



Modification n°5 du plan local d'urbanisme

NOTICE DE PRESENTATION

Arrêté le 10 juillet 2006 Enquête publique du 26 octobre 2006 au 1er décembre 2006 Approuvé le 5 février 2007	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
	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
Le Maire Jean-Patrick COURTOIS	

Sommaire

I. Introduction	3
A. Historique du plan local d'urbanisme du Mâcon	3
B. Justification de la procédure de modification du PLU.....	3
C. Déroulement de la procédure.....	5
II. STECAL de la Grisière	6
III. STECAL de la Chanaye	8
IV. Projets urbains Monnier et Grand Sud	13
V. Autres modifications réglementaires liées aux enjeux de qualité urbaine, architecturale et paysagère	17
A. Modifications relatives aux clôtures	17
B. Limitation des hauteurs sur l'îlot Brocard/Marans.....	17

I. Introduction

A. Historique du plan local d'urbanisme du 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 6 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.
- une 1^{ère} modification simplifiée approuvée le 23 mai 2016
- une 2^{ème} modification simplifiée approuvée le 22 mai 2017
- une 3^{ème} modification simplifiée approuvée le 23 septembre 2019

L'objet de ce document est de présenter le projet de modification n°5 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).

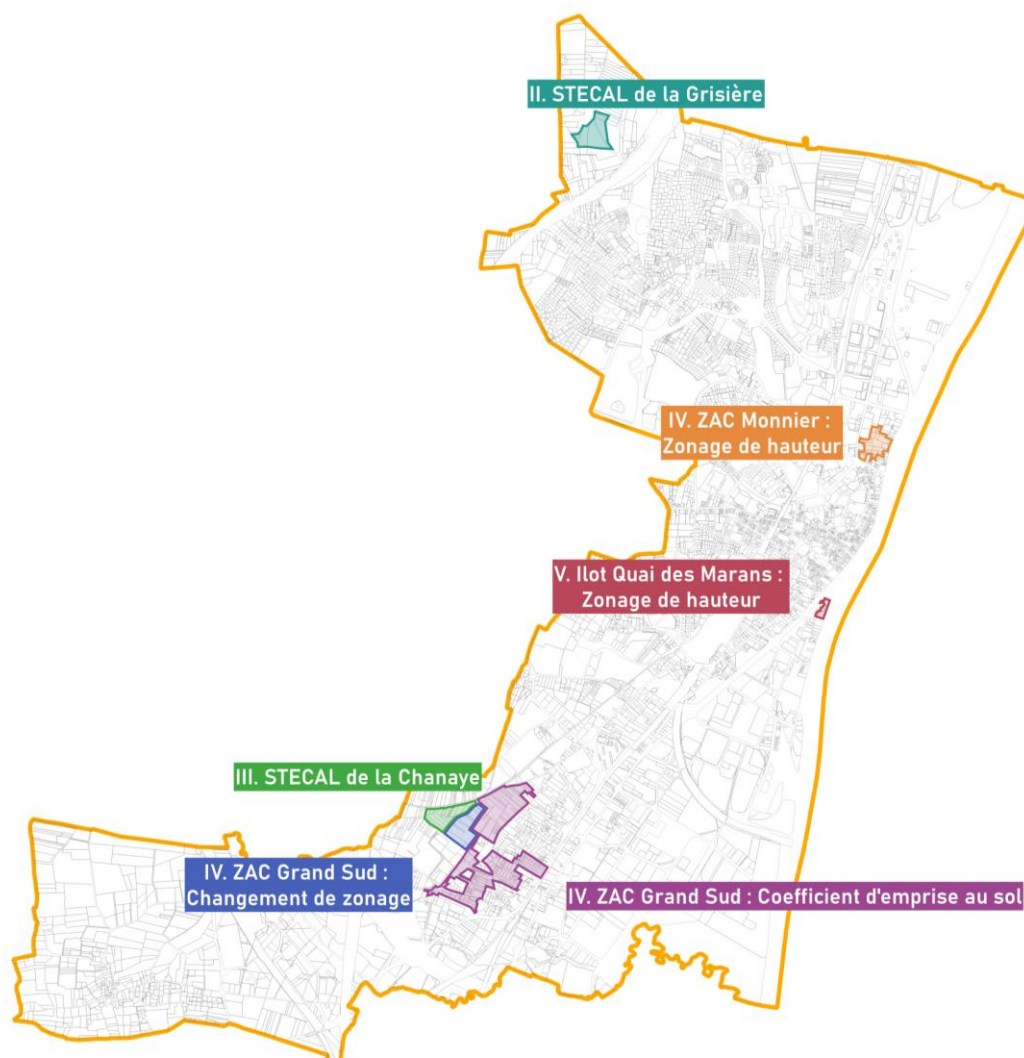
Sous réserve des cas listés ci-après où une révision s'impose en application des articles L153-31 à L153-35 du code de l'urbanisme, le PLU fait l'objet d'une procédure de modification lorsque la collectivité envisage de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme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

La présente modification n°5 a été impulsée afin de :

- permettre, via la délimitation de deux Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), la réalisation de deux projets importants à l'initiative de la Ville :
 - un projet de centrale photovoltaïque situé dans le secteur de la Grisière,
 - un projet d'équipement sportif dans le secteur de la Chanaye,
- adapter le règlement à l'évolution des projets urbains :
 - ZAC Monnier : création d'un zonage de hauteur à 21m et adaptation de la règle sur les stationnements visiteurs,
 - ZAC Grand Sud : reclassement d'un zonage résidentiel vers un zonage économique pour tenir compte du Plan d'Exposition au bruit, suppression de l'exception concernant l'emprise au sol,
- mieux intégrer des enjeux architecturaux, urbains et paysagers par la modification de certains points de règlement :
 - Autorisation des clôtures en bois en limite séparative (sauf dans le centre ancien),
 - Limitation des hauteurs à 9m sur un îlot entre le quai des Marans et la rue Bocard.



Plan de situation des différents secteurs affectés par la modification.
(NB : l'objet n°V.A. concerne l'ensemble du territoire communal hormis la zone Ua)

C. *Déroulement de la procédure*

Les différentes étapes de la procédure sont :

- la prescription de la procédure de modification n°5 à l'initiative du maire (arrêté du maire en date du 28 avril 2021),
- la notification du dossier de modification n°5 pour avis au préfet et aux personnes publiques associées, dont la Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers de Saône-et-Loire (CDPENAF) car la modification délimite deux Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL),
- la tenue d'une enquête publique conformément au chapitre III du titre II du livre I^{er} du Code de l'environnement (enquête organisée du 14 mars 2022 au 15 avril 2022 inclus),
- 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°5 pour la rendre exécutoire.

1- PRESCRIPTION
1.1 FACULTATIF - Délibération autorisant le maire ou le président de l'EPCI à prescrire la modification et/ou fixant les modalités de concertation
1.2 Arrêté du maire ou président EPCI (L.153-37) <ul style="list-style-type: none">- prescrivant la modification du PLU- fixant les objectifs poursuivis
1.3 Mesures de publicité : affichage en mairie et insertion dans la presse (R53-21)
1.3 Transmission au préfet

3 – ENQUETE PUBLIQUE (conduite par le maire ou le président de l'EPCI)
3.1 Saisine tribunal administratif
3.2 Arrêté du maire de mise à enquête publique
3.3 Publicité

ELABORATION DU PROJET
2 – NOTIFICATION DU DOSSIER
2.1 Évaluation environnementale (Zone de montagne prévoyant l'ouverture d'une UTN de massif ou de département – R104/12, ou si un site Natura 2000 est affecté de manière notable - R104-8 ou R104-9)
2.2 Notification obligatoire au préfet et aux personnes publiques associées (L.153-39 et L153-40)
2.3 (le cas échéant) CDPENAF

4 – APPROBATION
4.1 Délibération approuvant le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis joints au dossier, des observations du public et des résultats de l'enquête publique (L153-43)
4.2 mesures de publicité : affichage mairie / EPCI et insertion dans la presse (R153-21)
4.3 Caractère exécutoire du PLU(i) : fiche
4.4 Diffusion du dossier

II. STECAL de la Grisière

Motivation de la modification

Le secteur de la Grisière, par sa situation et son exposition, est identifié comme un secteur favorable au développement de l'énergie solaire. Il fait l'objet d'un projet de réalisation d'une centrale photovoltaïque, sur une emprise partagée, avant la présente modification, entre un zonage N, N1 (lié au complexe sportif) et Ns (lié à la déchetterie attenante). Ce projet répond à l'objectif de développement des énergies renouvelables, en cohérence avec les objectifs nationaux de transition énergétique. Il s'inscrit dans un projet global de requalification de l'ancienne décharge avec l'aménagement depuis 2018 d'un espace sportif et de loisirs et la création prochaine d'un verger conservatoire.

Un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) est délimité afin de créer une nouvelle zone Npv dédiée à la production d'énergie photovoltaïque. Le secteur est délimité au plus près de l'emprise du projet afin d'impacter le moins possible le zonage N. L'emprise de la zone Npv créée se situe sur le site d'une ancienne décharge qui a diminué la valeur écologique et paysagère du site, en dégradant la qualité des sols. En effet, le périmètre du STECAL recoupe celui de l'ancienne décharge de la Grisière, dont la valeur écologique est faible. Son classement en zone Npv ne porte donc pas atteinte au maintien du caractère naturel de la zone.

La création d'un nouveau zonage dédié à la production d'énergie photovoltaïque motive la modification du règlement écrit en ce sens, ainsi que pour fixer les conditions d'implantations spécifiques des projets.

Ce STECAL représente une surface de 4,75 hectares.

Mise en œuvre de la modification

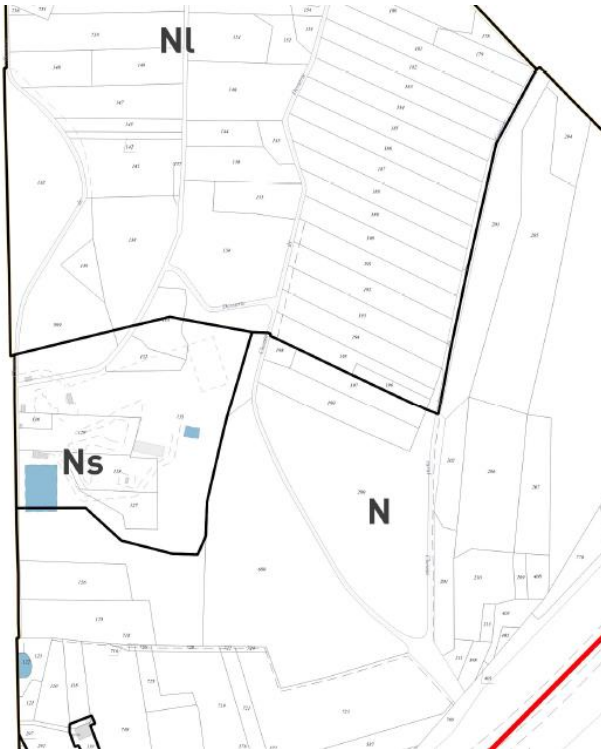
• Au niveau du règlement écrit (création zone Npv) :

- Dans le chapitre 6 concernant les zones naturelles :
 - Dans le paragraphe « Caractère de la zone », un alinéa est ajouté : «- le secteur **Npv** qui concerne les secteurs pouvant accueillir des infrastructures de production d'énergie photovoltaïque » ;
 - Dans l'article N2 concernant les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières, un paragraphe est ajouté : « 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.»
 - Dans l'article N10 concernant la hauteur maximale des constructions, un alinéa est ajouté : « 10.3. En secteur Npv, la hauteur maximale des ouvrages de production d'électricité ainsi que des constructions liées est limitée à **5 mètres.** »
 - Dans l'article N11 concernant l'aspect extérieur des constructions et leurs abords, un alinéa est ajouté : « 11.1. En secteur Npv, les clôtures devront être surélevées pour laisser passer la petite faune.»

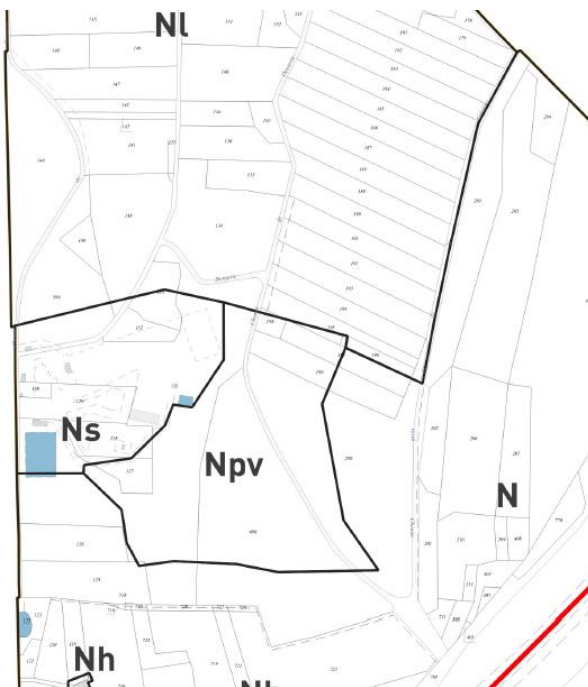
• **Au niveau des documents graphiques :**

- Délimitation d'une zone Npv sur une emprise auparavant constituée de zones N, Nl et Ns, sur une surface de 4,75 ha.

Extrait des documents graphiques avant modification :



Extrait des documents graphiques après modification :



III. STECAL de la Chanaye

Motivation de la modification

Dans le cadre du projet urbain du quartier de la Chanaye, faisant l'objet d'une convention du NPNRU (Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain), il est prévu de supprimer les terrains sportifs existants en vue de libérer du foncier pour y construire des programmes nouveaux.

Afin de restituer ces équipements à proximité, une emprise foncière située entre la ZAC Grand Sud et l'aérodrome de Mâcon-Charnay, desservie par les rues André Derain et Ampère, a été choisie pour accueillir ces nouveaux équipements (inclus dans la convention ANRU encadrant le projet de renouvellement urbain Chanaye-Résidence). Ce site présente plusieurs avantages : il est situé à 700 mètres de l'équipement actuel, et est desservi par de nouvelles voiries réalisées dans le cadre de la ZAC Grand Sud. Il sera desservi à terme par une voie verte programmée sur l'emprise d'une ancienne voie ferrée jouxtant le site au nord, et faisant l'objet d'un emplacement réservé. Cette emprise est comprise, avant la présente modification, dans un zonage N.

Un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) est délimité afin de classer en zone N1 (autorisant les constructions dédiées aux équipements sportifs, culturels et de loisirs) cette emprise située entre les rues Ampère et André Derain au sud et l'ancienne voie ferrée au nord. Cette emprise est constituée d'anciens terrains agricoles dont une partie est aujourd'hui exploitée comme pépinière, et le reste est constitué de friches partiellement recouvertes de jeunes boisements issus de repousses. Sa valeur écologique est faible du fait de la surface limitée et de la jeunesse des boisements présents, ainsi qu'en raison de l'enclavement de la zone au sein d'un environnement très fortement artificialisé à court terme (aérodrome, ZAC Grand Sud et ZAC Europarc). Son classement en zone N1 ne porte donc pas atteinte au maintien du caractère naturel de la zone.

Ce STECAL représente une surface de 4,05 hectares.

Plan masse du projet PRU Chanaye-Résidence avec l'équipement sportif au sud-ouest



Mise en œuvre de la modification

• Au niveau du règlement écrit :

- Dans le chapitre 6 concernant les zones naturelles :
 - Dans l'article N9 concernant l'emprise au sol des constructions, le contenu de l'article est remplacé par : « *Il n'est pas fixé de règle, hormis dans le secteur N1 de la Chanaye situé rue André Derain, où l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder **10%** de la superficie totale du terrain.* »
 - Dans l'article N13 concernant les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations, un alinéa est ajouté : « *13.1. Dans le secteur N1 de la Chanaye situé rue André Derain, les espaces libres situés en limite d'espace public seront, dans la mesure du possible, plantés d'arbres. Les aires de stationnement non couvertes doivent faire l'objet d'un aménagement paysager et doivent compter l'équivalent d'un arbre de haute tige pour 4 places. La surface des espaces verts à créer ou à réhabiliter doit être supérieure à **30%** de la superficie totale du terrain.* »

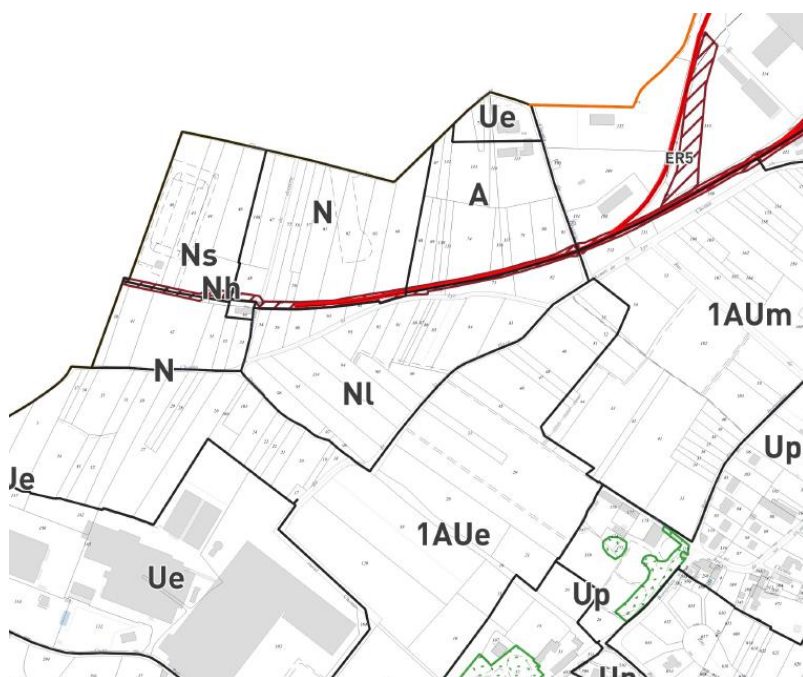
• Au niveau des documents graphiques :

- Délimitation d'une zone N1 sur une emprise auparavant couverte par une zone N, sur une surface de 4,05 hectares.

Extrait des documents graphiques avant modification :



Extrait des documents graphiques après modification :



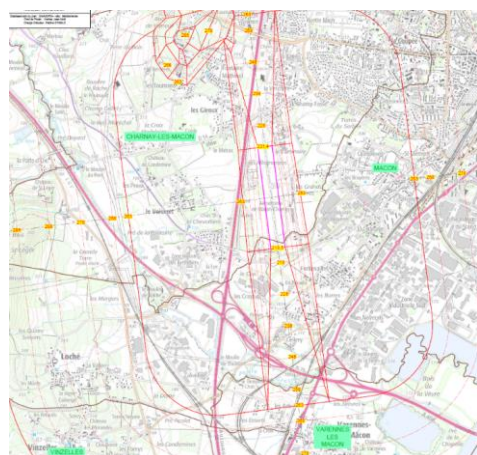
Prise en compte des servitudes d'utilité publiques liées à l'aérodrome Mâcon Charnay

Le STECAL de la Chanaye, situé à proximité de l'aérodrome Mâcon Charnay, est compris dans le périmètre de deux servitudes liées à la présence de celui-ci : le plan de servitudes aéronautiques et le plan d'exposition au bruit.







- Plan de servitudes aéronautiques (PSA)

Le plan de servitudes aéronautiques (PSA) de l'aérodrome de Mâcon Charnay a été approuvé par arrêté ministériel du 19 décembre 1985. Il a pour but de protéger la circulation aérienne contre tout obstacle dangereux situé dans l'emprise ou aux abords d'un aérodrome. Il détermine, tenant compte du relief naturel du terrain, les zones frappées de servitudes aéronautiques, ainsi que les cotes maximales à ne pas dépasser, définies à partir de l'utilisation de surfaces de dégagements aéronautiques, et au-dessus desquelles l'espace doit toujours être libre d'obstacle.

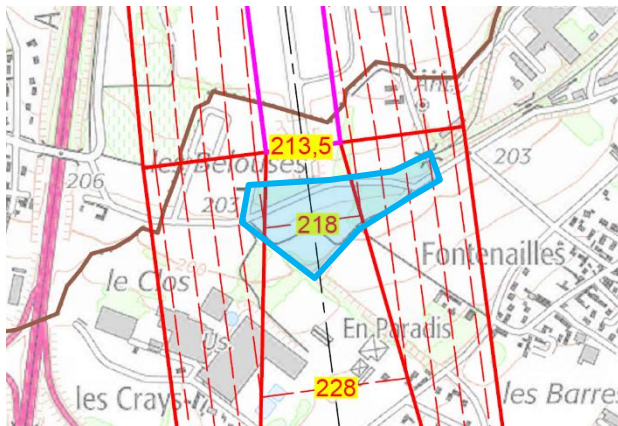
Le PSA a été modifié par arrêté du 28 août 2020, pour atténuer et supprimer une partie des servitudes, liées à une bande secondaire et des installations météorologiques programmées initialement mais jamais réalisées. Le plan de détail du PSA est reproduit ci-dessous.



Légende :

-  Périmètre d'appui
-  Limite des surfaces de dégagement
-  Intermédiaire des surfaces de dégagement
-  Cote altimétrique des surfaces de dégagement (mètres NGF)
-  Limites de communes
-  Nom de la commune

Plan de détail du PSA

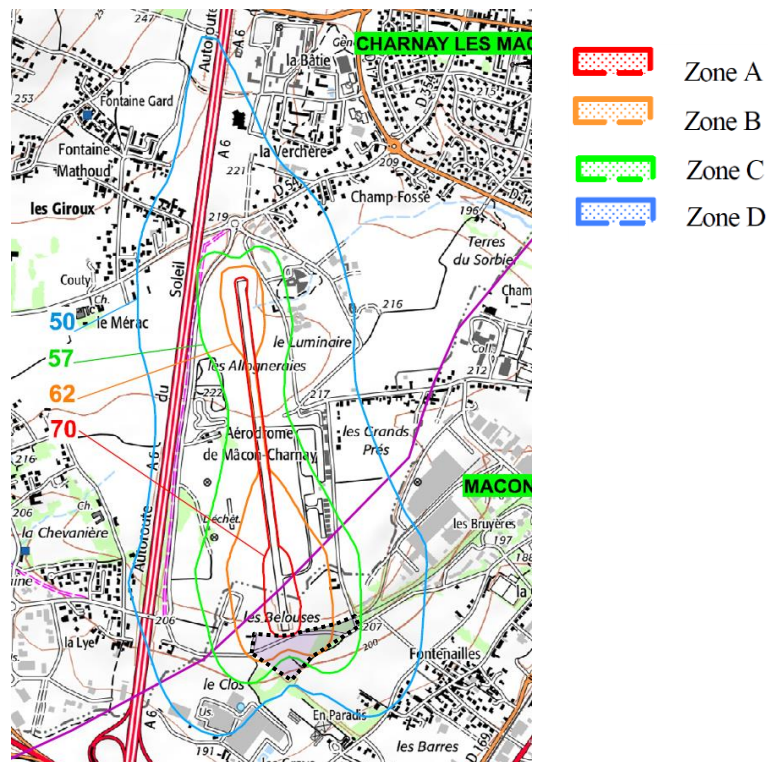


Extrait du PSA, STECAL en bleu

Le STECAL est inclus dans le périmètre du PSA et est soumis aux prescriptions de dégagement, définies à partir de l'altimétrie d'origine de la « trouée sud » de l'aérodrome correspondant à l'extrémité sud de la piste située à la cote 213.5 NGF, et suivant une pente montante de 3% en s'éloignant de la piste. L'altimétrie moyenne du STECAL est située autour de la cote 203 NGF, correspondant au niveau actuel du chemin de la Lye, et proche du niveau prévisible d'implantation des futurs bâtiments au sein du STECAL. Il existe donc une différence de hauteur d'au moins 10 mètres, et d'une quinzaine de mètres en moyenne, entre le niveau d'implantation des bâtiments et la surface de dégagement du PSA. Cette hauteur est suffisante pour permettre la bonne implantation d'un équipement sportif, dont les constructions sont limitées à 10 mètres de hauteur par l'article N10.1 du règlement. L'article N10.2 admet des hauteurs supérieures pour les installations à usage sportif en lien avec les normes techniques inhérentes au sport concerné. Cet article peut notamment concerner des mâts d'éclairage des terrains, qui seront tenus de respecter les hauteurs maximales définies par la surface de dégagement du PSA. Pour rappel, toute autorisation déposée sur ce secteur fera l'objet d'un avis conforme de la Direction Générale de l'Aviation Civile (DGAC) pour assurer la compatibilité d'un éventuel projet avec le PSA et les contraintes techniques et de sécurité liées au fonctionnement de l'aérodrome.

- Plan d'exposition au bruit (PEB)

Le plan d'exposition au bruit de l'aérodrome de Mâcon Charnay portant révision du plan approuvé par arrêté ministériel du 5 mai 1983, a été approuvé le 20 août 2018. Cette servitude d'utilité publique constitue un instrument juridique destiné à maîtriser et à encadrer le droit à construire dans les zones de bruit au voisinage des aéroports. Le PEB définit des zones (A, B, C ou D) autour de l'aéroport à partir d'une évaluation de la gêne sonore susceptible d'être ressentie par les riverains au passage des avions.



Plan d'exposition au bruit (STECAL en pointillé)

Le site du projet est situé à cheval sur les zones B, C et D, et touche la limite de la zone A.

	ZONE A $L_{den} \geq 70$	ZONE B $70 > L_{den} \geq 62$	ZONE C $62 > L_{den} \geq 57$ (indices fixés par le préfet)	ZONE D $57 > L_{den} \geq 50$
EQUIPEMENTS PUBLICS OU COLLECTIFS				
Création ou extension	Autorisée * s'ils sont nécessaires à l'activité aéronautique ou indispensables aux populations existantes	Autorisée *	Autorisée *	Autorisée *

* sous réserve d'une isolation acoustique et, le cas échéant, de l'information des futurs occupants

Extraits des prescriptions du PEB

Au sein des zones A et B, les équipements sont autorisés s'ils sont *indispensables aux populations existantes* (ou s'ils sont liés à l'activité aéronautique). Dans les zones C et D, tous les équipements publics sont autorisés. Dans toutes les zones, les équipements doivent faire l'objet d'une isolation acoustique dont les caractéristiques sont définies dans le PEB.

Le projet de centre sportif entre dans le champ des équipements autorisés en zone A et B dans la mesure où :

- Son objet premier est le remplacement d'un *équipement indispensable* pour la cohésion sociale du quartier de la Chanaye-Résidence, quartier prioritaire au titre de la politique de la ville,
- Situé à proximité du stade supprimé, il a donc vocation à s'adresser en priorité aux utilisateurs habituels du stade supprimé, qui sont les habitants du quartier (*populations existantes*).

IV. Projets urbains Monnier et Grand Sud

Motivation de la modification

Les ZAC Monnier et Grand Sud, créées respectivement en 2013 et en 2002, sont des opérations d'aménagement au long cours devant s'adapter à des contextes de projet qui évoluent au cours du temps. Ces évolutions motivent plusieurs modifications pour mettre le PLU en cohérence avec les projets d'aménagement de ces ZAC :

- Pour la ZAC Monnier :
 - o La délimitation d'une zone de hauteur limitée à **21 m** sur un secteur incluant le périmètre de la ZAC, comprises dans les projets de construction liés à la ZAC. Cette modification est motivée par l'objectif d'augmenter la densité de logements dans ce secteur de renouvellement urbain proche du centre-ville, tout en gardant une cohérence avec le bâti des quartiers environnants. La surface concernée par le changement représente 3,54 hectares.
 - o La création d'une dérogation, pour la ZAC, de l'exigence de réaliser des places visiteurs pour les constructions de logements situés dans des opérations d'ensemble. Cette modification est motivée par la présence d'un parking public gratuit largement dimensionné au cœur de la ZAC, utilisé de fait comme stationnement visiteur par les résidents des opérations de logements de la ZAC, entraînant une sous-utilisation observée des places de stationnement privées nouvelles. Elle vise également à adapter le projet à la contrainte du PPRI, qui limite la possibilité de réaliser des stationnement en sous-sol.
- Pour la ZAC Grand Sud :
 - o La suppression du cas particulier limitant l'emprise au sol à 30% de la superficie totale des terrains en zone Um pour la ZAC Grand Sud, pour autoriser une emprise au sol à 50% comme dans le reste des zones Um. Cette modification est motivée par l'objectif d'augmenter la densité des nouvelles constructions sur les zones restant à urbaniser, afin d'augmenter l'efficacité de la consommation de foncier.
 - o La modification du zonage sur une partie de la ZAC afin de transformer en zone 1AUe un secteur aujourd'hui classé en zone 1AUm. Cette modification constitue une adaptation au nouveau plan d'exposition au bruit lié à l'aérodrome de Charnay-lès-Mâcon, afin de privilégier des activités économiques plutôt que de nouveaux logements sous les zones soumises aux nuisances sonores. La surface concernée par le changement représente 4,41 hectares.

Mise en œuvre de la modification

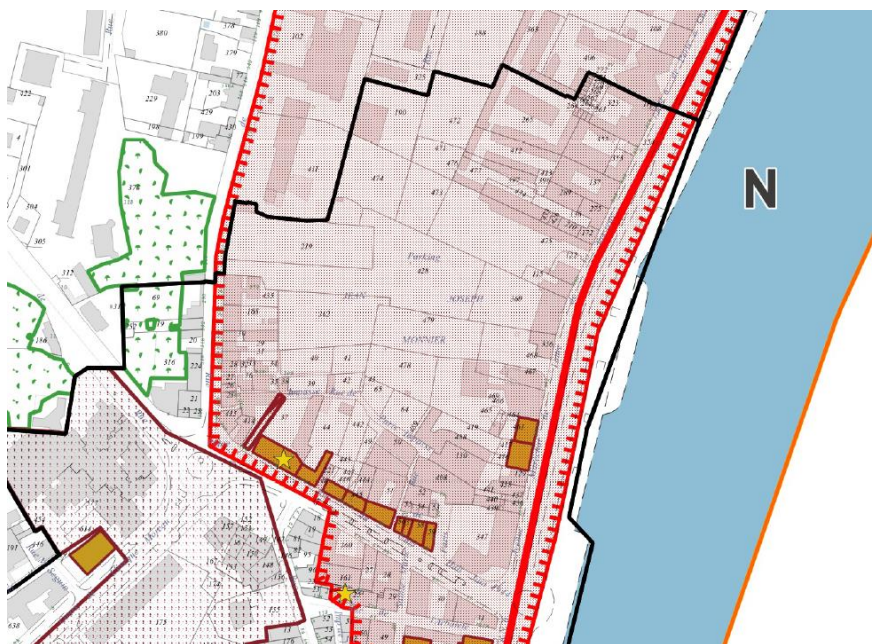
• Au niveau du règlement écrit :

- Pour la ZAC Monnier :
 - o Dans le chapitre 1 relatif aux dispositions communes, dans l'article 12, au 1^{er} paragraphe du 12.2 relatif aux normes de stationnement pour les constructions nouvelles, il est ajouté au second alinéa concernant les opérations d'ensemble : *« cette exigence ne s'applique pas dans le périmètre de la ZAC Monnier »*.
- Pour la ZAC Grand Sud :
 - o Dans le chapitre 2 relatif aux zones urbaines mixtes, dans les dispositions relatives à la zone Um, l'article Um9 relatif à l'emprise au sol des constructions, l'alinéa 9.2 édictant un cas particulier pour la ZAC Grand Sud est supprimé.

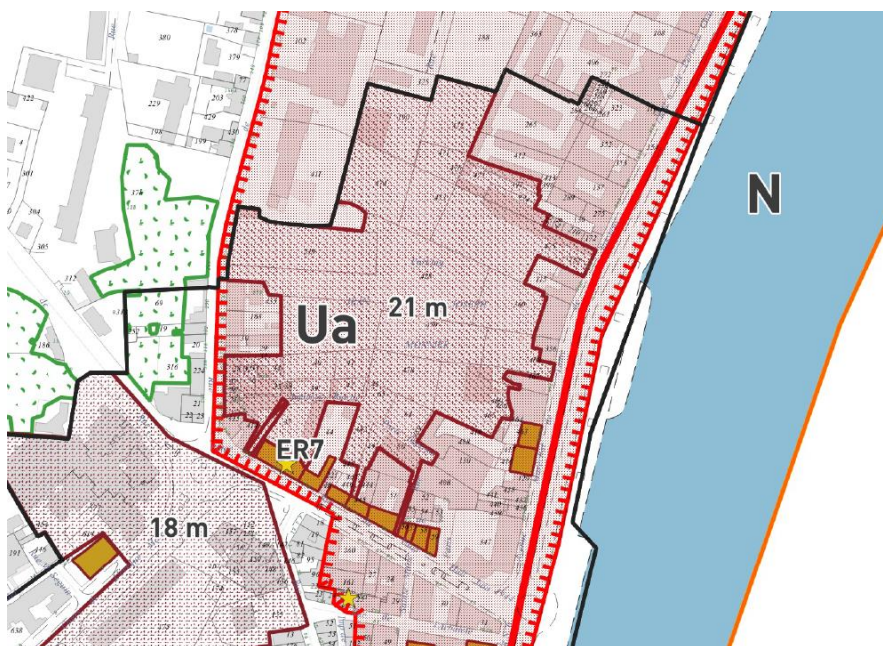
• **Au niveau des documents graphiques :**

- Délimitation d'une zone de hauteur limitée à **21 m** sur un secteur correspondant au périmètre de la ZAC Monnier, sur une surface de 3,54 ha.
- Modification du zonage d'une zone 1AUm vers une zone 1AUe sur un secteur situé dans la ZAC Grand Sud, sur une surface de 4,41 ha.

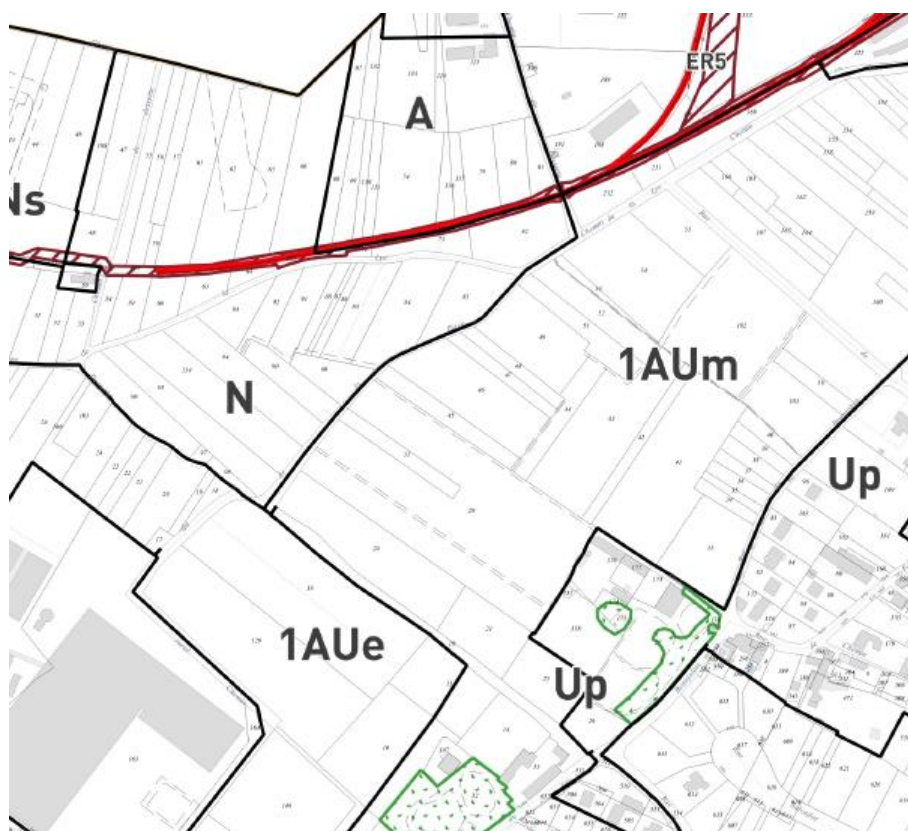
ZAC Monnier - Extrait des documents graphiques avant modification :



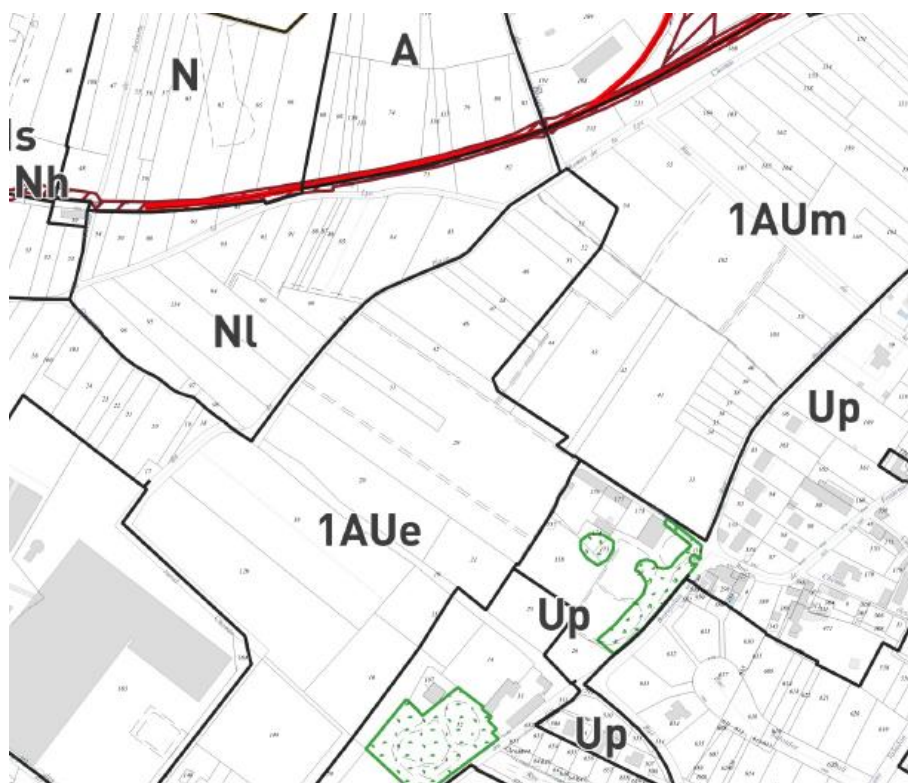
ZAC Monnier - Extrait des documents graphiques après modification :



ZAC Grand Sud - Extrait des documents graphiques avant modification :



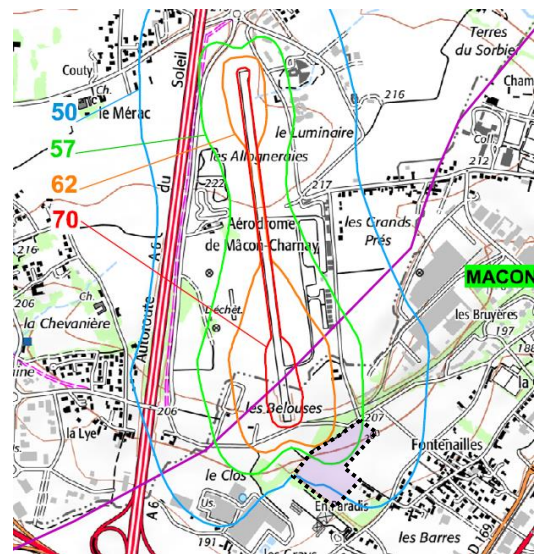
ZAC Grand Sud - Extrait des documents graphiques après modification :



Prise en compte des servitudes d'utilité publiques liées à l'aérodrome Mâcon Charnay

- Plan d'exposition au bruit (PEB)

Le plan d'exposition au bruit, présenté plus haut dans la présente notice dans la partie III. relative au STECAL de la Chanaye, justifie la modification de zonage affectant une partie de la ZAC Grand Sud. En effet, cette modification permet d'interdire la construction de logements nouveaux en zone C du PEB, dont les dispositions précisent que seuls y sont autorisés les logements individuels construits dans un secteur déjà urbanisé, ou les logements collectifs ou groupés reconstruits en remplacement d'opération de démolition en zone A ou B. Ainsi, tous les logements construits dans le reste de la ZAC Grand Sud (zone 1AUm) seront localisés soit en zone D du PEB (où ils sont autorisés sous réserve d'une isolation acoustique), soit hors de son périmètre d'application.



Extrait du Plan d'exposition au bruit
(en pointillé, le périmètre de changement de zonage)

V. Autres modifications réglementaires liées aux enjeux de qualité urbaine, architecturale et paysagère

A. Modifications relatives aux clôtures

Motivation de la modification

Les dispositions liées aux clôtures en limite d'espace public et en limite séparative édictent plusieurs prescriptions qualitatives et quantitatives. Certaines de ces prescriptions nécessitent d'être actualisées pour offrir plus de souplesse aux pétitionnaires sans compromettre la qualité d'ensemble des clôtures autorisées, en tenant compte de l'évolution qualitative des clôtures disponibles sur le marché :

- Les palissades en bois ne sont plus proscrites en limite séparative, sauf en zone Ua (correspondant au centre ancien).
- En limite d'espace public, la hauteur autorisée des murs-bahuts (murets surmontées d'une grille) est portée de 0,80m à 1,20m.

Mise en œuvre de la modification

• Au niveau du règlement écrit :

- Dans le chapitre 2 relatif aux zones urbaines mixtes, dans chacune des zones hormis la zone Ua, le paragraphe de l'article 11 relatif aux clôtures est modifié :
 - o la prescription autorisant la réalisation d'un muret de hauteur de 0,80 maximum, surmonté de grilles métalliques, est modifié pour porter cette hauteur à 1,20m
 - o la disposition interdisant les palissades en bois est supprimée.

B. Limitation des hauteurs sur l'îlot Brocard/Marans

Motivation de la modification

L'îlot délimité par le quai des Marans, la rue Gambetta, la rue Brocard et la rue des Marans, est marqué par une morphologie disparate entre un « avant » (zone Ua) donnant sur le quai et l'esplanade caractérisée par des immeubles de logements de deux ou trois étages, et un « arrière » (zone Uf) constitué par des constructions d'un étage, aux destinations mixtes (artisanat, bureaux, logements) et aux traitements architecturaux différents.

Pour encadrer les évolutions du bâti en favorisant la cohérence urbaine de cet îlot, il est proposé de limiter les hauteurs autorisées sur la partie « arrière » située en zone Uf, par la délimitation d'une zone de hauteur limitée à 9 mètres (remplaçant ainsi la hauteur précédente de 15 mètres définie par la zone Uf). La surface concernée par le changement représente 5400 m² (0,54 hectare).

Mise en œuvre de la modification

• Au niveau des documents graphiques :

- Délimitation d'une zone de hauteur limitée à 9 m sur l'emprise de la zone Uf au sein de l'îlot délimité par le quai des Marans par les rues Gambetta, Brocard et des Marans, sur une surface de 5 400 m².
-

Extrait des documents graphiques avant modification :



Extrait des documents graphiques après modification :

