

Commune de PRISSE

DÉPARTEMENT DE SAÔNE ET LOIRE

MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

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



1bis – Annexe au Rapport au Présentation Document pour Approbation

Vu pour être annexé à notre délibération en date du 03 SEP. 2013 Le Maire, Michel D'AVENTURE (Nom prénom, Qualité)	PLU approuvé le:	16 Janvier 2007
	1 ^{ère} Modification approuvée le :	07 juillet 2009
	Modification simplifiée approuvée le :	4 octobre 2011
Pour copie conforme, Le Maire	2 ^{ème} Modification du PLU approuvé le :	03 SEP. 2013



SOMMAIRE

SOMMAIRE	1
PRÉSENTATION GÉNÉRALE.....	2
1. HISTORIQUE DU PLAN LOCAL D'URBANISME.....	2
2. LES RAISONS DE LA MODIFICATION	2
PARTIE 1 - PASTILLAGE	3
MISE À JOUR DU PASTILLAGE DES ZONES NH	4
1. INTRODUCTION	4
2. PRINCIPES	4
3. LA PROPOSITION DE PASTILLAGE NH	4
4. LES EXCEPTIONS DE PASTILLAGE NH.....	7
PARTIE 2 - INTEGRATION DE L'ATLAS DES ZONES INONDABLES	8
1. LES ZONES CONCERNEES PAR L'AZI	9
2. LES PARCELLES LIBRES CONCERNEES PAR L'AZI	12
PARTIE 3 - EVOLUTION DE CERTAINES REGLES DU REGLEMENT.....	13
ÉVOLUTION DU RÈGLEMENT.....	14
1. MODIFICATION DE L'ARTICLE N2.....	14
2. MODIFICATION DE L'ARTICLE 11	15
3. INTÉGRATION D'UN NUANCIER	15
PARTIE 4 - EVOLUTION DU SECTEUR AU NORD DU CENTRE BOURG.....	16
ÉVOLUTION DU SECTEUR AU NORD DU CENTRE BOURG.....	17
A. SUPPRESSION DE L'EMPLACEMENT RESERVE N° 14.....	17
B. SUPPRESSION DE L'EMPLACEMENT RESERVE N° 15	18
C. CREATION D'UNE MAISON MEDICALE	19
PARTIE 5 - MODIFICATION DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE.....	22
SERVITUDE DE PROTECTION DES MONUMENTS HISTORIQUES.....	23

PRÉSENTATION GÉNÉRALE

1. 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.

Le PLU a fait l'objet d'une 1^{ère} modification approuvée le 7 juillet 2009 qui avait pour but :

- l'adaptation, re-dimensionnement d'emplacements réservés
- adaptation du règlement

2. Les raisons de la modification

Le conseil municipal a décidé d'engager une modification du PLU pour :

- réparer des erreurs matérielles dans le pastillage en zone naturelle habitée (Nh) au zonage de parcelles déjà construites figurant en zone naturelle simple (N)
- effectuer quelques modifications de règlement
- introduire un nuancier pour les coloris de façades
- intégrer de la connaissance du risque inondation de la Petite Grosne par l'atlas de zone inondable
- Evolution du secteur au Nord du centre bourg
- modification des servitudes d'utilité publique

PARTIE 1

PASTILLAGE

1. Introduction

Lors de la révision du PLU approuvé le 16 janvier 2007, l'habitat dispersé localisé en zone A avait fait l'objet d'un pastillage de secteurs Nh. Ce classement devait permettre l'aménagement des habitations existantes ainsi que le changement de destinations.

En revanche, l'habitat dispersé présent en zone N n'avait pas été différencié.

Aujourd'hui, l'analyse du document d'urbanisme montre un certain dysfonctionnement puisque le PLU ne permet pas le changement de destination des bâtiments en zone N.

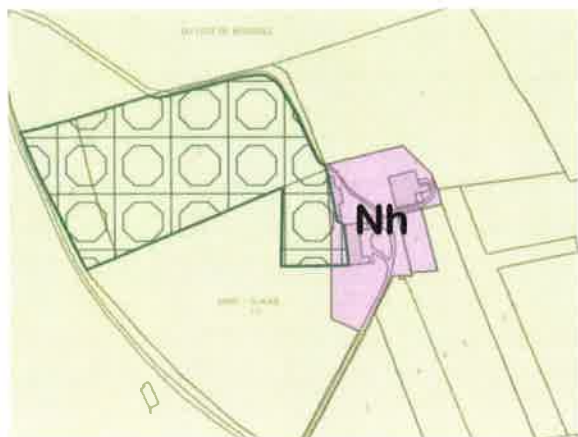
L'un des objectifs de la modification du PLU est de compléter le pastillage des secteurs Nh en zone N.

2. Principes

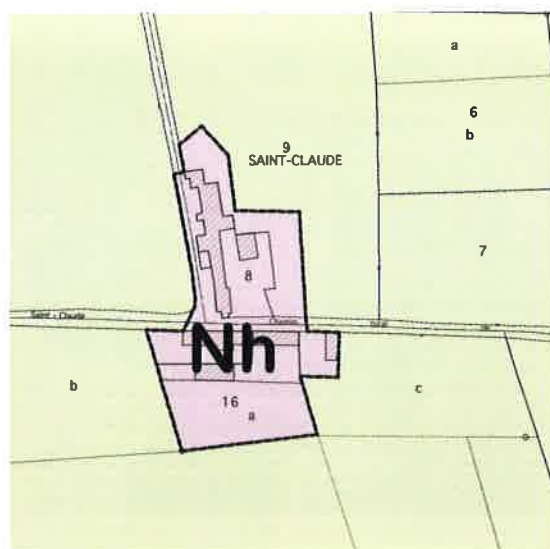
Le pastillage de la zone Nh en zone N est défini au plus près des habitations existantes afin de tenir compte de l'aspect paysager, des vignes, des jardins, ... tout en laissant suffisamment d'espace pour permettre la construction d'annexes et l'évolution des constructions existantes.

3. la proposition de pastillage Nh

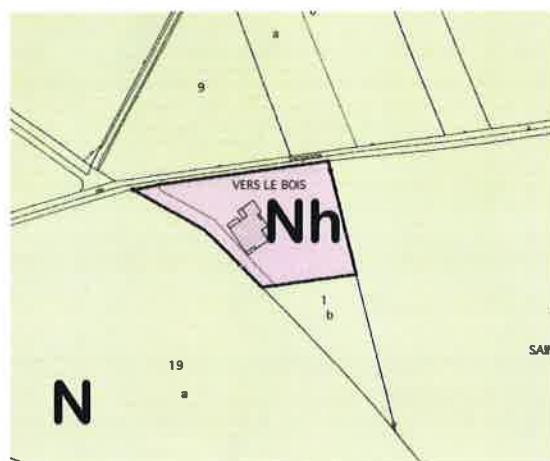
Lieu-dit « Saint Claude »



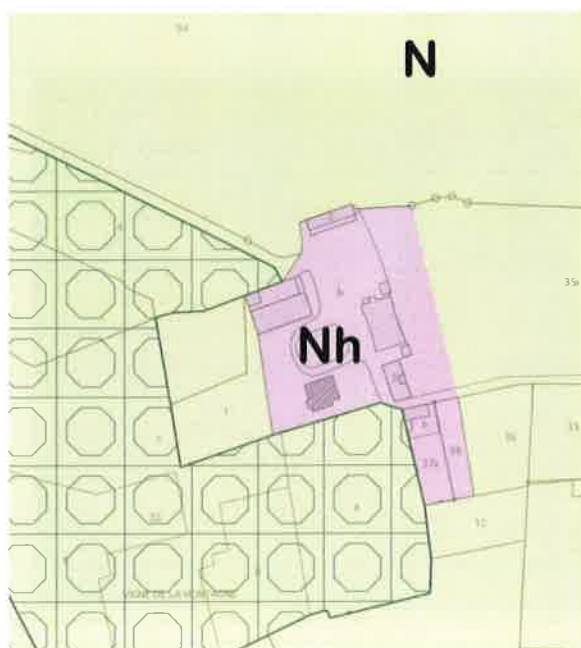
Lieu-dit « Saint Claude »



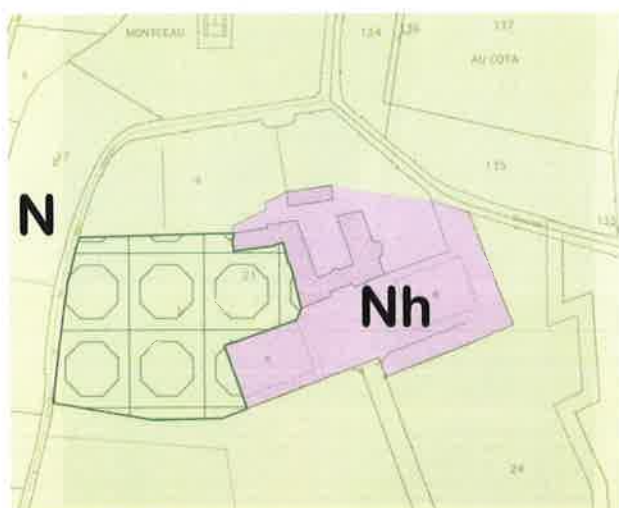
Lieu-dit « Vers le Bois »



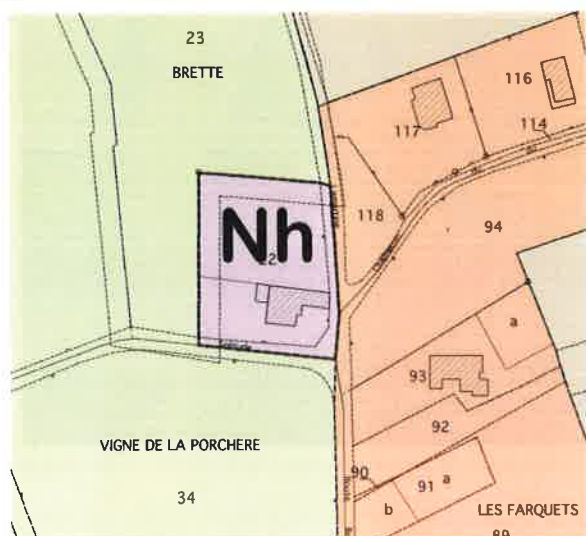
Lieu-dit « Grand Pré de la Combe »



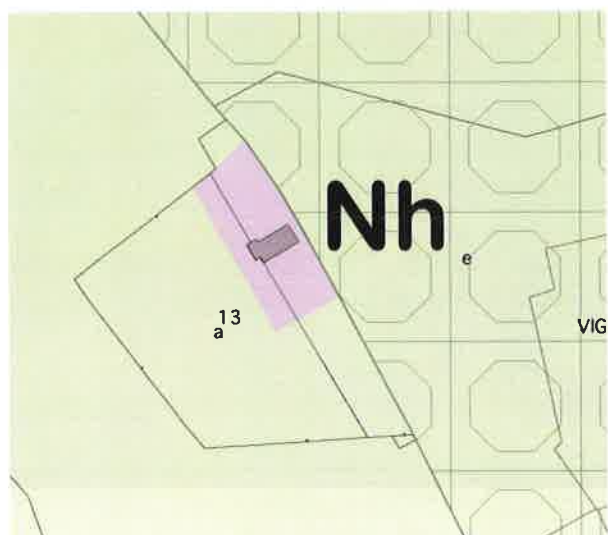
Lieu-dit « Au Clos » = Château de Montceau



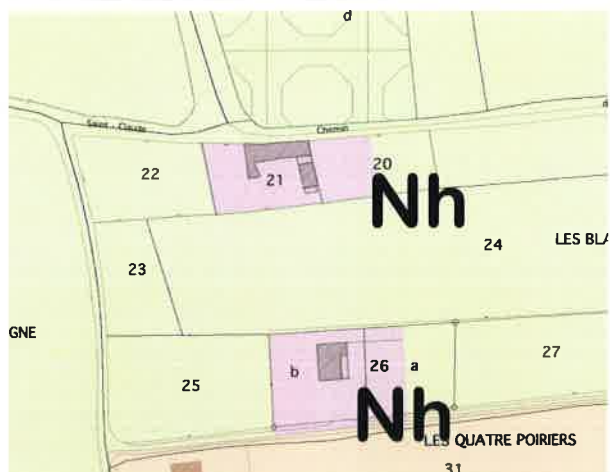
Lieu-dit « Brette »



Lieu-dit « Vigne de la montagne »



Lieu-dit « Les Blanchardes »



4. Les exceptions de pastillage Nh

Trois secteurs ont fait exception à ce pastillage Nh que sont les propriétés aux lieux-dits :

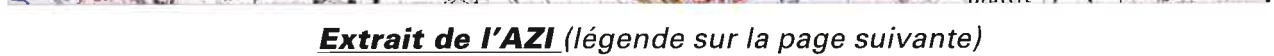
- Pré de la Tour
- Pré de Grosne / Pré du Breuil, ou plus communément appelé « Servignat »
- Pré du Pont, sur lequel il y a un hangar

qui se trouvent en zone inondables telles que définies dans l'atlas des zones inondable de la Petite Grosne.

Dans ces secteurs inondables, la prévention insiste sur la nécessité de ne pas créer de nouveaux obstacles aux écoulements des eaux lors des épisodes de crues. Ainsi ces deux secteurs restent en zone N.

PARTIE 2

INTÉGRATION DE L'ATLAS DES ZONES INONDABLES



LÉGENDE

Encaissants

-  Terrasse alluviale
-  Versants
-  Colluvions
-  Limite plaine alluviale nette
-  Limite plaine alluviale imprécise
-  Ruissellement sur versants

Unités hydrogéomorphologiques

-  Lit mineur
-  Lit moyen
-  Lit majeur
-  Plan d'eau naturel
-  Plan d'eau artificiel
-  Bassins d'orages au fil de l'eau

Eléments d'occupation du sol

-  Ouvrages d'art
-  Seuils, barrages
-  Bâtiments récents
-  Stations d'épuration
-  Remblais
-  Carrières
-  Captage, prise d'eau
-  Camping

Entité hydrographique

-  Cours d'eau
-  Voies d'eau artificielles

Structures secondaires

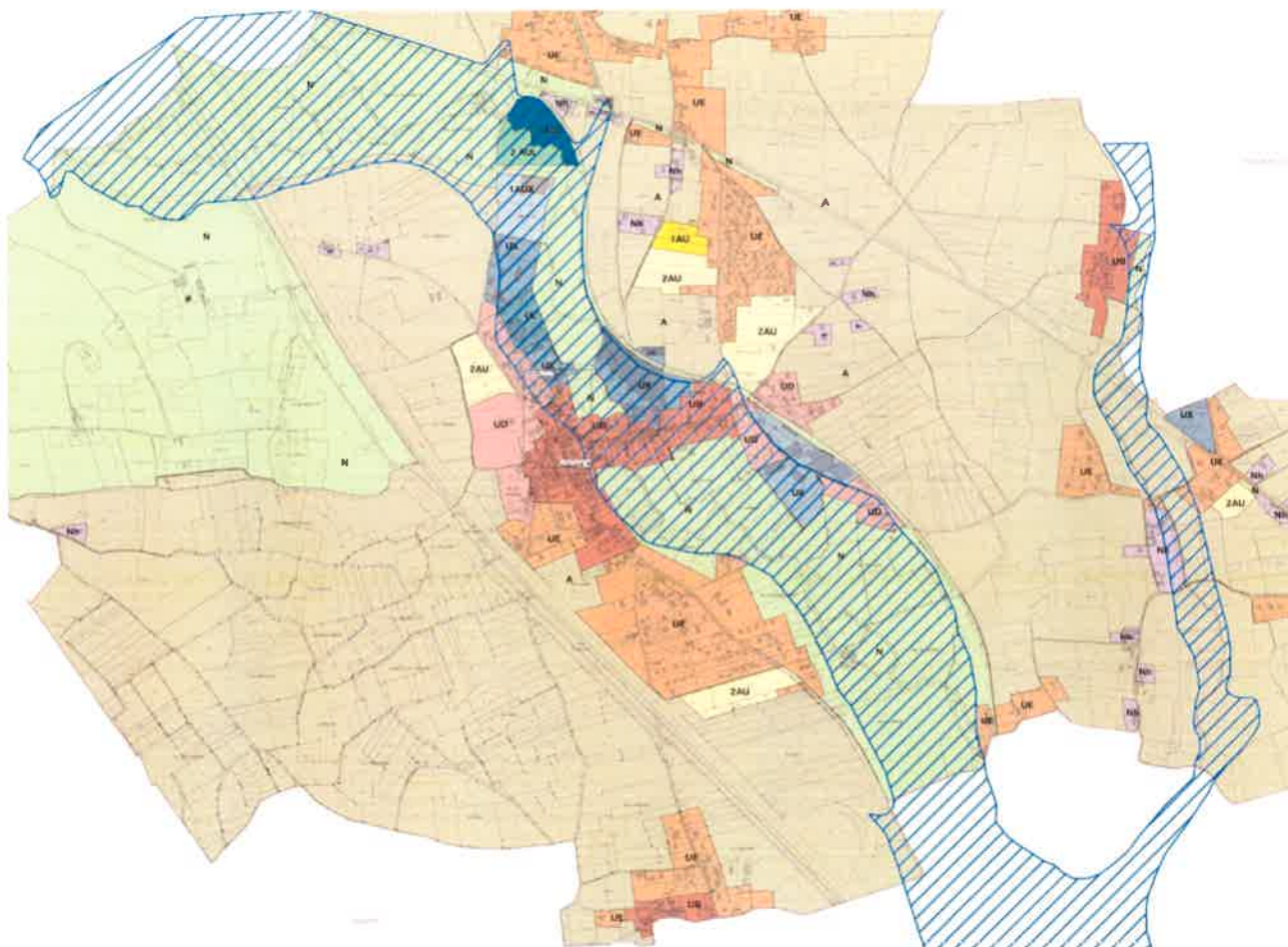
-  Point de débordement
-  Axe d'écoulement en crue
-  Remblais d'infrastructure
-  Lit recalibré
-  Digue
-  Forêt linéaire de berge
-  Forêt de lit moyen
-  Bras de décharge

Structures morphologiques

-  Versants
-  Falaise
-  Talus nets
-  Talus peu marqués
-  Cônes de déjection actifs

Points représentatifs

-  Photos
-  Fiche (PHE)
-  Limite de crue historique connue



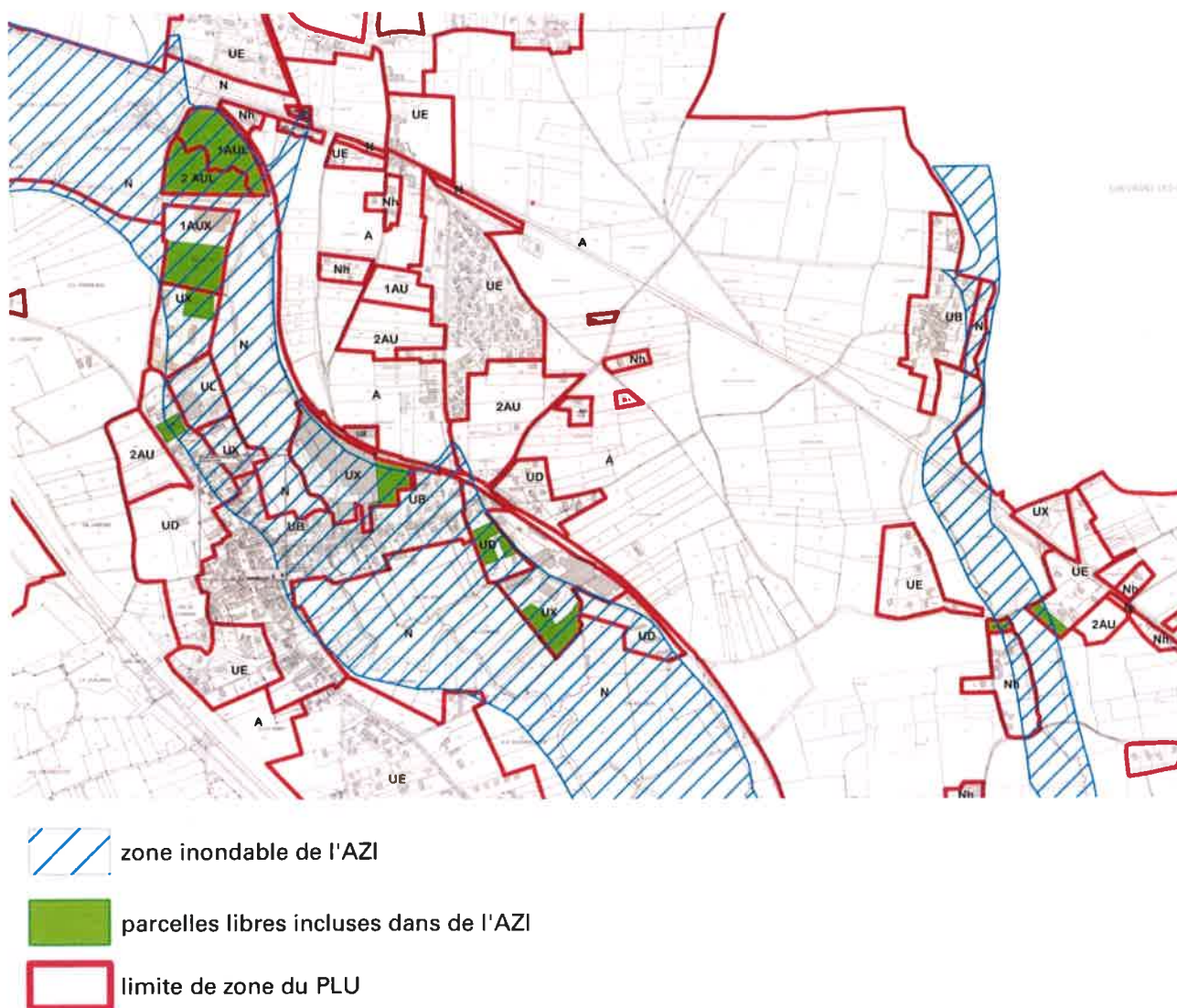
Superposition du PLU et de la zone inondable de l'AZI

La carte précédente montre les différents zones du PLU concernées par les zones inondables de l'atlas des zones inondables ; il s'agit des zones suivantes :

- UB, UD, UE
- UX, 1AUX
- UL, 1AUL, 2AUL
- N, Nh
- 2AU

Ces zones inondables seront identifiées sur le document graphique (plans de zonage) par une trame spécifique.

2. Les parcelles libres concernées par l'AZI



La carte ci-dessus montre qu'il existe encore des espaces libres soumis à l'Atlas des Zones Inondables.

Concernant les prochains permis de construire dans les secteurs considérés comme inondables, une attention devra être portée et des mesures prises pour prévoir les planchers au-dessus des secteurs inondables.

Pour ce faire, le paragraphe suivant sera intégré à l'article 2 du règlement de chacune des zones concernées par le risque d'inondation :

« Dans les secteurs repérés au plan de zonage par une trame spécifique aux risques d'inondation repérés dans l'atlas des zones inondables, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la sécurité ou d'être exposé à des nuisances graves. En tout état de cause les planchers bas des bâtiments devront être positionnés hors crue. »

PARTIE 3

ÉVOLUTION DE CERTAINES RÈGLES DU REGLEMENT

ÉVOLUTION DU RÈGLEMENT

La commune de Prissé souhaite apporter quelques modifications aux règlements du PLU.

Tout d'abord, la commune souhaite compléter le règlement du secteur Nh en autorisant la construction d'annexe.

Puis, il s'agit d'ajouter des nuanciers afin de réglementer plus précisément l'article 11 de toutes les zones et notamment l'aspect des façades et des menuiseries.

1. MODIFICATION DE L'ARTICLE N2

Le secteur Nh admet l'aménagement des habitations existantes ainsi que le changement de destination des anciens bâtiments agricoles.

Actuellement, l'article N2 précise les occupations et utilisations du sol admises dans le secteur Nh :

- « *Le changement de destination des anciens bâtiments d'exploitation.*
- *L'aménagement des constructions d'habitations existantes dans le cadre de volumes initiaux sans création de logements supplémentaires.*
- *La reconstruction à l'identique après sinistre, sans création de nouveau logement.*
- *Les piscines liées à l'habitation dès lors que leur SHOB est inférieure à 60m².*
- *L'extension mesurée des bâtiments existants. »*

Cette règle n'admet pas la construction d'annexe, cette limitation de constructibilité est gênante et peu justifiés dans la mesure où les extensions sont admises et où le pastillage est suffisamment réduit en terme de surface pour maîtriser les impacts paysagers.

D'autre part, la règle « *L'aménagement des constructions d'habitations existantes dans le cadre de volumes initiaux sans création de logements supplémentaires* » ne tient pas compte des enjeux de limitations de la consommation d'espaces naturels et agricoles et la nécessité d'inciter à la réutilisation du bâti existant. Ainsi, la commune souhaite supprimer l'interdiction de création de logement lors de l'aménagement de bâti existant. La seule limitation sera celle des réseaux et de leur capacité.

L'article N2 est donc désormais, rédigé ainsi

- « *Le changement de destination des anciens bâtiments d'exploitation, dans la mesure ou les réseaux existant ou prévus sont en capacité de répondre aux besoins du projet.*
- *L'aménagement des constructions d'habitations existantes dans le cadre de volumes initiaux, dans la mesure ou les réseaux existant ou prévus sont en capacité de répondre aux besoins du projet.*

- La reconstruction à l'identique après sinistre, sans création de nouveau logement.
- Les piscines liées à l'habitation dès lors que leur emprise au sol est inférieure à 60m².
- L'extension mesurée des bâtiments existants, dans la mesure où les réseaux existant ou prévus sont en capacité de répondre aux besoins du projet. »
- La construction d'annexes fonctionnelles, accolées ou non au bâtiment principal, est admise à condition qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone et à condition de s'inscrire dans le respect de l'aspect extérieur ou la hauteur de ces locaux. Les annexes couvriront une emprise au sol maximale de 20 m².

2. MODIFICATION DE L'ARTICLE 11

La commune souhaite assouplir la règle concernant les annexes dans toutes les zones du PLU. En effet, l'article 11 tel qu'il est aujourd'hui rédigé demande que les annexes respectent les mêmes règles d'aspect que les bâtiments principaux. La commune souhaite admettre les abris de jardins avec des règles d'aspect plus souples.

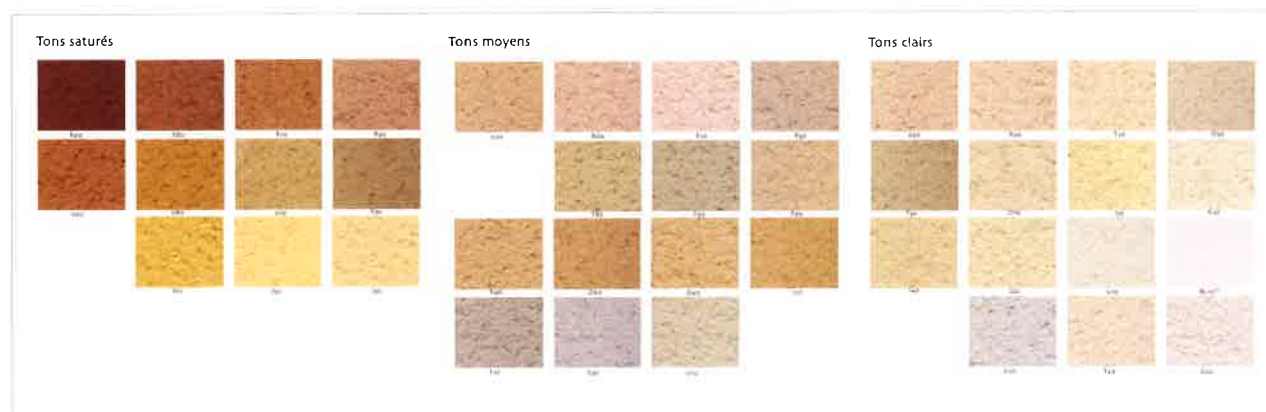
Le paragraphe « extensions et annexes » des articles 11 est ainsi complété :

« les annexes de moins de 10 m2 d'emprise au sol devront présenter une harmonie de couleurs pour les façades et les toitures avec le bâtiment principale. Les teintes des toitures devront être proches de celles de la toiture principale ; les façades seront d'aspect bois naturel ou de teinte proche de celle de la construction principales. »

3. INTÉGRATION D'UN NUANCIER

Pour mieux appréhender les harmonies de couleur de façades, la commune souhaite mettre en place un nuancier de couleur pour les façades. Ce nuancier s'appuie sur les teintes qui se rapprochent de tons traditionnels de la région.

Ce nuancier s'applique à toutes les zones U, AU, A et N, hors bâtiments industriels et agricoles.



Ce nuancier sera intégré au règlement du PLU de Prissé et des échantillons seront disponibles en mairie pour comparaison de la teinte du projet.

PARTIE 4

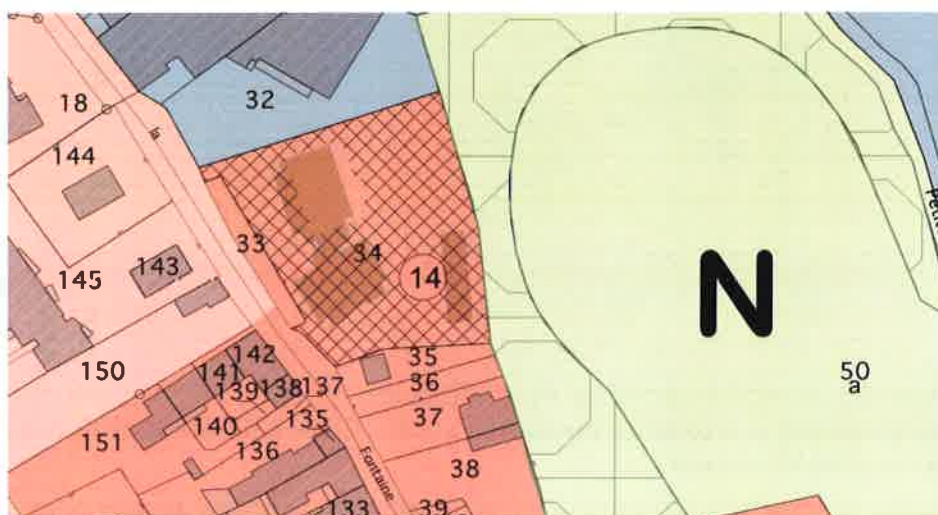
ÉVOLUTION DU SECTEUR AU NORD DU CENTRE BOURG

ÉVOLUTION DU SECTEUR AU NORD DU CENTRE BOURG

Du fait de l'évolution de l'urbanisation du quartier situé au Nord du centre bourg qui aujourd'hui est en train de muter, perdant petit à petit sa vocation de « faubourg industriel » au profit de l'installation de logements et d'équipements et services pour la population (cabinet infirmier, micro crèche, future maison médicale...), la commune de Prissé souhaite faire évoluer le document d'urbanisme et supprimer des emplacements réservés qui n'ont plus de sens aujourd'hui

A. SUPPRESSION DE L'EMPLACEMENT RESERVE N° 14

L'emplacement réservé N°14 a pour objet la « création de logements sociaux et/ou adaptés aux personnes âgées et aux personnes à mobilité réduite », sur une surface de 2600 m².



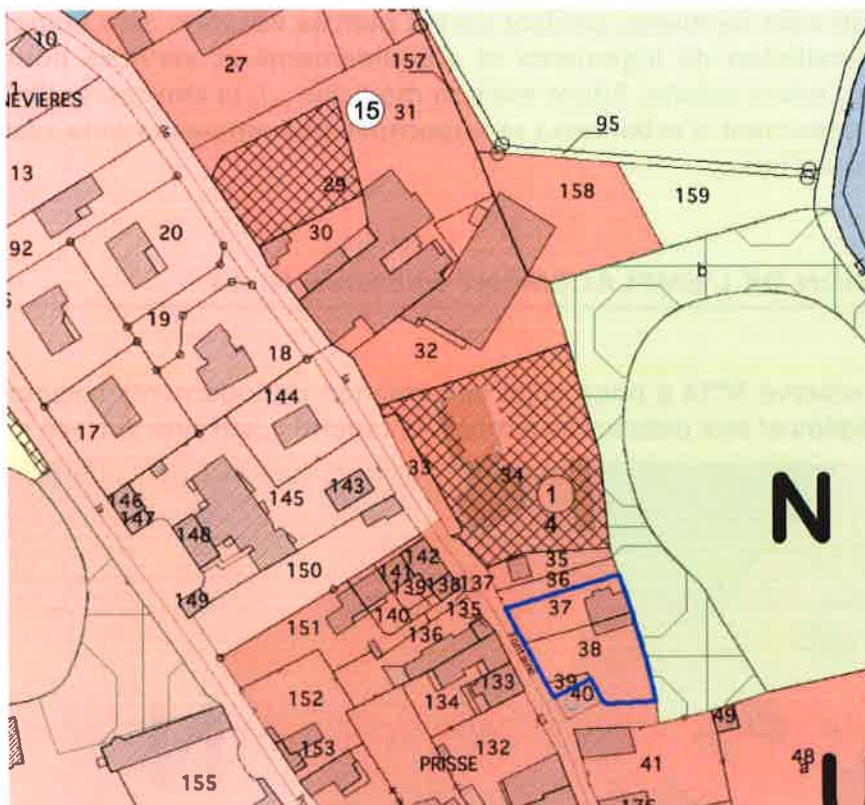
L'opération étant désormais réalisée, l'emplacement réservé n'a plus lieu d'être.



opération réalisée sur l'emplacement N°14

B. SUPPRESSION DE L'EMPLACEMENT RESERVE N° 15

L'emplacement réservé N°15 a pour objet « l'aménagement d'un parking », sur une surface de 1100 m².



Il a été créé lors de la modification du PLU effectuée en 2009 sur la base d'un constat de besoin en stationnement à proximité du centre bourg. Ce besoin étant renforcé par un projet de halte garderie dans le secteur...

Depuis, la commune a pu faire l'acquisition, dans la même rue de parcelles plus proches du centre bourg (entourées de bleu sur le plan ci-dessus) et qui servent aujourd'hui, après démolition d'un bâtiment, au stationnement.



La superficie de ces parcelles représente environ 1200 m², soit l'équivalent de la superficie réservée par l'emplacement réservé N°15.

C. CREATION D'UNE MAISON MEDICALE

De ce fait, l'emplacement réservé n'apparaît plus nécessaire. De plus, la commune envisage la création à cet endroit d'une maison médicale qui viendra compléter l'offre d'équipement de la commune à proximité des logements sociaux récemment construits. En face de la parcelle envisagée pour la maison médicale, se trouve un bâtiment accueillant déjà des infirmiers et des kinésithérapeutes...

Toutefois, cette parcelle se trouve en zone UX, or celle-ci est définie comme « destinée à recevoir des activités industrielles, commerciales, artisanales, hôtelières et de services. ».

Or, du fait de l'évolution de l'urbanisation, elle se situe désormais au sein d'un tissu d'habitat et regroupe des usages diversifiés, habitat, commerces et équipements... Elle contient aussi une friche d'un entrepôt...

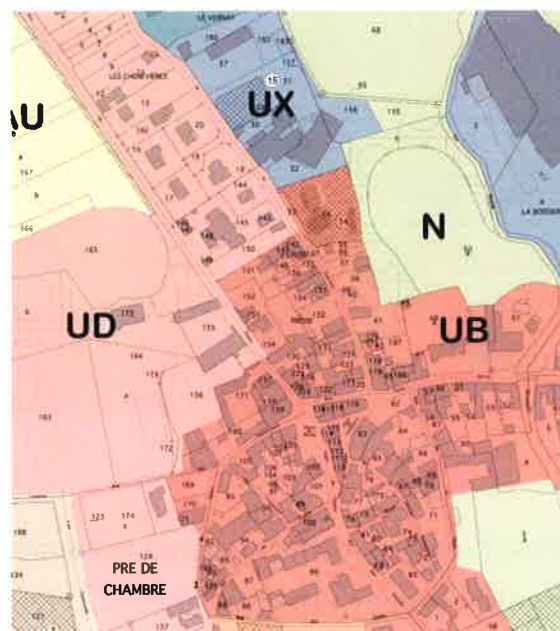
Logements sociaux récemment construits



Parcelle prévue pour la maison médicale

Friche d'activité

Compte tenu de sa localisation et de ses évolutions futures, il est nécessaire de permettre une recomposition de cette zone s'intégrant dans un objectif de d'urbanisme durable afin qu'elle puisse s'inscrire dans le prolongement de trame dense bâtie du centre ancien dont elle est le prolongement naturel...



L'évolution de la vocation de cette zone conduit à la classer plutôt en zone UB correspondant aux ensembles anciens d'habitat groupé de la commune dont ce secteur devrait être le prolongement. On notera d'ailleurs que les logements sociaux récemment construits se sont aménagés dans le cadre réglementaire de la zone UB...

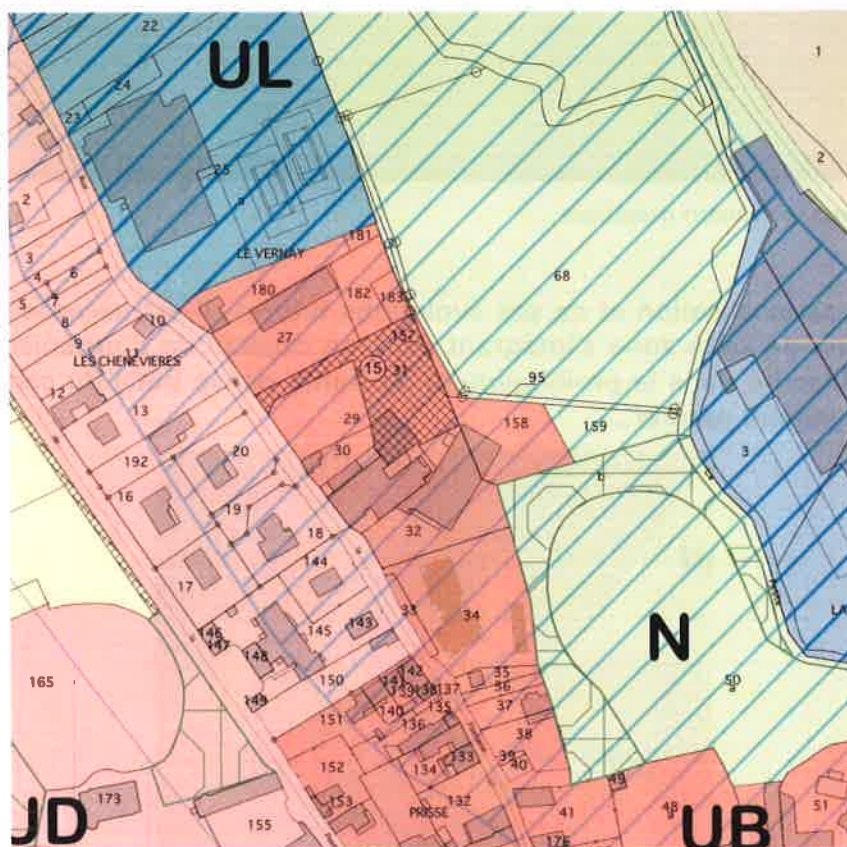
Les grands principes du règlement de la zone UB correspondent bien à la vocation de ce secteur :

- Mixité des fonctions, à l'exception de l'industrie et des activités nuisantes
- Implantation possible à l'alignement des voies
- Hauteur maximale des constructions de 11 mètres (soit R+2)
- COS de 1

Toutefois, la création de la maison médicale va créer de nouveaux besoins en stationnement, de même que l'évolution générale de ce secteur en UB avec possibilité de création de nouveaux logements, c'est pourquoi il est prévu l'inscription d'un nouvel emplacement réservé sur le terrain autour de l'emplacement prévu pour la maison médicale.

Ce nouvel emplacement réservé N°15 (remplaçant le précédent) a pour objet la création de stationnement et d'espaces publics. Il représente une superficie de 1911 m².

Le nouveau zonage de ce secteur, après agrandissement de la zone UB et création du nouvel emplacement réservé N°15, sera donc :



Cette évolution du zonage modifie légèrement le tableau des superficies des zones du PLU. Le nouveau tableau est présenté à la page suivante.

Zones	Superficie totale en ha	
	PLU	Après modif N°2
UB	30,44	31,54
UD	13,42	13,42
UE	70,83	70,83
UL	1,59	1,59
UX	13,68	12,58
Total zones U	129,96	129,96
1AU	1,17	1,17
1AUL	1,89	1,89
1AUx	2,80	2,80
2AU	12,63	12,63
2AUL	1,61	1,61
Total zones NA/AU	20,1	20,1
A	663,67	663,67
Total zones A	636,67	663,67
N	271,27	271,27
Total zones N	271,27	271,27
SUPERFICIE TOTALE DE LA COMMUNE	1085 ha	

PARTIE 5

MODIFICATION DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Servitude de protection des monuments historiques

La commune de Prissé comporte deux monuments historiques :

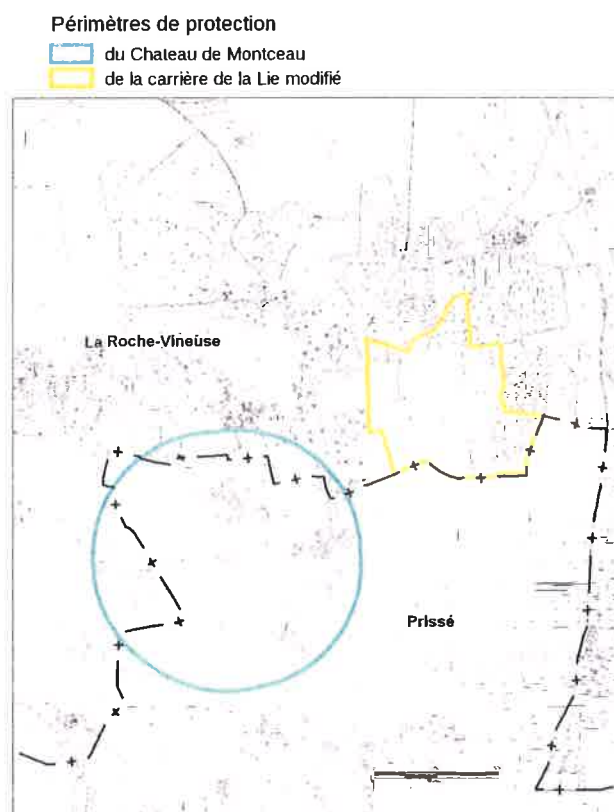
- Château de Monceau (ISMH : 1^{er} octobre 1941)
- Salon de Verduze dit « Salon de Dieu » (SI : 10 octobre 1936)

Le territoire est aussi concerné par le débord du périmètre de protection des carrières de « La Lie » (ISNH : 12 janvier 2011), situé sur le territoire de la Roche-Vineuse.

L'architecte des Bâtiments de France et la commune de la Roche Vineuse ont engagé la procédure de modification du périmètre de protection. Ainsi avec ce nouveau périmètre qui se limite à environ 50 m autour des fronts de taille de la carrière.

Cette modification se traduit par la levée de la protection sur le territoire de Prissé.

Plan du périmètre de protection après modification



Toutefois, étant donnée que ce périmètre de protection n'apparaissait ni sur le plan des servitudes d'utilité publiques ni dans la liste des servitudes d'utilité publiques du document d'urbanisme opposable, il n'y a pas lieu de modifier ces deux documents lors de cette modification.