



Modification simplifiée 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	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	Modification simplifiée n°4 approuvée le 3 avril 2023

Certifié avoir été reçu, le

06 AVR. 2023

A la Préfecture de Saône-et-Loire

Sommaire

I. Introduction	3
A. Historique du plan local d'urbanisme du Mâcon	3
B. Justification de la procédure de modification simplifiée du PLU	3
C. Déroulement de la procédure.....	5
II. Sous-secteur de la Grisière.....	6
III. Sous-secteur du château de Saint-Jean-le-Priche.....	8
IV. Dispositions relatives au stationnement lié aux constructions existantes	10

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 révision simplifiée approuvée le 5 février 2007,
- une 1^{ère} modification approuvée le 2 février 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
- une 5^{ème} modification approuvée le 27 juin 2022,

L'objet de ce document est de présenter le projet de modification simplifiée n°4 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 (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.

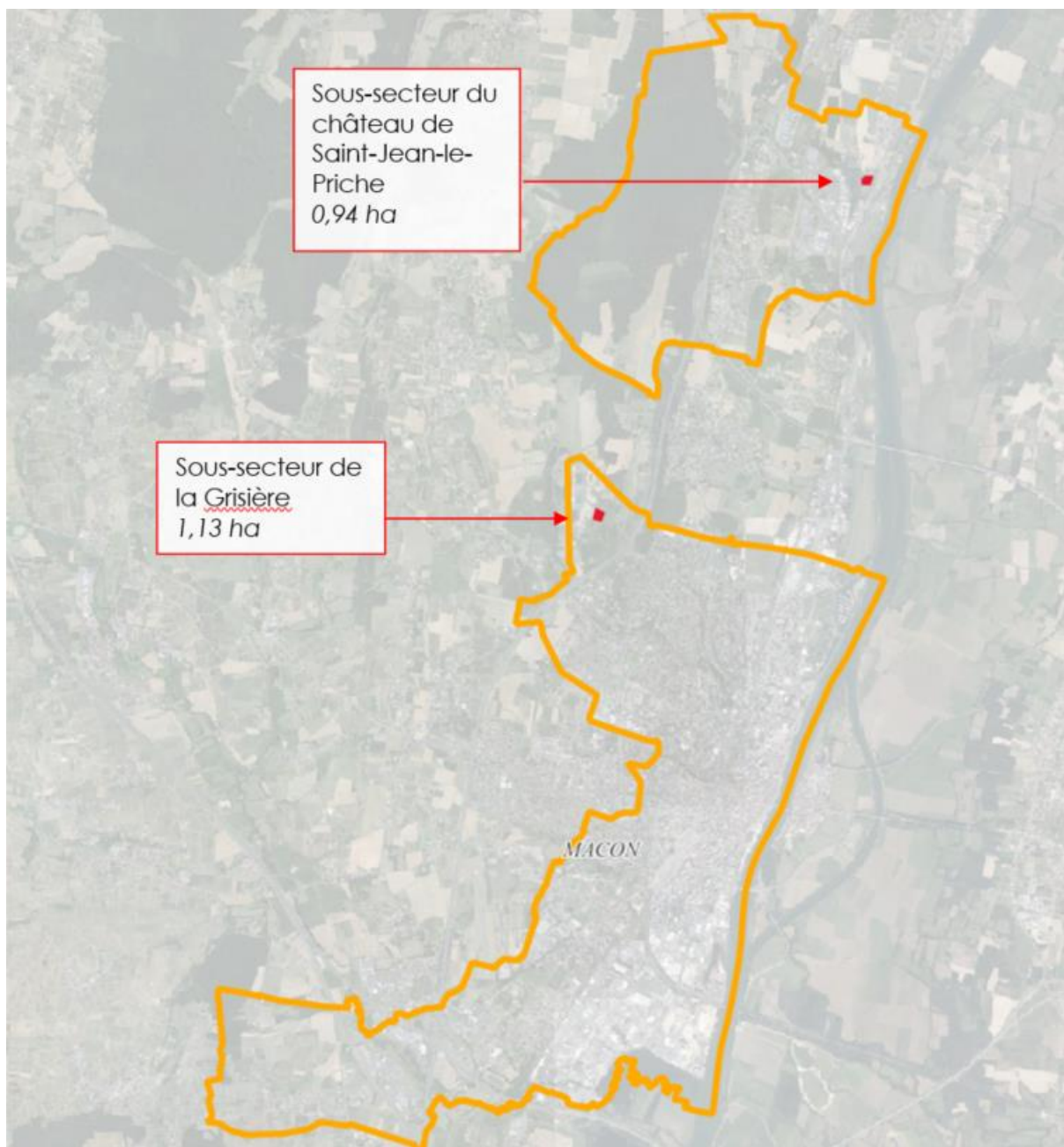
Cette procédure de modification peut revêtir une forme simplifiée dans la mesure où les modifications envisagées n'auront pas pour conséquence :

- 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

- d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

La présente modification simplifiée n°4 a été engagée afin de :

- Modifier un sous-secteur de zone naturelle pour permettre l'implantation d'une centrale photovoltaïque dans le secteur de la Grisière,
- Modifier un sous-secteur de zone naturelle pour permettre la réhabilitation du château de Saint-Jean-le-Priche
- Rectifier et compléter des dispositions relatives au stationnement lié aux constructions existantes.

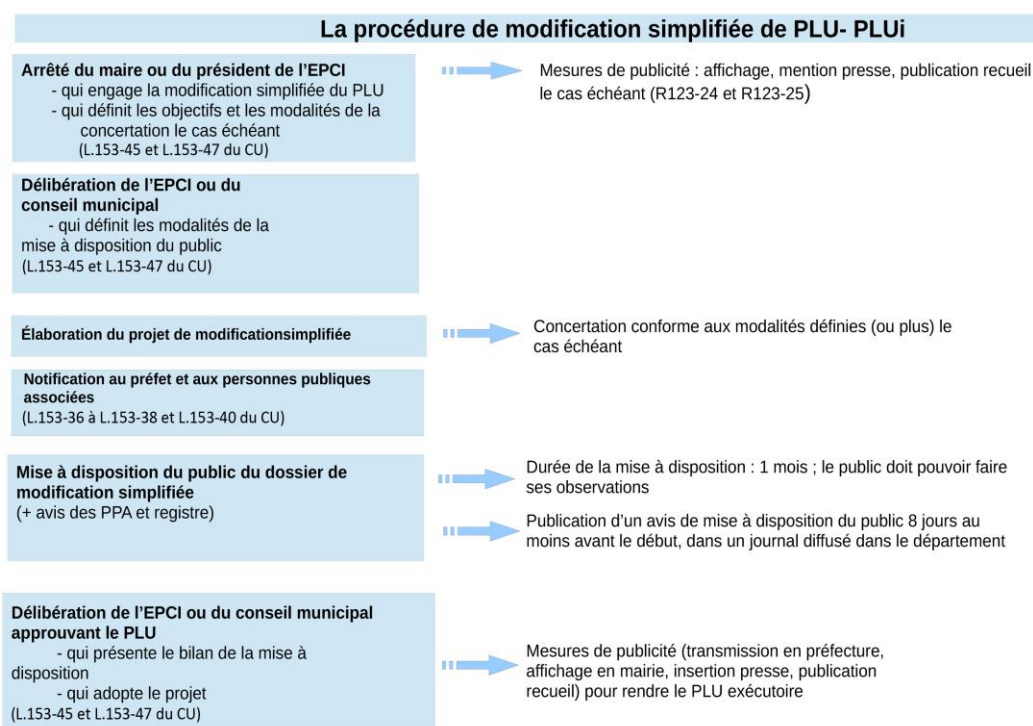


*Plan de situation des différents secteurs affectés par la modification simplifiée.
(N.B : le troisième objet concernant le stationnement affecte l'ensemble du territoire communal)*

C. Déroulement de la procédure

Les différentes étapes de la procédure sont :

- la procédure de modification simplifiée n°4 est engagée à l'initiative du maire (arrêté du maire en date du 18 novembre 2022),
- la notification du dossier de modification simplifiée n°4 au Préfet et aux personnes publiques associées, notamment la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF), dont l'avis est requis en application de l'article L151-12 du code de l'urbanisme (autorisation de la réalisation d'extensions et d'annexes pour les bâtiments d'habitation existants dans une zone agricole ou naturelle, dans le cadre de l'évolution du sous-secteur de zone naturelle du château de Saint-Jean-le-Priche)
- la délibération du Conseil Municipal pour préciser les modalités de mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée n°4,
- la mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée n°4 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 n°4 pour la rendre exécutoire.



II. Sous-secteur de la Grisière

Motivations 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, portant sur deux périmètres : un périmètre sud de 4,75 hectares, correspondant au sous-secteur **Npv** créé par la modification n°5, et un périmètre nord de 1,13 hectares, correspondant au sous-secteur affecté par la présente modification simplifiée.

Cette évolution s'inscrit donc en continuité de la modification n°5 du PLU approuvée le 27 juin 2022, qui a créé dans le règlement écrit un nouveau sous-secteur de zone naturelle « **Npv** » dédié aux infrastructures de production d'énergie photovoltaïque. Pour rappel, celui-ci est réservé aux « *constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics liés à la production d'énergie photovoltaïque* », et est assorti de règles spécifiques concernant les hauteurs (limitation à 5 mètres) et les clôtures (obligation de clôtures surélevées pour laisser passer la petite faune). En plus de ces règles spécifiques, les règles communes à la zone **N** s'appliquent.

L'emprise de la zone **Npv** créée se situe sur le site d'une ancienne décharge qui a fortement diminué la valeur écologique et paysagère du site, en dégradant notamment la qualité des sols. En effet, ce périmètre est celui de l'ancienne décharge de la Grisière, dont la valeur écologique et paysagère est faible (végétation de type friche avec fourrés, roncieres, et notamment des espèces exotiques invasives favorisées par les remaniements importants des sols). Son classement en zone **Npv** ne porte donc pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. De même, en raison du passé du site et de la pollution résultante, le site ne présente aucun potentiel d'exploitation agricole ou forestière.

L'extension proposée du périmètre **Npv** s'effectue intégralement sur une zone faisant partie du sous-secteur **Nl**, secteur pouvant accueillir des équipements de loisirs et sportifs (comprenant également des équipements privés à usage récréatif ou d'hôtellerie, entre autres). L'évolution proposée a pour conséquence principale la modification de la nature des occupations et utilisations du sol autorisées ou soumises à condition sur le secteur, sans majorer ni réduire les possibilités de construire résultant de l'application des règles du plan dans la zone. L'emploi d'une procédure de modification simplifiée est à ce titre adaptée en application des articles L153-41 et suivants du code de l'urbanisme.

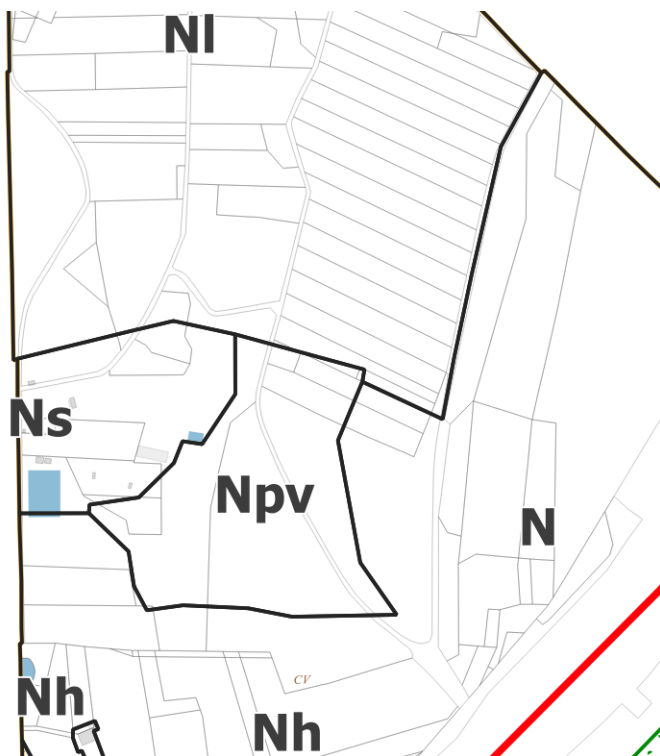
Cette évolution affecte une surface de 1,13 ha.

Mise en œuvre de la modification

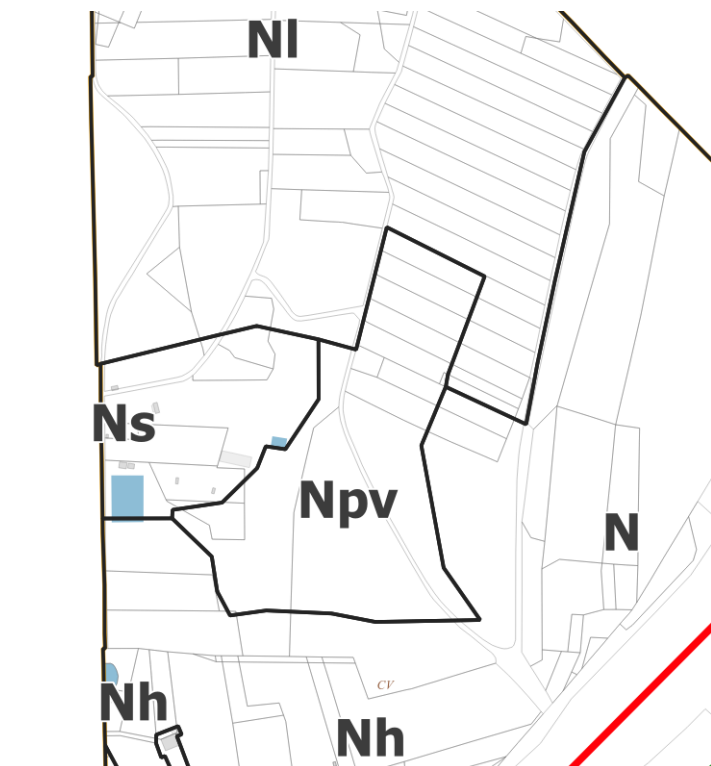
• Au niveau des documents graphiques :

- Délimitation d'un sous-secteur Npv sur une emprise faisant auparavant partie du sous-secteur Nl, sur une surface de 1,13 ha.

Extrait des documents graphiques avant modification :



Extrait des documents graphiques après modification :



III. Sous-secteur du château de Saint-Jean-le-Priche

Motivations de la modification

Le château de Saint-Jean-le-Priche, bien que ne que bénéficiant pas de protection patrimoniale au titre du code du patrimoine ou du code de l'urbanisme, relève néanmoins d'un intérêt patrimonial local. La modification proposée a pour objet de favoriser sa réhabilitation en permettant son évolution par un reclassement en sous-secteur **Nh**, qui « concerne les secteurs partiellement bâtis où des extensions limitées sont compatibles avec le milieu ».

L'occupation précédente du château est un ensemble composé de logements privés à destination de personnes âgées. Cette occupation ayant cessé, le bâtiment est aujourd'hui vacant et inoccupé, posant un risque à terme sur sa bonne conservation, dans l'attente d'un projet permettant sa réhabilitation.

Le classement préexistant du château, de ses dépendances et de ses abords immédiats en sous-secteur **Nl** avait pour but initial d'encourager son changement de destination vers un projet hôtelier. Ce type de projet n'est aujourd'hui plus d'actualité, et la demande croissante de logements sur la commune incite aujourd'hui la Ville à favoriser des projets de logements privés « classiques ». Le reclassement en sous-secteur **Nh** a pour but d'accompagner ce type de projet, dans le double objectif de remettre sur le marché du logement un bâtiment aujourd'hui vacant, et de permettre la valorisation du patrimoine bâti local.

Le château s'insère dans un espace paysager qualitatif (boisements notamment) protégé en majeure partie par un Espace Boisé Classé qui garantit sa bonne préservation. Cet EBC n'est pas affecté par la présente évolution, et est par ailleurs intégralement situé hors du sous-secteur considéré. Son implantation sur les franges ouest, sud et est du château favorisent une intégration paysagère qualitative. Les conditions fixées par le règlement pour le sous-secteur **Nh** encadrent les projets de manière à ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Aucune construction nouvelle n'y est possible (hormis exceptions pour les services publics notamment), et seules les extensions mesurées sont admises. Le périmètre considéré n'accueille par ailleurs aucune activité agricole ou forestière. Afin de se conformer aux dispositions de l'article L151-12 du code de l'urbanisme, il est précisé dans le règlement, spécifiquement pour le secteur **Nh** du Château de Saint-Jean-le-Priche, que seules les extensions à destination de logement sont autorisées, à condition que ces extensions ne compromettent pas la qualité paysagère du site.

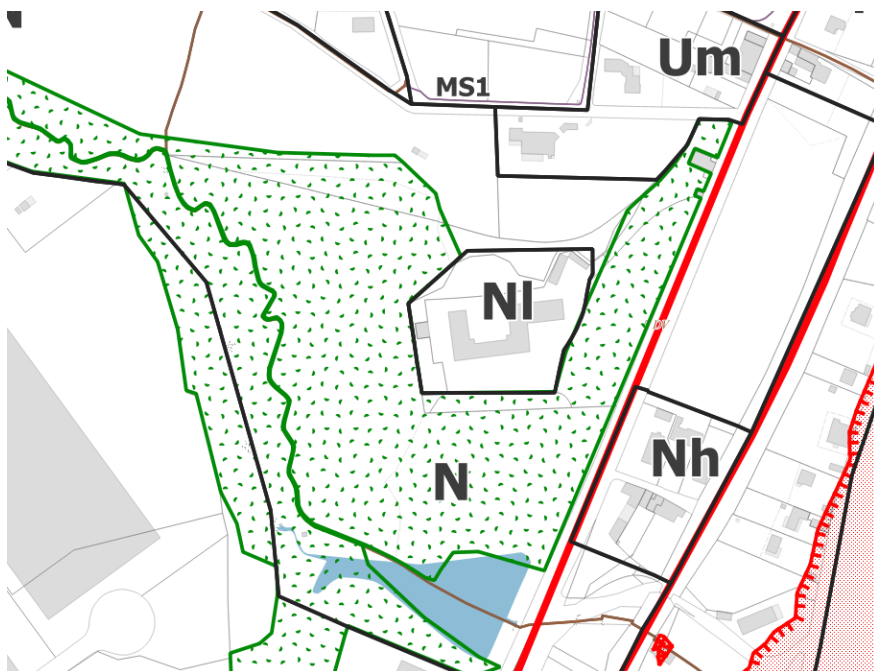
Le reclassement proposé en sous-secteur **Nh** s'effectue intégralement en lieu et place d'un sous-secteur **Nl**, secteur pouvant accueillir des équipements de loisirs et sportifs (comprenant également des équipements privés à usage récréatif ou d'hôtellerie, entre autres). L'évolution proposée a pour conséquence principale la modification de la nature des occupations et utilisations du sol autorisées ou soumises à condition sur le secteur, sans majorer ni réduire les possibilités de construire résultant de l'application des règles du plan dans la zone. L'emploi d'une procédure de modification simplifiée est à ce titre adaptée en application des articles L153-41 et suivants du code de l'urbanisme.

Mise en œuvre de la modification

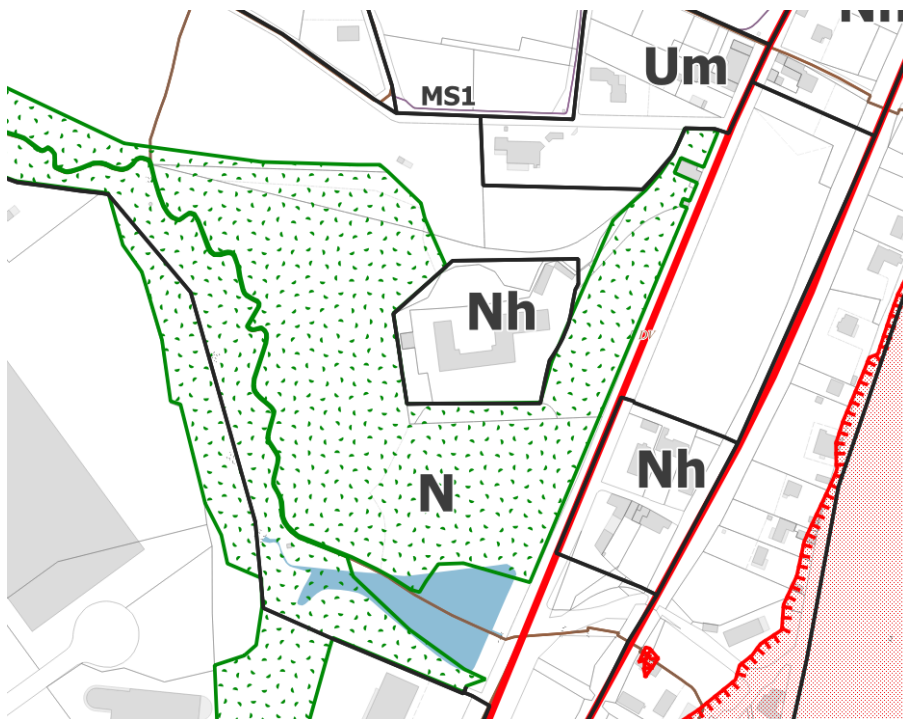
• Au niveau des documents graphiques :

- Délimitation d'une sous-secteur Nh en lieu et place d'un sous-secteur Nl, sur une surface de 0,94 ha.

Extrait des documents graphiques avant modification :



Extrait des documents graphiques après modification :



• **Au niveau du règlement écrit :**

- Dans le chapitre 6 relatif aux zones naturelles, l'article N2.2., concernant les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières en secteur Nh, est complété par le paragraphe suivant : « 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. »

IV. Dispositions relatives au stationnement lié aux constructions existantes

Motivations de la modification

Les modifications envisagées ont pour but de rectifier et de compléter plusieurs points de règlement concernant le stationnement lié aux constructions existantes.

Dans les dispositions générales s'appliquant à l'ensemble de la commune, il est exigé dans le PLU préexistant la réalisation de places de stationnement lors de travaux portant sur des constructions existantes créant des logements (sans création de surface nouvelle), seulement dans le cas où ces travaux impliquent un changement de destination vers du logement. De fait, les opérations entraînant la création de logement sans changement de destination, par exemple par division de logements existants, échappent de manière induue à l'obligation de réaliser des places de stationnement correspondant à l'usage créé. La modification proposée permet de rectifier cette situation en élargissant les types de travaux soumis à l'obligation de réaliser des places de stationnement en cas de création de logement. L'exception existante concernant la zone Ua est conservée.

Par ailleurs, les dispositions relatives au stationnement dans les zones naturelles sont lacunaires dans le PLU préexistant : en effet, dans le cas de travaux sur une construction existante ayant pour effet la création de logement (seul cas possible où la réalisation de logements est admise en zone naturelle), l'article 12.3 des dispositions générales indique que le nombre de places de stationnement requises est le même que les places exigées pour les nouveaux logements. Ce nombre est défini par l'article 12.2 des dispositions générales, qui énonce que pour les constructions à vocation d'habitat, les règles sont définies pour chaque zone. Or pour la zone naturelle, aucune règle n'est définie à l'article N12 : en conséquence, aucune règle n'est applicable. Il est proposé de corriger cette lacune en précisant le nombre de places requises en zone N. Le nombre de places exigées par logement est calqué sur celui déjà applicable en zone agricole (2 places par logement créé).

De manière concomitante, il est proposé de modifier la manière dont est encadrée la création de places de stationnement dans la zone naturelle. Dans le PLU préexistant, la réalisation de places de stationnement n'est possible que dans les sous-secteur Nh, Nl et Ns, avec peu de conditions garantissant l'absence d'impact sur le milieu naturel et le paysage. Dans le cas de travaux portant sur une construction existante située en zone N, il n'est pas autorisé de réaliser des aires de stationnement hors de ces sous-secteurs, alors que plusieurs constructions et équipements sont situés soit en zone N, soit dans une « pastille » Nh ou Nl ou Ns entourant strictement la construction sans permettre concrètement la réalisation de stationnement à proximité. Pour régulariser cette situation, il est proposé d'ajouter la réalisation de stationnements dans la liste des occupations du sol soumises à conditions dans l'ensemble de la zone naturelle, avec les conditions cumulatives suivantes :

- Présenter un caractère strictement nécessaire au fonctionnement des constructions et installations situées à proximité,
- Ne pas être imperméabilisées,
- Ne pas altérer la valeur écologique et paysagère du site et ne présenter aucun risque de nuisance pour le milieu naturel.

Ces modifications n'affectent pas les possibilités de construire, et l'emploi d'une procédure de modification simplifiée est à ce titre adaptée en application des articles L153-41 et suivants du code de l'urbanisme.

Mise en œuvre de la modification

• Au niveau du règlement écrit :

- Dans le chapitre 1 relatif aux règles et définitions communes à toutes les zones, le second paragraphe de l'article 12.3, concernant les normes de stationnement pour les constructions existantes est modifié de la manière suivante :
 - La phrase « *Toutefois, dans le cas de changement de destination en vue de la création de logements, le nombre de places de stationnement exigé correspondra aux places supplémentaires générées par le changement (nombre de places exigées pour les nouveaux logements diminué des places exigées pour la destination précédente).* » est remplacée par « *Toutefois, dans le cas de travaux portant sur une construction existante entraînant la création de logement, le nombre de places de stationnement exigé correspondra aux places supplémentaires générées par le nombre de logements créés, calculé selon les règles applicables pour les nouveaux logements (voir article 12.2).* »
 - La phrase « *Les changements de destination réalisés en zone Ua et ayant pour objet de créer des logements ne sont cependant pas soumis à cette obligation.* » est remplacée par « *Les travaux sur les constructions existantes réalisés en zone Ua et ayant pour objet de créer des logements ne sont cependant pas soumis à cette obligation.* »
- Dans le chapitre 6 relatif aux zones naturelles, l'article N2, concernant les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières, est modifié de la manière suivante :
 - Il est ajouté à l'article 2.1, listant les occupations et utilisations du sol soumises à conditions dans l'ensemble des zones N, l'alinéa suivant : « *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.* »
 - Le dernier alinéa de l'article 2.2 listant les occupations et utilisations du sol soumises à conditions dans les sous-secteurs Nh, énonçant « *les aires de stationnement et les affouillements et exhaussements de sols, liés et nécessaires aux activités admises dans le secteur, visés à l'article R421-19 du Code de l'Urbanisme.* » est remplacé par « *les affouillements et exhaussements de sols, liés et nécessaires aux activités admises dans le secteur* »
 - Le dernier alinéa de l'article 2.3 listant les occupations et utilisations du sol soumises à conditions dans les sous-secteurs Nl, énonçant « *les aires de stationnement non imperméabilisées, à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des constructions et installations situées à proximité* » est supprimé.
 - Le dernier alinéa de l'article 2.4 listant les occupations et utilisations du sol soumises à conditions dans les sous-secteurs Ns, énonçant « *les aires de stationnement non imperméabilisées, à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des constructions et installations situées à proximité* » est supprimé.
- Dans le même chapitre 6 relatif aux zones naturelles, l'article N12 concernant les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement, est modifié de la manière suivante :
 - Un article 12.2 est ajouté, énonçant « *Pour les réfections, extensions et changements de destination de constructions existantes ayant pour conséquence la création de logements, il est exigé 2 places de stationnement automobile par logement créé.* »