

Mise en compatibilité PLU de Cuiseaux avec l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine

Rapport de prise en compte des remarques suite à la **REUNION PPA**

27 septembre 2018

PERSONNES PRESENTES

Prénom NOM	Statut
D. BRENEZ	ABF / PPA
T. HEDOUIN	DDT 71 / PPA
M. ESTURGIE	DDT 71 / PPA
M. DUZAN	DDT 1 / PPA
D. PUTIN	Maire de Champagnat
C. LEROY	Maire de Cuiseaux
M-N. GAUTHIER	1 ^{ère} adjointe déléguée Cuiseaux
B. MUNIER	Bresse Louhannaise Intercom' / PPA
M. ORHANT	CITADIA Conseil
J. DELANNOY	Kargo Sud

DEROULEMENT DE LA REUNION

La réunion débute par une brève présentation des intervenants présents.

M. Munier rappelle que l'objet de cette réunion porte sur l'examen conjoint devant les PPA de la création de l'AVAP et de la mise en compatibilité du PLU.

Les principales caractéristiques et règles de l'AVAP sont présentées, suivies des modifications apportées dans le cadre de la mise en compatibilité du PLU avec l'AVAP.

L'assemblée s'exprime tout au long de la présentation.

MODIFICATIONS A APPORTER

Les représentants de la DDT de Saône et Loire rappellent que les documents présentés à ce jour, doivent être transmis en l'état pour l'enquête publique. Le compte-rendu des modifications à apporter suite à l'examen conjoint sera également transmis pour l'enquête publique, afin de permettre au public de connaître la nature des modifications qui seront apportées. Les modifications à apporter seront réalisées après l'enquête publique et prendront en compte les remarques du commissaire enquêteur.

La présentation des modifications et de la notice de mise en compatibilité soulève des remarques et/ou demandes de modifications, recensées par pièces du PLU :

Rapport de présentation

- Le tableau du bilan des surfaces semble incohérent au regard des surfaces actuelles du PLU. Le bureau d'études Citadia Conseil explique que le bureau d'études chargé de la révision générale du Plan d'Occupation des Sols en Plan Local d'Urbanisme a indiqué des surfaces erronées des zones actuelles, justifiant l'écart de chiffres avant et après la mise en compatibilité. Il est proposé d'ajouter un commentaire expliquant cette erreur matérielle.
- Préciser dans le chapitre 2 sur l'étude des paysages, paragraphe D relatif au site patrimonial remarquable, que la commune comporte un SPR réglementé par une AVAP.
- Corriger les références aux pages et cahiers de l'AVAP pour les bâtiments de types fermes et petit patrimoine.
- Modifier p. 29 la mention sur le rempart.

PADD

- Aucune modification n'a été apportée au PADD dans la mesure où celui-ci ne rentre pas en contradiction avec l'AVAP. A ce sujet, la chambre d'agriculture excusée pour cette réunion a fait parvenir un courrier justifiant son avis défavorable. Selon elle, les règles de l'AVAP remettent en question le principe page 16 du PADD « le classement en zone agricole permet l'installation, même éventuelle, de nouvelles exploitations... » en rendant inconstructible une partie de la zone A actuelle.

Zonage

- La création de la zone UCp ne correspond pas complètement aux secteurs de la zone UC concernée par le périmètre du SPR. Une partie de la zone UC couverte par le périmètre du SPR a été oubliée et devra être intégrée en UCp.
- Confirmer la soustraction de la zone UL du château de Reuille en zone N
- L'identification du patrimoine bâti repéré lors du diagnostic de l'AVAP mais non intégré au SPR final pose question. Le bureau d'études précise que celui-ci a bien été pris en compte dans le plan de zonage du PLU (en rouge pour le remarquable et en orange pour l'intéressant)
- Superposer sur un même plan le zonage du PLU et le périmètre du SPR pour faciliter la lisibilité et l'instruction.
- Retravailler la lisibilité du zonage, les couleurs sont très proches (notamment avec les prescriptions surfaciques).
- Un secteur d'Espace Boisé Classé (EBC) manque au zonage alors qu'il n'a pas été modifié. Le bureau d'études veillera à bien réintégrer l'ensemble des EBC du PLU dans la MEC comme demandé par la DDT .
- Favoriser la cohérence et la lisibilité entre le périmètre du SPR et le zonage du PLU. Pour cela, recalculer la zone UA sur le périmètre de la zone 1A de l'AVAP (la rue des nobles doit être reclassée en N, en cohérence avec l'AVAP).
- L'avis de la Chambre d'Agriculture envoyé par courrier en date du 13 septembre 2018, se détermine également par une forte interrogation sur la ferme de la « Maison Rollier », située en sous-secteur 1A surplombant la RD 1 083. La Chambre d'agriculture précise que si cette ferme se voit contrainte dans le droit à construire de nouveaux bâtiments agricoles, celle-ci s'oppose au zonage. Le bureau d'études rappelle que la ferme est comprise dans un secteur où les constructions sont autorisées. Néanmoins sa zone pourrait être agrandie, après l'enquête publique et le rapport du commissaire enquêteur, afin de répondre à un éventuel besoin d'extension.

- Concernant l'interdiction de construire y compris dans la zone A, il est rappelé que cette interdiction existe de fait dans les zones agricoles et que les agriculteurs ne peuvent construire qu'avec des dérogations. Le secteur interdit à toute construction agricole sur Cuiseaux ne concerne qu'une surface limitée, justifié par la pente du terrain et les cônes de vue sur le Revermont.

Règlement

- L'article 5 du règlement, relatif aux EBC est barré dans la version modifiée du règlement. Cet article est bien à conserver à l'identique dans le cadre de la mise en compatibilité du PLU.
- Discernement difficile entre les règles et dispositions applicables à la zone UC et UCp. Dissocier ces dispositions pour une meilleure compréhension. Il s'agit notamment de spécifier le règlement pour les zones UC, Ah et Nh qui sont couvertes par le SPR. Pour rappel, la mise en compatibilité n'a pas vocation à enlever ou rajouter du droit aux zones hors SPR. Ainsi, seule la suppression de l'interdiction des toitures terrasses peut être appliquée à l'ensemble des zones, puisqu'avant la création de l'AVAP, cet élément apparaît comme un aspect patrimonial bloquant. La réalisation de l'AVAP met en évidence l'inutilité de cette règle et lève ce blocage pouvant s'appliquer à l'ensemble des zones du territoire pour l'équité de traitement.
- En zone A, revoir la rédaction du paragraphe « caractère de la zone » et citer le sous-secteur 1D, 3A page 61 du règlement
- La modification du caractère de la zone A n'est pas compréhensible. Le règlement n'explique pas clairement si l'aménagement et l'extension des constructions existantes sont interdites en zone A comprise dans le périmètre du SPR ou pas. La formulation est à revoir ainsi que pour l'article A1 relatif aux occupations et utilisations du sol interdites.
- La suppression de l'autorisation des lucarnes par l'AVAP repose question. M. Brenez précise que les lucarnes ne sont pas caractéristiques du bâti local de la commune de Cuiseaux.
- La dimension des fenêtres de toit intégrées à la pente de la toiture pose question. Il est précisé que cette dimension est la dimension standard pour ce genre d'ouverture dans le bâti patrimonial.

Notice de la mise en compatibilité

- Préciser les dates des deux procédures d'évolution du PLU et leurs vocations dans le contexte de la mise en compatibilité du PLU.
- Corriger la date de la dernière modification générale du PLU approuvée le 3 mai 2016 (et non le 18 mai 2016).
- Modifier le 4^{ème} paragraphe du contexte de la mise en compatibilité en supprimant le terme de « procédure » de mise en compatibilité.