



Prissé



Avril 2024

Prissé



Modification n°3 du PLU

Prissé

Additif au rapport de présentation -
Approbation



MOSAÏQUE
ENVIRONNEMENT
Conseil & Expertise

Rédaction : Étienne POULACHON

Cartographie : Étienne POULACHON



Agence Mosaïque Environnement

111 rue du 1er Mars 1943 - 69100 Villeurbanne tél. 04.78.03.18.18 - fax 04.78.03.71.51

agence@mosaique-environnement.com - www.mosaique-environnement.com

SCOP à capital variable – RCS 418 353 439 LYON

Sommaire

Chapitre I. Contexte réglementaire	1
Chapitre II. Présentation générale.....	3
I : La situation	4
II : Historique du document d'urbanisme	4
III : Les raisons de la modification.....	5
IV : La procédure de modification de droit commun.....	6
V : Déroulement de la procédure.....	7
Chapitre III. Modification du règlement.....	12
I : Assouplir les règles concernant les toitures.....	13
II : Assouplir la règle concernant les dimensions des ouvertures sur façade	19
III : Autoriser l'implantation des constructions en limite de la zone Agricole	25
IV : Modifier la règle sur les déblais/remblais	26
V : Autoriser à ne pas intégrer les balcons à la façade du bâtiment	27
VI : Supprimer la notion de limite séparative « latérale » à l'article 7, dans LES ZONES UB, UD et UE	28
VII : Proposer que les annexes aient une architecture « en harmonie » avec la construction existante plutôt qu'« identique ».....	29
VIII : Adapter les destination autorisées, dans la zone UX destiné aux activités, afin que les entrepôts puissent être autorisés.....	30
IX : En zone A, augmenter la hauteur maximale prévue à 9 mètres pour les constructions à destination d'habitat.....	31
X : Mention du périmètre de protection lié au Monument Historique	31
XI : En zone A, augmenter la hauteur maximale prévue à 9 mètres pour les constructions à destination d'habitat.....	32
Chapitre IV. Modification du plan de zonage et création d'un cahier de changements de destination.....	33
I : Changement de destination n°1	34
II : Changement de destination n°2.....	35
III : Changement de destination n°3.....	36
IV : Changement de destination n°4	37
V : Changement de destination n°5	38

VI : Changement de destination n°6	39
VII : Changement de destination n°7	40
VIII : Changement de destination n°8	41
IX : Changement de destination n°9	42
X : Changement de destination n°10	43
XI : Changement de destination n°11	44
XII : Changement de destination n°12	45
Chapitre V. Modification du plan de zonage et du cahier des Emplacements Réservés	46
I : L'emplacement réservé n°2 sur le plan de zonage	47
II : L'emplacement réservé n°7 sur le plan de zonage	48
III : L'emplacement réservé n°11 sur le plan de zonage	49
IV : Modification du cahier des Emplacements REserves	50
Chapitre VI. Modification du plan de zonage et création d'un cahier des L.151-19	52
Chapitre VII. Incidences du projet sur l'environnement	57
I : Site natura 2000	58
II : ZNIEFF	59
III : Continuités écologiques	61
IV : Zones humides	64
V : Incidences de la modification du PLU sur l'environnement	65
Incidences de la modification du PLU sur la consommation d'espace	65
Incidences de la modification du PLU sur le paysage	65
Incidences de la modification du PLU sur la biodiversité et les milieux naturels	65
Incidences de la modification du PLU sur la ressource en eau	66
Incidences de la modification du PLU sur l'assainissement	66
Incidences de la modification du PLU sur l'énergie et le climat	66
Incidences de la modification du PLU sur les pollutions et les nuisances	66
Chapitre VIII. Conclusion	67



Chapitre I. Contexte réglementaire



Le présent document a pour objet de compléter le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de **Prissé** et de présenter les évolutions apportées au dit PLU, à l'occasion de sa modification N°3, conformément aux dispositions de l'article 153-36 du Code de l'Urbanisme.

Article L153-36 :

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »

Article L153-40 :

« Avant l'ouverture de l'enquête publique **ou avant la mise à disposition du public** du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9. »

Article L153-41

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.

Article L153-43

À l'issue de l'enquête publique, 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.



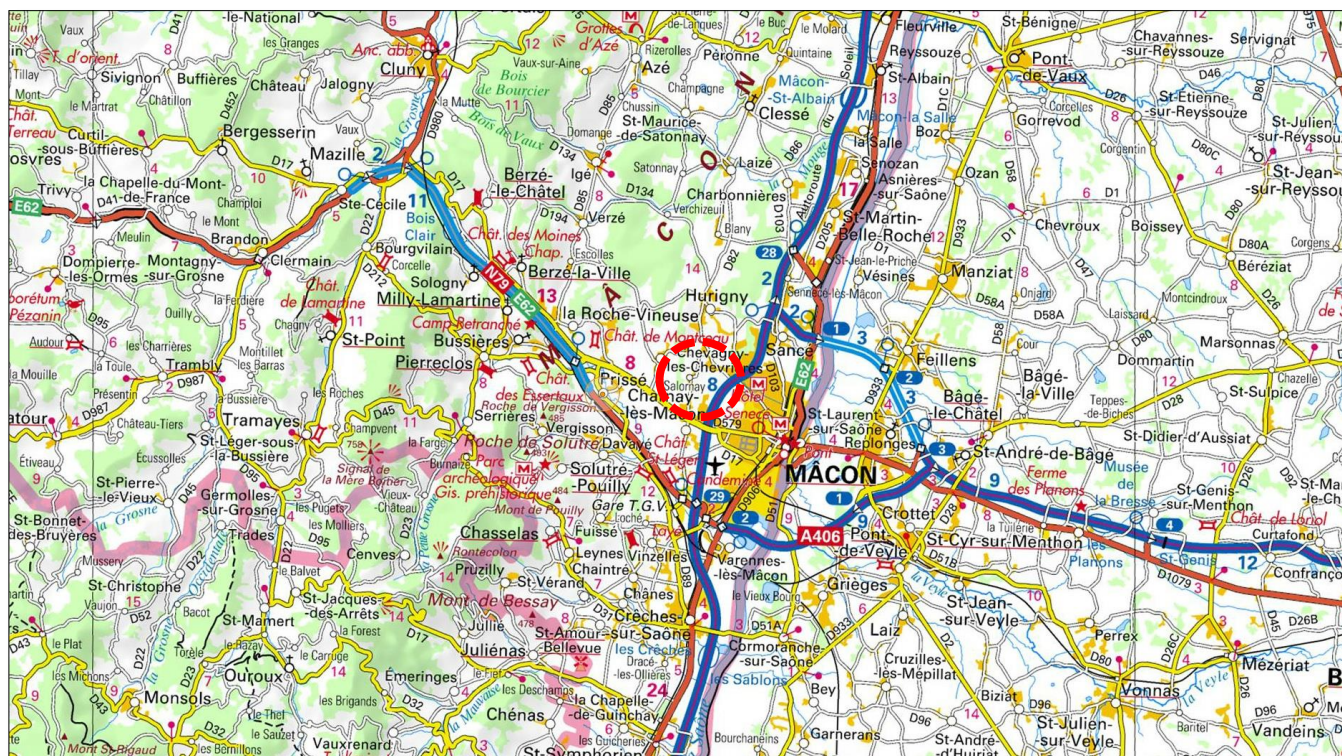
Chapitre II. **Présentation générale**

2



I : LA SITUATION

La commune de **PRISSÉ** se situe dans le département de Saône-et-Loire à moins de 10km de la ville de Mâcon. En 2019, la commune comptait environ 1 910 habitants (Données INSEE). Elle fait partie de Mâconnais Beaujolais Agglomération.



Localisation de la commune de Prissé, IGN Géoportail

II : HISTORIQUE DU DOCUMENT D'URBANISME

La commune de **Prissé** a approuvé la **révision de son Plan d'Occupation des Sols en Plan Local d'Urbanisme par délibération du Conseil Municipal 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

La PLU a fait l'objet d'une **modification simplifiée N°1 approuvée le 4 octobre 2011** qui avait pour but :

- De corriger une erreur matérielle.

Le PLU a fait l'objet d'une **2^{ème} modification approuvée le 3 septembre 2013** qui avait pour but :

- 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
- Évolution du secteur au Nord du centre bourg
- Modification des servitudes d'utilité publique

Le PLU a fait l'objet d'une **révision avec examen conjoint approuvée le 7 juillet 2015** qui avait pour but :

- Régler de petites incohérences au niveau du zonage

De même, le PLU a fait l'objet d'une **modification simplifiée N°2 approuvée le 7 juin 2016** qui avait pour but :

- Permettre la réalisation d'un système d'assainissement autonome en zone UX

Enfin, le PLU a fait l'objet d'une **modification simplifiée N°3 approuvée le 16 janvier 2018** qui avait pour but :

- Établir des corrections concernant le règlement

III : LES RAISONS DE LA MODIFICATION

Adaptations du règlement

Au cours de ces dernières années d'utilisation du PLU, la commune s'est aperçue de quelques dysfonctionnements ou oublis dans le règlement. Aujourd'hui, la collectivité souhaite apporter des évolutions au règlement écrit concernant l'architecture et la morphologie urbaine, notamment pour être plus au fait des nouvelles « tendances » en matière d'architecture et de matériaux.

- Assouplir la règle concernant les pentes de toitures pour les éléments de type pergola, car-port et les constructions de moins de 20m².
- Assouplir les règles concernant les matériaux utilisés pour les toitures, notamment pour les éléments inférieurs à 20 m².
- Assouplir la règle sur les toitures végétalisées et autoriser les toitures plates.
- Clarifier la règle concernant les lucarnes en toiture
- Assouplir la règle concernant les dimensions des ouvertures, particulièrement sur l'obligation d'avoir des ouvertures plus hautes que larges et sur les dimensions d'un œil de bœuf.
- Autoriser l'implantation des constructions en limite de la zone Agricole.
- Modifier la règle sur les déblais/remblais.
- Autoriser à ne pas intégrer les balcons à la façade du bâtiment.
- Supprimer la notion de limite séparative « latérale » à l'article 7, dans les zones UB, UD et UE.
- Proposer que les annexes aient une architecture « en harmonie » avec la construction existante plutôt qu'« identique ».
- Adapter les destinations autorisées, dans la zone Ux destinée aux activités, afin que les entrepôts puissent être autorisés.
- En zone A, augmenter la hauteur maximale prévue à 9 mètres pour les constructions à destination d'habitation.

Modification du plan de zonage et création d'un cahier de changements de destination

En matière de réhabilitation de bâtiments, nombreux sont les habitants souhaitant transformer d'anciens bâtiments agricoles, industriels ou autre, en zone A ou N, en habitation dans le but d'investir du potentiel déjà bâti et de conserver un certain cachet et une authenticité à leur projet. Par ailleurs, actuellement, le plan de zonage n'identifie aucun bâtiment faisant l'objet d'un changement de destination en zone A ou N, et dans cette logique, aucun cahier de changement de destination n'a été créé.

La commune souhaiterait, ainsi, faire évoluer ce principe en distinguant des bâtiments, faisant l'objet d'un changement de destination en zone A ou N, sur le plan de zonage et permettre la création d'un cahier récapitulatif.

Modification du plan de zonage et du cahier des Emplacements Réservés

La collectivité n'a plus de raison de préserver l'Emplacement Réservé n°2 destiné à l'aménagement d'un bâtiment périscolaire, à la suite de sa réalisation sur un emplacement autre. En ce sens, elle est tenue d'effectuer une modification du plan de zonage et du cahier des Emplacements Réservés. Dans le cas contraire, les propriétaires dont les parcelles seraient grevées par la servitude pourraient continuer de mettre en demeure la collectivité pour l'acquisition de leur terrain. De même, à la suite de leur réalisation, les Emplacements Réservés n°7 et n°11 se devront d'être supprimés.

En ce sens, cette procédure de modification permettra d'actualiser les Emplacements Réservés, notamment de supprimer celui n°2, n°7 et n°11.

Modification du plan de zonage et création d'un cahier des L.151-19

La collectivité, en lien avec le Grand Site de France, souhaite établir une préservation et une identification des éléments de paysage à conserver, à mettre en valeur ou voir, même, à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique et/ou architectural (outil L.151-19 du CU). Ici, cette préservation s'établira exclusivement sur les ouvrages de pierre sèche.

En ce sens, ces éléments seront traduits dans le plan de zonage et un cahier des L.151-19 sera créé pour entrevoir plus précisément ces derniers.

IV : LA PROCÉDURE DE MODIFICATION DE DROIT COMMUN

Une modification

De fait, il est possible de prévoir cette évolution dans le cadre d'une modification du PLU telle qu'elle est prévue par l'article L153-41 puisque l'évolution du document n'aura pas pour effet de :

- Changer les orientations définies dans le projet d'aménagement et de développement durable ;
- Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle ou forestière ;
- Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Elle ne relève pas d'une procédure de révision du PLU et peut s'inscrire dans le cadre de l'article L153-36 du Code de l'Urbanisme qui stipule :

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »

Avec enquête publique

Cette modification pouvant avoir pour effet de « majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan », elle ne peut être effectuée selon une procédure simplifiée.

Elle fera, donc, l'objet d'une procédure avec enquête publique.

L'article L153-40 dispose que :

« Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées (...) ».

En ce sens, la commune demandera la nomination d'un commissaire enquêteur auprès du tribunal administratif et organisera l'enquête publique.

Demande au « Cas par cas »

Une demande au « cas par cas » devra être faite auprès de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAE) pour savoir si la modification est soumise, ou non, à évaluation environnementale (anticipation du décret à paraître faisant suite à la décision du conseil d'État du 19 juillet 2017).

La MRAE dispose de deux mois pour faire connaître sa décision.

V : DÉROULEMENT DE LA PROCÉDURE

La modification n°3 du PLU de Prissé a été prescrite par un arrêté en date du 11 Octobre 2023.

Demande « cas par cas » auprès de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAE)

Une demande dite « cas par cas » a été faite auprès de la MRAE afin de savoir si celle-ci considèrerait nécessaire la réalisation d'une évaluation environnementale.

Dans son avis en date du 29 septembre 2023, la MRAE a indiqué que le projet n'était pas soumis à évaluation environnementale. De fait, la commune a pris la délibération n°321/220, en date de 07 Novembre 2023, exprimant l'absence de nécessité d'établir une évaluation environnementale sur cette présente procédure.

Notification du dossier

Le dossier de modification N°3 du PLU a été parallèlement notifié à l'ensemble des Personnes Publiques Associées. Dans ce cadre six avis ont été reçus de la préfecture, du département de Saône-et-Loire, de Mâconnais-Beaujolais Agglomération, de la Chambre d'Agriculture, de l'Institut National de l'Origine et de la Qualité et de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers.

Avis de l'État

L'État a fait part :

D'une réserve d'ordre réglementaire :

- Sur la justification des changements opérés, en particulier sur le règlement ;
- Sur la cohérence et le respect du bâti traditionnel dont les balcons et escaliers extérieurs sont intégrés au volume bâti ;
- Sur la cohérence et le respect du bâti traditionnel dont les baies sont plus hautes que larges ;
- Sur la cohérence et le respect du bâti traditionnel dont les enduits sont de teinte ocre beige ;
- Sur l'intégration dans le paysage des bâtiments, en particulier sur les déblais et remblais ;
- Sur la prise en compte du périmètre de protection du Monument Historique du château de Montceau ;

D'une réserve d'ordre juridique :

- Sur la formulation et la terminologie employée, notamment concernant les pergolas, vérandas et les mouvements de toit ;
- Sur l'articulation entre les différentes règles, notamment sur la précision de ces règles et l'absence de contradiction sur les toitures et les annexes ;

D'une remarque d'ordre qualitative :

- Sur la mise en place de prescription de nature à préserver la conservation/restauration des ouvrages en pierre sèche ;
- Sur la prise en compte des choix architecturaux dans le périmètre de protection du Monument Historique du château de Montceau ;

D'une remarque de forme :

- Sur la cohérence de la numérotation des emplacements réservés sur le plan de zonage et le cahier des emplacements réservés ;

Avis du département de Saône-et-Loire

Le département de Saône-et-Loire émet un **avis favorable** sans remarques sur le projet de modification n°3.

Avis de Mâconnais-Beaujolais Agglomération

L'agglomération Mâconnais-Beaujolais a fait part d'un avis favorable au projet mais souhaite que soit prises en compte les remarques suivantes :

- Sur la bonne compatibilité entre les bâtiments repérés au titre des changements de destination et le traitement des eaux usées ;
- Sur la bonne définition des termes « vérandas » et « pergolas » ;
- Sur la bonne prise en compte de la mention « être en harmonie avec les façades des bâtiments avoisinants » par les services instructeurs ;
- Sur l'harmonisation réglementaires des toitures terrasses entre la règle générale et les exceptions ;

- Sur la cohérence entre le nuancier mis en place et les règles définies pour le coloris des façades ;
- Sur l'absence de mention des changements de destinations dans le règlement des zones A et N ;
- Sur l'absence de référence au plan de zonage et à une annexe spécifique des ouvrages en pierre sèche repéré au titre du L151-19 du Code de l'Urbanisme ;

Avis de la Chambre d'Agriculture

La Chambre d'Agriculture émet un **avis favorable** sans remarques sur le projet de modification n°3.

Avis de l'Institut National de l'Origine et de la Qualité

L'INAO émet un **avis favorable** sans remarques sur le projet de modification n°3.

Avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers

La CDPENAF émet un **avis favorable** sans remarques sur le projet de modification n°3.

Observations faites lors de l'enquête publique

L'enquête publique s'est déroulée du 19 Février au 19 Mars inclus. Lors de l'enquête publique, 6 demandes ont été formalisées sur voie électronique (email) et 2 demandes ont fait l'objet de courrier, soit 8 demandes en totalité.

De nombreuses remarques concernaient des sujets n'entrant pas dans le champ de la modification.

- 7 remarques concernaient des demandes liées à des emplacements réservés n'ayant pas fait l'objet de modification ;
- 2 remarques concernaient la demande du passage en constructible de parcelles en zone A
- 2 remarques concernaient le projet d'habitat sur une zone 2AU liée à une Zone d'Aménagement Concertée ;
- 1 remarque concernant l'absence de limite d'hauteur pour les bâtiments à usage agricole en zone A ;

D'autres concernaient des sujets entrant dans le champ de la modification.

- 1 demande d'information suite aux nouvelles règles d'implantation en limites séparatives de la zone UE ;
- 2 remarques concernaient l'implantation des constructions en limites séparatives en zone A ;
- 2 demandes d'information concernant les changements de destination notamment leur critère de sélection et leur incidence sur les réseaux ;
- 1 remarque concernant une erreur liée à la dénomination de la localisation d'un emplacement réservé ;

Conclusion du commissaire enquêteur

En conclusion de son rapport, le commissaire enquêteur a ainsi formulé son avis :

« J'émet un **AVIS FAVORABLE** relatif au projet de Modification de Droit Commun n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Prissé soumis à la présente Enquête Publique.

Cet avis est assorti de la réserve suivante ; le cahier des Emplacements Réservés manque de clarté et est incompréhensible du public, il est inexploitable en l'état et devra être revu intégralement. »

Corrections apportées au dossier

Suite à l'avis de la MRAe, aux avis des Personnes Publiques Associées, aux observations du public et au rapport et avis de Monsieur le Commissaire enquêteur, le conseil municipal a décidé d'apporter les corrections suivantes au dossier :

Révision du cahier des Emplacements Réservés

Suite à la réserve émise par le commissaire enquêteur et à une remarque liée à l'enquête publique, le cahier des emplacements réservés sera repris pour faciliter sa compréhension et reprendre la mauvaise appellation d'un emplacement réservé, notamment le n°8.

Justification des éléments modifiés dans la présente procédure

Suite à la remarque de l'État portant sur la nécessité d'apporter une meilleure justification des différents changements apportés par cette présente modification, il conviendra de reprendre chacun des points pour argumenter de façon satisfaisante les volontés et attentes de la collectivité.

Cohérence et respect du bâti traditionnel dont les balcons et escaliers extérieurs sont intégrés au volume bâti

La remarque de l'État porte directement sur le fait d'intégrer les balcons et les escaliers extérieurs aux volumes des bâtiments, en particulier dans la zone UB du centre-bourg patrimonial. Par ailleurs la collectivité a décidé de laisser plus de souplesse quant à cette implantation. En effet, cette décision concerne particulièrement la construction nouvelle de logements intermédiaires ou collectifs en zone UB. En lien avec la demande de nombreux aménageurs et les attentes contemporaines des habitants, la règle d'intégration des balcons et escaliers aux volumes bâtis sera modifiée pour optimiser la surface de plancher et la densité résidentielle sur ces opérations nouvellement créées.

Cohérence et respect du bâti traditionnel dont les baies sont plus hautes que larges

Suite à la remarque de l'État et de l'agglomération Mâconnais-Beaujolais portant sur la bonne conception des ouvertures en zone UB de centre-bourg patrimonial (plus haute que large) et le bon traitement par les services instructeurs, la collectivité a décidé de laisser plus de souplesse en établissant une règle interprétative en lien avec l'environnement bâti et en dissociant les percements sur l'existant, les opérations de réhabilitation (règle interprétative) de la création d'un nouveau bâtiment (absence de règle).

Cohérence et respect du bâti traditionnel dont les enduits sont de teintes ocre et beige

Suite aux remarques de l'État et de l'agglomération Mâconnais-Beaujolais concernant les coloris d'enduits autorisés en façade particulièrement en zone UB de centre-bourg patrimonial, la collectivité, dans une logique de préservation du paysage bâti de la centralité, a décidé d'établir deux nuanciers distincts, l'un exclusivement pour la zone UB (plus restrictif) et l'autre pour l'intégralité des zones restantes (plus souple).

Intégration des constructions dans le paysage bâti en lien avec les déblais/remblais

Suite à la remarque de l'État concernant les déblais/remblais, il conviendra de revoir la limite autorisée tout en laissant plus de possibilité que la rédaction du PLU actuellement opposable. Ainsi, la limite maximale de pente de talus de remblai autorisée se fixera à 40% pour toutes les zones. Cela permettra directement de répondre aux contraintes topographiques du territoire par rapport à certains aménagements contraints.

Prise en compte du périmètre de protection du Monument Historique du château de Montceau et des choix architecturaux

Suite à la remarque de l'État concernant la prise en compte des choix architecturaux dans le périmètre de protection du Monument Historique du château de Montceau, il conviendra de faire une mention, à titre informatif, de la susceptibilité pour tout aménagement ou construction, en cas de co-visibilité, de faire l'objet d'un avis conforme de l'architecte des bâtiments de France.

Révision de la formulation et la terminologie employée, notamment concernant les pergolas, vérandas

Suite aux remarques de l'État et de l'agglomération Mâconnais-Beaujolais, il conviendra, dans une logique de meilleure compréhension et pour ne pas citer l'ensemble des dispositifs, de faire une mention des annexes et extensions dans leur généralité.

Harmonisation des règles de toitures

Suite aux remarques de l'État et de l'agglomération Mâconnais-Beaujolais, il conviendra que les nouvelles règles prévues soient suffisamment précises et claires et ne viennent pas en contradiction entre elles ou avec d'autres règles existantes.

Prescription de nature à préserver la conservation/restauration des ouvrages en pierre sèche et référence dans le règlement au plan de zonage et au document proprement lié

Suite aux remarques de l'État et de l'agglomération Mâconnais-Beaujolais concernant la meilleure prise en compte des ouvrages en pierre sèche repérés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, il conviendra d'avoir une mention dans les dispositions générales du règlement et de compléter le cahier des éléments repérés à ce titre en intégrant des prescriptions supplémentaires.

Absence de mention des changements de destinations dans le règlement des zones A et N et vérification de la bonne compatibilité entre les bâtiments repérés et le traitement des eaux usées

Suite à la remarque de l'Agglomération Mâconnais-Beaujolais concernant l'absence de mention des bâtiments repérés au titre des changements de destination dans le règlement, il conviendra de les mentionner au sein de l'article 2 des zones A et N.

Concernant la compatibilité avec le réseau d'eaux usées, il s'agit là d'un des critères de sélection des bâtiments repérés.



Chapitre III. **Modification du règlement**

3



I : ASSOULIR LES RÈGLES CONCERNANT LES TOITURES

Dans une logique de simplification, de meilleure lisibilité et de cohérence du règlement concernant les règles de toitures mais aussi en lien avec les attentes contemporaines des habitants, les élus souhaitent assouplir ou préciser ces règles et plus particulièrement sur 4 points plus précis, à savoir :

- Les pentes de toitures pour les éléments de type pergola, car-port et les constructions de moins de 20m²
- Les matériaux utilisés pour les toitures, notamment pour les éléments inférieurs à 20 m²
- Les toitures végétalisées et l'autorisation des toitures plates
- Le type de lucarnes autorisées

De même, afin de prendre en compte le caractère plus patrimonial de la centralité historique, la zone UB sera traitée différemment des autres zones.

En ce sens, l'article 11, relatif à l'aspect extérieur, de la zone UB, UD, UE, 1AU, A et N se devra d'être modifié pour prendre en compte ces changements.

Modification pour la zone UB

Actuellement, le paragraphe « Toitures » de l'Article 11 « Aspect extérieur » de la zone UB, s'établit de la sorte :

« -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.
 -Les toitures dites en « pointe de diamant » sont autorisées à condition qu'elles couvrent moins de 20% de la superficie au sol du bâtiment principal.
 -Les toitures ne comporteront ni chiens assis, ni lucarnes rampantes.
 -Les couvertures seront réalisées au moyen de tuiles rondes canal mâconnaises ou rhodaniennes dont les teintes se rapprocheront de celles des couvertures traditionnelles du mâconnais.
 -Les extensions de bâtiments existants non conformes aux règles définies ci-dessus devront adopter les caractéristiques (pentes et matériaux de couverture) du bâtiment principal auquel elles sont rattachées.
 -Les éléments de captage de l'énergie solaire sont admis en toitures, même lorsqu'ils conduisent à adopter des éléments de toit d'une pente différente de celle prescrite, sous réserve d'une étude sérieuse d'intégration de la construction à l'architecture traditionnelle et au site. »

Il sera corrigé de la façon suivante pour prendre en compte la modification prévue :

« -La pente des toits sera comprise entre 25% et 40%, **sauf pour :**
 - les annexes du bâtiment d'habitation d'une surface inférieure à 25m² ;
 - les extensions du bâtiment d'habitation d'une surface inférieure à 25m² ;

- Les toitures plates, végétalisées ou non, sont interdites, **sauf pour :**
 - les bâtiments de la destination « équipement » définie à l'article R.123.9 du Code de l'Urbanisme ;
 - les nouvelles constructions ou réhabilitations, si la toiture représente une surface inférieure à 25m² ;

- Les toitures à un seul pan, si elles couvrent la totalité des bâtiments principaux, sont interdites ;

- Les toitures à quatre pans, sur les constructions dont la hauteur au faîtage est inférieure à 6 mètres, sont interdites ;

~~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.~~

-Les toitures dites en « pointe de diamant » sont autorisées à condition qu'elles couvrent moins de 20% de la superficie au sol du bâtiment principal.

~~Les toitures ne comporteront ni chiens assis, ni lucarnes rampantes.~~ Les toitures pourront comporter des lucarnes intégrées à la pente du toit.

-Les couvertures seront réalisées au moyen de tuiles rondes canal mâconnaises ou rhodaniennes dont les teintes se rapprocheront de celles des couvertures traditionnelles du mâconnais, **mis à part pour les annexes et extensions inférieures à 25m².**

-Les extensions de bâtiments existants non conformes aux règles définies ci-dessus ~~devront~~ **pourront** adopter les caractéristiques (pentes et matériaux de couverture) du bâtiment principal auquel elles sont rattachées.

-Les éléments de captage de l'énergie solaire sont admis en toitures, même lorsqu'ils conduisent à adopter des éléments de toit d'une pente différente de celle prescrite, sous réserve d'une étude sérieuse d'intégration de la construction à l'architecture traditionnelle et au site. »

Modification pour la zone UD

Actuellement, le paragraphe « Toitures » de l'Article 11 « Aspect extérieur » de la zone UD, s'établit de la sorte :

« -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.

-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%.

-Les toitures dites en « pointe de diamant » sont autorisées à condition qu'elles couvrent moins de 20% de la superficie au sol du bâtiment principal.

-Les toitures ne comporteront ni chiens assis, ni lucarnes rampantes.

-Les couvertures seront réalisées au moyen de tuiles rondes canal mâconnaises ou rhodaniennes dont les teintes se rapprocheront de celles des couvertures traditionnelles du mâconnais.

-Les extensions de bâtiments existants non conformes aux règles définies ci-dessus devront adopter les caractéristiques (pentes et matériaux de couverture) du bâtiment principal auquel elles sont rattachées.

-Les éléments de captage de l'énergie solaire sont admis en toitures, même lorsqu'ils conduisent à adopter des éléments de toit d'une pente différente de celle prescrite, sous réserve d'une étude sérieuse d'intégration de la construction à l'architecture traditionnelle et au site. »

Il sera corrigé de la façon suivante pour prendre en compte la modification prévue :

« -La pente des toits sera comprise entre 25% et 40%, **sauf pour :**

- les annexes du bâtiment d'habitation d'une surface inférieure à 25m² ;
- les extensions du bâtiment d'habitation d'une surface inférieure à 25m² ;

- Par ailleurs, les toitures plates, végétalisées ou non, sont autorisées.

- Les toitures à un seul pan, si elles couvrent la totalité des bâtiments principaux, sont interdites ;

- Les toitures à quatre pans, sur les constructions dont la hauteur au faîtage est inférieure à 6 mètres, sont interdites ;

~~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.~~

~~-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%.~~
 -Les toitures dites en « pointe de diamant » sont autorisées à condition qu'elles couvrent moins de 20% de la superficie au sol du bâtiment principal.
~~-Les toitures ne comporteront ni chiens assis, ni lucarnes rampantes.~~ Les toitures pourront comporter des lucarnes intégrées à la pente du toit.
 -Les couvertures seront réalisées au moyen de tuiles rondes canal mâconnaises ou rhodaniennes dont les teintes se rapprocheront de celles des couvertures traditionnelles du mâconnais, **mis à part pour les annexes et extensions inférieures à 25m².**
 -Les extensions de bâtiments existants non conformes aux règles définies ci-dessus ~~devront~~ **pourront** adopter les caractéristiques (pentes et matériaux de couverture) du bâtiment principal auquel elles sont rattachées.
 -Les éléments de captage de l'énergie solaire sont admis en toitures, même lorsqu'ils conduisent à adopter des éléments de toit d'une pente différente de celle prescrite, sous réserve d'une étude sérieuse d'intégration de la construction à l'architecture traditionnelle et au site. »

Modification pour la zone UE

Actuellement, le paragraphe « Toitures » de l'Article 11 « Aspect extérieur » de la zone UE, s'établit de la sorte :

« -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.
 -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%.
 -Les toitures dites en « pointe de diamant » sont autorisées à condition qu'elles couvrent moins de 20% de la superficie au sol du bâtiment principal.
 -Les toitures ne comporteront ni chiens assis, ni lucarnes rampantes.
 -Les couvertures seront réalisées au moyen de tuiles rondes canal mâconnaises ou rhodaniennes dont les teintes se rapprocheront de celles des couvertures traditionnelles du mâconnais.
 -Les extensions de bâtiments existants non conformes aux règles définies ci-dessus devront adopter les caractéristiques (pentes et matériaux de couverture) du bâtiment principal auquel elles sont rattachées.
 -Les éléments de captage de l'énergie solaire sont admis en toitures, même lorsqu'ils conduisent à adopter des éléments de toit d'une pente différente de celle prescrite, sous réserve d'une étude sérieuse d'intégration de la construction à l'architecture traditionnelle et au site. »

Il sera corrigé de la façon suivante pour prendre en compte la modification prévue :

« -La pente des toits sera comprise entre 25% et 40%, **sauf pour :**
 - les annexes du bâtiment d'habitation d'une surface inférieure à 25m² ;
 - les extensions du bâtiment d'habitation d'une surface inférieure à 25m² ;
 - Par ailleurs, les toitures plates, végétalisées ou non, sont autorisées.
 - Les toitures à un seul pan, si elles couvrent la totalité des bâtiments principaux, sont interdites ;
 - Les toitures à quatre pans, sur les constructions dont la hauteur au faîtage est inférieure à 6 mètres, sont interdites ;

~~-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.~~

~~-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%.~~

-Les toitures dites en « pointe de diamant » sont autorisées à condition qu'elles couvrent moins de 20% de la superficie au sol du bâtiment principal.

~~-Les toitures ne comporteront ni chiens assis, ni lucarnes rampantes.~~ Les toitures pourront comporter des lucarnes intégrées à la pente du toit.

-Les couvertures seront réalisées au moyen de tuiles rondes canal mâconnaises ou rhodaniennes dont les teintes se rapprocheront de celles des couvertures traditionnelles du mâconnais, **mis à part pour les annexes et extensions inférieures à 25m².**

-Les extensions de bâtiments existants non conformes aux règles définies ci-dessus ~~devront~~ **pourront** adopter les caractéristiques (pentes et matériaux de couverture) du bâtiment principal auquel elles sont rattachées.

-Les éléments de captage de l'énergie solaire sont admis en toitures, même lorsqu'ils conduisent à adopter des éléments de toit d'une pente différente de celle prescrite, sous réserve d'une étude sérieuse d'intégration de la construction à l'architecture traditionnelle et au site. »

Modification pour la zone 1AU

Actuellement, le paragraphe « Toitures » de l'Article 11 « Aspect extérieur » de la zone 1AU, s'établit de la sorte :

« -La pente des toits sera comprise entre 30% et 45% sauf pour les annexes fonctionnelles accolées au bâtiment d'habitation.

-Les toitures terrasses et les toitures à un seul pan sont interdites sauf pour les annexes fonctionnelles accolées au bâtiment d'habitation.

-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%.

-Les toitures ne comporteront ni chiens assis, ni lucarnes.

-Sont toutefois autorisées les baies intégrées à la pente du toit et sans saillie.

-Les éléments de captage de l'énergie solaire sont admis en toitures, même lorsqu'ils conduisent à adopter des éléments de toit d'une pente différente de celle prescrite, sous réserve d'une étude sérieuse d'intégration de la construction à l'architecture traditionnelle et au site.

-La couverture sera réalisée en tuiles canal, mâconnaise ou similaire dont les teintes se rapprocheront de celles des couvertures traditionnelles du mâconnais.

-La réfection des toitures peut se faire à l'identique à l'exception des toitures en tôles ondulées ou en fibrociment.

-Les toitures doivent être composées au minimum de deux mouvements de toit. »

Il sera corrigé de la façon suivante pour prendre en compte la modification prévue :

« -La pente des toits sera comprise entre ~~30% et 45%~~ **25% et 40%** sauf pour :

- les annexes du bâtiment d'habitation d'une surface inférieure à 25m² ;
- les extensions du bâtiment d'habitation d'une surface inférieure à 25m² ;

- Par ailleurs, les toitures plates, végétalisées ou non, sont autorisées.

- Les toitures à un seul pan, si elles couvrent la totalité des bâtiments principaux, sont interdites ;

- Les toitures à quatre pans, sur les constructions dont la hauteur au faîtage est inférieure à 6 mètres, sont interdites ;
- ~~- Les toitures terrasses et les toitures à un seul pan sont interdites sauf pour les annexes fonctionnelles accolées au bâtiment d'habitation.~~
- ~~- 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%.~~
- ~~- Les toitures ne comporteront ni chiens assis, ni lucarnes rampantes. Les toitures pourront comporter des lucarnes intégrées à la pente du toit.~~
- ~~- Sont toutefois autorisées les baies intégrées à la pente du toit et sans saillie.~~
- Les éléments de captage de l'énergie solaire sont admis en toitures, même lorsqu'ils conduisent à adopter des éléments de toit d'une pente différente de celle prescrite, sous réserve d'une étude sérieuse d'intégration de la construction à l'architecture traditionnelle et au site.
- La couverture sera réalisée en tuiles canal, mâconnaise ou similaire dont les teintes se rapprocheront de celles des couvertures traditionnelles du mâconnais, **mis à part pour les annexes et extensions inférieures à 25m².**
- Les extensions de bâtiments existants non conformes aux règles définies ci-dessus pourront adopter les caractéristiques (pentes et matériaux de couverture) du bâtiment principal auquel elles sont rattachées.
- ~~La réfection des toitures peut se faire à l'identique à l'exception des toitures en tôles ondulées ou en fibrociment.~~
- ~~- Les toitures doivent être composées au minimum de deux mouvements de toit. »~~

Modification pour la zone A et N

Les paragraphes « Toitures » de l'article 11 étant identiques, notamment pour les habitations, dans la zone A et N, ils seront modifiés de la même manière que la zone UB de centre-bourg afin de ne pas bouleverser l'architecture du paysage bâti de ces grands espaces.

Actuellement, le paragraphe « Toitures » de l'Article 11 « Aspect extérieur » de la zone A et N, s'établit de la sorte :

- « -La pente des toits sera comprise entre 30% et 45% sauf pour les annexes fonctionnelles accolées au bâtiment d'habitation
- Les toitures terrasses sont interdites ainsi que les toitures à un seul pan si elles couvrent la totalité des bâtiments principaux.
- 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%.
- Les toitures ne comporteront ni chiens assis, ni lucarnes.
- Sont toutefois autorisées les baies intégrées à la pente du toit et sans saillie.
- Les éléments de captage de l'énergie solaire sont admis en toitures, même lorsqu'ils conduisent à adopter des éléments de toit d'une pente différente de celle prescrite, sous réserve d'une étude sérieuse d'intégration de la construction à l'architecture traditionnelle et au site.
- La couverture sera réalisée en tuiles canal, mâconnaise ou similaire dont les teintes se rapprocheront de celles des couvertures traditionnelles du mâconnais.
- La réfection des toitures peut se faire à l'identique à l'exception des toitures en tôles ondulées ou en fibrociment. »

Il sera corrigé de la façon suivante pour prendre en compte la modification prévue :

- « -La pente des toits sera comprise entre ~~30% et 45%~~ 25% et 40% sauf pour :

- les annexes du bâtiment d'habitation d'une surface inférieure à 25m² ;
- les extensions du bâtiment d'habitation d'une surface inférieure à 25m² ;

- Les toitures plates, végétalisées ou non, sont interdites, sauf pour :
 - les bâtiments de la destination « équipement » définie à l'article R.123.9 du Code de l'Urbanisme ;
 - les nouvelles constructions ou réhabilitations, si la toiture représente une surface inférieure à 25m² ;
- Les toitures à un seul pan, si elles couvrent la totalité des bâtiments principaux, sont interdites ;
- Les toitures à quatre pans, sur les constructions dont la hauteur au faîtage est inférieure à 6 mètres, sont interdites ;

~~Les toitures terrasses sont interdites ainsi que les toitures à un seul pan si elles couvrent la totalité des bâtiments principaux.~~

- Les toitures dites en « pointe de diamant » sont autorisées à condition qu'elles couvrent moins de 20% de la superficie au sol du bâtiment principal.

~~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%.~~

~~Les toitures ne comporteront ni chiens assis, ni lucarnes rampantes. Les toitures pourront comporter des lucarnes intégrées à la pente du toit.~~

~~Sont toutefois autorisées les baies intégrées à la pente du toit et sans saillie.~~

- Les éléments de captage de l'énergie solaire sont admis en toitures, même lorsqu'ils conduisent à adopter des éléments de toit d'une pente différente de celle prescrite, sous réserve d'une étude sérieuse d'intégration de la construction à l'architecture traditionnelle et au site.

- La couverture sera réalisée en tuiles canal, mâconnaise ou similaire dont les teintes se rapprocheront de celles des couvertures traditionnelles du mâconnais, **mis à part pour les annexes et extensions inférieures à 25m².**

- Les extensions de bâtiments existants non conformes aux règles définies ci-dessus pourront adopter les caractéristiques (pentes et matériaux de couverture) du bâtiment principal auquel elles sont rattachées.

- Les couvertures seront réalisées au moyen de tuiles **rondes** canal mâconnaises ou **similaire rhodaniennes** dont les teintes se rapprocheront de celles des couvertures traditionnelles du mâconnais, **mis à part pour les annexes et extensions inférieures à 25m².**

~~La réfection des toitures peut se faire à l'identique à l'exception des toitures en tôles ondulées ou en fibrociment. »~~

II : ASSOULPIR LA RÈGLE CONCERNANT LES DIMENSIONS DES OUVERTURES SUR FAÇADE

En lien avec les attentes contemporaines des habitants, notamment pour des raisons esthétiques et de luminosité, les élus souhaitent assouplir la règle concernant les dimensions des ouvertures, particulièrement sur l'obligation d'avoir des ouvertures plus hautes que larges et sur les dimensions d'un œil de bœuf. Cela n'implique pas d'incidence sur le paysage bâti des zones urbaines majoritairement de type pavillonnaire mais un enjeu est observable sur la zone UB de centre-ancien patrimonial. Le traitement, afin de prendre en compte cette particularité, sera, ainsi, différent entre la zone UB et les autres zones. De même, la zone UB traitera différemment la construction existante du bâtiment nouvellement créé.

Par la même occasion, dans une logique de préservation de la qualité architecturale de la zone UB et de mise en place d'une plus grande souplesse sur les zones UD, UE, 1AU, A et N, il a été décidé d'établir deux nuanciers distincts facilitant, ainsi, la compréhension et la cohérence du règlement.

En ce sens, l'article 11, relatif à l'aspect extérieur, particulièrement sur le paragraphe lié aux « Façades », de la zone UB, UD, UE, 1AU, A et N devra être modifié.

Modification pour la zone UB

Actuellement, le paragraphe « Façade » de l'Article 11 « Aspect extérieur » de la zone UB, s'établit de la sorte :

« - 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.

-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 œils de bœufs d'un diamètre maximum de 0,60 mètres, ni aux ouvertures d'une superficie de moins de 0,30 m².

-L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés est interdit.

-Les enduits gris, blancs ou de couleurs vives sont interdits.

- Hormis pour les bâtiments industriels et agricoles, la couleur des façades devra être proche de celle des enduits traditionnels de la région, selon le nuancier ci-dessous qui est aussi consultable en Mairie.



- Les garde-corps, s'ils ne sont pas réalisés au moyen d'un muret en pierre ou enduit seront constitués de protection sans galbe.
- Les maisons anciennes devront être remises en état, restaurées et mises en valeur, en respectant les dispositions originelles, en conservant ou restituant les éléments secondaires tels que sculptures, menuiseries, ferronneries et en utilisant les matériaux traditionnels. »

Il sera corrigé de la façon suivante pour prendre en compte la modification prévue :

~~« - 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.~~

~~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 yeux de bœufs d'un diamètre maximum de 0,60 mètres, ni aux ouvertures d'une superficie de moins de 0,30 m².~~

-Dans le cas d'une réhabilitation ou du percement d'une ouverture sur une façade existante, les dimensions des ouvertures sur la façade devront être en harmonie avec les proportions des ouvertures du bâtiment concerné mais aussi avec celles des bâtiments anciens avoisinants.

- Dans le cas d'une habitation nouvellement créée, les dimensions des ouvertures sur façades sont libres.

-L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés est interdit.

- ~~Les enduits gris, blancs ou de couleurs vives sont interdits.~~

- Hormis pour les bâtiments industriels et agricoles, ~~la couleur des façades devra être proche de celle des enduits traditionnels de la région, selon le nuancier ci-dessous qui est aussi consultable en Mairie,~~ les couleurs d'enduits devront directement se référer au nuancier consultable en mairie, le nuancier exposé dans ce présent règlement n'étant qu'une reproduction de ce dernier.





- Les garde-corps, s'ils ne sont pas réalisés au moyen d'un muret en pierre ou enduit seront constitués de protection sans galbe.
- Les maisons anciennes devront être remises en état, restaurées et mises en valeur, en respectant les dispositions originelles, en conservant ou restituant les éléments secondaires tels que sculptures, menuiseries, ferronneries et en utilisant les matériaux traditionnels. »

Modification pour la zone UD, celle UE et la zone 1AU

Les paragraphes correspondant aux façades de l'Article 11 étant identiques pour les trois zones, ils seront modifiés de la même manière.

Actuellement, le paragraphe « Façade » de l'Article 11 « Aspect extérieur » de la zone UD, UE et 1AU, s'établit de la sorte :

« -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 yeux de bœufs d'un diamètre maximum de 0,60 mètres, ni aux ouvertures d'une superficie de moins de 0,30 m².

-L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés est interdit.

-Les enduits gris, blancs ou de couleurs vives sont interdits.

- Hormis pour les bâtiments industriels et agricoles, la couleur des façades devra être proche de celle des enduits traditionnels de la région, selon le nuancier ci-dessous qui est aussi consultable en Mairie.



- Les garde-corps, s'ils ne sont pas réalisés au moyen d'un muret en pierre ou enduit seront constitués de protection sans galbe.
- Les maisons anciennes devront être remises en état, restaurées et mises en valeur, en respectant les dispositions originelles, en conservant ou restituant les éléments secondaires tels que sculptures, menuiseries, ferronneries et en utilisant les matériaux traditionnels. »

Il sera corrigé de la façon suivante pour prendre en compte la modification prévue :

« ~~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 yeux de bœufs d'un diamètre maximum de 0,60 mètres, ni aux ouvertures d'une superficie de moins de 0,30 m².~~

-L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés est interdit.

~~Les enduits gris, blancs ou de couleurs vives sont interdits.~~

- Hormis pour les bâtiments industriels et agricoles, ~~la couleur des façades devra être proche de celle des enduits traditionnels de la région, selon le nuancier ci-dessous qui est aussi consultable en Mairie,~~ les couleurs d'enduits devront directement se référer au nuancier consultable en mairie, le nuancier exposé dans ce présent règlement n'étant qu'une reproduction de ce dernier.



- Les garde-corps, s'ils ne sont pas réalisés au moyen d'un muret en pierre ou enduit seront constitués de protection sans galbe.
- Les maisons anciennes devront être remises en état, restaurées et mises en valeur, en respectant les dispositions originelles, en conservant ou restituant les éléments secondaires tels que sculptures, menuiseries, ferronneries et en utilisant les matériaux traditionnels. »

Modification pour la zone A et N

Les paragraphes correspondant aux façades de l'Article 11 étant identiques pour les deux zones, ils seront modifiés de la même manière.

Actuellement, le paragraphe « Façade » de l'Article 11 « Aspect extérieur » de la zone A et N s'établit de la sorte :

« - L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés, est interdit.

- Les enduits blancs, gris-ciment ou de couleur vive sont interdits.

- Hormis pour les bâtiments industriels et agricoles, la couleur des façades devra être proche de celle des enduits traditionnels de la région, selon le nuancier ci-dessous qui est aussi consultable en Mairie.



- Les galeries mâçonnaises typiques doivent être préservées de tout aménagement et appendices propres à les dénaturer.

- Les maisons anciennes devront être remises en état, restaurées et mises en valeur, en respectant les dispositions originelles, en conservant ou restituant les éléments secondaires tels que sculptures, menuiseries, ferronneries et en utilisant les matériaux traditionnels.

Il sera corrigé de la façon suivante pour prendre en compte la modification prévue :

« - L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés, est interdit.

~~- Les enduits blancs, gris-ciment ou de couleur vive sont interdits.~~

- Hormis pour les bâtiments industriels et agricoles, ~~la couleur des façades devra être proche de celle des enduits traditionnels de la région, selon le nuancier ci-dessous qui est aussi consultable en Mairie,~~ les couleurs d'enduits devront directement se référer au nuancier consultable en mairie, le nuancier exposé dans ce présent règlement n'étant qu'une reproduction de ce dernier.



- Les galeries mâçonnaises typiques doivent être préservées de tout aménagement et appendices propres à les dénaturer.
- Les maisons anciennes devront être remises en état, restaurées et mises en valeur, en respectant les dispositions originelles, en conservant ou restituant les éléments secondaires tels que sculptures, menuiseries, ferronneries et en utilisant les matériaux traditionnels.

III : AUTORISER L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS EN LIMITE DE LA ZONE AGRICOLE

Les élus souhaitent assouplir la règle concernant la distance d'implantation des bâtiments en zone A pour, ainsi, leur permettre de s'implanter en limite. Il s'agit le plus souvent de bâtiments isolés n'ayant pas d'habitation à proximité directe. L'implantation d'un bâtiment en limite séparative n'implique donc pas de contentieux de voisinage. Par ailleurs, une exception sera établie pour prendre en compte cette obligation de recul d'au moins 4 mètres si la parcelle limitrophe est en zone U.

En ce sens, l'article 7, relatif à « l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives » de la zone A, devra être modifié.

Modification pour la zone A

Actuellement, l'Article 7 « Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives » de la zone A, s'établit de la sorte :

« -Les constructions doivent s'implanter en retrait à au moins 4 mètres de la limite séparative.
 -Toutefois, les constructions peuvent être admises en limite séparative dans les cas suivants :
 - les constructions s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le tènement voisin.
 - des constructions de volume et d'aspect homogène sont édifiées simultanément sur des tènements contigus.
 - en cas de reconstruction à l'identique après sinistre.
 -Ces règles ne s'appliquent pas :
 - aux silos agricoles,
 - aux infrastructures techniques et équipements des services d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre. »

Il sera corrigé de la façon suivante pour prendre en compte la modification prévue :

~~« -Les constructions doivent s'implanter en retrait à au moins 4 mètres de la limite séparative.
 -Toutefois, les constructions peuvent être admises en limite séparative dans les cas suivants :
 — les constructions s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le tènement voisin.
 — des constructions de volume et d'aspect homogène sont édifiées simultanément sur des tènements contigus.
 — en cas de reconstruction à l'identique après sinistre.
 -Ces règles ne s'appliquent pas :
 — aux silos agricoles,
 — aux infrastructures techniques et équipements des services d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre.
 Toutes constructions pourront s'implanter soit en limite soit en retrait par rapport à la limite séparative.
 Pour le cas des parcelles limitrophes situées en zone U ou AU, les constructions doivent s'implanter en retrait à au moins 4 mètres de la limite séparative. »~~

IV : MODIFIER LA RÈGLE SUR LES DÉBLAIS/REMBLAIS

Pour répondre aux contraintes topographiques du territoire par rapport à certains aménagements et constructions, et en particulier sur la façade Nord, la collectivité souhaite être plus souple concernant la règle de déblais/remblais, et ce, particulièrement sur les zones N, A, UB, UD, UE et 1AU. Leurs paragraphes « 4. Adaptation au terrain naturel » de l'article 11 « Aspect extérieur » étant identiques, pour toutes les zones mentionnées, ils seront modifiés de la même manière.

Modification pour la zone UB

Actuellement, les paragraphes « 4. Adaptation au terrain naturel » de l'Article 11 « Aspect Extérieur » de la zone UB s'établissent de la sorte :

« - Dans les terrains en pente, la conception des constructions devra être adaptée à la morphologie du terrain naturel. Les talus artificiels sont interdits dans l'ensemble de la zone.
- Les différences de niveau seront rattrapées par des murs de soutènement. »

Il sera corrigé de la façon suivante pour prendre en compte la modification prévue :

~~« - Dans les terrains en pente, la conception des constructions devra être adaptée à la morphologie du terrain naturel. Les talus artificiels sont interdits dans l'ensemble de la zone.
- Les différences de niveau seront rattrapées par des murs de soutènement. »~~
La conception du bâtiment devra être adaptée à la morphologie du terrain naturel. La pente des talus de remblai ne pourra pas dépasser la formule suivante :
 $x\% + 20\%$ où $x\%$ correspond à la pente naturelle du terrain et à condition que $x\% + 20\%$ ne dépasse pas 40%. »

Modification pour les zones N, A, UD, UE et 1AU

Actuellement, les paragraphes « 4. Adaptation au terrain naturel » de l'Article 11 « Aspect Extérieur » des zones N, A, UD, UE et 1AU, s'établissent de la sorte :

« - La conception du bâtiment devra être adaptée à la morphologie du terrain naturel. La pente des talus de remblai ne devra pas excéder 15%. »

Ils seront corrigés de la façon suivante pour prendre en compte la modification prévue :

« La conception du bâtiment devra être adaptée à la morphologie du terrain naturel. La pente des talus de remblai ne ~~devra pas excéder 15%~~ pourra pas dépasser la formule suivante :
 $x\% + 20\%$ où $x\%$ correspond à la pente naturelle du terrain et à condition que $x\% + 20\%$ ne dépasse pas 40%. »

V : AUTORISER À NE PAS INTÉGRER LES BALCONS À LA FAÇADE DU BÂTIMENT

Les élus souhaitent être plus souple par rapport à la règle relative au balcon en zone UB, UD et UE. En lien avec les demandes des aménageurs, particulièrement pour la construction nouvelle de logements intermédiaires ou collectifs, ces derniers désirent autoriser à ne pas intégrer les balcons à la façade d'un bâtiment. Cette modification permettra d'optimiser la surface de plancher et la densité résidentielle sur ces opérations nouvellement créées.

De même, dans une logique de cohérence, un traitement différencié sera appliqué pour la zone UB de centre-ancien.

En ce sens, les articles 11 correspondant à l'« Aspect extérieur » de la zone UB, UD et UE, seront modifiés. Les trois débuts d'article étant identiques, ils seront modifiés de la même manière.

Modification pour la zone UB

Actuellement, l'Article 11 « Aspect Extérieur » de la zone UD et UE, s'établit de la sorte :

« -Par son aspect extérieur, la construction ne doit pas porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou bâtis. Toute imitation d'une architecture typique étrangère à la région est interdite.

-Les balcons et escaliers extérieurs doivent être intégrés au volume du bâtiment. »

Il sera corrigé de la façon suivante pour prendre en compte la modification prévue :

« -Par son aspect extérieur, la construction ne doit pas porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou bâtis. Toute imitation d'une architecture typique étrangère à la région est interdite.

~~-Les balcons et escaliers extérieurs doivent être intégrés au volume du bâtiment.~~

~~-Les balcons des constructions nouvelles pourront ne pas s'intégrer au volume du bâtiment.~~

~~-Les escaliers devront s'intégrer au volume du bâtiment mais cette règle ne s'applique pas en cas de raisons techniques ou de sécurité. »~~

Modification pour la zone UD et UE

Actuellement, l'Article 11 « Aspect Extérieur » de la zone UD et UE, s'établit de la sorte :

« -Par son aspect extérieur, la construction ne doit pas porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou bâtis. Toute imitation d'une architecture typique étrangère à la région est interdite.

-Les balcons et escaliers extérieurs doivent être intégrés au volume du bâtiment. »

Il sera corrigé de la façon suivante pour prendre en compte la modification prévue :

« -Par son aspect extérieur, la construction ne doit pas porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou bâtis. Toute imitation d'une architecture typique étrangère à la région est interdite.

~~-Les balcons et escaliers extérieurs doivent être intégrés au volume du bâtiment. »~~

VI : SUPPRIMER LA NOTION DE LIMITE SÉPARATIVE « LATÉRALE » À L'ARTICLE 7, DANS LES ZONES UB, UD ET UE

Les élus souhaitent supprimer la notion concernant les limites séparatives latérales dans les zones UB, UD et UE qui n'apporte que des difficultés de compréhension de la règle.

En ce sens, l'article 7, relatif à « l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives » des zones précédemment mentionnées étant identique, ils changeront de la même manière.

Actuellement, l'Article 7 « Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives » des zones UB, UD et UE, s'établit de la sorte :

« -Les constructions pourront jouxter les limites séparatives latérales de la parcelle.
-Dans le cas contraire, la distance qui sépare tout point de la construction de la limite séparative la plus proche ne pourra être inférieure à 3 mètres, et dans tous les cas sera au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment. »

Il sera corrigé de la façon suivante pour prendre en compte la modification prévue :

« -Les constructions pourront jouxter les limites séparatives ~~latérales~~ de la parcelle.
-Dans le cas contraire, la distance qui sépare tout point de la construction de la limite séparative la plus proche ne pourra être inférieure à 3 mètres, et dans tous les cas sera au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment. »

VII : PROPOSER QUE LES ANNEXES AIENT UNE ARCHITECTURE « EN HARMONIE » AVEC LA CONSTRUCTION EXISTANTE PLUTÔT QU'« IDENTIQUE »

La collectivité souhaite être plus souple sur la règle correspondant aux annexes, particulièrement sur les zones UD, UB, UE 1AU, A et N. Cela permettrait, ainsi, d'établir des annexes « en harmonie » avec le bâtiment principal et ceux avoisinant, à la place de la règle de « l'identique ». Cela permettra, de la même façon d'obtenir des ensembles architecturaux plus homogènes et non seulement lié au bâtiment principal. Il s'agit là, de l'instauration d'une règle interprétative.

En ce sens, les paragraphes 5 « Extensions et annexes » de l'article 11 « Aspect extérieur » des zones UD, UB, UE, 1AU, A et N seront modifiés. Les paragraphes étant identiques pour chacune des zones mentionnées, ils seront modifiés de la même manière.

Actuellement, les paragraphes 5 « Extensions et annexes » de l'Article 11 « Aspect extérieur » des zones UB, UD, UE, 1AU, A et N, s'établissent de la sorte :

« -La construction d'annexe aux bâtiments existants et les extensions de bâtiments non conformes à la règle édictée ci-dessus devront adopter les caractéristiques du bâtiment principal auxquelles elles sont attachées.

-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 principal. 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 principale. »

Ils seront corrigés de la façon suivante pour prendre en compte la modification prévue :

« ~~-La construction d'annexe aux bâtiments existants et~~ les extensions de bâtiments non conformes à la règle édictée ci-dessus devront adopter les caractéristiques du bâtiment principal auxquelles elles sont attachées.

~~-Les annexes de moins de 10 m2 d'emprise au sol Toutes annexes, peu importe leur surface, devront présenter une harmonie de couleurs pour les façades et les toitures avec le bâtiment principal et ceux avoisinants. 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 principale. »~~

VIII : ADAPTER LES DESTINATION AUTORISÉES, DANS LA ZONE UX DESTINÉE AUX ACTIVITÉS, AFIN QUE LES ENTREPÔTS PUISSENT ÊTRE AUTORISÉS

Les élus souhaitent permettre la création d'entrepôts dans la zone UX, dédiée aux activités économiques, qui actuellement ne le permet pas étonnamment. En ce sens, il faudra mentionner une autorisation de création de ce genre de bâtiments dans l'article 2 « Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières » de la zone UX.

Actuellement, l'Article 2 « Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières » de la zone UX, s'établit de la sorte :

« -Les constructions d'activités commerciales, artisanales, industrielles et de service, ainsi que les équipements et infrastructures qui leur sont directement liés sont autorisés.
 -L'aménagement et l'extension mesurée des bâtiments d'habitation existants et la construction d'annexes fonctionnelles accolées ou non au bâtiment principal.
 -La reconstruction sur le même terrain d'un bâtiment de même destination et de même surface de plancher hors œuvre nette en cas de destruction par sinistre.
 -Les installations et travaux divers prévus à l'article R 442.2 alinéas c) du code de l'urbanisme
 -Les constructions à usage d'habitation (...) »

Il sera corrigé de la façon suivante pour prendre en compte la modification prévue :

« -Les constructions d'activités commerciales, artisanales, industrielles, ~~et~~ de service **et d'entrepôts** ainsi que les équipements et infrastructures qui leur sont directement liés sont autorisés.
 -L'aménagement et l'extension mesurée des bâtiments d'habitation existants et la construction d'annexes fonctionnelles accolées ou non au bâtiment principal.
 -La reconstruction sur le même terrain d'un bâtiment de même destination et de même surface de plancher hors œuvre nette en cas de destruction par sinistre.
 -Les installations et travaux divers prévus à l'article R 442.2 alinéas c) du code de l'urbanisme
 -Les constructions à usage d'habitation (...) »

IX : EN ZONE A, AUGMENTER LA HAUTEUR MAXIMALE PRÉVUE À 9 MÈTRES POUR LES CONSTRUCTIONS À DESTINATION D'HABITAT

Les élus souhaitent assouplir la règle concernant la hauteur des constructions à usage d'habitation dans la zone A, pour l'établir à plus de 9m. Elle sera fixée à 11m pour, ainsi, permettre d'homogénéiser l'ensemble des règles de hauteur des différentes zones facilitant, ainsi, la compréhension et l'instruction des demandes.

En ce sens, l'article 10 « Hauteur maximum des constructions » de la zone A sera modifié.

Actuellement, l'Article 10 « Hauteur maximum des constructions » de la zone A, s'établit de la sorte :

« -La hauteur maximum des constructions à destination d'habitation mesurée à partir du sol jusqu'à l'égout du toit ne doit pas dépasser 9 mètres.

-Il n'est pas fixé de limite de hauteur pour les bâtiments à usage agricole.

-Il n'est pas fixé de hauteur maximale aux infrastructures techniques, et équipements de services d'intérêt collectif. »

Il sera corrigé de la façon suivante pour prendre en compte la modification prévue :

~~« -La hauteur maximum des constructions à destination d'habitation mesurée à partir du sol jusqu'à l'égout du toit ne doit pas dépasser 9 mètres.~~

-Les constructions, à destination d'habitation, doivent respecter une hauteur maximale de façade de 11 mètres au niveau du faitage et à 9 mètres à l'acrotère pour les toitures plates.

-Il n'est pas fixé de limite de hauteur pour les bâtiments à usage agricole.

-Il n'est pas fixé de hauteur maximale aux infrastructures techniques, et équipements de services d'intérêt collectif. »

X : MENTION DU PÉRIMÈTRE DE PROTECTION LIÉ AU MONUMENT HISTORIQUE

Au sein des dispositions générales, il sera fait une mention, à titre informatif, du périmètre de protection du monument historique lié au château de Montceau et de l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France, pour tout aménagement ou construction, si ces derniers se retrouvent en co-visibilité.

Actuellement, aucune mention n'est faite dans le règlement à ce titre. En ce sens, il sera ajouté dans les dispositions générales, la phrase suivante :

« Au sein des parcelles inscrites, à la fois, en zone UB, UE, A, N et dans le périmètre de protection des monuments historiques, en lien avec le château de Montceau, il est rappelé que tout aménagement ou construction est susceptible, en cas de co-visibilité, de faire l'objet d'un avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France. »

XI : EN ZONE A, AUGMENTER LA HAUTEUR MAXIMALE PRÉVUE À 9 MÈTRES POUR LES CONSTRUCTIONS À DESTINATION D'HABITAT

En lien avec les bâtiments repérés au titre du changement de destination lors de cette présente modification, il convient d'apporter des éléments de référence au sein des articles 2 « Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières » des zones A et N.

Modification pour la zone A

Actuellement, aucune mention n'est faite dans le règlement à ce titre. En ce sens, il sera ajouté dans l'article 2 de la zone A, les notions suivantes :

« Bâtiments pouvant changer de destination »

Dans la zone A sont désignés sur le plan de zonage, au titre de l'article L151-11 des bâtiments pouvant changer de destination.

Article L151-11 – Changement de destination

« Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

(...

Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. »

Ces bâtiments peuvent changer de destination soit vers l'habitat, soit vers l'activité agricole ou forestière. Ils sont alors soumis aux règles édictées ci-dessus pour ces deux destinations. »

Modification pour la zone N

Actuellement, aucune mention n'est faite dans le règlement à ce titre. En ce sens, il sera ajouté dans l'article 2 de la zone N, les notions suivantes :

« Bâtiments pouvant changer de destination »

Dans la zone N sont désignés sur le plan de zonage, au titre de l'article L151-11 des bâtiments pouvant changer de destination.

Article L151-11 – Changement de destination

« Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

(...

Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. »

Ces bâtiments peuvent changer de destination soit vers l'habitat, soit vers l'activité agricole ou forestière. Ils sont alors soumis aux règles édictées ci-dessus pour ces deux destinations. »



Chapitre IV.

Modification du plan de zonage et création d'un cahier de changements de destination

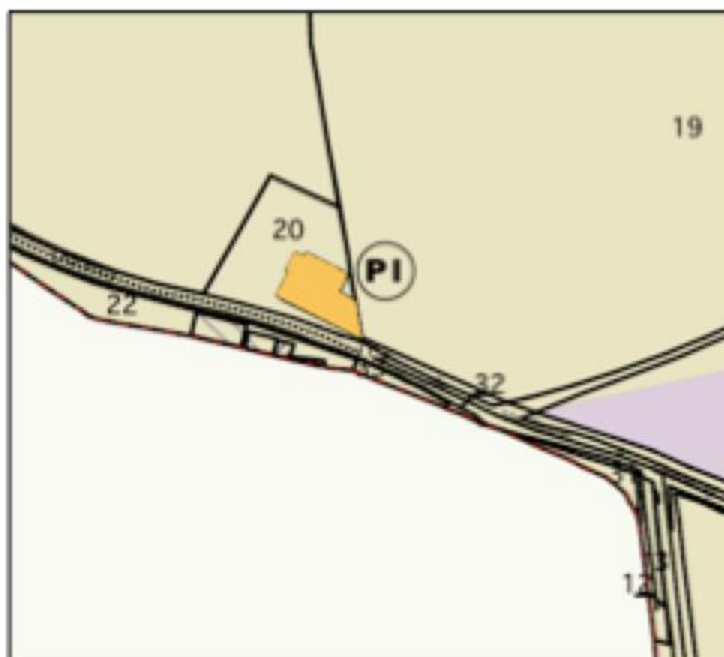


En matière de réhabilitation de bâtiments, nombreux sont les habitants souhaitant transformer d'anciens bâtiments agricoles, industriels ou autre, en zone A ou N, en habitation dans le but d'investir du potentiel déjà bâti et de conserver un certain cachet et une authenticité à leur projet. Par ailleurs, actuellement, le plan de zonage n'identifie aucun bâtiment faisant l'objet d'un changement de destination en zone A ou N, et dans cette logique, aucun cahier de changement de destination n'a été créé.

La commune souhaiterait, ainsi, faire évoluer ce principe en distinguant des bâtiments, faisant l'objet d'un changement de destination en zone A ou N, sur le plan de zonage et permettre la création d'un cahier récapitulatif.

I : CHANGEMENT DE DESTINATION N°1

I : P1 : ROUTE DE LA CROUZE

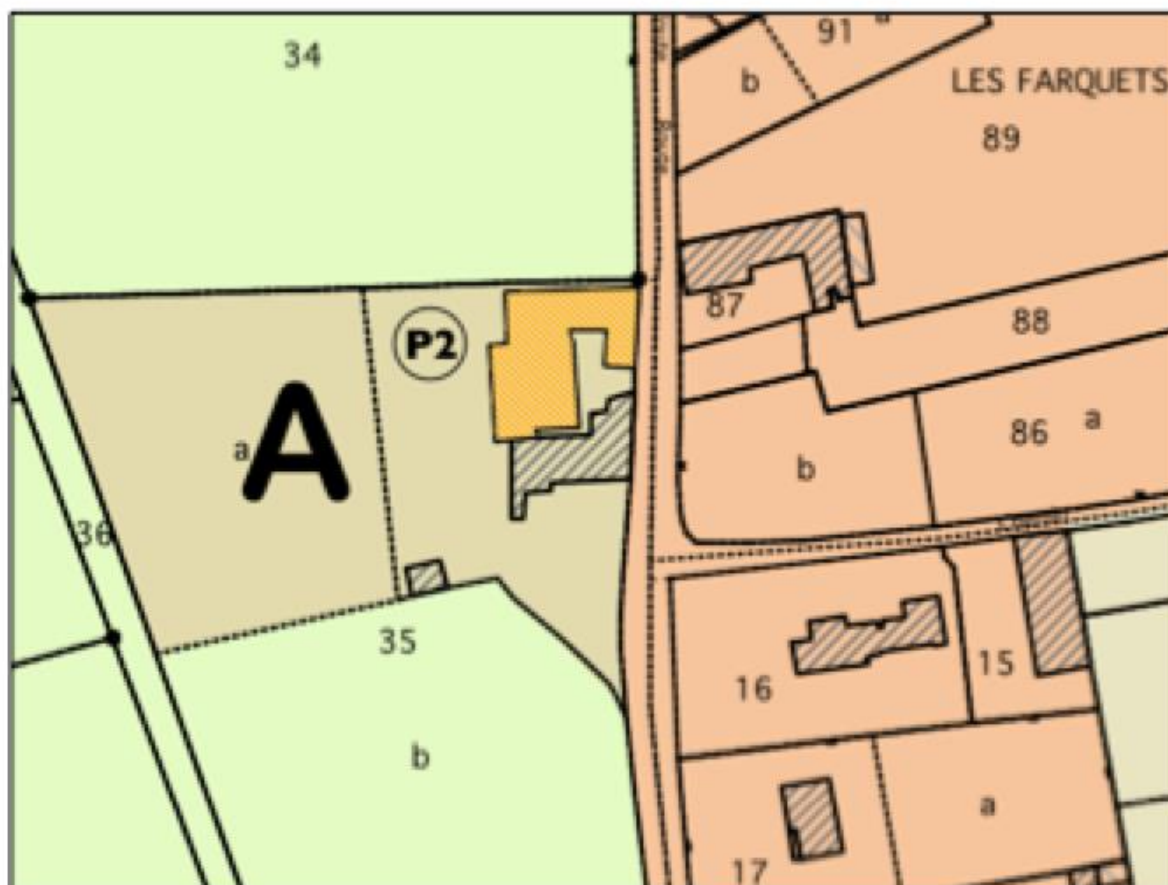


Etat : Bâtiment de cuveau réhabilité qualitativement n'ayant pas d'usage d'habitat

Changement de destination : destiné pour de l'habitat

II : CHANGEMENT DE DESTINATION N°2

II : P2 : ROUTE LAMARTINE



Etat : Grange en bon état de conservation, attenante à l'habitation existante

Changement de destination : destiné pour de l'habitat

III : CHANGEMENT DE DESTINATION N°3

III : P3 : ROUTE BLANCHE

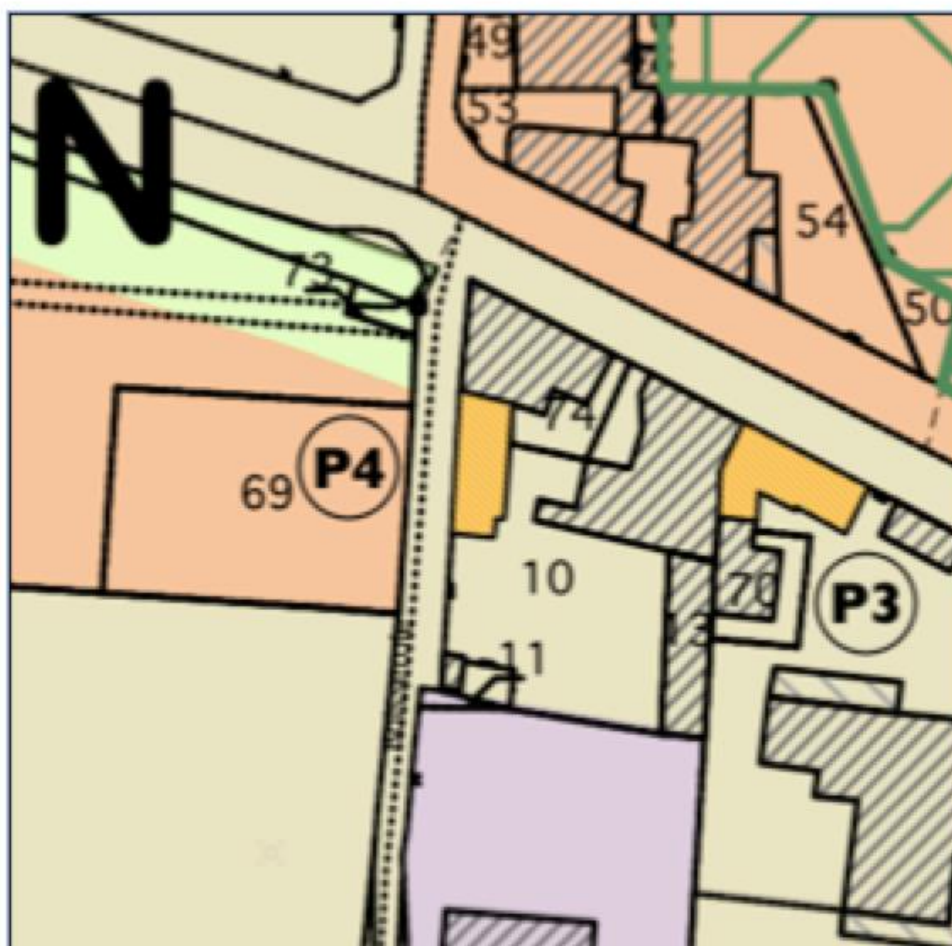


Etat : Bâtiment en bon état de conservation, destinée à des locaux d'activité

Changement de destination : destiné pour de l'habitat

IV : CHANGEMENT DE DESTINATION N°4

IV : P4 : CHEMIN DE LA BOISSEROLE



Etat : Grange en bon état de conservation, localisée dans la cour du bâtiment d'habitation
Changement de destination : destiné pour de l'habitat

V : CHANGEMENT DE DESTINATION N°5

V : P5 : VOIE VERTE

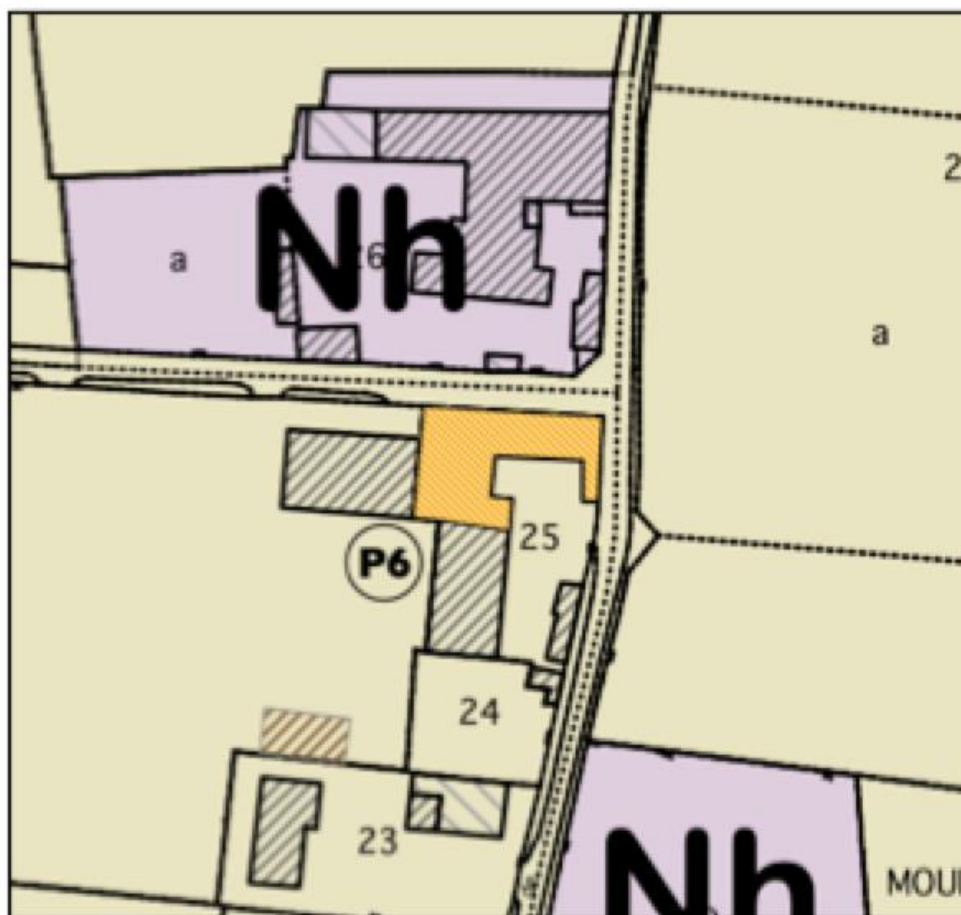


Etat : Bâtiment en bon état de conservation, dédié à un usage d'activité

Changement de destination : destiné pour de l'habitat

VI : CHANGEMENT DE DESTINATION N°6

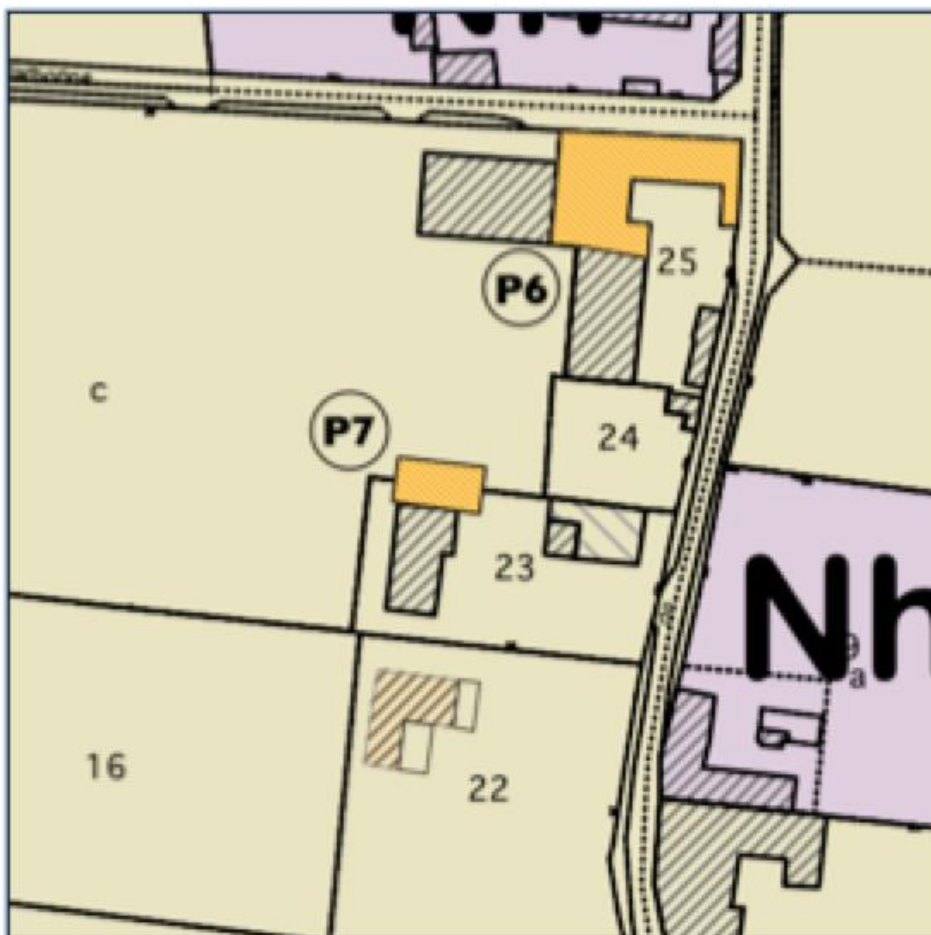
VI : P6 : CHEMIN DE NARBONNE



Etat : Grange en bon état de conservation, localisée dans la cour de l'habitation
Changement de destination : destiné pour de l'habitat

VII : CHANGEMENT DE DESTINATION N°7

VII : P7 : CHEMIN DE MOUHY



Etat : Grange en moyen état de conservation, localisée dans la cour de l'habitation

Changement de destination : destiné pour de l'habitat

VIII : CHANGEMENT DE DESTINATION N°8

VIII : P8 : CHEMIN DU MOULIN

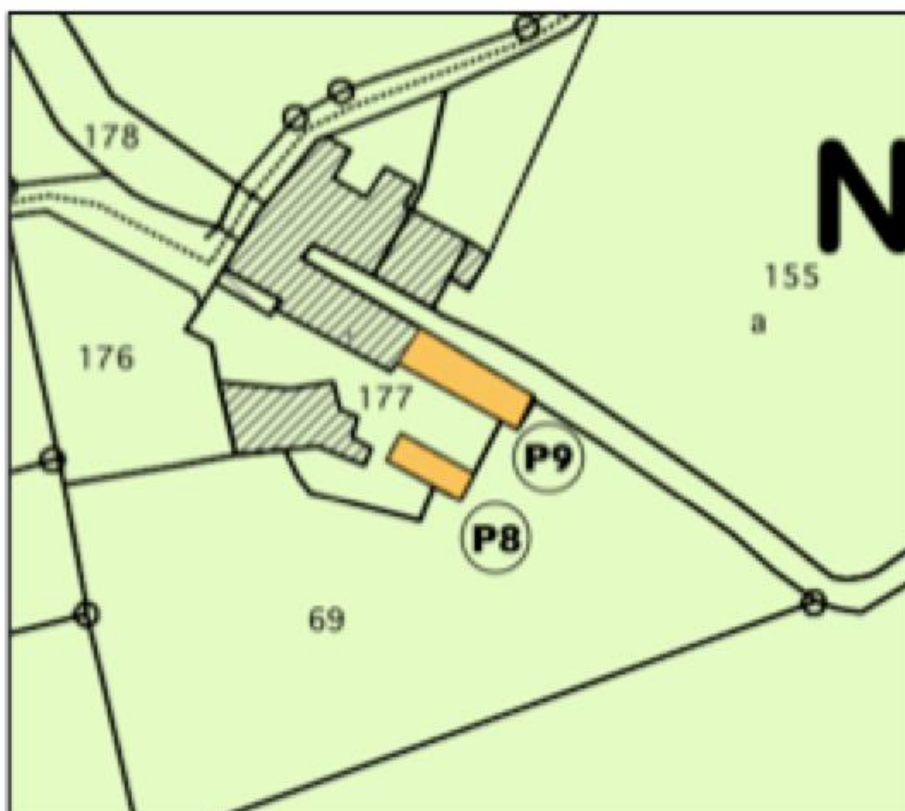


Etat : Grange en bon état de conservation, localisée dans la cour de l'habitation

Changement de destination : destiné pour de l'habitat

IX : CHANGEMENT DE DESTINATION N°9

IX : P9 : CHEMIN DU MOULIN (2)

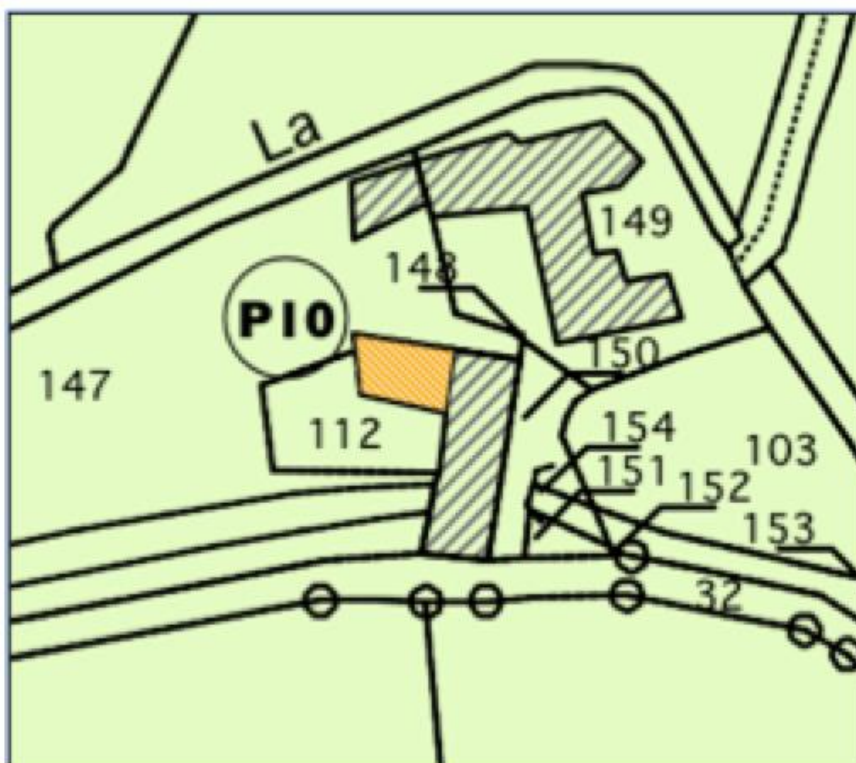


Etat : Grange en bon état de conservation, localisée dans la cour de l'habitation

Changement de destination : destiné pour de l'habitat

X : CHANGEMENT DE DESTINATION N°10

X : P10 : LIEU DIT « LA TOUR »



Etat : Grange en très bon état de conservation, localisée dans la cour de l'habitation et attenante au bâtiment principal

Changement de destination : destiné pour de l'habitat

XI : CHANGEMENT DE DESTINATION N°11

XI : P11 : LIEU DIT « LA TOUR » (2)

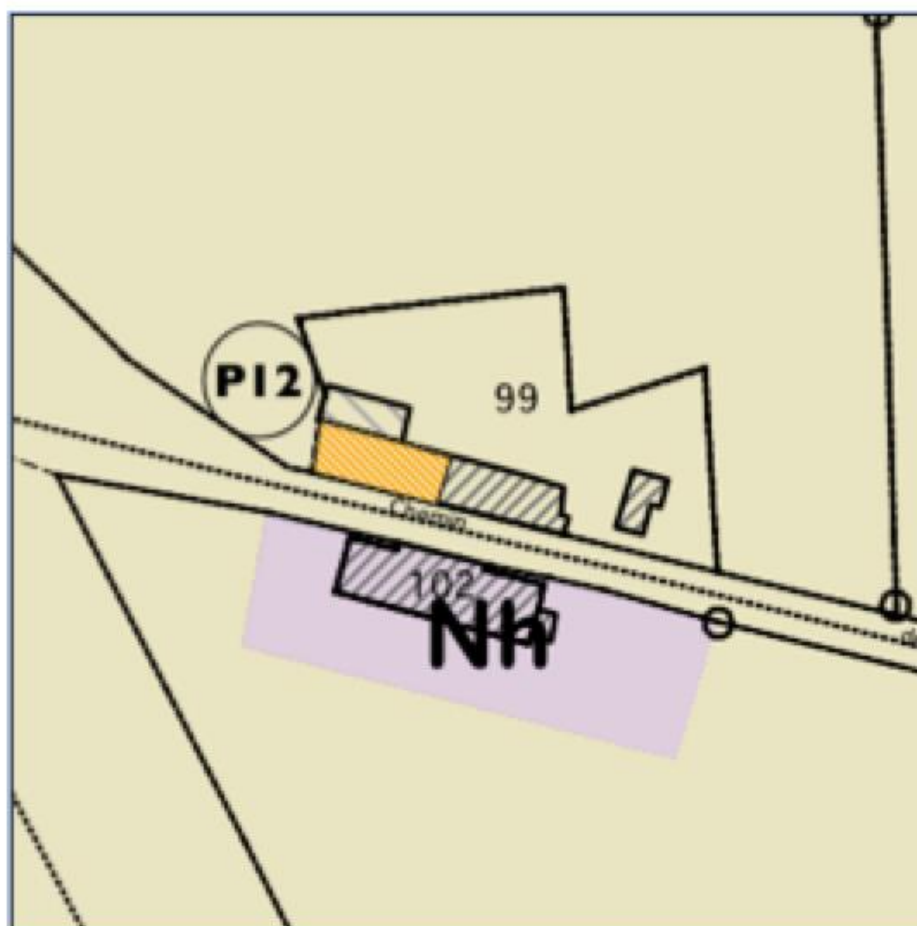


Etat : Grange en moyen état de conservation, localisée dans la cour de l'habitation et attenante au bâtiment principal

Changement de destination : destiné pour de l'habitat

XII : CHANGEMENT DE DESTINATION N°12

XII : P12 : CHEMIN DES CROISETTES



Etat : Grange en bon état de conservation

Changement de destination : destiné pour de l'habitat



Chapitre V.

Modification du plan de zonage et du cahier des Emplacements Réservés

5

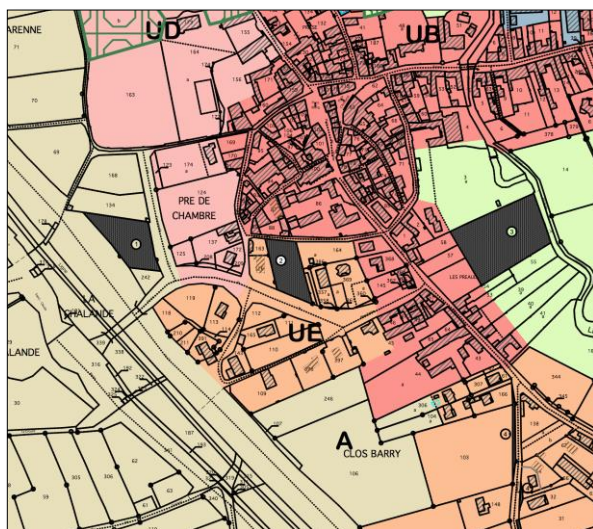


La collectivité n'a plus de raison de préserver certains emplacements réservés dans leur document d'urbanisme du fait de leur réalisation.

I : L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ N°2 SUR LE PLAN DE ZONAGE

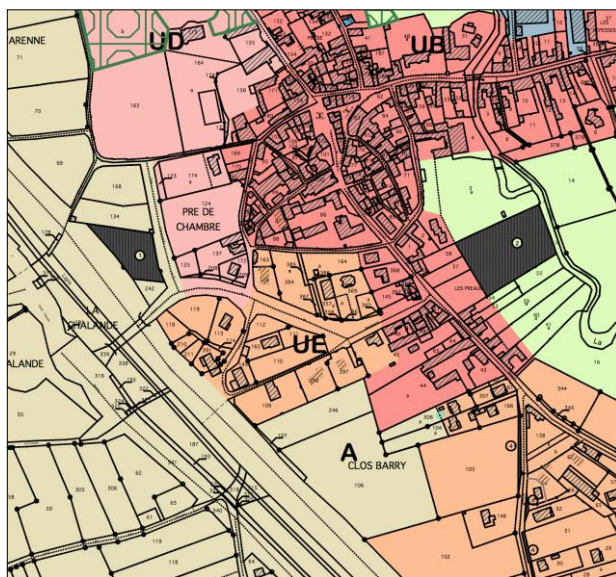
L'Emplacement Réservé n°2 destiné à l'aménagement d'un bâtiment périscolaire, se doit d'être retiré, à la suite de sa réalisation sur un emplacement autre. En ce sens, le plan de zonage sera modifié pour prendre en compte sa réalisation.

Actuellement, le plan de zonage s'établit de la sorte :



Plan de zonage de la révision avec examen conjoint approuvé le 7 juillet 2015

Il sera modifié de la façon suivante pour prendre en compte la suppression de l'ER n°2 prévu pour l'aménagement d'un bâtiment périscolaire :

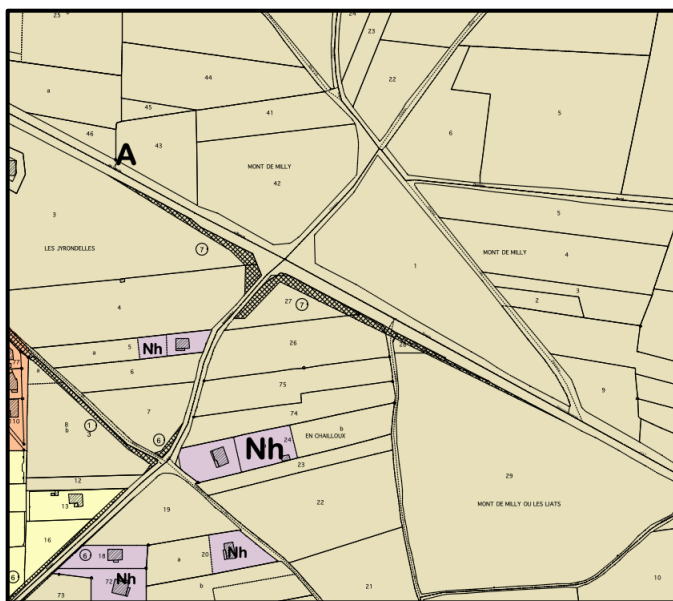


Plan de zonage modifié lors de la modification n°3 du PLU

II : L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ N°7 SUR LE PLAN DE ZONAGE

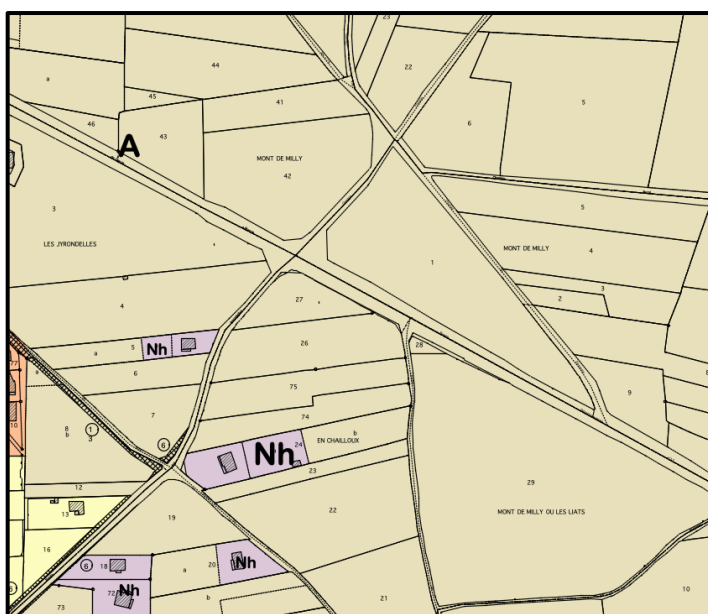
L'Emplacement Réservé n°7 destiné à la création d'une voie d'accélération et de décélération au carrefour du CVOn°3 et de la RN 79 n'a plus lieu d'être préservé. En effet, il s'agit là d'un aménagement porté par le département, mais actuellement c'est la commune qui en est le bénéficiaire et l'absence de projet de la part du département amène à sa disparition.

Actuellement, le plan de zonage s'établit de la sorte :



Plan de zonage de la révision avec examen conjoint approuvé le 7 juillet 2015

Il sera modifié de la façon suivante pour prendre en compte la suppression de l'ER n°7 :

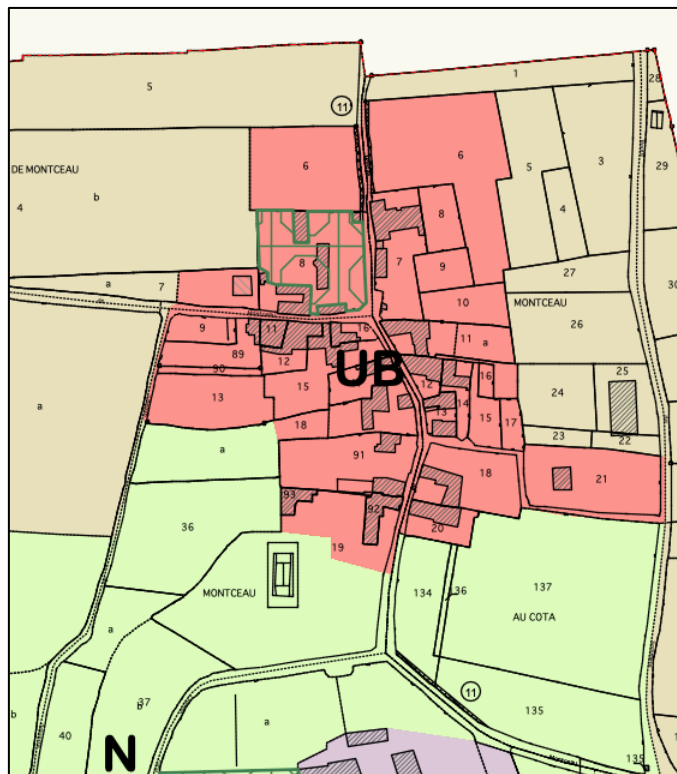


Plan de zonage modifié lors de la modification n°3 du PLU

III : L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ N°11 SUR LE PLAN DE ZONAGE

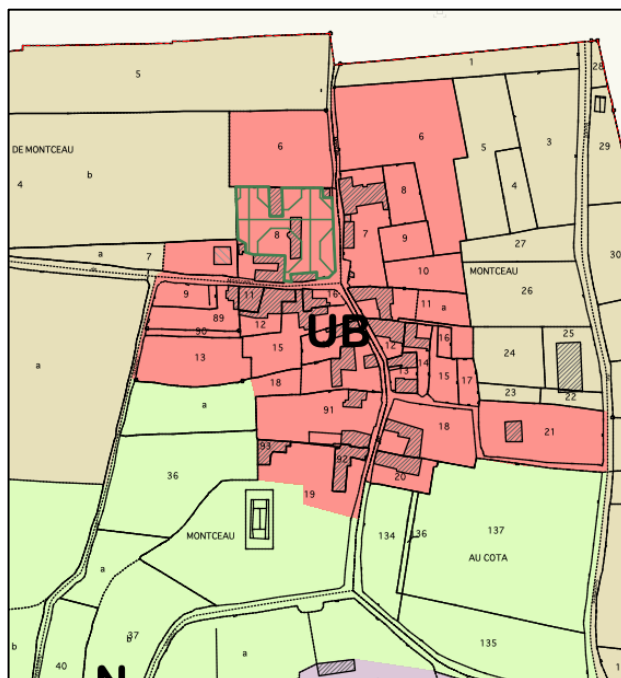
L'Emplacement Réservé n°11 destiné à l'élargissement de la montée de Montceau n'apparaît plus nécessaire au fonctionnement communal selon les élus et sera, donc, retiré du plan de zonage.

Actuellement, le plan de zonage s'établit de la sorte :



Plan de zonage de la révision avec examen conjoint approuvé le 7 juillet 2015

Il sera modifié de la façon suivante pour prendre en compte la suppression de l'ER n°11 :



Plan de zonage modifié lors de la modification n°3 du PLU

IV : MODIFICATION DU CAHIER DES EMPLACEMENTS RESERVES

À la suite des modifications opérées sur les Emplacements Réservés et des remarques faites lors de l'enquête publique, il est nécessaire d'apporter des changements au cahier de ces derniers.

Actuellement, le cahier des Emplacements Réservés s'établit de la sorte :

Numéro	Désignation de l'opération	Bénéficiaire	Superficie approximative
1	Extension du cimetière et parking	Commune	2 500 m²
2	Aménagement périscolaire	Commune	2 200 m²
3	Extension du parc de la Mairie	Commune	6 000 m²
4	Élargissement de l'impasse des étoiles	Commune	8 m de plateforme
5	Élargissement de la RD 89 au Nord du Bourg – (tronçon de la rue le la Poste)	Département	12 m de plateforme
6	Élargissement CVO n°3	Commune	12 m de plateforme
7	Création d'une voie d'accélération et de décélération au carrefour du CVO n°3 et de la RN 79	Commune	2 700 m²
8	Élargissement du chemin de desserte et du carrefour avec la RN 79	Commune	10 m de plateforme 48 m²
9	Élargissement Chemin du Clos	Commune	8 m de plateforme
10	Élargissement montée des ~~Bouteaux~~	Commune	8 m de plateforme
11	Élargissement montée de Montceau	Commune	8 m de plateforme

Numéro	Désignation de l'opération	Bénéficiaire	Superficie approximative
12	Élargissement du chemin rural des ~~Bouteaux~~	Commune	8 m de plateforme
13	Élargissement du chemin rural du Mont de Milly à ~~Colonge~~	Commune	8 m de plateforme
14	Création de stationnement et d'espaces publics	Commune	1911 m2
15	Création d'une liaison douce le long de la RD89	Commune	2,5 m d'emprise

Cahier des Emplacements Réservés de la modification n°2 du PLU approuvé le 3 septembre 2013

N°	Destination	Bénéficiaire	Surface
1	Extension du cimetière et parking	Commune	Emprise de l'aménagement : 2 500 m ²
2	Extension du parc de la Mairie	Commune	Emprise de l'aménagement : 6 000 m ²
3	Élargissement de l'Impasse des Etoiles	Commune	Largeur de la voirie après aménagement : 8 mètres
4	Élargissement de la RD 89 au Nord du Bourg (tronçon de la rue de la Poste)	Département	Largeur de la voirie après aménagement : 12 mètres
5	Élargissement de la Route des Jyrondelles	Commune	Largeur de la voirie après aménagement : 12 mètres
6	Élargissement de la RD 17	Département	Emprise de l'aménagement : 2,5 mètres
7	Élargissement du Chemin de la Terre au Cluseau	Commune	Largeur de la voirie après aménagement : 10 mètres
8	Élargissement du Chemin du Clos Devant	Commune	Largeur de la voirie après aménagement : 8 mètres
9	Élargissement de la Route Lamartine (ER n°9 Ouest) et du carrefour avec la Rue du Vieux Puits (ER n°9 Est)	Commune	ER n°9 Ouest : Largeur de la voirie après aménagement : 8 mètres ER n°9 Est : Emprise de l'aménagement : 481 m ²
10	Élargissement du Chemin de la Montée des Bouteaux et de la Route Lamartine	Commune	Largeur de la voirie après aménagement : 8 mètres
11	Élargissement du Chemin du Mont de Milly	Commune	Largeur de la voirie après aménagement : 8 mètres
12	Création de stationnement et d'espaces publics	Commune	Emprise de l'aménagement : 1 911 m ²
13	Création d'une liaison douce le long de la RD 89	Commune	Emprise de l'aménagement : 2,5 mètres

Cahier des Emplacements Réservés modifié lors de la modification n°3 du PLU



Chapitre VI.

Modification du plan de zonage et création d'un cahier des L.151-19



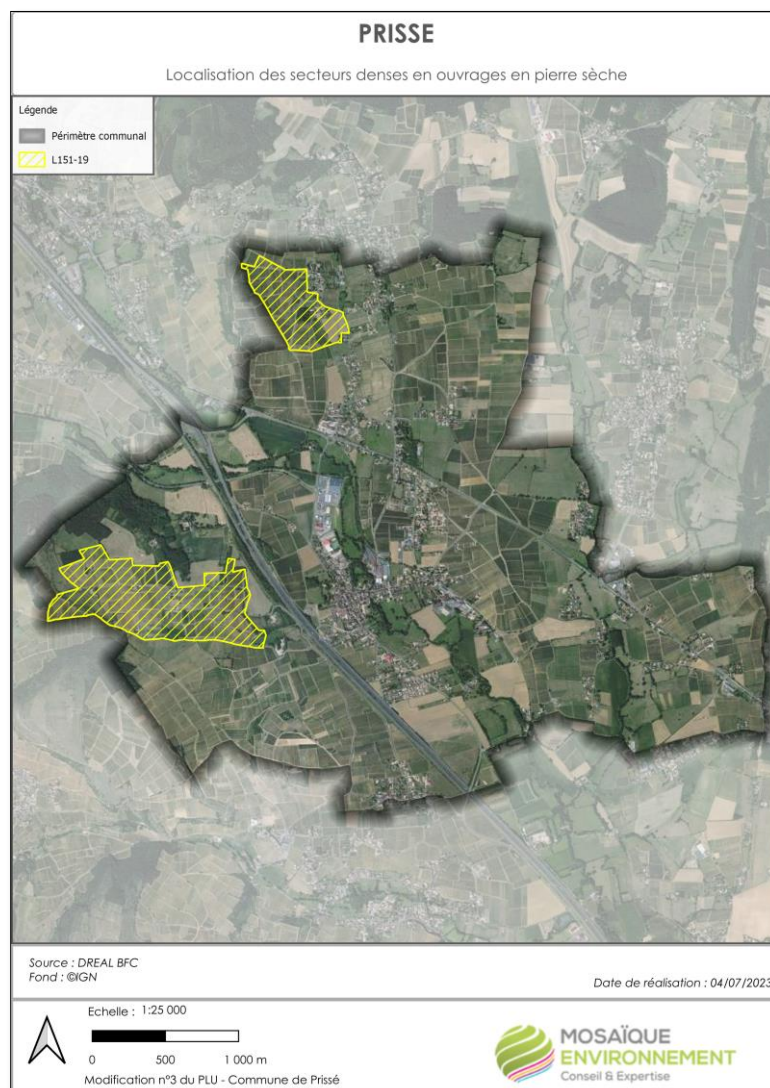
Depuis 2018, les savoir-faire et techniques de constructions en pierre sèche ont été inscrits sur la liste du patrimoine culturel immatériel de l'humanité par l'UNESCO.

Dans cette logique, la collectivité de Prissé souhaite doter son PLU d'un outil envisageant la préservation, et voir, même, la revalorisation de ce patrimoine vernaculaire (muret en pierre, cadole...), vivant et fragile, forgeant l'identité patrimoniale de la commune.

Cet outil est le L.151-19 du CU qui permet « d'identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. »

Par rapport au repérage de ces éléments en pierre sèche, particulièrement rattachés à l'activité viticole et vigneronne, nous nous baserons sur l'étude du Grand Site de France, en lien avec le CAUE (« Grand Site de France : Solutré Pouilly Vergisson – Etude sur la pierre sèche »). Cet inventaire est non exhaustif et se concentre exclusivement là où la densité d'ouvrage en pierre sèche est la plus importante, sur les secteurs à enjeux les plus forts.

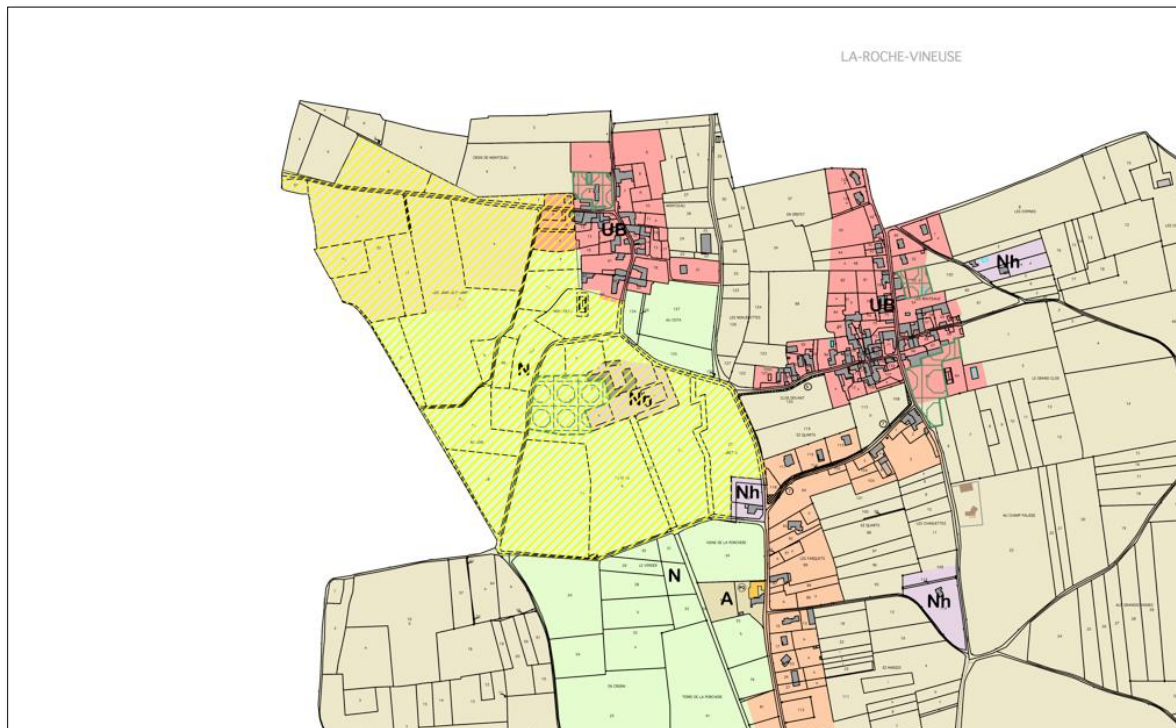
En ce sens, l'outil L.151-19 sera appliqué sur les secteurs identifiés et quant au reste des éléments en pierre sèche, localisés hors de ces zones, une mention dans le règlement sera faite, notamment dans les prescriptions générales. Cela permettra d'intervenir sur la préservation de l'intégralité des ouvrages.



Cartographie localisation les secteurs denses en ouvrages en pierre sèche



Photographies de quelques ouvrages en pierre sèche, CAUE de Saône et Loire



Concernant les autres ouvrages en pierre sèche localisés hors secteurs repérés au titre du L.151-19, une préservation sera établie par le prisme du règlement, et plus particulièrement dans les dispositions générales au niveau de l'article 5.

Cela sera traité de la façon suivante :

« L'ensemble des ouvrages en pierres sèches présent sur la commune est protégé au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme. (Sauf en cas de nécessité publique). En ce sens, toutes constructions ou aménagements doivent être étudiés de manière à conserver, autant que possible, les ouvrages en pierre sèche (cadoles, linéaires de murets...).

De même, deux secteurs de protection au titre de ce même article ont été mis en place et il convient de se référer au plan de zonage pour entrevoir leur localisation.

Concernant les prescriptions établies pour ces éléments, il est nécessaire de se reporter au cahier des éléments repéré au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme ».

Afin d'avoir davantage de lisibilité quant à ces éléments, un cahier des éléments repérés au titre du L.151-19 sera établie, reprenant, ainsi, la nécessité de la préservation de ces éléments avec des exemples précis (se référer au document concerné) et des prescriptions à respecter.

Ainsi, au sein de ce cahier, les prescriptions mentionnées seront les suivantes :

« Ces éléments ne doivent pas être détruits lors d'aménagements ou de constructions.

Toute intervention sur ces éléments est soumise à déclaration préalable.

Leur démolition est soumise au permis de démolir.

En cas de travaux sur les éléments concernés ceux-ci doivent être réalisés dans le respect de l'aspect et des matériaux d'origine ».



Chapitre VII.

Incidences du projet sur l'environnement

7



I : SITE NATURA 2000

Le réseau de sites Natura 2000 s'étend sur tout le territoire européen. Il est constitué d'un ensemble de sites naturels, terrestres et marins, identifiés pour la rareté ou la fragilité des espèces de la flore et de la faune sauvage et des milieux naturels qu'ils abritent. Avec près de 25 000 sites européens, il s'agit du plus grand maillage de sites écologiques au monde. Il est composé des sites suivants :

- Les **Zones spéciales de conservation (ZSC)** au titre de la directive 92/43/CEE du conseil du 21 mai 1992 concernant la conservation des habitats naturels ainsi que la faune et la flore sauvages dite directive « Habitats-Faune-Flore » ;
- Les **Zones de protection spéciales (ZPS)** au titre de la directive européenne 79/409/CEE du 2 avril 1979 dite directive « Oiseaux » (actualisée par la directive 2009/147/CE du Parlement européen et du conseil du 30 novembre 2009). Cette directive entend contribuer à assurer le maintien et/ou la restauration des populations d'oiseaux et de leurs habitats dans un état de conservation favorable.



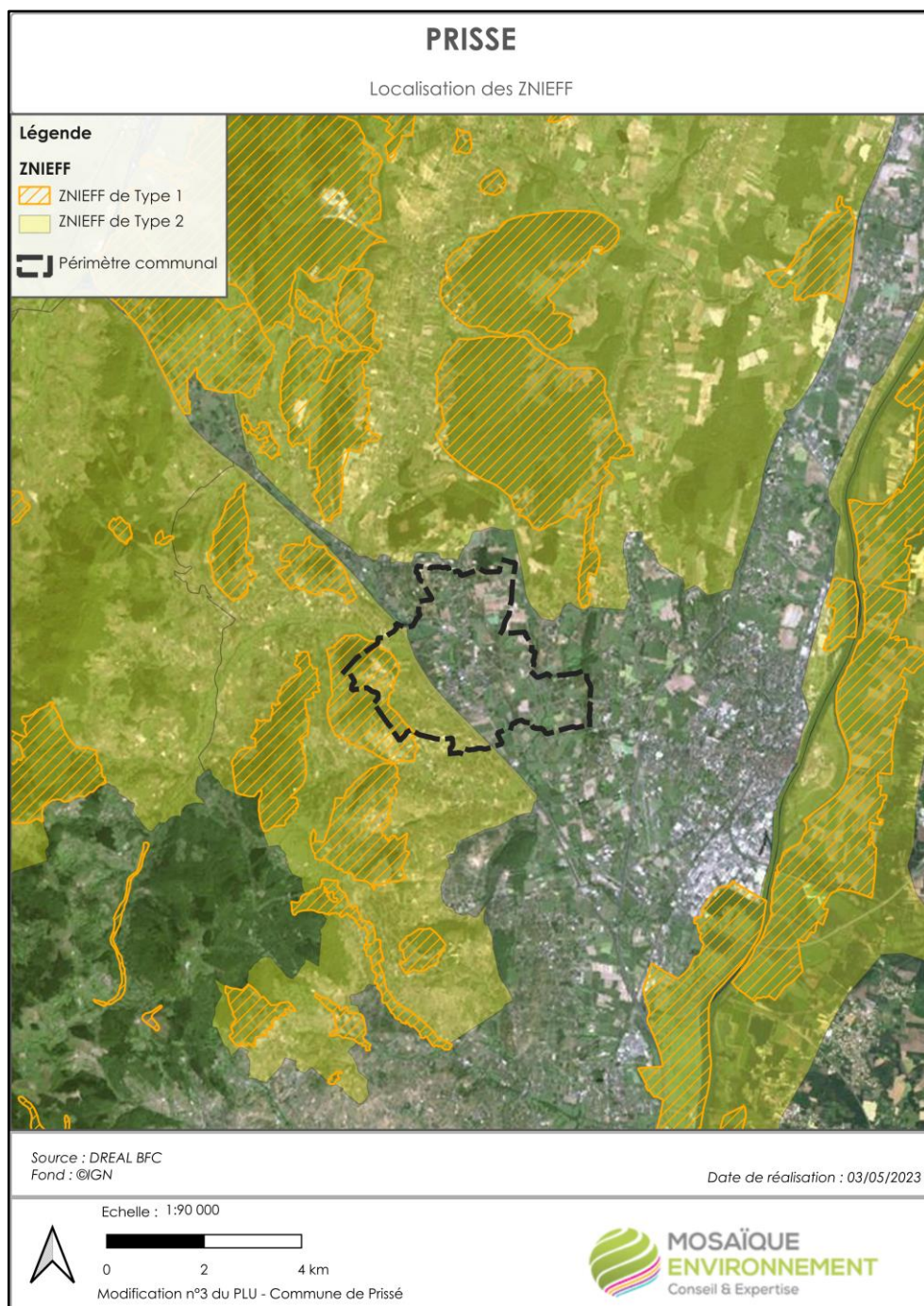
Cartographie des sites Natura 2000 – Mosaïque Environnement

La commune de PRISSE n'est pas concernée par un site Natura 2000.

II : ZNIEFF

L'inventaire des **Zones Naturelles d'Intérêt Écologique**, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) a été initié en 1982 par le Ministère de l'Environnement et mis à jour en 1996. Son objectif est de recenser, de manière la plus exhaustive possible :

- Les **ZNIEFF de type 1**, espaces homogènes d'un point de vue écologique, de superficie réduite, qui abritent au moins une espèce et / ou un habitat rare ou menacé, d'intérêt aussi bien local que régional, national ou communautaire. Ce sont des espaces d'un grand intérêt fonctionnel au niveau local ;
- Les **ZNIEFF de type 2**, vastes ensembles naturels, riches ou peu modifiés, qui offrent des potentialités biologiques importantes. Elles peuvent inclure des zones de type 1 et possèdent un rôle fonctionnel ainsi qu'une cohérence écologique et paysagère.



Cartographie des ZNIEFF de Type 1 et 2 – Mosaïque Environnement

La commune est concernée par une ZNIEFF de Type 1 – 260005596 « Roche de Vergisson ».

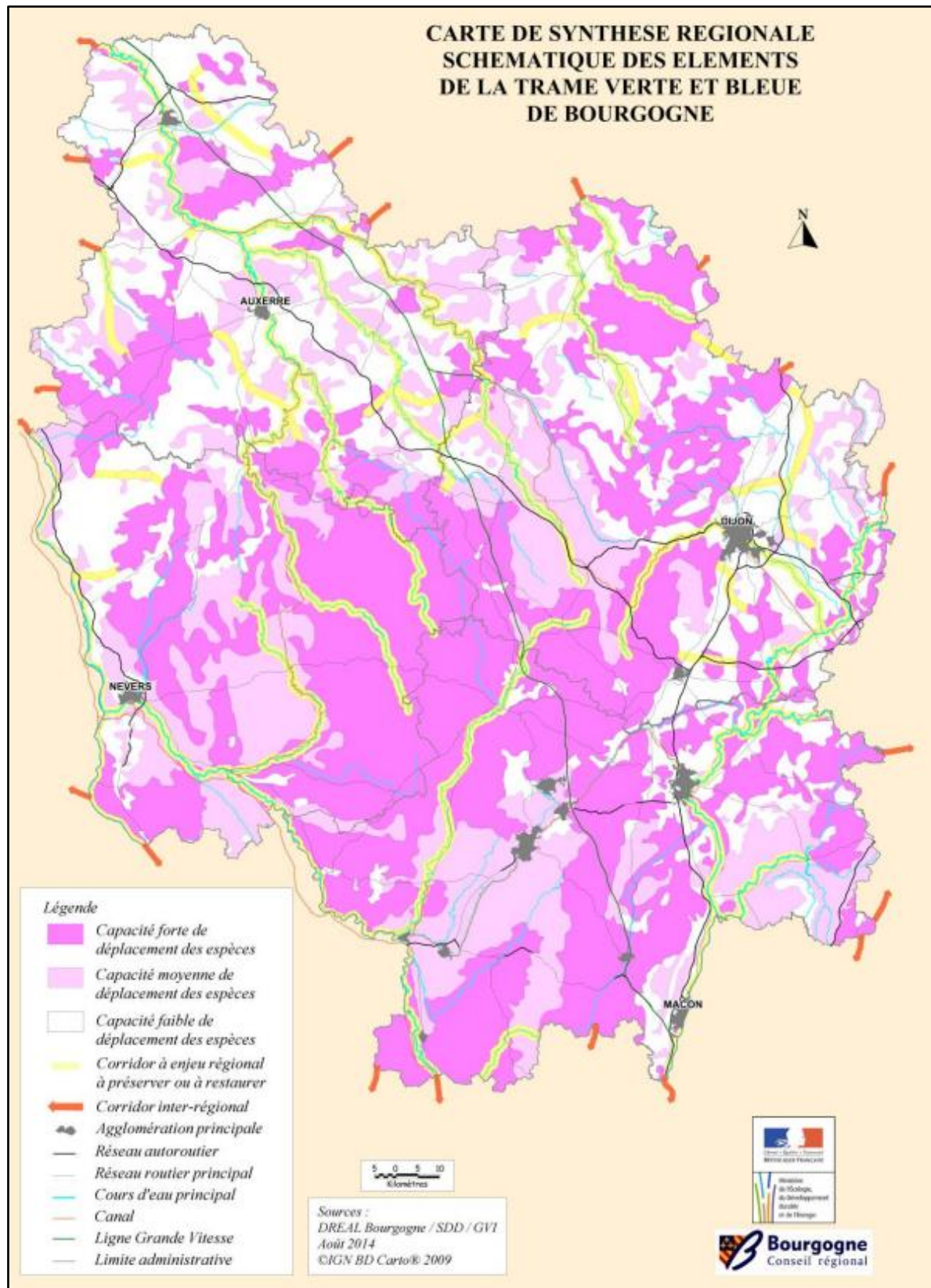
La commune est concernée par une ZNIEFF de Type II – 260014865 « Roches Sud-Mâconnaises ».

Un point de la modification se localise directement dans la ZNIEFF de Type 1 et de Type 2. Il s'agit, plus particulièrement, du changement de destination nommé P1. Par ailleurs, il correspond à un bâtiment déjà existant, actuellement destiné à de l'activité de cuvage agricole. En ce sens, en lui adossant une destination d'habitat, ce dernier n'a aucun impact sur les zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique mentionnées précédemment.

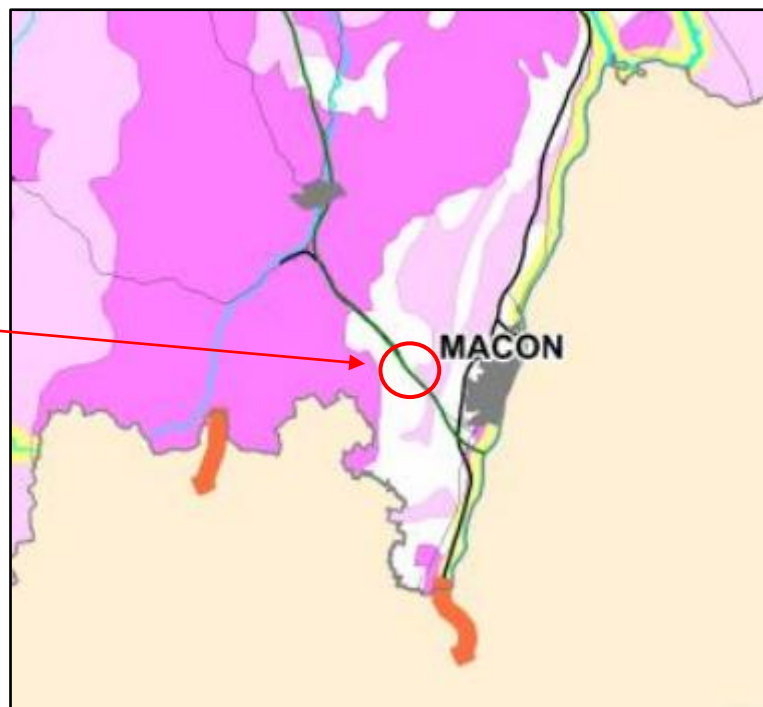
De même, nous retrouvons les deux secteurs denses en ouvrages en pierre sèche mais il s'agit là d'une dynamique de préservation des structures existantes. En ce sens, ce point se reflète comme une incidence positive pour la biodiversité.

III : CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

En l'absence de SCoT sur le territoire et d'étude des continuités écologiques dans le rapport de présentation du PLU, nous nous baserons sur l'atlas du SRCE de Bourgogne datant de 2015.

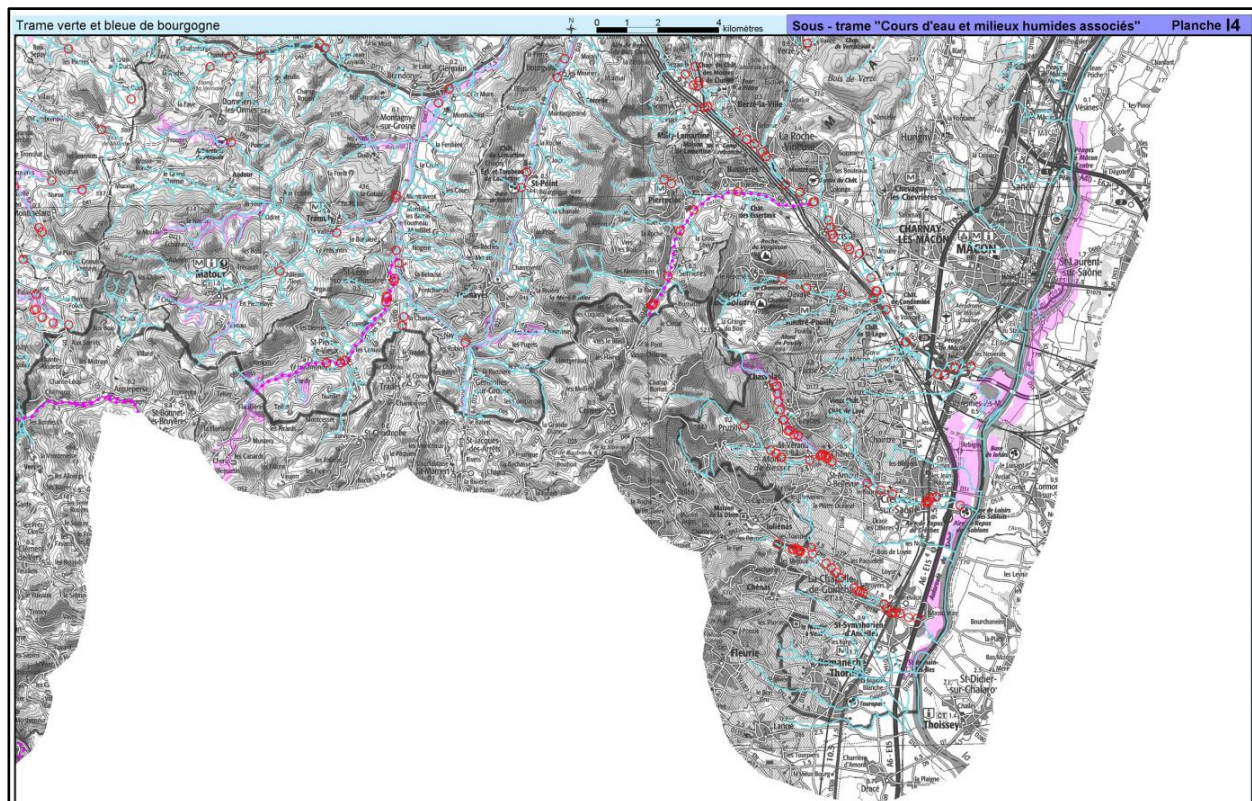


SRCE Bourgogne « Eléments constitutifs de la trame verte et bleue » – SRCE Bourgogne, 2015

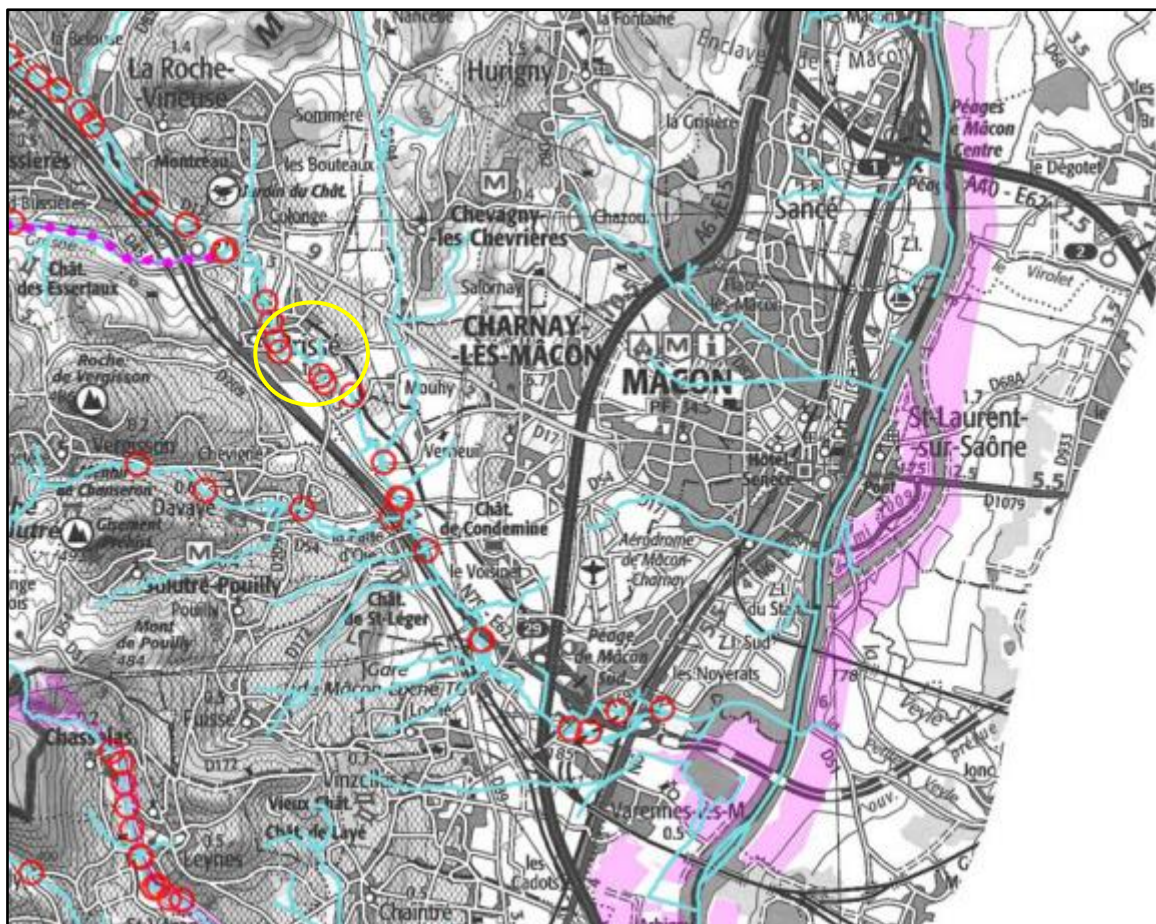
Prissé

Extrait de la carte de synthèse de la trame verte et bleue – SRCE Bourgogne, 2015

Par le prisme de la cartographie du SRCE reprenant les continuités écologiques, nous observons que la commune de Prissé se localise dans un secteur à faible capacité de déplacement des espèces et se retrouve, ainsi, exclue des différents corridors et des réservoirs de biodiversité repérés à l'échelle régionale.



Trame verte et bleue de Bourgogne « Sous-trame : Cours d'eau et milieux humides », Planche I4, SRCE Bourgogne



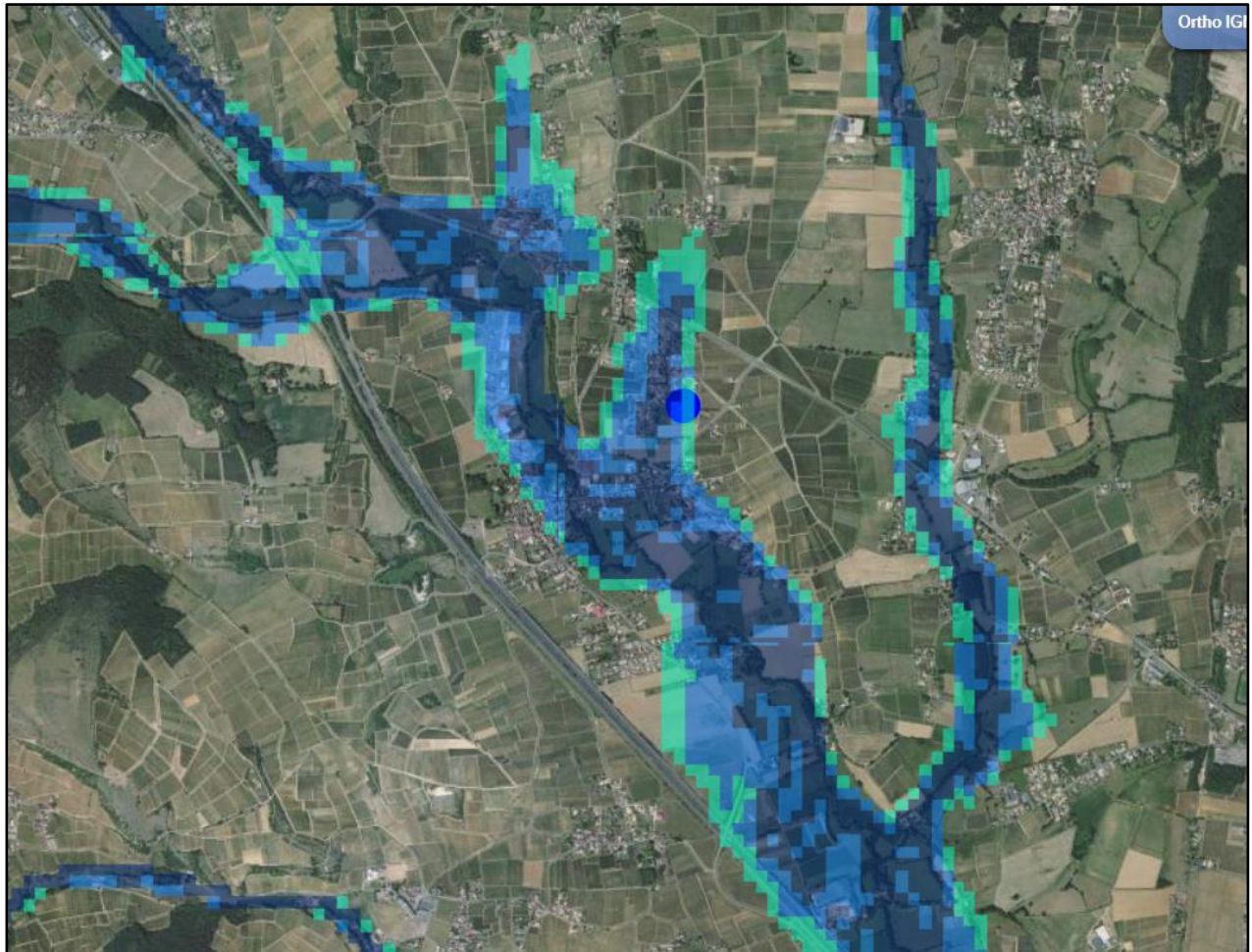
Extrait de la trame verte et bleue de Bourgogne « Sous-trame : Cours d'eau et milieux humides »,
Planche I4, SRCE Bourgogne

En reprenant la cartographie relative à la sous-trame « Cours d'eau et milieux humides associés », nous pouvons observer un certain corridor faisant référence au cours d'eau « La Petite Grosne » qui traverse la commune du Sud à l'Est.

Par ailleurs, aucun élément de la modification ne vient impacter cette continuité écologique.

IV : ZONES HUMIDES

L'inventaire des zones humides du réseau Partenarial des Données sur les Zones Humides identifie des zones humides sur le territoire.



Extrait de la cartographie des zones humides, « Le Réseau Partenarial des Données sur les Zones Humides ».

Toutefois, aucun élément de la modification ne se localise dans les zones humides potentiellement repérées. En ce sens, la modification n'a aucun impact sur ces dernières.

V : INCIDENCES DE LA MODIFICATION DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

Incidences de la modification du PLU sur la consommation d'espace

La modification n'a aucune incidence sur la consommation d'espace. Le seul point pouvant faire l'objet d'un impact correspond aux différents changements de destination, plus particulièrement les annexes et extensions de ces derniers mais il s'agit là de bâtiment déjà existant résonnant comme un potentiel bâti en renouvellement urbain.

Incidences de la modification du PLU sur le paysage

Les seuls points de la modification pouvant avoir un impact sur le paysage correspondent aux différents changements opérés dans le règlement, et notamment, les modifications liées à l'Article 11 « Aspects extérieurs » et celle liée à l'Article 10 « Hauteur » de la zone A.

Concernant les modifications de l'Article 11, il s'agit-là d'une attente actuelle des habitants leur laissant la possibilité d'une plus grande souplesse, et ce, sur les secteurs plus hétéroclites de la commune. Par ailleurs, nous préservons plus fortement les espaces paysagers urbains patrimoniaux comme le centre-bourg. En ce sens, l'incidence est peu notable.

Concernant l'augmentation de la hauteur en zone A pour l'habitat, il peut y avoir un impact. Par ailleurs, l'incidence reste peu notable du fait qu'en zone A, pour l'habitat, n'est autorisé que les extensions ou annexes aux bâtiments existants et les nouvelles habitations nécessaires à l'exploitation agricole. De même, cette règle a été établie pour s'adapter au mieux aux anciennes habitations au gabarit plus conséquent.

Par ailleurs, nous retrouvons une incidence positive suite à la préservation de certains secteurs au titre du L151-19. Il s'agit de secteur où la densité en ouvrages de pierre sèche est conséquente. En ce sens, ces éléments paysagers, constituant l'identité de la commune, seront préservés.

Incidences de la modification du PLU sur la biodiversité et les milieux naturels

La modification n'a pas d'incidence sur la biodiversité et les milieux naturels du fait qu'il n'y ait pas d'impact en termes de consommation d'espace ou de construction de nouveaux bâtiments. Par ailleurs, nous pouvons soulever un impact positif quant à la préservation des linéaires de murets en pierre sèche qui constituent un socle pour le développement de la faune et la flore.

Incidences de la modification du PLU sur la ressource en eau

Le point de la modification ne change en aucun cas le Projet d'Aménagement de la commune en termes d'évolution de la population tel qu'il est prévu dans le PADD et le PLU. Elle n'entraîne, donc, pas de nouvelles incidences sur la ressource en eau.

Incidences de la modification du PLU sur l'assainissement

Le point de la modification ne change en aucun cas le Projet d'Aménagement de la commune en termes d'évolution de la population tel qu'il est prévu dans le PADD et le PLU. Elle n'entraîne, donc, pas de nouvelles incidences sur l'assainissement.

Incidences de la modification du PLU sur l'énergie et le climat

Le point de la modification ne change en aucun cas le Projet d'Aménagement de la commune en termes d'évolution de la population tel qu'il est prévu dans le PADD et le PLU. Elle n'entraîne, donc, pas de nouvelles incidences sur l'énergie et le climat.

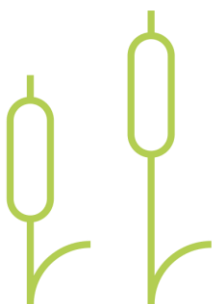
Incidences de la modification du PLU sur les pollutions et les nuisances

Le point de la modification ne change en aucun cas le Projet d'Aménagement de la commune en termes d'évolution de la population tel qu'il est prévu dans le PADD et le PLU. Elle n'entraîne, donc, pas de nouvelles incidences sur les pollutions et les nuisances.



Chapitre VIII.

Conclusion



Le projet de modification de droit commun du PLU doit, donc, permettre :

- De faire évoluer le règlement
- De procéder à la suppression d'emplacements réservés
- De créer un cahier des changements de destination
- De créer un cahier des éléments repérés au titre du L.151-19
- De modifier le plan de zonage en fonction des points précédemment mentionnés

Il est possible de prévoir cette évolution dans le cadre d'une modification du PLU telle qu'elle est prévue par l'article L 153-41 puisque l'évolution du document n'aura pas pour effet de :

- changer les orientations définies dans le projet d'aménagement et de développement durable,
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle ou forestière,
- réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Elle est donc conduite dans le cadre de la procédure de modification prévue par l'article L153-41.

Les pièces du présent dossier pour la **modification de droit commun N°3** du PLU de la commune de **PRISSE** sont :

- 1° L'additif au rapport de présentation, présentant les raisons de la modification, les évolutions des documents mises en œuvre et les impacts du projet sur l'environnement.
- 2° Le règlement présentant les corrections envisagées.
- 3° Le zonage présentant les corrections envisagées.
- 4° Le cahier des changements de destination
- 5° Le cahier des emplacements réservés
- 6° Le cahier des éléments repérés au titre du L.151-19