



PLAN LOCAL D'URBANISME DE SISCO
MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2
NOTICE DE PRESENTATION

SOMMAIRE

1. COORDONNEES DU MAITRE D'OUVRAGE

2. PRESENTATION DE L'OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE

2.1. Historique du document d'urbanisme

2.2. Présentation de l'objet de la révision allégée et de l'enquête publique

2.3 Justification de la procédure

3. PRESENTATION DES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU

3.1. Modification apportée au règlement

3.2. Rédaction

1. COORDONNEES DU MAITRE D'OUVRAGE

Mairie de Sisco

Monacaghja

20233 SISCO

04 95 35 20 01

mairie.sisco@wanadoo.fr

Représentée par

Le Maire Monsieur Ange-Pierre VIVONI

Le délégué en charge du PLU Emile RUTILY

2. PRESENTATION DE L'OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE

2.1. Historique du document d'urbanisme

La commune de SISCO dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du Conseil Municipal le 31 mai 2018, a prescrit une première modification simplifiée de son document d'urbanisme relative aux règles d'implantation en zone N par rapport aux voies et emprises dont l'approbation intervient le 27 juillet 2019.

2.2. Présentation de l'objet de la modification simplifiée

La commune de Sisco se propose d'engager une deuxième procédure de modification simplifiée de son PLU afin d'apporter un ajustement avec l'objectif suivant :

Correction de deux erreurs figurant au règlement de zone UC :

- Emprise au sol qui passe de 15 % à 25 %
- Correction du chapeau du règlement de la zone UC quant à la possibilité de réaliser des constructions individuelles

Une procédure de modification simplifiée du PLU peut être diligentée. Dans la mesure où ces deux corrections ne portent pas atteinte aux orientations du PADD, la modification peut être conduite dans le cadre d'une modification simplifiée. Cette dernière ne modifie en rien le zonage défini du PLU et n'augmente pas de manière significative, au regard de l'ensemble du PLU, les possibilités de construction

2.3. Justification de la procédure

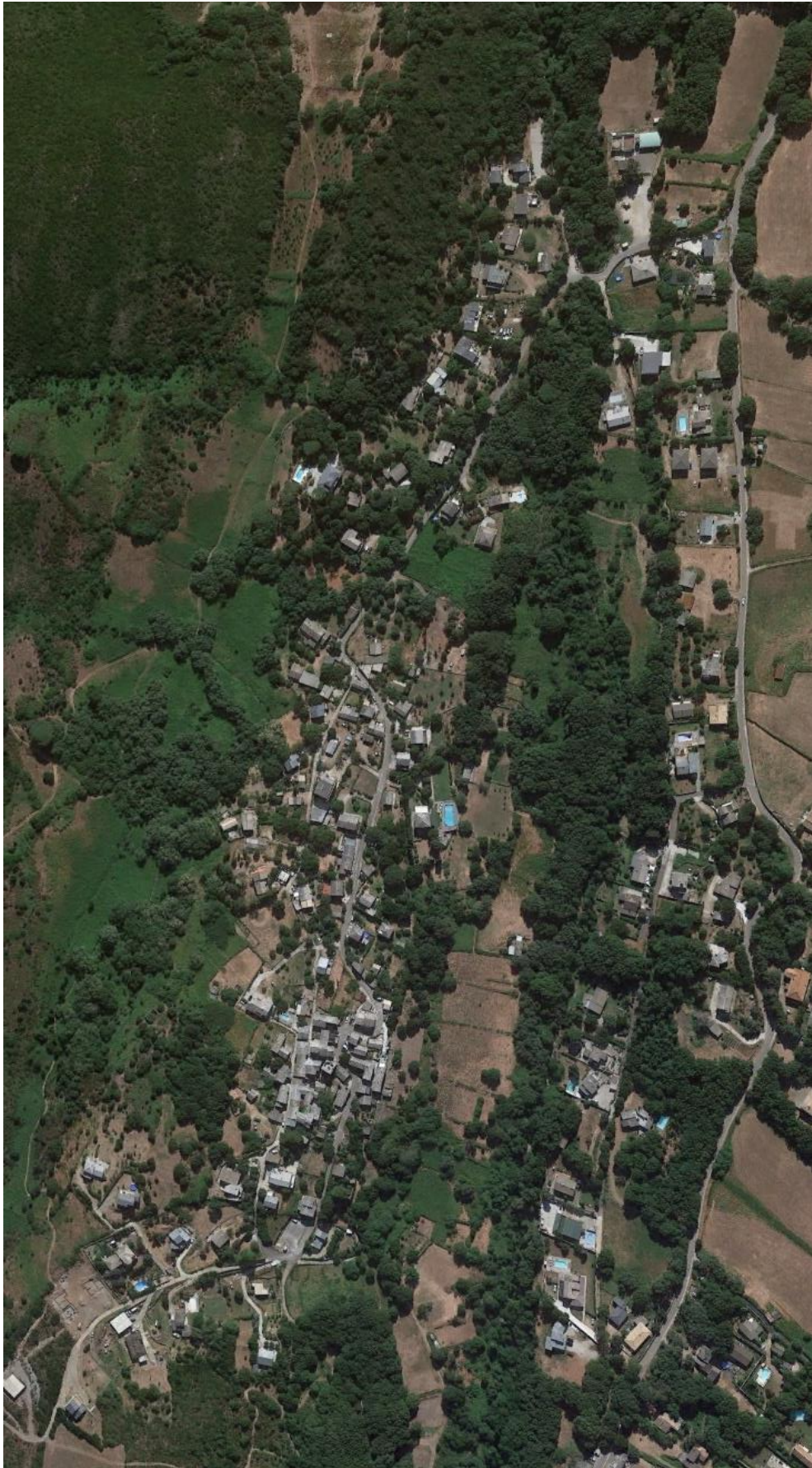
a. Sur le chapeau du règlement de zone UC

Le chapeau indique que « La zone UC correspond à des secteurs destinés à recevoir **de l'habitat collectif** ainsi que des commerces et services. Elle concerne notamment les hauts de la Marina, la centralité de Campu di Pace, de Pace et de Renajo et les entrées de hameau de Crosciano »

Les secteurs de zone UC correspondent aux périphéries de la marine de Sisco et des hameaux de Campu di Pace, de Pace et de Renajo et les entrées de hameau de Crosciano . Ces secteurs correspondent majoritairement à des zones d'habitat individuel.



Secteur haut de la Marine, Campo di Pace, Renajo- Extrait Google Earth.



Secteur hameau de Crosciano – Extrait Google Earth

Le chapeau est ainsi corrigé :

« La zone UC correspond à des secteurs destinés à recevoir **de l'habitat individuel et collectif** ainsi que des commerces et services. Elle concerne notamment les hauts de la Marina, la centralité de Campu di Pace, de Pace et de Renajo et les entrées de hameau de Crosciano »

b. Sur l'emprise au sol définie à l'article 9 du règlement de zone UC

L'article 9 du règlement de zone UC dispose que :

« L'emprise au sol des constructions, à l'exception des constructions à usage de parking dont l'emprise au sol n'est pas réglementée, ne pourra excéder 15 % de la superficie de la parcelle. »

Il s'agit par cette procédure de modification simplifiée de corriger une erreur lors de la rédaction du règlement.

En effet, la délimitation des zones U du PLU a été déterminée en fonction de l'habitat déjà existant, de la densification et en tenant compte de l'éloignement des centres bourgs. Pour rappel, SISCO a la particularité d'être constitué de 14 hameaux différents. Le zonage a pris en compte cette spécificité et a identifié en secteur UA le noyau urbain de chaque secteur puis décliné une nomenclature de zone au fur et à mesure de l'éloignement des habitations ;

Ainsi pour l'emprise au sol, le secteur UA n'est pas réglementé, le secteur UB en a une de 25 % mais avec 3 niveaux autorisables, les zones UC et UD disposent d'une emprise de 15 % avec deux niveaux ce qui les rend quasiment identiques.

ZONES PLU	PLU ACTUEL		MODIFICATION PLU	
	Emprise au sol	Hauteur	Emprise au sol	Hauteur
UA	Non réglementée	R + 2	Inchangée	R + 2
UB	25 %	R + 2	Inchangée	R + 2
UC	15 %	R + 1	25 %	R + 1
UD	15 %	R + 1	15 %	R + 1

En ce qui concerne la constructibilité supplémentaire, celle-ci reste peu impactant au regard du PLU :

- La zone UC représente 1.2 % du territoire communal pour un total des zones U représentant seulement 3 % de la Commune ;
- Le coefficient d'emprise au sol de 25 % défini pour la zone UC reste en cohérence avec les objectifs du PADD qui propose un CES de 25 % pour les zones d'habitat desservies en réseaux
- Sur la totalité des zones U, le foncier disponible représente un volume de 12 hectares. La zone UC couvre 30.8 hectares sur les 76.2 hectares situés en zone urbaine ; L'ajustement de l'emprise au sol n'aura donc pas d'impact significatif.

3. PRESENTATION DES MODIFICATIONS APORTEES AU PLU

Modification apportée au règlement

PLU APPROUVE	PLU MODIFIE
ARTICLE UC9 – EMPRISE AU SOL	
L'emprise au sol des constructions, à l'exception des constructions à usage de parking dont l'emprise au sol n'est pas réglementée, ne pourra excéder 15 % de la superficie de la parcelle.	L'emprise au sol des constructions, à l'exception des constructions à usage de parking dont l'emprise au sol n'est pas réglementée, ne pourra excéder 25 % de la superficie de la parcelle.
CHAPEAU DE LA ZONE UC	
La zone UC correspond à des secteurs destinés à recevoir de l'habitat collectif ainsi que des commerces et services. Elle concerne notamment les hauts de la Marina, la centralité de Campu di Pace, de Pace et de Renajo et les entrées de hameau de Crosciano.	« La zone UC correspond à des secteurs destinés à recevoir de l'habitat individuel et collectif ainsi que des commerces et services. Elle concerne notamment les hauts de la Marina, la centralité de Campu di Pace, de Pace et de Renajo et les entrées de hameau de Crosciano

4. INCIDENCES DES MODIFICATIONS

L'évolution envisagée permettra une meilleure compréhension de la destination de la zone UC et une mise en cohérence de la règle d'emprise au sol.

A l'approbation de la modification simplifiée, un règlement consolidé sera annexé.