



Septembre 2026



S. A.

Communauté de Communes
Terres de Bresse
Rue Wachenheim
71290 CUISERY
Tél. 03 85 32 30 07 - Fax 03 85 40 09 25

Modification de droit commun n°1 DU PLUi

APPROBATION

1c.MDC1 - Additif au rapport de présentation



PLUi approuvé le 30 mai 2024

Evolution	Prescrite le	Approuvée le
Modification de droit commun N° 1	3 juillet 2025	17 septembre 2026
Modification de droit commun N° 2	18 février 2026	17 septembre 2026
Modification de droit commun N° 3	17 février 2026	17 septembre 2026
Révision Allégée N°1	7 novembre 2024	17 septembre 2026
Révision Allégée N°2	7 novembre 2024	17 septembre 2026
Révision Allégée N°3	7 novembre 2024	17 septembre 2026
Révision Allégée N°4	25 septembre 2025	17 septembre 2026



Septembre 2026



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES TERRES

DE BRESSE

PLAN LOCAL D'URBANISME
Intercommunal

MODIFICATION de DROIT
COMMUN N°1 DU PLAN
LOCAL D'URBANISME
INTERCOMMUNAL

ADDITIF AU RAPPORT DE
PRESENTATION

I. CONTEXTE	6
II. PRÉSENTATION ET JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS APPORTÉES AU PLUi	6
III. JUSTIFICATION ET CONTEXTE JURIDIQUE DE LA PROCÉDURE	6
IV. LES SUJETS D'ÉVOLUTION	10
Le cahier des changements de destination	10
1. Ajouter un changement de destination sur parcelle D370 à Ménetreuil	10
STECAL	11
2. Modifier le zonage du parc du château de St Germain du Plain en Nt afin de permettre notamment une structure temporaire ou permanente pour de l'évènementiel	11
3. Créer un STECAL sur la parcelle ZB56/57 à Baudrières pour permettre le développement de l'entreprise GUIQUE TP	12
4. Modifier le règlement du STECAL AX pour le mettre en cohérence avec AXC	13
5. Modifier le STECAL prévu pour la cabane de chasse de Bantanges, de NI à Nlc	15
6. Créer un STECAL pour une cabane de chasse à Savigny sur Seille sur la parcelle A380	15
7. Créer un STECAL pour une cabane de chasse à Romenay sur la parcelle ZH21	17
8. Créer un STECAL sur la parcelle D207 à Huilly sur Seille, afin de permettre le développement du projet du GAEC de la Gauloise Noire (animation / dégustation à la ferme)	17
9. Créer un STECAL sur la parcelle B1338 à Simandre pour accueillir une clinique vétérinaire	19
Annexes/Servitudes	21
10. Ajouter le monument aux morts de Cuisery à la liste des plans des servitudes, ce dernier générant un périmètre ABF	21
11. Modifier la représentation graphique du secteur de classement sonore à Ouroux sur Saône.	21
Emplacements réservés	23
12. Réviser l'emplacement réservé ER1 pour accueillir caserne des pompiers	23
L 151-19 du CU	24
13. Retirer du cahier L151.19 les bâtiments qui sont dans les périmètres ABF	24
OAP patrimoniale	25
14. Réviser et compléter la règle sur les clôtures dans l'OAP patrimoniale	25
15. Modifier la localisation de la mare des Fourneaux dans l'OAP patrimoniale, de La Genête à l'Abergement de Cuisery (erreur matérielle)	26
16. Corriger la faute de frappe pour « Loisy »	27
17. Réviser la définition des annexes	27
18. Supprimer la phrase « et ont fait l'objet d'un recensement exhaustif de la part des communes » qui n'est pas factuelle	27
19. Ajouter à la page 21 « repérées au titre de l'article du CU L151.19 » dans le titre « fermes bressanes »	28
20. Compléter l'écriture de la règle page 30 pour permettre de créer des fenêtres de toit quand des lucarnes sont déjà présentes sur la construction	29
21. Intégrer un nuancier de couleurs	30
22. Modifier la règle de dérogation sur les façades des bâtiments	32
23. Ajouter le mot « bocagère » après le mot « haie »	32
24. Modifier le mot « transparents » au profit de « différents » afin d'avoir une plus grande souplesse d'acceptation pour les pergolas et vérandas	33
25. Préciser si pour la réhabilitation il y a prise en compte ou pas de la visibilité du projet comme dans les dispositions générales des constructions nouvelles.	33
26. Modifier le titre du chapitre 2 en remplaçant « espaces » par « éléments »	34
OAP sectorielles	35
27. Réviser l'OAP de JOUVENCON « Chemin de la Seille »	35
28. Réviser l'OAP de La Frette	35

Règlement	37
29. Revoir la règle de calcul du coefficient de pleine terre	37
30. Prévoir une exception sur les bâtiments publics	37
31. Modifier le règlement de la zone A concernant les bâtiments d'habitation de +200 m ²	38
32. Modifier la rédaction de l'article 11	39
33. Modifier la rédaction de l'article 7 sur les constructions en limite de propriété dans les zones UB, UBnd, Uhp, UL, UX, 1AU, 1AUX et N.	40
34. Modifier la contradiction dans le règlement de la zone A entre le tableau des destinations qui autorise les exploitations forestières contrairement au règlement qui les interdit	41
35. Ajouter une exception dans le chapitre des dispositions générales, pour les isolations par l'extérieur pour les bâtiments non conformes au recul sur rue ou sur limites séparatives	43
II.A.8 Dérogations	44
36. Ajouter dans le lexique la définition de la « haie bocagère »	45
37. Clarifier la règle sur le recul entre les extensions et les annexes, page 72, particulièrement en UBnd	45
38. Clarifier la règle page 91-Article 7 pour la zone A sur la distance aux limites séparatives applicable aux bâtiments qui est moins stricte que dans les autres zones où la règle est applicable aux constructions	46
39. Préciser la règle sur la plantation d'arbres sur les aires de stationnement	47
40. Corriger la mise en page de la définition d'une annexe, pour la faire correspondre à la mise en page des autres définitions du glossaire. Également de supprimer la phrase, dans la définition, qui empêche les annexes accolées à l'habitation principale.	48
41. Préciser la règle sur la surface des piscines en zone A	49
43. Supprimer une erreur d'étiquette « UC » sur les plans de zonage en PDF et papier de Saint Germain du Plain (erreur matérielle)	50
45. Supprimer « après sinistre » après reconstruction à l'identique, dans tous les articles 7	51
46. Ajouter un chapitre de règlement et une légende pour le zonage AXc, qui avait été prévu suite à l'enquête publique	52
Zonage	54
47. Réviser le zonage de la parcelles D526 en réduisant la zone UB	54
48. Réviser le zonage des parcelles C26 C1130 C1132 à Huilly sur Seille, de UE à UA (ou UB)	54
49. Réviser le zonage des parcelles B257, B258, B259, B261, B262, B263, B264 à La Frette, de UBnd à A	55
50. Modifier erreur de zonage UX sur emprise COMEGE à Ouroux	55
51. Modifier erreur de zonage UX à Ormes	56
52. Mettre en cohérence la couleur de légende entre N et NS sur les plans de zonage en PDF et papier	57
53. Corriger la légende qui indique le PPRI alors qu'il s'agit de l'atlas des zones inondables (erreur matérielle)	58
54. Modifier la zone 2AU de l'Abergement de Cuisery contiguë aux parcelles d'un exploitant agricole	59
55. Enlever un zonage UBnd sur une parcelle non bâtie	60
56. Elargir le règlement du périmètre de protection des commerces qui empêche le changement de destination d'un local commercial pendant 10 ans.	60
V. MODIFICATIONS EFFECTUÉES APRES L'ENQUÊTE PUBLIQUE	62
STECAL	63
1 Ajout d'un STECAL de zonage Nlc à l'Abergement Sainte Colombe	63
Cahier des OAP Sectorielles	64
2 Modification de l'OAP « Centre Bourg » à Saint Christophe en Bresse.	64
3 Modification de l'OAP « Est cimetière » à Cuisery.	65
4 Modification du dessin de l'OAP « Grand pré » à La Frette.	65
Cahier des changements de destination	67
5 Ajout d'un bâtiment au cahier L151.11 « Cahier des changements de destination ».	67
Plans de zonages	68
6 Modification de zonage	68
7 Modification de zonage	68

	8	Modification de zonage	69
	9	Modification de zonage	69
VI.		<i>DÉROULEMENT DE LA PROCÉDURE</i>	70
VII.		<i>PIÈCES MODIFIÉES</i>	72

I. CONTEXTE

La Communauté de Communes Terres de Bresse dispose d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUI) approuvé par délibération du Conseil Communautaire du 30 mai 2024. Toutefois, depuis l'adoption récente du PLUI, la communauté de Communes Terres de Bresse souhaite engager plusieurs procédures afin de corriger des erreurs matérielles, de faire évoluer réglementairement le PLUI dont la traduction concrète n'est parfois pas, ou mal, adaptée au territoire, et enfin pour prendre en compte des projets dont elle n'avait pas connaissance au moment de l'approbation du document. Ainsi, elle va mener simultanément : une procédure de modification de droit commun et 3 procédures de révisions allégées (prescrites par délibération du Conseil Communautaire du 7 novembre 2024). Le présent document est destiné à présenter les 56 points d'évolution relevant de la procédure de modification.

II. PRÉSENTATION ET JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS APPORTÉES AU PLUI

Les modifications opérées à l'occasion de la présente procédure de modification de droit commun n°1 du PLUI de la Communauté de communes Terres de Bresse concernent 59 points d'évolution, portant notamment sur :

- Après une période de mise en pratique du Plan Local d'Urbanisme intercommunal, il ressort la nécessité d'adapter le règlement et l'OAP Patrimoniale afin de faciliter l'instruction des demandes d'urbanisme. Effectivement, certaines règles demandent à être précisées et clarifiées dans l'objectif d'éviter toute interprétation et faciliter la sortie d'opération ;
- Répondre aux évolutions des projets communaux et privés afin d'assurer et poursuivre le développement de territoire tel que fixé dans le PADD ;
- Intégrer les demandes des services de l'Etat ;
- Adapter le règlement graphique (suppression de zones constructibles pour des annexes, création de STECAL, etc...)
- Ajouter des bâtiments au cahier des changements de destination (Article L 151 – 11 du CU)
- Modifier des OAP sectorielles
- Corriger diverses erreurs matérielles ;

III. JUSTIFICATION ET CONTEXTE JURIDIQUE DE LA PROCÉDURE

III.1 Des évolutions qui n'entrent pas dans le champ de la révision :

La présente modification de droit commun n°1 du PLUI s'inscrit dans le champ d'application de l'article L153-36 du Code de l'Urbanisme. Ainsi, les dispositions proposées respectent strictement les conditions fixées pour la réalisation d'une modification du document d'urbanisme, puisqu'elles n'engendrent aucune des dispositions de nature à imposer une révision à savoir (article L153-31) qu'elles :

- Ne modifient pas les orientations définies par le PADD ;
- Ne réduisent pas un espace boisé classé (EBC) ;
- Ne réduisent pas une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- N'induisent pas de graves risques de nuisance ;
- N'ouvrent pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui n'aurait pas été ouverte ni objet d'acquisitions foncières depuis neuf ans ;
- Ne créent pas d'OAP valant ZAC...

... mais modifient le règlement écrit et les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

III.2 Des évolutions qui rentrent dans le champ de la modification de droit commun

Les évolutions du PLUi envisagées par la CCTB nécessitent la mise en œuvre d'une procédure de modification de droit commun selon la définition suivante du Code de l'Urbanisme :

Article L153-41– modifié par la Loi n°2017-86 du 27 janvier 2017 – art. 97 (V) :

« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code ».

Conformément à l'article L153-41 du Code de l'Urbanisme le dossier de modification de droit commun du PLUi sera soumis à enquête publique pendant une durée minimale d'un mois.

Le contenu de la modification de droit commun n°1 du PLUi Terres de Bresse respecte les critères fixés par les articles L 153-36 et L 153-41 du Code de l'Urbanisme issus de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain et modifié par les lois UH de 2003, ENE de 2010, ALUR de 2014 et Climat et résilience de 2021.

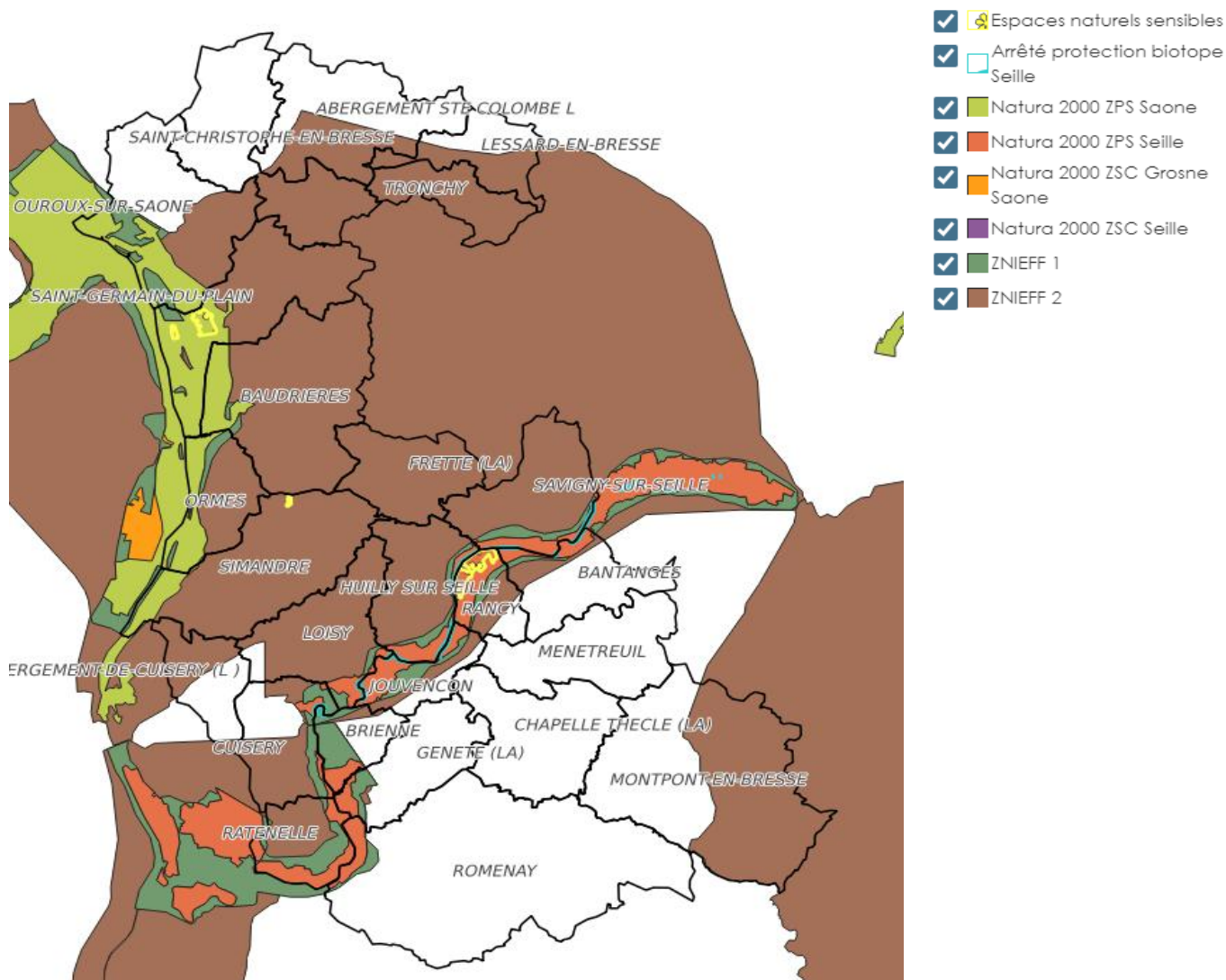
III.3 Une procédure faisant l'objet d'une demande au cas par cas

Conformément à l'article L104-3 du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification n°1 du PLUi de la CCTB a fait l'objet d'une demande d'examen au cas par cas « ad hoc » pour déterminer si elle est soumise ou non à Evaluation Environnementale.

En effet, la communauté de communes Terres de Bresse est concernée par 4 sites Natura 2000 sur son territoire : Natura 2000 Saône (zones de protection spéciale), Natura 2000 Seille (zones de protection spéciale), Natura 2000 Grosne (zones spéciales de conservation), Natura 2000 Seille (zones spéciales de conservation). Il existe également des inventaires ZNIEFF de type 2, qui sont des grands ensembles naturels riches et peu modifiés offrant des potentialités biologiques

importantes, et de type 1 qui sont des secteurs de grand intérêt biologique ou écologique (figurant sur la cartographie suivante)

Sont également à signaler des Espaces naturels sensibles et quelques arrêtés de protection de biotope le long de la Seille.



Dans sa réponse du 13 juin 2025, l'autorité environnementale de Bourgogne Franche Comté **n'a pas soumis** la présente procédure à évaluation environnementale (Avis tacite).

III.4 Une procédure faisant l'objet d'une saisine de la CDPENAF

Eu égard les éléments visés aux articles L151-12 et L151-13 du code de l'urbanisme, à savoir les changements de destination et la création de STECAL, la Commission Départementale de la Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers a été saisie pour émettre un avis, à deux reprises : en phase préparatoire du dossier initial de la modification de droit commun n°1, le 23 janvier 2026, au cours de laquelle ont été présentés : l'ajout d'un « changement de destination »

à un bâtiment isolé en secteur agricole (Ménetreuil), ainsi que sept sujets ayant trait à des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL).

La CDPENAF a de nouveau été saisie après l'enquête publique, consécutivement à des requêtes. Lors de sa séance du 28 août 2026, cette dernière a statué sur l'ajout d'un « changement de destination » à un bâtiment isolé en secteur agricole (Lessard en Bresse), ainsi qu'un sujet de Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées à l'Abergement Sainte Colombe, afin d'ériger une halle d'accueil au bord de l'étang communal.

IV. LES SUJETS D'EVOLUTION

Le cahier des changements de destination

1. Ajouter un changement de destination sur parcelle D370 à Ménestreuil

Contexte : Les zones agricoles et naturelles du PLUi abritent un certain nombre de constructions présentant une valeur patrimoniale, anciennes fermes ou bâtiments agricoles, ou autres constructions isolées ayant un statut qui peut se révéler fortement contraint par le règlement de la zone concernée et empêcher le réemploi ou la requalification de ce bâti.

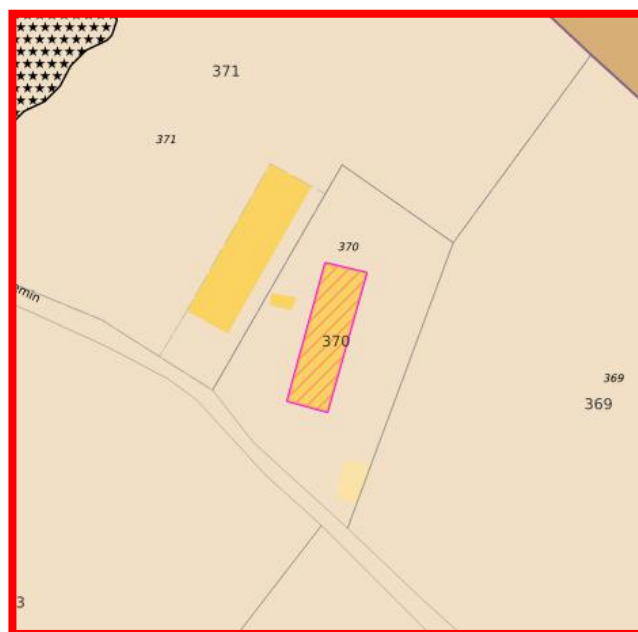
Proposition : La proposition a consisté à inscrire le bâtiment (type grange) au cahier des changement de destination L151.19 afin de transformer la grange en habitation.



Situation avant modification :



Situation après modification :



STECAL

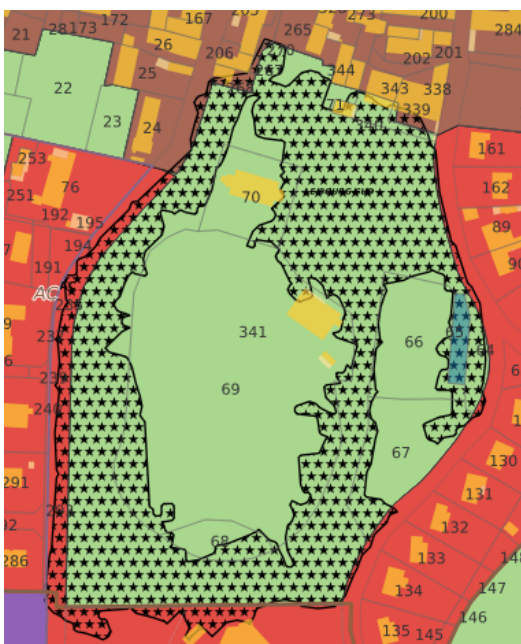
2. Modifier le zonage du parc du château de St Germain du Plain en Nt afin de permettre notamment une structure temporaire ou permanente pour de l'évènementiel

Contexte : Le Château de Saint Germain du Plain bénéficie d'un parc arboré de plus de 4 hectares au cœur du village de St Germain du Plain. Les propriétaires ont dévolu ce bien pour accueillir des événements (mariages, baptêmes, séminaires, etc.) puisqu'il bénéficie en son sein de nombreuses chambres, salle de restauration, etc. Toutefois, ils se heurtent à la problématique de ne pas pouvoir ériger une structure extérieure, de type « orangerie éphémère » permettant d'accueillir les événements estivaux. Également, il est prévu d'installer 5 lodges pour créer des hébergements insolites.

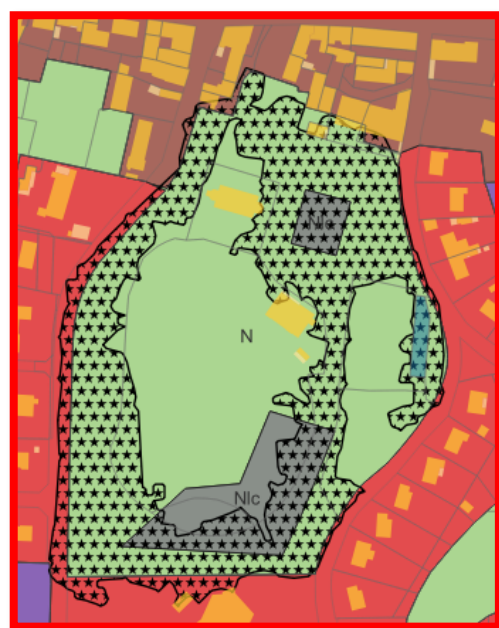


Proposition : Intégrer un zonage N1c (STECAL) sur le parc du château de St Germain du Plain, afin de permettre d'ériger une structure de réception.

Situation avant modification :



Situation après modification :



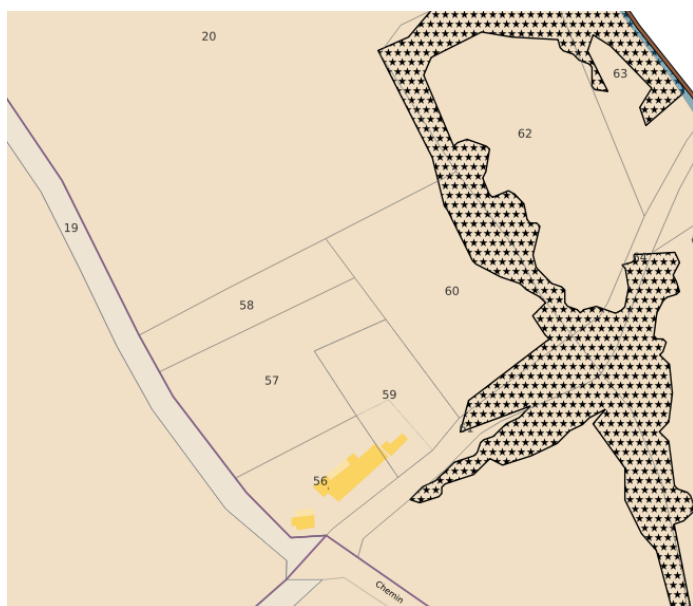
3. Créer un STECAL sur la parcelle ZB56/57 à Baudrières pour permettre le développement de l'entreprise GUIGUE TP

Contexte : L'entreprise Guigue TP est déjà établie sur le tènement concerné par le projet de STECAL. Son siège administratif est domicilié à cette adresse et la société dispose déjà d'une petite annexe (hangar) qui s'avère insuffisante pour stationner les engins. En l'état, aucune autorisation de bâtir ne peut être accordée au pétitionnaire car ses parcelles (sur lesquelles est implantée sa maison) sont situées en zone A du PLUi. Il ne peut non plus pas être envisagé de déménager son entreprise en zone d'activité, dans la mesure où aucun tènement n'est disponible dans les zones d'activités alentours.

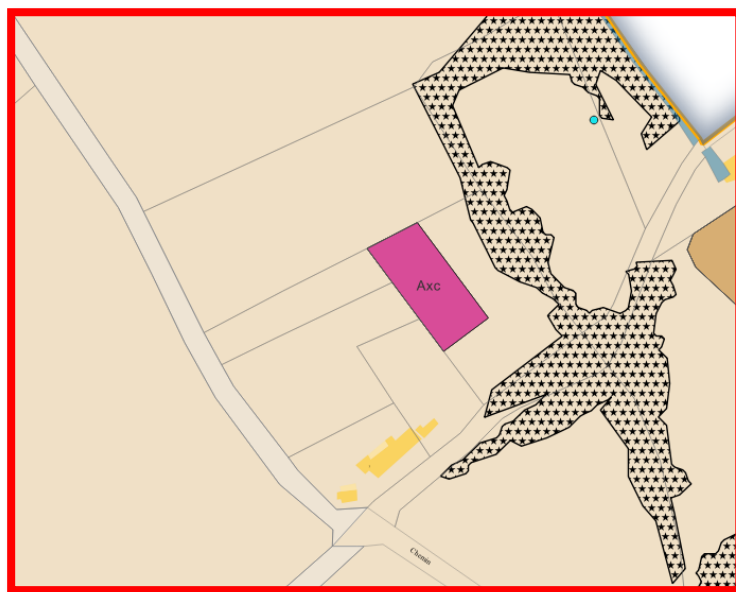
Proposition : Intégration un zonage AXc (STECAL) sur un tènement de 2 parcelles afin de pouvoir autoriser la construction d'un hangar et permettre le développement à minima de l'entreprise.



Situation avant modification :



Situation après modification :



4. Modifier le règlement du STECAL AX pour le mettre en cohérence avec AXC

Dans le secteur **AX**, l'aménagement, l'extension et les annexes aux bâtiments existants à sous-destination de « **Commerce et activités de service** » et de « **Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire** » sont possibles sous réserve des conditions suivantes :

Les constructions existantes peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Elles ne peuvent faire l'objet de changement de destination.

Les extensions et les annexes sont autorisées sous réserves de la condition suivante :

CC Terres de Bresse – PLUI – Règlement écrit – Mai 2024

54

- L'extension des constructions existantes est autorisée jusqu'à 50% de l'emprise au sol existante avant l'approbation du PLU.
- L'emprise au sol des annexes ne peut dépasser 50 m².
- La hauteur des extensions est au maximum celle des constructions existantes (hors éléments techniques ponctuels)
- La hauteur des annexes est au maximum de 3,5 mètres à l'égout du toit (hors éléments techniques ponctuels)

Contexte : Dans le règlement de la zone AX, les extensions des bâtiments existants sont autorisées à 50% de l'existant alors que dans le règlement de la zone Axc (et NXc) les constructions nouvelles sont autorisées

jusqu'à 400m². Il y a donc une incohérence, dans la mesure où un bâtiment situé en zone AX, d'une surface déjà relativement importante, pourrait doubler sa superficie, bien au-delà de 400 m².

Proposition : La proposition consiste à modifier la règle, pour le zonage AX, sur les extensions des bâtiments existants à une limite fixe (donc non proportionnelle) de 400 m².

Situation avant modification :

Les extensions et les annexes sont autorisées sous réserves de la condition suivante :

- L'extension des constructions existantes est autorisée jusqu'à 50% de l'emprise au sol existante avant l'approbation du PLU.
- L'emprise au sol des annexes ne peut dépasser 50 m².
- La hauteur des extensions est au maximum celle des constructions existantes (hors éléments techniques ponctuels)
- La hauteur des annexes est au maximum de 3,5 mètres à l'égout du toit (hors éléments techniques ponctuels)

Situation après modification :

Les extensions et les annexes sont autorisées sous réserves de la condition suivante :

- L'extension des constructions existantes est autorisée jusqu'à 400m², sans porter l'emprise au sol finale au-delà de 1500 m²
- L'emprise au sol des annexes ne peut dépasser 50 m².
- La hauteur des extensions est au maximum celle des constructions existantes (hors éléments techniques ponctuels)
- La hauteur des annexes est au maximum de 3,5 mètres à l'égout du toit (hors éléments techniques ponctuels)

Par ailleurs, le paragraphe sur le zonage Axc est complété par la règle suivante, suite à une erreur matérielle (voir point n°46) :

Dans le secteur ~~Axc~~, les constructions nouvelles dont la sous-destination est « Activités de service avec clientèle » et « Autres activités des secteurs primaires, secondaire et tertiaire » sont possibles sous réserve des conditions suivantes :

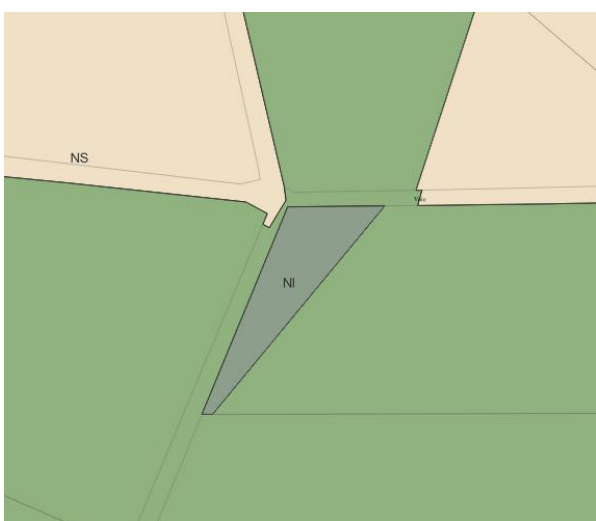
- Elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- L'emprise au sol totale des constructions nouvelles ne peut dépasser 400 m².
- La hauteur maximum des constructions est de 7 mètres au faîtage (hors éléments techniques ponctuels)
- Elles ne peuvent faire l'objet de changement de destination.

5. Modifier le STECAL prévu pour la cabane de chasse de Bantanges, de NI à Nlc

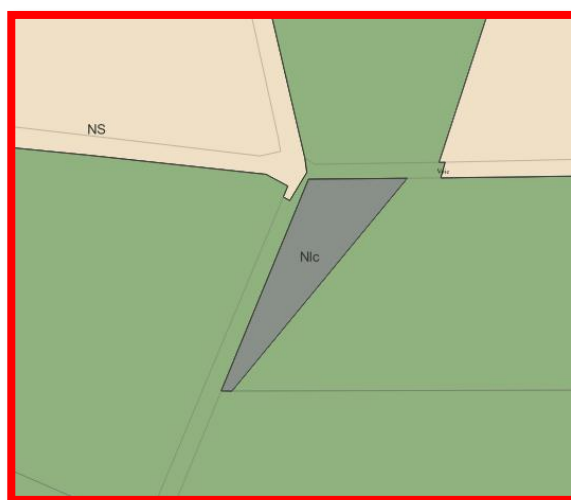
Contexte : Erreur matérielle. Lors de l'élaboration du plan local d'urbanisme Intercommunal, il a été prévu un STECAL NI (validé par la CDPENAF) sur la parcelle C 195 à Bantanges, afin d'autoriser la construction d'une cabane de chasse. Or, le zonage NI n'autorise pas les constructions mais seulement l'extension des bâtiments existants. Il aurait fallu avoir recours au zonage Nlc, qui autorise les nouvelles constructions.

Proposition : Transformation du zonage NI en zonage Nlc afin de permettre la construction d'une cabane de chasse.

Situation avant modification :



Situation après modification :



6. Créer un STECAL pour une cabane de chasse à Savigny sur Seille sur la parcelle A380

Contexte : Une cabane pour l'association locale de chasse a été érigée sur des parcelles situées en zone A du PLUi, à Savigny sur Seille. A l'instar de ce qui a été proposé dans d'autres communes de la Communauté de Communes pendant l'élaboration du PLUi, il est proposé de régulariser la construction en intégrant un périmètre de STECAL (Alc).

Proposition : Création d'un STECAL afin de régulariser la construction, sur une surface de 300 à 400 m²

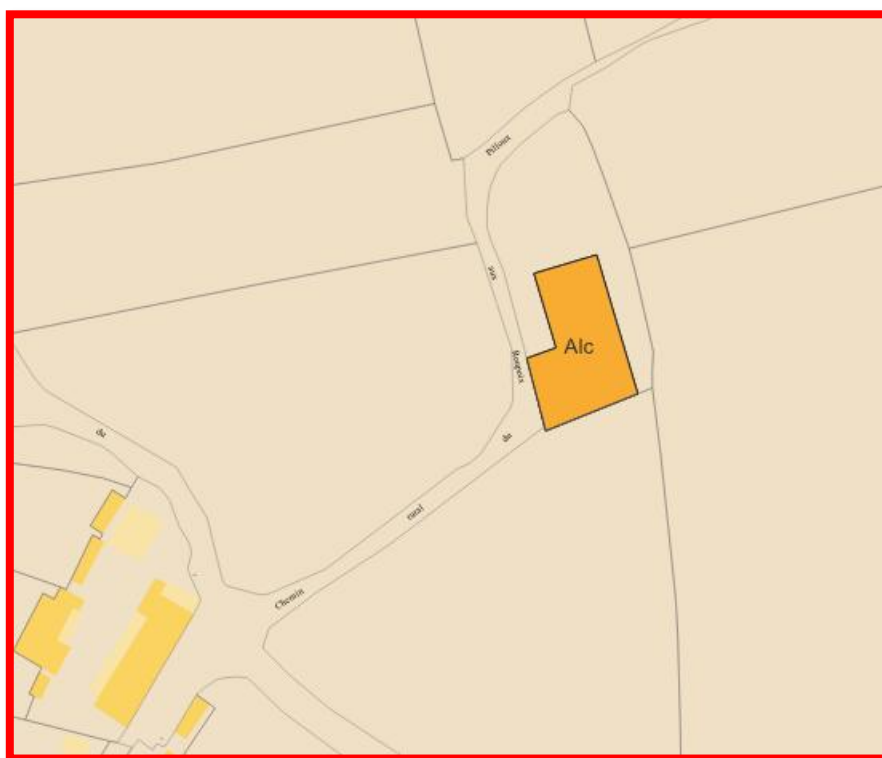




Situation avant modification :



Situation après modification :



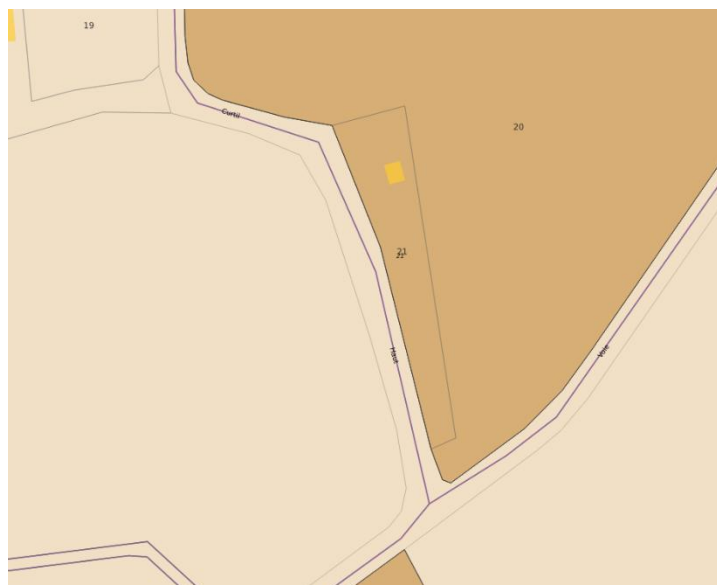
7. Créer un STECAL pour une cabane de chasse à Romenay sur la parcelle ZH21

Contexte : L'association locale de chasse a acquis un petit bâtiment (35 m²) érigé légalement en 1987 en tant qu'habitation, sur la parcelle ZH21 à Romenay, zone AS du PLUi. A l'instar de ce qui a été proposé dans d'autres communes de la Communauté de Communes pendant l'élaboration du PLUi, il est proposé de permettre la construction d'une extension et/ou d'une annexe en intégrant un périmètre de STECAL (Al).

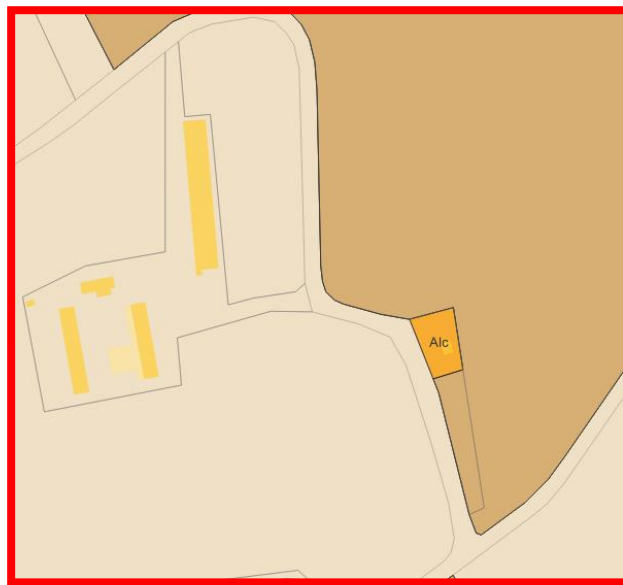


Proposition : Création d'un STECAL afin de régulariser la construction d'annexes ou d'extensions, sur une surface de 200 à 300 m².

Situation avant modification :



Situation après modification :



8. Créer un STECAL sur la parcelle D207 à Huilly sur Seille, afin de permettre le développement du projet du GAEC de la Gauloise Noire (animation / dégustation à la ferme)

Contexte : Le projet consiste à mettre en avant une des plus vieille race de volaille française dite "la noire de Louhans" élevée jadis pour leurs œufs et leurs chairs, qui est tombée dans l'oubli et a quasiment totalement disparu au profit de souches plus commerciales. Réhabilitée par un GAEC local « La Gauloise Noire », qui souhaite développer une activité d'animation pédagogique / dégustation à la ferme, la parcelle D207 à Huilly sur Seille, pourrait être dévolue au projet en question.

Le projet vise à favoriser la valorisation locale des productions agricoles, en permettant la commercialisation directe des produits issus de l'exploitation et, le cas échéant, de productions complémentaires provenant

d'autres exploitations locales. Il participe ainsi au maintien et à la diversification de l'activité agricole, au développement des circuits courts et au renforcement des liens entre producteurs et consommateurs.

L'implantation envisagée au sein ou à proximité immédiate du site d'exploitation agricole présente plusieurs avantages. Elle permet notamment :

- de maintenir un lien fonctionnel direct entre l'activité de production et l'activité de vente ;
- de limiter les déplacements liés au transport des produits et de favoriser les circuits courts ;
- de mutualiser les accès et, lorsque cela est possible, les équipements existants ;
- d'éviter l'implantation d'un équipement commercial isolé dans un secteur urbanisé, alors que son fonctionnement est directement lié à l'exploitation agricole ;
- de contribuer à la diversification économique et à la pérennité de l'exploitation.

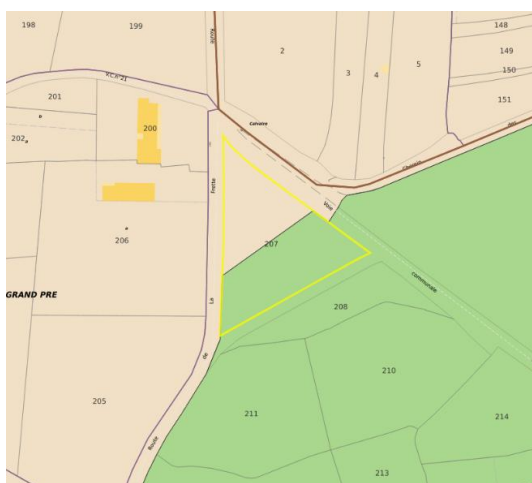
La localisation retenue correspond ainsi à un site présentant une cohérence fonctionnelle avec l'exploitation agricole existante. La délimitation du STECAL est volontairement limitée aux seules emprises nécessaires à la réalisation du projet, à son fonctionnement, aux accès ainsi qu'aux éventuels besoins de stationnement. Les autres parcelles détenues par l'exploitant et regroupant les critères nécessaires à une activité de commercialisation (visibilité, proximité) sont cultivées et s'avèrent donc inopérantes.

Compte tenu du caractère ponctuel et limité du projet, de son lien avec l'activité agricole et de l'absence d'incidence sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables, la création de ce STECAL apparaît justifiée sur ce secteur.

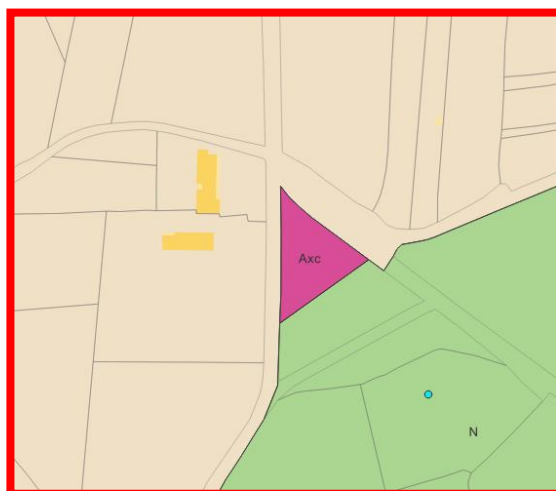
Le règlement du secteur encadre précisément les constructions et installations autorisées afin de garantir leur compatibilité avec la vocation agricole du secteur, de préserver l'intégration paysagère du projet et de limiter l'urbanisation aux seuls besoins identifiés.

Proposition : Intégrer un zonage Axc (STECAL) sur la parcelle D207 à Huilly sur Seille, afin de permettre d'ériger un bâtiment sur une surface d'environ 300 à 400 m².

Situation avant modification :

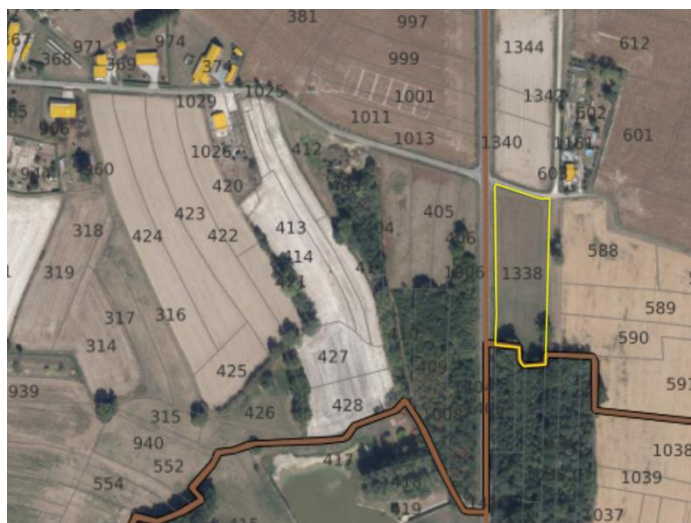


Situation après modification :



9. Créer un STECAL sur la parcelle B1338 à Simandre pour accueillir une clinique vétérinaire

Contexte : Un vétérinaire établi à Loisy, souhaite s'installer sur la parcelle B1338 à Simandre (dont il est propriétaire) pour y construire une clinique. Les locaux de la clinique vétérinaire actuels, situés au domicile du vétérinaire, ne sont plus adaptés ; la construction proposée à travers le STECAL permettra au personnel de travailler dans de meilleures conditions, d'accueillir de nouveaux collaborateurs, d'améliorer la qualité de soins, de mieux recevoir les personnes et les animaux qui viennent consulter chaque année. Le projet prévoit : La mise en place d'un service d'urgence 24/24 et 7/7, l'installation d'une IRM pour animaux et un pôle médical et chirurgical vétérinaire.

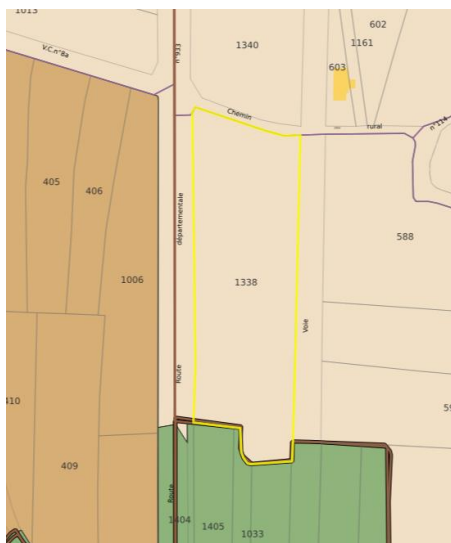


Dans le cadre de la consultation des personnes publiques associées sur la procédure de modification de droit commun n°1, l'Etat a objecté à la Communauté de Communes Terres de Bresse le fait que le STECAL prévu pour installer une clinique vétérinaire à Simandre se trouvait en dehors des espaces urbanisés de la commune. Or, selon l'article L111.6 du code de l'urbanisme, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation, sauf à ce que la collectivité déroge à cette mesure en vertu de l'article L111.8 du même code. C'est pourquoi, il a été adjoint au dossier d'enquête publique une « étude L111.8 » permettant de justifier le faible impact du projet en termes de nuisances, de sécurité, de qualité architecturale, ainsi que de qualité de l'urbanisme et des paysages. Pour garantir le respect de ces mesures, la collectivité a choisi d'ajouter une OAP. Elle a également réduit d'environ un tiers la surface initiale du STECAL prévu au dossier de modification, afin de limiter les possibilités d'extensions ou la construction d'annexes. Le cahier des OAP est donc mis à jour en intégrant cette dernière.

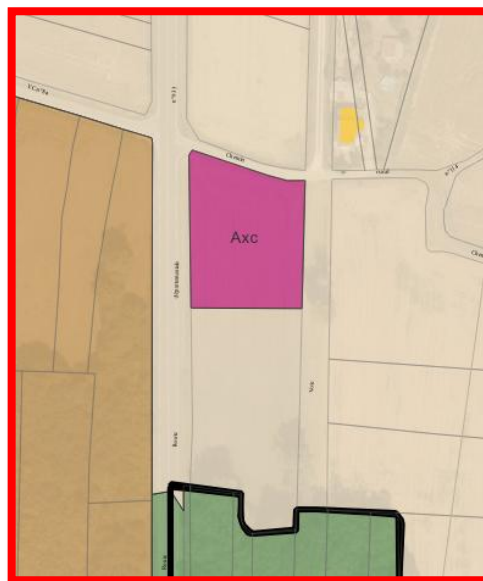


Proposition : Création d'un zonage Axc (STECAL) sur la parcelle B1338 à Simandre, afin de permettre d'ériger une clinique vétérinaire sur une surface d'environ 2200 m². Ajout d'une OAP pour le STECAL « Clinique vétérinaire » afin de respecter les enjeux liés à l'étude L111-8 (dérogation à la Loi Barnier – amendement Dupont) en termes de nuisances, de sécurité, de qualité architecturale, ainsi que de qualité de l'urbanisme et des paysages.

Situation avant modification :



Situation après modification :



Données clés

Surface : 0.36 ha
Densité cible : - logts/ha, soit 0
Typologie des logements : -

Éléments environnementaux :

- à créer

Réseaux

Assainissement : Installation d'un assainissement regroupé non collectif
Eaux pluviales : R.A.S
Eau potable : Raccordé au réseau d'eau potable
Electricité : Raccordé au réseau d'électricité



Sources : PCRS SYDESL - Réalisation : PROXIGIS - CCTB

Grands principes de développement

Aménagement : Retrait du bâtiment à l'ouest pour un aspect plus paysager. Parking côté RD 933 avec bande enherbée (3 m min), sol perméable, arbres (1/3 places). Au sud, recul avec plantations locales pour assurer une transition avec l'espace agricole. À l'est, haie pour fermer visuellement et éviter les vis-à-vis. Au nord, grillage rigide sobre pour préserver l'aspect rural et la visibilité. Clôtures possibles si besoin, simples et intégrées. Les aménagements doivent maintenir la sécurité.

Accès : Accès par la route de la ligne, perpendiculaire à la RD 933. Recul du portail d'au moins 20 m par rapport à la RD, afin de "stocker" au minimum 2 tracteurs avec remorques sans gêner la circulation de la RD 933 par remontée de file.

Cheminement piéton : Néant

Typologie des bâtiments : Recul de 10m par rapport à la lisière agricole à l'est.

Élément paysager à préserver : Néant

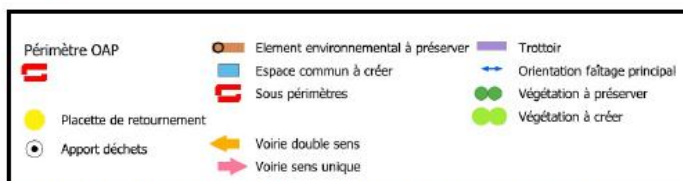
Élément paysager à créer : Haie à l'arrière du bâtiment pour fermer le vis-à-vis. Arbres de taille moyenne et essences locales en second rideau au Sud.

Espace commun à créer : Néant

Élément environnemental à préserver : Néant



Sources : Cadastre DGFIP - Réalisation : PROXIGIS - CCTB



Annexes/Servitudes

10. Ajouter le monument aux morts de Cuisery à la liste des plans des servitudes, ce dernier générant un périmètre ABF

Contexte : Erreur matérielle. Le plan de servitude ABF du monument aux morts de la commune de Cuisery n'a pas été ajouté dans les annexes du PLUi au moment de son élaboration.

Proposition : Ajout du plan de servitude monument aux morts de Cuisery à la liste des plans des servitudes, ce dernier générant un périmètre ABF

Situation avant modification :

III - OBJET DE LA SERVITUDE ET ACTE QUI L'A INSTITUÉE SUR LE TERRITOIRE CONCERNÉ

Baudrières

Ferme bressane sise au hameau de Ténare façades et toitures y compris la galerie de la façade antérieure ; la cheminée du 1^{er} étage datée 1641 avec monogramme JHS, inscrite à l'inventaire des monuments historiques le 7 mars 1990.

Brienne

Borne-colonne, à l'embranchement de la RN 75 et de la D 971 (IMH du 31 octobre 1939).
Débord de l'église Notre Dame de l'Assomption à Cuisery.
Débord de la Tour de l'ancien Château à Cuisery.

Cuisery

Église Notre-Dame de l'Assomption, en totalité (Cl. MH du 9 août 1996).
Ancienne église Saint-Pierre (Inv. MH : 6 février 1941).
Tour de l'ancien château (Cl. MH : 1^{er} juillet 1937). Soumis à un périmètre de protection modifié (délibération du 28 mars 2011 approuvant le PLU et emportant le PPM).
Débord de la Borne colonne de Brienne (ISMH : 31 octobre 1939).

La Frette

Église (CLMH du 7 août 1912).

Jouvençon

Débord du château à Loisy.

Loisy

Château, ensemble castral en totalité, à l'exclusion des communs transformés, le château et son assiette délimité par les fossés (cour d'honneur et grille d'entrée, terrasse, escalier, pont d'accès au jardin, pavillons et tours isolés au Sud y compris le décor peint XVIII^{ème} subsistant ; le porche d'entrée sur la place et ses deux tours ; le puits Ouest ; le bâtiment dit des Halles, parcelles 132 à 135 sect. C (IMH du 5 mai 2007).
Débord de la Borne-colonne à Brienne.

Situation après modification :

III - OBJET DE LA SERVITUDE ET ACTE QUI L'A INSTITUÉE SUR LE TERRITOIRE CONCERNÉ

Baudrières

Ferme bressane sise au hameau de Ténare façades et toitures y compris la galerie de la façade antérieure ; la cheminée du 1^{er} étage datée 1641 avec monogramme JHS, inscrite à l'inventaire des monuments historiques le 7 mars 1990.

Brienne

Borne-colonne, à l'embranchement de la RN 75 et de la D 971 (IMH du 31 octobre 1939).
Débord de l'église Notre Dame de l'Assomption à Cuisery.
Débord de la Tour de l'ancien Château à Cuisery.

Cuisery

Église Notre-Dame de l'Assomption, en totalité (Cl. MH du 9 août 1996).
Ancienne église Saint-Pierre (Inv. MH : 6 février 1941).
Tour de l'ancien château (Cl. MH : 1^{er} juillet 1937). Soumis à un périmètre de protection modifié (délibération du 28 mars 2011 approuvant le PLU et emportant le PPM).
Débord de la Borne colonne de Brienne (ISMH : 31 octobre 1939).
Monument aux morts (Cl. MH du 1 août 2016).

La Frette

Église (CLMH du 7 août 1912).

Jouvençon

Débord du château à Loisy.

Loisy

Château, ensemble castral en totalité, à l'exclusion des communs transformés, le château et son assiette délimité par les fossés (cour d'honneur et grille d'entrée, terrasse, escalier, pont d'accès au jardin, pavillons et tours isolés au Sud y compris le décor peint XVIII^{ème} subsistant ; le porche d'entrée sur la place et ses deux tours ; le puits Ouest ; le bâtiment dit des Halles, parcelles 132 à 135 sect. C (IMH du 5 mai 2007).
Débord de la Borne-colonne à Brienne.

11. Modifier la représentation graphique du secteur de classement sonore à Ouroux sur Saône.

Contexte : Erreur matérielle. La représentation graphique du secteur de classement sonore sur les plans de zonage, depuis la limite de la commune d'Epervans jusqu'au carrefour de la route de Louhans/Route de Cuisery à Ouroux sur Saône, est d'une largeur de 100m de part et d'autre de la RD, alors que l'arrêté préfectoral de classement stipule qu'il est de 30 m, comme indiqué dans le chapitre « annexes » du PLUi.

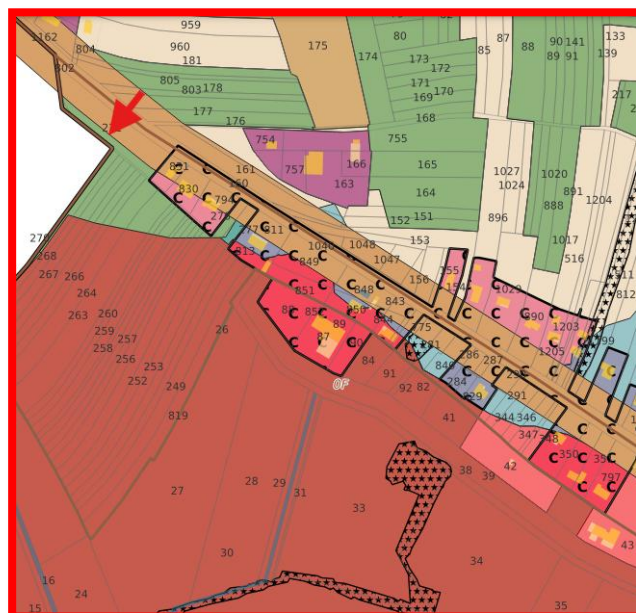
Proposition : Modification de la représentation graphique du secteur de classement sonore pour la ramener à 30 m.

Annexe 1 de l'arrêté préfectoral n°71-2017-01-30-005 du classement sonore de Saône-et-Loire - Liste des communes concernées par le classement sonore							
Commune	Gestionnaire	Voie	Débutant	Finissant	Tissu	Catégorie	Largeur maximale des secteurs affectés par le bruit
Montceau-les-Mines	Voie communale	RUE LOUISE CÉCILE	Rue de la Gare	Rue Jean Jaurès	Tissu ouvert	4	30
Montenis	CD71	D680	Limite commune Torcy	Limite commune Marmagne	Tissu ouvert	3	100
Montchanin	CD71	D680	Rond-Point Jeanne Rose	Limite commune Torcy	Tissu ouvert	3	100
Montchanin	DIRCE	N70	Rond-Point Jeanne Rose	Limite commune Saint-Eusèbe	Tissu ouvert	2	250
Montchanin	DIRCE	N80	Giratoire RD680	Limite commune Ecuisses	Tissu ouvert	2	250
Montchanin	Voie communale	AVENUE DE LA REPUBLIQUE	Le Thiellay	Rue du Bois Bretoux	Tissu ouvert	4	30
Montchanin	Voie communale	RUE DU BOIS BRETOUX	Avenue de la République	Accès RCEA	Tissu ouvert	5	10
Monthelon	CD71	D681	Carrefour RD3	Limite commune Autun	Tissu ouvert	3	100
Moroges	DIRCE	N80	Limite commune Sainte-Hélène	Limite commune Saint-Désert	Tissu ouvert	2	250
Navilly	CD71	D673	Carrefour RD 996	Limite commune Clux-Villeneuve	Tissu ouvert	3	100
Navilly	CD71	D673	Entrée agglomération	Carrefour RD996	Tissu ouvert	4	30
Navilly	CD71	D673	Limite commune Pontoux	Sortie agglomération	Tissu ouvert	3	100
Oslon	CD71	D678	Entrée agglomération	Limite commune Saint-Marcel	Tissu ouvert	4	30
Oslon	CD71	D678	Limite commune Saint-Christophe	Sortie agglomération	Tissu ouvert	3	100
Ouroux-sur-Saône	CD71	D978	Carrefour RD 933	Limite commune Saint-Germain-du	Tissu ouvert	3	100
Ouroux-sur-Saône	CD71	D978	Limite commune Epervans	Carrefour RD933	Tissu ouvert	4	30
Palinais	DIRCE	N70	Limite commune Saint-Vincent-Braz	Limite commune Cénalard	Tissu ouvert	2	250

Situation avant modification :



Situation après modification :



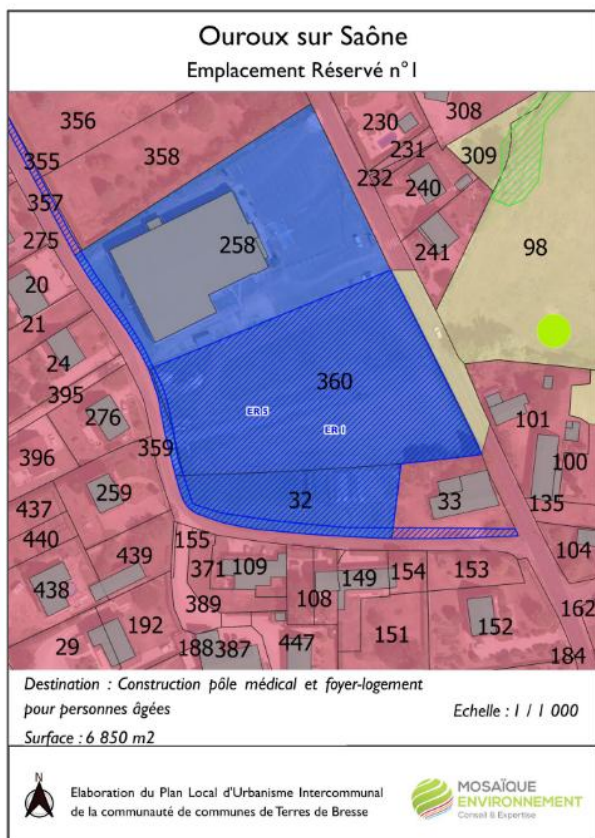
Emplacements réservés

12. Réviser l'emplacement réservé ER1 pour accueillir caserne des pompiers

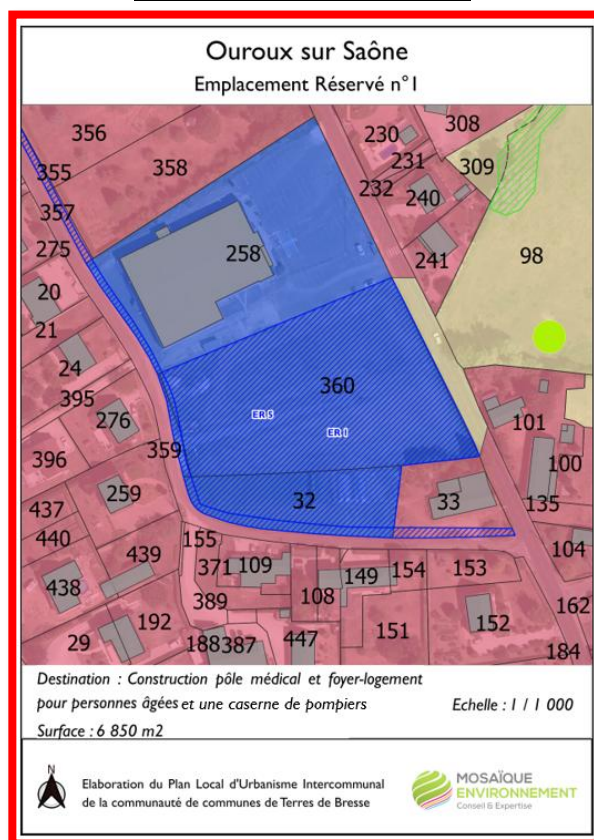
Contexte : Un ER a été prévu initialement sur la parcelle pour créer une maison médicale. Depuis l'approbation du PLUi, le service départemental d'incendie et de sécurité (SDIS) a fléché cet emplacement pour y construire une nouvelle caserne, mieux adaptée aux besoins du territoire. Il resterait un solde sur l'unité foncière qui permettrait tout de même de réaliser une maison médicale le cas échéant.

Proposition : Modification de l'ER afin d'ajouter la possibilité de réaliser une caserne de pompiers

Situation avant modification :



Situation après modification :



L 151-19 du CU

13.Retirer du cahier L151.19 les bâtiments qui sont dans les périmètres ABF

Contexte : Certains bâtiments sont inscrits au cahier des éléments repérés au titre de l'article L 151-19 du CU, alors qu'ils sont également dans un périmètre « ABF » et bénéficient ainsi d'une protection qui leur est propre. Ces doubles mesures peuvent entraîner des difficultés, voire des contradictions, lors de l'instruction d'autorisation les concernant.

Proposition : Retrait du cahier L151.19 les bâtiments qui sont dans les périmètres ABF

OAP patrimoniale

14. Réviser et compléter la règle sur les clôtures dans l'OAP patrimoniale

Contexte : L'OAP Patrimoniale régit les clôtures. Il apparaît un manque d'exhaustivité dans les possibilités, qui contraignent ou qui limitent les pétitionnaires à un champ trop restreint, notamment au regard de ce qui existe déjà sur le territoire intercommunal.

Proposition : Evolution de la règle sur les clôtures comme suit :

Situation avant modification :

CLÔTURES

La clôture n'est pas toujours nécessaire et elle est facultative.

En limites séparatives et le long des voies et emprises publiques, les clôtures doivent **respecter une hauteur maximum de 1,8 mètres**. De plus, elles doivent être constituées :

- ✓ Soit d'une haie végétale composée d'essences variées locales, à l'intérieur de laquelle peut être noyé un grillage
- ✓ Soit d'un mur plein maçonné, enduit en harmonie avec les constructions
- ✓ Soit d'une clôture bois
- ✓ En tout état de cause le traitement de la clôture doit s'inspirer des murets et haies qui composent traditionnellement les clôtures du territoire et doivent être adaptées en fonction du bâti environnant.

* **Dans les zones UB ou UC**, lorsque celles-ci correspondent à des secteurs pavillonnaires, une plus grande liberté d'aspect est donnée dans la mesure où les clôtures existantes s'éloignent déjà des images traditionnelles.

* **Pour les bâtiments d'activité en zone UX**, des clôtures en grillage ou treillis soudé, doublées ou non d'une haie, peuvent être admises.

* Il est rappelé que les **clôtures agricoles** ne sont pas concernées par cette prescription.

* Pour des bâtiments posant des **problèmes de sécurité spécifiques**, il pourra être admis des clôtures d'une taille et d'un aspect différent.

Situation après modification :

CLÔTURES

La clôture n'est pas toujours nécessaire et elle est facultative.

En limites séparatives et le long des voies et emprises publiques, les clôtures doivent **respecter une hauteur maximum de 1,8 mètres**. De plus, elles doivent être constituées :

- ✓ Soit d'une haie végétale, à l'intérieur de laquelle peut être noyé un grillage
- ✓ Soit d'un mur plein maçonné enduit en harmonie avec les constructions, soit en pierres de taille, soit en briques.
- ✓ Soit d'une clôture bois
- ✓ Soit d'un muret enduit en harmonie avec les constructions, surélevé d'un brise vue
- ✓ Soit d'un grillage
- ✓ En tout état de cause le traitement de la clôture doit s'inspirer des murets et haies qui composent traditionnellement les clôtures du territoire et doivent être adaptées en fonction du bâti environnant.

* **Dans les zones UB**, une plus grande liberté d'aspect est donnée dans la mesure où les clôtures avoisinantes s'éloignent déjà des images traditionnelles.

* **Pour les bâtiments d'activité en zone UX**, des clôtures en grillage ou treillis soudé, doublées ou non d'une haie, peuvent être admises.

* Il est rappelé que les **clôtures agricoles** ne sont pas concernées par cette prescription.

* Pour des bâtiments posant des **problèmes de sécurité spécifiques**, il pourra être admis des clôtures d'une taille et d'un aspect différent.

15.Modifier la localisation de la mare des Fourneaux dans l'OAP patrimoniale, de La Genête à l'Abergement de Cuisery (erreur matérielle)

Contexte : Erreur matérielle. Dans l'OAP Patrimoniale, à la page 15 une photographie d'illustration localise « la mare des Fourneaux » à La Genête alors qu'elle se situe en réalité à l'Abergement de Cuisery

Proposition : Remplacement de « La Genête » par « l'Abergement de Cuisery »

Situation avant modification :

Elles peuvent être de taille et d'intérêt divers, mais constituent en tout cas un élément identitaire du territoire. Ainsi, pour l'exemple de la mare des Fourneaux à La Genête :



Mare des Fourneaux, à La Genête, Mairie de La Genête

Situation après modification :

Elles peuvent être de taille et d'intérêt divers, mais constituent en tout cas un élément identitaire du territoire. Ainsi, pour l'exemple de la mare des Fourneaux à l'Abergement de Cuisery-La Genête :



Mare des Fourneaux, à l'Abergement de Cuisery-La Genête, Mairie de l'Abergement de Cuisery-La Genête



16. Corriger la faute de frappe pour « Loisy »

Contexte : Erreur matérielle. Dans l'OAP Patrimoniale, page 47 chapitre 4.C.3, la légende d'une photographie comporte une faute au nom propre de la commune de « Loisy », qui est écrit « Loiy »

Proposition : Correction de la faute de frappe sur le nom propre « Loisy »

Situation avant modification :

Situation après modification :

IV.C.3. Maisons bourgeoises et parc

Il s'agit là souvent de grosses maisons construites à la fin du XIXe siècle ou au début du XXe siècle, en périphérie du centre bourg ou complètement isolées.

Est donné ici à titre d'exemple :

✓ Une grosse maison bourgeoise et son parc à Loisy :



Figure 64 et 65 : Photographie et vue aérienne d'une maison bourgeoise à Loisy, Mosaique Environnement

✓ Une grosse maison bourgeoise et son parc à Loisy :



Figure 64 et 65 : Photographie et vue aérienne d'une maison bourgeoise à Loisy, Mosaique Environnement

17. Réviser la définition des annexes

Contexte : Les annexes (au vu de leur définition => non accolées à l'habitation principale) ne peuvent pas être réglementées dans le chapitre « réhabilitation » qui s'applique uniquement aux travaux sur construction existante.

Proposition : Intégration de la règle relative aux annexes dans le chapitre « constructions nouvelles » étant donné que sur des constructions existantes il s'agit d'extensions et pas d'annexes

18. Supprimer la phrase « et ont fait l'objet d'un recensement exhaustif de la part des communes » qui n'est pas factuelle

Contexte : A la page 14 de l'OAP Patrimoniale il est indiqué que les croix et calvaires ont fait l'objet d'un recensement exhaustif par les communes, c'est qui est inexacte.

Proposition : Suppression de la phrase page 14 « et ont fait l'objet d'un recensement exhaustif de la part des communes » qui n'est pas factuelle

Situation avant modification :

Calvaires et Croix

Ils sont très nombreux dans le territoire et ont fait l'objet d'un **recensement exhaustif** de la part des communes. Ils sont de qualité et d'époque très diverses, mais portent tous témoignage de l'histoire du territoire.

Ces éléments peuvent être isolés dans le l'espace rural ou être à l'intérieur du tissu urbain.



Calvaire situé sur la place de l'église à Lessard-en-Bresse, StreetView

Lavoirs et Petits Bâtiments

Ils sont très nombreux dans le territoire et ont fait l'objet d'un **recensement exhaustif** de la part des communes. Leur état de conservation est très divers, mais leur association obligatoire à l'eau fait que, au-delà de la dimension patrimoniale, ils participent souvent d'un site plus large que le simple objet architectural.



Figure 14 et 15 : Lavoirs de Ratenelle et de Romenay, Mosaique Environnement

Situation après modification :

Calvaires et Croix

Ils sont très nombreux dans le territoire **et ont fait l'objet d'un recensement exhaustif de la part des communes**. Ils sont de qualité et d'époque très diverses, mais portent tous témoignage de l'histoire du territoire.

Ces éléments peuvent être isolés dans le l'espace rural ou être à l'intérieur du tissu urbain.



Calvaire situé sur la place de l'église à Lessard-en-Bresse, StreetView

Lavoirs et Petits Bâtiments

Ils sont très nombreux dans le territoire **et ont fait l'objet d'un recensement exhaustif de la part des communes**. Leur état de conservation est très divers, mais leur association obligatoire à l'eau fait que, au-delà de la dimension patrimoniale, ils participent souvent d'un site plus large que le simple objet architectural.



Figure 14 et 15 : Lavoirs de Ratenelle et de Romenay, Mosaique Environnement

19. Ajouter à la page 21 « repérées au titre de l'article du CU L151.19 » dans le titre « fermes bressanes »

Contexte : Dans le chapitre relatif aux fermes Bressanes, à la page 21 de l'OAP Patrimoniale, il est indiqué « fermes Bressanes » alors que le chapitre concerne les bâtiments repérés au titre de l'article L 151.19 du CU. Pour éviter la confusion et laisser supposer, à l'instruction, que toutes les fermes typiques sont concernées par cette règle, il convient de la préciser.

Proposition : Ajout de la phrase « repérées au titre de l'article L 151.19 du code de l'urbanisme » dans le titre « fermes bressanes »

Situation avant modification :

✓ Fermes bressanes

Au vu du grand nombre des fermes bressanes sur le territoire, on aura donc un repérage des bâtiments les plus exceptionnelles avec des règles plus strictes et pour les autres, on tiendra plutôt un discours d'ordre général.

L'enjeu de réhabilitation est ici tout autre, surtout dans le cadre d'un changement de destination vers le logement. Il est clair que les percements existants, adaptés à la fonction de grange ne peuvent suffire à une destination de logements.

Un principe général de **préservation des volumes des aspects extérieurs et des couleurs doit être posé**. On évitera donc les ajouts de volume ou alors dans le respect du volume existant et on cherchera la plus grande simplicité à l'image du bâtiment existant.

Terres de Bresse – PLUI – OAP Patrimoniale – Mai 2024

21

Situation après modification :

✓ Fermes bressanes repérées au titre de l'article du CU L151.19

Au vu du grand nombre des fermes bressanes sur le territoire, on aura donc un repérage des bâtiments les plus exceptionnelles avec des règles plus strictes et pour les autres, on tiendra plutôt un discours d'ordre général.

L'enjeu de réhabilitation est ici tout autre, surtout dans le cadre d'un changement de destination vers le logement. Il est clair que les percements existants, adaptés à la fonction de grange ne peuvent suffire à une destination de logements.

Un principe général de **préservation des volumes des aspects extérieurs et des couleurs doit être posé**. On évitera donc les ajouts de volume ou alors dans le respect du volume existant et on cherchera la plus grande simplicité à l'image du bâtiment existant.

Terres de Bresse – PLUI – OAP Patrimoniale – Mai 2024

25

Pour les percements : on **conservera a priori les percements existants sans les agrandir ni les réduire**. Il vaut mieux prévoir une structure légère à l'intérieur du percement existant de type menuiserie vitrée. Les **nouveaux percements en façade devront être ordonnancés par rapport au percement existant et en évitant de multiplier le type d'ouverture**. Le dessin des menuiseries devra être en cohérence avec la typologie et l'ancienneté du bâti. Toutefois, s'il s'agit d'un bâtiment d'habitation (ce qui n'est pas le cas dans l'exemple ci-dessus), on s'inspirera des menuiseries existantes.

Des percements en toitures de type fenêtres intégrées à la pente du toit ne sont pas possibles.

Dans le cas de construction d'annexes, elles doivent présenter un volume simple et être implantées de manière perpendiculaire ou orthogonale par rapport au bâtiment existant.

Ces principes restent à adapter à chaque bâtiment de ce type puisque l'on repère des ensembles de fermes important (comme ici) et parfois de petits bâtiments.

Tout changement, qu'il soit au niveau des matériaux ou des couleurs, **devrait être étudié par un architecte du patrimoine ou bénéficier de l'expertise du CAUE**.

Pour les percements : on **conservera a priori les percements existants sans les agrandir ni les réduire**. Il vaut mieux prévoir une structure légère à l'intérieur du percement existant de type menuiserie vitrée. Les **nouveaux percements en façade devront être ordonnancés par rapport au percement existant et en évitant de multiplier le type d'ouverture**. Le dessin des menuiseries devra être en cohérence avec la typologie et l'ancienneté du bâti. Toutefois, s'il s'agit d'un bâtiment d'habitation (ce qui n'est pas le cas dans l'exemple ci-dessus), on s'inspirera des menuiseries existantes.

Des percements en toitures de type fenêtres intégrées à la pente du toit ne sont pas possibles.

Dans le cas de construction d'annexes, elles doivent présenter un volume simple et être implantées de manière perpendiculaire ou orthogonale par rapport au bâtiment existant.

Ces principes restent à adapter à chaque bâtiment de ce type puisque l'on repère des ensembles de fermes important (comme ici) et parfois de petits bâtiments.

Tout changement, qu'il soit au niveau des matériaux ou des couleurs, **devrait être étudié par un architecte du patrimoine ou bénéficier de l'expertise du CAUE**.

20. Compléter l'écriture de la règle page 30 pour permettre de créer des fenêtres de toit quand des lucarnes sont déjà présentes sur la construction

Contexte : L'OAP patrimoniale régleme les lucarnes en toiture, mais la rédaction n'est pas suffisamment précise dans les cas où des lucarnes sont déjà présentes. Ainsi, il peut y avoir sujet à interprétation lors de l'instruction d'autorisations.

Proposition : Compléter l'écriture de la règle pour permettre de créer des fenêtres de toit quand des lucarnes sont déjà présentes sur la construction

Situation avant modification :

OUVERTURES EN TOITURE

On rappellera que sur les bâtiments traditionnels on trouve **des lucarnes plutôt sur de gros volumes**. Ainsi, de manière générale, on **préfèrera les ouvertures intégrées à la pente des toitures**. Celles-ci doivent se faire discrètes et être composées pour donner une image d'ordonnement (ouvertures alignées et en rapport avec les ouvertures en façade...)

Dans le cas de mise en œuvre de lucarnes, on **s'inspirera des types « jacobine », « capucine » ou « meunière »**.

En tout état de cause, **si des lucarnes sont déjà existantes sur le bâtiment**, on s'inspirera de celles-ci pour les nouvelles à mettre éventuellement en place.

Dans le cas de changement de destination pour des bâtiments traditionnels vers un usage d'équipement collectif ou public à valeur symbolique, il peut être imaginé une plus grande souplesse dans la mise en œuvre de ces principes.

Situation après modification :

OUVERTURES EN TOITURE

On rappellera que sur les bâtiments traditionnels on trouve **des lucarnes plutôt sur de gros volumes**. Ainsi, de manière générale, on **préfèrera les ouvertures intégrées à la pente des toitures**. Celles-ci doivent se faire discrètes et être composées pour donner une image d'ordonnement (ouvertures alignées et en rapport avec les ouvertures en façade...)

Dans le cas de mise en œuvre de lucarnes, on **s'inspirera des types « jacobine », « capucine » ou « meunière »**.

En tout état de cause, **si des lucarnes sont déjà existantes sur le bâtiment**, on s'inspirera de celles-ci pour les nouvelles lucarnes à mettre éventuellement en place.

Dans le cas de changement de destination pour des bâtiments traditionnels vers un usage d'équipement collectif ou public à valeur symbolique, il peut être imaginé une plus grande souplesse dans la mise en œuvre de ces principes.

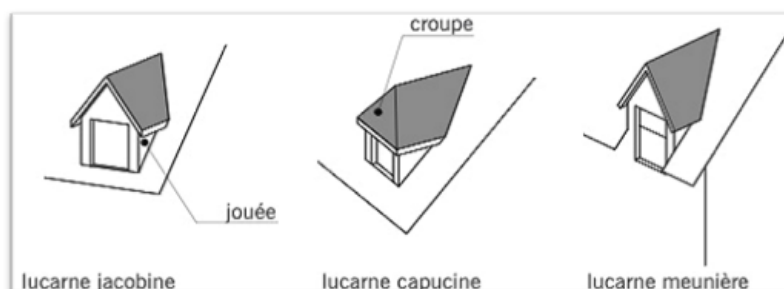


Figure 38 : Types de lucarnes autorisés.
Construire en Bresse –
CAUE Saône et Loire

21. Intégrer un nuancier de couleurs

Contexte : A la page 35 de l'OAP Patrimoniale, les couleurs des matériaux des façades sont difficiles à instruire, il faudrait un nuancier même très large pour mettre tout le monde d'accord et pas sujet à interprétation.

Proposition : La proposition consiste à intégrer un nuancier de couleurs

Situation avant modification :

MATERIAUX ET COULEURS

✓ Cas de la « Cité » ou de la « Rue »

En cas de réhabilitation ou d'extension d'un bâtiment existant, **on se référera aux matériaux et couleurs existants dont on privilégiera la conservation**. Toutefois, dans le cas de matériaux de moindre qualité (fibro-ciment, bardage métallique...) toute proposition permettant une hausse de la qualité générale de l'aspect de la façade, sera regardée avec intérêt.

Les **façades des bâtiments sont plutôt enduites**. Elles chercheront à se rapprocher d'un nuancier de couleurs proche des teintes du territoire, mais pouvant être élargi à des teintes plus vives. **L'aspect de l'enduit sera gratté, taloché ou lissé sans surépaisseur.**

La couleur devra permettre de bien mettre en évidence le rythme des bâtiments de la rue... L'utilisation d'autres revêtements moins traditionnels de type panneaux composites qui permettent de donner une trame de composition à la façade doit se faire en combinaison avec un revêtement de type enduit ou pierre. La couleur de ces revêtements devra s'inspirer de celles des enduits traditionnels même s'ils peuvent être de ton un peu plus soutenu.



Figure 41 : Montpont en Bresse, Mosaïque Environnement



Figure 42 : Cuisery, Mosaïque Environnement

Situation après modification :

MATERIAUX ET COULEURS

✓ Cas de la « Cité » ou de la « Rue »

En cas de réhabilitation ou d'extension d'un bâtiment existant, **on se référera aux matériaux et couleurs existants dont on privilégiera la conservation**. Toutefois, dans le cas de matériaux de moindre qualité (~~fibro-ciment~~, bardage métallique...) toute proposition permettant une hausse de la qualité générale de l'aspect de la façade, sera regardée avec intérêt.

Les **façades des bâtiments sont plutôt enduites**. Elles chercheront à se rapprocher **d'un-du** nuancier de couleurs **ci-après (sont autorisées les teintes non barrées) proche des teintes du territoire, mais pouvant être élargi à des teintes plus vives**. L'aspect de l'enduit sera gratté, taloché ou lissé sans surépaisseur.

La couleur devra permettre de bien mettre en évidence le rythme des bâtiments de la rue... L'utilisation d'autres revêtements moins traditionnels de type panneaux composites qui permettent de donner une trame de composition à la façade doit se faire en combinaison avec un revêtement de type enduit ou pierre. La couleur de ces revêtements devra s'inspirer de celles des enduits traditionnels même s'ils peuvent être de ton un peu plus soutenu.



Figure 41 : Montpont en Bresse, Mosaïque Environnement



Figure 42 : Cuisery, Mosaïque Environnement



22. Modifier la règle de dérogation sur les façades des bâtiments

Contexte : A la page 43 de l'OAP Patrimoniale la règle dérogatoire sur les façades pour les bâtiments en zone d'activité est un copier-coller de la dérogation sur les toitures. Il en est de même pour les bâtiments en zone agricole

Proposition : La proposition consiste à réécrire des règles sur les façades afin d'amener de la souplesse sur les matériaux des bâtiments agricoles et d'activité tout en limitant leur impact visuel quand c'est nécessaire, avec des couleurs plutôt neutres

Situation avant modification :

La fonction des bâtiments est aussi à prendre en compte :

- ✓ **Pour des bâtiments à usage d'équipement collectif ou public** à valeur symbolique, il peut être imaginé la mise en œuvre de matériaux ou couleurs différentes.
- ✓ **Pour les bâtiments d'activité en zone Agricole**, il sera plutôt préféré des pentes relativement faibles sur les gros volumes afin de limiter l'impact de la toiture dans le paysage. La couleur des toitures cherchera, soit à rappeler celle des toitures traditionnelles (rouge brun), soit à se faire la plus discrète possible (grise). En tout cas elle devra éviter les effets de brillance (cette notion de « brillance » ne s'applique pas en cas de toiture vitrée ou en cas d'installation de panneaux photovoltaïques).
- ✓ **Pour les bâtiments en zone d'activité**, il sera plutôt préféré des toitures plates ou à faible pente pour limiter l'impact des toitures. Dans tous les cas on cherchera la discrétion au niveau de la couleur des toitures.

Situation après modification :

La fonction des bâtiments est aussi à prendre en compte :

Pour des bâtiments à usage d'équipement collectif ou public à valeur symbolique, il peut être imaginé la mise en œuvre de matériaux, couleurs ou ouvertures différentes.

Pour les bâtiments d'activité en zone Agricole, il sera préféré des revêtements de façade de type bois. Tout autre type de revêtement peut aussi être autorisé mais il doit être mise en œuvre dans l'idée de la simplicité et de la discrétion : on cherchera des couleurs dans des nuances douces de vert à ocres ou de sable.

Pour les bâtiments en zone d'activité UX (ou en Ax, Axc, Nx, Nxc), on cherchera la discrétion au niveau de la couleur. Toutefois, au-delà des nuances d'ocres ou de sable, la gamme pourra être étendue aux nuances de marron et de gris.

23. Ajouter le mot « bocagère » après le mot « haie »

Contexte : A la page 7 de l'OAP Patrimoniale : rajouter « bocagères » après haies (en l'état la règle est plus stricte que le règlement page 106)

Proposition : La proposition consiste à ajouter le mot « bocagère » après le mot « haie »

Situation avant modification :

Situation après modification :

II.A.2. Dispositions

Préserver les haies existantes

La première disposition est de préserver les haies existantes dans le cadre du projet. On rappellera que les éléments les plus importants de la structure bocagère du territoire sont repérés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme qui dit :

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. »

La suppression de ces éléments de haies est soumise à autorisation et ne peut être que partiel et entraîne des compensations sous forme de replantation. Cette replantation doit être pensée en fonction du système de maillage de haie existant dans le site concerné de façon qu'elle prenne sens dans un continuum écolocaique.

II.B.2. Dispositions

Préserver les haies bocagères existantes

La première disposition est de préserver les haies bocagères existantes dans le cadre du projet. On rappellera que les éléments les plus importants de la structure bocagère du territoire sont repérés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme qui dit :

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. »

La suppression de ces éléments de haies bocagères est soumise à autorisation et ne peut être que partiel et entraîne des compensations sous forme de replantation. Cette replantation doit être pensée en fonction du système de maillage de haie existant dans le site concerné de façon qu'elle prenne sens dans un continuum écologique.

24.Modifier le mot « transparents » au profit de « différents » afin d'avoir une plus grande souplesse d'acceptation pour les pergolas et vérandas

Contexte : Aux pages 29 et 38 de l'OAP Patrimoniale, la rédaction de la règle sur les toitures de pergolas et vérandas est ainsi libellé : « *Pour les pergolas, les vérandas et les couvertures des piscines, on pourra aussi travailler avec des matériaux transparents...* », il sera préféré au terme « transparents », le terme « différents » qui permettra une plus grande souplesse à l'instruction.

Proposition : La proposition consiste à changer le mot « transparents » par « différents » afin d'avoir une plus grande souplesse d'acceptation pour les pergolas et vérandas

Situation avant modification :

Situation après modification :

MATERIAUX ET COULEURS

Les aspects et teinte des matériaux de couverture chercheront à se rapprocher de celles des matériaux traditionnels de la région, à savoir tuile terre cuite de couleur nuancée, de rouge à brun.

On recherchera pour la toiture une couleur nuancée mais homogène : le panachage de couleur est interdit.

De même l'utilisation de deux types de tuiles sur un même pan de toiture est à éviter.

Bien évidemment, cette disposition de couleur ne s'applique pas pour les toitures terrasses qui chercheront la plus grande discrétion.

Pour les pergolas, les vérandas et les couvertures des piscines, on pourra aussi travailler avec des matériaux transparents...

MATERIAUX ET COULEURS

Les aspects et teinte des matériaux de couverture chercheront à se rapprocher de celles des matériaux traditionnels de la région, à savoir tuile terre cuite de couleur nuancée, de rouge à brun.

On recherchera pour la toiture une couleur nuancée mais homogène : le panachage de couleur est interdit.

De même l'utilisation de deux types de tuiles sur un même pan de toiture est à éviter.

Bien évidemment, cette disposition de couleur ne s'applique pas pour les toitures terrasses qui chercheront la plus grande discrétion.

Pour les pergolas, les vérandas et les couvertures des piscines, on pourra aussi travailler avec des matériaux différents...

L'utilisation limitée d'autres matériaux traditionnels tels que le zinc ou le cuivre peut être aussi envisagée.

En cas de pose de capteurs solaires en toiture, celle-ci doit être étudiée de manière à respecter une bonne intégration. L'ensemble des panneaux devra s'intégrer dans une forme géométrique simple en rapport avec celle de la toiture existante.

Il convient de rappeler que la pose de capteurs solaires pourrait ne pas être autorisée à proximité de monuments historiques s'il est considéré que cela peut enlever de la valeur au site dans son ensemble.

25.Préciser si pour la réhabilitation il y a prise en compte ou pas de la visibilité du projet comme dans les dispositions générales des constructions nouvelles.

Contexte : Dans l'OAP patrimoniale, dans le chapitre sur les dispositions générales des constructions nouvelles, il n'est pas précisé si, à l'instar de la réhabilitation, il y a prise en compte ou pas de la visibilité du projet. Dans un souci de cohérence il convient de mettre en concordance les règles.

Proposition : La proposition consiste à préciser, au chapitre de la réhabilitation, qu'il y a prise en compte de la visibilité du projet.

Situation avant modification :

Situation après modification :

IV.B. CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Concernant les constructions nouvelles, la logique dépendra de ce que l'on trouve sur les constructions en co-visibilité. L'idée est de retenir ce qui est favorable pour le paysage de la commune, comment les élus et les habitants le considèrent. Cela est très différent selon le contexte, c'est pourquoi il est intéressant de pouvoir s'adapter.

Ainsi, nous n'aurons pas les mêmes attentes dans un espace de type pavillonnaire dans lequel des constructions de plusieurs époques se côtoient, que dans un hameau de fermes anciennes à forte valeur patrimoniale.

IV.A. REHABILITATION

Concernant les réhabilitations, la logique dépendra de ce que l'on trouve sur les constructions en co-visibilité. L'idée est de retenir ce qui est favorable pour le paysage de la commune, comment les élus et les habitants le considèrent. Cela est très différent selon le contexte, c'est pourquoi il est intéressant de pouvoir s'adapter.

Ainsi, nous n'aurons pas les mêmes attentes dans un espace de type pavillonnaire dans lequel des constructions de plusieurs époques se côtoient, que dans un hameau de fermes anciennes à forte valeur patrimoniale.

26.Modifier le titre du chapitre 2 en remplaçant « espaces » par « éléments »

Contexte : Le titre du chapitre II est « Espaces Naturels » qu'il convient de remplacer par "éléments" car les règles portent aussi sur des éléments en zone urbaine.

Proposition : La proposition consiste à remplacer « espaces » par « éléments » dans le titre du chapitre II

Situation avant modification :

Situation après modification :



OAP sectorielles

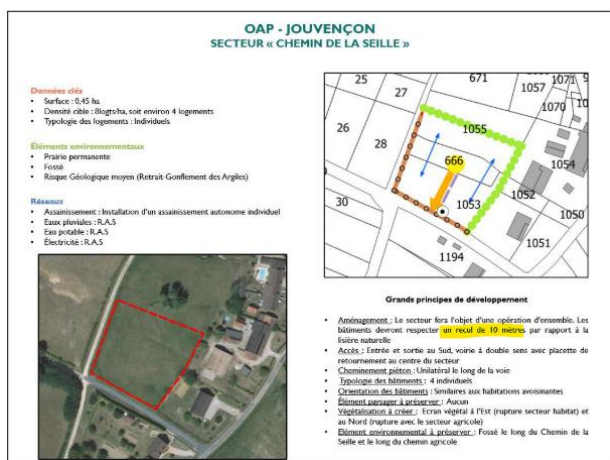
27. Réviser l'OAP de JOUVENCON « Chemin de la Seille »

Contexte : Dans l'OAP sectorielle « Chemin de la Seille », la prescription d'aménagement stipule que les constructions doivent observer un recul de 10 m par rapport à la lisière naturelle. Cependant cette dernière est soit mal définie, soit inexistante. Par ailleurs, le cheminement central envisagé n'est pas pertinent au regard des 2 routes qui délimitent le tènement et qui rendent très accessible l'OAP, sans chemin central à constituer.

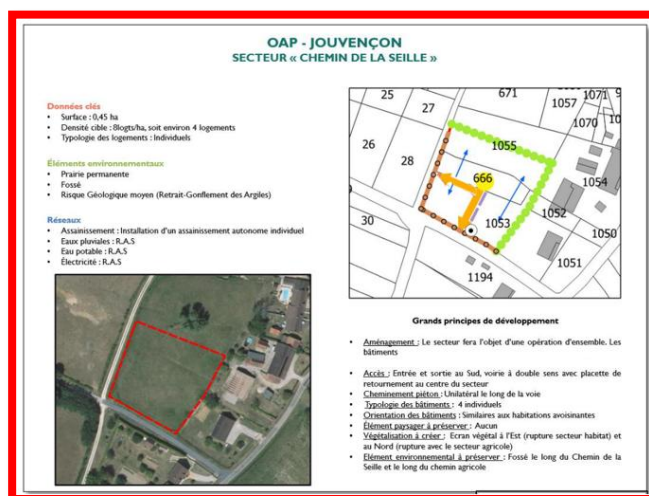
Proposition : Dans leurs principes un grand nombre d'OAP font référence aux « lisières naturelles ou agricole ». Afin d'éviter toute ambiguïté dans l'application du principe, dans le cahier des OAP, à chaque fois qu'il est demandé un recul par rapport à une lisière naturelle ou agricole, il a été précisé sur quel point cardinal.

Également, dans l'OAP sectorielle « Chemin de la Seille », la proposition d'aménagement au niveau de la voirie est modifiée afin de créer un second accès sur la route côté ouest.

Situation avant modification :



Situation après modification :



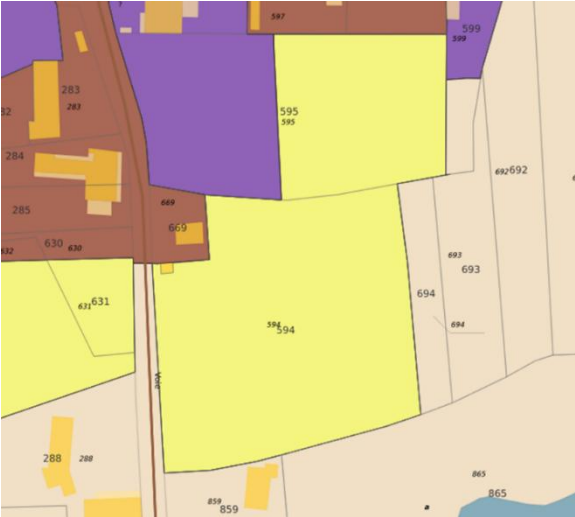
28. Réviser l'OAP de La Frette

Contexte : Sur cette OAP, le propriétaire de la parcelle 595 fait de la rétention foncière, alors que celui de la 594 souhaite mettre en œuvre des constructions.

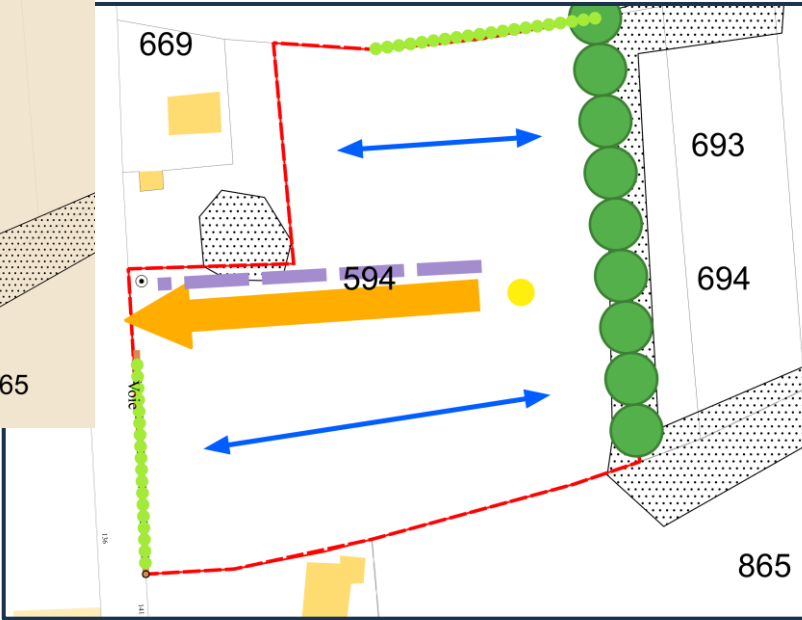
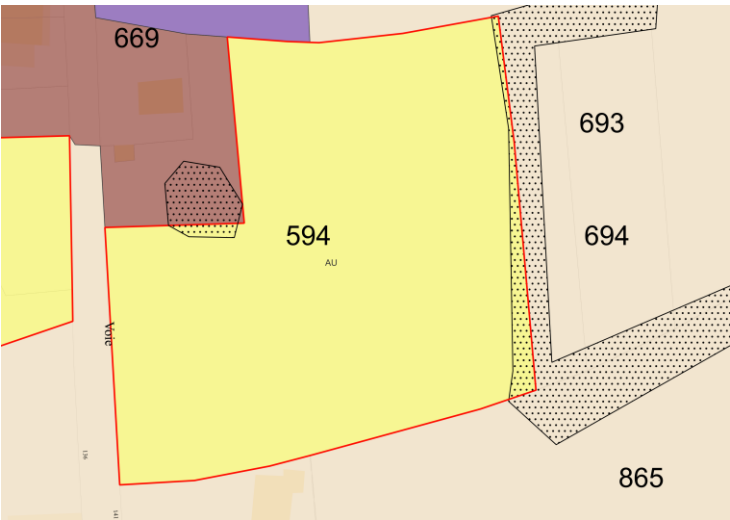
Proposition : La proposition consiste à supprimer la zone AU sur la parcelle 595 et redéfinir l'OAP uniquement sur la parcelle 594 afin de ne pas paralyser le développement urbanistique de la commune, qui, en outre, connaît des difficultés à maintenir une attractivité afin de permettre le maintien de ses écoles. Par ailleurs, le dessin de l'OAP « Grand pré » est modifié afin de permettre la réalisation d'un

programme correspondant à la réalité du découpage de la parcelle. Sur le même tènement, il est intégré un arbre remarquable (conifère bleu) au périmètre L151.23 du code de l'urbanisme

Situation avant modification :



Situation après modification :



OAP		●	Point d'apport volontaire
	Périmètre OAP		Elément environnemental à préserver
	Secteurs		Espace commun à créer
	Voirie double sens		
	Trottoir		
	Orientation faitage principal		
	Végétation à préserver		
	Végétation à créer		

Règlement

29.Revoir la règle de calcul du coefficient de pleine terre

Contexte : A l'article 13 du règlement figure un tableau, qui s'applique à tous les zonages et qui propose une application du CPT indexé sur l'emprise du projet. Or, l'application de ces prescriptions sont, d'une part très difficile à instruire vis-à-vis du mode de calcul, d'autre part elles sont contre productives au regard de l'objectif de préservation d'espaces de pleine terre, dans la mesure où, plus l'emprise au sol du projet est importante, plus la proportion des espaces non bâti est faible. Et enfin, lors de l'élaboration du PLUi, les élus avaient statué en faveur du retrait de ce tableau mais il a été conservé par erreur dans la version finale du document.

Proposition : **Suppression du tableau. Le CES (Coefficient d'Emprise au Sol) indiqué pour chaque zonage du PLUi, est suffisant pour réguler les constructions sur un tènement donné.**

Situation avant modification : (Ce tableau sera supprimé)

Les espaces non bâtis doivent être laissés en pleine terre suivant les proportions suivantes :

Emprise au sol du projet	Part des espaces non bâtis devant être conservée en pleine terre
Jusqu'à 20 %	Au moins 60 %
Entre 20% et 40 %	Au moins 50 %
Entre 40 % et 60 %	Au moins 30 %
Entre 60% et 80 %	Au moins 10 %
Supérieur à 80%	Non réglementé

30.Prévoir une exception sur les bâtiments publics

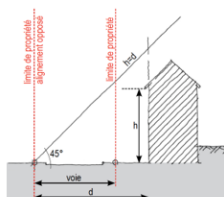
Contexte : D'une manière générale, les bâtiments publics sont soumis à des règles identiques aux bâtiments privés. En effet le règlement de la zone UE est quasiment identique au règlement de la zone UB, initialement prévu pour de l'habitat pavillonnaire, alors que les équipements publics sont, en grande partie, situés dans des périmètres de centre bourg, où la mitoyenneté et la densité sont prégnantes.

Proposition : **La proposition consiste à modifier l'article 7 du règlement de la zone UE pour permettre une plus grande acceptation des projets de bâtiments publics, notamment une mesure limitante : la construction en limite d'emprise.**

Situation avant modification :

a Article 6 – Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Lorsqu'une construction est édifiée en bordure d'une voie publique, la distance qu'elle observe vis-à-vis du point le plus proche de l'alignement opposé (d) doit être au moins égale à la hauteur de celle-ci (h) : $d \geq h$



b Article 7 – Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction doit être édifiée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Toutefois, les constructions sont admises en limite séparative lorsque :

- L'état du bâti environnant le justifie car il présente déjà un tissu bâti dense avec des implantations en limite séparative.
- Elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le terrain voisin
- Elles sont édifiées simultanément sur des terrains contigus
- Elles sont édifiées dans le cadre d'une opération d'ensemble et sur les seules limites séparatives internes de cette opération

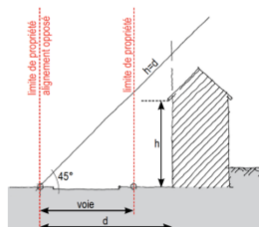
Toutefois, une implantation différente de celles mentionnées ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif
- La reconstruction à l'identique après sinistre
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant
- Les annexes de moins de 3,50 mètres de hauteur

Situation après modification :

a Article 6 – Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Lorsqu'une construction est édifiée en bordure d'une voie publique, la distance qu'elle observe vis-à-vis du point le plus proche de l'alignement opposé (d) doit être au moins égale à la hauteur de celle-ci (h) : $d \geq h$



b Article 7 – Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Non réglementé

31.Modifier le règlement de la zone A concernant les bâtiments d'habitation de +200 m²

Contexte : Le règlement de la zone A permet l'extension des bâtiments d'habitation existants à condition de ne pas porter la surface de plancher au-delà de 200 m². Toutefois, le règlement ne prévoit rien pour les bâtiments d'habitation qui font déjà plus de 200m². Le cas échéant, des projets ayant une certaine qualité architecturale, au regard des constructions concernées, ne peuvent être réalisés.

Proposition : La proposition consiste à supprimer la ligne « Que la surface de plancher totale après travaux n'excède pas 200 m² ». Elle serait remplacée par la phrase « Que le surface nouvellement créée n'excède pas 50 m² ». Ainsi, les extensions seraient possibles pour tous les bâtiments, dans la limite de 50 m²

Situation avant modification :

Pour les constructions à destination de « **habitation** », sont admises sous conditions celles à sous-destination de :

Logements et hébergement

- Les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les extensions sont autorisées sous réserves des conditions suivantes :

- o Que les travaux n'aient pas pour effet de nécessiter l'extension ou le renforcement des réseaux et équipements publics,
- o Que la surface de plancher initiale de l'habitation soit supérieure à 50 m²,
- o Que la surface de plancher totale après travaux n'excède pas 200 m²,
- o Que les travaux projetés ne créent pas de logements supplémentaires,
- o Que la hauteur de l'extension ne dépasse pas 9 mètres,

Situation après modification :

Pour les constructions à destination de « **habitation** », sont admises sous conditions celles à sous-destination de :

Logements et hébergement

- Les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'aménagements, d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces aménagements, extensions ou annexes ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les extensions sont autorisées sous réserves des conditions suivantes :
 - o Que les travaux n'aient pas pour effet de nécessiter l'extension ou le renforcement des réseaux et équipements publics,
 - o Que la surface de plancher initiale de l'habitation soit supérieure à 50 m²,
 - o Que la surface de plancher ou l'emprise au sol de l'ensemble des extensions nouvellement créées n'excède pas 50 m² cumulés sur le terrain
 - o ~~Que~~ les travaux projetés ne créent pas de logements supplémentaires,
 - o Que la hauteur de l'extension ne dépasse pas 9 mètres,
- Les annexes aux habitations existantes (hors piscine) sont autorisées sous réserve des conditions suivantes :
 - o D'être intégralement situées dans un rayon de 30 mètres par rapport à l'habitation,
 - o Dans la limite maximale de deux nouvelles annexes par habitation existante,
 - o Que l'emprise au sol de chacune de ces annexes soit de moins de 50 m²,
 - o Que leur hauteur à l'égout du toit ne dépasse pas 3,5 mètres.

32.Modifier la rédaction de l'article 11

Contexte : La rédaction de l'article 11 du règlement du PLUi « Caractéristiques architecturales des façades et toitures, ainsi que les clôtures » n'est pas suffisamment explicite par rapport à l'implantation des bâtiments et des extensions sur une parcelle, notamment par rapport aux notions de «... volumes simples

sensiblement rectangulaires ou carrés pouvant être accolés. Dans le cas de plusieurs volumes non accolés, ils devront être implantés de manière sensiblement orthogonale... ».

Proposition : La proposition consiste à clarifier la rédaction de l'article 11 du règlement afin qu'elle ne soit pas soumise à interprétation lors de l'instruction

Situation avant modification :

Volume des bâtiments

Les extensions des bâtiments existant devront être composés de volumes simples sensiblement rectangulaires ou carrés pouvant être soit dans la continuité directe des volumes existants, soit de même type accolé avec une rupture en accord avec le bâtiment ancien.

Les bâtiments devront être composés de volumes simples sensiblement rectangulaires ou carrés pouvant être accolés. Dans le cas de plusieurs volumes non accolés, ils devront être implantés de manière sensiblement orthogonale.

Pour des bâtiments à usage d'équipement collectif ou public à valeur symbolique, il peut être imaginé des volumes plus complexes.

Situation après modification :

Volume des bâtiments

Les extensions des bâtiments existant devront être composés de volumes simples sensiblement rectangulaires ou carrés pouvant être soit dans la continuité directe des volumes existants, soit de même type accolé avec une rupture en accord avec le bâtiment ancien.

Les bâtiments devront être composés de volumes simples sensiblement rectangulaires ou carrés pouvant être accolés.

Pour des bâtiments à usage d'équipement collectif ou public à valeur symbolique, il peut être imaginé des volumes plus complexes.

33.Modifier la rédaction de l'article 7 sur les constructions en limite de propriété dans les zones UB, UBnd, Uhp, UL, UX, 1AU, 1AUX et N.

Contexte : Dans les zones UB, UBnd, Uhp, UE, UL, UX, 1AU, 1AUX et N, il est demandé un recul des constructions de minimum 3m par rapport aux limites séparatives. Cette mesure peut s'avérer restrictive et inopérante au regard des objectifs de densification édictés dans le PADD. Par ailleurs, entre le coefficient d'emprise au sol (30%), le coefficient de pleine terre et, dans certains cas, la faible taille des parcelles destinées à être bâties, il peut être difficile, voire impossible, de réaliser un projet si ce dernier ne peut être implanté en limite de propriété.

Proposition : La proposition consiste à autoriser les constructions soit en limite séparative, soit avec un recul minimum de 3m. Pour la zone UX, afin d'optimiser la densification, la proposition consiste à ne pas réglementer les constructions en limite de propriété.

Situation avant modification :

b Article 7 – Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction doit être édictée, en tout point, à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur, sans pouvoir être inférieure à **3 m**.

Toutefois, les constructions sont admises en limite séparative lorsque :

- l'état du bâti environnant le justifie car il présente déjà un tissu bâti dense avec des implantations en limite séparative.
- elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édictées en limite séparative sur le terrain voisin
- elles sont édictées simultanément sur des terrains contigus
- elles sont édictées dans le cadre d'une opération d'ensemble et sur les seules limites séparatives internes de cette opération

Toutefois, une implantation différente de celles mentionnées ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif
- La reconstruction à l'identique après sinistre
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant
- Les annexes de moins de 50 m² d'emprise au sol et de moins de 3,50 mètres de hauteur

c Article 8 – Implantation des constructions sur un même tènement

Non règlementé

Situation après modification :

b Article 7 – Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction doit être édictée, en tout point, soit en limite séparative, soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur, sans pouvoir être inférieure à **3 m**.

Toutefois, une implantation différente de celles mentionnées ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant

34.Modifier la contradiction dans le règlement de la zone A entre le tableau des destinations qui autorise les exploitations forestières contrairement au règlement qui les interdit

Contexte : Erreur matérielle. Dans le règlement de la zone A le tableau de synthèse des destinations autorise les exploitations forestières contrairement au règlement qui les interdit.

Proposition : La proposition consiste à mettre à jour le tableau de synthèse, conformément au règlement.

Situation avant modification :

	A		
	INTERDIT	AUTORISÉS	ADMIS SOUS CONDITIONS
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			
Habitation			
Logement			
Hébergement			
Commerce - activités de service			
Artisanat - Commerce de détail			dans Ax
Restauration			dans Ax
Commerce de gros			
Activité de service avec clientèle			dans Ax
Hébergement hôtelier et touristique			dans Ax et A1c
Cinéma			
Équipement d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées			
Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacle			
Équipements sportifs			
Lieux de culte			
Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs primaires, secondaires et tertiaires			
Industrie			dans Ax
Entrepôt			dans Ax
Bureau			dans Ax
Centre de congrès et d'exposition			dans Ax
Cuisine dédiée à la vente en ligne			dans Ax

III.O. ZONE A

La zone **A** comprend les secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

On distingue trois secteurs :

- Un secteur **As** correspondant aux secteurs à constructibilité limitée pour la protection de corridors écologiques.
- Le secteur de taille et de capacité limités (STECAL) **A1c** correspondant aux secteurs pouvant accueillir de nouveaux bâtiments à usage de loisirs ou hébergement hôtelier et touristique dans l'espace agricole.
- Le secteur de taille et de capacité limités (STECAL) **Ax** correspondant aux secteurs accueillant des bâtiments d'activités dispersés dans l'espace agricole.

a Article 1 - Occupation et utilisation du sol interdites

Pour les constructions

Pour les constructions à destination de « **Exploitation agricole et forestière** », **sont interdites** celles à sous-destination de :

- L'exploitation forestière

	A		
	INTERDIT	AUTORISÉS	ADMIS SOUS CONDITIONS
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			
Habitation			
Logement			
Hébergement			
Commerce - activités de service			
Artisanat - Commerce de détail			dans Ax
Restauration			dans Ax
Commerce de gros			
Activité de service avec clientèle			dans Ax
Hébergement hôtelier et touristique			dans Ax et A1c
Cinéma			
Équipement d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées			
Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacle			
Équipements sportifs			
Lieux de culte			
Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs primaires, secondaires et tertiaires			
Industrie			dans Ax
Entrepôt			dans Ax
Bureau			dans Ax
Centre de congrès et d'exposition			dans Ax
Cuisine dédiée à la vente en ligne			dans Ax

Situation après modification :

35.Ajouter une exception dans le chapitre des dispositions générales, pour les isolations par l'extérieur pour les bâtiments non conformes au recul sur rue ou sur limites séparatives

Contexte : Dans le règlement, au chapitre des dispositions générales, rien n'est prévu pour appliquer le décret n° 2017-919 du 9 mai 2017, venu modifier les articles R. 131-28-7 et R. 131-28-9 du code de la construction et de l'habitation permettant de mettre en œuvre une obligation d'isolation par les propriétaires. En ce qui concerne les isolations par l'extérieur, cela pose problème pour les bâtiments qui sont déjà non conformes au recul sur rue ou sur limites séparatives.

Proposition : La proposition consiste, au chapitre « II.A.8 Isolation thermique des bâtiments », à clarifier la règle sur les isolations par l'extérieur et les dérogations possibles, en intégrant les articles L152.5 et L152.6 du code de l'Urbanisme.

Situation avant modification :

II. DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES À TOUTES LES ZONES	5
II.A. Dispositions particulières qui s'imposent au territoire de la communauté de communes.....	6
II.A.1. Les servitudes d'utilités publiques.....	6
II.A.2. Risque inondation.....	6
II.A.3. Aléa de retrait et de gonflement des argiles	7
II.A.4. Aléa sismique	7
II.A.5. Risque Radon.....	7
II.A.6. Secteurs affectés par le bruit des infrastructures :	8
II.A.7. Secteurs affectés par la présence d'ouvrage GRT gaz.....	8
II.B. Permis de démolir.....	9
II.C. Ravalement et autorisation d'urbanisme.....	9
II.D. Clôture et autorisation d'urbanisme.....	10

Situation après modification :

II.A.8 Dérogations

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

- 1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
- 2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
- 3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades ;
- 4° L'installation d'ombrières dotées de procédés de production d'énergies renouvelables situées sur des aires de stationnement ;
- 5° L'installation d'équipements de production d'énergie renouvelable, définie à l'article L. 211-2 du code de l'énergie, ou d'équipements de réseaux de chaleur ou de froid efficaces, au sens de la directive (UE) 2023/1791 du Parlement européen et du Conseil du 13 septembre 2023 relative à l'efficacité énergétique et modifiant le règlement (UE) 2023/955 ;
- 6° L'installation de revêtements réfléchissants en toiture.

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Le présent article n'est pas applicable :

- a) Aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques en application du titre II du livre VI du code du patrimoine ;
- b) Aux immeubles protégés au titre des abords en application de l'article L. 621-30 du même code ;
- c) Aux immeubles situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable mentionné à l'article L. 631-1 dudit code ;
- d) Aux immeubles protégés en application de l'article L. 151-19 du présent code.

Par ailleurs, des dérogations au règlement du plan local d'urbanisme ou du document en tenant lieu peuvent être autorisées, dans les conditions et selon les modalités définies au présent article.

En tenant compte de la nature du projet et de la zone d'implantation, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut :

1° Dans le respect d'un objectif de mixité sociale, déroger aux règles relatives au gabarit et à la densité pour autoriser une construction destinée principalement à l'habitation à dépasser la hauteur maximale prévue par le règlement, sans pouvoir dépasser la hauteur de la construction contiguë existante calculée à son faitage et sous réserve que le projet s'intègre harmonieusement dans le milieu urbain environnant ;

2° Déroger au règlement mentionné au premier alinéa pour autoriser la surélévation d'une construction achevée depuis plus de deux ans, lorsque la surélévation a pour objet la création de logements ou un agrandissement de la surface de logement ;

3° Déroger aux règles relatives à la densité et aux obligations en matière de création d'aires de stationnement et, dès lors que la commune ne fait pas l'objet d'un arrêté au titre de l'article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation, aux règles adoptées en application de l'article [L. 151-15](#) du présent code, pour autoriser la transformation à usage principal d'habitation d'un immeuble existant par reconstruction, rénovation ou réhabilitation, dans la limite d'une majoration de 30 % du gabarit de l'immeuble existant ;

4° Déroger en tout ou partie aux obligations de création d'aires de stationnement applicables aux logements lorsque le projet de construction de logements est situé à moins de 800 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre, en tenant compte de la qualité de la desserte, de la densité urbaine ou des besoins propres au projet au regard des capacités de stationnement existantes à proximité ;

5° Dans le respect d'un objectif de mixité sociale, déroger aux règles de retrait fixant une distance minimale par rapport aux limites séparatives, dans des conditions précisées par décret en Conseil d'Etat, pour autoriser une construction destinée principalement à l'habitation, sous réserve que le projet s'intègre harmonieusement dans le milieu urbain environnant ;

5° bis Déroger aux obligations de création d'aires de stationnement applicables aux logements pour les travaux de transformation ou d'amélioration effectués sur des logements existants qui n'entraînent pas de création de surface de plancher supplémentaire supérieure à 30 % de la surface existante ;

6° Autoriser une dérogation supplémentaire de 15 % des règles relatives au gabarit pour les constructions contribuant à la qualité du cadre de vie, par la création d'espaces extérieurs en continuité des habitations, assurant un équilibre entre les espaces construits et les espaces libres. Cette dérogation supplémentaire ne peut concourir à excéder 50 % de dépassement au total.

Pour les opérations de réhabilitation d'immeubles en centre-ville, la collectivité compétente peut, par délibération motivée, déroger à l'obligation de création de places de stationnement prévue par le règlement du plan local d'urbanisme.

Les projets soumis à autorisation de construire bénéficiant d'une dérogation accordée en application du présent article et dont la réalisation présente un intérêt public du point de vue de la qualité ainsi que de l'innovation ou de la création architecturales peuvent obtenir une dérogation supplémentaire aux règles relatives au gabarit et à la surface constructible. L'autorité compétente pour délivrer l'autorisation de construire peut, par décision motivée, après avis de la commission régionale du patrimoine et de l'architecture mentionnée à l'article [L. 611-2](#) du code du patrimoine, accorder cette dérogation supplémentaire, dans la limite de 5 %.

36. Ajouter dans le lexique la définition de la « haie bocagère »

Contexte : A de nombreuses reprises dans le document « OAP Patrimoniale », la haie bocagère est évoquée, sans définir précisément à quoi elle correspond dans le contexte du territoire Bressan.

Proposition : La proposition consiste à ajouter dans le glossaire la définition de la haie bocagère

Situation avant modification :

Front bâti :
Ensemble constitué de bâtiments disposés en ordre continu (ou discontinu à faible distance les uns des autres), à l'alignement* ou suivant un léger recul*, dont la qualité est de former globalement une paroi qui encadre la rue ou l'emprise (place, etc.).

Limite séparative :
Les limites séparatives désignent l'ensemble des limites d'une unité foncière*, hormis celle la séparant de l'alignement*. Ces limites séparatives peuvent être distinguées en « limites séparatives latérales » et « limites de fond de parcelle ».
En se référant à un terrain présentant une configuration de quadrilatère régulier, les limites qui aboutissent à la voie constituent les limites séparatives latérales, la limite opposée à la voie constitue la limite séparative de fond de parcelle.
Dans l'acceptation courante, il faut assimiler toute forme parcellaire complexe à cette configuration en considérant comme limite séparative latérale tout côté de terrain aboutissant à la voie, y compris les éventuels décrochements.
Les limites séparatives de fond de parcelle sont celles qui sont délimitées à leurs extrémités par une limite séparative latérale. Ainsi, dans le cas où le terrain d'assiette est longé par plusieurs voies*, cette disposition ne s'applique pas.

Situation après modification :

Haie bocagère :

Une haie bocagère peut être définie comme étant un alignement d'arbres et/ou d'arbustes identifié par une seule typologie et séparé d'un autre tronçon de haie dans le même alignement par un espace d'au moins 10 mètres. Les rôles accomplis par les haies sont multiples. En effet, elles sont bénéfiques d'un point de vue agronomique car elles jouent un rôle bioclimatique et de brise-vent, sont des refuges pour les auxiliaires des cultures, et elles peuvent être une source de revenu économique. De plus, elles participent à la régulation du cycle de l'eau et permettent de lutter contre l'érosion des sols. Elles forment également des habitats favorables à la biodiversité. Enfin, elles améliorent le cadre de vie et renforcent le caractère paysager du territoire.

37. Clarifier la règle sur le recul entre les extensions et les annexes, page 72, particulièrement en UBnd

Contexte : Dans le règlement, à la page 72, en UBnd dans le cas des extensions, la règle sur le recul minimum à respecter est identique à celle sur l'existant.

Proposition : La proposition consiste à établir un recul minimum de $d > h$ pour les extensions et les annexes et également prévoir une dérogation lorsque la maison existante ne respecte déjà pas la règle

Situation avant modification :

V.E. ZONE UBND

a Article 6 – Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans le cas de l'extension d'une construction, le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.

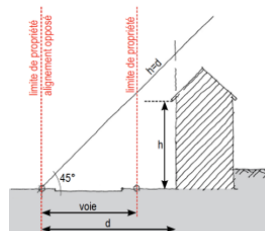
Dans le cas de la construction d'une annexe, lorsqu'elle est édifiée en bordure d'une voie publique, la distance qu'elle observe vis-à-vis du point le plus proche de l'alignement opposé (d) doit être au moins égale à la hauteur de celle-ci (h) : $d \geq h$

Situation après modification :

V.E. ZONE UBND

a Article 6 – Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Lorsqu'une construction est édifiée en bordure d'une voie publique, la distance qu'elle observe vis-à-vis du point le plus proche de l'alignement opposé (d) doit être, en tout point du bâtiment, au moins égale à la hauteur de celle-ci (h) : $d \geq h$



38. Clarifier la règle page 91-Article 7 pour la zone A sur la distance aux limites séparatives applicable aux bâtiments qui est moins stricte que dans les autres zones où la règle est applicable aux constructions

Contexte : La règle page 91-Article 7 pour la zone A sur la distance aux limites séparatives applicable aux bâtiments est moins stricte que dans les autres zones où la règle est applicable aux constructions. L'enjeu de la modification consiste à rendre cohérente les règles.

Dans son avis, la Chambre d'Agriculture a donné un avis globalement favorable à la modification n°1 du PLUi, mais a émis une remarque sur le fait que la règle de distance aux limites séparatives en zone agricole n'était pas nécessaire. Selon elle, elle risquerait de bloquer des projets, notamment dans les communes aux parcelles en lanières. Elle a donc demandé de revoir ou supprimer cette règle. La commission « Aménagement du territoire » a estimé que la nouvelle rédaction de la règle, proposée dans l'article 7 du règlement de la zone A, était plus permissive que la rédaction initiale et peut donc mieux prendre en compte l'implantation de bâtiments sur des parcelles en lanière, eu égard la possibilité d'implanter en limite séparative de toutes les zones.

Proposition : La proposition consiste à rendre cohérentes les règles de construction relatives aux limites séparatives

Situation avant modification :

b Article 7 – Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Toutefois, les constructions sont admises en limite séparative lorsque :

- La parcelle limitrophe est aussi en zone A
- L'état du bâti environnant le justifie car il présente déjà un tissu bâti dense avec des implantations en limite séparative.
- Elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le terrain voisin
- Elles sont édifiées simultanément sur des terrains contigus
- Elles sont édifiées dans le cadre d'une opération d'ensemble et sur les seules limites séparatives internes de cette opération

Toutefois, une implantation différente de celles mentionnées ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif
- La reconstruction à l'identique après sinistre
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant
- Les annexes de moins de 3,50 mètres de hauteur

Situation après modification :

b Article 7 – Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction doit être édifiée, en tout point, soit en limite séparative, soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Toutefois, une implantation différente de celles mentionnées ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant

39. Préciser la règle sur la plantation d'arbres sur les aires de stationnement

Contexte : Aux pages 102 et 103 du règlement du PLUi, la règle relative aux aires de stationnement est ainsi rédigée : « *Les aires de stationnement à l'air libre de plus de 4 places doivent être plantées* ». Insuffisamment précise, la règle est difficilement traduisible à l'instruction.

Proposition : La proposition consiste à préciser la règle sur la plantation d'arbres sur les aires de stationnement toutes les 3 places.

Situation avant modification :

Plantations

Tout arbre de haute tige mature devra être conservé sauf à justifier :

- Que son état sanitaire ne permet pas sa conservation ;
- Que le projet ne peut être implanté différemment au regard des autres dispositions du PLU à respecter ou de la recherche d'une bonne orientation.
- Qu'il s'agit d'une essence allergène.

L'implantation des constructions et l'aménagement des espaces libres doivent être étudiés de manière à conserver, autant que possible, les haies bocagères existantes et les murets. Il peut être admis une suppression ponctuelle uniquement pour la création d'un accès à la parcelle, ou l'implantation d'un bâtiment.

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés. Les haies notamment seront composées d'essences diversifiées et adaptées au contexte local. En tout état de cause, la plantation de haies mono spécifiques est interdite.

En cas d'activités susceptibles d'entraîner des nuisances visuelles (en particulier les dépôts et stockage extérieurs), il est imposé que les marges d'isolement par rapport aux limites séparatives soient plantées d'arbres formant un écran visuel. Si pour des raisons techniques, le filtre végétal n'est pas réalisable, un filtre qualitatif sera mis en place.

Les aires de stationnement à l'air libre de plus de 4 places doivent être **plantées.**

Situation après modification :

Les aires de stationnement à l'air libre de plus de 4 places doivent être **ombragées par des plantations d'arbres. Elles respecteront le ratio de 1 arbre pour 3 places de stationnement. On exclura du calcul les places couvertes par des ombrières**

40. Corriger la mise en page de la définition d'une annexe, pour la faire correspondre à la mise en page des autres définitions du glossaire. Également de supprimer la phrase, dans la définition, qui empêche les annexes accolées à l'habitation principale.

Contexte : A la page 108 du règlement du PLUi, d'un part il y a un problème de mise en page de la définition « d'annexe » à corriger. Également, la phrase "Non contiguë à la construction principale, sauf à être reliée à cette dernière par un simple auvent ou porche " empêche de considérer des appentis comme des annexes par exemple. (Considérés comme des extensions)

Proposition : La proposition consiste à corriger la mise en page de la définition d'une annexe, pour la faire correspondre à la mise en page des autres définitions du glossaire. Également de supprimer la phrase, dans la définition, qui empêche les annexes accolées à l'habitation principale.

Situation avant modification :

IX. ANNEXE - GLOSSAIRE

Accès :

L'accès correspond à l'espace donnant sur la voie*, publique ou privée carrossable, par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet.

Acrotère :

Saillie* verticale d'une façade*, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse ou d'une toiture à faible pente pour en masquer la couverture. L'acrotère est souvent constitué d'un muret situé en bordure des toitures terrasses pour permettre le relevé d'étanchéité.

Alignement :

L'alignement correspond juridiquement à la limite entre le domaine public* routier et les propriétés privées riveraines.

Pour la lecture du présent PLUi, l'alignement doit être entendu comme correspondant aussi bien à la limite entre :

- o Le domaine public routier et les propriétés privées riveraines ;
- o Les emprises publiques* et les propriétés privées riveraines ;
- o Un emplacement réservé à vocation de voie ou emprise publique et les propriétés privées riveraines ;
- o Les voies* privées et les propriétés privées riveraines.



Annexe :

o Une annexe est une construction secondaire, de dimension réduite et inférieure à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale.

- o Sont considérées comme des annexes, les constructions tout à la fois :
 - o Situées sur le même terrain d'assiette que la construction principale* ;
 - o Non contiguës à la construction principale, sauf à être relié à cette dernière par un simple auvent ou porche ;
 - o Dont l'usage est accessoire à la construction principale (garage, carport, abri de jardin / bois, abri vélos, local de stockage des ordures ménagères, locaux techniques, locaux des piscines, etc.).

Situation après modification :

Annexe :

Une annexe est une construction secondaire, de dimension réduite et inférieure à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale.

Sont considérées comme des annexes, les constructions tout à la fois :

- o Située sur le même terrain d'assiette que la construction principale* ;
- o Dont l'usage est accessoire à la construction principale (garage, carport, abri de jardin / bois, abri vélos, local de stockage des ordures ménagères, locaux techniques, locaux des piscines, etc.).

41. Préciser la règle sur la surface des piscines en zone A

Contexte : A la page 54 du règlement du PLUi il est indiqué une limite à 100 m² pour les piscines en zone A, sans toutefois préciser s'il s'agit de la limite des dimensions du bassin seul ou du bassin et des plages/terrasses jouxtant le bassin.

Proposition : La proposition consiste à préciser la règle en indiquant que la surface de bassin est de 50 m². La surface des plages/terrasses (Dispensées de formalité si elles n'ont pas de surélévation significative ni de fondations profondes, ou situées en secteur protégé) ne sont pas réglementées.

Situation avant modification :

Situation après modification :

- Les piscines liées à une habitation existante sont autorisées sous réserve des conditions suivantes :
 - o D'être intégralement situées dans un rayon de 30 mètres par rapport à l'habitation, sous réserve de ne consommer aucun espace agricole exploité.
 - o Leur surface ne dépasse pas 100 m².
 - o Pour les piscines hors sol qu'elles ne soient pas visibles depuis l'espace public où qu'elles soient entourées de végétaux.

- Les piscines liées à une habitation existante sont autorisées sous réserve des conditions suivantes :
 - o D'être intégralement situées dans un rayon de 30 mètres par rapport à l'habitation, sous réserve de ne consommer aucun espace agricole exploité.
 - o La surface du bassin ne dépasse pas 50 m².
 - o Pour les piscines hors sol qu'elles ne soient pas visibles depuis l'espace public où qu'elles soient entourées de végétaux.

42. Corriger la rédaction d'une disposition générale de l'article 11, page 97

Contexte : A la page 97 du règlement du PLUi Dans l'article sur les « caractéristiques architecturales des façades et toitures, ainsi que des clôtures » les termes de la phrase « Imitation d'une architecture typique ou étrangère » sont trop restrictifs et non justifiés.

Proposition : La proposition consiste à corriger la rédaction d'une disposition générale de l'article 11 en remplaçant « Imitation d'une architecture typique ou étrangère » par « Imitation d'une architecture archaïque ou étrangère à la région »

Situation avant modification :

Situation après modification :

VI.C. RÈGLEMENT S'APPLIQUANT DANS TOUTES LES ZONES

a Article 11 – Caractéristiques architecturales des façades et toiture, ainsi que les clôtures

L'OAP « patrimoine » établit sur l'ensemble du territoire des préconisations à prendre en compte dans le cadre de travaux de rénovation ou d'extensions de constructions existantes, ainsi que pour les constructions neuves.

b Dispositions générales

Les projets de rénovation, extension doivent respecter le caractère initial de la construction.

Les nouvelles constructions doivent s'adapter au site et à l'environnement, tant par le volume que par le choix des matériaux et des couleurs.

Toute imitation d'une architecture typique ou étrangère à la région est interdite.

L'aménagement de la parcelle et l'implantation du ou des bâtiments devront être pris en compte dans leur ensemble.

b Dispositions générales

Les projets de rénovation, extension doivent respecter le caractère initial de la construction.

Les nouvelles constructions doivent s'adapter au site et à l'environnement, tant par le volume que par le choix des matériaux et des couleurs.

Toute imitation d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdite.

L'aménagement de la parcelle et l'implantation du ou des bâtiments devront être pris en compte dans leur ensemble.

43. Supprimer une erreur d'étiquette « UC » sur les plans de zonage en PDF et papier de Saint Germain du Plain (erreur matérielle)

Contexte : Sur les plans de zonage en PDF et papier de Saint Germain du Plain subsiste une étiquette de zonage « UC » qui n'existe pas. Elle provient des documents de travail au moment de l'élaboration du PLUi. Il s'agit d'une erreur matérielle. Cette erreur apparaît également au sommaire, dans le titre de certains chapitres ainsi qu'en légende des zonages

Proposition : La proposition consiste à supprimer toutes les références à une zone UC dans les documents du PLUi (Zonages et documents graphiques)

Situation avant modification :

VII. ARTICLES 13 à 15 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis	99
VII.A. INTRODUCTION.....	99
VII.B. Définitions générales.....	99
VII.C. Article 13 pour les zones UB, UC , UHp et 1AU.....	102
VII.D. Article 13 pour les zones UA, UBnd, UE, UEf, UL, 2AU, UX, 1AUX, 2AUX, A et N.....	103
VII.E. Article 14 pour toutes les zones.....	104
VII.F. Article 15 pour toutes les zones.....	105
 V. ARTICLES 6 à 10 – Volumétrie et implantation des constructions ...	68
V.A. INTRODUCTION.....	68
V.B. Définitions générales.....	68
V.C. Zone UA.....	69
V.D. Zone UB.....	70
V.E. Zone UBnd.....	72
V.F. Zone UC.....	74
V.G. Zone UHp.....	76
V.H. Zone UE.....	78

44.Modifier le pourcentage des pentes des toitures terrasses jugé trop faible

Contexte : A la page 111, au chapitre « Annexes Glossaire » du règlement du PLUi, il est indiqué que la pente des toitures terrasses doit être inférieure à 4%, ce qui semble être trop faible pour que les écoulements se fassent dans des conditions optimums.

Proposition : La proposition consiste à modifier le pourcentage des pentes des toitures terrasses jugé trop faible en remplaçant 4% par 8%.

Situation avant modification :

Toiture terrasse :

Couverture horizontale d'une construction* pouvant accepter une pente inférieure à 4 %.

Situation après modification :

Toiture terrasse :

Couverture horizontale d'une construction* pouvant accepter une pente inférieure à 8 %.

45.Supprimer « après sinistre » après reconstruction à l'identique, dans tous les articles 7

Contexte : Dans tous les articles 7 du règlement du PLUi il est indiqué « après sinistre » pour le cas des reconstructions à l'identique. Or, la loi autorise aussi les reconstructions à l'identique également après démolition. Par ailleurs, cette disposition est reprise à la page 16 du règlement, dans les dispositions générales.

Proposition : La proposition consiste à supprimer l'expression « après sinistre » dans tous les articles 7, dans la mesure où, dans le règlement à la partie III.B.4, l'article L111-15 du code de l'urbanisme concernant la reconstruction à l'identique après destruction ou démolition, est repris dans son intégralité pour rappeler qu'il s'applique dans tous les cas, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

Situation avant modification :

b Article 7 – Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction doit être édifiée, en tout point, à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur, sans pouvoir être inférieure à **3 m**.

Toutefois, les constructions sont admises en limite séparative lorsque :

- l'état du bâti environnant le justifie car il présente déjà un tissu bâti dense avec des implantations en limite séparative.
- elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le terrain voisin
- elles sont édifiées simultanément sur des terrains contigus
- elles sont édifiées dans le cadre d'une opération d'ensemble et sur les seules limites séparatives internes de cette opération

Toutefois, une implantation différente de celles mentionnées ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif
- La reconstruction à l'identique **après sinistre**
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant
- Les annexes de moins de 50 m² d'emprise au sol et de moins de 3,50 mètres de hauteur

Situation après modification :

b Article 7 – Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction doit être édifiée, en tout point, soit en limite séparative, soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur, sans pouvoir être inférieure à **3 m**.

Toutefois, une implantation différente de celles mentionnées ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

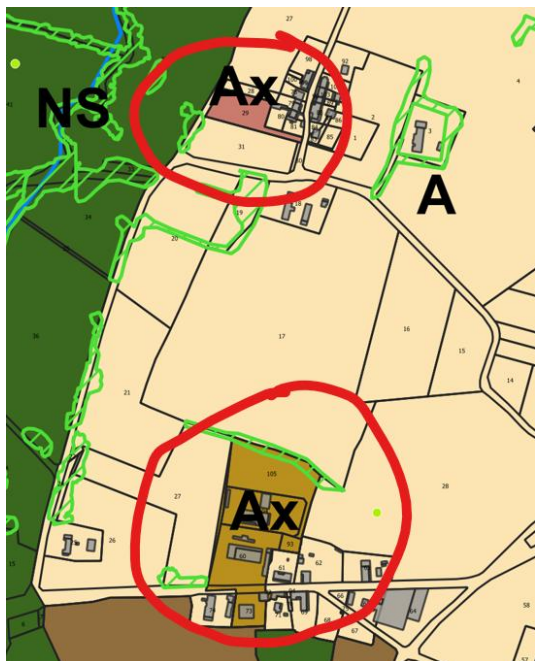
- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant

46. Ajouter un chapitre de règlement et une légende pour le zonage AXc, qui avait été prévu suite à l'enquête publique

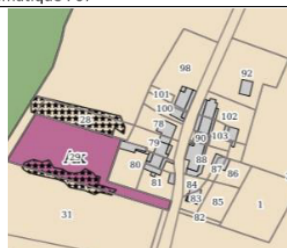
Contexte : Erreur matérielle. Le PLUI comporte un certain nombre de STECAL (Secteur de taille et de capacité d'accueil limité) afin de permettre d'autres constructions que celles initialement possibles en zone A ou N. Lors de l'enquête publique, l'autorité compétente, ainsi que la commission d'enquête, avaient statué favorablement à un requérant qui souhaitait bénéficier d'un STECAL afin d'y développer une activité isolée en zone agricole, sur une parcelle contiguë au bâtiment dévolu à son activité professionnelle, à Romenay. Le document graphique fait donc bien apparaître le STECAL (zonage AXc), cependant ce zonage ne fait pas l'objet d'un chapitre dans le règlement du PLUI, à l'instar du zonage NXc, qui répond exactement aux mêmes prérogatives. De ce fait, aucune autorisation ne peut être déposée sur le socle réglementaire de ce zonage qui n'existe pas.

Proposition : La proposition consiste à ajouter un chapitre de règlement et une légende pour le zonage AXc, en le rédigeant à l'identique du zonage NXc

Situation avant modification :



RD 235 WEB ROMENAY	
NOM : BERTHAUD Jonathan	Thématique : 07
Observation : Je suis propriétaire des parcelles 29 80 81 79 et 28 classées en zone AX Il figure sur une partie de ces parcelles des protections paysagères qui ne correspondent à rien qui mérite d'être protégé, je demande qu'elles soient supprimées si possible. Par ailleurs, j'ai le projet de construire un dépôt en dur sur la parcelle 29 pour mon activité professionnelle depuis 3 ans. A la lecture du règlement ce projet ne sera peut-être pas autorisé, je demande donc que ce règlement soit modifié en conséquence s'il vous plait.	
Compléments (PPA, délibérations..) : RAS Réponse collectivité : - avis favorable car peut gêner l'activité et ne s'inscrit pas dans un vrai réseau de haies - avis favorable : la parcelle a été classée en Ax pour tenir compte d'une activité existante. Toutefois la parcelle ne comportant aujourd'hui pas de bâtiment, ce classement qui n'autorise que l'extension des bâtiments existants ne permet pas le développement, c'est pourquoi il est logique de la reclasser en secteur Axc, le « c » indiquant que le règlement autorise (de manière mesurée) la construction de nouveaux bâtiments. Avis CE : avis favorable pour supprimer les protections paysagères, s'il est avéré qu'elles ne représentent aucun intérêt paysager. La commission est également favorable à ce que le règlement du PLUi soit adapté pour permettre la réalisation de ce projet	



Situation après modification :

Dans le secteur **Axc**, les constructions nouvelles dont la sous-destination est « **Activités de service avec clientèle** » et « **Autres activités des secteurs primaires, secondaire et tertiaire** » sont possibles sous réserve des conditions suivantes :

- Elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- L'emprise au sol totale des constructions nouvelles ne peut dépasser 400 m².
- La hauteur maximum des constructions est de 7 mètres au faîtage (hors éléments techniques ponctuels)
- Elles ne peuvent faire l'objet de changement de destination.

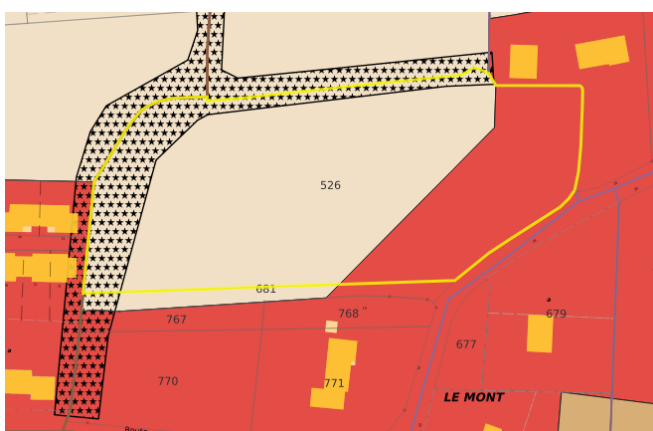
Zonage

47. Réviser le zonage de la parcelles D526 en réduisant la zone UB

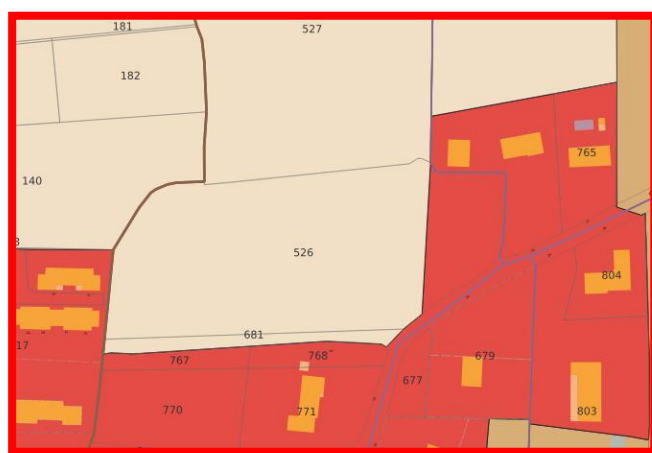
Contexte : Le maire de Ouroux sur Saône (propriétaire en indivision de la parcelle D536) souhaite réduire la partie constructible sur cette dernière

Proposition : Réduire la zone UB sur la parcelle D526

Situation avant modification :



Situation après modification :

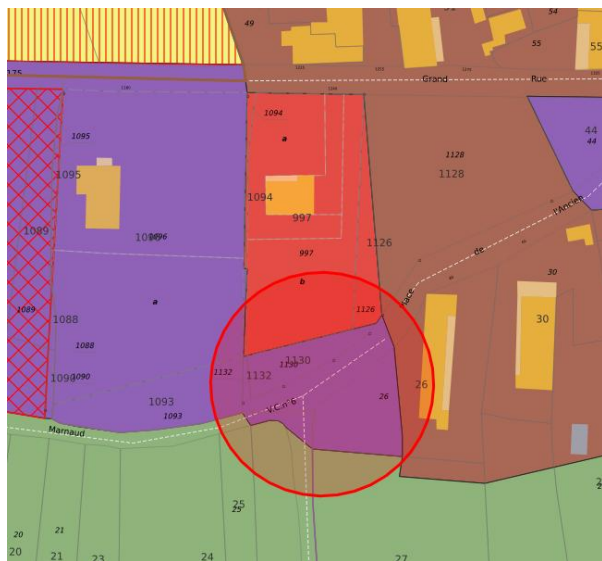


48. Réviser le zonage des parcelles C26 C1130 C1132 à Huilly sur Seille, de UE à UA (ou UB)

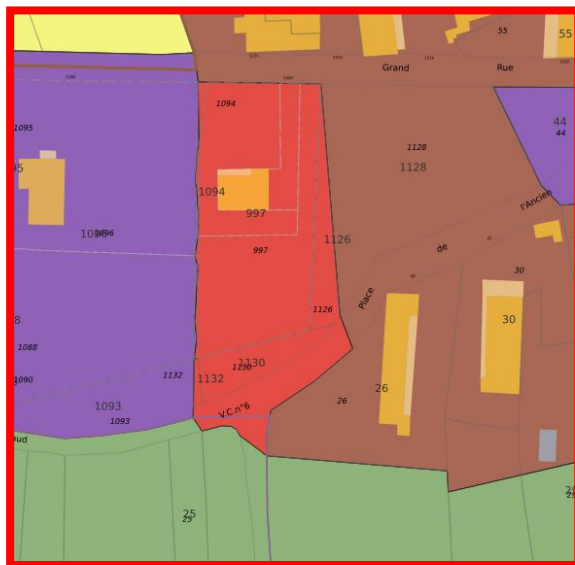
Contexte : Erreur matérielle. Les parcelles C26 C1130 C1132 à Huilly sur Seille ont été zonées en UE, qui est un zonage initialement destiné à accueillir des constructions pour des équipements publics, alors que ces parcelles font partie intégrante d'une propriété privée sur laquelle aucun projet public n'est envisagé.

Proposition : Reclassement des parcelles qui n'auraient pas dû être en UE mais en UA (parcelle C26) et UB (parcelles C1130 et C1132)

Situation avant modification :



Situation après modification :

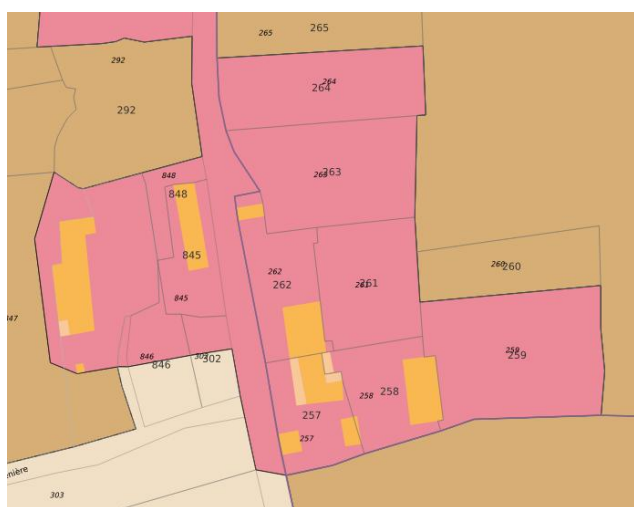


49. Réviser le zonage des parcelles B257, B258, B259, B261, B262, B263, B264 à La Frette, de UBnd à A

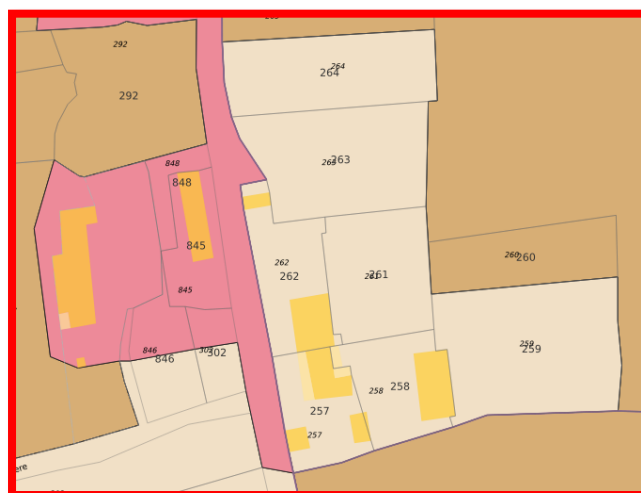
Contexte : Dans un secteur isolé de la commune de La Frette, les parcelles sur lesquelles est implantée une exploitation agricole, ont été classées en zone « UBnd », ce qui empêche le développement de l'exploitation agricole.

Proposition : La proposition consiste à convertir les parcelles de UBnd à A afin de permettre la construction de bâtiments agricoles.

Situation avant modification :



Situation après modification :

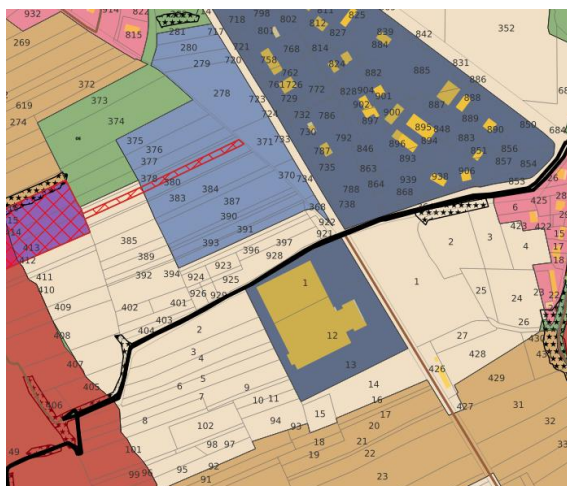


50. Modifier erreur de zonage UX sur emprise COMEGE à Ouroux

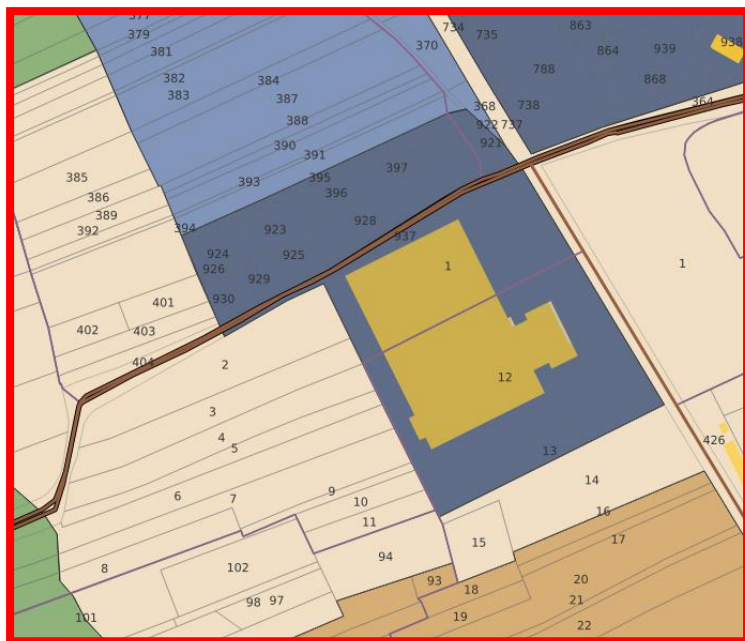
Contexte : Erreur matérielle. Le zonage comporte une erreur de dessin sur l’emprise d’une entreprise. La partie avec le réservoir de défense incendie et le stockage extérieur ne sont pas intégrés au périmètre UX. D’autant que le projet avait fait l’objet d’une mise en compatibilité (déclaration de projet) du PLU de St Germain du Plain en 2018, sur l’ensemble du tènement.

Proposition : La proposition consiste à corriger le zonage UX pour le faire correspondre à la réalité de l’emprise de l’entreprise

Situation avant modification :



Situation après modification :



51. Modifier erreur de zonage UX à Ormes

Contexte : Erreur matérielle. 2 maisons d'habitation ont été intégrées par erreur à un périmètre UX car elles sont contiguës à la zone d'activité économique historique. Il s'agit de modifier le zonage de ces 2 parcelles (d'une superficie d'environ 1 hectare) de UX à A

Proposition : La proposition consiste à corriger le zonage UX sur les parcelles C701 et C706 qui accueillent des maisons d'habitation.

Situation avant modification :



Situation après modification :



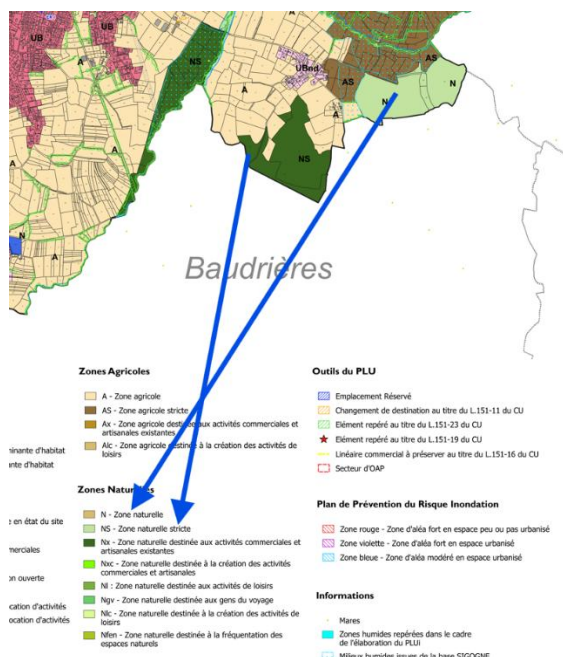
52. Mettre en cohérence la couleur de légende entre N et NS sur les plans de zonage en PDF et papier

Contexte : Erreur matérielle. Sur les plans de zonage « papier » des 25 communes (ainsi que les plans PDF) la légende comporte des erreurs de correspondance de couleurs entre N, NS et Nx.

Proposition : La proposition consiste à corriger les erreurs en faisant correspondre la légende aux couleurs de zonage.

Situation avant modification :

Situation après modification :



Zones Naturelles

- N - Zone naturelle
- NS - Zone naturelle stricte
- Nx - Zone naturelle destinée aux activités commerciales et artisanales existantes

53. Corriger la légende qui indique le PPRi alors qu'il s'agit de l'atlas des zones inondables (erreur matérielle)

Contexte : Erreur matérielle. Sur les plans de zonage « papier » des 25 communes (ainsi que les plans PDF) la légende indique le PPRi alors qu'il s'agit de l'atlas des zones inondables

Proposition : La proposition consiste à corriger les erreurs en faisant correspondre la légende et le zonage.

Situation avant modification :

Situation après modification :

Plan de Prévention du Risque Inondation

- Zone rouge - Zone d'aléa fort en espace peu ou pas urbanisé
- Zone violette - Zone d'aléa fort en espace urbanisé
- Zone bleue - Zone d'aléa modéré en espace urbanisé

Risques inondations

Atlas des zones inondables

- Faible
- Moderée
- Fort
- Très fort

PPRI

- Zone Bleue
- Zone Rouge

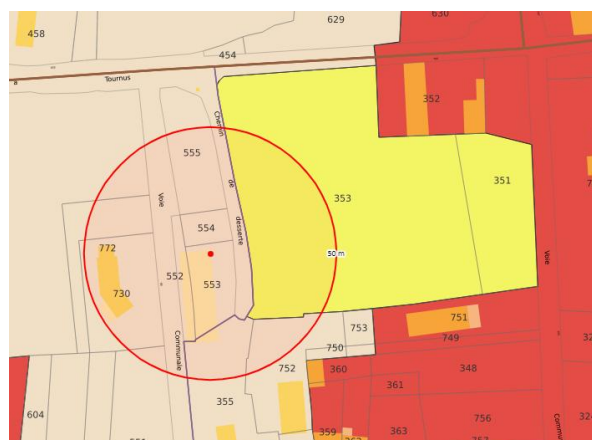
54.Modifier la zone 2AU de l'Abergement de Cuisery contiguë aux parcelles d'un exploitant agricole

Contexte : Une zone a été déclassée 2AU alors qu'elle était initialement prévue « AU », avec une OAP sectorielle, après qu'à l'enquête publique, il a été constaté la contiguïté du tènement à une activité agricole pouvant impacter l'OAP, du fait d'un périmètre de réciprocité (50m selon le règlement sanitaire départemental).

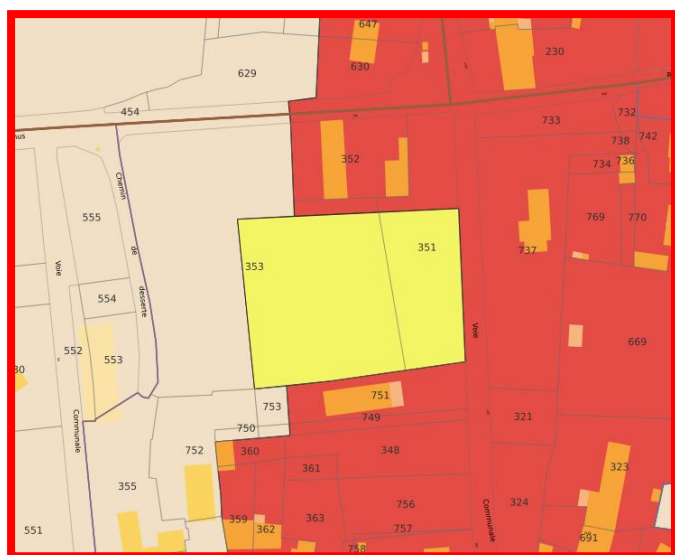
Proposition : La proposition consiste à réduire la zone AU afin qu'elle ne soit plus impactée par le périmètre de réciprocité de 50m.

Situation avant modification :

RD 226 WEB L'ABERGEMENT DE CUISERY	
NOM : RODOT Jean Luc	Thématique : 06
Observation : Etant exploitant agricole sur la commune en céréale et culture spécialisé, situé juste à côté de la parcelle E353 ou Se trouve le PLUI et en construction d'un séchoir à fourrage juste à côté de cette parcelle en agrandissement de mon bâtiment, et en prévision de réagrandissement pour l'année 2025 et pour 2024 juste à côté de celle parcelle, construction d'un air de lavage, et remplissage de pulvé ainsi qu'un bassin de récupération des effluents. Cela s'appelle élio sec, fait avec le groupe syngenta. Construction accepter, car pas de maison en face. Suite à tout ceci, j'aimerais que vous teniez compte de toute ces informations, et même a venir voir sur place, car je préfère le dialogue humain que par mail, pour éviter par la suite tout type de confrontation et plainte avec le voisinage a cause des nuisances sonores, es odeurs et divers chose, car l'exploitation est en progression, et vue comme le monde agricole est malmener, mieux vous avertir avant.	
Compléments (PPA, délibérations..) : RAS	
Réponse collectivité : opposition de principe sur les zones AU de la commune	
Avis CE : les informations fournies dans cette contribution sur les équipements existants, en cours de réalisation ou futurs sur cette activité agricole méritent d'être prises en compte avant de valider cette zone AU. Lors d'une permanence, un exploitant d'une ferme à proximité s'est également interrogé sur la compatibilité d'une telle zone avec les activités agricoles du secteur.	



Situation après modification :

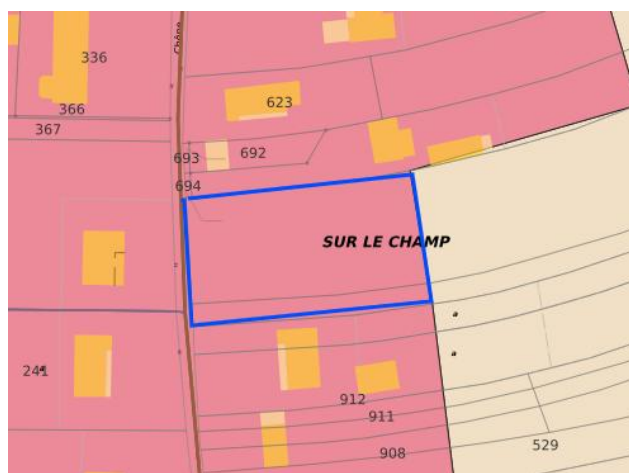


55. Enlever un zonage UBnd sur une parcelle non bâtie

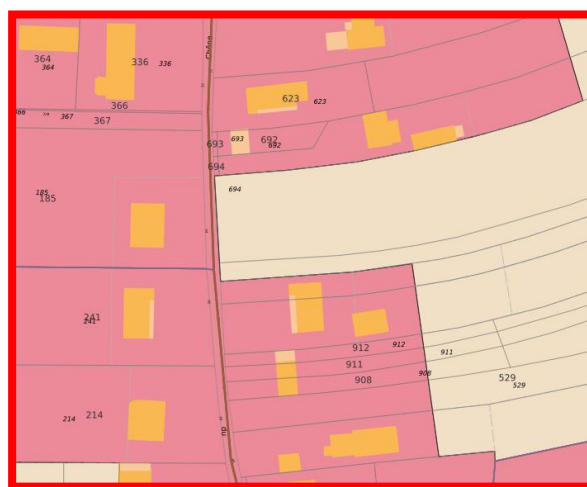
Contexte : Les parcelles E 536 - E 535 à Ouroux sur Saône sont zonées UBnd (parcelles non bâties) alors qu'elles n'appartiennent pas aux propriétaires des parcelles contiguës. Pour rappel, le zonage UBnd autorise la construction d'annexes à une habitation principale, dans ce cas précis, il est inutile de maintenir un zonage UBnd qui n'autorise, de fait, aucune construction.

Proposition : La proposition consiste à modifier le zonage UBnd à A

Situation avant modification :



Situation après modification :



56. Elargir le règlement du périmètre de protection des commerces qui empêche le changement de destination d'un local commercial pendant 10 ans.

Contexte : Le PLUi a déterminé des secteurs de protection des commerces selon l'Article L 151-16 du CU : « Le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif ». Cette disposition a été utilisée dans 5 communes, dans une perspective de protéger les commerces de centralité : Ouroux sur Saône, St Germain du Plain, Simandre, Cuisery et Romenay. A Cuisery, cette disposition avait été travaillée par les élus lors de l'élaboration du PLUi mais la version définitive de ces travaux n'a pas été intégrée, seul a été repris l'ancien périmètre de protection du PLU communal.

Proposition : La proposition consiste à élargir le périmètre de protection des commerces à Cuisery, pour le faire correspondre à la réalité des rez de chaussée commerciaux existants. Et également de tenir compte de la spécificité de Cuisery (dispositif « Petite Ville de Demain ») au niveau réglementaire.

V. MODIFICATIONS EFFECTUÉES APRES L'ENQUÊTE PUBLIQUE

En vertu de l'Article L153-43 du code de l'Urbanisme « *à l'issue de la mise à disposition du public, de l'enquête publique ou de la participation du public par voie électronique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.* »

Le dossier de la modification de droit commun n°1 a fait l'objet d'une enquête publique d'une durée d'un mois qui s'est déroulée du 1er juin au 3 juillet 2026.

La modification de droit commun n°1 a fait l'objet de 26 observations, classées dans les catégories suivantes :

- Correction d'erreurs matérielles
- Evolution de la règle sur les clôtures
- Demande de modification d'une OAP
- Demande de création de STECAL
- Evolution sur les règles d'implantation
- Mise à jour de SUP
- Changement de destination
- Autoriser du commerce en centre bourg
- Evolution d'un point de règlement

Toutes ces observations ont été toutes analysées par la commission « Aménagement du territoire » de la Communauté de Communes Terres de Bresse, lors de 2 réunions : le 20 juillet de 14h30 à 18h30 et le 1^{er} septembre de 14h à 16h30. Certaines ont été retenues car apparaissant parfaitement compatibles avec l'esprit de la modification de droit commun N°1. Toutes avaient un lien direct avec le sujet initial de la modification. Aucune ne remet en question l'économie générale du projet.

STECAL

1 Ajout d'un STECAL de zonage Nlc à l'Abergement Sainte Colombe

Requête : La commune de l'Abergement Sainte Colombe dispose, en son centre (à 150 m de la place du village), d'un petit étang de loisirs destiné à la promenade dominicale, voire à la pêche. Il est ombragé sur son pourtour et possède une aire gravillonnée sur sa partie sud-ouest. La municipalité, nouvellement élue, souhaite y créer une halle afin d'aménager un espace de pique nique. Le secteur étant zoné en « NS » (Zone Naturelle Stricte) il est impossible, en l'état, de réaliser le projet. C'est pourquoi, lors de l'enquête publique il a été demandé la création d'un STECAL « Nlc » d'environ 750 m² sur la parcelle D840 ; Ce nouveau STECAL a été présenté à la CDPENAF lors de sa séance du 28 aout 2026, qui a donné un avis favorable le 1^{er} septembre 2026

Proposition : ajout d'un STECAL Nlc

Situation avant modification :



Situation après modification :



Cahier des OAP Sectorielles

2 Modification de l'OAP « Centre Bourg » à Saint Christophe en Bresse.

Requête : La requérante, propriétaire de la parcelle de l'OAP « centre Bourg » à Saint Christophe en Bresse, a demandé la modification de la sectorisation de l'OAP afin d'obtenir un programme de logements compatible avec la réalité économique du moment. Cette dernière rencontre des difficultés à commercialiser son bien foncier auprès d'opérateurs, notamment en raison d'un programme obligeant à la production de 17 logements dans une première opération d'ensemble.

Proposition : Modification du phasage de l'OAP « Centre Bourg » en passant de 2 à 5 secteurs, afin de permettre la réalisation de plus petits programmes de logements.

Situation avant modification :



Situation après modification :

OAP - SAINT-CHRISTOPHE-EN-BRESSE Secteur : Centre Bourg

Données clés

Surface : 3,36 ha
Densité cible : 10logts/ha, soit 0
Typologie des logements : Individuel

Éléments environnementaux :

- Prairie
- haie
- fossés

Réseaux

Assainissement : Installation d'un assainissement regroupé non collectif
Eaux pluviales : Raccordé au réseau d'eau pluvial
Eau potable : Raccordé au réseau d'eau potable
Electricité : Raccordé au réseau d'électricité



Grands principes de développement

Aménagement : Chaque secteur fera l'objet d'une opération d'ensemble. Le secteur B pourra être aménagé seulement lorsque la moitié des logements en secteur A sera réalisés. Les bâtiments devront respecter un recul de 10 mètres par rapport à la lisière agricole.

Accès : Les bâtiments devront respecter un recul de 10 mètres par rapport à la lisière agricole. L'accès se fera au Nord par la route de l'Abergement Ste Colombe. A l'aménagement du secteur E, une sortie sera aménagée sur la route de Serville.

Cheminement piéton : Unilatéral le long de la voie traversante, connexion prévoir entre chaque secteur. Connexion avec continuité le long du cimetière et le chemin agricole à l'Est.

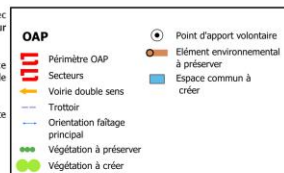
Typologie des bâtiments : Individuel. Secteur A : 4 Secteur B : 6 Secteur C : 7 Secteur D : 7 Secteur E : 9

Élément paysager à préserver : Arbre isolé dans le coin nord est de la parcelle, côté route de l'Abergement

Élément paysager à créer : Écran végétal à l'Ouest (rupture avec l'autre espace d'habitat) et à l'Est (Sud) (rupture avec le secteur agricole)

Espace commun à créer : Dans un premier temps, l'espace commun à créer (voir schéma) servira comme placette de retournement lors des différentes périodes de phasages

Élément environnemental à préserver : Fossé le long de la Route de l'Abergement



3 Modification de l'OAP « Est cimetière » à Cuisery.

Requête : Le requérant, propriétaire de la parcelle de l'OAP « Est cimetière » à Cuisery, a demandé la modification de la sectorisation de l'OAP afin d'obtenir un programme de logements compatible avec la réalité économique du moment. Ce dernier rencontre des difficultés à commercialiser son bien foncier auprès d'opérateurs, notamment en raison d'un programme obligeant à la production de 30 logements dans une première opération d'ensemble.

Proposition : Modification du phasage de l'OAP « Est Cimetière » en passant de 2 à 6 secteurs, afin de permettre la réalisation de plus petits programmes de logements.

Situation avant modification :



Situation après modification :

OAP - CUISERY

Données clés

Surface : 3,44 ha
Densité cible : 19logts/ha, soit 0
Typologie des logements : Individuel, individuel groupe, collectif

Éléments environnementaux :

- Cours d'eau intermittent Haie Prairie permanente
Marre Arbres isolés Risque géologique moyen (RGA)

Réseaux

Assainissement : Raccordé à l'assainissement collectif
Eaux pluviales : Raccordé au réseau d'eau pluvial
Eau potable : Raccordé au réseau d'eau potable
Electricité : Raccordé au réseau d'électricité



Grands principes de développement

Aménagement : Chaque secteur fera l'objet d'une opération d'ensemble. Les bâtiments devront respecter un recul de 10 mètres par rapport à la lisière agricole.

Accès : 4 accès sur le secteur (voir schéma) dont une sur la RD pour le secteur A et les 3 autres sur le chemin du Colombier. Voirie à double sens avec placettes de retournement.

Cheminement piéton : Le long des voiries

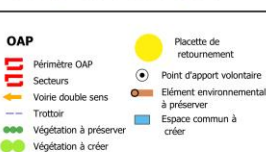
Typologie des bâtiments : 25 individuels, 30 individuels groupés et 10 collectifs. Secteur A : 4 indi Secteur B : 4 indi et 5 indi gpés Secteur C : 7 indi et 8 indi gpés Secteur D : 8 indi et 4 indi gpés Secteur E : 4 indi et 5 indi gpés Secteur F : 5 indi gpés et 10 collec

Élément paysager à préserver : Ecran végétal à l'Ouest et au Nord

Élément paysager à créer : Voir Schéma

Espace commun à créer : Un espace commun sur secteur C pour préserver la mare partant de l'arbre isolé et un espace commun au Nord pour la préservation de l'arbre isolé sur le secteur E.

Élément environnemental à préserver : Mare à l'Ouest



4 Modification du dessin de l'OAP « Grand pré » à La Frette.

Requête : Le requérant, propriétaire de la parcelle de l'OAP « Grand Pré » à La Frette, a demandé la modification du dessin de l'OAP afin de permettre la réalisation d'un programme correspondant à la réalité du découpage de la parcelle. Sur le même tènement, il a demandé l'intégration d'un arbre remarquable (conifère bleu) au périmètre L151.23 du code de l'urbanisme

Proposition : Modification du dessin de l'OAP et mise en place d'un périmètre de protection L151.23 sur le conifère bleu.

Situation avant modification :



Situation après modification :



Cahier des changements de destination

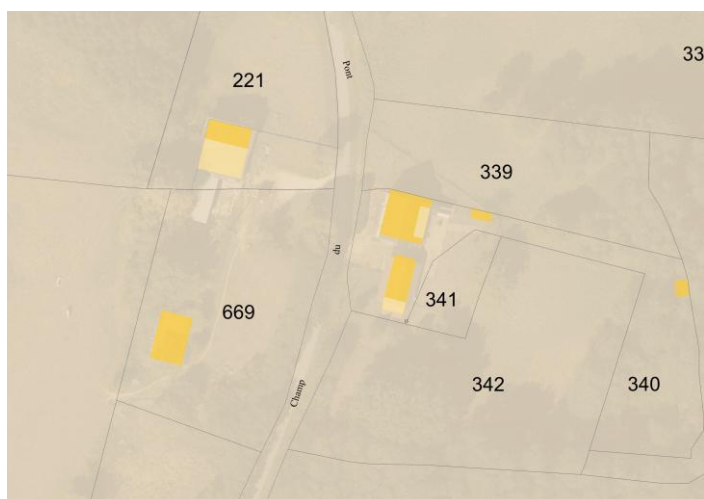
5 Ajout d'un bâtiment au cahier L151.11 « Cahier des changements de destination ».

Requête : Le propriétaire de la parcelle B340 à LESSARD EN BRESSE souhaite inscrire un bâtiment, type grange, au cahier des changements de destination afin de pouvoir le transformer en logement.

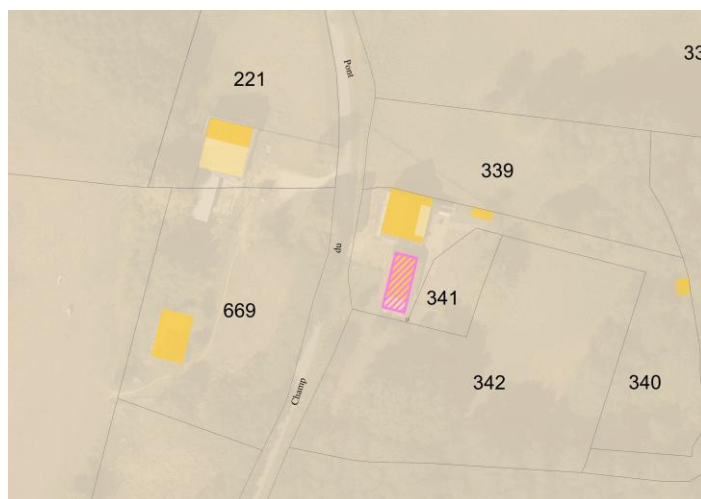
Ce nouveau changement de destination a été présenté à la CDPENAF lors de sa séance du 28 août 2026, qui a donné un avis favorable le 1^{er} septembre 2026.

Proposition : Inscription du bâtiment (type grange) au cahier des changement de destination L151.11 afin de transformer la grange en habitation.

Situation avant modification :



Situation après modification :



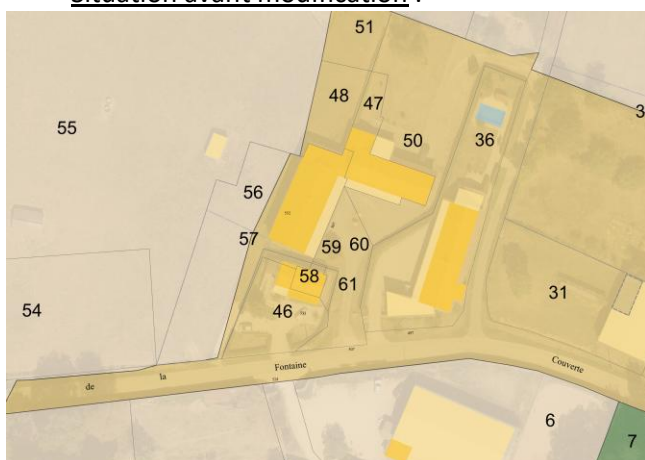
Plans de zonages

6 Modification de zonage

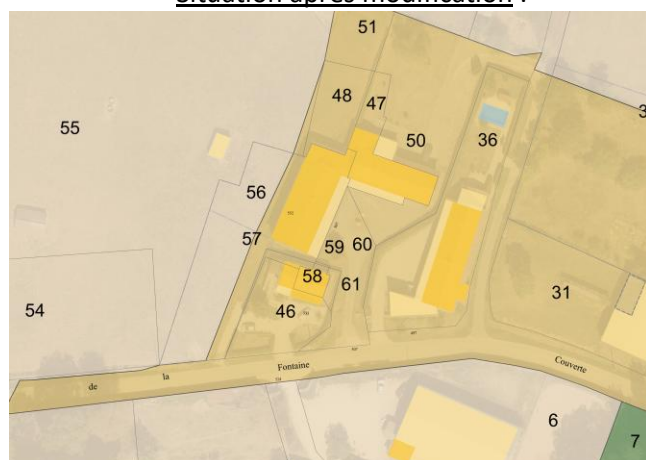
Requête : correction d'erreur matérielle : le propriétaire de la parcelle AS56 à CUISERY souhaite modifier, à la marge, le dessin du zonage du chemin d'accès à sa parcelle, de A à Uhp, qui ne correspond pas aux limites cadastrales et à la réalité d'usage.

Proposition : recalage du trait de zonage pour correspondre à la réalité d'usage.

Situation avant modification :



Situation après modification :

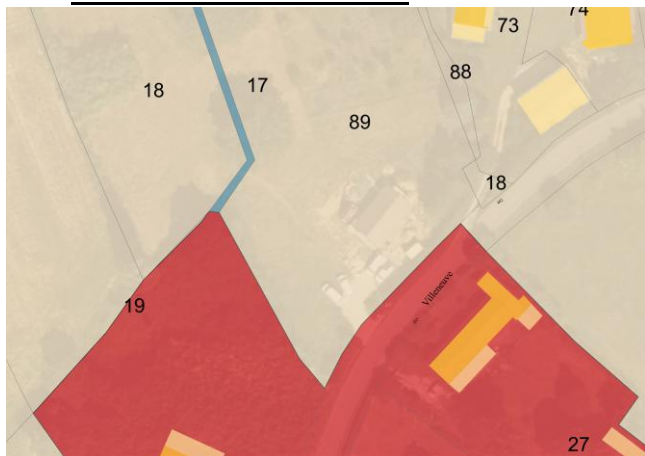


7 Modification de zonage

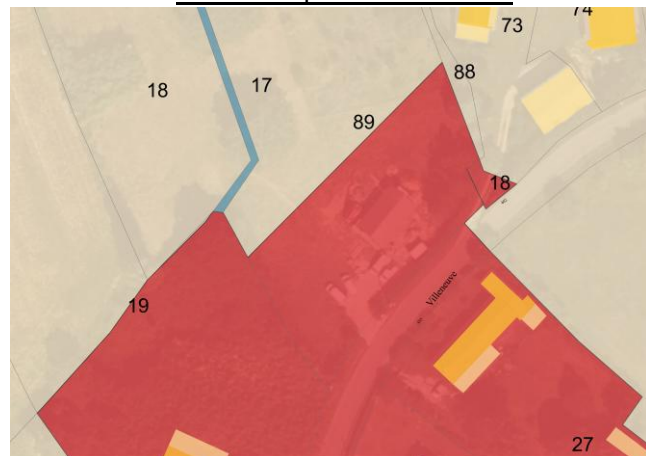
Requête : correction d'erreur matérielle : le propriétaire de la parcelle ZB89 à LA GENÊTE souhaite modifier le dessin du zonage, de A à UB pour intégrer une maison construite avant l'approbation du PLUi.

Proposition : modification du zonage pour correspondre à la réalité.

Situation avant modification :



Situation après modification :



8 Modification de zonage

Requête : correction d'erreur matérielle : le propriétaire de la parcelle ZV29 à ROMENAY souhaite modifier le zonage du STECAL, de Ax à Axc afin d'autoriser la construction d'un bâtiment d'activité d'une entreprise déjà implantée sur la parcelle contigüe.

Proposition : modification du zonage de Ax à Axc.

Situation avant modification :



Situation après modification :



9 Modification de zonage

Requête : correction d'erreur matérielle : le propriétaire de la parcelle E140 à LOISY souhaite modifier le zonage de sa parcelle, de A à UB afin d'intégrer une piscine construite avant l'approbation du PLUi.

Proposition : modification du zonage de A à UB.

Situation avant modification :



Situation après modification :



VI. DÉROULEMENT DE LA PROCÉDURE

L'article L153-37 du Code de l'Urbanisme permet de mettre en œuvre, à l'initiative du Président de la CCTB, une procédure de modification de droit commun du PLUi par arrêté N°2025/043 en date du 03/07/2025.

Cette procédure, de par son objet et la localisation des modifications, n'a aucun impact sur les zones Natura 2000 des communes et plus généralement sur l'environnement. En effet, la modification apportée au droit des sols a un caractère mineur. Néanmoins, au vu du caractère obligatoire, une demande d'examen au cas par cas ad hoc a été faite auprès de l'autorité environnementale compétente, qui, dans son avis notifié du 13 juin 2025, n'a pas soumis la procédure à évaluation environnementale.

La CDPENAF, saisie dans le cadre de la règle de l'urbanisation limitée (articles L 142-4 et L 142-5), eu égard les points d'évolutions concernant les STECAL, ainsi que les changements de destination en zone agricole a été saisie à deux reprises. A la suite de sa séance du 23 janvier 2026, elle a rendu un avis favorable sur un sujet « changement de destination » et sept sujets « STECAL ». La CDPENAF a de nouveau été saisie après l'enquête publique afin d'ajouter à la procédure en cours, un sujet de « changement de destination » et un sujet « STECAL ». A la suite de la séance du 28 août 2026, elle a également rendu un avis favorable.

En vertu des articles L 153-40, L 132-7 et L 132-9 du CU, le projet de modification sera notifié au Préfet du département de Saône et Loire ainsi qu'aux Présidents du Conseil Régional et du Conseil Départemental, Président de l'EPCI compétent en matière de SCOT (SCoT Bresse Bourguignonne), Président de l'autorité compétente en matière d'organisation de la mobilité (Région BFC), EPCI compétent en matière de PLH, Parc Naturel Régional, Parc National (Région BFC), chambres de commerce et d'industrie territoriales, chambres de métiers et chambres d'agriculture.

Dans le cadre de cette procédure de modification de droit commun, une enquête publique a été réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du Code de l'environnement.

Selon l'article L123-1, modifié par Ordonnance n°2016-1060 du 3 août 2016 - art. 3 :

« L'enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement mentionnées à l'article L. 123-2. Les observations et propositions parvenues pendant le délai de l'enquête sont prises en considération par le maître d'ouvrage et par l'autorité compétente pour prendre la décision. »

Après le vote d'approbation du projet de modification, selon les articles R 153-20 et R 153-21 la collectivité procèdera aux mesures de publicité suivantes :

- Affichage au siège de l'EPCI et dans les mairies concernées durant 1 mois
- Mention est insérée dans un journal du département
- Publication au recueil des actes administratifs

Etant donné que le territoire de la CCTB se situe dans un SCoT approuvé (SCoT du Pays de la Bresse Bourguignonne), la modification sera exécutoire dès que les formalités de publicité auront été exécutées et que le dossier aura été transmis au Préfet.

VII. PIÈCES MODIFIÉES

- **Le rapport de présentation**

Néant

- **Le PADD**

Néant

- **Les OAP Sectorielles**

Document modifié

- **OAP Patrimoniale**

Document modifié

- **Cahier Emplacement Réserve**

Document modifié

- **Le règlement**

Document modifié

- **Cahier L151-19**

Document modifié

- **Cahier Changement Destination**

Document modifié

- **Les documents graphiques**

Ensemble des plans de zonage mis à jour