



Commune de Cuiseaux

**Mise en compatibilité du Plan
Local d'Urbanisme**

*Projet d'aire de mise en valeur de l'architecture et du
patrimoine*

Mise en compatibilité du PLU de Cuiseaux

L'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine

PERSONNES PRESENTES

Mairie de Cuiseaux

- C. LEROY, Maire de Cuiseaux
- M-N. GAUTHIER, 1^{ère} adjointe déléguée à l'urbanisme de Cuiseaux

Communauté de communes Bresse Louhannaise Intercom'

- B. MUNIER, représentant de la CC BLI, service aménagement du territoire et habitat

Direction Départementale des Territoires 71

- T. HEDOUIN, Chef de l'unité Planification Locale et Aménagement Opérationnel,
- M. ESTURGIE, Cheffe de l'unité Contrôle de légalité et animation externe
- M. DUZAN, Chargée d'études Service planification de l'urbanisme

Mairie de Champagnat

- D. PUTIN, Maire de Champagnat

Direction Régionale des Affaires Culturelles

- D. BRENEZ, Architecte des Bâtiments de France, Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine

Bureau d'études en charge de la réalisation de l'AVAP et de la mise en compatibilité

- J. DELANNOY, chef de projet bureau d'études Kargo Sud
- M. ORHANT, chef de projet bureau d'études Citadia Conseil

ABSENTS ET EXCUSES

- L'agence d'urbanisme Sud Bourgogne ;
- ARS Santé ;
- Agence de développement économique – Bresse Initiative ;
- Conseils d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement 71 ;
- Centre National de Propriété Forestière ;
- Chambre d'agriculture 71 ;
- Chambre des Métiers et de l'Artisanat Bourgogne ;
- CCI Saône et Loire ;
- Département Saône et Loire ;
- Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement Auvergne Rhône-Alpes ;
- Enedis ;
- Orange ;
- Etablissement Public Territorial du Bassin Saône et Doubs ;
- Office National des Forêts ;

- SIVOM du Louhannais ;
- Mairie du Miroir ;
- Mairie de Chevreaux ;
- Mairie de Digna

CADRE DE LA PROCEDURE

Le dossier de mise en compatibilité du PLU a été transmis aux Personnes Publiques Associées par courriel en date du 11 septembre 2018, en vue de la réunion d'examen conjoint du 27 septembre 2018.

La Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) a également été saisie par courrier du 27 juillet 2018 pour une demande d'examen au cas par cas de soumission de la mise en compatibilité de PLU avec l'AVAP à une évaluation environnementale. Elle a rendu l, une décision de non soumission à l'évaluation environnementale en date du 26 septembre 2018.

Le présent procès-verbal sera joint au dossier d'enquête publique.

DEROULEMENT DE LA REUNION D'EXAMEN CONJOINT

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 Personnes Publiques Associées (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.

Mme DUZAN rappelle le déroulement de la procédure d'urbanisme, notamment les prochaines étapes, à savoir l'enquête publique dont les dates ne sont pas encore arrêtées et l'approbation de l'AVAP qui prononcera également la Mise en Compatibilité du PLU. Il est rappelé que les documents présentés lors de cet examen conjoint, seront transmis en l'état pour l'enquête publique. Le rapport sur la prise en compte des modifications à apporter suite à l'examen conjoint sera également transmis pour l'enquête publique. Ces modifications seront réalisées après l'enquête publique et en tenant compte de l'avis du commissaire enquêteur.

Les participants sont invités à formuler leurs observations et à débattre.

OBSERVATIONS

Direction Départementale des Territoires 71

Les représentants de la DDT Saône et Loire émettent plusieurs remarques sur les modifications réalisées dans le cadre de la mise en compatibilité du PLU.

Concernant le rapport de présentation, Mme DUZAN souligne le fait que le tableau du bilan des surfaces semble incohérent au regard des surfaces actuelles du PLU. Mme ORHANT, explique que le bureau d'études en charge de la révision générale du Plan d'Occupations des Sols en Plan Local d'Urbanisme a indiqué des surfaces erronées des zones actuelles, justifiant ainsi l'écart de chiffres avant et après la mise en compatibilité. Madame DUZAN propose alors d'ajouter un commentaire expliquant cette erreur matérielle.

Mme GAUTHIER a fait lecture de l'avis de la Chambre d'agriculture qui conclut à un avis défavorable si ses réserves ne sont pas prises en compte. Les représentants de la DDT de Saône et Loire rappellent que l'interdiction de construction 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. Les représentants de la DDT précisent qu'il revient à la commune accompagnée de son bureau d'études, de justifier ce classement de la zone notamment comme le précise M BRENEZ par la pente du terrain, les cônes de vue sur le Revermont et avec les enjeux de préservation du patrimoine

De même, suite à la lecture de l'interrogation de la Chambre d'Agriculture concernant la ferme « Maison Rollier » et ses possibilités de construire de nouveaux bâtiments agricoles, le bureau d'études rappelle que la ferme est comprise dans un secteur où les constructions sont autorisées. Néanmoins sa zone pourrait être agrandie. Mme DUZAN explique que cet agrandissement pourrait être possible après l'enquête publique et en tenant compte de l'avis du commissaire enquêteur. Le propriétaire de la ferme « Rollier » pourra également s'exprimer sur le projet lors de l'enquête publique .

Concernant les modifications apportées au zonage, Mme DUZAN demande à Mme ORHANT de confirmer que la zone UL du Château de Reuille a bien été soustraite au profit de la zone N. Mme ORHANT confirme la bonne compréhension de la modification.

Par ailleurs, Mme DUZAN demande au bureau d'études si les EBC ont été modifiés. Mme ORHANT répond que non. Mme DUZAN fait remarquer qu'il y a certains EBC qui n'ont pas été reportés dans le zonage. Mme ORHANT explique que cette erreur est dû à un oubli lors de la digitalisation des EBC du PLU. Mme DUZAN demande la réintégration de l'ensemble des EBC dans le PLU.

Mme DUZAN et Mr HEDOUIN demandent au bureau d'études d'expliquer les modifications apportées à la zone UC. Le bureau d'études explique qu'un sous-secteur UCp a été créé, correspondant à la zone UC couverte par le périmètre du SPR. Mme DUZAN fait remarquer que des parties de la zone UC couvertes par ce SPR ont été oubliées et sont restées en UC. Elle ajoute que cette correction devra être réalisée après l'enquête publique et en tenant compte de l'avis du commissaire enquêteur.

Mme DUZAN et Mr HEDOUIN soulignent la nécessité de faciliter la cohérence et la compréhension entre le périmètre du SPR et des règles associées avec celui du PLU. Dans ce sens, il est proposé de recalculer la zone UA sur le périmètre de la zone 1A de l'AVAP. Il est précisé que la rue des Nobles doit être reclassée en zone N, en cohérence avec l'AVAP. Mr BRENEZ approuve cette remarque.

Par ailleurs, Mr HEDOUIN demande au bureau d'études de superposer le zonage et le périmètre du SPR pour faciliter la lisibilité et l'instruction des autorisations d'urbanisme. Mme DUZAN précise que les symboles du plan de zonage doivent être retravaillés pour rendre les deux périmètres lisibles. Mme DUZAN prend pour exemple la couleur des prescriptions surfaciques et notamment des prés et vergers, qui est très proche de celle de la zone N.

En ce qui concerne le règlement, Mme DUZAN souligne que l'article 5 relatif aux EBC est barré dans la version modifiée du règlement. Mme ORHANT précise que c'est une erreur, Mme DUZAN demande au bureau d'études de réintégrer la règle comme à l'identique du PLU actuel.

Dans le futur règlement du PLU, Mme DUZAN souligne le fait que le discernement entre les règles et dispositions applicables à la zone UC et UCp est difficile et peu clair. Il serait souhaitable de dissocier ces dispositions pour une meilleure compréhension. Il s'agit notamment de spécifier les règles s'appliquant aux zones UC, Ah et Nh qui sont couvertes par le SPR. Mme DUZAN rappelle que la mise en compatibilité n'a pas vocation à enlever ou rajouter du droit aux zones hors SPR. Elle précise que,

par exemple, seule la suppression de l'interdiction des toitures terrasses peut être appliquée à l'ensemble des zones. En effet, avant la création de l'AVAP, cet élément apparaissait comme un aspect patrimonial bloquant. La réalisation de l'AVAP a mis en évidence l'inutilité de cette règle et lève ce blocage pouvant s'appliquer à l'ensemble des zones du territoire, dans un souci d'équité de traitement.

Toujours dans ce même document, à la lecture des modifications apportées à la zone A, Mme DUZAN souligne qu'il est nécessaire de revoir la rédaction du paragraphe « caractère de la zone » (citer les sous-secteurs 1D et 3A). De même, la proposition de la nouvelle rédaction du caractère de la zone A est peu compréhensible. Elle explique que le règlement ne précise pas clairement si l'aménagement et l'extension des constructions existantes sont interdites en zone A couverte par le périmètre du SPR ou non. La formulation doit être revue pour clarifier la règle. La remarque est également valable pour l'article A1 relatif aux occupation et utilisations du sol interdites.

Les représentants de la DDT Saône et Loire concluent par des observations sur la notice de mise en compatibilité. Mme DUZAN souhaite que les dates des deux procédures d'évolution du PLU et leurs vocations soient précisées dans le contexte de la note. Elle fait remarquer que la date de la dernière modification générale du PLU a été approuvée le 3 mai 2016 et non le 18 mai, date qu'il conviendra de rectifier. De plus, il conviendra de modifier le 4^{ème} paragraphe du contexte de la mise en compatibilité en supprimant le terme de « procédure ».

Architecte des Bâtiments de France

De manière générale Mr BRENEZ rejoint les remarques émises par la DDT. Il rajoute que dans le chapitre 2 sur l'étude des paysages, paragraphe D relatif au site patrimonial remarquable, il serait judicieux de préciser que le SPR présent sur la commune est réglementé par une AVAP.

De même, il serait nécessaire de corriger les références aux pages et cahiers de l'AVAP pour les bâtiments de types fermes et petit patrimoine, relatées en annexes.

Mr BRENEZ indique qu'il ne retrouve pas le patrimoine bâti repéré lors de l'élaboration du diagnostic de l'AVAP, mais non intégré au SPR. Il avait été convenu de faire ressortir ces éléments lors de la mise en compatibilité. Mme ORHANT précise que ces éléments ont bien été pris en compte dans le plan de zonage du PLU, le patrimoine remarquable apparaît en rouge et le patrimoine intéressant en orange. Mr BRENEZ souligne le manque de lisibilité. Les couleurs méritent d'être plus différenciées, cette remarque rejoint la remarque de Mme DUZAN sur la lisibilité des zonages.

Enfin, Mr BRENEZ rajoute une quatrième observation, portant sur la mention du rempart de la page 29 du rapport de présentation, qui mérite d'être modifiée au regard de l'existant.