

Commune de PRISSE

DÉPARTEMENT DE SAÔNE ET LOIRE

REVISION AVEC EXAMEN CONJOINT DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Conformément à l'article L123-13-3 du code de l'urbanisme

APPROBATION



1bis – Annexe au Rapport au Présentation

JUILLET 2015

Vu pour être annexé à notre délibération en date du Le Maire, 07 JUIL. 2015 Michel D'AVENTURE (Nom, prénom, Qualité)	PLU approuvé le:	16 Janvier 2007
	1 ^{ère} Modification approuvée le :	07 juillet 2009
	Modification simplifiée approuvée le :	4 octobre 2011
	2 ^{ème} Modification du PLU approuvée le :	3 septembre 2013
Pour copie conforme, Le Maire Michel D'AVENTURE  	Révision avec examen conjoint Prescrite le	07 Octobre 2014
	Révision avec examen conjoint Arrêtée le	03 Mars 2015
	Révision avec examen conjoint Approuvée le	07 Juillet 2015

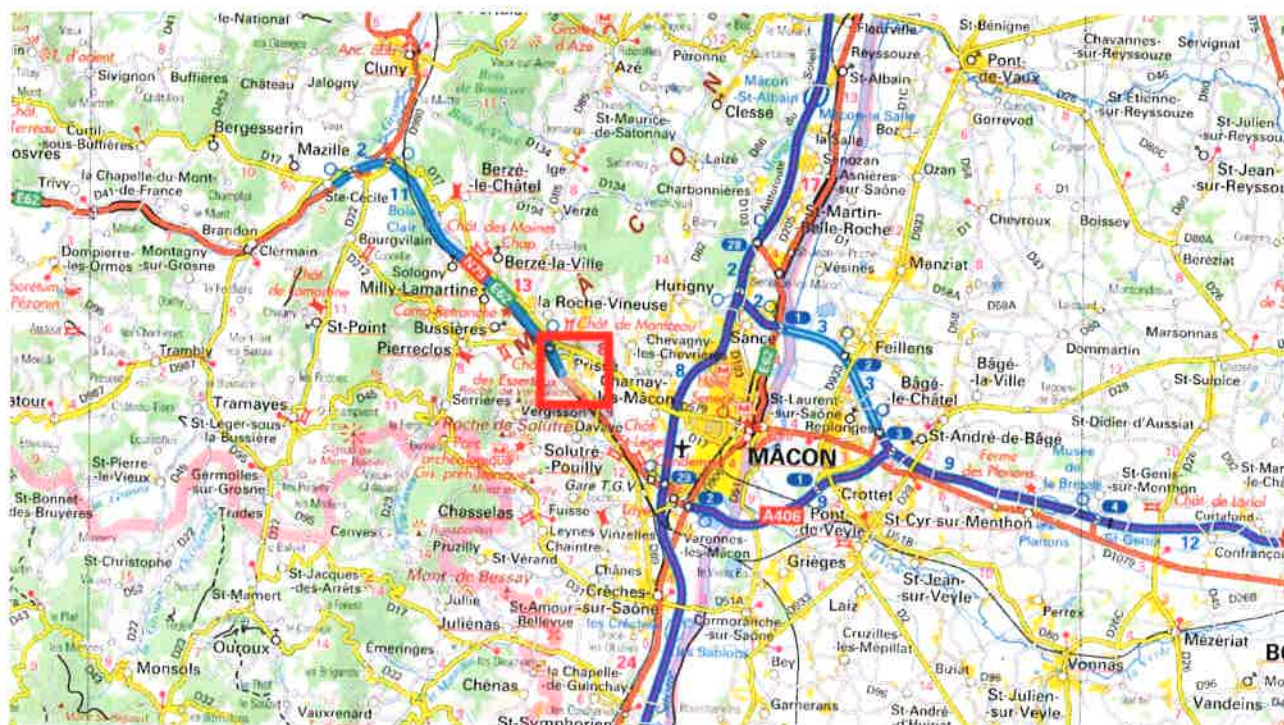
SOMMAIRE

PRESENTATION GENERALE	1
REDUCTION DES ZONES N LE LONG DE LA RD 7 ET MISE EN PLACE DES SECTEURS NON AEDIFICANDI	4
AGRANDISSEMENT DE LA ZONE UE SECTEUR TERRE DE LA MAISON	12
ÉVOLUTION DES SURFACES DU PLU SUITE A LA PROCEDURE	14
CONCLUSION	15

Présentation générale

La situation

La commune de Prissé se situe dans le département de Saône et Loire à moins de 10km de la ville Mâcon. En 2011, la commune comptait environ 1824 habitants. Elle fait partie de la communauté d'agglomération du Mâconnais Val de Saône.



Source : www.geoportail.fr

Historique du document d'urbanisme

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

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

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

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

- De corriger une erreur matérielle.

Le PLU a fait l'objet d'une deuxième 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
- Evolution du secteur au Nord du centre bourg
- modification des servitudes d'utilité publique

Les raisons de la révision avec examen conjoint

La commune souhaite apporter une évolution à son document d'urbanisme afin de régler des incohérences au niveau du zonage.

1-Évolution des zonages N le long de la RD 17

En effet, une bande de zone Naturelle a été mise en place le long de la Route Départementale 17 pour éviter que les bâtiments principaux à usage d'habitation ne soient trop proches de la RD.

Cependant, lors de l'instruction de permis de construire, la commune s'est rendue compte que cette bande de zone N pouvait être problématique pour la création d'accès à certaines parcelles mais aussi la construction d'annexe. La volonté communale est donc de :

- **Ne pas conserver les zones N le long de la RD 17 sur certains secteurs** et les classer en UE.
 Secteurs Chassignoles
 Secteur Mésanges
 Secteur Cluseau
- **Et de mettre en place des règles de recul différentes** selon les secteurs sur le plan de zonage afin de préserver l'objectif le principe d'interdiction de construire des bâtiments principaux le long de la RD7.

2-Classement de l'accès à une parcelle en zone UE

Un permis de construire a été refusé pour une habitation en zone UE car l'accès prévu (et le seul possible), est en zone A. La commune souhaite donc permettre la construction de cette parcelle et donc son accès, en modifiant le classement de l'accès en zone UE au lieu de A. La commune est donc :

- **Classement d'un bout de parcelle A en UE** afin de permettre la création d'un accès dans le secteur Terre de la maison

Cette procédure a pour but de réduire des zones dites N ou A et rentre donc dans la procédure de révision avec examen conjoint de l'article L123-12 code de l'urbanisme :

Article L123-13 :

« I. — Le plan local d'urbanisme fait l'objet d'une révision lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, la commune envisage :

1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° Soit de 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 ;

La révision est prescrite par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.

II. — La révision est effectuée selon les modalités définies aux articles L. 123-6 à L. 123-12.

Lorsque la **révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou est de nature à induire de graves risques de nuisance, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat**, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, de la commune, et des personnes publiques associées mentionnées aux I et III de l'article L. 121-4.

III. — Entre la mise en révision d'un plan local d'urbanisme et l'approbation de cette révision, il peut être décidé une ou plusieurs révisions effectuées en application du dernier alinéa du II du présent article, une ou plusieurs modifications ou mises en compatibilité de ce plan.

Les procédures nécessaires à une ou plusieurs révisions effectuées en application du dernier alinéa du II du présent article peuvent être menées conjointement. »

Réduction des zones N le long de la RD 7 et mise en place des secteurs non aedificandi

Secteur Chassignoles

Contexte

Le secteur Chassignoles se trouve au Sud-Ouest de la commune. Aujourd'hui le plan de zonage prévoit une zone N le long de la RD 17. Cependant, un permis de construire a été déposé et refusé car l'accès traversait cette zone N.

La commune souhaite donc supprimer cette zone N tout en mettant en place des règles d'implantation le long de la RD 17 afin d'empêcher la construction le long de la RD (objectif de la zone N) sur le plan de zonage.

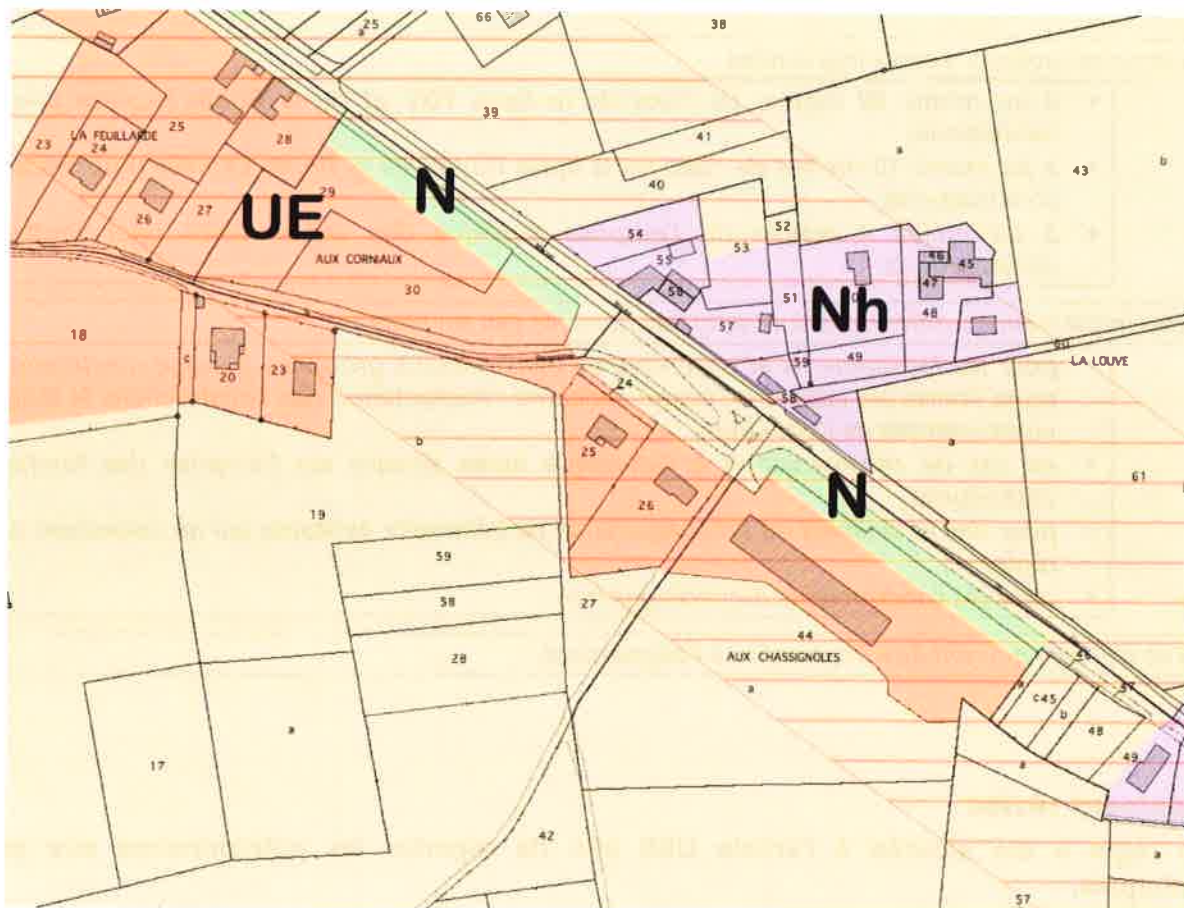


Photo aérienne du site (Géoportail)

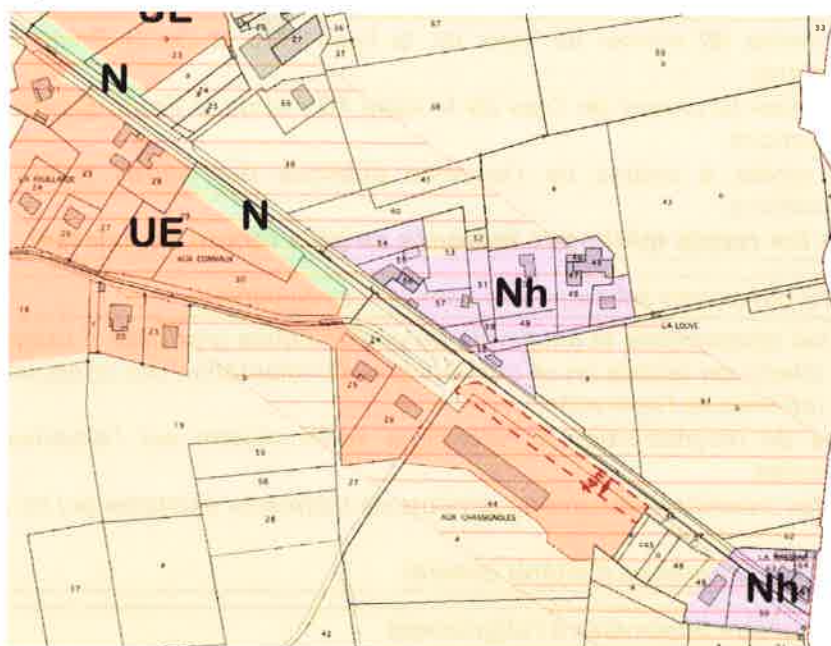


Le futur accès actuellement en zone N

Zonage opposable



Zonage Modifié



La révision sur ce secteur a donc été de supprimer la bande de zone N pour la classer en zone UE. Une **règle de non aedificandi** a été matérialisée sur le plan de zonage afin d'interdire les constructions le long de la RD17 sur une profondeur de 14m mais permettant la création d'accès si nécessaire.

Règlement opposable

Article 6 de la zone Ue : Implantation des voies par rapport aux voies publiques

– Les constructions seront implantées :

- à au moins 60 mètres de l'axe de la ligne TGV et de la Route Express pour les habitations,
- à au moins 10 mètres de l'axe de la ligne TGV et de la Route Express pour les autres constructions,
- à au moins 4 mètres de l'emprise publique des autres voies pour toutes les constructions.

– Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

- pour les lotissements et ensemble de constructions groupées à usage d'habitation où toute liberté est laissée en ce qui concerne l'implantation des constructions le long des voies internes de l'opération,
- en cas de reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures,
- pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants qui ne respectent pas la règle,
- pour les constructions d'intérêt général.

– Les clôtures doivent être implantées à l'alignement.

Règlement révisé

Une règle a été ajoutée à l'article UE6 afin de reporter les pétitionnaires aux plans graphiques.

Article 6 de la zone Ue : Implantation des voies par rapport aux voies publiques

– Les constructions seront implantées :

- à au moins 60 mètres de l'axe de la ligne TGV et de la Route Express pour les habitations,
- à au moins 10 mètres de l'axe de la ligne TGV et de la Route Express pour les autres constructions,
- à au moins 4 mètres de l'emprise publique des autres voies pour toutes les constructions.
- **Selon les reculs minimaux indiqués au plan lorsqu'ils existent.**

– Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

- pour les lotissements et ensemble de constructions groupées à usage d'habitation où toute liberté est laissée en ce qui concerne l'implantation des constructions le long des voies internes de l'opération,
- en cas de reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures,
- pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants qui ne respectent pas la règle,
- pour les constructions d'intérêt général.

– Les clôtures doivent être implantées à l'alignement.

Secteur des Mésanges

Contexte

Le secteur Mésanges se trouve le long de la RD 17. Une zone N de 14m de profondeur a été mise en place lors de la révision du PLU en 2007. Cette zone devait permettre d'empêcher les constructions de se « coller » à la RD 17. Cependant, cette zone N a été surdimensionnée au moment où de la construction des maisons. De ce fait, des habitations construites en respectant les règles du lotissement sont comprises dans cette zone N du fait de l'erreur du dessin. Elles souhaitent procéder à des extensions mais la zone N l'interdit. La volonté communale est de réduire à 8m cette bande N en cohérence avec le règlement qui s'appliquait.

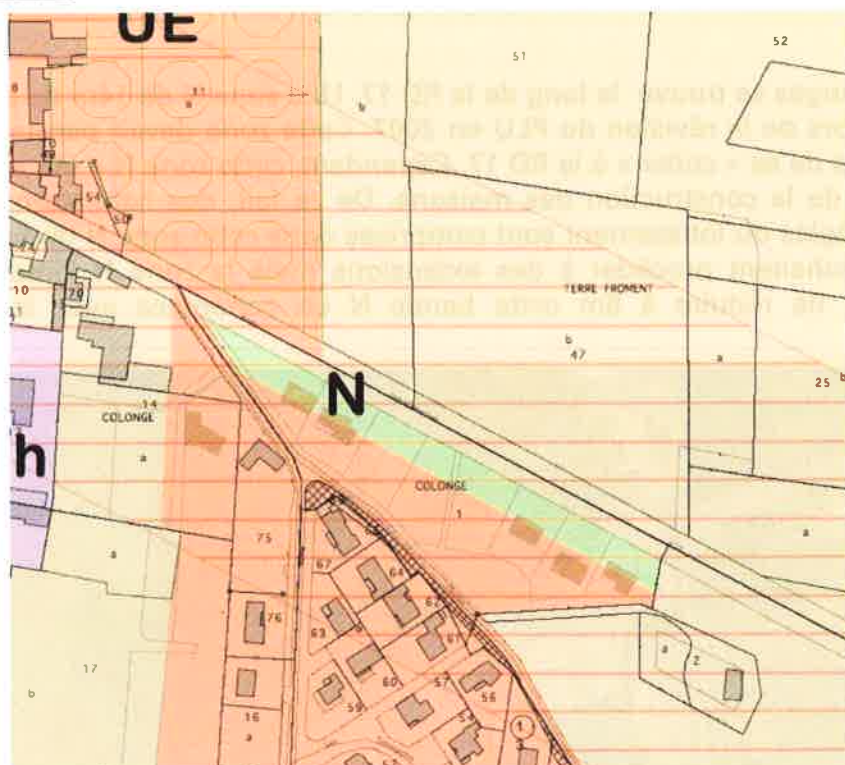


Photo aérienne du site (Géoportail)

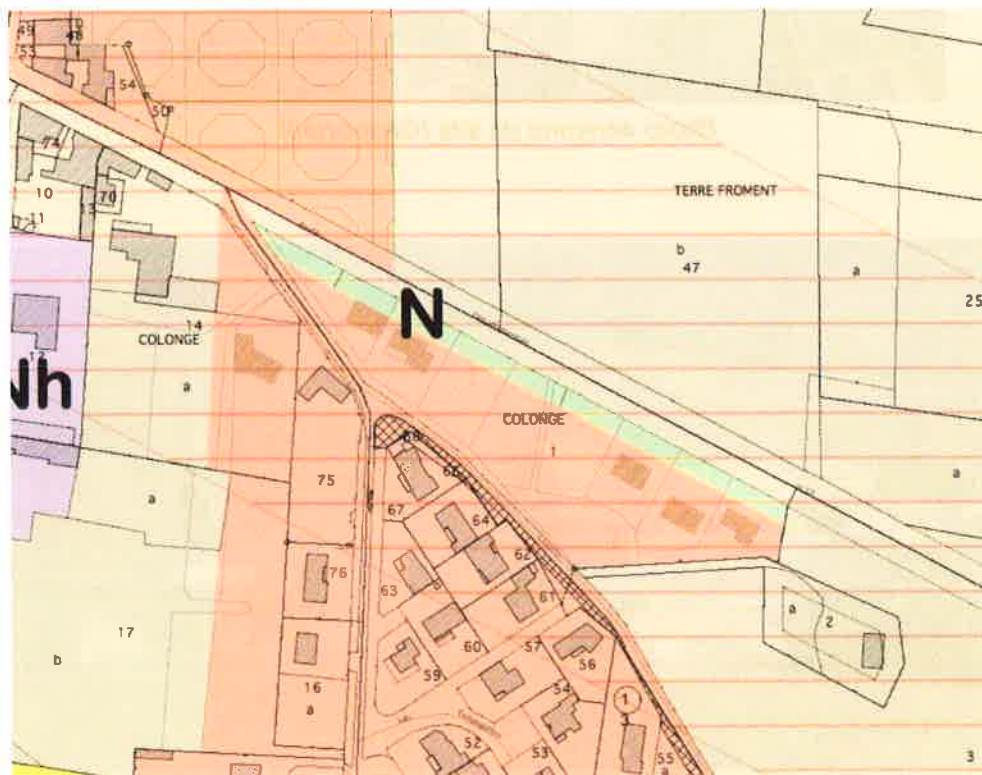


Les jardins des habitations en zone N

Zonage opposable



Zonage révisé



La révision de ce secteur a été de **réduire la zone N de 14m à 8m** afin de permettre l'extension du bâti existant ou l'implantation d'annexes.

Secteur Cluseaux

Le secteur Cluseaux se trouve le long de la RD 17. Ce secteur comprend un lotissement ainsi qu'une petite zone commerciale à proximité rond point. Une zone N de 45m de profondeur avait été mise en place afin d'empêcher les constructions de s'installer le long de la RD 17.

Aujourd'hui, cette zone N comprend deux parkings (zone commerciale et voie verte) ainsi que les jardins, parfois même certaines habitations, du hameau Cluseaux.

La volonté communale est de modifier le zonage afin de l'ajuster à la réalité du terrain. Cependant, elle souhaite conserver le principe d'insconstructibilité le long de la RD 17 de l'ancienne zone N. La solution proposée est de classer en zone UE les parkings ainsi que la réalité de l'emprise du lotissement et de matérialiser sur le plan de zonage une règle de non aedificandi de 35m à partir de la RD 17 pour empêcher tout changement de destination des parkings...



Photo aérienne du site (Géoportail)

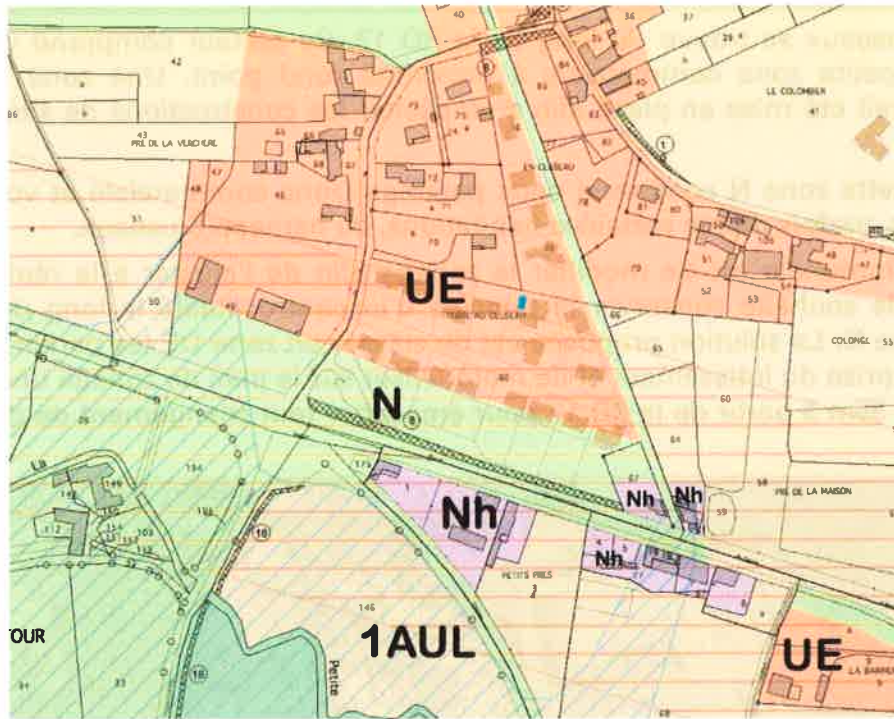


Le parking en zone N

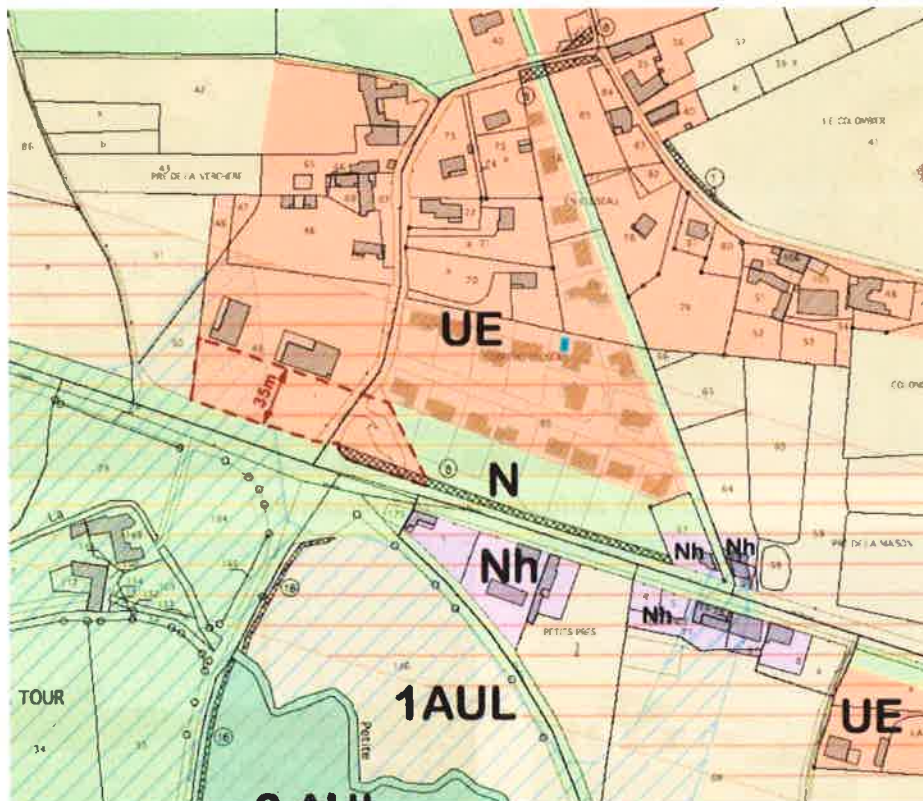


La noue entre le lotissement et le RD17

Zonage opposable



Zonage révisé



La révision sur ce secteur a donc consistée à :

*à l'Ouest **classer les parkings en zone UE** et matérialiser sur le plan une **règle de non aedificandi** afin d'interdire toutes constructions le long de la RD 17 sur une profondeur de 35m.

*à l'Est, **l'emprise constructible du lotissement a été classée en totalité en zone UE** afin de correspondre à la réalité et la partie non constructible a été laissée en zone N.

Règlement opposable

- *Voir chapitre secteur Chassignole*

Règlement révisé

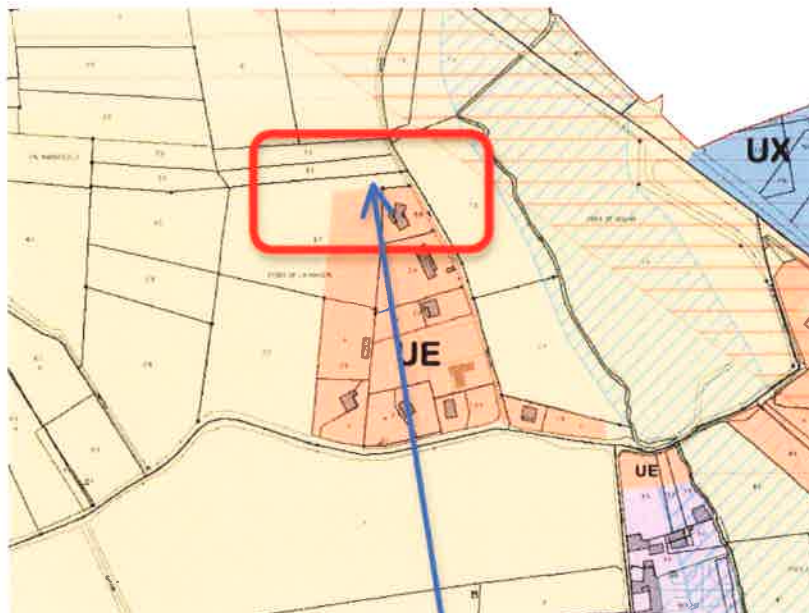
Une règle a été ajoutée à l'article UE6 afin de reporter les pétitionnaires aux plans graphiques

- *Voir chapitre secteur Chassignole*

Agrandissement de la zone UE secteur Terre de la maison

Contexte

La commune a mis en place un zonage UE dans ce hameau pour permettre l'accueil de nouvelles constructions. Un permis de construire a été déposé sur une parcelle du hameau. Cependant, la parcelle a une partie classée en UE et une autre en A.



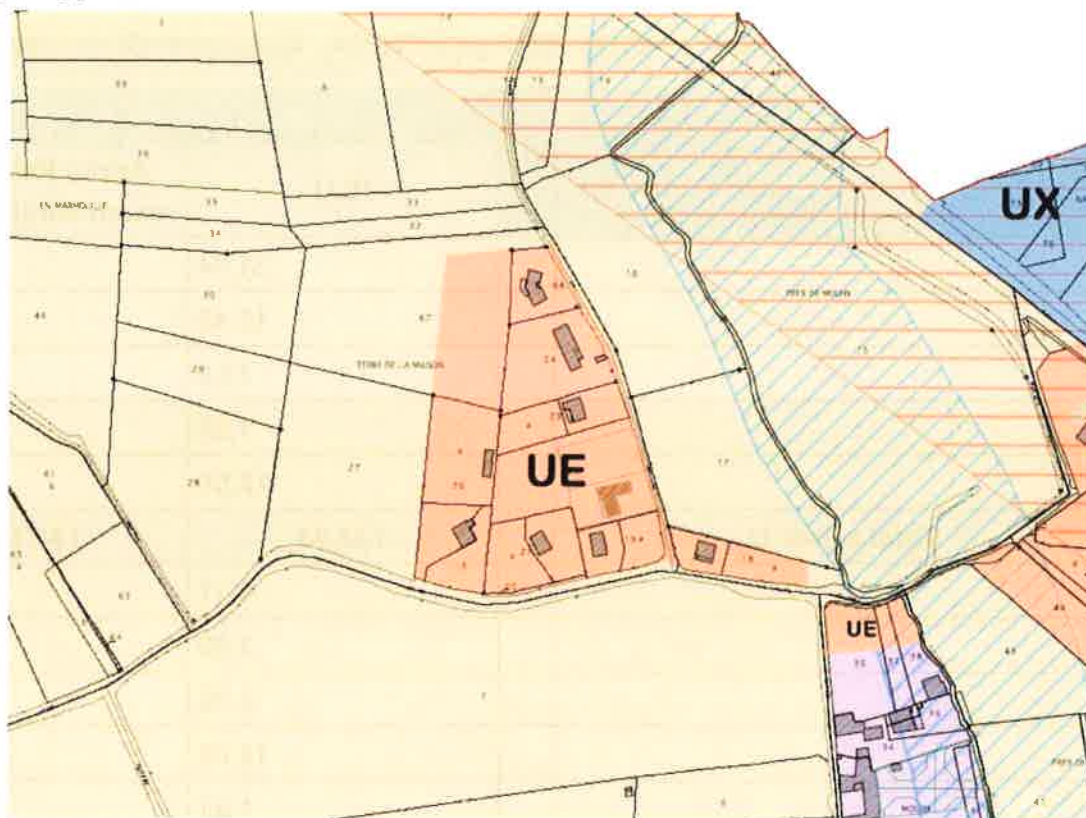
Le permis de construire localise la future habitation dans la zone UE, cependant l'accès à la parcelle se fait par une partie classée en zone A. Ainsi, le permis de construire a été refusé car la zone A interdit la création d'accès.



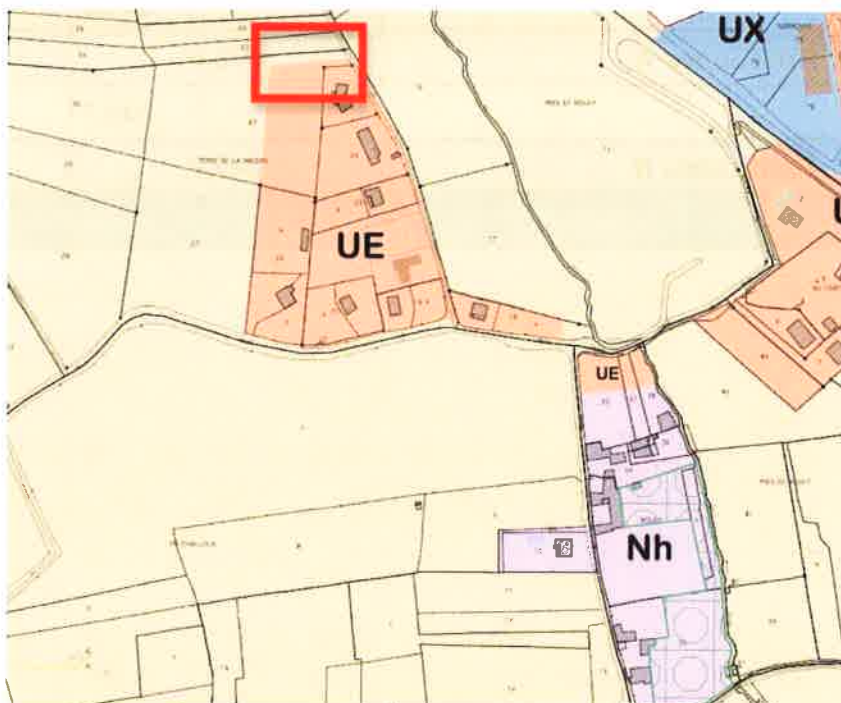
Photo de l'accès à la parcelle classée en A

La volonté communale est de classer cet accès en zone UE afin de permettre l'aménagement de cette parcelle.

Zonage opposable



Zonage révisé



Le principe de la révision est donc de classer une partie de l'accès en UE (4,5m de largeur) afin de permettre l'aménagement de la zone tout en conservant un accès à la parcelle agricole classé en A (8m de largeur). De plus ces accès pourront être mutualisé. Cela entraîne une augmentation de la superficie de la zone UE de 0,07ha.

Évolution des surfaces du PLU suite à la procédure

Zones	Superficie totale en ha	
	PLU	Après Rev avec exam conjoint n°1
UB	31,54	31,54
UD	13,42	13,42
UE	73,9	74,99
UL	1,59	1,59
UX	12,58	12,58
Total zones U	133,03	134,12
1AU	1,17	1,17
1AUL	1,89	1,89
1AUx	2,80	2,80
2AU	12,63	12,63
2AUL	1,61	1,61
Total zones NA/AU	20,1	20,1
A	675,6	675,51
Total zones A	675,6	675,51
N	249,7	248,7
Total zones N	249,7	248,7
SUPERFICIE TOTALE DE LA COMMUNE	1078,43 ha	

CONCLUSION

La révision proposée, conformément à l'article L.123-13 et suivant vise seulement à faire évoluer le zonage.

Elle ne modifie pas le PADD puisque son objet est de mieux adapter le zonage. .

Les pièces du présent dossier pour la révision avec examen conjoint du PLU de Prissé.

- **1°/ Additif au rapport de présentation**, présentant les raisons de la modification et l'évolution des différentes pièces du PLU.
- **2°/ Le zonage modifié**
- **3°/ Le règlement modifié pour la zone UE**