Bastia

Modification simplifiée n°10 du PLU

2021

SERVICE DE L'URBANISME

Modification simplifiée n°10 du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 18/12/2009

RAPPORT DE PRESENTATION

1. RAPPEL DES TEXTES :

La loi n°2009-179 du 17 février 2009 pour l'accélération des programmes de construction et d'investissement (L.A.P.C.I.P.P.) a introduit la procédure de modification simplifiée des Plans Locaux d'Urbanisme dont les modalités ont été précisées par décret n°2009-722 du 18 juin 2009, modifiant ainsi l'article L. 123-13 du Code de l'Urbanisme re-codifié L. 143-45 et suivants.

Cette procédure, distincte de celle de la modification de droit commun, reste exclusivement limitée à la rectification d'erreurs matérielles et à la modification d'éléments mineurs.

Les règles de formalisme sont assouplies puisque la procédure est dispensée de concertation préalable et d'enquête publique, mais remplacées par un porter à la connaissance (le « projet de modification »), avec mise à disposition du public d'un registre pendant une durée d'un mois, et destiné à recueillir ses observations.

2. EXPOSE DES MOTIFS :

Le P.L.U de la Commune de Bastia approuvé le 18/12/2009 contient des erreurs matérielles sans incidence sur la légalité du document mais qu'il convient au travers des différentes modifications de corriger.

C'est ainsi que par arrêté du Maire en date du 24/08/2019, le Maire a donc prescrit la 10ème modification simplifiée de son P.L.U approuvé le 18/12/2009 et rendu exécutoire le 04/02/2010.

L'objet de la présente procédure est strictement limité à des modifications de texte du règlement.

Cette modification ne porte pas atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement.

3. DESCRIPTION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS ENVISAGEES :

- La réalisation des équipements publics n'est pas précisée de manière explicite dans le corps du règlement notamment dans les zones N, A et AU2. Les équipements y sont quand même autorisés mais ceci est de nature à poser un problème juridique en cas de recours.

Aussi, le règlement du PLU doit intégrer cet élément tout en maintenant l'interdiction pour les autres constructions. Le règlement doit dès lors proposer une nouvelle rédaction permettant d'atteindre cet objectif.

En conséquence, l'article 22 des dispositions générales est modifié de la sorte :

PLU ACTUEL	**PLU MODIFIE**
ARTICLE 22 – Dispositions particulières pour les équipements publics	ARTICLE 22 – Dispositions particulières pour les équipements publics
	Les équipements publics ou d'intérêt collectif peuvent être autorisés dans toutes les zones, à condition d'être justifiés par la nécessité d'équiper la zone, ou d'être en lien avec le secteur considéré ou afin d'assurer un service public ou un service collectif aux constructions et installations autorisées dans la zone.
1. Aires de stationnement : Il sera prévu un nombre de place de stationnement correspondant aux caractéristiques de l'opération.	1. Aires de stationnement : Il sera prévu un nombre de place de stationnement correspondant aux caractéristiques de l'opération.
2. Hauteurs : Les dispositions prévues dans le présent règlement relatives à la hauteur ne s'appliquent pas aux équipements et bâtiments publics lorsqu'il est dûment démontré que leurs caractéristiques techniques ou fonctionnelles l'imposent, sous réserve d'une intégration satisfaisante dans l'environnement, du respect des autres règles du P.L.U., et à la condition que la hauteur totale des constructions définie et mesurée comme il est indiqué à l'annexe 10 du présent règlement, n'excède pas 28 m.	2. Hauteurs : Les dispositions prévues dans le présent règlement relatives à la hauteur ne s'appliquent pas aux équipements et bâtiments publics lorsqu'il est dûment démontré que leurs caractéristiques techniques ou fonctionnelles l'imposent, sous réserve d'une intégration satisfaisante dans l'environnement, du respect des autres règles du P.L.U., et à la condition que la hauteur totale des constructions définie et mesurée comme il est indiqué à l'annexe 10 du présent règlement, n'excède pas 28 m.
3. Aspect extérieur des constructions : Des variantes par rapport aux règles édictées dans l'article 11 des zones et secteurs du présent règlement pourront être tolérées pour des projets présentant une conception architecturale cohérente, sous réserve de leur intégration au caractère général du quartier.	3. Aspect extérieur des constructions : Des variantes par rapport aux règles édictées dans l'article 11 des zones et secteurs du présent règlement pourront être tolérées pour des projets présentant une conception architecturale cohérente, sous réserve de leur intégration au caractère général du quartier.

4. Implantation : Des variantes par rapport aux règles posées dans les articles 6 et 7 pourront être tolérées pour des projets présentant une conception architecturale cohérente et à condition que le projet contribue au rééquilibrage des masses bâties et non bâties, au maillage et à la cohésion du tissu urbain environnant.	4. Implantation : Des variantes par rapport aux règles posées dans les articles 6 et 7 pourront être tolérées pour des projets présentant une conception architecturale cohérente et à condition que le projet contribue au rééquilibrage des masses bâties et non bâties, au maillage et à la cohésion du tissu urbain environnant.
5 Emprise au sol : Des variantes par rapport aux règles édictées dans l'article 9 des zones et secteurs du présent règlement pourront être tolérées pour des projets présentant une conception architecturale cohérente, sous réserve de leur intégration au caractère général du quartier.	5 Emprise au sol : Des variantes par rapport aux règles édictées dans l'article 9 des zones et secteurs du présent règlement pourront être tolérées pour des projets présentant une conception architecturale cohérente, sous réserve de leur intégration au caractère général du quartier.

- Une servitude de non altius tollendi est instaurée en zone UBa pour préserver les vues existantes depuis la RT sur l'espace littoral. Il est apparu que certaines constructions anciennes se situaient déjà au-dessus de la ligne horizontale qui doit être préservée. Dans ce cas, la servitude n'a pas de sens puisque la perspective est déjà altérée. Pour ces constructions, une surélévation doit pouvoir être possible dans la limite posée par l'annexe 10 des dispositions générales et dans l'alignement des constructions environnantes.

Voici la modification apportée :

PLU ACTUEL	**PLU MODIFIE**
ARTICLE 10- UB –HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS Le long de la RN 193, le point le plus élevé de toute construction sera situé à 1 m au plus du niveau de la voie afin de préserver les vues existantes de la RN sur le littoral. Toutefois pour des constructions existantes ne respectant pas cette hauteur, une extension ou un aménagement dans la limite de la hauteur existante pourra être autorisée pour des raisons d'urbanisme ou d'architecture. La hauteur des constructions est définie et mesurée comme il est indiqué à l'annexe 10 du présent règlement. Elle ne doit pas excéder : 1. En secteurs UBa et UBc : 24 m (R+7). 2. En secteur UBb : 18 m (R+5). 3. En secteur UBcm, les constructions devront s'inscrire dans les gabarits enveloppes donnés ci-après, selon la nomenclature des constructions portée au document graphique du règlement du P.L.U. : □ Bâtiment	**ARTICLE 10- UB –**HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS Le long de la RN 193, le point le plus élevé de toute construction sera situé à 1 m au plus du niveau de la voie afin de préserver les vues existantes de la RN sur le littoral. Toutefois pour des constructions existantes ne respectant pas cette hauteur, une extension ou un aménagement dans la limite de la hauteur existante pourra être autorisée pour des raisons d'urbanisme ou d'architecture**. Les parties existantes de bâtiment situées au-dessus de la ligne horizontale de la mer perceptible depuis la voie pourront en outre être surélevées d'un niveau dans la limite de l'emprise existante et dans le respect de l'application de l'annexe 10 des dispositions générales.** La hauteur des constructions est définie et mesurée comme il est indiqué à l'annexe 10 du présent règlement. Elle ne doit pas excéder : 1. En secteurs UBa et UBc : 24 m (R+7). 2. En secteur UBb : 18 m (R+5). 3. En secteur UBcm, les constructions devront s'inscrire dans les gabarits enveloppes donnés ci-après, selon la nomenclature des constructions portée au document graphique du règlement du P.L.U. : □ Bâtiment

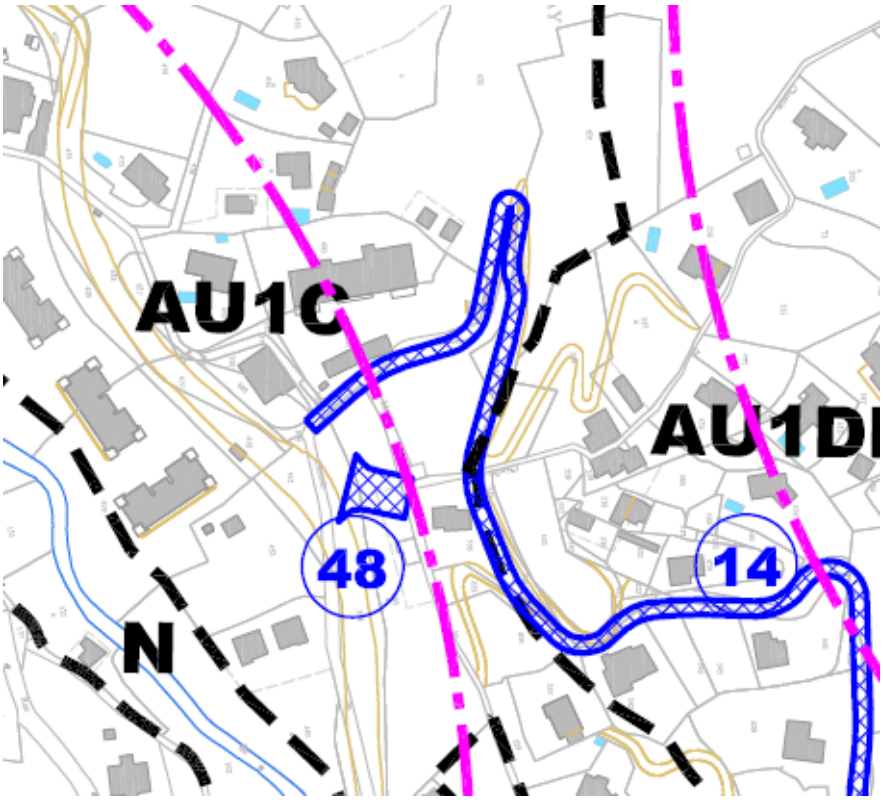
- Les nouvelles règles en matière de destination des constructions ont affecté le règlement du PLU. En effet la mention suivante figurant à l'article 12 : « **La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle des constructions auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables »** impose désormais que la correspondance s'effectue dans la même destination.

PLU ACTUEL- DISPOSITIONS GENERALES	**PLU MODIFIE -DISPOSITIONS GENERALES**
ARTICLE 12 – Stationnement des véhicules	ARTICLE 12 – Stationnement des véhicules
1. Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de la l'application des dispositions de l'article 12 des zones et secteurs réglementés dans le titre II du présent règlement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions. En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable sera tenu de verser à la Commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1 du Code de l'urbanisme. Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.	1. Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de la l'application des dispositions de l'article 12 des zones et secteurs réglementés dans le titre II du présent règlement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions. En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable sera tenu de verser à la Commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1 du Code de l'urbanisme. Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.
2. En application de l'article L.123-1-3 du Code de l'urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. Les plans locaux d'urbanisme peuvent en outre ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de ces logements.	2. En application de l'article L.123-1-3 du Code de l'urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. Les plans locaux d'urbanisme peuvent en outre ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de ces logements.

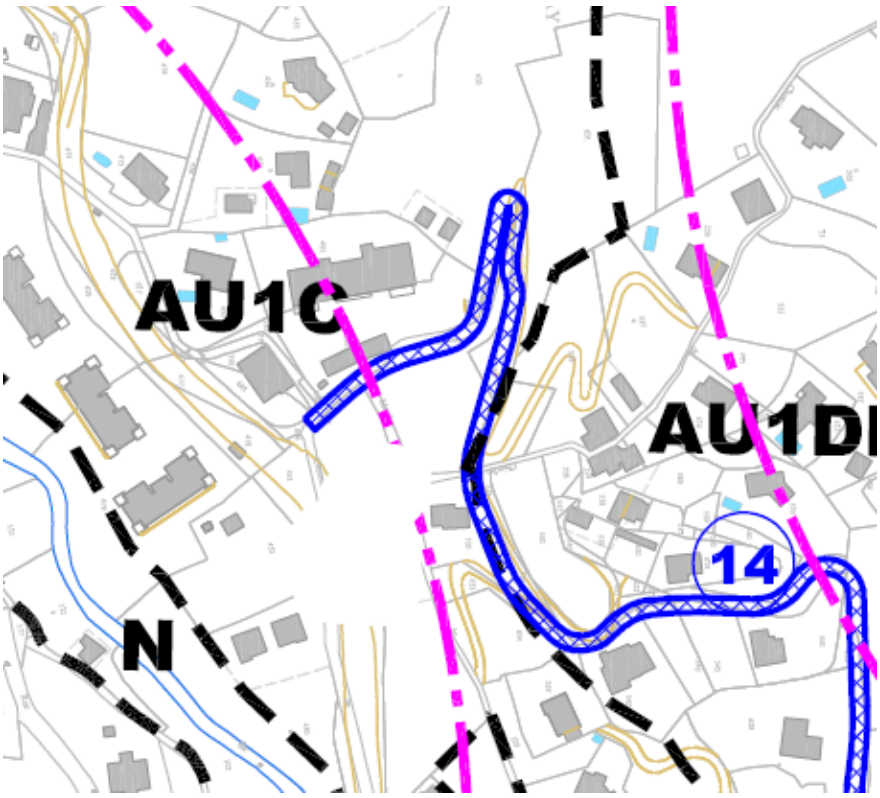
L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors oeuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors oeuvre nette existant avant le commencement des travaux (R.111-6).	L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors oeuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors oeuvre nette existant avant le commencement des travaux (R.111-6). 3.**L'article 12 des différentes zones précise que « La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle des constructions auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables. »** **Compte tenu des changements opérés (modification de destination de certaines constructions) par l'arrêté ministériel du 10/11/2016, la recherche de correspondance pourra s'effectuer en termes de fonctionnement des constructions et non uniquement de destination de celles-ci.**

- L’emplacement réservé n° 48 correspond à une tête de tunnel qui n’est plus d’actualité puisqu’aucune hypothèse n’emprunte la voie du Machju à ce niveau. Il convient de le supprimer.

PLU actuel :



PLU modifié :



- L'aménagement du parc du fort Lacroix nécessite l'inscription de trois ER permettant de relier les secteurs entre eux. Ces chemins existent pour certains mais ne sont pas toujours entièrement propriétés de la commune. Il convient d'inscrire un ER pour autoriser les procédures avec les propriétaires concernés.

ER - PLU actuel

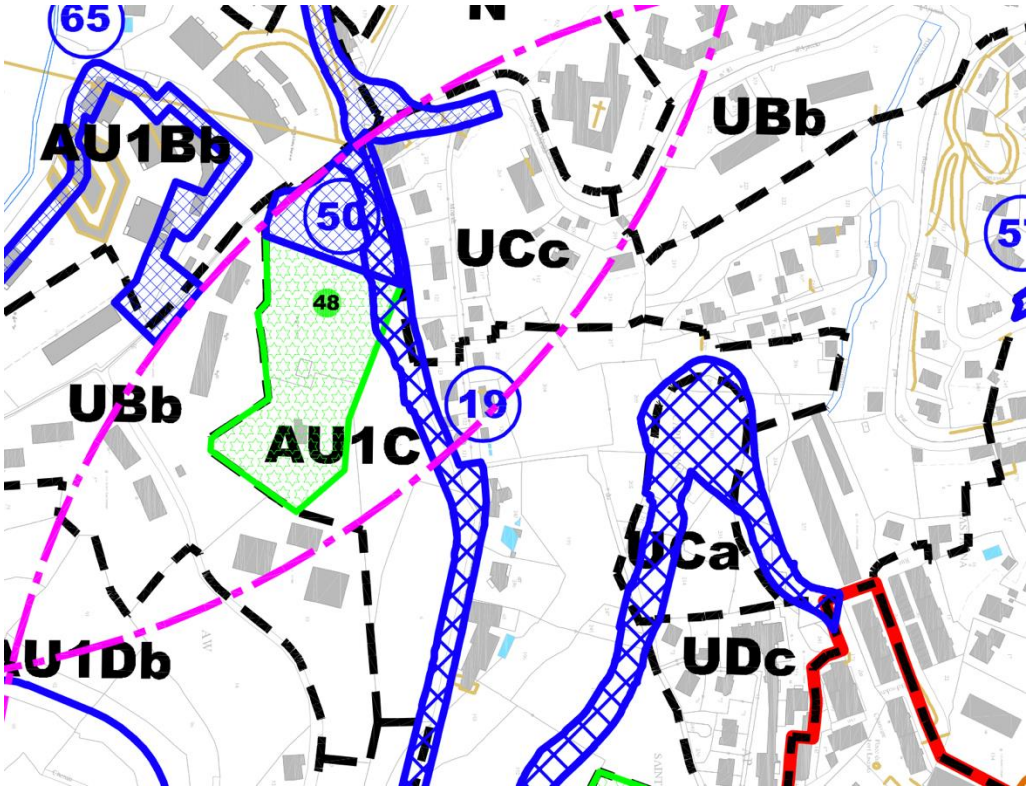
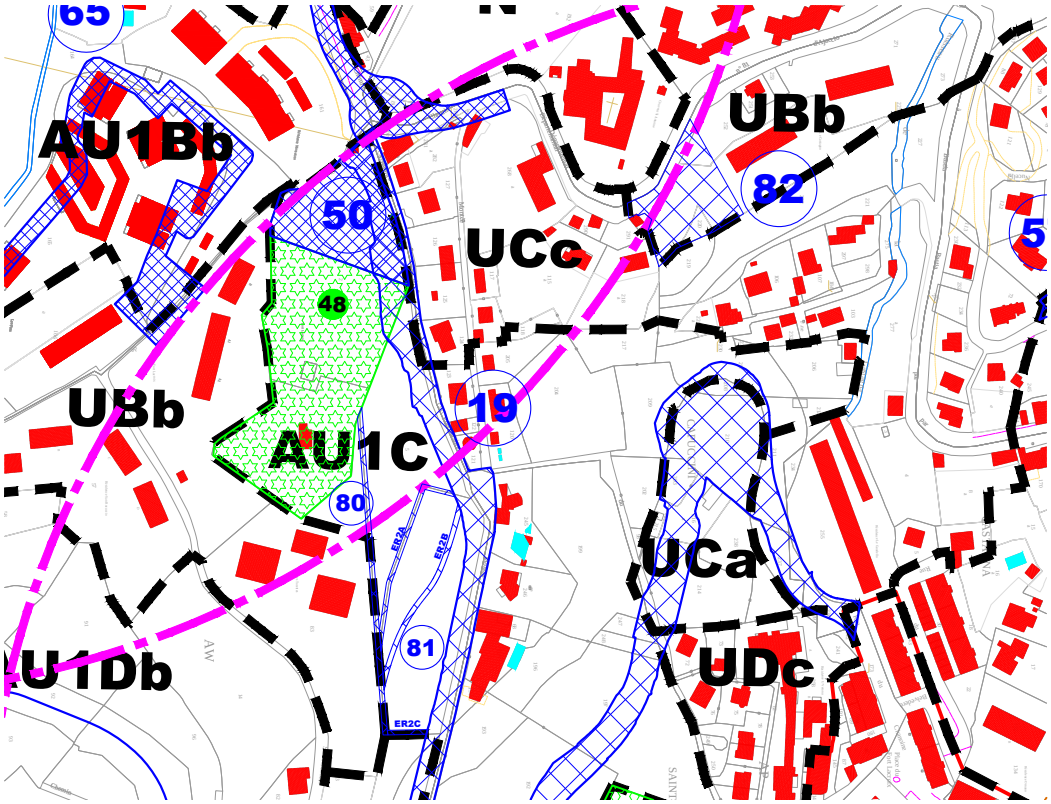
N°	Désignation des opérations intitulées	Collectivité bénéficiaire	Largeur de plate-forme	SURFACE en m²
65	Création d'une voie de quartier	Commune	10 m	3 000
66	Aménagement d'un carrefour giratoire	Commune		1 900
67	Création d'une voie d'accès au centre culturel	Commune		530
68	Création d'un centre des sciences	Commune		1 340
69	Création d'un chemin piéton et d'une aire de jeux	Commune		1 680
70	Aménagement d'un espace vert	Commune		1 750
71	Requalification et extension d'une voie de desserte	Commune		1 200
72	Requalification d'un parking de desserte	Commune		1 600
73	Création d'une liaison piétonne	Commune		80
74	Création d'une liaison piétonne	Commune		430
75	Aménagement d'un talus	Commune		3 020
76	Création d'une liaison piétonne	Commune		480
77	Création du jardin de la crèche	Commune		380
78	Création d'une place publique	Commune		2 400
79	Aménagement d'un parking et espace public	Commune		2 483

ER- PLU Modifié :

80	Aménagement liaison piétonne	Commune		200
81	Aménagement liaison piétonne	Commune		200
82	Aménagement liaison piétonne	Commune		400

Cartographie

PLU actuel :



PLU modifié (ER n°80, 81 et 82) :