

Plan Local d'Urbanisme de Cuiseaux

NOTICE DE PRESENTATION

Projet de modification simplifiée n°2

Du Plan Local de l'Urbanisme de la commune de Cuiseaux

Septembre 2018

I. Contexte de la modification simplifiée n°2

Cuiseaux est une commune de la Bresse Bourguignonne, à l'est du département de Saône-et-Loire, en limite du Jura et à proximité de l'Ain. Située à 55km de Mâcon, 40km de Bourg-en-Bresse et 60km de Chalon-sur-Saône, la commune s'étend sur 21 km² et compte 1 889 habitants en 2014.

La commune s'est dotée d'un Plan Local de l'Urbanisme (PLU) approuvé le 15 décembre 2000. Ce document a fait l'objet d'une révision approuvée le 7 juin 2012 et de deux modifications dont la dernière en date a été approuvée le 18 mai 2016. Par délibération du Conseil Municipal du 15 octobre 2015, la commune de Cuiseaux a prescrit l'établissement d'une Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP). La réalisation de ce document a mené à la mise en compatibilité du PLU avec l'AVAP.

L'élaboration de cette mise en compatibilité et la modification des parties constituantes du PLU a permis de relever un certain nombre d'incohérences et de coquilles. Dans ce cadre, la commune a souhaité engager une procédure de modification simplifiée afin d'assurer une meilleure compréhension et lisibilité du règlement, du rapport de présentation et des OAP.

II. Cadre réglementaire et modalités de la procédure de modification simplifiée n°2

Champ d'application de la procédure de révision du P.L.U. :

L'article L. 153-31 du code de l'urbanisme précise que le plan local d'urbanisme est révisé lorsque la commune décide :

- Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 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 ;
- Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

Champ d'application de la procédure de modification de droit commun du P.L.U. :

L'article L. 153-36 du code de l'urbanisme précise que 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 la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

L'article L. 153-41 du code de l'urbanisme précise que 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 maire lorsqu'il a pour effet :

- 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 ;
- Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

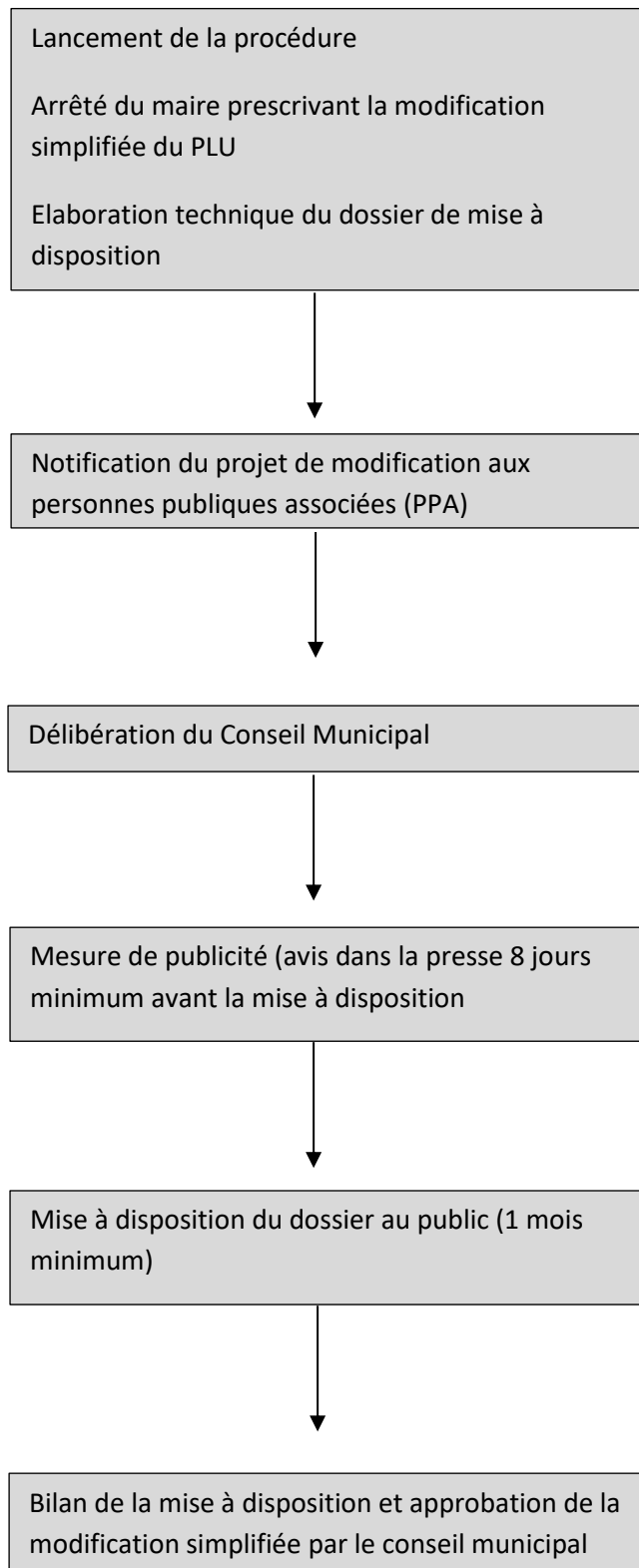
Champ d'application de la procédure de modification simplifiée du P.L.U. :

L'article L. 153-45 du code de l'urbanisme précise que dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151-28, la modification peut, à l'initiative du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables de la Commune de Cuiseaux ne sont pas modifiées. Les modifications proposées sont mineures, elles permettent une uniformisation et une meilleure compréhension du règlement et des OAP. Elles ne remettent en cause aucune protection inscrite au titre des paysages ou de la conservation des milieux de la protection des risques naturels. Les changements proposés n'entrent donc pas dans le champ de la révision du PLU.

III. Procédure engagée

La procédure de modification simplifiée est engagée à l'initiative du maire, elle est régie par les articles L.153-37, L.153-40 et L.153-45 à L.153-48 du Code de l'Urbanisme.



IV. Modifications apportées au PLU

Les modifications apportées au règlement

- La notion de SHON qui n'existe plus a été remplacée par la « surface de plancher » pour les zones UA2, Ah2 et 1AU2 ;
- Les fautes de frappe relatives au mot « volet » ont été corrigées ;
- Dans l'article 1AU 12, la faute de frappe relative au mot « voie » a été corrigée ;
- L'article 1 portant sur les occupations du sol interdites des zones UA, UC, UH et 1AU : Les occupations du sol interdites ont été complétées avec notamment : les dépôts de ferrailles, de matériels, de gravats, de déchets, matériaux inertes ou autres matériaux, les dépôts permanents de véhicules hors d'usage, l'ouverture et l'exploitation des carrières, le stationnement hors garage supérieur à 3 mois de caravanes isolées, les garages collectifs de caravanes et les terrains aménagés pour le stationnement de caravanes. Pour la zone UL a été ajouté l'interdiction des affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ;
- L'article 11 de la zone UA, relatif aux toitures a été modifié : la notion de teinte des murs a été remplacée par teinte des façades et la phrase relative à l'aspect de tuiles et le panachage de tuiles de teintes différentes a été supprimé au regard de sa tournure peu compréhensible ;
- Les occupations du sol interdites ont été précisées, en zones UY et 1AUY, les interdictions suivantes sont : constructions à usage d'habitations à l'exception de celles mentionnées à l'article 2, les terrains de camping et de caravanage, les parcs résidentiels de loisirs, et les carrières,
- En zone UA, la prescription relative aux murs de clôture dans le paragraphe « façades » a été déplacée dans le paragraphe « clôture » ;
- L'article 4 de la zone UC et AU comporte une phrase incomplète « Dans les lotissements à usage d'habitation ou opérations groupées, les réseaux électriques basse tension et les réseaux téléphoniques devront ». Celle-ci a été complétée par « être enterrés », en cohérence avec les autres zones ;
- L'article 6 et 7 de la zone UC n'emploient pas les mêmes termes : soit bâtiment, soit construction. Dans un objectif d'harmonisation, la notion de construction a été préférée. La définition de ce terme a été rajoutée dans les dispositions générales – définitions du règlement ;
- L'article 11 de la zone UC comporte une règle sur l'aspect des toitures à rénover, la règle a été reformulée et simplifiée « les toitures seront réalisées en harmonie par rapport aux toitures traditionnelles anciennes ». De plus, une prescription sur les toitures stipule « La pente des toits des bâtiments annexes devra être comprise entre 30% et 40% ». Celle-ci a été simplifiée par « La pente des toits des bâtiments annexes sera au minimum de 30% » ;
- L'article 13 des zones UC, UH et 1AU relatif aux espaces libres et au stationnement présente une prescription sur la non imperméabilisation des parcelles. Celle-ci a été reformulée pour expliciter à qui s'applique cette règle ;
- L'article 11 de la zone UC sur l'aspect extérieur et notamment les toitures a été modifié. La pente des toits des bâtiments annexes compris initialement entre 30% et 40% a été modifié à 30% minimum ;

- Le caractère de la zone UY a été complété. Les « activités de la zone » a été remplacée par « les activités implantées » et la Condamine a été ajoutée dans les lieux-dits de la zone afin de localiser les zones UY sur le territoire de la commune ;
- L'article 11 de la zone UY et 1AU portant sur l'aspect extérieur des façades règlemente la couleur des enduits. La rédaction de la phrase a été modifiée pour préciser que la règle s'applique bien « aux façades » et non « aux enduits ». Ce paragraphe a été complété par le rappel de la nécessaire compatibilité des bâtiments de la ZA de la Condamine avec le règlement de l'AVAP compris dans le périmètre du SPR ;
- L'article 13 de la zone UY et AUY relatif aux espaces libres et plantations règlement les plantations d'arbres pour les installations industrielles. Cette règle est modifiée pour ne plus différencier les activités (industrielles, commerciales, artisanales...) et pour imposer la plantation d'arbres et/ou de haies, visibles depuis les entrées de ville.
- En zone A, ont été listées précisément les interdictions d'occupations et d'utilisations du sol :
 - o Les constructions à usage d'habitations autres que celles nécessaires à l'activité des exploitations agricoles, à usage hôtelier, de commerce, d'entrepôt commercial, d'équipements collectifs, à usage artisanal ou industriel, de bureaux et de service.
 - o Le camping et le stationnement de caravanes et/ou camping-cars hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes, des camping-cars et des habitations légères de loisirs, l'aménagement de terrains à destination des sports mécaniques.
 - o Les autres occupations et utilisations du sol suivantes : les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes, Les dépôts de ferrailles, de gravats, de déchets, de terres ou autres matériaux, Les dépôts permanents de véhicules hors d'usage, L'ouverture et l'exploitation des carrières, Le stationnement hors garage supérieur à 3 mois de caravanes isolées.
- L'article 10 de la zone A, relatif à la hauteur des constructions et notamment des hauteurs à l'égout a été amendé d'un schéma permettant une compréhension plus aisée.
- L'article 1 de la zone N, où l'adjonction des mots « toutes les » précise la phrase concernant les occupations et utilisations du sol interdites.
- L'article 12 de la zone N, relatif aux stationnements, comprend plusieurs paragraphes relatifs aux stationnements liées à des opérations neuves de constructions de logements et d'opération de lotissement, or celles-ci sont interdites dans la zone, il est proposé de supprimer ces paragraphes.

Les modifications apportées aux OAP

- Il a été précisé en préambule des secteurs nord, sud et route de Champagnat que toutes les constructions autorisées ne pourront l'être que si elles s'inscrivent dans des opérations globales d'aménagement organisées et répondant aux critères et objectifs énumérés dans le document.
- le fond de plans des OAP reprenant le zonage du PLU a été modifié afin de remplacer la mention erronée « UX » par le terme « UY ».
- Dans le paragraphe *Organiser un aménagement cohérent de la zone* des secteurs A et B du secteur Nord, le terme « de la zone » a été remplacé par le terme « du secteur » concernant les conditions d'aménagement de secteurs A et B du secteur nord ;
- Dans ce même paragraphe, du secteur C du secteur Nord, la phrase suivante a été ajoutée : Les constructions ne peuvent être autorisées que si elles s'inscrivent dans une opération globale d'aménagement concernant l'ensemble du secteur.
- Le paragraphe dédié aux transports et déplacements du secteur nord, et notamment l'organisation des déplacements a été modifié : le terme « du quartier » a été supprimé de l'objectif 1 et le verbe conjugué « sont » a été ajouté.
- Le paragraphe de présentation du secteur Sud a été modifié : le mot « d'un quartier » a été ajouté pour terminer une phrase expliquant la volonté de la commune d'urbaniser à l'intérieur d'un quartier ;
- L'objectif 1 des conditions d'aménagement du secteur sud a été complété, il est précisé que les constructions ne peuvent être autorisées que si elles s'inscrivent dans une opération globale d'aménagement concernant l'ensemble du secteur. Le terme « globale d'aménagement » a été ajouté pour les secteurs A, B et C du secteur sud dans trois phrases du paragraphe ;
- Dans le paragraphe Transports et déplacements du secteur A du secteur Sud, le terme « du quartier » a été supprimé de l'objectif 1 et le verbe conjugué « sont » a été ajouté ;
- Le titre de l'objectif 1 du paragraphe des conditions d'aménagement du secteur route de Champagnat a été modifié : le terme « espace rural » a été remplacé par le terme « espace à construire » afin de mettre en cohérence le titre avec la localisation exacte du masque végétal ;
- L'objectif d'intégrer des liaisons douces à l'OAP de la route de Champagnat a été supprimé.

Les modifications apportées au rapport de présentation

- Les modifications apportées ont consisté à corriger des fautes d'orthographe, à intégrer des mots manquants et à corriger des fautes de grammaire et de syntaxe.

En somme, les changements proposés n'entrent donc pas dans le champ de la procédure de modification de droit commun prévue à l'article L.153-41 du code de l'urbanisme mais relèvent bien de la procédure de modification simplifiée conformément aux dispositions de l'article L.153-45 du code précité.