



Modification n°6 Plan Local d'Urbanisme

NOTICE DE PRESENTATION

Arrêté le 10 juillet 2006 Enquête publique Du 26 octobre 2006 Au 1 ^{er} décembre 2006 Approuvé le 05 février 2007	Modification n°1 approuvée le 2 février 2009
	Révision simplifiée approuvée le 6 juillet 2009
	Modification n°2 approuvée le 04 juillet 2011
	Modification n°3 approuvée le 30 septembre 2013
	Modification n°4 approuvée le 21 septembre 2015
	Modification simplifiée n°1 approuvée le 23 mai 2016
	Modification simplifiée n°2 approuvée le 22 mai 2017
	Modification simplifiée n°3 approuvée le 23 septembre 2019
	Modification n°5 approuvée le 27 juin 2022
	Modification n°6 lancée le 04 Novembre 2024

Sommaire

I. Introduction.....	3
A. Historique du plan local d'urbanisme de Mâcon	3
B. Justification de la procédure de modification du PLU	3
C. Déroulement de la procédure	3
 II. Présentation des évolutions	 5
A. Evolution du zonage sur le secteur de La Chanaye- Résidence	7
B. Evolution du règlement écrit en zone Ue afin de permettre l'éclosion du projet de ZAC Saône Digitale	11
C. Modification de l'OAP n°1 de Combes.....	14
D. Ajout d'emplacement réservé n°15 dit « Parc Urbain » et création d'une OAP n°10 « Michelet »	18
E. Modification du règlement écrit en zone N afin de permettre l'implantation d'annexes, d'extension et de piscines	24
F Modification du règlement de la zone NL en vue de la création de stades.....	28

I. Introduction

A. Historique du plan local d'urbanisme de Mâcon

La Ville de Mâcon a approuvé son plan local d'urbanisme (PLU) le 5 février 2007. Par la suite, ce document a fait l'objet de plusieurs évolutions :

- une 1ère modification approuvée le 2 février 2009,
- une révision simplifiée approuvée le 6 juillet 2009,
- une 2ème modification approuvée le 4 juillet 2011,
- une 3ème modification approuvée le 30 septembre 2013,
- une 4ème modification approuvée le 21 septembre 2015,
- une 1ère modification simplifiée approuvée le 23 mai 2016
- une 2ème modification simplifiée approuvée le 22 mai 2017
- une 3ème modification simplifiée approuvée le 23 septembre 2019
- une 5^{ème} modification approuvée le 27 juin 2022



L'objet de ce document est de présenter le projet de modification n°6 du PLU.

B. Justification de la procédure de modification du PLU

Le législateur offre aux collectivités la possibilité de recourir à différentes procédures d'évolution de leurs documents d'urbanisme :

- la procédure de mise à jour (article R153-18 du code de l'urbanisme),
- la procédure de modification simplifiée (articles L153-45 et L153-47 du code de l'urbanisme),
- la procédure de modification (articles L153-36 à L153-38 et L153-40 du code de l'urbanisme),
- la procédure de révision dite « allégée » (article L153-34 du code de l'urbanisme),
- la procédure de révision globale du document (articles L153-31 à L153-35 du code de l'urbanisme).

Sous réserve des cas listés ci-après où une révision s'impose en application des articles L153-31 à L153-35 du code de l'urbanisme, le PLU fait l'objet d'une procédure de modification lorsque la collectivité envisage de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Cette modification ne doit pas :

- changer les orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durable,
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et 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 nuisances

C. Déroulement de la procédure

Les différentes étapes de la procédure sont :

- la prescription de la procédure de modification n°6 à l'initiative du maire : arrêté du maire en date du 04 novembre 2024
- la notification du dossier de modification n°6 pour avis au préfet et aux personnes publiques associées, dont MBA car le projet touche à l'évolution du règlement impactant la ZAC Saône

Digitale, et dont la Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers de Saône et Loire (CDPENAF) car la modification intervient sur les annexes et extensions en zone N

- la tenue d'une enquête publique conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement,
- l'approbation du projet définitif éventuellement modifié pour tenir compte des avis joints au dossier, des observations du public et des conclusions du rapport du commissaire-enquêteur, par une délibération du conseil municipal,
- la publication et la transmission au préfet de la modification n°6 pour la rendre exécutoire.

II. Présentation des évolutions

Conformément à l'arrêté de lancement de la procédure de modification n°6 du PLU de la Ville de Mâcon, la modification envisagée du plan local d'urbanisme a pour objet d'adapter le règlement écrit et graphique pour :

- Unifier le zonage sur le secteur de La Chanaye, afin d'uniformiser le règlement applicable sur le périmètre concerné par les projets du PRU
- Modifier le règlement de la zone Ue afin de favoriser la réalisation de la ZAC Saône Digitale
- Modifier le règlement de la zone N afin de permettre l'implantation d'annexes, d'extensions et de piscines pour les constructions existantes à usage d'habitation (en zone Nh)
- Modifier l'Orienta-tion d'Aménagement et de Programmation des Combes, afin de préciser les objectifs d'aménagement de ce secteur et supprimer la servitude de mixité sociale
- Ajouter une Orienta-tion d'Aménagement et de Programmation « Michelet », afin de préciser les objectifs d'aménagement de ce secteur
- Ajouter un emplacement réservé en vue de la réalisation d'un parc urbain rue Michelet
- Modifier le règlement de la zone NL afin de permettre la réalisation d'un projet d'équipement sportif



Présentation des évolutions par type de document touché

Modification du Règlement écrit

- Règlement de la Zone Ue : retrait pour Saône digitale
- Règlement de la zone N : annexes, extensions et piscines en zone N
- Règlement de la zone NL : pour création de remblais pour stades

Modification du Règlement Graphique

- Secteur La Chanaye, modification du zonage
- Sur l'OAP de Combes, suppression de la servitude de mixité sociale
- Création d'ER n°15 « Michelet » pour création d'un parc urbain

Modification des OAP

- Modification de l'OAP de Combes
- Création d'une OAP Michelet

Evolution des superficies des zones (en hectares)

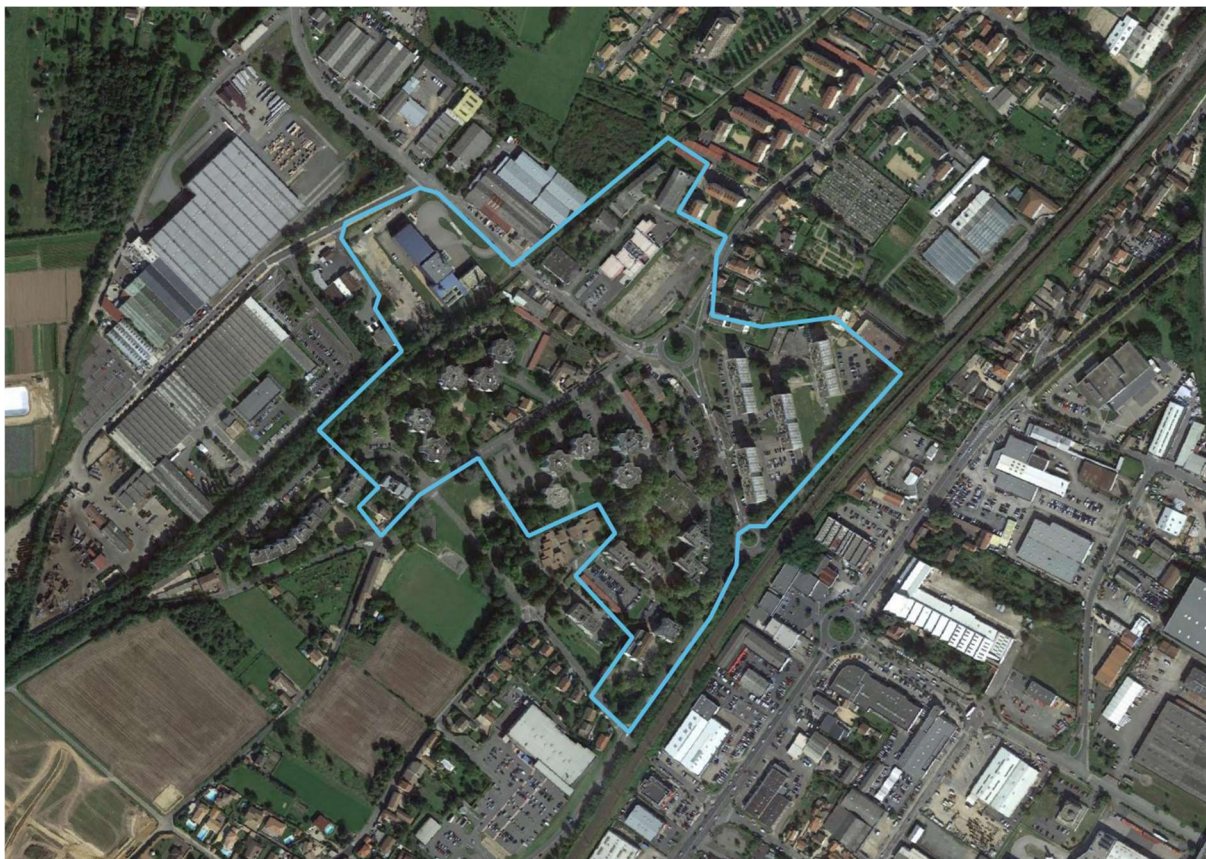
Conformément aux règles de procédure relatives aux modifications des PLU, la répartition globale des zones reste inchangée. La seule évolution se fait entre les zones Uc et Um, avec une augmentation de la zone Uc de 3,24ha, et une réduction de la zone Um d'autant.

		Initial	Etat actuel	Etat projeté
Zones urbaines	Ua	60.00 ha	65,23	65,23
	Uc Dont Uc1	226.00 ha	223,73	226,97
	Uf Dont Uf1	49.00 ha	57,94	57,94
	Um	222.00 ha	261,48	258,24
	Up Dont Up1	197.00 ha	195,90	195,90
	Uv	35.00 ha	38,25	38,25
	Ue Dont Uexa Dont Uexb Dont Uexc	496.00 ha	469,00	469,00
Total U		1285.00 ha	1311,53	1311,53
Zones à urbaniser	1AU	94.00 ha	2.35	2.35
	1AUe	26.00 ha	22,32	22,32
	1AUm Dont 1AUmz	0.00 ha 0.00 ha	36.80	36.80
	1AUp	0.00 ha	67.42	67.42
	2AU	67.00 ha	52,84	52,84
	2AUe	30.00 ha	30,17	30,17
Total AU		217.00 ha	211.90	211.90
Zones agricoles	A	178.00 ha	181,13	181,13
	Aa	111.00 ha	112,58	112,58
Total A		289.00 ha	293,71	293,71
Zones naturelles	N	838.00 ha	912,56	912,56
	NI	61.00 ha	77,78	77,78
	Nh	9.00 ha	10,53	10,53
	Ns	5.00 ha	10,79	10,79
	Npv	0.00 ha	58.82	58.82
Total N		913.00 ha	1070.48	1070.48
TOTAL		2704.00 ha	2887.62	2887.62

NB : On note un différentiel de superficie entre l'état initial et l'état actuel. Il s'agit principalement de différence dans la manière de compter que de réelles évolutions de surfaces. La Ville de Mâcon n'a en effet pas évolué dans sa superficie.

A. Evolution du zonage sur le secteur de La Chanaye- Résidence

En 2021, la Ville de Mâcon, a approuvé le projet de convention pluriannuelle de rénovation du quartier de la Chanaye-Résidence, identifié comme Quartier Politique de la ville d'intérêt Régional. Ce quartier regroupe une population de 1860 habitants répartis sur 17 ha. Il s'agit de participer au rééquilibrage de l'offre de logements locatifs sociaux, et de diversifier l'habitat dans le quartier. Le projet de renouvellement urbain de la Chanaye-Résidence vise à transformer en profondeur l'image du quartier et l'inscrire dans le développement du sud de l'agglomération.



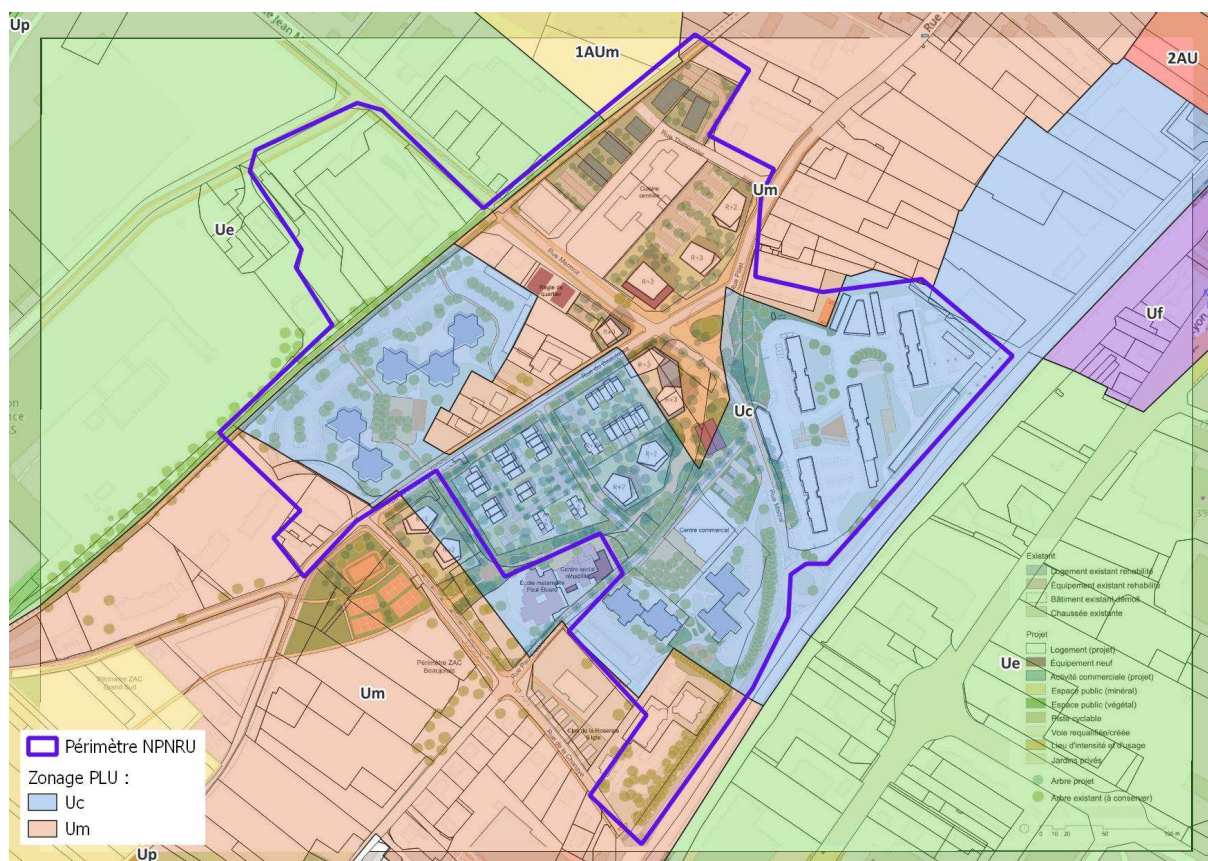
Les objectifs de la rénovation urbaine de La Chanaye-Résidence sont les suivants :

- affirmer un nouveau cœur de quartier et rompre avec son isolement actuel
- réorganiser, sécuriser et apaiser les circulations
- renforcer la qualité des espaces publics et privés
- développer un nouvel appareil commercial, renforcer les services aux habitants et offrir de nouveaux équipements,
- améliorer le parc locatif social existant
- densifier et diversifier l'offre résidentielle pour augmenter la population du quartier
- développer l'implantation des entreprises et la proximité de l'emploi.

Un plan guide a été adopté par les différents signataires de la convention et un cahier de préconisations urbaines architecturales, paysagères et environnementales, et une programmation des espaces publics sont en cours de rédaction de façon à définir une cohérence globale dans les différents îlots qui feront l'objet de construction, et une bonne coordination entre les différents intervenants.



De façon à accompagner ce projet, et assurer une cohérence globale du secteur, il est proposé de modifier le zonage du PLU.



En effet, sur la partie habitat, deux règlements sont applicables, UC et UM, ce qui ne permet pas d'aboutir à une cohérence d'ensemble, notamment au niveau des hauteurs. Il est proposé de remplacer le secteur Um sur ce secteur en secteur UC, plus approprié au projet de PRU.

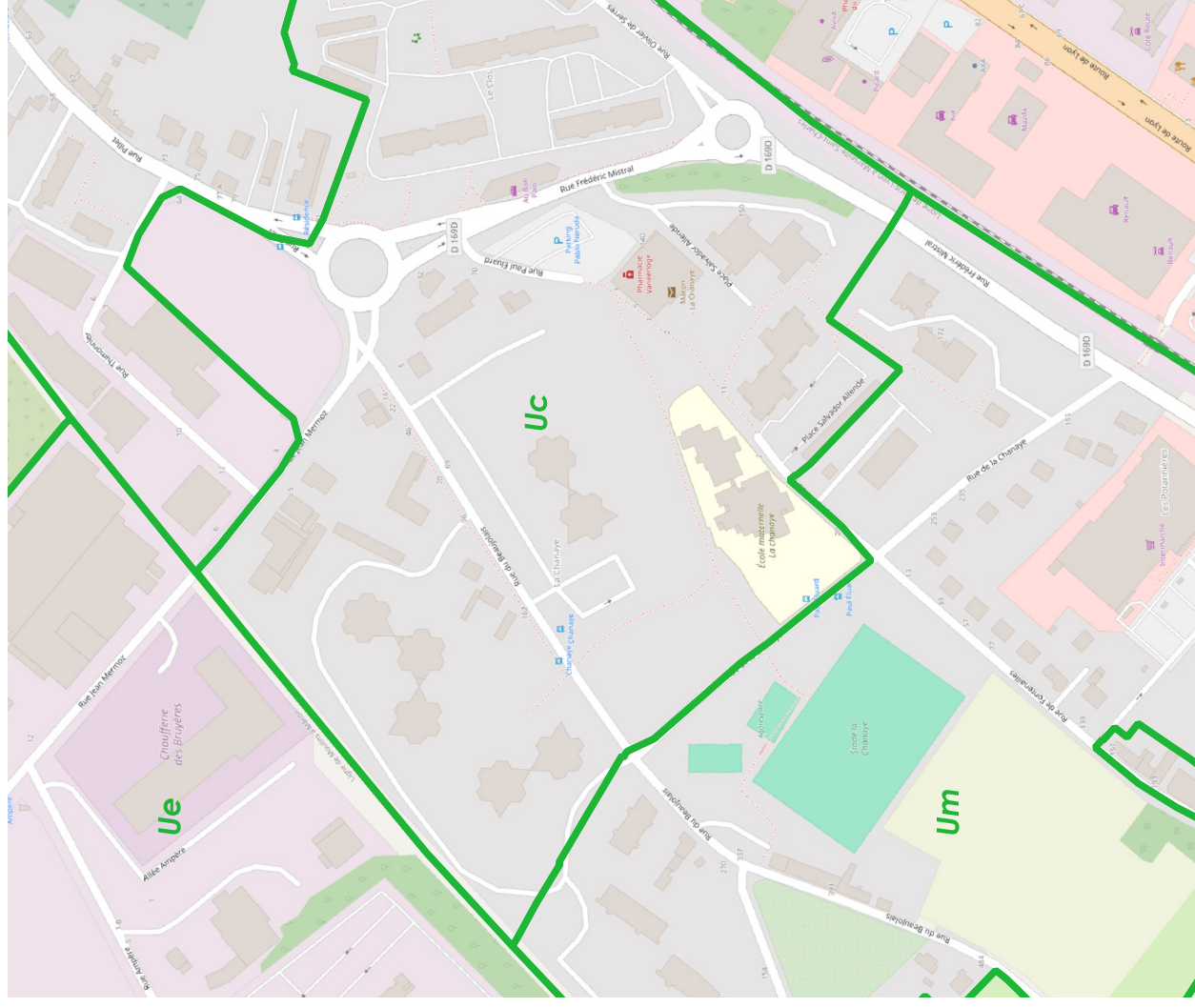
Pour modifier le zonage, il est proposé, en partant du périmètre du PRU / QPV arrêté par l'Etat, de n'élargir la zone UC qu'aux endroits où des ilots à construire ont été arrêtés. La partie du périmètre QPV en zone Ue faisant partie de la ZAC économique n'est pas touchée. Le croquis ci-après permet de localiser les ilots



Extrait du plan Guide, Juillet 2024, mettant en évidence les ilots

Evolution des superficies des zones

		Initial	Etat actuel	Etat projeté
Zones urbaines	Ua	60.00 ha	65,23	65,23
	Uc (dont Uc1)	226.00 ha	223,73	226,97
	Uf (dont Uf1)	49.00 ha	57,94	57,94
	Um	222.00 ha	261,48	258,24
	Up (dont Up1)	197.00 ha	195,90	195,90
	Uv	35.00 ha	38,25	38,25
	Ue dont Uexa, Uexb et Uexc	496.00 ha	469,00	469,00
Total U		1285.00 ha	1311,53	1311,53



B. Evolution du règlement écrit en zone Ue afin de permettre l'éclosion du projet de ZAC Saône Digitale

Mâconnais Beaujolais Agglomération (MBA) est compétente au titre du développement économique (compétence obligatoire), et notamment de « la création, l'aménagement, l'entretien et la gestion de zones d'activité industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, touristique, portuaire ou aéroportuaire » (L5216-5 du Code Général des Collectivités Territoriales).

11

Dans ce cadre, MBA porte le projet de ZAC Saône Digitale sur 17,6 hectares autour de la darse, grande opération de renouvellement urbain à vocation d'activités économiques.

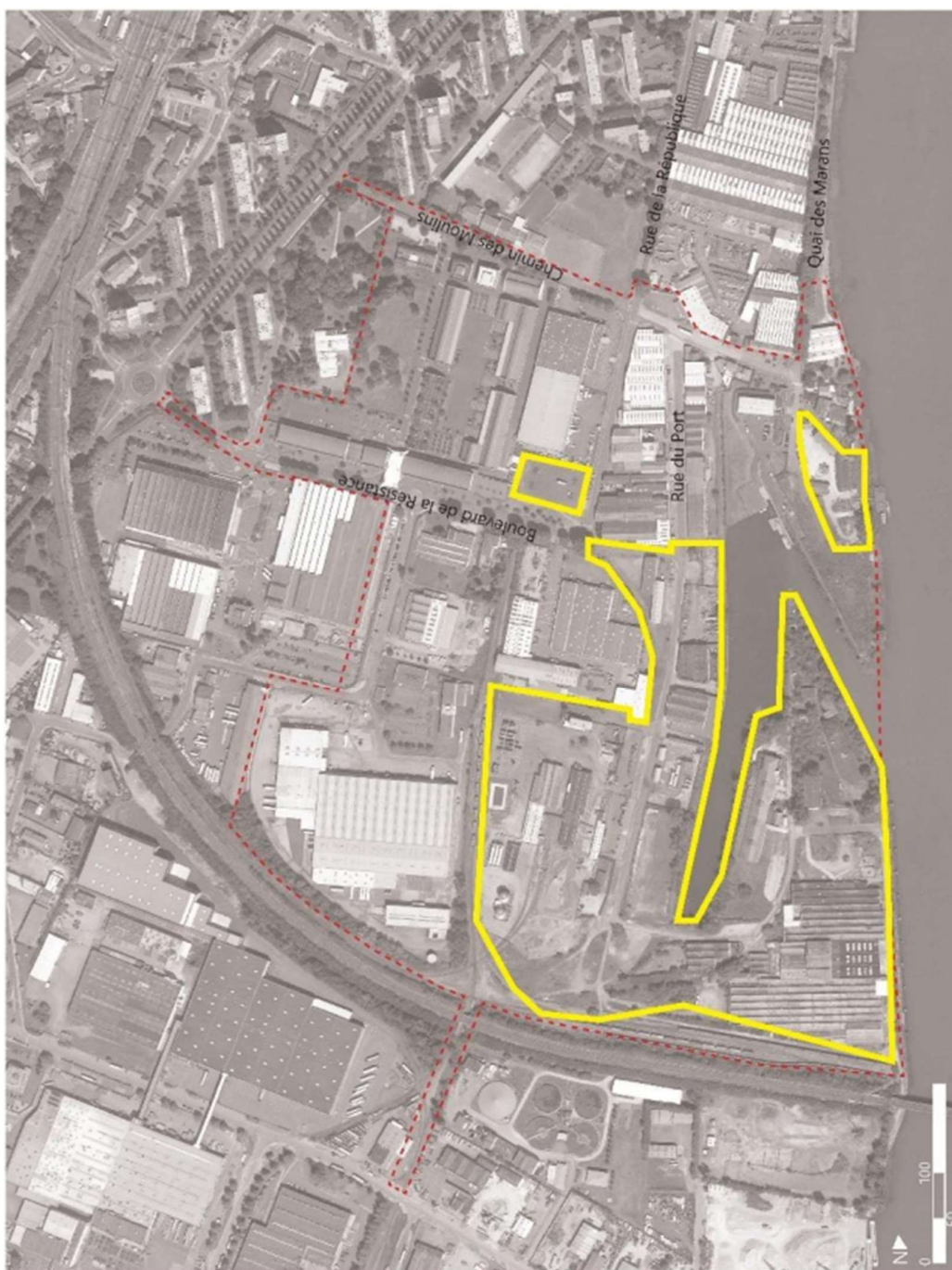
Cette ZAC a été lancée par la délibération n° 2022-111 du Conseil Communautaire de Mâconnais-Beaujolais Agglomération (MBA) du 30 juin 2022, portant création de la zone d'aménagement concerté (ZAC) « Saône Digitale » située sur la commune de Mâcon.



Perspective d'ambiance phase 1 (source : atelier Villes & Paysages)



Perspective d'ambiance phase 2 (source : atelier Villes & Paysages)



Plan de délimitation du périmètre de ZAC (en jaune)

Plan de délimitation de la ZAC Saône Digitale, Dossier de création

Ce secteur est en zone Ue du Plan Local d'Urbanisme, qui dispose notamment à l'article Ue6 (implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques) : « les constructions doivent être implantées à une distance minimum de [...] 30m de la limite d'emprise de la Saône ».

Cette disposition, qui n'est pas reprise dans les autres secteurs du PLU qui longent la Saône, impacte fortement sur l'aménagement de la ZAC Saône Digitale, qui s'organise autour de la darse, non

seulement sur l'équilibre économique, et la viabilité de l'opération, mais aussi sur le projet de jardin paysager. Les différentes structures partenaires seront consultées sur cette modification, en plus des échanges préalables réalisés en amont de cette évolution. Il est donc proposé de procéder à la modification de la règle concernant le retrait par rapport à l'emprise de la Saône.

Au vu de l'ensemble de ces éléments, et afin de tenir compte des enjeux, il est proposé de modifier ce recul, de façon à agir en cohérence avec les autres règlements de zone, et le ramener à 06 mètres.

Règlement actuel	Règlement projeté
Article Ue6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques Les occupations et utilisations du sol doivent être implantées dans les conditions prévues à l'article 6 du chapitre 1 « règles et définitions communes à toutes les zones ». 6.1. Sauf indication contraire portée au document graphique, les constructions doivent être implantées à une distance minimum de : - 25m de l'axe de la RN6 - 25m de l'axe de la RN72 - 30m de la limite d'emprise de la Saône - 10m de la limite d'emprise de la bretelle de raccordement de la RCEA - 6m de la limite d'emprise des autres voies et emprises publiques - 5m de la limite séparative du domaine ferroviaire	Article Ue6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques Les occupations et utilisations du sol doivent être implantées dans les conditions prévues à l'article 6 du chapitre 1 « règles et définitions communes à toutes les zones ». 6.1. Sauf indication contraire portée au document graphique, les constructions doivent être implantées à une distance minimum de : - 25m de l'axe de la RN6 - 25m de l'axe de la RN72 - ~~30m~~ 6m de la limite d'emprise de la Saône - 10m de la limite d'emprise de la bretelle de raccordement de la RCEA - 6m de la limite d'emprise des autres voies et emprises publiques - 5m de la limite séparative du domaine ferroviaire

La nouvelle distance d'implantation vis-à-vis de la Saône est donc la même que la règle générale actuellement présente à l'article Ue6 : « Tous secteurs confondus : Les constructions devront être implantées à une distance minimum de 6m de la limite d'emprise des autres voies et emprises publiques ».

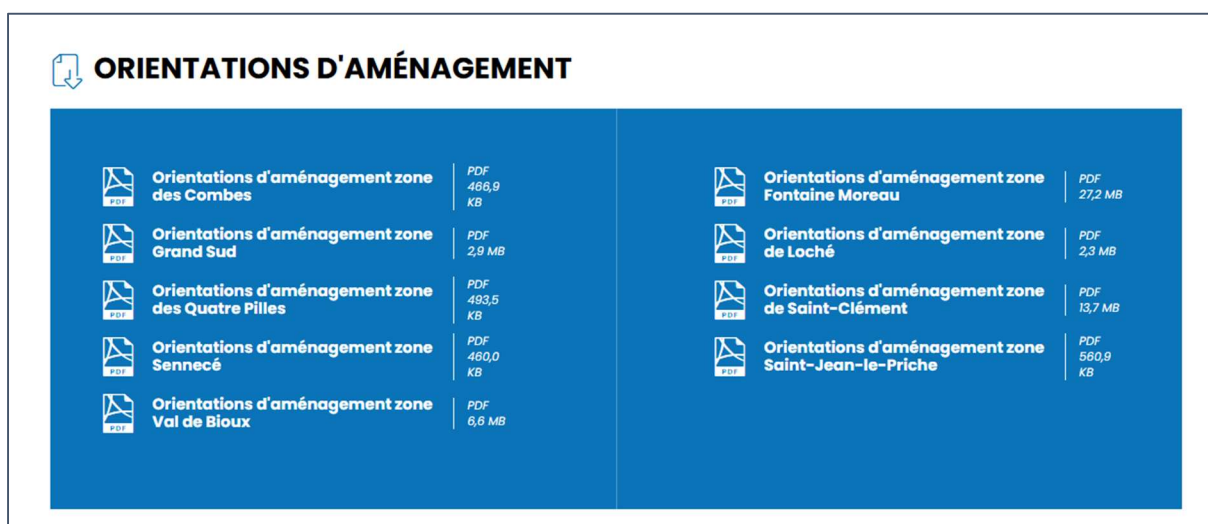
Afin d'éviter toute difficulté d'interprétation, la règle a été maintenue explicitement.

C. Modification de l'OAP n°1 de Combes

Actuellement, les OAP sont les suivantes :

- OAP n°1 zone des Combes
- OAP n°2 zone Fontaine Moreau
- OAP n°3 zone Grand Sud
- OAP n°4 zone Loché
- OAP n°5 zone des Quatre Pilles
- OAP n°6 zone de Saint-Clément
- OAP n°7 zone Sennecé
- OAP n°8 zone Saint-Jean-le-Priche
- OAP n°9 zone Val de Bioux.

14



Extrait du site de la Ville de Mâcon <https://www.macon.fr/macon-et-vous/urbanisme/le-plan-local-durbanisme-plu>

Le secteur des Combes – Champlevet est un ensemble foncier de près de 5 hectares, à proximité de la ZAE des Bruyères et du quartier de La Chanaye. Il est identifié dans le PADD en tant que futur secteur d'habitat (page 6).

Ce secteur a marqué un intérêt de plusieurs aménageurs, et la Ville de Mâcon souhaite préciser certains éléments de façon à ce que le projet s'insère au mieux dans le secteur.

L'objectif de cette modification est d'accompagner l'aménagement de ce secteur afin qu'il corresponde aux enjeux de la Ville de Mâcon et de MBA :

- Densifier le nombre de logements prévus
- Sanctuariser un secteur vert
- Améliorer le lien viaire avec le reste du secteur, en véhicule comme en mode actif
- Permettre la possibilité d'implantation d'activité économique, en lien avec un projet de Maison des Artisans

La zone à urbaniser des Combes

CONTEXTE - LOCALISATION

La zone des Combes est située en bordure ouest de Mâcon. Au nord, se trouve le complexe sportif de Champlevet, et au sud, la zone d'activités des Bruyères. Cette zone a pour vocation de densifier les coeurs d'îlots, qui constituent une dent creuse aux limites de l'agglomération. Le secteur a pour vocation dominante d'accueillir de l'habitat.

Dans le cadre de l'opération ANRU de démolition-reconstruction du quartier Marbé, cette zone a vocation à accueillir des logements sociaux (voir servitudes de mixité sociale sur les documents graphiques).

Surface constructible : environ 5 hectares
Réceptivité théorique : 60 à 70 logements

INSERTION PAYSAGÈRE

Les nouvelles constructions feront l'objet d'une intégration de qualité : une lisière paysagère isolera visuellement le nouveau secteur résidentiel des bâtiments d'activités au sud et des habitations existantes à l'est. Elle sera traitée de façon naturelle (plantation de haies bocagères, d'arbres rustiques de beau volume...).

PRINCIPE VIAIRE

La desserte de la zone s'organisera à partir du réseau viaire existant, par le biais de deux accès sur la rue Saint-Exupéry au nord. Ces accès devront faire l'objet d'aménagements sécurisés.

La desserte interne sera formée d'après un principe de "boucle", à partir de laquelle une impasse desservira la partie est de la zone.

Cette impasse sera elle-même reliée à la rue G. Voisin qui dessert déjà quelques pavillons à l'est, par une liaison douce, afin de ne pas démultiplier les accès possibles.

MORPHOLOGIE URBAINE

A l'image des constructions avoisinantes, l'habitat pourra se présenter sous une forme pavillonnaire ou de petits collectifs, avec un caractère végétal affirmé.



LEGENDE

- Limites de la zone 1AUm
- Voie existante d'accroche du réseau viaire
- - - Principe de desserte interne
- - - Liaison prévue au schéma de développement des liaisons douces
- - - Cheminement doux (piéton-cyclistes)
- Accès à aménager
- Secteur à urbaniser à vocation d'habitat
- Lisière paysagère dissimulante



Le schéma de l'OAP évolue ainsi :



Les principes d'aménagement évoluent ainsi :

Contexte

La zone des Combes est située en bordure ouest de Mâcon. Au nord, se trouve le complexe sportif de Champlevvert, et au sud, la zone d'activités des Bruyères. Cette zone a pour vocation de densifier les cœurs d'îlots, qui constituent une dent creuse aux limites de l'agglomération. Le secteur a pour vocation principale d'accueillir de l'habitat, avec la possibilité d'accueillir de l'activité économique en proximité du Village d'Artisans.

~~Dans le cadre de l'opération ANRU de démolition reconstruction du quartier Marbé, cette zone a vocation à accueillir des logements sociaux (voir servitudes de mixité sociale sur les documents graphiques)~~

Surface constructible : ~~environ 4 hectares~~ **environ 4 hectares**

Réceptivité théorique : ~~60 à 70 logements~~ **environ 100 logements**

16

INSERTION PAYSAGERE

Les nouvelles constructions feront l'objet d'une intégration de qualité : une lisière paysagère isolera visuellement le nouveau secteur résidentiel des bâtiments d'activités au sud des maisons existantes à l'Est. Elle sera traitée de façon naturelle (plantation de haies bocagères, d'arbres rustiques de beau volume...).

La partie en encoche à l'ouest et le nord-est de l'ensemble foncier seront préservés de toute construction et laissés à l'état végétal

PRINCIPE VIAIRE

La desserte de la zone s'organisera à partir du réseau viaire existant **rue Saint Exupéry et la Rue Thimonnier** par le biais de deux accès sur la rue Saint-Exupéry au nord. Ces accès devront faire l'objet d'aménagements sécurisés.

Une voie traversante sans impasse assurera la desserte principale. La desserte interne sera formée d'après un principe de boucle, à partir de laquelle une impasse desservira la partie est de la zone. **Cette voie sera reliée à la rue G. Voisin par une liaison douce.** Cette impasse sera elle-même reliée à la rue G. Voisin qui dessert déjà quelques pavillons à l'est, par une liaison douce, afin de ne pas démultiplier les accès possibles.

En plus du mode doux de la voirie principale, l'aménagement intégrera la création de liaisons douces afin de prévoir une connexion possible à la rue Mermoz au sud et à l'ouest ainsi qu'à la rue Saint Exupéry au travers de la zone végétale.

MORPHOLOGIE URBAINE

A l'image des constructions avoisinantes, l'habitat pourra se présenter sous une forme **d'habitat groupé, intermédiaire** pavillonnaire ou de petits collectifs (**maxi R+2**), avec un caractère végétal affirmé.

ESPACES PUBLICS

Deux espaces communs/publics généreux au moins viendront organiser la structuration de la zone, ayant pour fonction de composer l'espace en espace de rencontre, de jonction de la circulation douce, de stationnement, de jardin, d'espace vert...

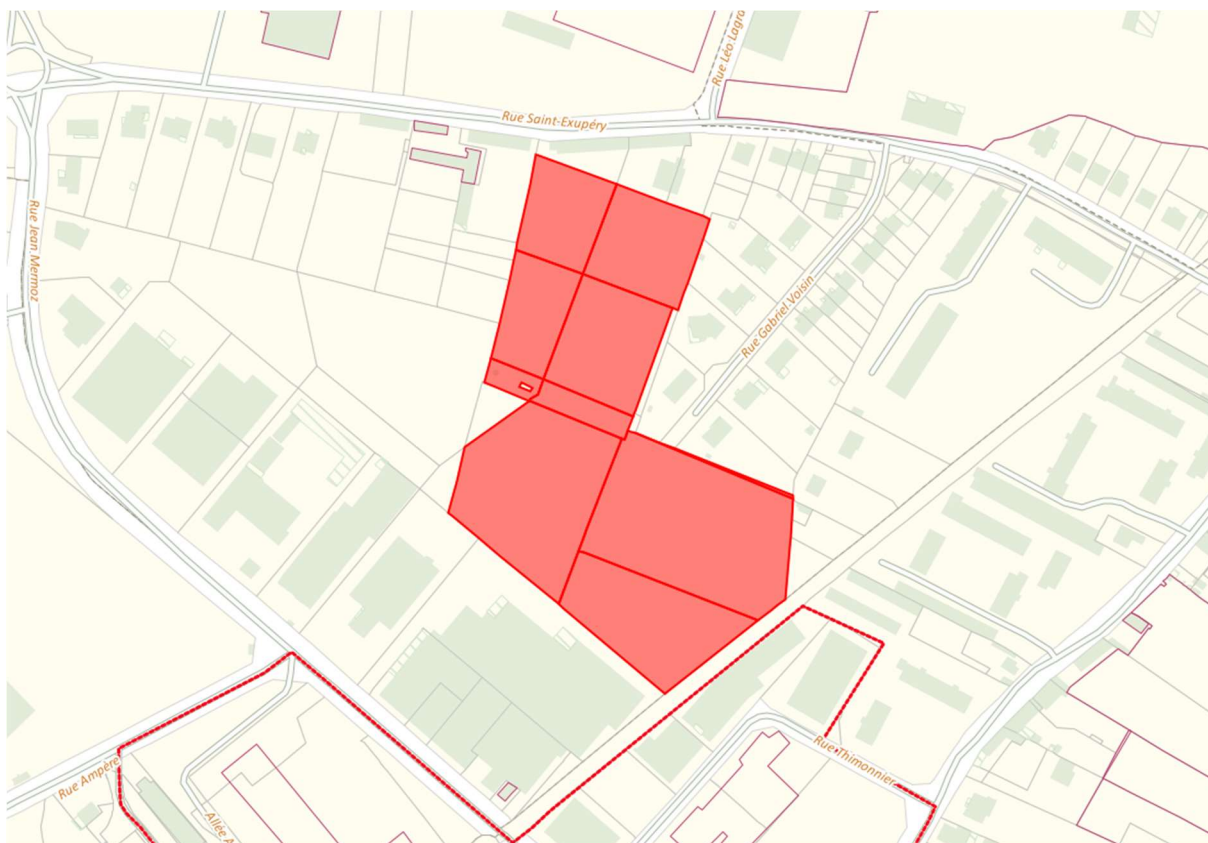
Une gestion intégrée et paysagère des eaux pluviales sera aménagée.

Dans le cadre de la modification de l'OAP, la servitude de mixité sociale MS4 présente sur cette OAP est supprimée. Elle est référencée de la façon suivante dans les légendes :

- MS4 Les Combes : AL36 97 200 284 à 289 291 309

Servitudes de mixité sociale		
MS : Nom du secteur		
SECTEUR	Zone1AU	ParcelleConcerne
MS1	St Jean Coeur de Village	DV3 et DV 103
MS4	Les COMBES	AL36,97,200,284a289,291,309

Extrait de la légende du règlement graphique du PLU



Les parcelles concernées par cette servitude sont mises en surbrillance dans la cartographie précédente. Afin d'accompagner l'évolution de l'OAP, cette servitude est supprimée.

D. Ajout d'emplacement réservé n°15 dit « Parc Urbain » et création d'une OAP n°10 « Michelet »

Ajout d'un emplacement réservé n°15 pour création d'un parc urbain

Initialement, les emplacements réservés dans le PLU élaboré en 2007 étaient les suivants :

- ER1 : Raccordement du boulevard du Charollais et de la Rue de la Liberté
- ER2 : Aménagement du Carrefour Rambuteau et du Boulevard de la liberté
- ER3 : Extension du cimetière Saint Clément
- ER4 : Aménagement de l'arboretum
- ER5 : Liaison de la ZAC Grand Sud et de la Rue Ampère
- ER6 : Visibilité du Carrefour Maran et République
- ER7 : Liaison piétonne impasse de Paris et Rue 28 juin 1944
- ER11 : Amélioration du carrefour chemin de la Fontaine
- ER11 : Création de trottoirs en chandin
- ER14 : Transfert dans le domaine public de la voie ferrée Mâcon/Cluny

18

Emplacements réservés	
	ER : emplacements réservés
ER	OBJET
ER 1	RACCORDEMENT BD DU CHAROLLAIS_RUE DE LA LIBERTE
ER 2	AMENAGEMENT CARF RAMBUTEAU_BD DE LA LIBERTE
ER 3	EXTENSION CIMETIERE SAINT CLEMENT
ER 4	AMENAGEMENT ARBORETUM
ER 5	LIAISON ZAC GRAND SUD_RUE AMPERE
ER 6	VISIBILITE CARF MARAN_REPUBLIQUE
ER 7	LIAISON PIETONNE IMPASSE PARIS_R 28 JUIN 1944
ER 11	AMELIORATION DU CARF CH DE LA FONTAINE
ER 11	CREATION DE TROTTOIRS EN CHANDIN
ER 14	TRANSFERT DOMAINE PUBLIC VOIE FERRE MACON / CLUNY

Extrait de la légende du règlement graphique du PLU

Depuis l'élaboration du PLU, certains travaux ont été réalisés et d'autres projets revus. Actuellement, les emplacements réservés actifs sont les suivants :

- ER2 Aménagement CARF Rambuteau et Boulevard de la liberté
- ER3 Extension du cimetière Saint Clément
- ER4 (2 zones) Aménagement d'un Arboretum
- ER5 Liaison ZAC Grand Sud – Rue Ampère
- ER6 Visibilité CARF Maran République
- ER7 Liaison piétonne Impasse de Paris – Rue du 28 juin 1944
- ER14 Transfert domaine public Voie ferrée Macon / Cluny

La Ville de Mâcon souhaite ajouter un nouvel emplacement réservé identifié sous le numéro ER15, d'une profondeur de 20m en fond de la parcelle AH15 et sur la totalité de la parcelle AH 450 attenante, en vue de créer un parc urbain.

L'unité foncière dite Michelet est un ensemble constitué de plusieurs parcelles constituant une superficie de plus d'un hectare. En plus de la construction prochaine de bâtiments sur l'unité foncière, plusieurs services publics liés à l'enfance sont en cours d'installation à proximité directe.

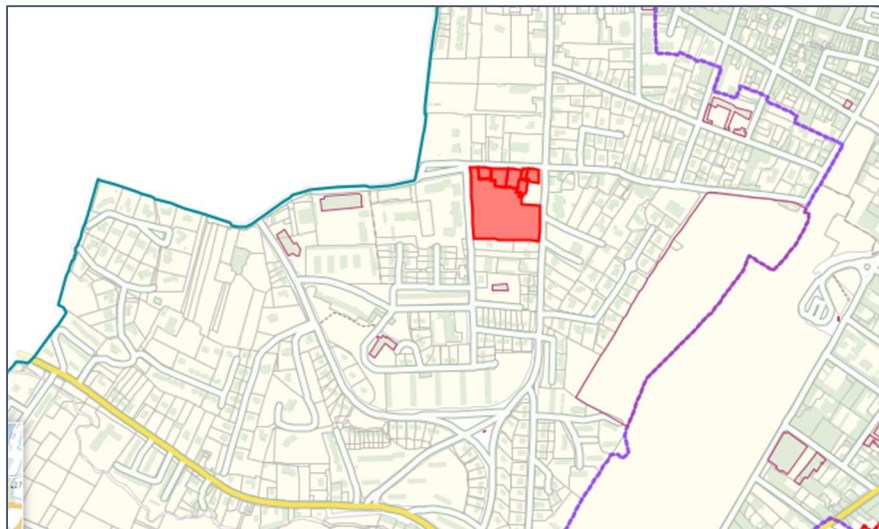
Le parc urbain accompagnera cette évolution du quartier, et créer un espace vert dans le quartier.



Création d'une OAP n°10 « Michelet »

A la rencontre de la rue des Charmilles et de la rue Michelet, une unité foncière dite Michelet, concernée par l'ER15 évoquée précédemment, se prépare à muter. Sur cet ensemble d'importance, la Ville de Mâcon souhaite amener un cadre général à l'aménagement et aux constructions, afin de faciliter la rencontre entre le projet communal et le souhait des acteurs privés.

21



Le schéma de l'OAP se découpe ainsi :



Les principes d'aménagement sont présentés ainsi :

CONTEXTE - LOCALISATION

Cet ensemble foncier, bordé par trois rues, se situe à proximité du centre-ville. Cette zone a vocation à faire la transition entre les différents types de bâti, tout en accueillant un espace vert en fond de parcelle.

Surface constructible : environ 1 hectare

Réceptivité théorique : 40 à 50 logements

22

PRINCIPE VIAIRE

La desserte de la zone s'organisera à partir du réseau viaire existant par le biais de deux accès sur la rue des Charmilles.

La desserte interne sera formée d'après un principe de boucle. La partie Ouest assure le rôle de cœur d'îlot et sera aménagée en espaces partagés et communes, avec une présence végétale affirmée. La partie Est permettra la desserte d'une poche de stationnement. Des venelles et petites voies d'accès pourront être envisagées rue Michelet. Une connexion avec l'Emplacement Réservé sera rendue possible.

MORPHOLOGIE URBAINE

L'aménagement de l'îlot doit apporter un attrait supplémentaire au quartier avec des constructions de type jumelé / intermédiaire ou de petits collectifs (R+2 maxi). Les bâtiments les plus hauts seront implantés au nord de l'îlot (en proximité immédiate de la rue des Charmilles) permettant un gradient sur l'ensemble de l'unité foncière. La composition des bâtiments devra permettre d'organiser des logements aux typologies et formes variées proposant des orientations et des vues différentes.

La composition urbaine garantira une perméabilité visuelle depuis la rue Michelet à au moins deux endroits, grâce à des cônes de vue sur l'intérieur de l'îlot.

Ci-après la Ville de Mâcon a imaginé un exemple d'aménagement de cet ensemble foncier, compatible avec les règles de l'OAP.



E. Modification du règlement écrit en zone N afin de permettre l'implantation d'annexes, d'extension et de piscines

Plusieurs habitants de Mâcon ont sollicité le service urbanisme afin de pouvoir construire des annexes, des piscines ou des extensions en zone N.

L'aménagement, la réfection, le changement de destination et l'extension des constructions existantes est déjà possible (sous conditions, et sans distinction de la destination) dans les sous-secteurs de la zone N :

Article N2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Outre celles mentionnées à l'article 2 du chapitre I « règles et définitions communes à toutes les zones », seules peuvent être autorisées, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

2.1. En zone N

- l'aménagement, la réfection et le changement de destination des constructions existantes sous réserve de ne pas altérer la valeur écologique et paysagère du site et de ne présenter aucun risque de nuisance de quelque nature que ce soit pour le milieu naturel
- les constructions strictement nécessaires à l'exploitation pastorale et forestière à condition de respecter les notions de sièges d'exploitations (cf. annexe du règlement)
- les ouvrages techniques et les bâtiments nécessaires aux services publics et au fonctionnement de la zone même s'ils ne répondent pas à la vocation de la zone.
- les aménagements légers, les objets mobiliers et les locaux pédagogiques destinés à l'accueil ou à l'information du public lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public d'espaces naturels, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux
- les affouillements, et exhaussements de sol répondant à des impératifs techniques compatibles avec le caractère de la zone tels que la lutte contre les inondations - les aires de stationnement strictement nécessaires au fonctionnement des constructions et installations situées à proximité, à condition d'être non imperméabilisées et sous réserve de ne pas altérer la valeur écologique et paysagère du site et de ne présenter aucun risque de nuisance pour le milieu naturel.
- Dans le secteur de la Grisière, sont en outre autorisées les ouvertures et exploitations de carrières réalisées au profit de projets déclarés d'Utilité Publique, à condition que le site fasse l'objet d'une remise en état paysagère après exploitation.

2.2. En secteur Nh

En plus du 2.1 :

- l'aménagement, la réfection, le changement de destination et l'extension mesurée des constructions existantes à condition que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU (dans la limite d'une seule extension possible)
- les piscines non couvertes sur les terrains supportant déjà une construction existante et à proximité immédiate de celle-ci
- les affouillements et exhaussements de sols, liés et nécessaires aux activités admises dans le secteur, Dans le secteur Nh du château de Saint-Jean-le-Priche, les extensions mesurées des constructions existantes sont uniquement autorisées pour un usage d'habitation, à condition que ces extensions ne compromettent pas la qualité paysagère du site.

2.3. En secteur NI

En plus du 2.1 :

- l'aménagement, la réfection, le changement de destination et l'extension des constructions existantes à destination d'équipement publics ou privés à usage sportif, récréatif, culturel, social et de loisir, à condition

que les installations ne menacent pas la cohérence paysagère de la zone et participent à une appropriation collective des lieux

- les nouvelles occupations et utilisations du sol à destination d'équipement publics ou privés à usage sportif, récréatif, culturel, social, de loisir et d'hôtellerie, à condition que les installations ne menacent pas la cohérence paysagère de la zone et participent à une appropriation collective des lieux

2.4. En secteur Ns

En plus du 2.1 :

- l'aménagement, la réfection, le changement de destination et l'extension des constructions existantes à destination de services ou d'équipement d'intérêt collectif, à condition que les installations ne menacent pas la cohérence paysagère de la zone et participent à une appropriation collective des lieux

- les nouvelles occupations et utilisations du sol à destination de services ou d'équipement d'intérêt collectif, à condition que les installations ne menacent pas la cohérence paysagère de la zone et participent à une appropriation collective des lieux

2.5. En secteur Npv

En plus du 2.1 :

- les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics liés à la production d'énergie photovoltaïque.

Afin de pouvoir permettre les extensions et annexes à l'habitation, ainsi que les piscines, l'article L151-12 du code de l'urbanisme dispose :

« Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime. »

La Ville de Mâcon ne souhaite pas permettre via cette modification cette possibilité en zone A, et souhaite la permettre en zone N du PLU de façon différenciée. Le PLU de la Ville de Mâcon a détourné la quasi-totalité des constructions en zone N pour les intégrer dans un des sous-secteurs : Nh, NI, Ns Npv. Ainsi, il est possible de distinguer les secteurs dans lesquels il est souhaité d'ouvrir la possibilité d'évolution, et les cadrer de façon différenciée.

N	concerne les espaces naturels purs	912.56 ha	Pas d'évolution
Nh	concerne les secteurs partiellement bâtis où des extensions limitées sont compatibles avec le milieu	10.53 ha	Modification
NI	concerne les secteurs pouvant accueillir des équipements de loisirs et sportifs	77.78 ha	Pas d'évolution
Ns	concerne les secteurs accueillant des installations à vocation de services et d'équipements d'intérêt collectif	10.79 ha	Pas d'évolution
Npv	concerne les secteurs pouvant accueillir des infrastructures de production d'énergie photovoltaïque	58.82 ha	Pas d'évolution
		1070.48 ha	

La Ville de Mâcon a fait le choix de ne permettre des évolutions qu'en zone Nh, afin d'inscrire cette évolution dans la suite logique des précédentes. Dans ce secteur les piscines et extensions des constructions existantes sont déjà possibles, au regard de l'article N2.2 du règlement écrit. Il est proposé d'ajouter la possibilité d'implanter des annexes.

Article Projeté

Article N2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Outre celles mentionnées à l'article 2 du chapitre I « règles et définitions communes à toutes les zones », seules peuvent être autorisées, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

2.1. En zone N

- l'aménagement, la réfection et le changement de destination des constructions existantes sous réserve de ne pas altérer la valeur écologique et paysagère du site et de ne présenter aucun risque de nuisance de quelque nature que ce soit pour le milieu naturel
- les constructions strictement nécessaires à l'exploitation pastorale et forestière à condition de respecter les notions de sièges d'exploitations (cf. annexe du règlement)
- les ouvrages techniques et les bâtiments nécessaires aux services publics et au fonctionnement de la zone même s'ils ne répondent pas à la vocation de la zone.
- les aménagements légers, les objets mobiliers et les locaux pédagogiques destinés à l'accueil ou à l'information du public lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public d'espaces naturels, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux
- les affouillements, et exhaussements de sol répondant à des impératifs techniques compatibles avec le caractère de la zone tels que la lutte contre les inondations - les aires de stationnement strictement nécessaires au fonctionnement des constructions et installations situées à proximité, à condition d'être non imperméabilisées et sous réserve de ne pas altérer la valeur écologique et paysagère du site et de ne présenter aucun risque de nuisance pour le milieu naturel.
- Dans le secteur de la Grisière, sont en outre autorisées les ouvertures et exploitations de carrières réalisées au profit de projets déclarés d'Utilité Publique, à condition que le site fasse l'objet d'une remise en état paysagère après exploitation.

2.2. En secteur Nh

En plus du 2.1 :

- l'aménagement, la réfection, le changement de destination et l'extension mesurée des constructions existantes à condition que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU (dans la limite d'une seule extension possible)
- les piscines non couvertes sur les terrains supportant déjà une construction existante et à proximité immédiate de celle-ci
- **pour les constructions à usage d'habitation, existantes à la date d'approbation du PLU (sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments clos, couverts, et dont l'emprise au sol soit au moins égale à 60m²), à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone, sont autorisées les annexes à l'habitation dans la limite de 20m² d'emprise au sol ou de surface de plancher (application de la première limite atteinte) et d'une annexe par tènement**
- les affouillements et exhaussements de sols, liés et nécessaires aux activités admises dans le secteur,

Dans le secteur Nh du château de Saint-Jean-le-Priche, les extensions mesurées des constructions existantes sont uniquement autorisées pour un usage d'habitation, à condition que ces extensions ne compromettent pas la qualité paysagère du site.

2.3. En secteur NI

En plus du 2.1 :

- l'aménagement, la réfection, le changement de destination et l'extension des constructions existantes à destination d'équipement publics ou privés à usage sportif, récréatif, culturel, social et de loisir, à condition que les installations ne menacent pas la cohérence paysagère de la zone et participent à une appropriation collective des lieux
- les nouvelles occupations et utilisations du sol à destination d'équipement publics ou privés à usage sportif, récréatif, culturel, social, de loisir et d'hôtellerie, à condition que les installations ne menacent pas la cohérence paysagère de la zone et participent à une appropriation collective des lieux

2.4. En secteur Ns

En plus du 2.1 :

- l'aménagement, la réfection, le changement de destination et l'extension des constructions existantes à destination de services ou d'équipement d'intérêt collectif, à condition que les installations ne menacent pas la cohérence paysagère de la zone et participent à une appropriation collective des lieux
- les nouvelles occupations et utilisations du sol à destination de services ou d'équipement d'intérêt collectif, à condition que les installations ne menacent pas la cohérence paysagère de la zone et participent à une appropriation collective des lieux

2.5. En secteur Npv

En plus du 2.1 :

- les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics liés à la production d'énergie photovoltaïque.

- les ouvrages techniques et les bâtiments nécessaires aux services publics et au fonctionnement de la zone même s'ils ne répondent pas à la vocation de la zone.
- les aménagements légers, les objets mobiliers et les locaux pédagogiques destinés à l'accueil ou à l'information du public lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public d'espaces naturels, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux
- les affouillements, et exhaussements de sol répondant à des impératifs techniques compatibles avec le caractère de la zone tels que la lutte contre les inondations
- les aires de stationnement strictement nécessaires au fonctionnement des constructions et installations situées à proximité, à condition d'être non imperméabilisées et sous-réserve de ne pas altérer la valeur écologique et paysagère du site et de ne présenter aucun risque de nuisance pour le milieu naturel.
- Dans le secteur de la Grisière, sont en outre autorisées les ouvertures et exploitations de carrières réalisées au profit de projets déclarés d'Utilité Publique, à condition que le site fasse l'objet d'une remise en état paysagère après exploitation.

2.3. En secteur NI

En plus du 2.1 :

- l'aménagement, la réfection, le changement de destination et l'extension des constructions existantes à destination d'équipement publics ou privés à usage sportif, récréatif, culturel, social et de loisir, à condition que les installations ne menacent pas la cohérence paysagère de la zone et participent à une appropriation collective des lieux
- les nouvelles occupations et utilisations du sol à destination d'équipement publics ou privés à usage sportif, récréatif, culturel, social, de loisir et d'hôtellerie, à condition que les installations ne menacent pas la cohérence paysagère de la zone et participent à une appropriation collective des lieux

- les ouvrages techniques et les bâtiments nécessaires aux services publics et au fonctionnement de la zone même s'ils ne répondent pas à la vocation de la zone.
- les aménagements légers, les objets mobiliers et les locaux pédagogiques destinés à l'accueil ou à l'information du public lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public d'espaces naturels, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux
- les affouillements, et exhaussements de sol répondant à des impératifs techniques compatibles avec le caractère de la zone tels que la lutte contre les inondations
- les aires de stationnement strictement nécessaires au fonctionnement des constructions et installations situées à proximité, à condition d'être non imperméabilisées et sous-réserve de ne pas altérer la valeur écologique et paysagère du site et de ne présenter aucun risque de nuisance pour le milieu naturel.
- Dans le secteur de la Grisière, sont en outre autorisées les ouvertures et exploitations de carrières réalisées au profit de projets déclarés d'Utilité Publique, à condition que le site fasse l'objet d'une remise en état paysagère après exploitation.

2.3. En secteur NI

En plus du 2.1 :

- l'aménagement, la réfection, le changement de destination et l'extension des constructions existantes à destination d'équipement publics ou privés à usage sportif, récréatif, culturel, social et de loisir, à condition que les installations ne menacent pas la cohérence paysagère de la zone et participent à une appropriation collective des lieux
- les nouvelles occupations et utilisations du sol à destination d'équipement publics ou privés à usage sportif, récréatif, culturel, social, de loisir et d'hôtellerie, à condition que les installations ne menacent pas la cohérence paysagère de la zone et participent à une appropriation collective des lieux
- **les affouillements, et exhaussements de sol répondant au besoin d'équipements publics dédiés au sport et aux loisirs.**

///