



PLAN LOCAL D'URBANISME DE SISCO
MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3
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

4. INCIDENCE DES MODIFICATIONS

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

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. Une modification simplifiée n° 2 relative à l'emprise au sol en zone UC et la destination de la dite zone dont l'approbation est intervenue le 13 juin 2020.

2.2. Présentation de l'objet de la modification simplifiée

La commune de Sisco se propose d'engager une troisième procédure de modification simplifiée de son PLU afin de corriger une erreur de plume figurant au règlement de zone UD, article 9 :

- Emprise au sol qui passe de 15 % à 25 %

Une procédure de modification simplifiée du PLU peut être diligentée. Dans la mesure où cette correction ne porte 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 l'emprise au sol définie à l'article 9 du règlement de zone UD

L'article 9 du règlement de zone UD 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, les secteurs UB et UC à 25 % et la zone UD dispose d'une emprise de 15 %

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	25 %	R + 1	Inchangée	R + 1
UD	15 %	R + 1	25 %	R + 1

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

- La zone UD représente moins 1 % 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 UD 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 UD couvre moins de 5 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 UD9 – 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.

4. INCIDENCES DES MODIFICATIONS

L'évolution envisagée permettra une mise en cohérence de la règle d'emprise au sol.

ZONE IMPACTEE

