontal banner is overlaid across the middle of the image, containing text.

4// Suppression de l'ER n°13

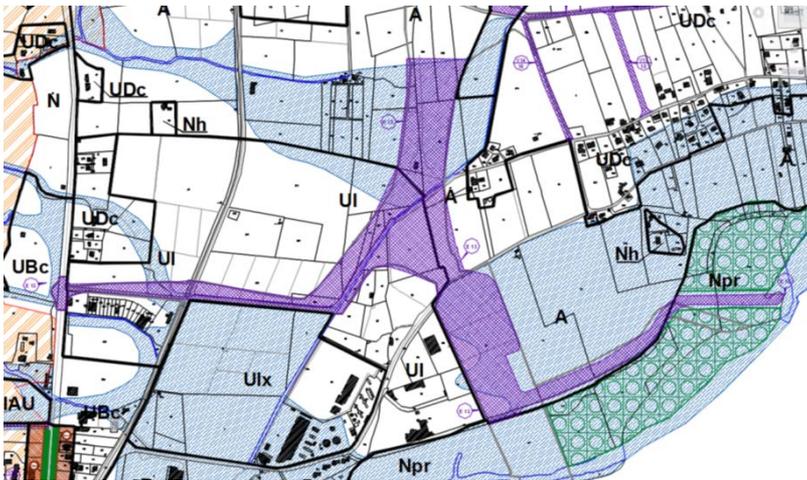
4// Suppression de l'ER n°13

Durant la réalisation du dossier de la modification n°4 du PLU, la CTC est intervenue par courrier auprès de la commune afin de demander la suppression de l'emplacement réservé n°13.

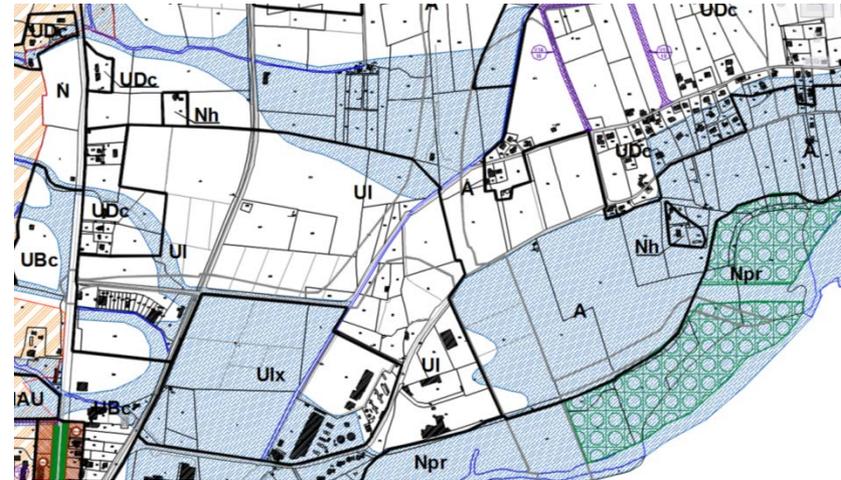
Cette servitude d'urbanisme, destinée à réserver des terrains pour la réalisation d'ouvrages hydrauliques liés à la nouvelle voie rapide Borgo Vescovato, n'a en effet plu lieu d'être. Les ouvrages sont construits et l'infrastructure est en service.



La modification n°4 supprime donc la représentation graphique de l'ER n°13 et remplace sa description dans la liste des servitudes par l'indication « non attribué ».



Plan de zonage avant la suppression de l'ER n°13



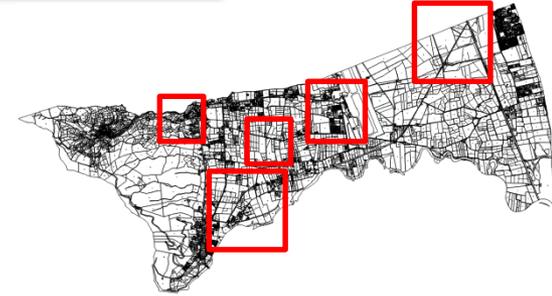
Plan de zonage après la suppression de l'ER n°13

An aerial photograph of a landscape featuring a range of mountains in the background. The foreground shows a mix of agricultural fields, some industrial or commercial buildings, and a road network. A prominent yellow horizontal banner is overlaid across the middle of the image, containing the text '5// Compatibilité et documents impactés'.

5// Compatibilité et documents impactés

Les évolutions apportées par la présente modification sont en adéquation avec les orientations générales du PADD :

- L'augmentation des hauteurs maximales en zone UI renforce la destination industrielle de la zone et promeut le développement économique fixé dans l'orientation n°3.
- La possibilité de développer des bâtiments accueillant des activités tertiaires et de l'habitat en zones UDb correspond à l'orientation n°3 (développement du pôle multimodal de Crocetta) et à l'orientation n°2 (structurer le tissu urbain de Crocetta ; densifier et diversifier le parc immobilier ; développement de l'activité tertiaire et de services)
- Les clôtures sont redéfinies dans un souci de précision et d'harmonisation du document d'urbanisme. Ce changement n'impacte aucune orientation du PADD.
- La correction graphique du périmètre d'exploitation de la carrière s'inscrit dans les orientations n°1 (Développer l'exploitation des ressources alluvionnaires dans le cadre des périmètres autorisés et procéder au réaménagement des sites en fin d'exploitation) et n°3 qui, sur sa cartographie, sectorise le développement des activités d'extraction d'alluvions.
- Aucune de ces modifications n'entre en conflit avec l'orientation n°1. Les projets n'ouvrent pas de secteurs à l'urbanisation (pas de nouvelles expositions aux risques et nuisances, aucune incidence sur les sites patrimoniaux identifiés, pas de consommation de terres agricoles).



La prise en compte de la loi ALUR dans le règlement et le remplacement des termes de SHON et SHOB ne sont que la conséquence des lois en vigueur. Ils ne modifient en rien le PADD.

La suppression de l'ERn°13 est la suite logique de la réalisation de l'infrastructure pour laquelle il a été instauré.

La présente modification a pour conséquence la modification des pièces suivantes du Plan Local d'Urbanisme :

- Règlement
- Plans de zonage
- Liste des emplacements réservés

Elle comporte également la présente notice explicative et, en annexes, les deux arrêtés préfectoraux d'autorisation d'exploitation de la carrière ainsi que l'étude d'impact réalisée à cette fin.