



Modification simplifiée n°1 du plan local d'urbanisme

NOTICE DESCRIPTIVE

Arrêté le 10 juillet 2006 Enquête publique du 26 octobre 2006 au 1er décembre 2006 Approuvé le 5 février 2007 Le Maire Jean-Patrick COURTOIS	Modification n°1 approuvée le 2 février 2009
	Révision simplifiée approuvée le 6 juillet 2009
	Modification n°2 approuvée le 4 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

SOMMAIRE

1. Contexte du projet de modification simplifiée

2. Retour des Personnes Publiques Associées

3. Bilan Mise à disposition

1. Contexte du projet de modification simplifiée

I. Procédure

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 1^{ère} modification approuvée le 2 février 2009,
- une révision simplifiée approuvée le 06 juillet 2009,
- une 2^{ème} modification approuvée le 4 juillet 2011,
- une 3^{ème} modification approuvée le 30 septembre 2013,
- une 4^{ème} modification approuvée le 21 septembre 2015.

L'objet de ce document est de présenter le projet de modification simplifiée n°1 du PLU.

B. Justification de la procédure de modification simplifiée 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 (articles R. 123-22 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.

La 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.

Cette procédure de modification peut revêtir une forme simplifiée dans la mesure où les modifications envisagées n'auront pas pour conséquence :

- de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- de diminuer ces possibilités de construire,
- de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

La présente modification simplifiée du PLU a été impulsée en partie par l'avancement des études nécessaires à l'aménagement de l'îlot des Minimes.

En effet, sur ce sujet, un appel à projet a permis d'aboutir à plusieurs études préalables faites par des équipes de maîtrise d'œuvre composées d'urbanistes, d'architectes, de promoteurs. Les conclusions de ces études mettent en exergue la pertinence d'une modification du règlement de la zone Ua sur plusieurs points :

- la nécessité d'autoriser les toitures terrasses sans retrait de 4m50 par rapport au domaine public pour les nouvelles opérations de construction neuves,
- la modification du nombre de places de stationnement imposé pour les résidences destinées aux séniors.

De plus, cette modification simplifiée du PLU est également l'occasion de procéder à une mise à jour des emplacements réservés (ER).

L'ER 13 situé à Saint Jean Le Priche, composé de deux parcelles, est destiné à permettre l'extension de l'école adjacente. Depuis sa création, la Ville a acquis une des deux parcelles. En décembre 2014, la Ville a renoncé à acquérir la seconde parcelle.

En conséquence, l'ER13 n'est plus opposable et peut être supprimé.

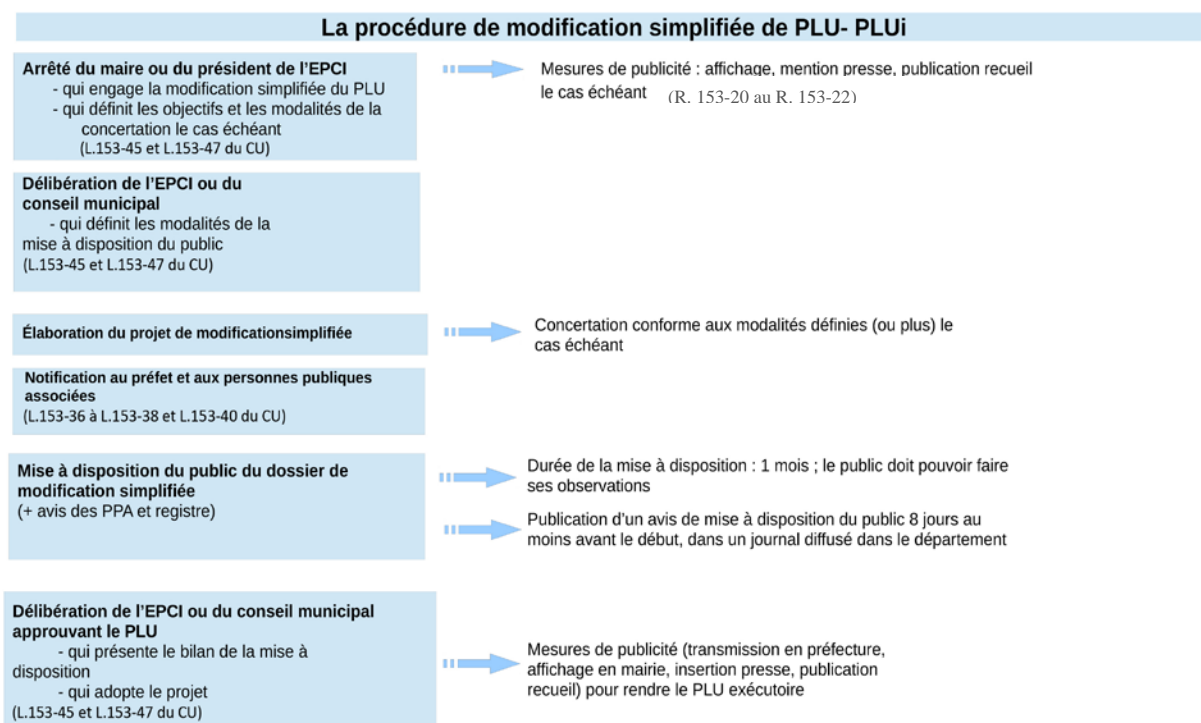
Enfin en zone Nh, Nl et Ns, les extensions à l'alignement des voies et emprises publiques des constructions existantes pourront se faire sans recul minimum pour les constructions dont une partie est déjà à l'alignement. Ceci afin de ne pas grever le développement de ces secteurs qui peuvent être contraints par l'étroitesse de leur assiette foncière.

Comme détaillé ci-dessous, l'ensemble de ces évolutions respecte les conditions de l'article L153-36 à L153-38 et L153-40 du Code de l'urbanisme, et la procédure de modification simplifiée a donc été retenue.

C. *Déroulement de la procédure*

Les différentes étapes de la procédure sont :

- la procédure de modification simplifiée est engagée à l'initiative du Maire (arrêté du Maire en date du 4 février 2016 n° SG-06-16-2016 DA),
- la délibération du Conseil Municipal du 15 février 2016 n° 8-2016, pour préciser les modalités de mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée,
- la notification du dossier de modification simplifiée au Préfet et aux Personnes Publiques Associées (PPA),
- la mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée et des avis émis par les PPA ,
- l'examen des observations du public et des avis recueillis pour prise en compte dans le dossier,
- le bilan de la mise à disposition est présenté au Conseil Municipal pour approbation,
- la publication et la transmission au Préfet de la modification simplifiée pour la rendre exécutoire.



II. Modifications portant sur le règlement

A. Article Ua 11.3 : Dispositions applicables aux toitures terrasses en zone Ua

Motivation de la modification

Le règlement de la zone Ua prévoit dans son article 11.3 relatif aux toitures et couvertures que : "les toitures terrasses seront admises à condition exclusive d'être accessibles, dallées ou végétales, et d'être en retrait de 4m50 de la façade donnant sur le domaine public".

Cette obligation se justifie dans les interventions sur le bâti ancien afin de préserver sa qualité et son homogénéité architecturale dans le centre ancien de la ville de Mâcon.

Cette disposition est un point de blocage pour la mise en œuvre de projets contemporains qui proposent des toitures terrasses sans recul de 4m50 par rapport au domaine public. Au vu de la volumétrie importante des nouvelles opérations de construction, ces terrasses sans recul permettent de réduire l'impact massif qu'aurait une toiture conçue uniquement en toiture en pente et qui écraserait la volumétrie d'ensemble.

Il s'agit donc de permettre les toitures terrasses sans obligation de recul uniquement dans le cadre d'opérations nouvelles.

Mise en œuvre de la modification

L'article 11.3 est complété de la manière suivante **en gras**:

"Le traitement d'une toiture nouvelle peut s'inscrire dans un registre contemporain dès lors qu'elle ne porte pas atteinte à la qualité de son environnement bâti.

Les toitures terrasses seront admises à condition exclusive d'être accessibles, dallées ou végétales, et d'être en retrait de 4,5m de la façade donnant sur le domaine public. Les excroissances en toiture, telles que pergola, treille, mâts, etc., sont interdites. **Uniquement pour les opérations de constructions nouvelles, le retrait de 4m50 ne s'applique pas.**

Les couvertures des toits seront réalisées en tuiles creuses canal (ou similaire) dans des coloris rouge ou brun. Leur pente sera comprise entre 30 et 45%. La récupération de tuiles anciennes dites « tiges de botte » pourra donner lieu à l'emploi de plaques sous tuiles sur charpente traditionnelle.

Dans le cas de modification ou d'adaptation de toiture existante de pente comprise entre 80 et 110%, l'emploi de petites tuiles plates sera imposé.

Dans le cas de modification ou d'adaptation d'une toiture existante de pente comprise entre 35 et 70% l'emploi de tuile mécanique de type St Romain pourra être autorisé.

Dans le cas de modification ou d'adaptation de toiture dite à la Mansart avec brisis et terrasson, l'emploi d'ardoise pourra être autorisé. Le zinc sera interdit.

Les verrières couvrant une cour seront interdites. Elles pourront exceptionnellement être autorisées dans le cadre d'un projet architectural de restauration ou de mise en valeur d'un immeuble dans son ensemble ou d'un îlot.

A titre exceptionnel pour des projets d'extension de bâtiment et à condition que le projet ne porte pas atteinte aux caractéristiques architecturales et à la qualité du site, d'autres types de toitures pourront être envisagés. Toutefois ne pourront être employés les matériaux tels que tôles ondulées, fibrociment, bardeaux et bac acier. "

B. Article Ua 12.2 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement en zone Ua

Motivation de la modification

Dans la zone Ua, l'article 12.2 impose aux constructions nouvelles à vocation d'habitat de réaliser 1 place de stationnement par logement.

Cependant cette disposition est un frein au développement des résidences seniors qui ne nécessitent pas autant de places de stationnement pour leurs habitants.

Aussi, l'article 12.2 sera modifié pour permettre la mise en œuvre d'opération seniors en n'imposant pas de nombre de place minimum par logement.

Mise en œuvre de la modification

L'article 12.2 est ainsi complété **en gras** :

" Pour les constructions nouvelles à vocation d'habitat, il est exigé :

- 1 place de stationnement automobile par logement.

Cette disposition ne s'applique pas pour les résidences seniors."

C. Article N 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Motivation de la modification

Les secteurs Nh, Nl et Ns de la zone N, peuvent accueillir une constructibilité limitée ou un type d'occupation et d'utilisation du sol spécifique.

Notamment, dans ces secteurs, l'article N6 sur l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises impose un recul minimum qui varie en fonction du type de voie.

Jusqu'à présent, cette disposition conduit à refuser tout projet d'extension dont l'emprise ne respecte pas ces reculs imposés. Or cette disposition constitue un frein au développement et à l'aménagement de ces secteurs.

Aussi, il est proposé une modification qui, sans remettre en cause les principes fondamentaux des zones Nh, Nl et Ns, facilite l'émergence de projets d'extensions de constructions existantes.

L'objectif est d'autoriser les extensions à l'alignement pour les constructions existantes dont une partie est déjà implantée à l'alignement.

Mise en œuvre de la modification

L'article N6 est complété de la manière suivante **en gras** :

"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. Dans les secteurs Nh, Nl et Ns, sauf indication contraire portée aux documents graphiques, les constructions doivent s'implanter :

- à un minimum de 50m de l'axe de l'A6, des voies ferrées et de la RCEA (sauf pour les constructions à usage d'habitation autorisées dans la zone qui doivent respecter un recul de 100m)
- à un minimum de 15m de l'axe des routes départementales
- à un minimum de 10m de l'axe des autres voies

6.2. Dans les secteurs Nh, Nl et Ns, l'extension à l'alignement des voies et emprises publiques est autorisée en continuité des constructions existantes implantées à l'alignement. "

III. Modifications portant sur les documents graphiques

A. Suppression de l'ER13

Motivation de la modification

L'ER13 se compose de deux parcelles : la parcelle DV8 et DV10.
Cet Emplacement Réservé a pour objectif de permettre l'extension de l'école adjacente.
Dans ce sens, une des deux parcelles (DV8) a été achetée par la Ville pour réaliser un parking.
En décembre 2014, la Ville a renoncé à acquérir la parcelle DV10 .
L'ER13 n'est donc plus opposable et peut être supprimé.

Dans les documents graphiques du plan local d'urbanisme, l'ER13 est traduit par:

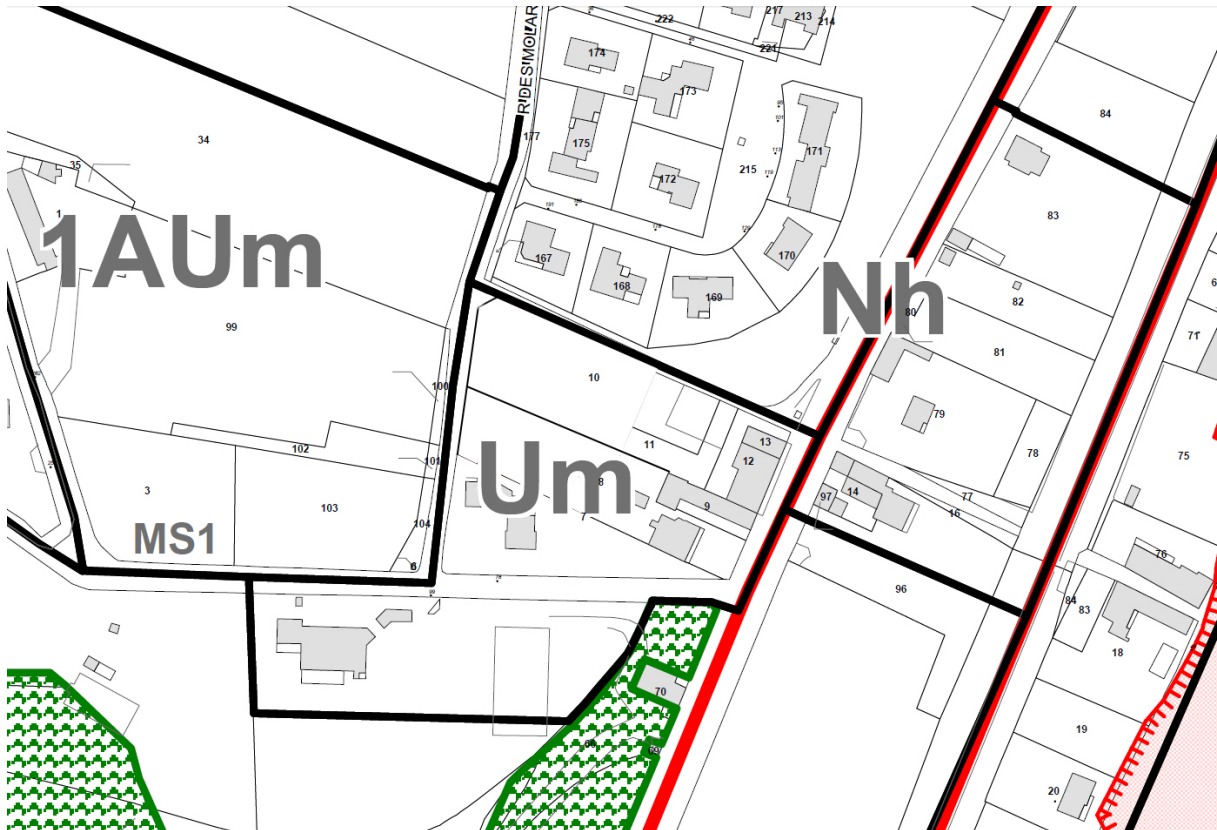


Mise en œuvre de la modification

Les documents graphiques sont modifiés de la manière suivante :

- Suppression de ER13.

Extrait des documents graphiques après modification:



Au niveau du rapport de présentation : l'intégration de cette modifications nécessitera de corriger en conséquence :

- La liste des emplacements réservés : suppression du ER13 page 113.

2. Retour des Personnes Publiques Associées

I. Tableau de retour des Personnes Publiques Associées :



Modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Retour des avis des Personnes Publiques Associées

La notice de présentation à été soumise à l'avis des Personnes Publiques Associées du 24 février au 24 mars 2016.

Date de l'envoi de la notification	Date de réception AR	Désignation	Avis	Remarques
16/02/2016	24/02/2016	Architecte des Bâtiments de France	-	-
16/02/2016	24/02/2016	CAMVAL	Nouvelle rédaction du Code de l'urbanisme au 1 ^{er} janvier 2016 – nouvelles références du code à modifier sur le document -	Notice modifiée en conséquence
16/02/2016	24/02/2016	Chambre de Commerce et d'Industrie	Aucune observation	-
16/02/2016	24/02/2016	Conseil départemental	Aucune observation	-
16/02/2016	24/02/2016	Chambre d'Agriculture	Aucune observation	-
16/02/2016	24/02/2016	Chambre des Métiers et de l'Artisanat	Aucune observation	-
16/02/2016	24/02/2016	Conseil Régional de Bourgogne Franche-Comté	-	-
16/02/2016	24/02/2016	Direction Départementale des Territoires	-	-
16/02/2016	24/02/2016	INAO-UNITE TERRITORIALE CENTRE EST	-	-
16/02/2016	24/02/2016	Préfecture de Saône et Loire	Rappel des pièces à intégrer à l'approbation du projet	Pièces intégrées conformément à la procédure
16/02/2016	24/02/2016	SEMA	-	-
16/02/2016	24/02/2016	SITUM	-	-

II - Copie courrier Communauté d'Agglomération Mâconnais Val de Saône :



Mâcon, le **21 MARS 2016**

Monsieur Gérard COLON
Direction de l'Aménagement
Pôle du Développement
et de la Prospective
Service de l'Urbanisme,
de l'Accessibilité et de l'Habitat

Hôtel de Ville - Quai Lamartine
71018 MÂCON Cedex

Pôle Opérationnel – Service ADS

Dossier suivi par : Laurent VINCENT - 03.85.21.07.71 – l.vincent@camval.com
Objet : Modification simplifiée du PLU
Réf. : 20160314_270_avis_ms5

Monsieur l'Adjoint délégué,

Vous m'avez fait parvenir le 24 février le projet de modification simplifiée de votre PLU.

En préalable à mes observations, je vous informe que l'ordonnance 2015-1174 du 23 septembre 2015 a procédé à une nouvelle rédaction du code de l'urbanisme ; aussi, je vous invite à vérifier les références à ce code dans vos différents documents (délibérations du Conseil municipal du 04 février 2016, notice justificative...), le nouveau code étant en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2016.

Les modifications envisagées concernent :

- En zone Ua, l'évolution du règlement, pour permettre l'implantation de toitures terrasses en limite d'emprise publique, pour les constructions nouvelles ;
- En zone Ua, la suppression du nombre de stationnement imposé, pour les résidences seniors ;
- En zone N, la possibilité d'implantation à l'alignement, pour les extensions de constructions déjà implantées à l'alignement ;
- la suppression de l'emplacement réservé n° 13, le parking envisagé n'étant plus d'actualité.

Ces modifications n'appellent pas d'observations particulières.

Je vous prie d'agréer, Monsieur l'Adjoint délégué, l'expression de mes salutations distinguées.

Pour le Président et par délégation,
Le Vice-président en charge de
l'aménagement urbain,

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Ludovic" or similar, written over a horizontal line.

Jean-Louis ANDRES

III. Copie courrier de la Direction Départementale des territoires :



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE SAÔNE-ET-LOIRE

DIRECTION DÉPARTEMENTALE
DES TERRITOIRES

Mâcon, le 23 MARS 2016

Service Planification de l'urbanisme
Unité planification locale
et connaissance du territoire

affaire suivie par :
Catherine Lacorne

Tél : 03 85 21 16 46
Fax : 03 85 38 01 55

ddt-pu-plet@saone-et-loire.gouv.fr

VILLE DE MACON

31 MARS 2016

Service de l'Urbanisme,
de l'Accessibilité
et de l'Habitat

-5385-

VILLE DE MACON ARRIVÉE COURRIER C. POST.		
no 191	29 MARS 2016	A.R.
Original : PDP	Copies : G. Colard KA	

Objet : modification simplifiée n°1 du PLU de Mâcon

Monsieur le maire,

Vous m'avez communiqué pour avis, le 16 février 2016, en application de l'article L.153-40 du code de l'urbanisme, le projet de modification simplifiée n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Mâcon dont la mise à disposition du public doit avoir lieu du 29 mars au 29 avril 2016.

Ce projet n'appelle pas d'observation particulière de ma part.

J'attire votre attention sur le contenu du dossier de notification qui est composé exclusivement de la notice explicative et qui ne comporte pas les différents documents du PLU concernés par les modifications envisagées : mise à jour du rapport de présentation, de l'ensemble des plans de zonage sur lesquels figurent la liste des emplacements réservés, et du règlement. Le document approuvé devra contenir l'ensemble des pièces modifiées.

Les services de la direction départementale des Territoires, service Planification de l'urbanisme, unité planification locale et connaissance du territoire, restent à votre disposition pour toute précision complémentaire.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le maire, l'expression de ma considération distinguée.

Le directeur départemental

Christian Dussarrat

Monsieur Jean-Patrick Courtois
Maire de Mâcon
Hôtel de ville
Quai Lamartine
71000 Mâcon

3. Bilan de la Mise à disposition

I. Copie des remarques sur les registres de Mise à Disposition :

PREMIÈRE JOURNÉE

Les _____ de _____ heures _____ à _____ heures _____

Observations de M⁽¹⁾ ANTOINET Jean-Claude 291 route des Molards
71000 Saint Jean le Prieche

1°) Suppression de la zone ER 13 à S^t Jean le Prieche
Le déclassement cette zone de réserve foncière pour équipements publics au profit de 2 lots de construction privés nécessitent la création de VRD avec l'extension du réseau des eaux usées et l'aménagement du chemin vicinal dénommé "Le Priecheur".
Ces coûts pour un aménagement privé de 2 lots seront supportés par la commune et ses usagers.
L'intérêt particulier se substitue à l'intérêt général.
Cette décision montre une absence claire d'une vision stratégique à long terme pour une commune associée en plein essor.
Accessoirement le permis de construire N° 71 270 165 000 8 du 14 mars 2016 consultable en mairie de Mâcon et non affiché sur le terrain a été délivré avant l'enquête du 29 avril 2016 du projet de modification simplifiée N°1 du P.L.U.

2°) Article Ua 12.2 obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement en zone UA
Les résidences seniors sont des établissements réservés aux personnes âgées de plus de 60 ans étant autonome.
En l'absence de transport en commun de proximité, la voiture confère cette autonomie. Les usagers consolident le lien social.
Aussi une place de stationnement est indispensable dans un lieu où les places de stationnement sont limitées et saturées par les utilisateurs de l'hyper centre-ville en particulier pour l'îlot de Timismes
S^t Jean le Prieche le 26.04.2016
Antoinet

⁽¹⁾ Pour prendre en considération vos remarques, consignez-les sur le présent registre ou adressez-vous directement au commissaire-enquêteur.

II. Réponses aux remarques émises sur les registres de Mise à Disposition :

A. Réponse sur la suppression de l'Emplacement Réservé n°13 à Saint Jean Le Priche :

L'emplacement réservé n°13 (ER13) était prévu pour une extension de l'école qui n'est plus, à ce jour, d'actualité. De surcroît, la Ville a acquis la parcelle DV8 pour la réalisation d'un parking à proximité de l'école, sans avoir souhaité acquérir la parcelle DV10. Ainsi, l'Emplacement Réservé n°13 (ER13) peut être supprimé.

Par ailleurs, et dans le cadre de son développement, la Ville de Mâcon a prévu des travaux sur les réseaux collectifs d'assainissement et d'eau pluviale dans le centre de Saint Jean le Priche : route de Mâcon, chemin du Prêcheur. Ils permettront de raccorder un certain nombre de terrains, dont les parcelles qui étaient concernées par l'Emplacement Réservé n°13.

B. Réponse sur la suppression d'un nombre de places de stationnement imposé lors de la construction de résidences seniors :

Le PLU prévoyait un nombre de places de stationnement par logement ; cette disposition est inadaptée aux résidences seniors.

Le nombre de places de stationnement comprises dans les projets de résidences seniors dépend, d'une part, du nombre d'usagers fréquentant le complexe de logement et, d'autre part, du nombre des places de stationnement disponibles sur l'espace public à proximité de l'opération (conformément à l'article 12.2 du PLU).

Bilan : Les remarques ne modifient pas le projet de modification simplifiée du PLU.