



Modification n°4 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

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

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.....	4
II.	Modifications relatives au quartier Saint-Clément.....	5
III.	Modifications portant sur le règlement.....	10
A.	Article Ua11 : les teintes de tuiles autorisées.....	10
B.	Article 12 des dispositions générales : obligation de la « place de midi »	10
C.	Dispositions propres aux abris de jardin	11
D.	Dispositions applicables aux piscines en secteur Nh	12
E.	Superficie minimum des projets en zone 1AU	13
F.	Prise en compte de la suppression du COS.....	14
G.	Prise en compte de la suppression de la PNRAS	14
IV.	Modifications portant sur les documents graphiques	15
A.	Modifications liées à l'achèvement de la ZAC Malcus.....	15
B.	Modifications liées à l'aménagement de la zone 1AUp des Hauts de Chailloux.....	18
C.	Modification de zonage (Uv/Up) à Loché	21

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 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.

L'objet de ce document est de présenter le projet de modification n°4 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 (articles R123-22 du code de l'urbanisme),
- la procédure de modification simplifiée (articles L123-13-3 du code de l'urbanisme),
- la procédure de modification (article L123-13-1 du Code de l'Urbanisme),
- la procédure de révision dite « allégée » (article L123-13 alinéa 7 du code de l'urbanisme),
- la procédure de révision globale du document (article L123-13 du code de l'urbanisme).

Sous réserve des cas listés ci-après où une révision s'impose en application de l'article L123-13 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 du PLU a été impulsée par l'avancement des aménagements réalisés sur le quartier de Saint Clément, et des études engagées pour poursuivre ces aménagements.

En effet, l'office public Mâcon Habitat, intéressé par une opération de reconstruction de logements dans ce quartier (dans le cadre des démolitions-reconstructions du programme de rénovation urbaine du Grand Marbé) a confié une étude préalable à un cabinet d'urbanisme. Les conclusions de cette étude mettent en exergue la pertinence d'une modification des orientations d'aménagement particulières à ce secteur sur plusieurs points :

- la suppression de l'emplacement réservé pour l'aménagement de la traversée du Père Liochon,
- la nécessité d'augmenter ponctuellement la hauteur maximum autorisée,
- la modification des implantations imposées.

De plus, cette modification du PLU est également l'occasion de procéder à un toilettage mineur du règlement et de ses documents graphiques, afin de simplifier certaines dispositions trop restrictives et non adaptées à la réalité du terrain.

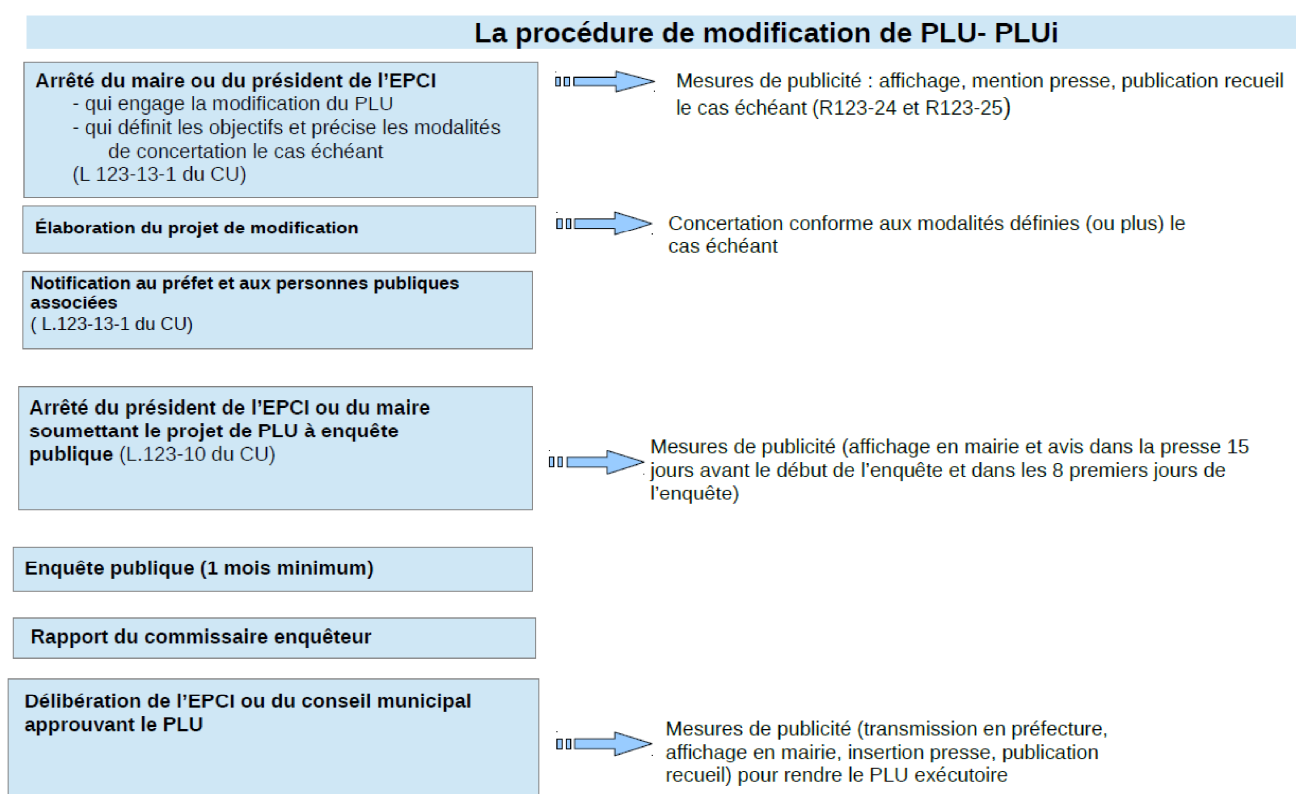
Enfin, le règlement du PLU est mis en cohérence avec les dernières évolutions réglementaires, à savoir la suppression du coefficient d'occupation des sols et de la participation pour non réalisation d'aires de stationnement.

Comme détaillé ci-dessous, l'ensemble de ces évolutions respecte les conditions de l'article L123-13-1 du code de l'urbanisme, et la procédure de modification a donc été retenue.

C. Déroulement de la procédure

La Ville de Mâcon a, par le biais d'un arrêté municipal, lancé une procédure de modification n°4 de son plan local d'urbanisme.

Le projet de modification est notifié au préfet et personnes publiques associées mentionnées aux I et III de l'article L. 121-4 avant l'ouverture de l'enquête publique. Celle-ci doit être réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1^{er} du code de l'environnement. A l'issue de l'enquête, le projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis joints au dossier, des observations du public, et du rapport du commissaire enquêteur, est soumis pour approbation au conseil municipal.



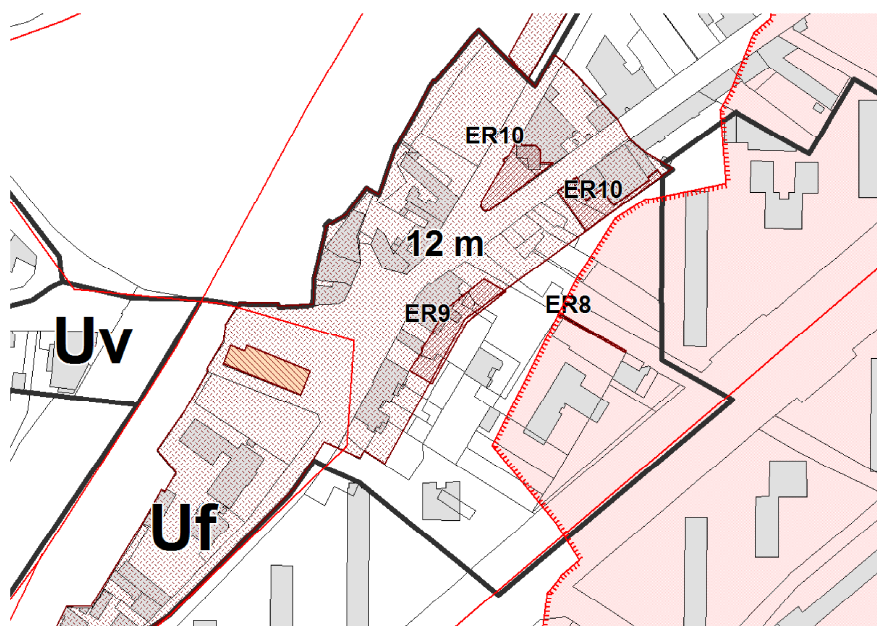
II. Modifications relatives au quartier Saint-Clément

Motivation de la modification

Les documents graphiques sur le quartier de Saint Clément prévoient les dispositions suivantes :

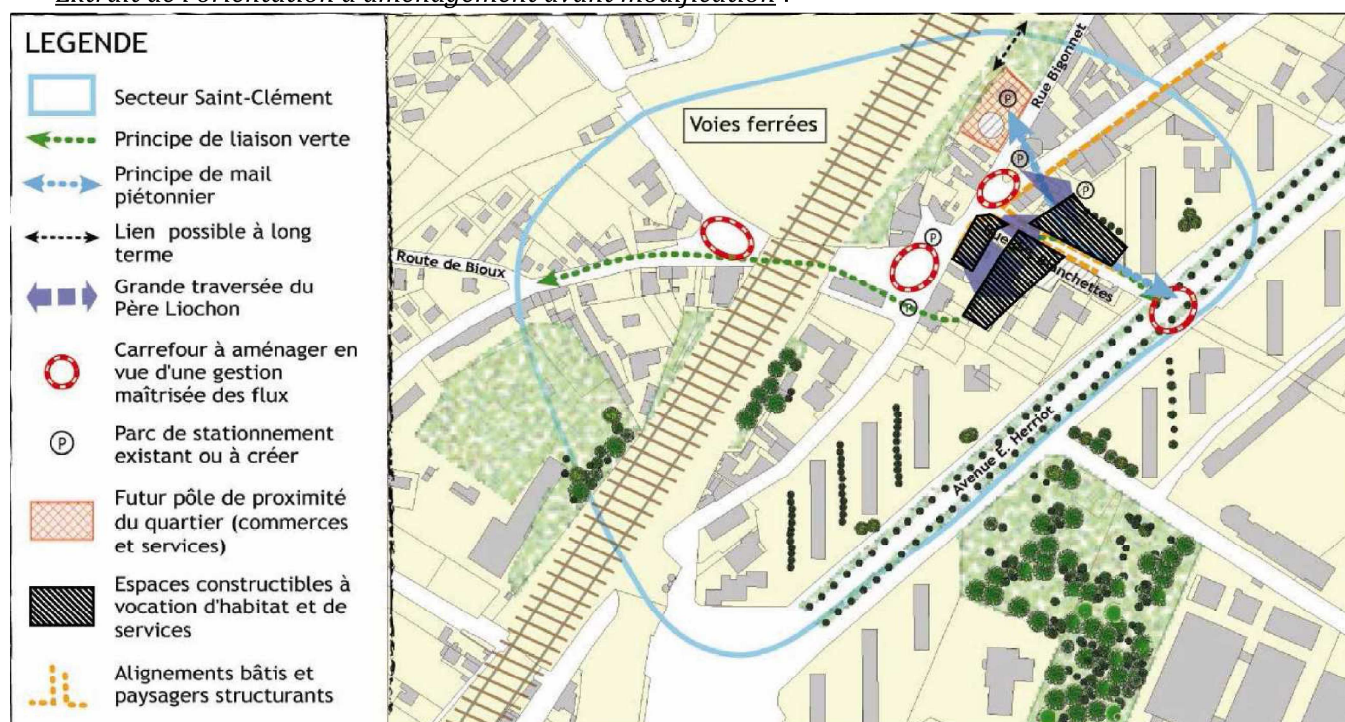
- Zonage Uf correspondant aux faubourgs de la Ville,
- Eglise Saint Clément protégée au titre des monuments historiques,
- Secteur de hauteur limitée à 12 m de part et d'autre de la place Saint Clément et le long de la rue de Lyon, la hauteur maximum étant de 15 m en zone Uf,
- Le plan de prévention du risque inondation (PPRi) de la Saône monte jusqu'en fond des îlots rue de Lyon,
- Emplacement réservé n°8 : élargissement de la rue des Blanchettes, renommée rue des Saint Clémentines,
- Emplacement réservé n°9 : liaison du père Liochon,
- Emplacement réservé n°10 : aménagement d'une place.

Extrait des documents graphiques avant modification :



Les orientations particulières d'aménagement du secteur de Saint Clément font par ailleurs apparaître différents principes en termes notamment de cheminements, d'implantation du bâti, et d'aménagements de voirie.

Extrait de l'orientation d'aménagement avant modification :



Plusieurs aménagements ont déjà été réalisés conformément à ces orientations :

- Giratoire au carrefour Bioux/Pillet ;
- Giratoire en lieu des feux place Saint Clément ;
- Réalisation d'aires de stationnement de part et d'autre de la rue Bigonnet, et sur la place St Clément. Un parking en surplomb à la rue Bigonnet, de 90 places, a notamment été créé ;
- Aménagement le long de la rue Lyon, et devant l'église moderne (emplacement réservé n°10) ;
- Aménagement des abords de l'ancienne Eglise (espaces verts, parvis) ;
- Réalisation de la piste cyclable dans le cadre de la liaison voie verte/voie bleue depuis l'avenue Edouard Herriot par la rue des Saint Clémentines puis vers la rue Pillet (direction Charnay).

L'OPH Mâcon Habitat a soumis à la Ville un projet de construction d'un immeuble d'habitat collectif avec surfaces commerciales en rez-de-chaussée, à l'angle de la rue de Lyon et de la rue des Saint Clémentines.

Le cabinet d'urbanisme missionné sur ce projet a conduit une analyse sur le quartier de Saint Clément. Celle-ci démontre notamment que les orientations actuelles conduiraient à créer 3 espaces publics distincts (intersection rues de Lyon/Bigonnet/Saint Clémentines ; giratoire Saint Clément ; jardin de l'église) dont l'étroitesse limite les possibilités d'aménagement. De plus, la traversée du Père Liochon, prévue pour passer à l'arrière du front bâti, serait alors déconnectée de ces espaces publics.

Ce diagnostic l'a conduit à proposer un nouveau schéma de composition, dont la ligne directrice est de confirmer le rôle d'articulation et de pôle structurant du quartier, en mettant en valeur la différence des tissus urbains sans remettre en cause l'identité du quartier et son patrimoine.

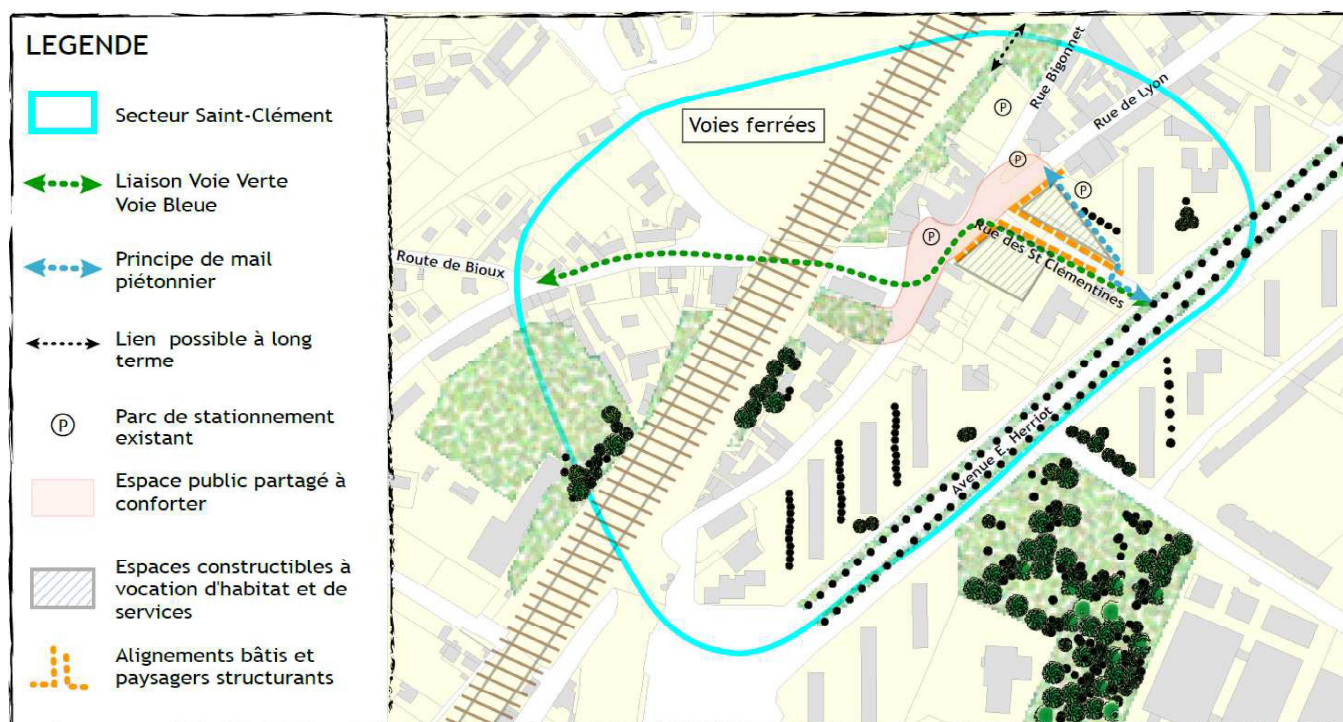
Dans cet objectif, il est proposé de retrouver un espace public à l'échelle de la Ville suffisamment dimensionné pour accueillir un espace partagé. Au niveau des documents du PLU, l'aménagement de cet espace public nécessite :

- **Implantation du bâti en retrait de la rue de Lyon** : Une implantation du bâti en retrait de l'alignement générera un espace unique reliant l'église à l'intersection des rues de Lyon/Bigonnet/ Saint Clémentines, et permettra un aménagement routier et piéton intégrant stationnement et liaison douce.
- **Suppression de l'emplacement réservé pour la traversée du Père Liochon** : Le futur immeuble s'implantant alors sur l'emplacement réservé initialement à la traversée du Père Liochon, celui-ci doit être supprimé. Les cheminements (Est/Ouest et Nord/Sud) seront assurés à l'avant du front bâti, en traversant le futur espace public. Cette hypothèse semble d'autant plus cohérente que le carrefour Saint Clément et la rue des Saint Clémentines sont désormais aménagés dans le cadre de la liaison voie verte/voie bleue. Aussi, le détournement de la liaison à l'arrière des immeubles n'est plus pertinent.
- **Une augmentation de la hauteur autorisée** : afin de structurer cet espace par le bâti, celui-ci sera linéaire et continu d'une limite latérale à l'autre, et l'angle rue de Lyon/rue des Saint Clémentines sera marqué par une hauteur plus importante. Aussi, pour permettre une construction en R+4, le tènement et, par extension, la partie Est de la rue de Lyon, seront exclus de la zone de hauteur limitée à 12 m. C'est donc la règle de la zone Uf qui s'appliquera, soit 15 m maximum (article Uf10).

Mise en œuvre de la modification

- **Au niveau des orientations particulières d'aménagement – fiche « restructuration du quartier de Saint Clément » :**
 - Les aménagements réalisés sont pris en compte et n'apparaissent plus : giratoires et aires de stationnement ;
 - L'obligation d'alignement est supprimée sur la rue de Lyon, et les espaces constructibles à vocation d'habitat et de services sont repositionnés en retrait de celle-ci ;
 - Par voie de conséquence la traversée du Père Liochon imaginée à l'arrière des bâtiments est supprimée car située sur l'espace constructible. Les cheminements doux passeront devant les immeubles sur l'espace public.

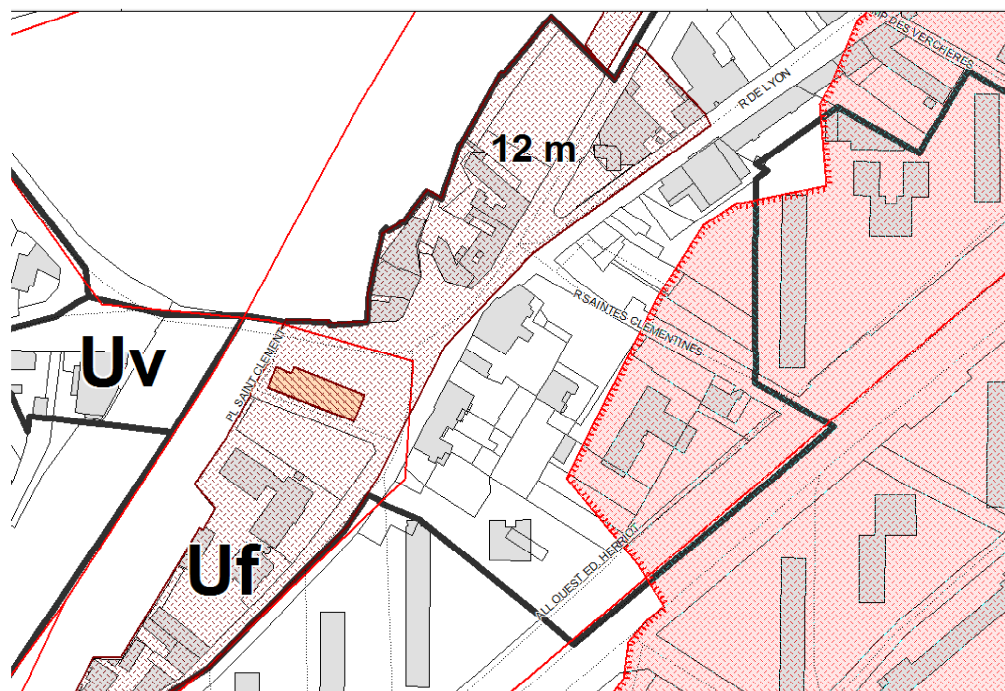
Extrait de l'orientation d'aménagement après modification :



– Au niveau des documents graphiques :

- Suppression des emplacements réservés n°8, 9 et 10 ;
- Diminution du secteur de hauteur limitée à 12m, la partie Est de la rue de Lyon en étant exclue.

Extrait des documents graphiques après modification :



- **Au niveau du règlement (zone Uf)** : aucune modification n'est nécessaire.
- **Au niveau du rapport de présentation** : l'intégration de ces modifications nécessitera de corriger en conséquence :
 - Les choix relatifs aux zones urbaines (zone Uf) : mise à jour des dispositions spécifiques au secteur de Saint Clément (page 95)
 - La liste des emplacements réservés : suppressions des ER 8, 9 et 10 (page 113).

III. Modifications portant sur le règlement

A. Article Ua11 : les teintes de tuiles autorisées

Motivation de la modification

Le règlement de la zone Ua prévoit notamment dans son article 11 que « les couvertures des toits seront réalisées en tuiles creuses canal (ou similaire) de couleur **soit jaune, soit paille nuancée, soit rouge nuancée** ».

Or, sur Mâcon, les tuiles présentent très majoritairement des tons rouges ou bruns. De plus, en périmètre protégé (autour des monuments historiques et dans les sites inscrits), c'est à dire dans l'ensemble de la zone Ua, l'architecte des bâtiments de France n'autorise pas les couleurs jaune ou paille.

Aussi, afin que le règlement du PLU n'oriente pas les porteurs de projets vers des tuiles qui leurs seront par la suite refusées, la rédaction de cet article doit être revue.

Mise en œuvre de la modification

La première phrase de l'alinéa 3 du paragraphe 11.3 de l'article Ua11 sera corrigée de la manière suivante :

« Les couvertures des toits seront réalisées en tuiles creuses canal (ou similaire) dans des coloris rouges ou bruns. »

B. Article 12 des dispositions générales : obligation de la « place de midi »

Motivation de la modification

L'article 12 des dispositions générales du règlement du PLU dispose que dans le cas d'une opération d'ensemble (ZAC, permis d'aménager, permis valant division), « l'aménageur devra prévoir pour chaque parcelle privative un espace permettant le stationnement de deux véhicules, dont un ne sera pas fermé de la voie publique ». Ces dispositions imposent une « place de midi », c'est-à-dire le recul du portail évitant au véhicule attendant son ouverture de stationner sur la voirie.

Cette obligation se justifie essentiellement par des motifs de sécurité, en évitant le stationnement temporaire gênant sur la voie.

Cependant, elle ne semble pas systématiquement nécessaire, par exemple sur les voies de desserte internes, non destinées à être reclassées dans le domaine public, et se terminant en impasse. En effet, dans un tel cas, la circulation limitée ne justifie pas d'imposer un tel retrait, qui peut être laissé à l'appréciation du maître d'ouvrage de l'opération.

A l'inverse, il peut être nécessaire d'imposer ce recul en dehors de toute opération d'ensemble, lorsque l'accès à la parcelle se fait par une voie très circulée. Or, la rédaction actuelle du règlement ne le permet pas.

Mise en œuvre de la modification

- L'article 12 des dispositions générales du règlement du PLU est raccourci de la manière suivante :

« [...] Pour les opérations d'ensemble : ~~Outre les exigences liées aux constructions de l'article 12 de la zone correspondante (voir ci-dessus), l'aménageur devra prévoir pour chaque parcelle privative un espace permettant le stationnement de deux véhicules, dont une ne sera pas fermée de la voie publique. Par ailleurs,~~ il conviendra de prendre en compte le stationnement visiteurs qui sera au minimum de 0,5 place par logement. »

- L'article 3 – paragraphe 3.2.2 des dispositions générales du règlement du PLU est complété de la manière suivante :

« 3.2.2. Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies (piétons et conducteurs). Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les portails d'accès devront être implantés avec un recul de 5 mètres minimum afin de permettre le stationnement des véhicules hors chaussée. Dans la mesure où la fréquentation de la voie et la configuration de l'accès le permettent, l'implantation du portail à l'alignement pourra être tolérée.

Un seul accès est autorisé pour les terrains ayant une largeur de façade inférieure ou égale à 14m. Pour les terrains dont la largeur de façade est supérieure à 14m, 2 accès au plus peuvent être autorisés à condition qu'ils soient distants d'au moins 8m.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. Sauf impossibilité technique, l'accès doit être situé à une distance d'au moins 10m des intersections des voies de desserte.

Sauf impossibilité technique, le choix de la localisation des rampes d'accès aux parkings enterrés ou semi-enterrés doit privilégier la moindre gêne pour les constructions ou une insertion dans la marge de recul éventuelle en retrait des limites séparatives. »

C. Dispositions propres aux abris de jardin

Motivation de la modification

En l'absence de dispositions spécifiques aux abris de jardin, les règles à respecter sont les mêmes que celles applicables à toute construction.

Il en résulte, notamment dans les zones urbaines pavillonnaires (Up) et mixtes (Um), que les demandeurs sont confrontés à des dispositions trop contraignantes compte tenu des caractéristiques du projet et de ses enjeux (installation d'un abri de jardin préfabriqué souvent inférieur à 10m²).

Il est rappelé qu'un abri de jardin est soumis à déclaration préalable dès lors qu'il est supérieur à 5 m², et qu'en dessous de ce seuil, les dispositions du PLU, bien que non vérifiées dans le cadre d'un dossier, doivent être respectées.

Les points de blocage rencontrés par les demandeurs sont :

- Les règles d'implantation (retrait par rapport aux limites séparatives) ;
- Le coefficient d'emprise au sol (en zone Up) ;
- Les règles d'aspect extérieur relatives aux toitures.

Les articles 7, 9 et 11 des zones Um et Up sont donc complétées par des dispositions propres aux abris de jardin.

Mise en œuvre de la modification

- Les paragraphes 7.2 des articles Um7 et Up7 sont complétés de la manière suivante :

« 7.2 Des implantations différentes du 7.1 peuvent être admises :

- Les piscines non couvertes devront respecter un recul minimum de 2 m par rapport aux limites séparatives ;
- Pour les lotissements dont les règles ont été maintenues ;
- **Les abris de jardin inférieurs à 10 m² et implantés en retrait des limites séparatives devront respecter un recul minimum de 1 m par rapport à ces limites. »**

- Les articles Um 11 et Up 11 sont complétés de la manière suivante :

« Toitures

Les toitures inclinées (c'est-à-dire dont la pente est supérieure à 10%) présenteront une pente comprise entre 30 et 45% et la couverture sera en tuile canal (ou similaire) d'une couleur semblable ou se rapprochant de celle des toitures voisines (en général soit jaune, soit paille nuancée, soit rouge nuancée).

Ces dispositions ne sont pas applicables aux abris de jardin inférieurs à 10 m². »

- L'article Up 9 est complété de la manière suivante :

« L'emprise au sol des constructions doit respecter les dispositions de l'article 9 du chapitre I
« règles et définitions communes à toutes les zones »

9.1. L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 25% de la superficie totale du terrain

9.2. En secteur Up1, l'emprise au sol maximale est de 35%.

9.3. Ces dispositions ne sont pas applicables aux abris de jardin inférieurs à 10 m². »

D. Dispositions applicables aux piscines en secteur Nh

Motivation de la modification

L'article N2 –§2.2 relatif au secteur Nh dispose notamment que sont notamment autorisées, sous conditions, « les piscines non couvertes sur les terrains supportant déjà une **habitation** existante et à proximité immédiate de celle-ci ».

Or, le secteur Nh concerne des « secteurs partiellement bâtis où des extensions limitées sont compatibles avec le milieu », ce bâti n'étant pas forcément de l'habitation. Ainsi, on peut trouver dans ce secteur des hôtels-restaurants qui, compte tenu de la disposition ci-dessus, ne pourraient pas aménager une piscine alors qu'une maison d'habitation le pourrait.

Il s'agit donc de revoir la rédaction de cette règle afin qu'elle concerne l'ensemble des constructions existantes en secteur Nh.

Mise en œuvre de la modification

L'article N2 – §2.2 – alinéa 2 relatif au secteur Nh est ainsi modifié :

- « les piscines non couvertes sur les terrains supportant déjà une **construction** existante et à proximité immédiate de celle-ci ».

E. Superficie minimum des projets en zone 1AU

Motivation de la modification

Les zones 1AU correspondent à des secteurs insuffisamment équipés dont l'ouverture à l'urbanisation est notamment conditionnée par la réalisation des équipements internes à la zone et pour lesquelles des orientations particulières d'aménagement ont été définies.

Dans ces secteurs, l'article 1AU2 du règlement impose notamment que le projet porte sur une superficie minimale de 1 ha, ou sur le solde de la zone lorsque la superficie de 1 ha ne peut être atteinte.

Jusqu'à présent, cette disposition a conduit à refuser tout projet dont l'assiette n'atteignait pas 1 ha en zone 1AU. Le ou les terrains intégrés au projet mais non classés en zone 1AU n'étaient pas comptabilisés dans le calcul de cette surface. Or, cette application restrictive du règlement 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 1AU (application des orientations particulières d'aménagement, exigence d'un projet global prévoyant les équipements internes), facilite l'émergence de projets.

Mise en œuvre de la modification

L'article 1AU2 - §2.1 est complété de la manière suivante :

« 2.1. Outre celles mentionnées à l'article 2 du chapitre I « règles et définitions communes à toutes les zones », sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol du 2.1.1 dès lors que les conditions suivantes sont cumulativement remplies :

- les voies, les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité, d'éclairage public, de téléphone, etc., sont réalisés de manière à ne pas compromettre l'urbanisation du reste de la zone.
- le projet porte sur une superficie minimale de terrain de 1ha ou sur le solde de la zone, lorsque la superficie de 1ha ne peut être atteinte. **Le calcul de ce seuil peut prendre en compte les parcelles ou parties de parcelles situées en zone U lorsqu'elles appartiennent à une unité foncière majoritairement classée, en terme de superficie, en zone 1AU, et sous réserve qu'elles soient intégrées dans le projet global d'aménagement.**
- la défense incendie du projet est assurée. »

Cette nouvelle rédaction permettra de tenir compte, pour le calcul du seuil de 1 ha, des terrains situés en zone U et appartenant à une unité foncière située en majeure partie en zone 1AU. Ces terrains en zone U devront cependant faire partie intégrante du projet considéré.

F. Prise en compte de la suppression du COS

Motivation de la modification

La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) a notamment modifié l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme et supprimé le coefficient d'occupation des sols (COS).

Depuis le 26 mars 2014, date de sa publication au Journal Officiel, les COS prévus par le règlement du PLU ne sont donc plus appliqués lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme, quand bien même ils figurent toujours en article 14 des règlements de zones.

Afin de clarifier la situation, toutes les mentions relatives au COS doivent être supprimées.

Mise en œuvre de la modification

Dans chaque chapitre du règlement du PLU, l'article 14 relatif au COS est supprimé.

G. Prise en compte de la suppression de la PNRAS

Motivation de la modification

La participation pour non-réalisation d'aires de stationnement (PNRAS) permettait d'exiger du bénéficiaire d'une autorisation, en cas d'impossibilité de satisfaire aux obligations de stationnement prévues par le PLU, une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

Ce dispositif a été supprimé à compter du 1^{er} janvier 2015 par la loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative.

Il convient donc que le règlement du PLU, qui mentionnait cette possibilité dans l'article 12 de ses dispositions générales, tienne compte de cette évolution.

Mise en œuvre de la modification

Au paragraphe 12.4 de l'article 12 des dispositions générales du PLU, la phrase suivante est **supprimée** :

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1.

IV. Modifications portant sur les documents graphiques

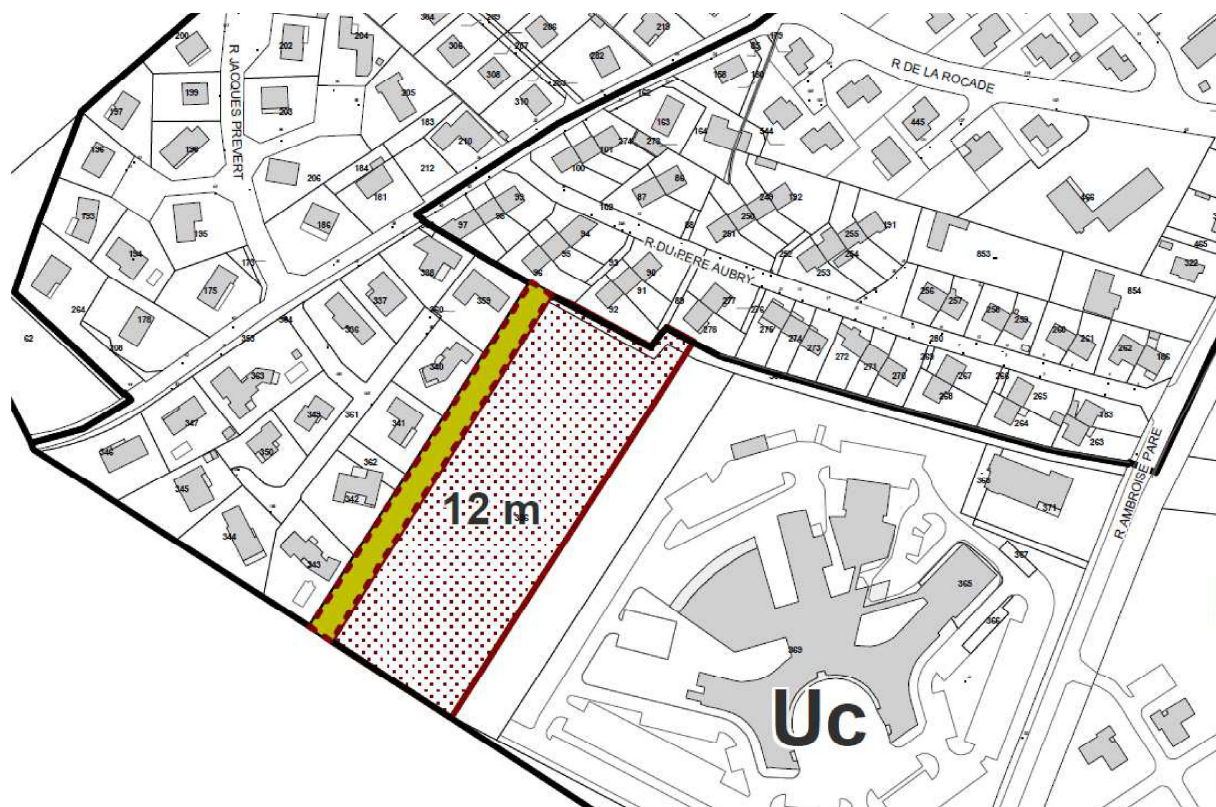
A. Modifications liées à l'achèvement de la ZAC Malcus

Motivation de la modification

La ZAC Malcus, lancée en 2003, a permis d'aménager entre la rue de Malcus et la rue Ambroise Paré une superficie d'environ 7 hectares destinés d'une part à de l'habitat pavillonnaire, et d'autre part à des équipements et services de santé.

Dès le dossier de création de la ZAC, l'étude d'impact et le plan masse préconisaient un écran paysager entre le pôle santé et le secteur d'habitat, afin de préserver celui-ci d'éventuelles nuisances.

Dans les documents graphiques du plan local d'urbanisme, cet écran s'est traduit par une obligation de recul de 10 m, équivalant à une zone non aedificandi, figurant en jaune et entourée de tirets rouges :



Lors de la révision du POS en PLU, le foncier restant à urbaniser, qui devait être entièrement dédié à des équipements de santé, a été rattaché à la zone Uc avec une hauteur limitée à 12 mètres.

L'aménagement de ce secteur, en cours de finalisation, conduit désormais à faire évoluer ces 3 principes (recul, zonage, hauteur).

En effet, une voie interne, dénommée rue François-Xavier Bichat, a été réalisée depuis la rue Ambroise Paré afin de desservir le dernier îlot de la ZAC. La partie Ouest de la voie a été divisée

en 7 lots à bâtir destinés à recevoir des maisons individuelles (5 sont en cours de construction), tandis que sa partie Est se compose de 3 parcelles accueillant des cabinets médicaux spécialisés (également en cours de construction).



Il découle de ces aménagements que :

- L'obligation de recul de 10 m n'a plus de raison d'être étant donné que cette bande non aedificandi est bordée de part et d'autre par des habitations de type pavillonnaire, sans problématique particulière de nuisance ;
- L'inscription graphique « hauteur limitée à 12 m » est elle aussi inutile : la nouvelle voie ayant une emprise de 8 mètres de large, la hauteur des constructions ne peut dépasser 12 mètres, conformément à l'article Uc 10 du règlement du PLU ;

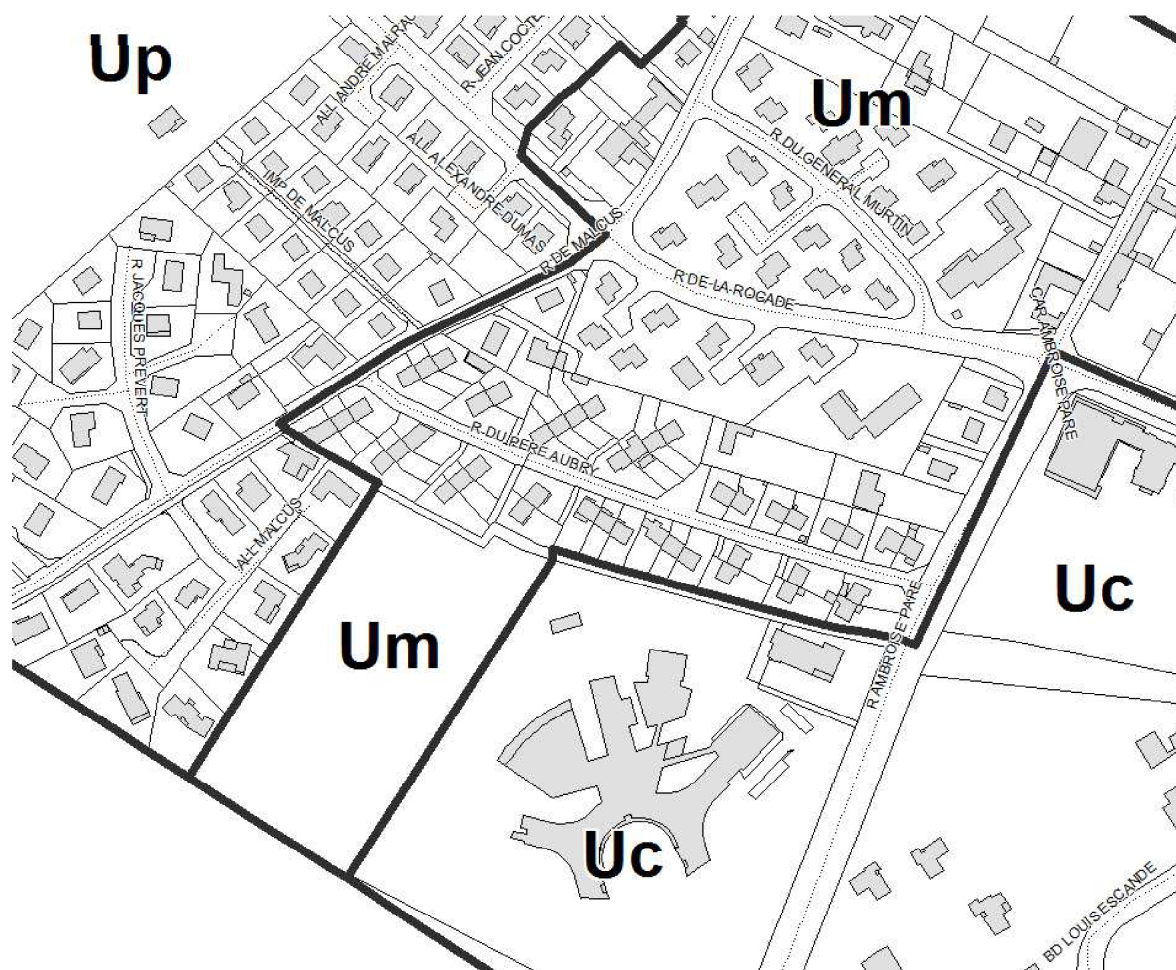
Dans un souci de cohérence du zonage, cet îlot sera reclassé en zone Um (zone urbaine mixte).

Mise en œuvre de la modification

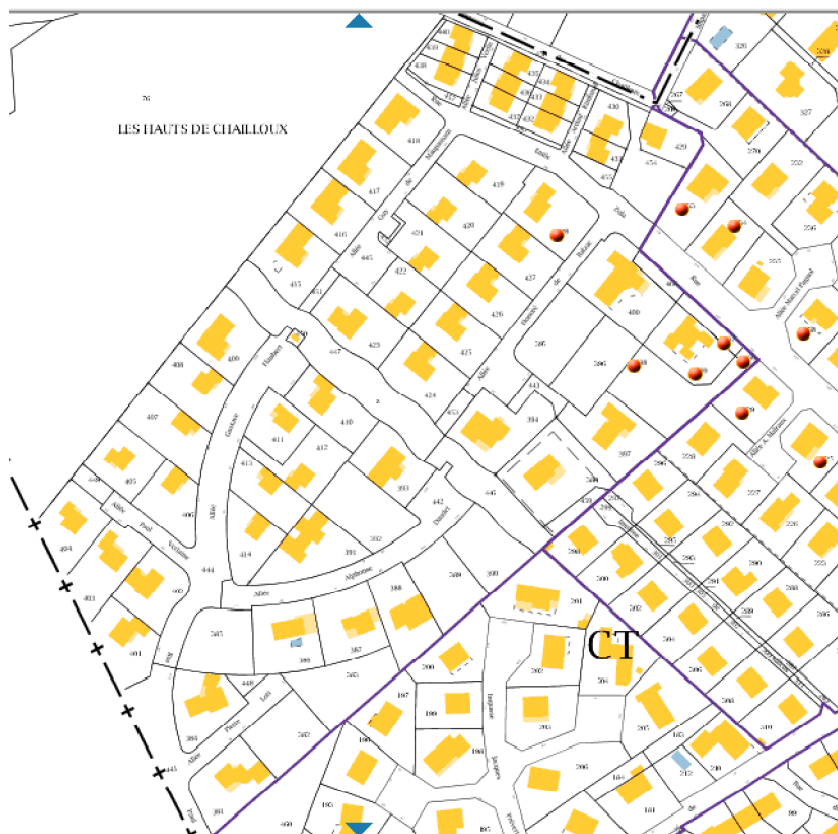
Les documents graphiques sont modifiés de la manière suivante :

- Suppression de l'obligation de recul de 10 mètres ;
- Suppression de l'inscription graphique « hauteur limitée à 12 mètres » ;
- Reclassement en zone Um.

Extrait des documents graphiques après modification (rq : le nouveau parcellaire visualisé ci-dessus sur l'extrait cadastral n'apparaît pas sur ce plan) :



*Nouveau découpage
cadastral :*



Aussi, ce secteur n'étant plus une zone « à urbaniser », il apparaît opportun de le reclasser en zone Up.

L'opération comprenant 12 logements sociaux, tels que prévus par la servitude de mixité sociale n°3, celle-ci est désormais sans objet.

Les orientations particulières d'aménagement de la « zone à urbaniser des Hauts de Chailloux » deviennent également sans objet.

Mise en œuvre de la modification

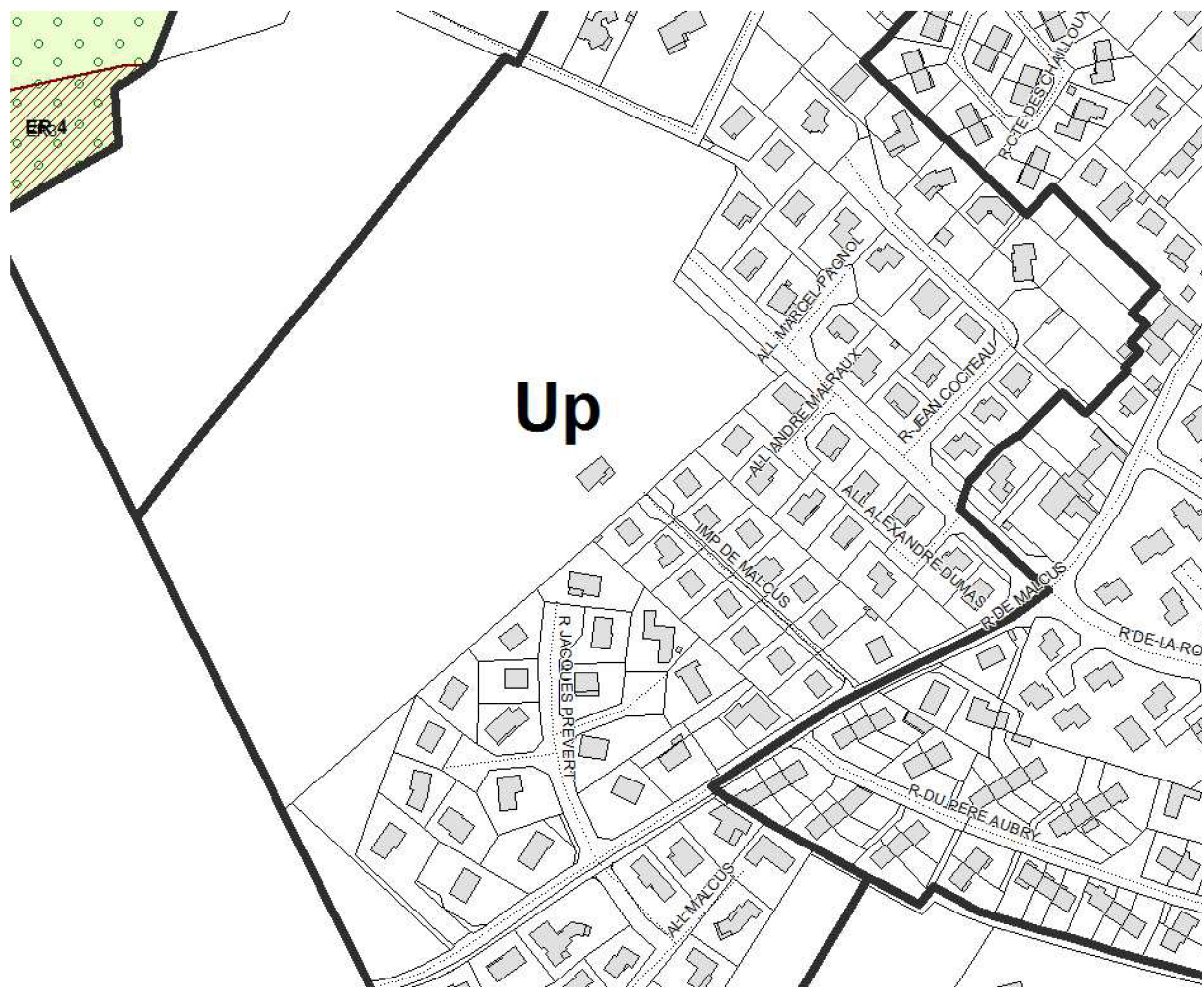
Les documents graphiques sont modifiés de la manière suivante :

- Le périmètre de la zone à urbaniser 1AU des Hauts de Chailloux est reclassé en zone Up ;
- La servitude de mixité sociale n°3 (12 logements) est supprimée.

Comme chaque zone 1AU, le secteur des Hauts de Chailloux fait l'objet d'orientations particulières d'aménagement, qui ont bien été intégrées au projet réalisé. Désormais sans objet, cette fiche est supprimée.

A noter que la coulée verte traversant l'opération et la haie côté impasse des Chailloux ont été rétrocédées à la Ville.

Extrait des documents graphiques après modification (rq : le nouveau parcellaire visualisé ci-dessus sur l'extrait cadastral n'apparaît pas sur ce plan) :



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

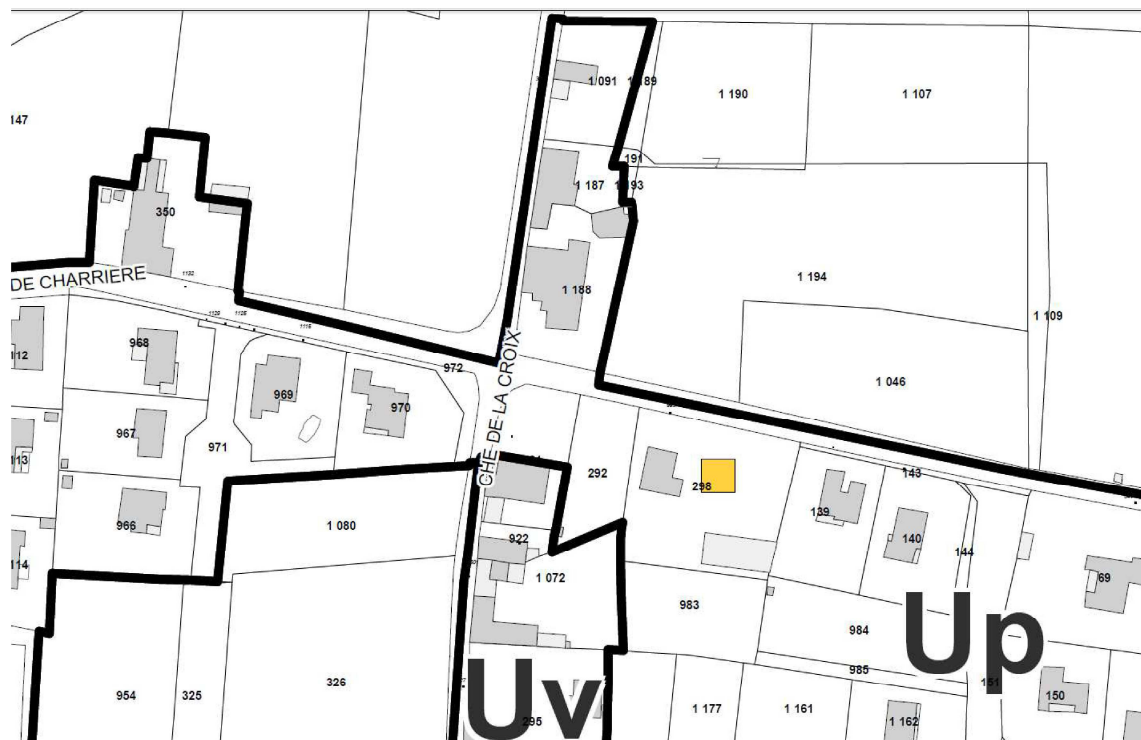
- La description des zones à urbaniser à court terme : suppression du paragraphe relatif aux Hauts de Chailloux (page 104) ;
- La liste des servitudes de mixité sociale : suppression de la MS3 (page 112).

La fiche détaillant les orientations particulières d'aménagement de la « zone à urbaniser des Hauts de Chailloux » est supprimée.

C. *Modification de zonage (Uv/Up) à Loché*

Motivation de la modification

Les parcelles cadastrées section H numéros 1091, 1187 et 1188, situées à Loché à l'angle de la route de la Grande Charrière et du chemin de la Croix sont actuellement situées en zone Up (dominante pavillonnaire) du plan local d'urbanisme.



Or, le bâti existant sur ces parcelles est plus proche des caractéristiques propres à la zone Uv (caractère villageois) qu'à la zone Up : constructions anciennes implantées à l'alignement sur le chemin de la Croix, et présentant une densité plus importante que celle autorisée en zone Up (25%).



Aussi, il apparaît opportun de reclasser ces terrains en zone Uv, comme ceux situés en continuité au sud de la route de la Grande Charrière.

Mise en œuvre de la modification

Les parcelles cadastrées section H numéros 1091, 1187 et 1188, d'une superficie totale de 2 501 m², sont reclassées en zone Uv.

Extrait des documents graphiques après modification :

