



# Commune de Charnay-Lès-Mâcon

## Plan Local d'Urbanisme

Modification de droit commun n°1

### 1. Notice explicative

(Pièce n°1-4 du PLU – annexe n°4 au rapport de  
présentation)

Vu et certifié pour être annexé à la délibération en date du 07/11/2016 approuvant la modification de droit commun n°1 du PLU de Charnay-Lès-Mâcon	Plan Local d'Urbanisme approuvé le 13-12-10 Modification simplifiée n°1 approuvée le 02-07-2012 Modification simplifiée n°2 approuvée le 18-12-2013 Mise à jour le : 12.03.2014 Révision simplifiée n°1 approuvée le 29-06-2015 Modification de droit commun n°1 approuvée le 07-11-2016	Pour copie conforme
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------

# SOMMAIRE

<b>Rappels .....</b>	<b>1</b>
<b>1. Procédure de modification.....</b>	<b>2</b>
<b>2. Objet de la modification de droit commun n°1 .....</b>	<b>4</b>
2.1 Les réponses des Personnes Publiques Associées (PPA) et l’avis du public .....	5
2.2 Le contenu du dossier de modification de droit commun n°1 .....	8
<b>3. Contenu de la modification relative au secteur encadré par la nouvelle Orientation d’Aménagement et de Programmation (OAP).....</b>	<b>10</b>
3.1 Modification apportées aux Orientations d’Aménagement et de Programmation (OAP) .....	12
3.2 Modifications apportées au plan de zonage .....	15
3.3 Modifications apportées à la liste des emplacements réservés .....	18
3.4 Modifications apportées au règlement écrit.....	22

## Rappels

La commune de Charnay-Lès-Mâcon dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) qui a été approuvé par délibération du Conseil municipal le 13 décembre 2010.

A la suite de cette approbation, le PLU a fait l'objet des modifications suivantes :

- Modification simplifiée n°1 approuvée le 01/07/2012
- Modification simplifiée n°2 approuvée le 18/12/2013
- Mise à jour le 12/03/2014
- Révision simplifiée n°1 approuvée le 29/06/2015

**La présente modification est la première modification de droit commun du PLU.**

---

### **Dispositions relatives aux enquêtes publiques du code de l'environnement**

Les dispositions applicables à ces enquêtes ont été codifiées aux articles L. 123-1 à L. 123-19 et R. 123-1 à R. 123-46 du code de l'environnement.

### **Dispositions relatives aux enquêtes publiques du code de l'urbanisme**

Les dispositions applicables à ces enquêtes dans le cadre des plans locaux d'urbanisme sont codifiées aux articles L153-41, R. 153-8 à 10 du code de l'urbanisme.

# 1. Procédure de modification

Conformément à l'article L. 153-36 du Code de l'Urbanisme, le PLU est modifié « sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31 » lorsque « la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions »

« Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° Soit de 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 nuisance. »

Les évolutions apportées au PLU par la présente modification portent sur les orientations d'aménagement et de programmation (du secteur Petits Champs - la Ronze - Malcus) et le règlement (écrit et graphique). Elles visent principalement à assurer une plus grande maîtrise du développement urbain de ce secteur stratégique dans le respect des objectifs fixés par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et le PLH. Rappelons que ce secteur est classé en zone à urbaniser depuis les années 70.

Cette procédure n'a pas pour effet de réduire un Espace Boisé Classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière. Au contraire, les différents ajustements du zonage conduisent à une réduction des zones ouvertes à la construction (zones UC, AU1, AUE1 et AUX1b) au profit des espaces agricoles et naturels, tout en permettant une utilisation plus économe de l'espace dans le respect du PADD et des objectifs du PLH.

Le secteur concerné est composé de milieux très artificialisés et enclavés entre l'agglomération et l'autoroute A6 assez défavorables à la diversité faunistique et floristique. Aucune espèce végétale ou animale protégée et/ou rare n'y a été observée selon les derniers relevés floristiques et faunistiques qui ont été réalisés en 2007.

L'aménagement progressif de ce secteur (déjà classé en zone à urbaniser par le Plan Local d'Urbanisme en vigueur et les Plans d'Occupation des Sols précédents), conduira à transformer des terrains à vocation agricole en une zone urbanisée sur le long terme. La trame verte et bleue (environ 5 ha) tient une place prépondérante dans le parti d'aménagement retenu et les aménagements paysagers programmés permettront la mise en place de milieux qu'une flore et d'une faune diversifiées coloniseront peu à peu, avec une augmentation attendue de la biodiversité.

Ainsi cette modification de droit commun n'a pas d'impact négatif sur la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages.

En outre, cette procédure, qui vise à maîtriser et accompagner le développement urbain, ne comporte pas de graves risques de nuisance. Le

secteur objet de la présente modification ne change pas de vocation à l'issue de la procédure quand bien même la traduction réglementaire de l'OAP conduit à des modifications du zonage du PLU et emporte des fermetures de zones à l'urbanisation mais également des ouvertures de zones à urbaniser délimitées le 13 décembre 2010. Pour cela une dérogation au titre de l'article L.142-5 du code de l'Urbanisme a été accordée par le Préfet le 11 avril 2016 suite à avis favorable de la CDPENAF.

Les équipements programmés accompagnent l'urbanisation projetée; à ce titre la voirie primaire est dimensionnée pour absorber le flux actuel et est adaptée aux besoins futurs du quartier.

Les zones à vocations économiques (AUX1b et AUX2b) délimitées à l'ouest interdisent l'implantation d'industries. Elles visent à l'accueil de petites et moyennes entreprises en complément de l'offre « Europarc Sud Bourgogne » et à l'implantation éventuelle de petites surfaces commerciales en accompagnement de la croissance et en complément de l'offre du centre-ville.

Conformément à l'article L153-37 du Code de l'Urbanisme, « la procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification » et « notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9. » avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public conformément à l'article L153-40 du code de l'Urbanisme

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement (...) lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

La procédure est alors dite de droit commun (article L.153-41 du code de l'Urbanisme).

## 2. Objet de la modification de droit commun n°1

Face aux enjeux d'urbanisme durable que représente l'aménagement du futur éco-quartier « *Petits-Champs - La Ronze - Malcus* », il est apparu nécessaire de compléter et modifier l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) définie en 2010 dans le PLU sur ce site de projet dit « *La Coupée – Petits Champs – La Ronze – Malcus* » (dont la vocation à être urbanisé est inscrite de longue date dans les documents d'urbanisme successifs de la commune).

En cohérence avec le PADD, la nouvelle OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) « *Petits-Champs – La Ronze – Malcus* » vise à assurer une plus grande maîtrise du développement urbain sur ce secteur stratégique à partir des conclusions d'une étude d'urbanisme pré-opérationnelle validée par la commune en 2015. Elle poursuit les objectifs suivants :

- Maîtriser l'aménagement de ce vaste secteur en le programmant au travers d'un échancier et en encadrant l'initiative privée dans un premier temps par la mobilisation des outils réglementaires du PLU ;
- Permettre de répondre progressivement aux objectifs de production de logements sociaux imposés par la loi ;
- S'inscrire dans un schéma de circulation intégrant une nouvelle voirie primaire en précisant ses principales caractéristiques.

La modification de l'OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) « *Petits-Champs – La Ronze – Malcus* » appelle une mise en cohérence (modifications) des différentes pièces constitutives du PLU, à savoir :

- Le règlement graphique et écrit ;
- La mise en place d'une servitude de mixité sociale sur les secteurs de développement destinés à l'habitat, au titre de l'article L.123.1.5 II 4° du Code de l'Urbanisme ;
- La liste des emplacements réservés (ER).

A l'occasion de cette modification du PLU, la commune a procédé à différentes modifications complémentaires en cohérence avec le PADD visant :

- A supprimer la destination constructible (UC) d'une partie du « Clos Malcus » par une destination inconstructible (Nb) afin de protéger cet élément de patrimoine naturel (le Parc du Clos Malcus) constitutif du caractère actuel de la rue de Malcus et s'inscrivant dans la trame verte à plus large échelle de la commune et du territoire ;
- A intégrer une servitude de mixité sociale sur un tènement mutable (« dent creuse ») dans la zone UC nord de la rue de la Ronze, afin de répondre progressivement aux objectifs de production de logements sociaux imposés par la loi ;
- A intégrer les dernières évolutions réglementaires dans le règlement écrit. Et assouplir certaines règles pour mieux tenir compte des caractéristiques du tissu urbain existant et permettre son entretien et son évolution.

## 2.1 Les réponses des Personnes Publiques Associées (PPA) et l'avis du public

Suite à l'enquête publique et à la notification des PPA sur le projet de modification de droit commun n°1 du PLU, la commune a reçu les avis et observations suivantes :

**Chambre d'agriculture de Saône-et-Loire** n'émet pas de remarques particulière ni d'objection à la modification du PLU.

**La Communauté d'Agglomération Mâconnais Val de Saône (CAMVAL)** précise en premier lieu que la voirie primaire de l'opération ne peut être juridiquement qualifiée « d'intérêt communautaire ».

*Charnay est la porte d'entrée ouest de l'agglomération permettant de rejoindre des équipements et services publics structurants (hôpital, cité administrative, piscine, théâtre, cinéma ...) et les centres villes de la commune et de Mâcon, ce qui génère de nombreux flux de déplacement que les actuelles infrastructures routières charnaysiennes ne sont pas toutes en mesure de supporter. Il manque ainsi une voie dimensionnée pour absorber le flux actuel et adaptée aux besoins futurs et permettant notamment une desserte optimisée des équipements de santé regroupés sur le secteur « Les Chanaux – Malcus » (Hôpital, Polyclinique,...). En ce sens cette voie serait utile à l'agglomération et la CAMVAL a acté de participer à son financement, via un fond de concours (liaison « La Bâtie – La Madone »). Aussi si la voirie ne revêt pas d'un intérêt communautaire au sens juridique elle représente un enjeu à l'échelle intercommunale.*

La CAMVAL souligne que la modification du PLU prend en compte l'objectif global du PLH et permettra à la commune de remplir ses obligations au titre de la loi SRU.

Enfin, elle demande quelques précisions dans la rédaction du règlement des zones AU1, AUX1, AU2 et AUE1 afin de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme.

**La Direction Départementale des Territoire de Saône-et-Loire (DDT 71)** émet un avis favorable et demande la prise en considération des remarques suivantes :

- conformément à l'article R.151-20 du code de l'urbanisme, les secteurs d'opérations « Jardins d'Avicenne » et « Nouvelle Coupée » doivent être intégrés à un périmètre d'OAP.

*Il est précisé que le secteur « Jardins d'Avicenne » est inclus dans le périmètre de la présente OAP et le secteur « Nouvelle Coupée » demeure régit par les dispositions de l'OAP originelle. Ces deux pièces ont été amendées en conséquence afin de lever toute incertitude et ambiguïté ;*

- des compléments portant notamment sur l'instauration d'une servitude de mixité sociale, le nouveaux phasage d'ouverture à l'urbanisation, la prise en compte des enjeux structurants, le déclassement de zones constructibles seraient à apporter à la notice explicative.

*La notice et la nouvelle OAP sont complétées au regard de l'ensemble des observations formulées par les PPA, le commissaire enquêteur et le public, apportant des précisions sur ces différents points.*

- l'instauration d'une servitude de mixité sociale devrait s'accompagner d'une déclinaison opérationnelle de ses objectifs dans le temps et dans l'espace.

*Cette servitude prévoit qu'en cas de réalisation d'un programme de logements, 30% de ce programme devra être affecté au logement locatif social pour permettre le rattrapage du déficit de logements locatifs sociaux au regard des dispositions de la loi SRU. L'urbanisation du secteur pouvant s'étaler sur une trentaine d'année, il n'est pas précisé de répartition entre les différents modes de financements. L'objectif est de conserver toute la souplesse nécessaire à l'ajustement des besoins du marché locatif local et en lien avec le PLH intercommunal et ses futures évolutions. La compatibilité des programmes de logements sera observée au fur et à mesure et soumise à validation de la communauté d'agglomération en charge de la politique de l'habitat et de la mise en œuvre du PLH.*

Quelques remarques de forme sont également annexées à l'avis de la DDT.

**L'Association de Protection du Val Lamartinien et du Site de Cluny (APVLC)** souligne que l'intérêt général a prévalu à la modification.

**Le commissaire enquêteur a émis un avis favorable au projet de modification de droit commun n°1 en date du 15 juillet 2016.**

L'enquête publique s'est déroulée dans le respect des textes qui la régissent et conformément aux dispositions de l'arrêté municipal du 11 mai 2016. Les observations du public, consignées sur le registre d'enquête ou transmises par courrier, sont répertoriées dans le Procès-Verbal de synthèse remis à M. le Maire le 4 juillet 2016. Les observations du public portent sur les éléments suivant :

- Questions concernant l'irrégularité de la procédure, la qualité environnementale du site et les risques graves de nuisances.

*La procédure de modification de droit commun est adaptée aux transformations envisagées et toutes les formalités afférentes à cette procédure ont bien été respectées (ce qui est souligné par le commissaire enquêteur). Elle n'a pas pour effet de réduire un Espace Boisé Classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ne comporte pas de grave risque de nuisance et n'a pas d'impact négatif sur la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages (cf. pages 2 et 3 de la présente notice).*

*Rappelons que cette procédure vise à maîtriser et accompagner le développement urbain. Le secteur objet de la présente modification ne change pas de vocation à l'issue de la procédure. Les différents ajustements du zonage conduisent globalement à une réduction des zones ouvertes à la construction (zones UC, AU1, AUE1 et AUX1b) et permet une utilisation plus économe de l'espace tout en respectant le PADD et les objectifs du PLH.*

*Une large concertation a été mise en œuvre durant cette procédure de modification de droit commun. Outre une large information publique au travers notamment du bulletin municipal (Charnay Mag n°120, juillet-août-septembre 2015, Imaginer le Charnay de demain) et une lettre d'information spécifique (lettre d'information n°1, juillet 2015) distribués à l'ensemble des charnaysiens et mis à disposition en mairie, une réunion publique d'information et d'échange s'est tenue le 23 février*

2016. De plus, les agriculteurs et leurs représentants, ainsi que les associations locales (APVLC, Charnaysiens Responsables, CIQ Quartiers Nord de Charnay, Association des Propriétaires Fonciers de Charnay-Lès-Mâcon) ont été associés à la procédure et ont à ce titre participé à plusieurs réunions relatives aux orientations d'aménagement et de programmation (entre avril et septembre 2015).

- Questions concernant la voirie primaire et le contournement de l'agglomération.

*La création d'un contournement ouest de l'agglomération a fait l'objet de nombreux projets et discussions antérieurs et ce dès l'élaboration du premier document de planification. La création de cette infrastructure dépasse le cadre communal. L'actuel PLU conserve ainsi un emplacement réservé tangent à l'autoroute A6 (en zone Agricole) pour ne pas obérer un éventuel contournement à long terme (tel qu'inscrit au PADD). Une voie dimensionnée pour absorber le flux actuel et adaptée aux besoins futurs et permettant notamment une desserte optimisée des équipements de santé regroupés sur le secteur « Les Chanaux – Malcus » (Hôpital, Polyclinique,...) doit cependant nécessairement être créée. Distincte du contournement ouest de l'agglomération envisagé à long terme le long de l'autoroute A6, cette voie urbaine (dénommée dans les différentes pièces de la modification « voirie primaire ») constitue, à titre principal, l'épine dorsale nécessaire à la desserte et à l'aménagement du secteur « Petit Champs – la Ronze – Malcus ». Elle reprend ainsi les caractéristiques du barreau Barthelot de Rambuteau et s'accompagne de larges abords paysagers (de part et d'autre de la voie) supports des déplacements doux et de la trame verte et bleue (gestion des eaux pluviales).*

*Les intersections avec les voiries existantes (rue des petits champs et rue de la Ronze notamment) seront aménagées afin d'empêcher tout report de flux sur ces axes. De même aucune perméabilité avec le chemin de Malcus n'est envisageable.*

*Soulignons que l'aménagement de cette infrastructure et l'urbanisation progressive du secteur seront précédés d'études techniques et opérationnelles comportant notamment des études d'impacts et une large concertation du public. Elles permettront également de choisir quels outils opérationnels et modes de financements de l'aménagement seront mis en œuvre (ce qui n'est pas l'objet de la présente procédure de planification).*

- Concernant le classement des parcelles AK 63 et AK 64.

*Les parcelles AK 63 et AK 64 sont classées par le PLU approuvé le 13 décembre 2010 en zone AUX1b à vocation d'activités et constructible sous réserve de sa viabilisation. La modification du PLU reclasse la parcelle AK 64 et une partie de la parcelle AK 63 en zone AUX2b non constructible sans l'obtention d'une dérogation au titre de l'article L.142-5 du code de l'Urbanisme. Le reste de la parcelle AK 63 est reclassée en zone agricole (A). Ce nouveau zonage résulte du phasage de l'ouverture à l'urbanisation programmée depuis le nord (Pôle Santé sur le site Malcus) vers le sud (secteur Petits Champs) et d'un resserrement des zones à urbaniser au bénéfice de la zone Agricole dans un objectif général d'économie de l'espace et de préservation des activités agricoles sur le secteur. La commune maintient son choix de nouvelle délimitation des zones A et AUX2b.*

- Concernant le classement des parcelles AI 101 et AI 103  
*Les parcelles AI 101 et AI 103 sont classées par le PLU approuvé le 13 décembre 2010 en zone UC .Ce classement en zone constructible est intervenu suite à l'enquête publique réalisée dans le cadre de la révision du PLU en 2010 (il était initialement prévu un maintien en zone Nb, le PLU ayant gardé pour objectif d'assurer la protection, et la mise en valeur des clos, châteaux parcs et domaines par ce classement en zone naturelle). Le règlement de l'époque permettait d'envisager la construction de quelques habitations supplémentaires sans que cela n'induisse de contrainte sur les réseaux, l'évacuation des eaux de ruissellement et la circulation chemin de Malcus. Les projets qui se sont développés sur cette parcelle se sont révélés plus dense que ce qui avait été envisagé malgré la présence d'un COS. Ils n'ont par ailleurs jamais abouti. Aujourd'hui la notion de COS a été supprimée laissant la possibilité d'une densification importante et posant des interrogations quant à la capacité des réseaux. En outre l'étude préalable à la modification du PLU a souligné le rôle et la position du domaine Malcus dans la trame verte et bleue. Aussi, la commune maintien le choix de reclasser cette partie du parc en zone NB.*
  
- Concernant le classement des parcelles AM 8 et AM 9  
*L'arrière des parcelles AM 8 et AM 9 est classé par le PLU approuvé le 13 décembre 2010 en zone AU2 non constructible sans l'obtention d'une dérogation au titre de l'article L.142-5 du code de l'Urbanisme. La présente procédure précise que ces fonds de parcelles font partie des dernières tranches d'urbanisation (à horizon 30 ans) sans en modifier le classement (AU2c) selon le phasage défini et afin de préserver la cohérence d'ensemble. En outre le principe de desserte indiqué sur l'OAP est illustratif et indicatif. Le positionnement de cette voie sera précisément fixé à l'ouverture à l'urbanisation du secteur. La commune maintien le choix de classement en zone AU2c.*
  
- Concernant le classement de la parcelle AE 7  
*La parcelle AE 7, située en dehors du périmètre d'étude, est classée en zone agricole (A) par le PLU approuvé le 13 décembre 2010 dont le reclassement en zone constructible ne pourrait être étudié qu'au travers d'une révision du PLU et serait soumis à dérogation au titre de l'article L. L.142-5 du code de l'Urbanisme. La commune maintien le classement en zone A.*

## **2.2 Le contenu du dossier de modification de droit commun n°1 du PLU**

Le dossier de modification de droit commun n°1 comporte les pièces suivantes :

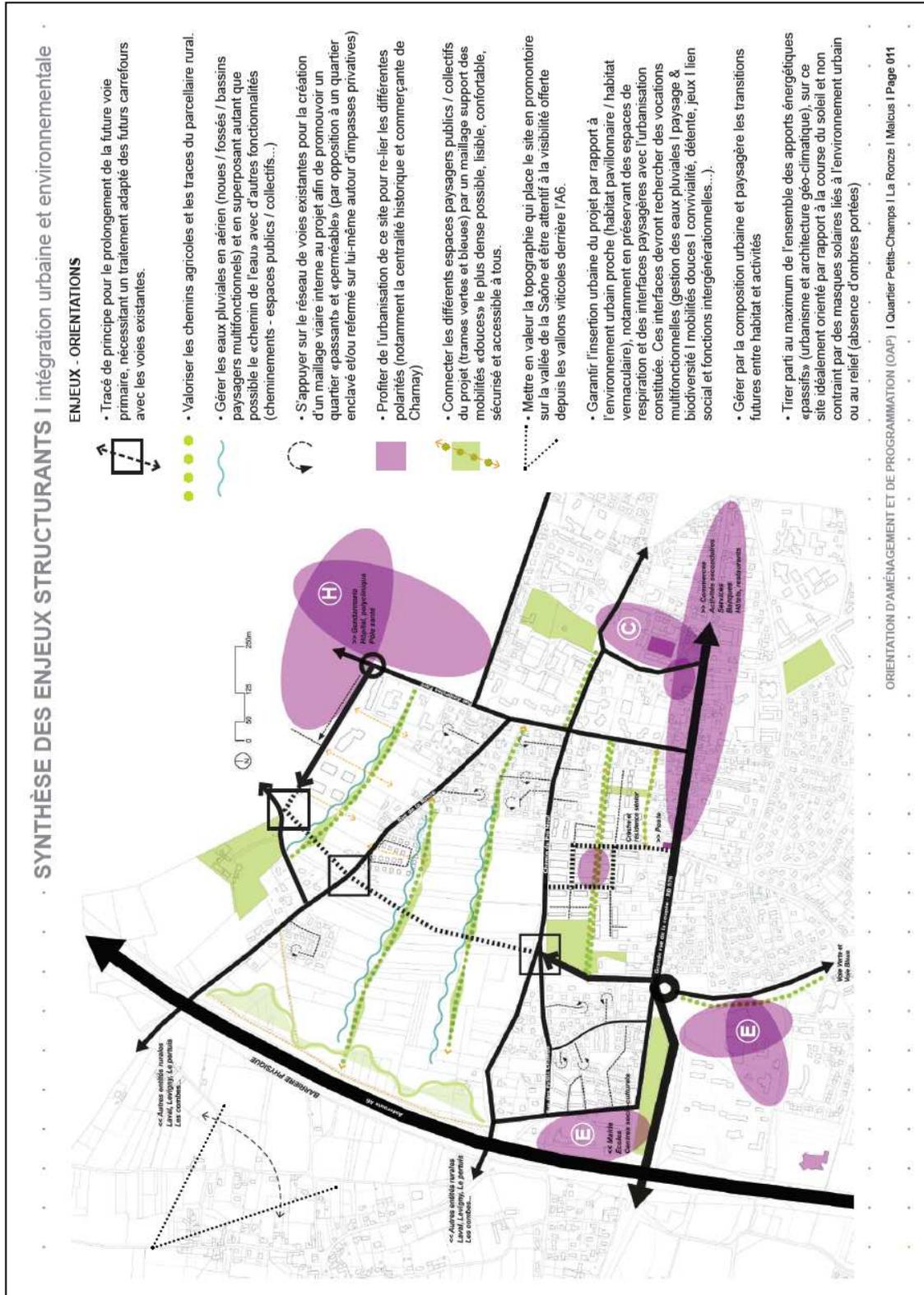
1. Notice explicative (pièce n°1-4 du PLU)
2. Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Petits-Champs – La Ronze – Malcus » (pièce n°3-2 du PLU)
3. Règlement (pièce n°5 du PLU)
4. Plan de zonage (pièce n°4 du PLU)

5. Liste des emplacements réservés (*pièce n°6 du PLU*)
6. Orientation d'Aménagement secteurs : « La Coupée » « La Verchère » et « La Massonne » (*pièce n°3 du PLU*)

Les autres pièces du PLU demeurent inchangées.

### 3. Contenu de la modification relative au secteur encadré par la nouvelle Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

#### Synthèse des enjeux structurants du diagnostic



*Les éléments structurants du diagnostic sont présentés dans l'OAP. Ce choix est motivé par le fait que ce document s'imposera en terme de compatibilité au moment de l'instruction des différentes autorisations d'urbanisme contrairement à la présente notice. Ces éléments permettront d'éclairer les aménageurs lors de la conception des projets et les instructeurs au moment d'évaluer la compatibilité des programmes au fur et à mesure de l'urbanisation du site.*

Les études d'urbanisme menées par la commune en 2015 ont permis de définir un scénario d'aménagement et de programmation qui comporte notamment :

- Une voirie primaire regroupant l'ensemble des fonctions urbaines, les polarités principales de la commune, et les flux de transit avec un débouché Nord sur la rue Ambroise Paré ;
- Une trame verte et bleue dissociée de la trame viaire (voiries) qui permet de proposer des liens en mode doux (piétons-cyclistes) au cœur des secteurs habités. Ces parcours sont superposés aux anciens tracés de chemins agricoles, et sont support de la gestion des eaux pluviales avec une rétention tout au long des axes et voies. Cette trame verte et bleue représente environ 5 ha ;
- Le développement du Pôle Santé offrant +/- 3 ha pour l'implantation d'activités tertiaires médicales sur les terrains situés entre la rue de la Ronze et la limite communale Nord. Ce secteur aux fonctions urbaines mixtes est susceptible d'accueillir également quelques logements ;
- La réservation à long terme d'un secteur destiné aux équipements publics pour accompagner la croissance de Charnay (équipements scolaires, sportifs, et/ou culturels) ;
- La restitution à l'agriculture de près de 4 ha par rapport à l'actuel PLU, dans le but de préserver cette activité et le maintien de l'emploi dans la filière agricole ;
- Le développement d'une offre résidentielle nouvelle avec une grande diversité de logements (de l'habitat collectif, l'habitat intermédiaire, l'habitat individuel groupé, à l'habitat individuel pur) intégrant une part de logements locatif sociaux pour répondre progressivement aux objectifs de production imposés par la loi et le Plan Local de l'Habitat (PLH) ;
- Un parc d'activités économiques mixte développant une offre foncière et immobilière à destination des artisans et des PME en complémentarité de l'offre existante sur la CAMVAL, et d'une offre commerciale complémentaire à celle du centre-ville et de la Nouvelle Coupée.

La nouvelle OAP « *Petits-Champs – La Ronze – Malcus* » appelle une mise en compatibilité des différentes pièces constitutives du PLU.



## OAP « La Coupée »

Les dispositions originelles sont conservées sur le secteur dit « La Coupée » (pièce n°3 du PLU). L'opération Nouvelle Coupée en cours d'aménagement, ayant été définie et instruite au regard de ces dernières. De même ce secteur reste classé en zone AU1a aux dispositions inchangées. Les dispositions originelles concernant le secteur « Petits-Champs – La Ronze – Malcus » sont supprimées.



### LEGENDE

← - →	Trame viaire		Habitat collectif
	Carrefour structurant à aménager		Habitat intermédiaire
	Espace public		Habitat individuel
	Coulée verte		Equipement public
	Bassin d'écrêtement vert à créer		Zone d'activités

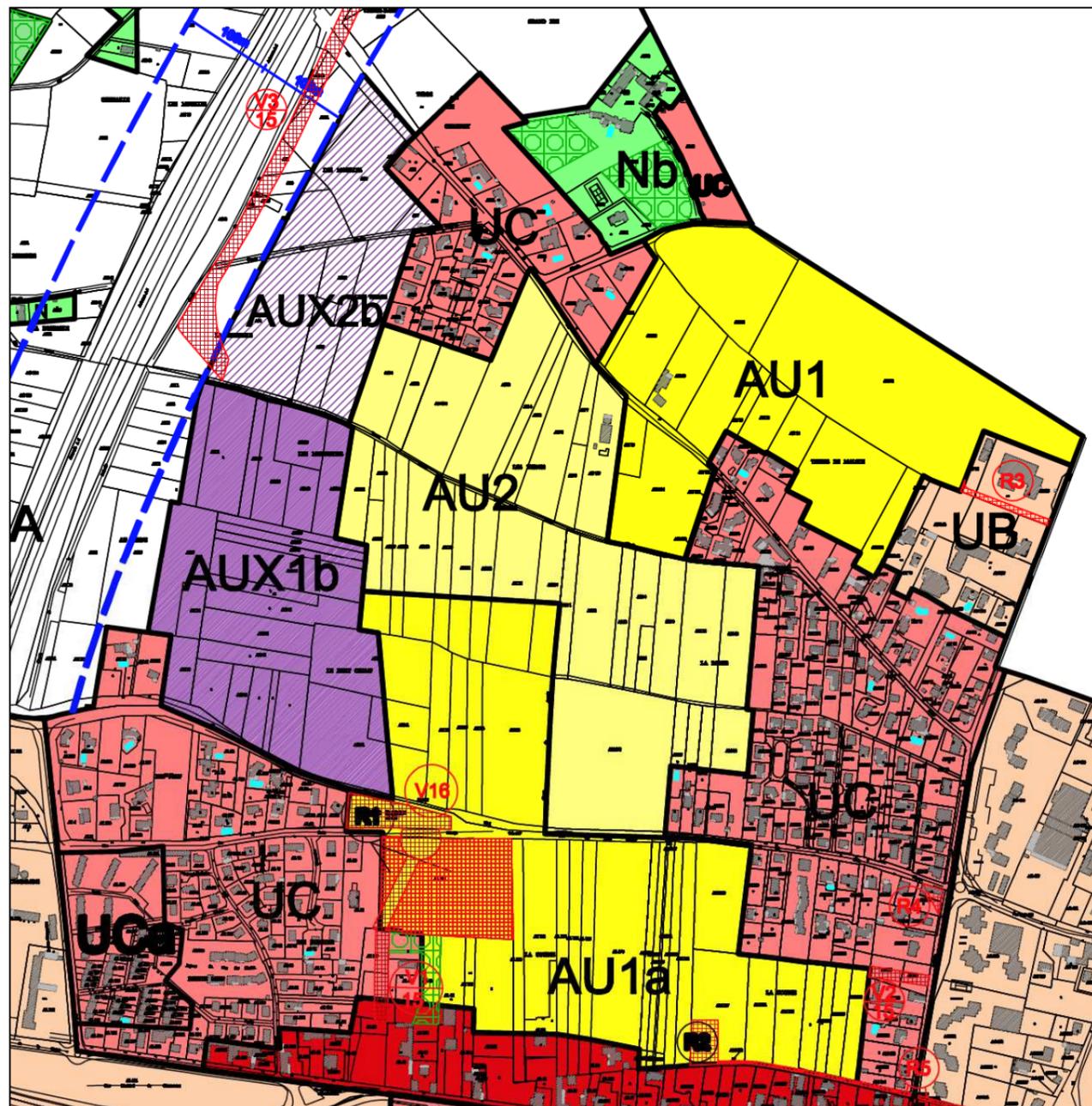


Cette nouvelle OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) implique pour sa mise en application des modifications des règlements graphique et écrit ainsi que de la liste des emplacements réservés, détaillées ci-après.

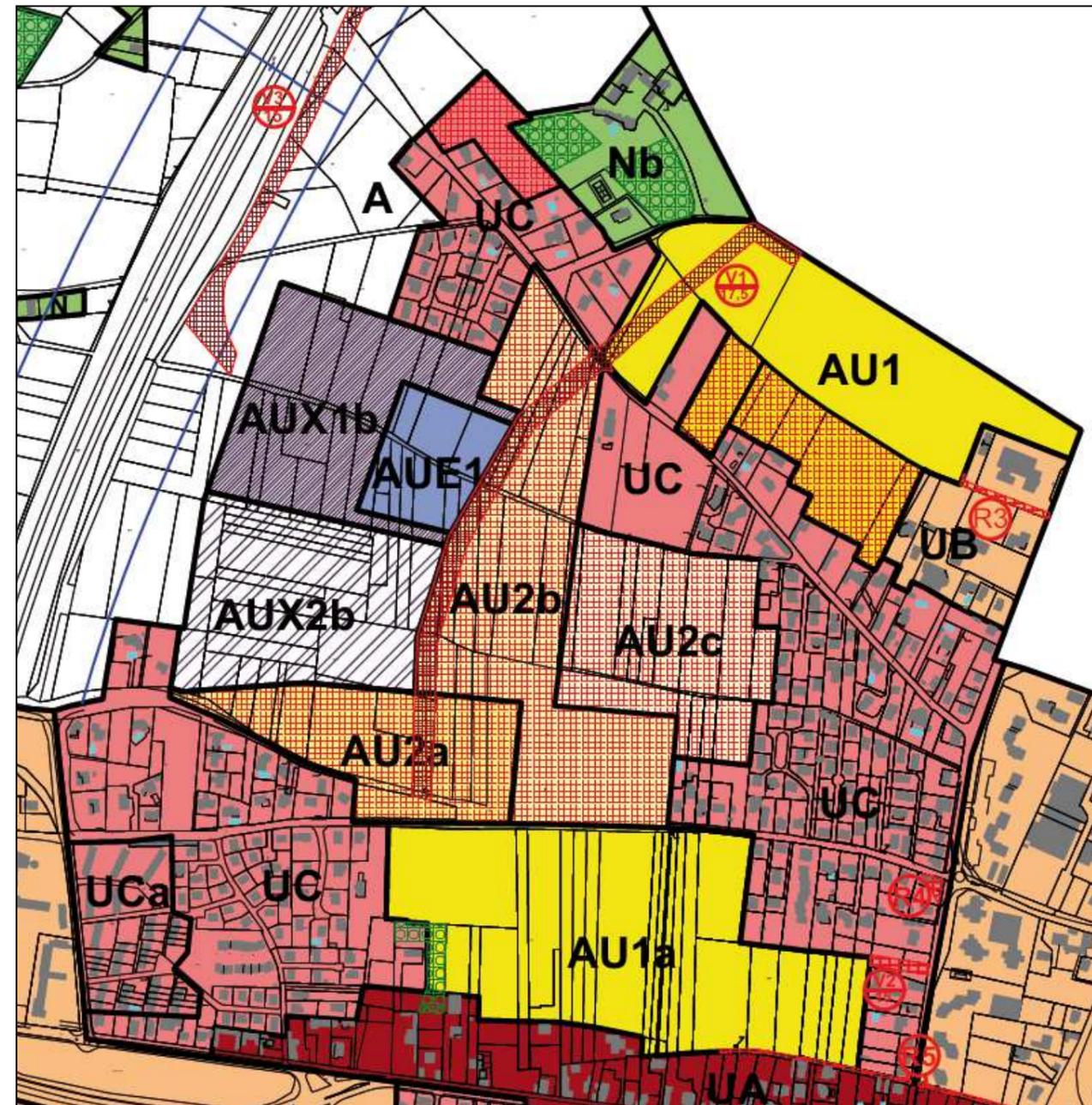
### **3.2 Modifications apportées au plan de zonage**

- Une parcelle non construite et enclavée en zone UC (bordant et ouverte sur la zone AU2 actuelle) est reclassée en AU2c afin d'être rattachée à la future opération d'aménagement d'ensemble encadrée par la nouvelle OAP ;
- Les contours de la zone AU1a sont modifiés afin de ne porter plus que sur l'opération d'aménagement d'ensemble dite « Nouvelle Coupée » et ne plus dépasser au nord du chemin du Pré-Neuf sur le futur éco-quartier, opération d'aménagement d'ensemble distincte ;
- La suppression de l'emplacement réservé pour voirie V1 dans la mesure où les terrains ont été acquis par la commune et que les travaux ont été réalisés ce jour ;
- La suppression de l'emplacement réservé pour voirie V16 dans la mesure où les terrains ont été acquis par la commune ce jour ;
- La suppression de l'emplacement réservé pour équipement public R1 dans la mesure où les terrains ont été acquis par la commune ce jour ;
- La création d'un nouvel emplacement réservé pour voirie V1 correspondant à l'emprise du futur tracé de principe de la voie primaire de desserte du futur quartier ;
- L'extension de la zone UC sur les parcelles construites autour de la rue de la Ronze en lieu et place de l'ancienne zone AU1 ;
- L'ajustement de la zone AU1 en fonction du paragraphe précédent ;
- La création d'une servitude de mixité sociale sur la partie de la zone AU1 destinée à une mixité Pôle Santé / Logements ;
- Création d'une zone AUE1 sur le secteur « Petits-Champs – La Ronze – Malcus », en lieu et place de l'ancienne zone AU2 afin de permettre à long terme le développement d'une zone d'équipements publics pour accompagner la croissance de Charnay (équipements scolaires, sportifs, et/ou culturels) ;
- La modification des contours de la zone AUX1b afin de traduire la nouvelle OAP ;
- La modification des contours de la zone AUX2b afin de traduire la nouvelle OAP ;
- Le déclassement partiel des anciennes zones AUX1b et AUX2b en zone A (agricole), en frange de l'autoroute A6 ;
- La modification des contours de la zone AU2 afin de traduire la nouvelle OAP avec création de nouveaux indices « a » / « b » / « c » préfigurant les logiques de phasage opérationnel du projet d'éco-quartier (secteur destiné à l'habitat) ;
- La création d'une servitude de mixité sociale sur la nouvelle zone AU2 indiquée « a » / « b » / « c ».

Zonage avant modification du PLU :



Zonage après modification du PLU :



Illustrations sans échelle

- **Mise à jour du tableau des surfaces :**

Suite aux modifications de zonage, le tableau des surfaces du PLU est actualisé comme suit.

PLU avant modification	Zone	Superficie approximative
Zones Urbaines	UA	38.10 ha
	UB	86.00 ha
	UC	195.2 ha
	UX	43,10 ha
	<b>Total zones U</b>	<b>362,40 ha</b>
Zones A Urbaniser	AU1	34.70 ha
	AUE1	4,70 ha
	AUL1	34,40 ha
	AUX1	99.10 ha
	AU2	30.20 ha
	AUX2	4,80 ha
	<b>Total zones AU</b>	<b>207,90 ha</b>
Zones Agricoles	A	403,20 ha
	As	69,00 ha
	<b>Total zones A</b>	<b>472,20 ha</b>
Zones Naturelles	N	185,10 ha
	Nb	23,30 ha
	Nj	4,60 ha
	Ns	0,50 ha
	<b>Total zones N</b>	<b>213,50 ha</b>
<b>TOTAL COMMUNE</b>		<b>1 256,00 ha</b>
<b>Espaces Boisés Classés</b>		<b>42,10 ha</b>

PLU après modification de droit commun n°1	Zone	Superficie approximative
Zones Urbaines	UA	38.10 ha
	UB	86.00 ha
	UC	197.00 ha
	UX	43,10 ha
	<b>Total zones U</b>	<b>364,20 ha</b>
Zones A Urbaniser	AU1	27.5 ha
	AUE1	6.50 ha
	AUL1	34,40 ha
	AUX1	95.20 ha
	AU2	32.50 ha
	AUX2	5.30 ha
	<b>Total zones AU</b>	<b>201,40 ha</b>
Zones Agricoles	A	407.30 ha
	As	69,00 ha
	<b>Total zones A</b>	<b>476,30 ha</b>
Zones Naturelles	N	185,10 ha
	Nb	23.90 ha
	Nj	4,60 ha
	Ns	0,50 ha
	<b>Total zones N</b>	<b>214,10 ha</b>
<b>TOTAL COMMUNE</b>		<b>1 256,00 ha</b>
<b>Espaces Boisés Classés</b>		<b>42,10 ha</b>

### En synthèse :

- Les zones U augmentent de +1,8 ha. L'augmentation porte sur la zone UC et s'opère intégralement en lieu et place de la zone AU1. Le déclassement de AU1 en UC est justifié par l'intégration de parcelles construites, qui n'ont plus de raisons d'être rattachées à la zone AU1 au regard de la nouvelle OA ;
- Les zones AU globalement diminuent de -6,5 ha. La zone AU1 est diminué de -7,2 ha ; la zone AUE1 est augmenté de +1,8 ha ; la zone AUX1 est diminué de -3,9 ha ; la zone AU2 est augmenté de +5 ha ; la zone AUX2 est augmenté de +0,5 ha ; Cette diminution globale des zones AU s'opère au profit de la zone UC (+1,8 ha), de la zone A (+4,1 ha) et de la zone Nb (+0,6 ha) ;
- La zone A augmente de +4,1 ha. L'augmentation s'opère intégralement par déclassement de zones AU (AUX1 et AUX2) ;
- La zone Nb augmente de +0,6 ha. L'augmentation s'opère intégralement par déclassement de la zone UC.

La traduction réglementaire de l'OAP conduit ainsi à des fermetures de zones à l'urbanisation mais également à des ouvertures de zones à urbaniser délimitées le 13 décembre 2010.

Pour cela une dérogation au titre de l'article L.142-5 du code de l'Urbanisme a été accordée par le Préfet le 11 avril 2016 suite à avis favorable de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Agricoles Naturels et Forestiers (CDPENAF) réunie le 15 avril 2016, étant souligné que de manière globale **le zonage modifié offre moins de zones ouvertes à la construction**, et que cette dérogation ne peut être accordée que si l'urbanisation envisagée ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques, ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace, ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements et ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services.

### 3.3 Modifications apportées à la liste des emplacements réservés (ER)

- L'ER « R1 » est supprimé, les terrains ayant été rétrocédés à la commune pour aménager un bassin d'écroulement vert.
- L'ER « V1 » originel est supprimé (tronçon de voirie réalisé ; rue Barthelot de Rambuteau) et remplacé par un nouvel ER « V1 » dans son prolongement pour création de la voirie primaire de desserte du futur quartier.
- L'ER « V3 » est renommé « voie de contournement oues de l'agglomération » pour plus de clarté sans modification de destination (conformément au PADD) ni d'emprise.
- L'ER « V16 » est supprimé, les terrains ayant été acquis par la ville pour l'aménagement du carrefour entre la rue Barthelot de Rambuteau, le chemin du Pré Neuf et la rue des Petits Champs.

Liste des ER avant modification (page 1)

Emplacements réservés pour des équipements publics				
N°	Destination	Bénéficiaire	Surface approximative	Parcelles concernées
R1	Création d'un bassin d'écrêtement vert	Commune de Charnay-Lès-Mâcon	14 112 m <sup>2</sup>	AL 158
R2	Emplacement réservé supprimé par la modification simplifiée n° approuvée le 02-07-2012			
R3	Construction d'un exutoire pour l'assainissement de la zone AU de Malcus	Commune de Charnay-Lès-Mâcon	450 m <sup>2</sup>	AN 76 / AN 28
R4	Aménagement du carrefour entre la rue des petits Champs et la rue Ambroise Paré	Commune de Charnay-Lès-Mâcon	340 m <sup>2</sup>	AM 86
R5	Aménagement d'un passage piéton d'une largeur de 3 mètres	Commune de Charnay-Lès-Mâcon	663 m <sup>2</sup>	AM137 / AM131 / AM122 / AM251 / AM250 / AM219 / AM104 / AO328 / AO329 / AO202 / AO201 / A523 / AO521 / AO214
R6	Aménagement d'un espace vert	Commune de Charnay-Lès-Mâcon	2 000 m <sup>2</sup>	AW24
R7	Création d'équipements socio-culturels, sportifs ou de loisirs	Commune de Charnay-Lès-Mâcon	12 000 m <sup>2</sup>	AV80
R8	Création d'un ouvrage de protection phonique	Commune de Charnay-Lès-Mâcon	3 750 m <sup>2</sup>	AV82 / AV83 / AV84 / AV8 / AV123
R9	Création d'une aire de stationnement paysagée	Commune de Charnay-Lès-Mâcon	2 100 m <sup>2</sup>	BO 33
R10	Création d'une aire d'accueil des gens du voyage de 12 emplacements	Commune de Charnay-Lès-Mâcon	5 300 m <sup>2</sup>	
R11	Prolongement de la voie verte en direction de Mâcon	Commune de Charnay-Lès-Mâcon	1 080 m <sup>2</sup>	AZ62 / AZ36

Liste des ER après modification (page 1)

Emplacements réservés pour des équipements publics				
N°	Destination	Bénéficiaire	Surface approximative	Parcelles concernées
R1	<del>Création d'un bassin d'écrêtement vert</del> <i>Emplacement réservé supprimé par la modification de droit commun n°1 approuvée le 07/11/2016</i>	<del>Commune de Charnay-Lès-Mâcon</del>	<del>14 112 m<sup>2</sup></del>	<del>AL 158</del>
R2	Emplacement réservé supprimé par la modification simplifiée n° 1 approuvée le 02-07-2012			
R3	Construction d'un exutoire pour l'assainissement de la zone AU de Malcus	Commune de Charnay-Lès-Mâcon	450 m <sup>2</sup>	AN 76 / AN 28
R4	Aménagement du carrefour entre la rue des petits Champs et la rue Ambroise Paré	Commune de Charnay-Lès-Mâcon	340 m <sup>2</sup>	AM 86
R5	Aménagement d'un passage piéton d'une largeur de 3 mètres	Commune de Charnay-Lès-Mâcon	663 m <sup>2</sup>	AM137 / AM131 / AM122 / AM251 / AM250 / AM219 / AM104 / AO328 / AO329 / AO202 / AO201 / A523 / AO521 / AO214
R6	Aménagement d'un espace vert	Commune de Charnay-Lès-Mâcon	2 000 m <sup>2</sup>	AW24
R7	Création d'équipements socio-culturels, sportifs ou de loisirs	Commune de Charnay-Lès-Mâcon	12 000 m <sup>2</sup>	AV80
R8	Création d'un ouvrage de protection phonique	Commune de Charnay-Lès-Mâcon	3 750 m <sup>2</sup>	AV82 / AV83 / AV84 / AV8 / AV123
R9	Création d'une aire de stationnement paysagée	Commune de Charnay-Lès-Mâcon	2 100 m <sup>2</sup>	BO 33
R10	Création d'une aire d'accueil des gens du voyage de 12 emplacements	Commune de Charnay-Lès-Mâcon	5 300 m <sup>2</sup>	
R11	Prolongement de la voie verte en direction de Mâcon	Commune de Charnay-Lès-Mâcon	1 080 m <sup>2</sup>	AZ62 / AZ36

Liste des ER avant modification (page 2)

Emplacements réservés pour des voiries					
N°	Destination	Bénéficiaire	Largeur moyenne	Surface approximative	Parcelle concernée
V1	Aménagement d'une voie de desserte de la Grande rue de la Coupée au quartier des Petits Champs	Commune de Charnay-Lès-Mâcon	15m	2 839 m <sup>2</sup>	AL148 / AL147 / AL59 / AL158
V2	Aménagement d'une voie de desserte de la rue Ambroise Paré au quartier des Petits Champs	Commune de Charnay-Lès-Mâcon	12m	1 020 m <sup>2</sup>	AM96 / AM97
V3	Aménagement d'une voie de desserte du quartier des Petits Champs	Commune de Charnay-Lès-Mâcon	15m	14 610 m <sup>2</sup>	AI1 / AI39 / AI3 / AI38 / AI46 / AI4 / AI5 / AI11 / AI12
V4	Aménagement d'une voie de desserte du rond-point Marius Lacrouze à la salle de la Verchère	Commune de Charnay-Lès-Mâcon	4m	1 850 m <sup>2</sup>	AV80 / AV8 / AV85 / AV86 / AV91 / AV92
V5	Aménagement d'une voie de desserte du quartier de la Verchère de la voie V8 au chemin des Prés	Commune de Charnay-Lès-Mâcon	7m	1 615 m <sup>2</sup>	AT95
V6	Elargissement de la route de Levigny	Commune de Charnay-Lès-Mâcon	3m	325 m <sup>2</sup>	AD59 / AD71 / AD76
V7	Elargissement du chemin de la Tournache	Commune de Charnay-Lès-Mâcon	7m	1 100 m <sup>2</sup>	AD136 / AD189 / AD190 / AD292 / AD317 / AD320
V8	Elargissement du chemin de Maison Rouge	Commune de Charnay-Lès-Mâcon	3m	952 m <sup>2</sup>	AA9 / AA7 / AB8 / AB108 / AB109 / AB74
V9	Elargissement du chemin des Tournons au chemin des Noisetiers	Commune de Charnay-Lès-Mâcon	5m	2 100 m <sup>2</sup>	BV32 / BV33 / BV52 / BV51 / BV50 / BV35
V10	Elargissement du chemin Fontaine Matou	Commune de Charnay-Lès-Mâcon	3m	1 500 m <sup>2</sup>	BT12 / BT1 / BT2 / BT86 / BT39 / BT38 / BT29
V11	Aménagement du carrefour des Tournons	Commune de Charnay-Lès-Mâcon	5m	100 m <sup>2</sup>	BR108
V12	Elargissement du chemin de l' Essard	Commune de Charnay-Lès-Mâcon	5m	3 840 m <sup>2</sup>	BR108

Liste des ER après modification (page 2)

Emplacements réservés pour des voiries					
N°	Destination	Bénéficiaire	Largeur moyenne	Surface approximative	Parcelle concernée
V4	<del>Aménagement d'une voie de desserte de la Grande rue de la Coupée au quartier des Petits Champs</del> <i>Emplacement réservé supprimé par la modification de droit commun n°1 approuvée le 07/11/2016</i>	Commune de Charnay-Lès-Mâcon	15m	<del>2 839 m<sup>2</sup></del>	<del>AL148 / AL147 / AL59 / AL158</del>
V1	Aménagement d'une voie primaire de desserte du futur quartier « Petits-Champs – la Ronze Malcus » <i>Emplacement réservé créé par la modification de droit commun n°1 approuvée le 07/11/2016</i>	Commune de Charnay-Lès-Mâcon	17,5m	18 520 m <sup>2</sup>	AK29, AK30, AK31, AK32, AK38 AK41, AK50, AK51, / AN3, AN4, AN5, AN6, AN7, AN20, AN21, AN23, AN26
V2	Aménagement d'une voie de desserte de la rue Ambroise Paré au quartier des Petits Champs	Commune de Charnay-Lès-Mâcon	12m	1 020 m <sup>2</sup>	AM96 / AM97
V3	Aménagement d'une voie de contournement ouest de l'agglomération <i>Emplacement réservé inchangé mais renommé par la modification de droit commun n°1 approuvée le 07/11/2016</i>	Commune de Charnay-Lès-Mâcon	15 m	14 610 m <sup>2</sup>	AI1 / AI39 / AI3 / AI38 / AI46 / AI4 / AI5 / AI11 / AI12
V4	Aménagement d'une voie de desserte du rond-point Marius Lacrouze à la salle de la Verchère	Commune de Charnay-Lès-Mâcon	4m	1 850 m <sup>2</sup>	AV80 / AV8 / AV85 / AV86 / AV91 / AV92
V5	Aménagement d'une voie de desserte du quartier de la Verchère de la voie V8 au chemin des Prés	Commune de Charnay-Lès-Mâcon	7m	1 615 m <sup>2</sup>	AT95
V6	Elargissement de la route de Levigny	Commune de Charnay-Lès-Mâcon	3m	325 m <sup>2</sup>	AD59 / AD71 / AD76
V7	Elargissement du chemin de la Tournache	Commune de Charnay-Lès-Mâcon	7m	1 100 m <sup>2</sup>	AD136 / AD189 / AD190 / AD292 / AD317 / AD320

Liste des ER avant modification (page 3)

N°	Destination	Bénéficiaire	Largeur moyenne	Surface approximative	Parcelle concernée
V13	Elargissement du chemin des Giroux au Champ <u>Grillet</u>	Commune de Charnay-Lès-Mâcon	3m	1 480 m <sup>2</sup>	BP29 / BP70 / BP28 / BW18 / BW19 / BW20
V14	Elargissement du chemin des Bruyères de Roche	Commune de Charnay-Lès-Mâcon	3m	1 770 m <sup>2</sup>	BV20 / BV19 / BV18 / BW15 / BW14 / BW13 / BW12 / BW8
V15	Elargissement du chemin de Verneuil	Commune de Charnay-Lès-Mâcon	3m	1 610 m <sup>2</sup>	BZ39 / BZ38 / BZ35 / BZ34 / BZ33 / BZ32
V16	Aménagement du carrefour de la rue des Petits Champs	Commune de Charnay-Lès-Mâcon	30m	3 131 m <sup>2</sup>	AL156 / AL158

Liste des ER après modification (page 3)

N°	Destination	Bénéficiaire	Largeur moyenne	Surface approximative	Parcelle concernée
V8	Elargissement du chemin de Maison Rouge	Commune de Charnay-Lès-Mâcon	3m	952 m <sup>2</sup>	AA9 / AA7 / AB8 / AB108 / AB109 / AB74
V9	Elargissement du chemin des Tournons au chemin des Noisetiers	Commune de Charnay-Lès-Mâcon	5m	2 100 m <sup>2</sup>	BV32 / BV33 / BV52 / BV51 / BV50 / BV35
V10	Elargissement du chemin Fontaine Matou	Commune de Charnay-Lès-Mâcon	3m	1 500 m <sup>2</sup>	BT12 / BT1 / BT2 / BT86 / BT39 / BT38 / BT29
V11	Aménagement du carrefour des Tournons	Commune de Charnay-Lès-Mâcon	5m	100 m <sup>2</sup>	BR108
V12	Elargissement du chemin de l' <u>Essard</u>	Commune de Charnay-Lès-Mâcon	5m	3 840 m <sup>2</sup>	BR108
V13	Elargissement du chemin des Giroux au Champ <u>Grillet</u>	Commune de Charnay-Lès-Mâcon	3m	1 480 m <sup>2</sup>	BP29 / BP70 / BP28 / BW18 / BW19 / BW20
V14	Elargissement du chemin des Bruyères de Roche	Commune de Charnay-Lès-Mâcon	3m	1 770 m <sup>2</sup>	BV20 / BV19 / BV18 / BW15 / BW14 / BW13 / BW12 / BW8
V15	Elargissement du chemin de Verneuil	Commune de Charnay-Lès-Mâcon	3m	1 610 m <sup>2</sup>	BZ39 / BZ38 / BZ35 / BZ34 / BZ33 / BZ32
<del>V16</del>	<del>Aménagement du carrefour de la rue des Petits Champs</del> <i>Emplacement réservé supprimé par la modification de droit commun n°1 approuvée le 07/11/2016</i>	<del>Commune de Charnay-Lès-Mâcon</del>	<del>30m</del>	<del>3 131 m<sup>2</sup></del>	<del>AL156 / AL158</del>

### 3.4 Modifications apportées au règlement écrit

Le règlement écrit est modifié pour l'adapter à la nouvelle OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) du futur éco-quartier «*Petits-Champs – La Ronze – Malcus*».

D'autres modifications sont apportées par la commune à l'occasion de cette modification pour :

- mettre à jour le règlement par rapport aux dernières évolutions législatives du code de l'urbanisme :
  - o de manière générale substitution de la notion de Surface de Plancher aux Surface Hors Œuvre Brute (SHOB) et Surface Hors Œuvre Nette (SHON) en application des articles R.331-7 et R.112-2 du code de l'urbanisme ; dans l'article N-2 suppression de la référence à la Surface Hors Œuvre Nette (SHON) et substitution de la notion Emprise au sol à la Surface Hors Œuvre Brute (SHOB) ;
  - o suppression des Coefficient d'Occupation des Sols en application de la loi dite ALUR du 24 mars 2014 ;
  - o intégration de la notion de performance énergétique dans les articles 11.
- assouplir certaines règles pour mieux tenir compte des caractéristiques du tissu urbain existant et permettre son entretien et son évolution :
  - o autorisation de la réfection à l'identique des toitures utilisant des tuiles plates en cas d'impossibilité technique à les remplacer par des tuiles canal ou mâconnaise ;
  - o autorisation en limites séparatives des clôtures constituées d'un mur bahut surélevé de grilles, barreau ou lames ;
  - o autorisation des abris de jardins en bois de plus de 8m<sup>2</sup> et suppression des références aux matériaux dans la réglementation des clôtures ;
  - o possibilité de remplacer et modifier sur leur emplacement d'origine les portails édifiés avant l'approbation du PLU (le 13 décembre 2010).