

# SARI SOLENZARA

## ↘ RAPPORT DE PRESENTATION

### **MODIFICATION SIMPLIFIEE n°4**

**Ajustements du règlement de la zone U1**

*Concertation publique du 03/02/2022 au 03/03/2022*

*PLU approuvé le 30/10/2006*

*Arrêté Prescription 23/09/2021*

*DCM Concertation publique 23/09/2021*

*Modification simplifiée n°4 approuvée le 00/00/2021*

:

---



# SOMMAIRE

## **1-PROCEDURE DE MODIFICATION ET SES MOTIFS 3**

1.1 La procédure

1.2 Les motifs

1.3 Les modalités de la concertation

## **2-LES MODIFICATIONS 4**

2.1 Le plan de zonage

2.2 Le règlement

2.3 Le rapport de présentation

2.4 Les annexes sanitaires et servitudes

## **3-ELEMENTS DE CONCLUSION 12**

# 1- PROCEDURE DE MODIFICATION ET SES MOTIFS

## 1.1 La procédure

La procédure de modification simplifiée peut être mise en œuvre lorsque :

- Il n'est pas porté atteinte aux orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;
- Il n'est pas prévu de réduction de zone naturelle et forestière (N), agricole (A) ou d'espace boisé classé (EBC) ;
- Il n'est pas prévu de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

La modification peut être conduite **sous une forme simplifiée** à condition de ne pas :

- Majorer de plus de 20% les droits à construire d'une zone
- Diminuer les possibilités de construire
- Diminuer la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Dans le cas d'un PLU communal, comme celui de la Commune de Sari Solenzara, la modification simplifiée du PLU est engagée à l'initiative du Maire et le Conseil Municipal a délibéré le 13 janvier 2021 sur les modalités de mise à disposition du dossier au public.

### 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	Approbation	Modification simplifiée 3	Modification simplifiée 4
1	Rapport de présentation I Etat des lieux  Rapport de présentation II Justifications			
2	Evaluation environnementale	30/10/2006		
3	PADD	Modifié le		
4	OAP	17/12/2007		
5	Règlement des zones	Modifié le	<b>Règlement zone U1</b>	<b>Règlement zone U1</b>
6	Plans de zonage	21/09/2010		
7	CTPENAF			
8	Espaces réservés			
9	Annexes sanitaires et servitudes			

La modification simplifiée n°3 a été approuvée le 15 Avril 2021 et elle approuve le bilan de la concertation.

## 1.2 Les motifs

La commune de Sari Solenzara a procédé à l'approbation du PLU en date du 30/10/2006.

Les motifs de la présente modification simplifiée n°4 sont les suivants :

**Considérant** qu'il y a lieu de prescrire une modification simplifiée du P.L.U. pour les raisons suivantes

- Modifier la distance d'implantation des constructions par rapports aux limites
- Ajustements mineurs de l'aspects extérieurs des constructions.

Extrait de l'arrêté du 99/2021 du 23/09/2021.

## 1.3 Les modalités de concertation et consultation des PPA

Monsieur le maire décide de mettre en place la procédure de modification simplifiée pour les motifs exposés ci-avant.

Les modalités de concertation actées par délibération du conseil municipal seront les suivantes :

Il est proposé au Conseil municipal la mise à disposition selon les modalités suivantes :

- Apposition d'affiches aux lieux d'affichage habituels de la Commune fréquentés par le public ;
- Insertion dans la presse régionale, sur le site internet de la commune et du bureau d'études au moins 8 jours avant la mise à disposition ;
- Lors de la mise à disposition du public, possibilité de consulter un dossier de présentation de la modification simplifiée, ainsi qu'un exemplaire du PLU opposable ;
- Lors de la mise à disposition du public, possibilité de déposer les observations sur un registre.

*Extrait de la Délibération du 23/09/2021*

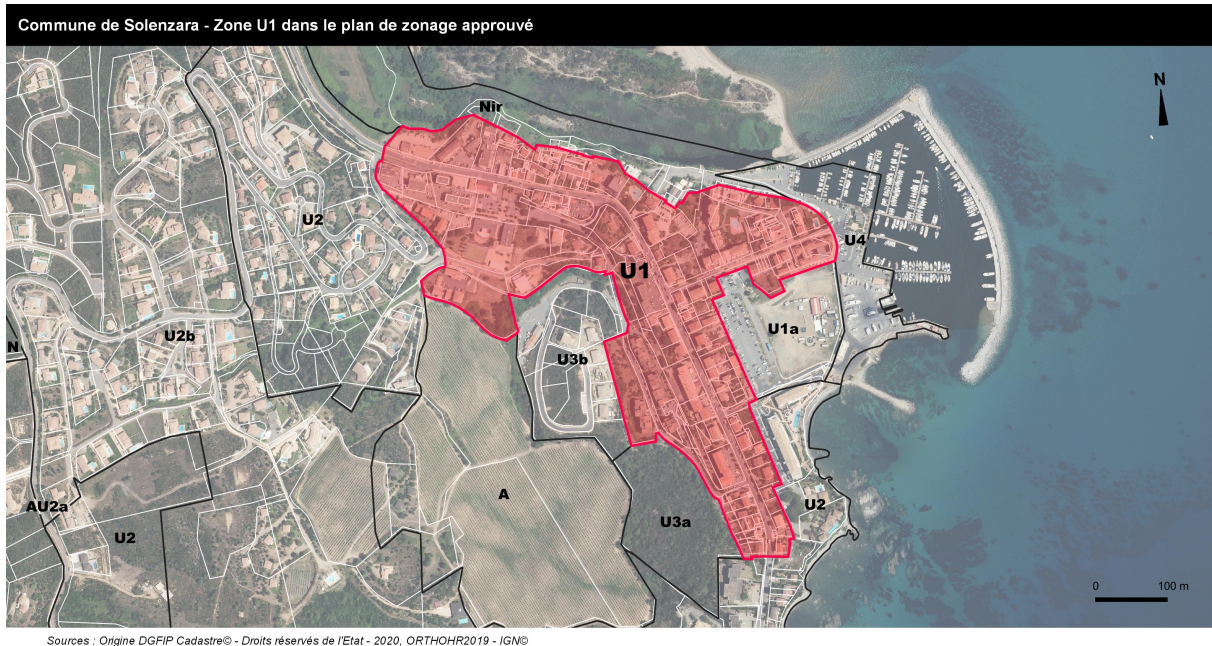
Les PPA suivants sont consultées :

- INAO
- CRPF
- Chambre d'Agriculture Corse du Sud
- Commune de Solaro

Leur avis sera joint au dossier de concertation du public.

## 2- LES MODIFICATIONS - Justifications

Les modifications apportées au règlement concernent la zone U1 du PLU approuvé.



### Localisation de la zone U1 du PLU approuvé

Le secteur urbain de Solenzara se caractérise par une densité urbaine élevée grâce à la présence de nombreux logements collectifs d'époques diverses. Le parc immobilier est en mutation du fait d'une attractivité avérée du littoral et elle se répercute notamment sur la transformation des constructions existantes. Il existe des demandes pour faire évoluer des bâtiments existants dans leur volumétrie par des extensions ou des rehaussements.

Le PLU en vigueur a traité dans son règlement de manière globale quelques dispositions réglementaires comme l'article 6 et 7 sans faire le distinguer entre les constructions nouvelles, les extensions des constructions existantes ou encore les rehaussements.

Ainsi **la présente modification simplifiée souhaite apporter des améliorations qui vont dans le sens de la densification de la « ville »** encouragée par les dernières révisions du code de l'urbanisme. En effet, rehaussement et extension accroissent la capacité d'accueil sans générer d'artificialisation des sols.

Pour autant, la nouvelle écriture du règlement doit veiller à préserver des équilibres ou des paysages urbains existants dans ces quartiers grâce à la présence d'une trame verte de jardins et espaces verts, grâce à l'harmonie générale des constructions d'une rue, etc...

S'il n'existe pas une empreinte architecturale forte à Sari-Solenzara du fait d'une forte imbrication des constructions de différentes époques, le PLU a pour objet de préserver une cohérence visuelle des espaces urbains en mutation et à bâtir.

C'est ainsi que la modification simplifiée n°4 apporte des précisions au niveau des articles 6 et 7 :

- **Article 6** concernant l'implantation par rapport à la voie et emprise publiques en faisant un distinguo entre constructions existantes et constructions nouvelles. En effet, les distances pour les constructions nouvelles sont contraignantes par rapport à des bâtiments existants implantés à des distances moindres.

**U ARTICLE 6 :**

**IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**Dans la zone U1 :**

Les constructions doivent s'implanter soit à l'alignement du domaine public, soit à une distance au moins égale à 8 m de l'axe des voies existantes ou à créer, ouvertes au public et à 4 m de l'axe des chemins ou sentiers communaux.

**Dans les zones U2 et U3 :**

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 8m de l'axe des voies existantes ou à créer ouvertes au public et à 4 m des chemins et sentiers communaux.

Toutefois, dans l'ensemble de la zone U, des implantations différentes peuvent être autorisées lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état ou sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci.

**De manière générale sur l'ensemble de la zone,**

Extension des constructions existantes : toutes extensions de la construction initiale se fera dans l'alignement des façades du volume principal existant. Si la parcelle est entourée de plusieurs voies, cette règle s'applique à la voie la plus importante. Les autres façades doivent se tenir à au moins 3 m. des limites des voies et emprises publiques ou à l'alignement de la voie.

En cas de rehaussement, celui-ci se réalise en respectant les distances d'implantation du volume principal existant ou à une distance supérieure.

- **Article 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives**

Les modalités d'implantation sont adaptées à des hauteurs de constructions qui dépassent les deux étages ; pour des constructions individuelles de moindre hauteur implantées dans des parcelles de faibles surfaces, ces distances limitent le processus de densification parfois nécessaire pour moderniser des habitations anciennes, accueillir une nouvelle chambre. L'article est ainsi complété :

**U ARTICLE 7 :****IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES****Dans les zones U1 :**

Les constructions, y compris les annexes, peuvent être édifiées : en limites séparatives ou en respectant un retrait en tout point de la construction par rapport aux limites séparatives égal à la moitié de la hauteur totale de la construction, sans que ce retrait puisse être inférieur à 4 m. et **de 2 m. pour les extensions des logements individuels existants.**

**Dans les zones U2 et U3 :**

Les constructions peuvent être édifiées (**en tout point de la construction**) :

- soit en retrait de la limite séparative à une distance égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans que cette distance soit inférieure à 4 m ;
- soit en limite séparative dans les cas suivants :
  - à l'intérieur des lotissements et groupes d'habitations mais pas en limite séparative du terrain d'assiette de l'opération,
  - si la hauteur totale mesurée au droit de ces limites est inférieure à 4 m
  - si le projet de construction jouxte une construction de valeur ou en bon état
  - si plusieurs voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet d'ensemble présentant une unité architecturale.

**Dans la zone U3**, les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 30 mètres par rapport à la zone A

**Dans la zone U4** : non réglementé

### 3- ELEMENTS DE CONCLUSION

Les corrections apportées au règlement **de la zone U1** concerne le centre-ville, secteur d'urbanisation dense disposant d'une faible capacité d'accueil nouvelle par l'absence de surfaces libres. La typologie des constructions au sein de ce périmètre est très diversifiée ce qui peut rendre l'écriture de la règle parfois trop générale. C'est dans le but d'une meilleure prise en compte de cette diversité que des ajustements sont apportées concernant les implantations des extensions et rehaussement vis-à-vis de bâtiments déjà existants. La densification souhaitée des espaces urbains doit être encadrée pour anticiper des changements que le premier PLU n'a pas pu anticiper. La révision générale étant en cours, le règlement sera adapté à ces nouvelles dynamiques. En attendant celle-ci, la commune souhaite débloquent certaines situations.

La présente modification simplifiée n'induit pas dans l'immédiat de bouleversements des densités et de la capacité d'accueil mais accompagne les projets dans ce sens tout en veillant à une bonne insertion dans le site.