

DEPARTEMENT DE SAONE ET LOIRE

Commune de PRISSE

MODIFICATION

Conformément à l'article 23 de la loi n°2003-590 du 2 juillet 2003

DOCUMENT POUR APPROBATION

1-ANNEXE AU RAPPORT DE PRÉSENTATION

Document en date de juillet 2009

Dernière révision du PLU approuvée le 16 janvier 2007
Modification approuvée le 07 juillet 2009

Vu pour rester annexé à notre délibération en date du 07 JUL. 2009
Le Maire,

Michel D'AVENTURE



Richard BENOIT – Architecte-Urbaniste - Philippe GAUDIN – Paysagiste –
Danièle GOUIN – Architecte d'Intérieur – SCM Atelier du Triangle
Espace Entreprises Mâcon Loché - 128, rue Pouilly-Vinzelles – 71000 –MACON
Tel : 03 85 38 46 46 – Fax : 03 85 38 78 20 – Email : atelier.triangle@wanadoo.fr

SOMMAIRE

PRESENTATION GÉNÉRALE	1
I.A. HISTORIQUE DU PLAN LOCAL D'URBANISME	1
I.B. LES RAISONS DE LA MODIFICATION.....	1
 <u>PARTIE 1 : MODIFICATION ET CREATION D'EMPLACEMENTS RESERVES.....</u>	 <u>2</u>
1 MODIFICATION DE L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ N°2	3
2 MODIFICATION DE L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ N°8	4
3 CRÉATION D'UN EMBLACEMENT RÉSERVÉ POUR STATIONNEMENT	7
4 CRÉATION D'UN EMBLACEMENT RÉSERVÉ POUR LIAISON DOUCE	8
 <u>PARTIE 2 : MODIFICATION DU REGLEMENT</u>	 <u>11</u>
1 MODIFICATION DE L'ARTICLE UE.14.....	12
2 MODIFICATION DES ARTICLES UD.11, UE.11, UL.11, 1AU1.11, 1AUL.11, A.11 ET N.11 - TOITURES	12
3 MODIFICATION DES ARTICLES UB.11, UD.11, UE.11 ET 1AU1.11 - FACADES.....	13
4 MODIFICATION DE L'ARTICLE 1AU-2	14
 <u>PARTIE 3 : CONCLUSION.....</u>	 <u>15</u>
CONCLUSION.....	16
 <u>ANNEXE.....</u>	 <u>17</u>
EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE PRESENTANT LES MODIFICATIONS D'EMPLACEMENTS RESERVES	

PRESENTATION GÉNÉRALE

I.A. Historique du Plan Local d'Urbanisme

Le document d'urbanisme de la commune (Plan d'Occupation des Sols) de la commune de Prissé a été établi en 1980. Depuis son approbation, il a été révisé une fois avec approbation le 16 janvier 2007.

Après deux ans d'application de ce document d'urbanisme, il est apparu qu'il était nécessaire de le corriger au niveau des emplacements réservés (deux sont à redimensionner et deux à créer) et du règlement.

I.B. Les raisons de la modification

Redimensionnement et création d'emplacements réservés

Au moment de la dernière révision du PLU de Prissé, l'emplacement réservé n°2 qui a été créé pour des aménagements périscolaires a été surdimensionné. La superficie est actuellement de 3000 m², il est prévu de le réduire.

Le second emplacement réservé à diminuer est le n°8 ; il a pour objet l'élargissement du chemin de desserte et l'aménagement de l'intersection du chemin de la Terre au Cluseau et de la Route Lamartine. L'emplacement réservé a été surdimensionné dans la partie « aménagement du carrefour ». La commune souhaite diminuer la surface de cet emplacement réservé. D'autre part, une partie des travaux d'élargissement a été réalisée, les surfaces correspondant à ces réalisations peuvent être retirées de l'emplacement réservé.

D'autre part, la commune souhaite réserver la possibilité d'implanter un parking entre le centre bourg et les équipements de sport.

Enfin, la commune souhaite permettre une liaison piétonne sécurisée entre le centre-bourg et le supermarché et rejoindre le giratoire des 2 Roches, qui permet de relier la surface commerciale au quartier d'habitation d'En Cluseau.

Adaptations du règlement

Au cours de ces dernières années d'utilisation du P.L.U., la commune s'est aperçue de quelques dysfonctionnements ou oublis dans le règlement.

Article 11:

- autoriser les toitures végétalisées
- assouplir la règle concernant les ouvertures de façade

Article UE.14 : Il s'agit d'augmenter le coefficient d'occupation des sols.

Article 1AU.2 : Clarifier la rédaction d'un alinéa

PARTIE 1 :

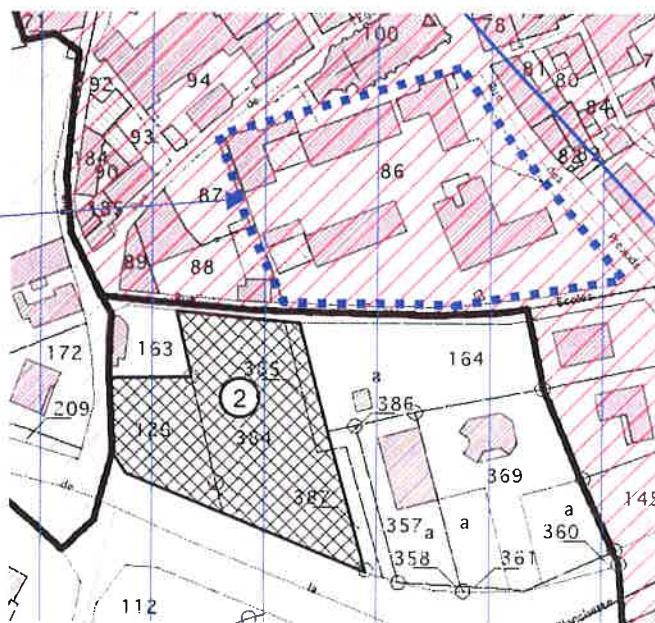
MODIFICATION ET CREATION D'EMPLACEMENTS RESERVES

1 MODIFICATION DE L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ N°2

Le P.L.U. prévoit un emplacement réservé pour des aménagements périscolaires, sur des parcelles situées à proximité du groupe scolaire. Les terrains initialement prévus sont plus importants que les surfaces nécessaires. La commune souhaite donc lever l'emplacement réservé de la parcelle ZB126.

Actuellement, l'ER est dessiné comme présenté ci-contre :

Groupe scolaire
actuel



Il apparaît que les parcelles ZB384 et ZB385 seraient suffisantes pour répondre au besoin d'aménagement d'équipements en liaison avec le groupe scolaire, implanté sur la parcelle 86, de l'autre côté de la voie.

Le dessin de l'ER 2 est donc modifié comme suit :



Numéro	Désignation de l'opération	Bénéficiaire	Superficie approximative
2	Aménagement périscolaire	Commune	2 200 m ²

2 MODIFICATION DE L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ N°8

L'emplacement n°8 se trouve au lieu-dit En Cluseau, il est réservé pour l'élargissement du chemin de desserte et l'aménagement du carrefour avec la RD17.

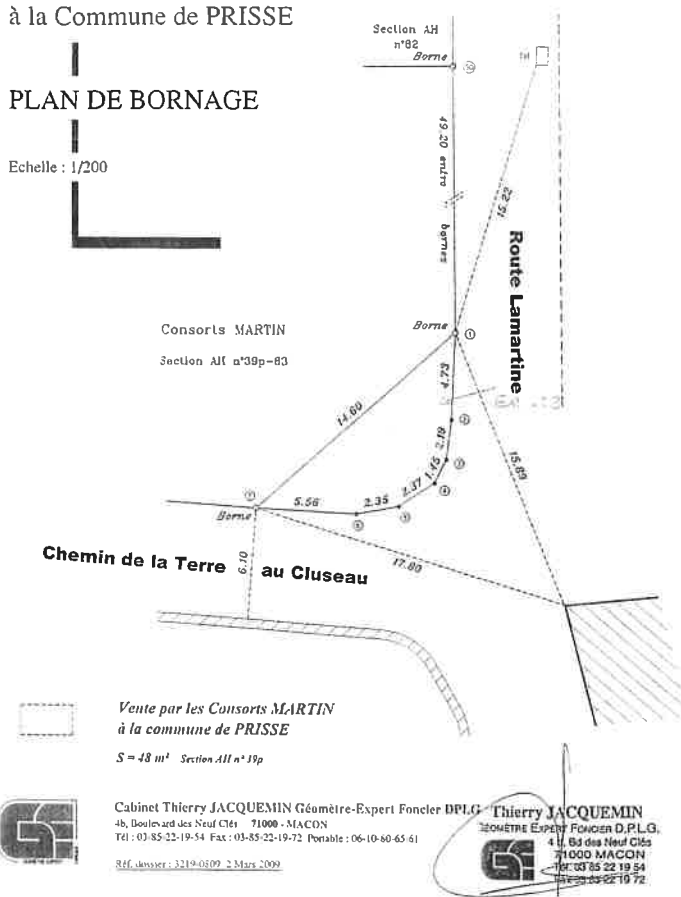
Dans sa partie Nord, au croisement entre le chemin de la Terre au Cluseau et la route Lamartine, l'emplacement réservé a été surdimensionné pour l'aménagement de ce carrefour. En effet, le dessin de l'ER 8 couvre une grande partie des parcelles privées, alors que ce carrefour présente peu d'enjeux et que son aménagement ne nécessite pas une si grande surface. Un plan de bornage fourni par la commune a permis de dessiner plus précisément cette partie de l'emplacement réservé.

Commune de PRISSE (71)
Section AH Lieu-dit : " Route Lamartine "

Vente par les Consorts MARTIN
à la Commune de PRISSE

PLAN DE BORNAGE

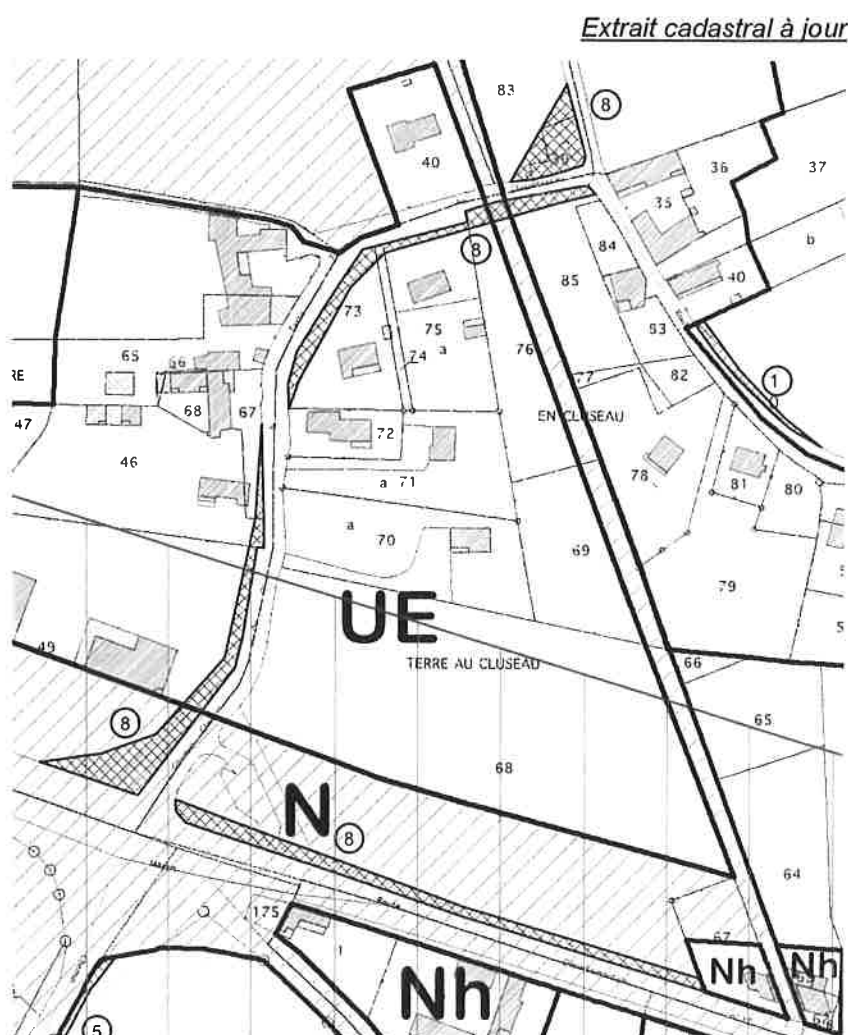
Echelle : 1/200



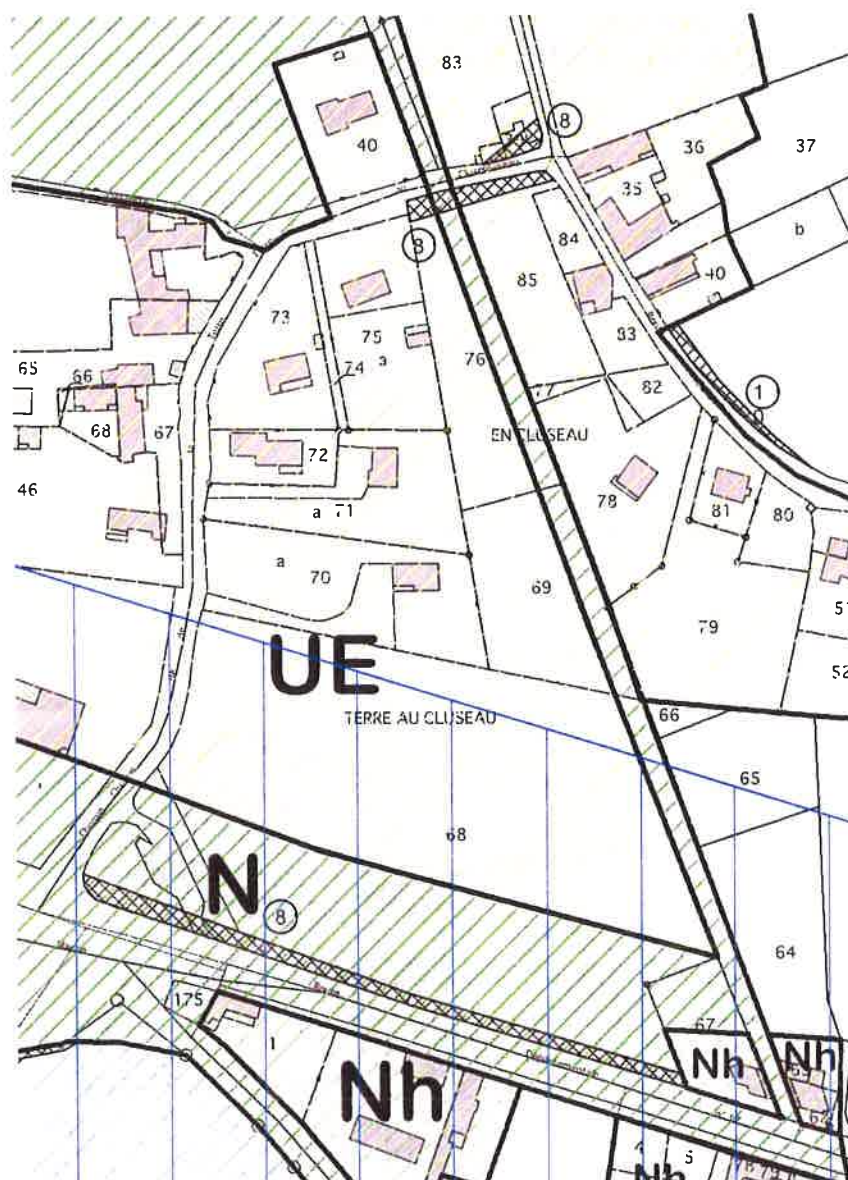
D'autre part, le dernier extrait cadastral à jour et une visite de terrain permettent de confirmer que les travaux d'élargissement du Chemin de la Terre au Cluseau ont été réalisés. Il n'est donc pas nécessaire de maintenir l'emplacement réservé sur toute la longueur. Seuls les aménagements de carrefours sont nécessaires.



Actuellement, l'ER 8 est dessiné comme indiqué sur le dessin ci-contre :



Le dessin de l'ER 8 est donc modifié comme suit :

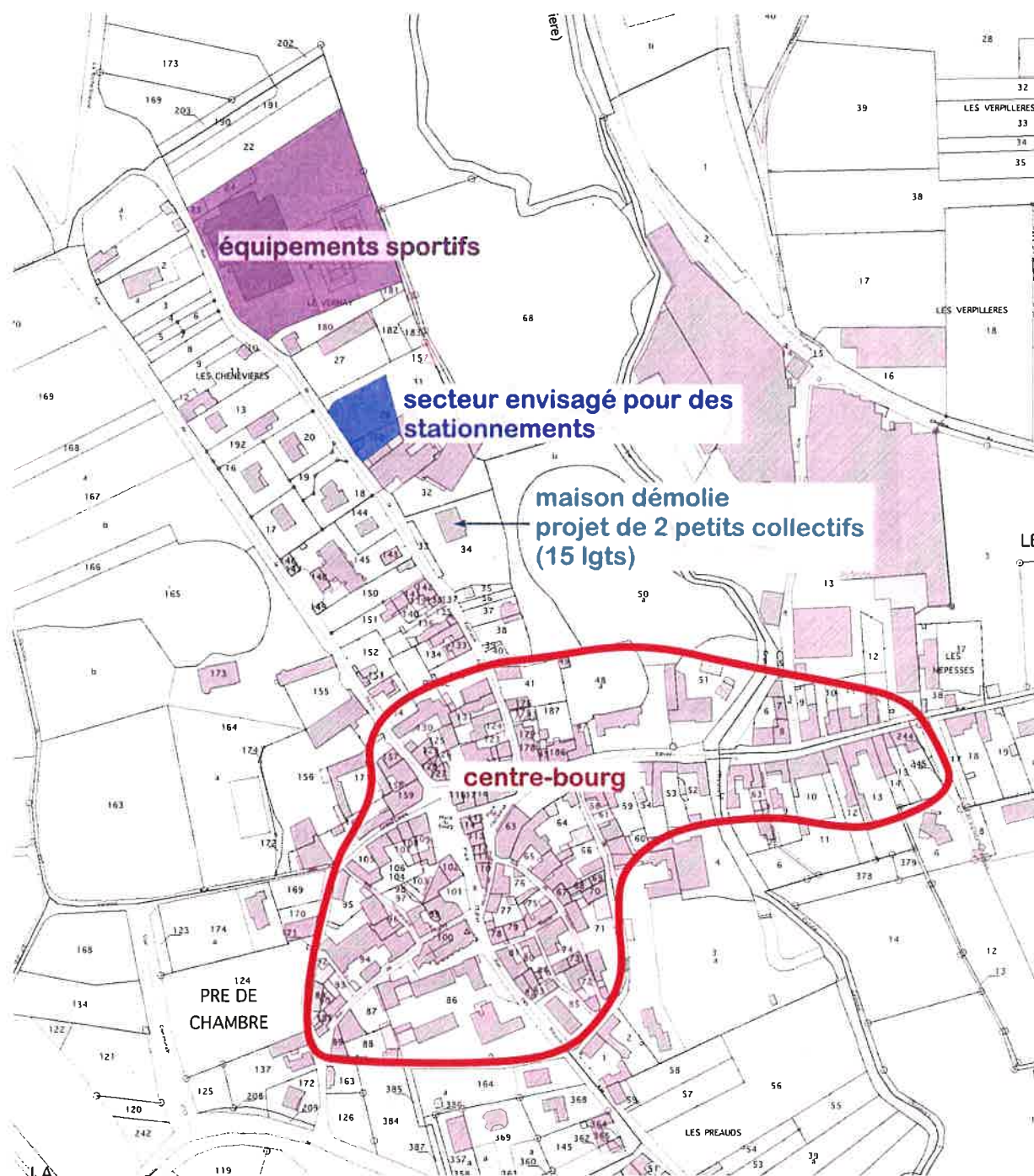


Numéro	Désignation de l'opération	Bénéficiaire	Superficie approximative
8	Elargissement du chemin de desserte et du carrefour avec la RN 79	Commune	10 m de plateforme

La partie modifiée pour aménagement du carrefour couvre désormais 48 m².

3 CRÉATION D'UN EMPLACEMENT RÉSERVÉ POUR STATIONNEMENT

Le centre-bourg de Prissé propose peu d'espaces de stationnements. La commune a fait le constat que des stationnements étaient manquants aux abords de la salle de sports et du centre-bourg.



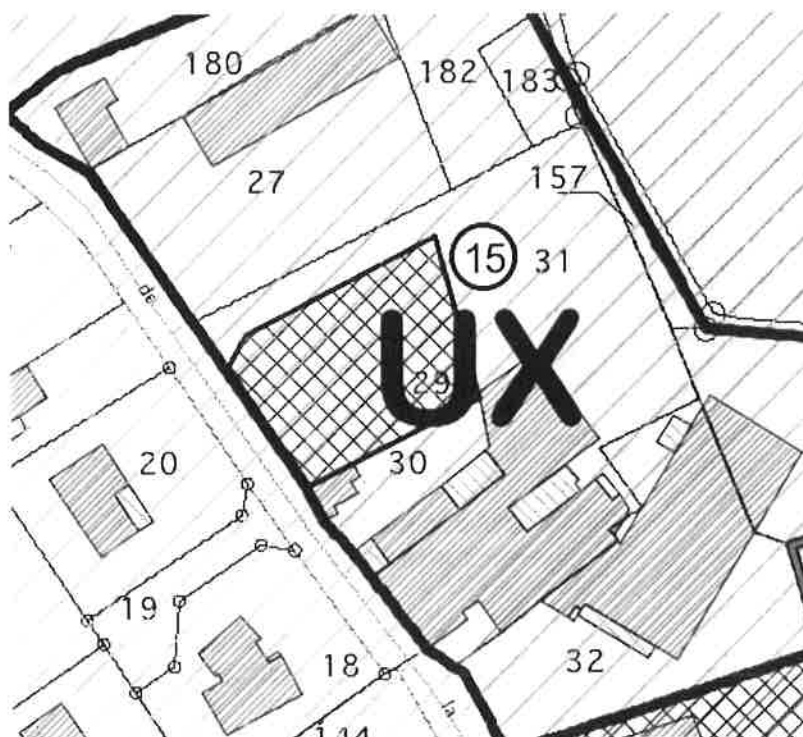
Situation des terrains dans le centre-bourg

De plus, la communauté d'agglomération, CAMVAL, aurait pour projet d'implanter une halte-garderie dans ce secteur. Le besoin de stationnement est donc croissant.

D'autre part, l'entreprise actuellement implantée dans ce secteur n'a pas de besoins d'extension de ses bâtiments.

Enfin, la commune est en cours d'acquisition de la parcelle 30.

La commune souhaite créer un emplacement réservé pour création d'un parking sur la parcelle 29.



Numéro	Désignation de l'opération	Bénéficiaire	Superficie approximative
15	Aménagement d'un parking	Commune	1100 m ²

4 CRÉATION D'UN EMPLACEMENT RÉSERVÉ POUR LIAISON DOUCE

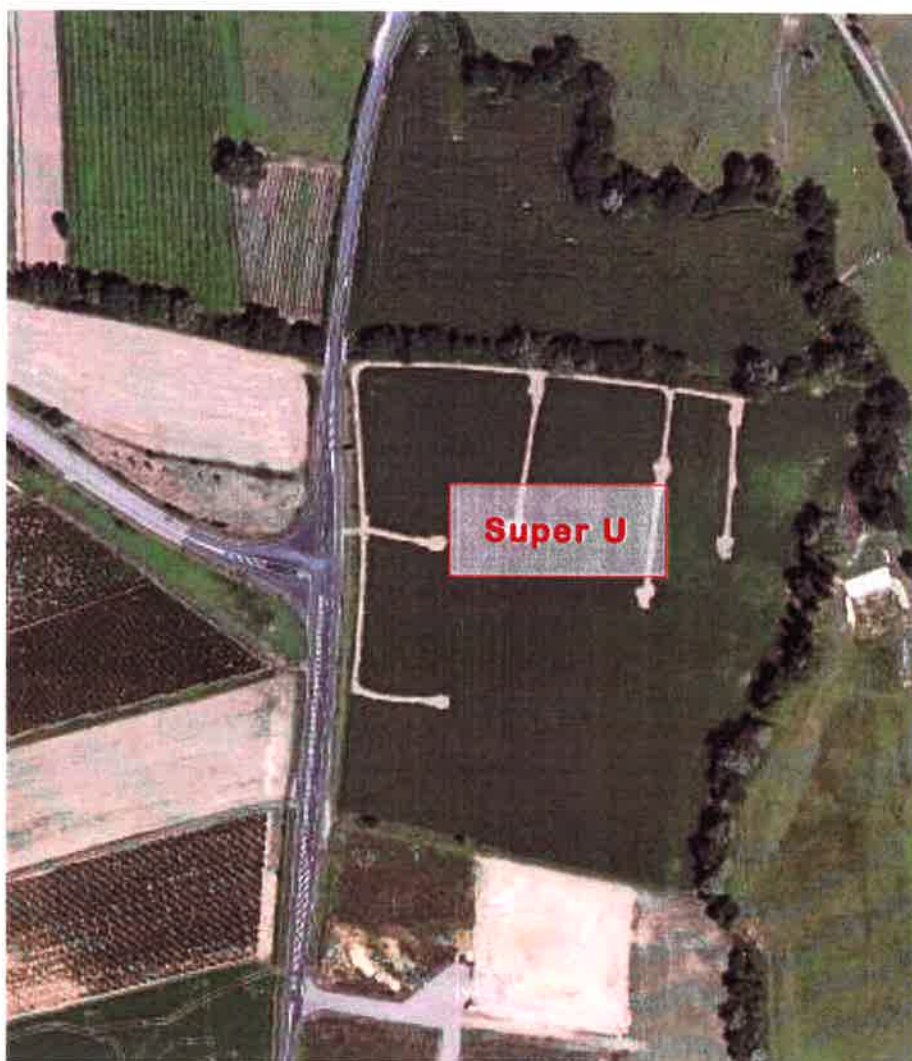
La commune de Prissé accueille depuis quelques temps une moyenne surface commerciale, implantée entre le centre-bourg et la RD17, route de Cluny à Mâcon.

La commune souhaite mettre en place une liaison douce (piétonne, cycle) du bourg vers le supermarché, mais aussi du quartier d'En Cluseau (au nord du rond-point des Deux Roches) vers la surface commerciale.

Il apparaît que du bourg au supermarché, les accotements sont suffisamment large pour créer une liaison douce.

Par contre, du supermarché au rond-point des Deux Roches, il est nécessaire de prévoir un emplacement réservé pour créer cette liaison.

Le PLU actuel montre la présence d'un emplacement réservé n°5 au profit du département pour élargissement de la RD 89. Les travaux ont été réalisés sur la partie Nord (entre le supermarché et le rond-point des deux Roches). Après contact avec le conseil général, cet emplacement réservé doit être supprimé dans ce tronçon, puisqu'il n'a plus lieu d'être. Par ailleurs, la partie Sud, rue de la Poste, est conservée.



Il est donc proposé un nouvel emplacement réservé n°16 pour création de liaison piétonne entre le supermarché et le rond-point des Deux Roches. Il est proposé de prévoir une largeur de 2,5 m.

Le dessin proposé est le suivant :



Il sera décrit ainsi :

Numéro	Désignation de l'opération	Bénéficiaire	Superficie approximative
16	Création d'une liaison douce le long de la RD89	Commune	2,5 m d'emprise

PARTIE 2 :

MODIFICATION DU REGLEMENT

1 MODIFICATION DE L'ARTICLE UE.14

Le règlement définit la zone UE de la façon suivante :

« Les zones UE sont des zones urbaines pavillonnaires de lotissements ou d'implantation spontanées récentes et de densité relativement faible. Elles sont destinées à recevoir essentiellement des habitations individuelles isolées ou groupées, mais peuvent également accueillir des équipements, des commerces et des activités non nuisantes.

L'objectif du P.L.U est de conserver à ses zones le caractère résidentiel, de leur permettre de se densifier dans la mesure des terrains disponibles et de leur assurer une meilleure intégration au paysage naturel ou bâti environnant. »

Toutefois, malgré le caractère « pavillonnaire » dominant, on trouve dans cette zone quelques constructions anciennes, autrefois maisons de vigneron, qui présentent de gros volumes aménageables.

Le PLU prévoit un coefficient d'occupation des sols (COS) de 0,25 dans cette zone. Ce COS limite les possibilités de réhabilitation de ces ensembles bâtis. Ainsi, afin de permettre la réhabilitation ces bâtiments, il est proposé de faire des exceptions pour les travaux d'aménagement, en ne fixant pas de COS. Afin de laisser plus de latitude aux entreprises, le COS pour les bâtiments à usage d'activité est augmenté à 0,5 (au lieu de 0,40).

Après modification, l'article UE.14 sera rédigé comme suit :

Le Coefficient d'Occupation du Sol (COS) est fixé à 0,25 pour les constructions à usage d'habitation et à 0,50 pour les constructions à usage d'activité.

Le COS n'est pas applicable aux constructions ou aménagements des bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers, aux travaux d'aménagement des bâtiments existants dans le volume bâti initial, ni aux équipements d'infrastructure.

2 MODIFICATION DES ARTICLES UD.11, UE.11, UL.11, 1AU1.11, 1AUL.11, A.11 et N.11 - TOITURES

Dans les zones UB, UD, UE, UL, 1AU1, 1AUL, A et N, l'article 11 qui traite des aspects extérieurs et en entre autres des couvertures, prévoit les règles suivantes :

*«- La pente des toits sera comprise entre 25% et 40%.
- Les toitures terrasses sont interdites, les toitures à un seul pan si elles couvrent la totalité des bâtiments principaux, ainsi que les toitures à quatre pans sur les constructions dont la hauteur au faîtage est inférieure à 6 mètres sont interdites ».*

Ces règles interdisent donc la possibilité de toiture végétalisée. La commune souhaite pouvoir donner cette possibilité, qui participe d'une meilleure gestion des eaux de pluie.

Toutefois, la commune souhaite limiter cette possibilité aux bâtiments annexes et à une partie de la surface totale couverte. De plus, la zone UB regroupe la partie ancienne du bourg et des hameaux, présentant une qualité architecturale et patrimoniale. La commune ne souhaite pas autoriser les toitures végétalisées dans cette zone.

Les articles 11 des zones UD, UE, UL, 1AU1, 1AUL, A et N intègre donc désormais, en plus des règles existantes, la nouvelle règle suivante :

« Les toitures végétalisées sont autorisées dans la limite maximum de 30 % de la surface totale couverte, sous réserve d'une bonne intégration de la construction à l'architecture traditionnelle et au site.

Ces toitures végétalisées pourront être sous forme de toitures terrasses ou adopter une pente de toiture autre que la règle générale édictée, dans la limite maximum d'une pente de 40% ».

3 MODIFICATION DES ARTICLES UB.11, UD.11, UE.11 et 1AU1.11 - FACADES

L'article 11 sur les aspects extérieurs de chaque zone traite des façades et de leurs ouvertures. La rédaction actuelle impose des ouvertures plus hautes que larges, et interdit donc les autres types d'ouvertures et en particulier les châssis ronds.

Les éléments d'architecture contemporaines intègrent souvent ce type d'ouverture et la commune souhaite pouvoir les autoriser pour de petites surfaces.

La rédaction actuelle de l'article 11 pour les zones UB, UD, UE et 1AU est :

« Les baies devront présenter des proportions rectangulaires étirées en hauteur ; cette règle ne s'applique pas aux passages nécessitant une certaine largeur tels les porches et portes de garage ou baies coulissantes. »

La nouvelle rédaction est la suivante:

« Les baies devront présenter des proportions rectangulaires étirées en hauteur.

Cette règle ne s'applique pas aux ouvertures en rez-de-chaussée, ni aux passages nécessitant une certaine largeur tels les porches, les portes de garage ou les baies coulissantes.

Cette règle ne s'applique pas aux oeils de bœufs d'un diamètre maximum de 0,60 mètres, ni aux ouvertures d'une superficie de moins de 0,30 m² ».

4 MODIFICATION DE L'ARTICLE 1AU-2

Il a été noté une rédaction de cet article pouvant porter à confusion à l'occasion de l'instruction des permis de construire.

Il est donc nécessaire de clarifier le texte.

La rédaction actuelle de l'article 2 pour la zone 1AU est :

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions particulières :

(...)

*- Les constructions à usage d'habitation, hôtelier, de commerces ou d'artisanat, de bureau ou de service, ne sont admises que si elles sont réalisées dans le cadre des lotissements **et** ensembles de constructions groupées à usage d'habitation,*

La nouvelle rédaction est la suivante:

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions particulières :

(...)

- Les constructions à usage d'habitation, hôtelier, de commerces ou d'artisanat, de bureau ou de service, ne sont admises que si elles sont réalisées dans le cadre des lotissements ou ensembles de constructions groupées à usage d'habitation,

PARTIE 3 :

CONCLUSION

1 - CONCLUSION

La modification du PLU proposée, conformément aux articles L123-13 et L123-19 de la nouvelle loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 :

- ne touche pas à l'économie générale du Plan Local d'Urbanisme
- n'a pas pour effet de réduire un espace boisé classé ou une protection édictée en raison de la valeur agricole des terres, des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels
- ne comporte pas de graves risques de nuisances

Les pièces du présent dossier d'approbation pour la modification du P.L.U. de la commune de Prissé sont :

- Le présent additif au rapport de présentation, présentant les raisons de la modification et l'évolution des différentes pièces du PLU.
- Les plans de zonage modifié
- La liste des emplacements réservés modifié
- L'ensemble du règlement après modification

* * * * *

Le dossier de modification sera notifié, avant l'ouverture de l'enquête publique, au Préfet, au Président du Conseil Général, au Président du Conseil Régional et, le cas échéant, au Président de l'Etablissement public prévu à l'article L122-4, ainsi qu'aux organismes mentionnés à l'article L121-4.

ANNEXE

EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE PRESENTANT LES MODIFICATIONS D'EMPLACEMENTS RESERVES

