

Enquête publique relative à la
modification n° 2 du PLU de CHARNAY-LÈS-MÂCON

ANNEXES
au rapport du commissaire enquêteur

- 1/ Tableau récapitulatif des contributions du public
- 2/ Définition du coefficient de biotope (référentiel ADEME)
- 3/ Procès-verbal de synthèse
- 4/ Mémoire en réponse de la commune

ANNEXE 1 : Tableau récapitulatif des contributions du public (page 1/2)

Prénom NOM	Secteur	Type de contribution				Thèmes abordés				Date d'enregistrement
		Visite CE sans écrit	Inscription registre	Courrier Papier	Courrier électronique	Insuffisance du dossier	Proposition modif règlement	Autres propositions et observations	Questions diverses	
Antonin VILLARD	Rue du Mâconnais		X				X			28/06/23
Mr. ZEHNER	Gde rue de la Coupée							X		30/06/23
Mr. LANDERE	Non précisé	X							X	08/07/23
Raphaël JANDET	Lévigny	X					X			08/07/23
Valérie DELHOMME	Imp. Des Amarylis		X					X		10/07/23
Eric COMBIER	408 ch Clos St Pierre						X			11/07/23
Association « VVVV »	Ch du Bois Maréchal					X	X	X	X	13/07/23
Association « Charnay en Résistance »	Rue de la résistance					X	X	X		18/07/23
Yvonne RENARD	43A Gde rue Coupée					X			X	19/07/23
Alain PLANTARD	104ter Gde rue Coupée		X	X			X			21/07/23
Patrick LOPEZ	Non précisé	X	X						X	21/07/23
Jean-Pierre et Agnès MONNET	Rue de la ronze	X							X	21/07/23
Annette BERANGER Romain GARDENAT	1479 rte de Cluny			X			X			21/07/23
Dominique DELIGNY et Pierre DELACROIX	89 ch des Communaux					X	X	X		23/07/24
Jean-Jacques et Yveline VANDROT	ch de Verneuil						X	X		24/07/23
Jean-Pierre B.	Non précisé					X		X		24/07/23
Patrick LAFONT	Ch du Bois Maréchal					X		X		25/07/23
Olivier HENRY	33 rue de la résistance							X		26/07/23
Jacques DUMOUSSEAU	25 ch croix Madeleine						X	X		27/07/23
M. et Mme Joël PICARD	102bis Gde rue Coupée							X		28/07/23
Véronique REYT	Non précisé			X		X		X		28/07/23
Christiane BACHELET	Non précisé			X		X		X		28/07/23
Serge VOISIN	Non précisé			X		X		X		28/07/23

ANNEXE 1 : Tableau récapitulatif des contributions du public (page 2/2)

Prénom NOM	Secteur	Type de contribution				Thèmes abordés				Date d'enregistrement
		Visite CE sans écrit	Inscription registre	Courrier Papier	Courrier électronique	Insuffisance du dossier	Proposition modif règlement	Autres propositions et observations	Questions diverses	
Arnaud ROBERT	46 Gde rue Coupée			X			X			31/07/23
Xavier De GATA	109 ch de la Panière		X				X			31/07/23
Laurent GOBET	898 rte de Lévigny		X				X			31/07/23
Jean-Pierre PETIT	89bis Gde rue Coupée		X				X			31/07/23
Pierre DUFOUR	729 ch maisons rouges			X			X			31/07/23
Thierry KALFON	300 rue petits champs			X			X			31/07/23
Josette CHAVY	01190 – Ozan			X						31/07/23
Christiane BROCHARD	14 rue de la résistance			X				X		31/07/23
Henri PESLIN	171 ch de champ griller					X	X	X		30/07/23
Véronique VILLENEUVE-BERTRU	175 rue Rambuteau (Mâcon)						X			31/07/23
Jocelyne REBE	Non précisé						X			31/07/23



BIODIVERSITÉ

LE COEFFICIENT DE BIOTOPE

par surface (CBS)

n°11

PORTÉE OPÉRATIONNELLE

Le CBS est un coefficient qui décrit la proportion des surfaces favorables à la biodiversité (surface écoaménageable) par rapport à la surface totale d'une parcelle. Le calcul du CBS permet d'évaluer la qualité environnementale d'une parcelle, d'un îlot, d'un quartier, ou d'un plus vaste territoire.

La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové introduit le coefficient de biotope. Le règlement du PLU peut « imposer une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables,

éventuellement pondérées en fonction de leur nature, afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville ».

Exiger l'atteinte d'un CBS donné dans un document d'urbanisme ou dans un projet d'aménagement ou de renouvellement urbain permet de s'assurer globalement de la qualité d'un projet, en réponse à plusieurs enjeux : amélioration du microclimat, infiltration des eaux pluviales et alimentation de la nappe phréatique, création et valorisation d'espace vital pour la faune et la flore.

Echelle de projet

- Échelle intercommunale / PLUi
- Projet urbain / PLU
- Quartier / opération d'aménagement
- Espaces publics
- Tènements privés

Visée opérationnelle

- Lutte contre l'érosion de la biodiversité locale
- Restauration ou développement de corridors écologiques
- Lutte contre l'effet d'îlot de chaleur urbain
- Gestion des eaux pluviales

Phase de projet concernée

- État des lieux / diagnostic
- Élaboration / Conception
- Mise en application / Réalisation

Étape de l'AEU₂ correspondante

- Identification des enjeux
- Transcriptions spatiales, réglementaires ou contractuelles
- Action de suivi et d'accompagnement

DESCRIPTION

Le CBS est une valeur qui se calcule de la manière suivante :

CBS = surface écoaménageable / surface de la parcelle

La surface écoaménageable est calculée à partir des différents types de surfaces qui composent la parcelle :

Surface écoaménageable = (surface de type A x coef. A) + (surface de type B x coef. B) + ... + (surface de type N x coef. N)

Chaque type de surface est multiplié par un coefficient compris entre 0 et 1, qui définit son potentiel. Par exemple :

- un sol imperméabilisé en asphalte a un coefficient égal à 0, c'est-à-dire non favorable à la biodiversité ;
- un sol en pleine terre est associé à un coefficient égal à 1, le maximum. 10 m² de pleine terre équivalent à 10 m² de surface favorable à la biodiversité (10x1).
- les murs et toitures végétalisées ont un coefficient de 0.5 et 0.7 respectivement. 10m² de toiture végétalisée équivalent à 7m² de surface favorable à la biodiversité (10x0.7).

Le CBS a été développé par la ville de Berlin, désireuse d'intégrer la nature dans ses projets d'extension et de renouvellement urbains. Le concept de CBS a été utilisé ensuite par des villes françaises dans leurs PLU.

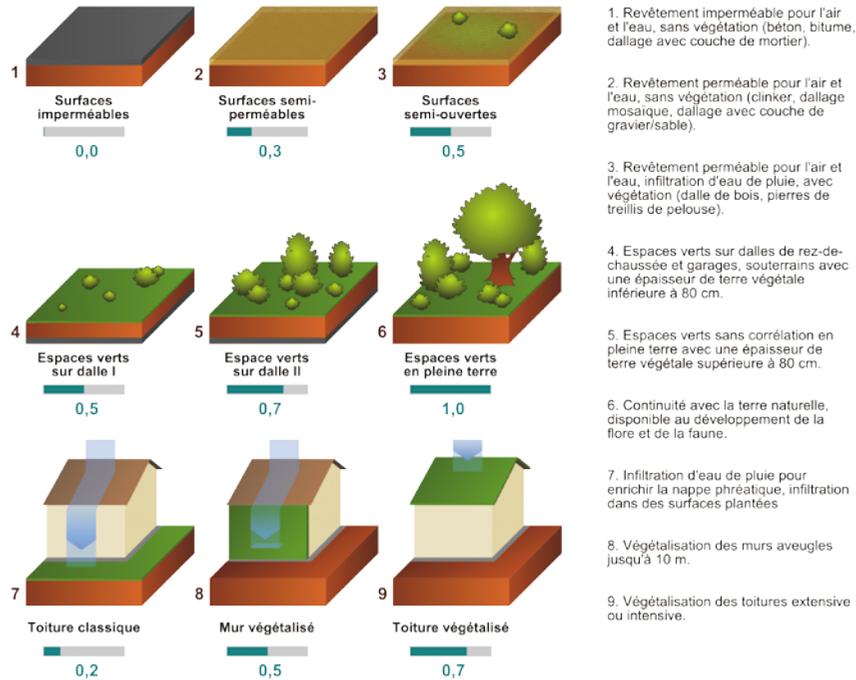
FICHE
OUTIL
MÉTHODE

n°11
suite

BIODIVERSITÉ

LE COEFFICIENT DE BIOTOPE par surface (CBS)

PRÉCISIONS



Coefficient de valeur écologique par m² de surface

Les différents coefficients d'après l'exemple de Berlin - Source : http://www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt/landschaftsplanung/bff/fr/bff_berechnung.shtml

EXEMPLES D'APPLICATION

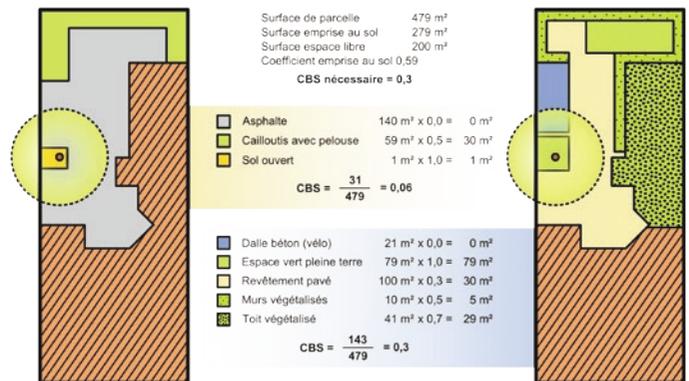
- A Paris et Montreuil

L'objectif de la Ville de Paris est d'insérer davantage le végétal dans les secteurs où il y a des carences ; le CBS minimal défini pour les opérations de renouvellement ou de réhabilitation est donc différent d'un arrondissement à l'autre selon les besoins. Le PLU de la ville de Montreuil exige également un CBS minimal pour toute nouvelle opération.

- Calcul du CBS d'une parcelle

Dans l'exemple ci-contre, le coefficient est égal à 0,06 alors que le CBS minimal à atteindre est de 0,3 (exigé par le document d'urbanisme ou le cahier des charges du projet). Différents scénarios sont donc proposés pour l'atteindre.

Dans la variante apparaissant en bas du schéma, le choix de changer le revêtement en asphalté par un revêtement de petits pavés et d'installer une toiture végétalisée sur 41m² permet d'atteindre le CBS de 0,3.



Calcul du CBS. Source : http://www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt/landschaftsplanung/bff/fr/bff_berechnung.shtml

Cibles utilisateurs

- Bureaux d'études en aménagement et urbanisme
- Collectivités

Source :

http://www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt/landschaftsplanung/bff/fr/bff_berechnung.shtml

Enquête publique relative à la modification n° 2 du PLU de CHARNAY-LÈS-MÂCON

du lundi 26 juin 2023 au lundi 31 juillet 2023
(arrêté du maire N° 181/23 du 31 mai 2023)



Grande rue de la Coupée (photothèque de la commune)

Procès Verbal de synthèse des observations du public

Commissaire-enquêteur : Jean-François LAVIT
Décision du Tribunal Administratif de Dijon N° E23000040/21 du 25 avril 2023

Le présent document résulte de l'obligation qui est faite au commissaire enquêteur, en vertu de l'article R123-18 du code de l'environnement, de rencontrer dans un délai de 8 jours après la clôture de l'enquête, le responsable du projet et de lui communiquer les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse.

Le responsable du projet dispose alors d'un délai de 15 jours à compter de la remise du document pour produire ses observations.

Le procès verbal des observations peut en outre comporter des questions du commissaire enquêteur, utiles à la rédaction du rapport, en lien ou non avec les observations du public.

1/ Le contexte

La présente enquête concerne la modification n° 2 du PLU de Charnay-lès-Mâcon. Celle-ci prévoit diverses dispositions destinées notamment à améliorer la qualité urbaine et à mieux protéger certains sites.

Elle s'est déroulée dans d'excellentes conditions matérielles, dans une ambiance apaisée et conviviale, sans aucun incident. Notamment, un espace parfaitement adapté avait été aménagé en mairie pour la consultation du dossier par le public à proximité de l'accueil.

1.1/ Composition du dossier d'enquête

Le dossier d'enquête était composé des éléments suivants :

- une note de présentation de l'enquête publique expliquant notamment les raisons du choix du projet ;
- l'arrêté du maire du 27 janvier 2023 prescrivant la modification du PLU ;
- l'arrêté du maire du 31 mai 2023 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique ;
- le rapport de présentation complémentaire ;
- le règlement graphique avant modification du PLU ;
- le règlement graphique après modification du PLU ;
- le règlement écrit avant modification du PLU ;
- le règlement écrit après modification du PLU ;
- la liste des emplacements réservés après modification ;
- l'avis conforme de l'autorité environnementale sur la dispense d'évaluation environnementale ;
- les avis des personnes publiques associées (PPA) ;
 - avis de la DDT du 28 mars 2023,
 - avis de Mâconnais-Beaujolais Agglomération du 30 mars 2023,
 - avis du Pôle d'Equilibre Territorial Mâconnais Sud Bourgogne du 28 mars 2023,
 - avis de la chambre d'agriculture du 31 mars 2023 ;
- une note de la commune en réponse aux observations des PPA.

Je remarque que cette dernière note a été tardivement mise en ligne le 12 juillet mais qu'elle figurait bien dans le dossier papier dès l'ouverture de l'enquête. Cette lacune ne m'a pas semblé de nature à gêner le bon déroulement de l'enquête, d'autant moins que

les deux associations locales actives sur différentes thématiques se sont emparé de ce document et que celui-ci est facultatif.

1.2/ Mise à disposition du dossier d'enquête

Le dossier d'enquête a été mis à disposition du public en version "papier" à la mairie de Charnay-lès-Mâcon. Il pouvait être consulté en version numérique sur le site internet de la commune : <https://www.charnay.com> . Par ailleurs un ordinateur était à disposition du public en mairie pour la consultation du dossier au format numérique.

1.3/ Les modalités d'expression du public

Pendant la durée de l'enquête, outre les rencontres avec le commissaire enquêteur lors de ses 4 permanences tenues les mercredi 28 juin, samedi 8 juillet, vendredi 21 juillet, lundi 31 juillet dans les locaux de la mairie, le public pouvait porter ses observations écrites sur le registre d'enquête à sa disposition à la mairie ou les adresser au commissaire enquêteur :

- par courrier postal au siège de l'enquête : mairie de Charnay-lès-Mâcon
- par courrier électronique à adresser à :
enquete-publique-plu-charnaylesmacon@charnay.com

1.4/ La publicité de l'enquête

Conformément à la réglementation, la publicité de l'enquête a reposé sur :

- Les publications dans la presse
L'autorité organisatrice a procédé à la publication de l'avis d'enquête dans la presse locale, à savoir Le Journal de Saône-et-Loire (JSL), l'Exploitant Agricole et sur le site Internet Mâcon infos.
 - au moins 15 jours avant le début de l'enquête : le 9 juin 2023;
 - dans les 8 premiers jours de l'enquête : le 3 juillet pour le JSL et Mâcon infos et le 30 juin pour l'Exploitant Agricole.
- L'affichage de l'avis
L'avis d'enquête a été affiché du 9 juin au 31 juillet en mairie de Charnay-lès-Mâcon, aux services techniques de la commune (630 chemin des Luminaires) et à l'angle de la rue de la Gendarmerie et de la Grande rue de la Coupée.
- La publication sur internet
L'avis d'enquête a été publié pendant la même période sur le site internet de la commune.

La commune a mis en place des informations complémentaires :

En sus des obligations réglementaires, une information sur double page a été faite dans le bulletin municipal de printemps, une autre sur Facebook, de multiples messages ont été passés sur le panneau lumineux de la commune ainsi que sur les radios locales (Nostalgie par exemple).

2/ Les observations du public

Le nombre de contributions du public s'élève à 6 observations ou propositions portées dans le registre, 9 courriers papier adressés au commissaire enquêteur et 16 courriers électroniques. J'ai également reçu 20 visiteurs lors des 4 permanences dont 4 qui n'ont laissé aucune contribution écrite.

11 contributions sont liées à des demandes de changement de classement dont l'objet est de rendre constructible en tout ou partie un terrain du demandeur. Les 20 autres sont liées au développement et à l'aménagement de la commune et sont souvent fort bien argumentées.

Deux associations locales à savoir "Charnay en Résistance" (Présidente : Flore PERNATON-DEFAY) et "Voie Verte Vivante et Vivable" (Présidente : Sylvia METAYER) ont largement contribué à l'enquête.

Trois contributeurs ont déposé le même courrier papier. J'en profite pour préciser que le commissaire enquêteur est bien plus sensible à la qualité de l'argumentaire qu'au nombre. Les deux associations ont déposé une première contribution suivie de compléments. Ces compléments sont valorisés dans le présent rapport mais ils n'ont pas été comptabilisés comme des contributions nouvelles.

Le tableau ci-annexé récapitule de façon chronologique les différentes contributions avec le noms de leurs auteurs, le type de contribution ainsi que les thèmes évoqués.

J'ai essayé de classer les observations du public suivant plusieurs thématiques :

- 1/ Observations sur les insuffisances supposées du dossier
- 2/ Observations et propositions concernant sur le cadre de vie et le développement de la commune
- 3/ Propositions de modification du règlement (graphique ou écrit).
- 4/ Questions diverses

Ce classement est bien sur subjectif et contestable. Notamment, suivant la formulation des observations, elles peuvent être interprétées soit comme une insuffisance soit comme une proposition. J'ai souvent choisi cette dernière hypothèse plus positive.

2-1/ Observations sur les insuffisances supposées du dossier

Plusieurs contributeurs trouvent la période choisie peu propice à une enquête publique : *"Période où les habitants sont plus tournés vers les loisirs et les vacances qu'aux modifications du PLU". "Le calendrier retenu ... nous paraît peu opportun en raison de la fin d'année scolaire, souvent chargée pour les familles, et des vacances d'été". "Engager cette enquête publique en période estivale ... n'est peut-être pas des plus pertinent".* Les deux associations "Charnay en Résistance" et "VVVV" proposent d'ailleurs de prolonger l'enquête publique jusqu'au 15 septembre (ce que d'ailleurs ne permet pas l'article L123-9 du code de l'environnement qui limite la prolongation à 15 jours).

De nombreux contributeurs soulèvent le manque de clarté et/ou la complexité du dossier : *"Cet avis d'enquête n'a pas été expliqué correctement à la population" . "Nous trouvons les explications sur les coefficients de biotope pas claires". "Il nous semble difficile de comprendre la portée réelle des modifications proposées et leur capacité à réguler les grands projets d'urbanisation pressentis". "Quand on se penche dans le détail du dossier, c'est très difficile à comprendre". "Le dossier est particulièrement technique et peu compréhensible pour le citoyen Lambda".*

Les deux associations ainsi que Véronique REYT regrettent que le dossier n'ait pas été précédé d'une évaluation environnementale avec inventaire de la biodiversité afin de mieux déterminer les coefficients de biotope et de pleine terre adaptés et les mesures de protection nécessaires, tout particulièrement en ce qui concerne les parcs et jardins de la grande rue de la Coupée.

L'association "VVVV" regrette de ne pas disposer de plus d'éléments sur la démographie, la consommation foncière, le taux de logements sociaux, les permis de construire en cours afin de mieux apprécier la situation de la commune par rapport à la trajectoire prévue par le PLU de 2010.

Jean-Pierre B. pense que la procédure choisie n'est pas à la hauteur des enjeux et qu'il eut fallu lancer une procédure de révision. *"Justifier le choix de la modification par la constatation qu'une révision de PLU est longue, ne fait que repousser le problème de l'urbanisation sans le régler".*

2-2/ Propositions et observations générales sur le cadre de vie et le développement de la commune

Une bonne dizaine de contributions s'insurge contre les opérations récentes ou en cours qui concourent à la "bétonisation" du centre ville. Sont cités les opérations terminées de Mommessin et Edénium. Mais les deux projets cités systématiquement par les contributeurs sont l'opération "Plein Cœur" en cours de réalisation (29 logements) et le projet de construction de 60 logements dont la presse s'est fait l'écho au 104 Grande rue de la Coupée. Est également évoqué un projet de lotissement aux Luminaires ainsi que le devenir des parcelles AR 257 et 319 sur la rue de la Résistance qui suscite une très vive inquiétude des riverains.

"Les Charnaysiens sont très remontés contre la bétonisation et la destruction de jardins". "Et cette marche forcée de l'urbanisation continue avec un projet d'immeuble au 104 rue de la Coupée sur l'issue duquel aucune information n'est actuellement connue". "Je pensais que notre commune voulais diminuer la possibilité de construire sur les espaces verts". "Nous souhaitons une réelle limitation de la bétonisation". "Pourquoi protéger des maisons à la Coupée mais pas leurs parcs ?". "Le choix zone pavillonnaire / immeuble n'est pas clairement acté dans le PLU, du coup on assiste à un patchwork alternant immeuble/maison et régulièrement des tentatives d'installer des immeubles au milieu des maisons avec des tailles autorisées de 12m en UA (y compris en second rideau), voire 16m en UB".

En complément du phénomène de bétonisation précité, beaucoup de remarques sont faites sur la disparition concomitante des parcs et jardins en centre urbain. L'association "Charnay en Résistance" et plusieurs autres contributeurs argumentent sur la nécessité de préserver la biodiversité en ville et l'importance des îlots de fraîcheur. L'association regrette d'ailleurs que la commune n'ait pas préempté les terrains relatifs aux opérations récentes qui font débat. En sus de l'Espace Boisé Classé existant à l'ouest de la Grande rue de la Coupée, plusieurs contributeurs souhaitent la mise en œuvre de protections des parcs et jardins et la réalisation d'espaces verts publics.

"On a l'impression qu'au lieu de faire des zones cohérentes (habitat/verdure/voies circulation routière et mobilité douce), on concentre les habitats (en augmentant les immeubles) à l'est et on déplace la verdure de l'autre côté de l'autoroute". "Aucune zone n'a été réservée à des espaces de jardins privés ou publics". "Les dernières constructions font disparaître la quasi totalité des espaces verts des parcelles nouvellement urbanisées". "Nous nous étonnons ... que dans les objectifs de modification du PLU ne soit pas mentionné celui de créer des îlots de fraîcheur ...".

L'association "Charnay en résistance" et quelques particuliers insistent sur les enjeux en termes de circulation et stationnement consécutifs au développement de l'urbanisation.

"Notre ville est de plus en plus saturée et notamment, la Grande rue de la Coupée :

- Les flux venant de l'Ouest (route de Cluny et route de Davayé) convergent au rond-point de la Poste, saturé aux heures de pointe et souvent dans la journée. Une partie du trafic a pris l'habitude d'éviter le rond-point de la Poste en passant par la rue de la Résistance pour retrouver la Grande Rue de la Coupée au rond-point de l'Abbé Ferret, lui-même sousdimensionné.*
- Les flux sortants vers l'Ouest saturent la rue des Petits Champs (qui fait office de route de contournement - mais n'a pas été conçue pour cela) afin d'éviter la Grande rue de la Coupée, ou empruntent la rue de la Résistance".*

Olivier HENRY rappelle que le PADD du PLU de 2010 a prévu un emplacement réservé le long de l'Autoroute pour assurer le contournement nord-ouest du centre de Charnay afin de désengorger le trafic sur la rue de la Coupée et les rues adjacentes. Henri PESLIN semble sceptique sur les possibilités de réalisation de ce projet ("*Un serpent de mer depuis déjà un demi-siècle*"). Olivier HENRY précise que si cette voie ne peut être construite, il convient de mettre en œuvre d'autres solutions et qu'en attendant il lui paraîtrait opportun de mettre un terme sans délai à toute nouvelle construction d'immeuble sur Charnay afin de ne pas aggraver la situation.

L'association "Charnay en résistance" souhaite que la commune fasse une pause dans les projets immobiliers et que ceux qui sont en cours soient instruits à l'aune du nouveau règlement issu de la modification.

Plusieurs contributions souhaitent une explication plus claire sur les coefficients de biotope et de pleine terre. Quelle différence entre le CBS et le coefficient de biotope ? Quelle définition précise pour le coefficient de pleine terre ? Pourquoi ne pas avoir retenu la grille de l'ADEME par souci de simplification et avoir exclu certains aménagements du calcul ? Comment seront gérés les projets sur les parcelles déjà en dépassement des coefficients ? Quel coefficient sera retenu en zone UX et AUX ? Ne peut-on avoir quelques exemples concrets plus clairs que ceux déjà fournis ? Ne sera-t-il pas possible de contourner l'esprit de la règle par une division parcellaire ? Quelle possibilité sur une

parcelle déjà totalement artificialisée ? Quelle surface habitable aurait eu le projet Plein Cœur avec les coefficients proposés ?

Jean-Jacques et Yveline VANDROT évoquent les nuisances du projet de paintball qui a été mis en place en 2015 le long de la voie verte avec une extension en 2022. Ils argumentent sur le fait que l'installation n'est guère en phase avec les objectifs du PLU de 2010 et proposent la mise en place d'une protection de toute la voie verte et un reclassement de la zone AUL1 en N ou A.

MBA propose un agrandissement de 6000 m² de la zone UX au détriment de la zone UC sur la zone d'activités des Berthilliers, avec la mise en place d'une OAP afin d'avoir un secteur aménageable en zone artisanale sur 23 000 m². La commune a répondu que la question devra faire l'objet d'un examen plus poussé. Patrick LAFONT s'oppose à ce projet en précisant que *"Charnay manque cruellement de terres agricoles et qu'aucune étude ne permet de justifier qu'il « manque du foncier économique"'*.

La question de la cohérence entre les réseaux eau et assainissement et le développement prévu est posée. Véronique REYT s'étonne que MBA n'ait pas fourni d'éléments par rapport à cette question.

Yvonne RENARD s'inquiète de savoir comment sera compensé le fait que les constructions prévues Grande rue de la Coupée contribuent à faire baisser le taux de logements sociaux de la commune.

Valérie DELHOMME propose diverses pistes de réflexion notamment en matière de circulation douce :

- Préservation des "chemins vicinaux" et dessertes agricoles ce qui permet de sécuriser les déplacements piétons/2R (exemple du chemin entre l'impasse des Amarylis et l'impasse des Petits Champs).
- Voies cyclables à créer sur les liaisons Pertuis, Vieux-Bourg, Cimetière ainsi qu'en traversée du parc de Champgrenon.
- Mise en place d'un parking relais avec desserte TC + parking covoiturage + parking vélo sécurisé à Champgrenon.
- Incitation à la végétalisation des clôtures.
- Mise en œuvre de contraintes en termes de limitation de l'imperméabilisation également sur les zones d'activités.

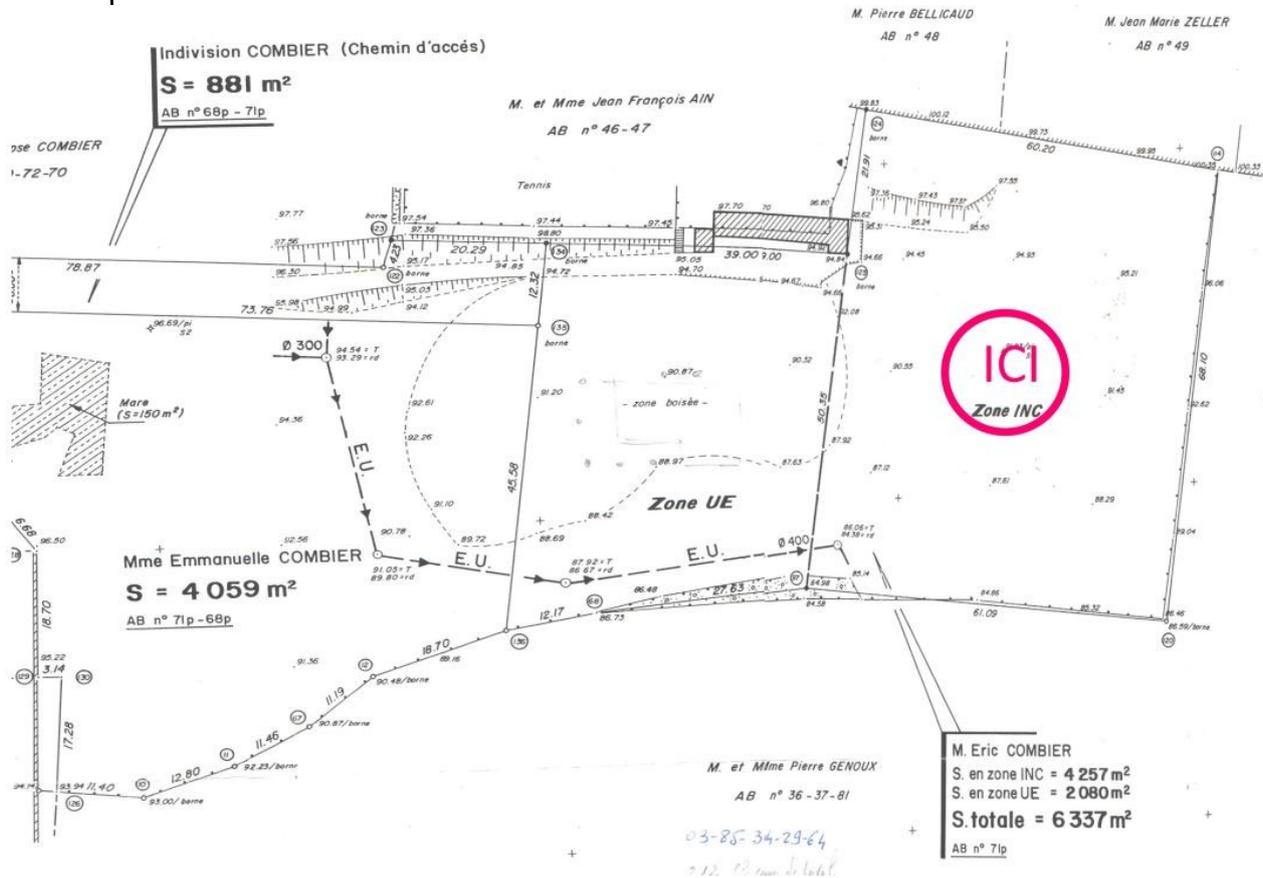
Valérie DELHOMME précise aussi qu'elle s'oppose au développement de l'aérodrome au motif qu'il ne s'agit pas d'un secteur d'avenir.

2-3/ Propositions de modification du règlement (graphique ou écrit)

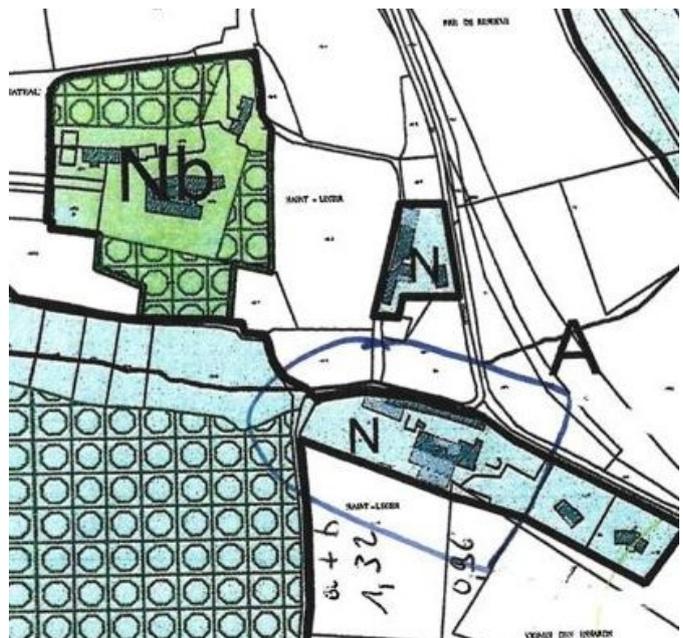
2-3-1/ Propositions visant à rendre constructible des tènements de particuliers

Raphaël JANDET (chemin des Chênes à Lévigny) souhaite une extension vers le chemin des Chênes de la zone UC au détriment de la zone A, notamment pour ses parcelles AD 341, AD 343 et AD 351.

Eric COMBIER (408 Chemin du clos St Pierre) propose que la partie de son terrain en zone A (ex 1NC) soit classée en zone UC (ex UE). Il précise que ce terrain ne fait l'objet d'aucune exploitation agricole possible et qu'il est desservi en assainissement. Il joint le plan ci-après.

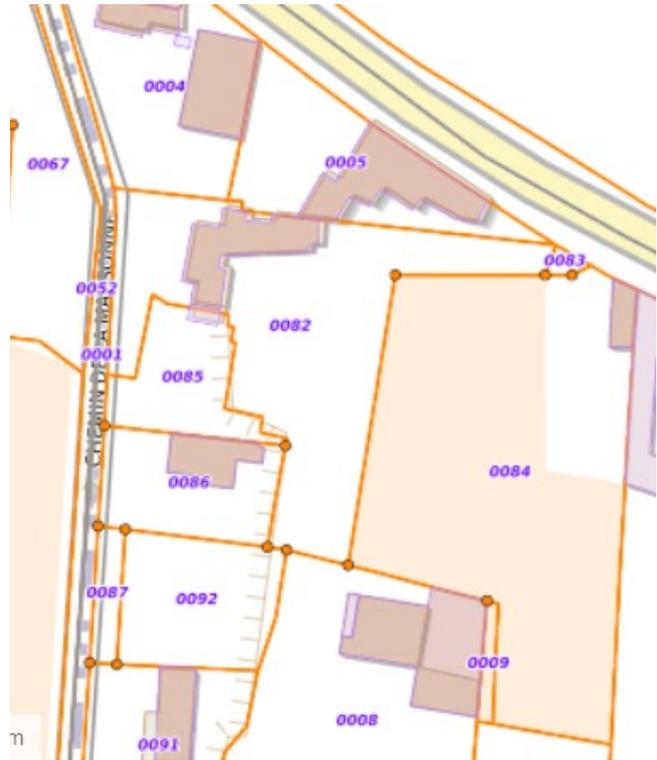


Arnaud ROBERT qui exerce une activité délevage de chevaux 480 route des allemands souhaite que ses installations, actuellement en Zone N, soient classées en zone A afin de lui permettre de compléter leur aménagement. Il précise qu'il s'est installé sur le site avec un certificat d'urbanisme positif (?) et que le zonage actuel n'est guère en phase avec l'occupation effective des sols. Il joint un plan du périmètre concerné.



Jacques DUMOUSSEAU (25 chemin de la Croix Madeleine) propose de classer en zone UC la parcelle BR 109 actuellement en zone A (quartier de L'essard).

Annette BERANGER propose une extension vers l'est de la zone UAa à La Massonne afin de rendre constructible une partie de la parcelle CB 82. Elle précise que la parcelle est desservie par les réseaux et qu'un accès sécurisé est possible via la route de Cluny. Cf. Plan ci-contre).



Xavier DE GATA (109 chemin de la panrière) souhaite l'extension de la zone UAa d'une dizaine de mètres vers l'est pour sa parcelle AD 256 afin de lui permettre de l'aménager. Il précise qu'avec la configuration actuelle il ne lui est même pas possible d'installer un abri de jardin.

Laurent GODET (898 route de Lévigny) souhaite que sa parcelle AD103, actuellement en zone A, devienne constructible.

Thierry KALFON propose de classer 4 parcelles, actuellement en zone AU2c, en zone UC. Il s'agit des parcelles AM 8, AM 9, AM 424 et AM 14. Il précise que ces parcelles en partie construites sont desservies par la rue des petits champs et par les réseaux. Elles pourraient ainsi être urbanisées plus rapidement.

Véronique VILLENEUVE-BERTRU propose de classer en Espace Boisé Classé la parcelle AP566 qui est situé en limite de la parcelle AH 27 de Mâcon, elle même classé en Espace Boisé Classé.

Jocelyne REBE souhaite que la parcelle AX 46 situé Terres du Sorbier devienne constructible.

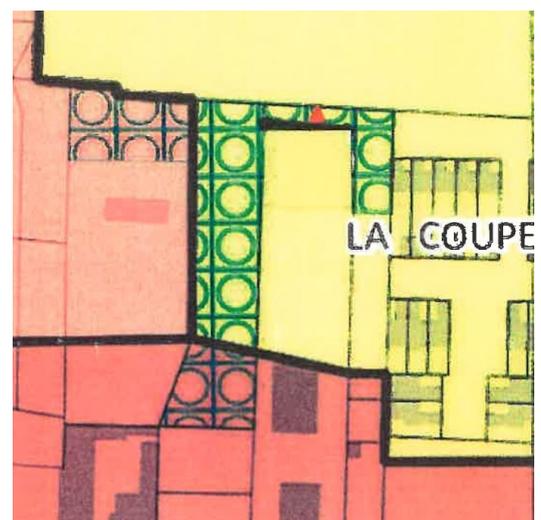
Pierre DUFOUR (729 chemin des maisons rouges) souhaite que l'extrémité est de sa parcelle AA02 devienne constructible. Il joint le plan ci-après.



2-3-2/ Autres propositions de modification du règlement écrit ou graphique

Thierry KALFON (300 rue des petits champs) propose de rétablir en zone UC la possibilité de R+2+combles avec une hauteur de 7 m à l'égout du toit contre 6 m actuellement autorisés. Il suggère même une hauteur de 9 m en attirant l'attention sur le fait que les constructions voisines du quartier de la nouvelle Coupée sont à R+3.

Alain PLANTARD (104 ter Grande Rue de la Coupée) trouve pertinente l'extension d'un espace Espace Boisé Classé sur la partie nord de son terrain afin de protéger une haie de 15 cyprès de Leyland située sur la limite avec l'espace public (voie verte). Il propose cependant de réduire de 23 m à 7 m la largeur de cette extension ce qui est suffisant pour protéger les cyprès et précise que les autres plantations sont des arbres fruitiers pour partie en fin de vie. Il joint le plan ci-contre.



Antonin VILLARD souhaite la modification du règlement de l'article UB1 afin de lui permettre de réaliser une serre de 18 m² en tubes acier et bâche polyéthylène.

L'association "Charnay en Résistance" propose une modification du zonage afin de réduire le nombre de nouveaux habitants, à savoir passer le côté pair de la rue de la Résistance, dans sa partie basse, c'est-à-dire, après la Résidence La Fontaine jusqu'à la route de Davayé, de zone UB à zone UC afin notamment de limiter la hauteur des constructions à 6 mètres au lieu de 16 mètres.

Jean-Jacques et Yveline VANDROT proposent le classement en zone A ou N du terrain classé AUL1 le long de la voie verte (cf. supra). Henri PESLIN et l'association "VVVV" proposent eux aussi ce changement de classement. Dominique DELIGNY et Pierre DELACROIX vont plus loin en proposant le retour en zone A de toutes les zones AUL1 dont les terrains sont d'ailleurs exploités par des agriculteurs.

L'association "VVVV" fait remarquer que le projet de règlement graphique contient quelques évolutions mineures par rapport au document opposable sans aucune mention dans le rapport de présentation.

- *"Au Chemin du Bois Maréchal, pour les parcelles Laffont/Métayer/Laneyrie ainsi que pour les parcelles des époux Delacroix Chemin Communal, il semblerait que les zones Nature et Agricole ont été redessinées.*
- *Le long de la zone AUL1 vers le Pré Giroux apparaît une marge de recul, qui n'était pas positionnée de la même façon dans le PLU graphique précédent. A noter qu'un chemin carrossable a maintenant été créé sur ce qui serait cette marge de recul.*
- *Il semblerait que la place de l'Eglise de la Coupée n'a plus d'espace vert sur le nouveau PLU."*

Patrick LAFONT souligne aussi ces évolutions mineures en zone N et Nb

- *"Bois Maréchal : Lafont (BP 16), Métayer (BP 17 - 18 -25), modifications*
- *Vandrot (BW 2) agrandissement*
- *Delacroix (BW 37 le trait quasi-vertical est modifié)*
- *Bois Saint Léger (BM 35 - BM 23)"*

Il convient donc de vérifier si il ne s'agit pas d'erreurs.

Patrick LAFONT remarque dans le rapport de présentation que la surface de la zone N n'a pas évolué alors qu'il y a des modifications à la Massone tandis que la surface de zone Ns a évolué alors qu'il n'y a a priori aucune modification pour cette zone.

L'association "VVVV" et Véronique REYT proposent la mise en place de protection des commerces Grande rue de la Coupée afin d'éviter leur transformation en logements.

L'association "VVVV" et plusieurs autres contributeurs pensent que les coefficients de pleine terre et de biotope proposés sont insuffisants. Jean-Pierre Petit propose de porter à 0,4 le coefficient de pleine terre aussi bien en zone UB qu'en zone UA et d'ajuster le coefficient de biotope en conséquence. *"L'un des buts recherchés est de limiter l'urbanisation, notamment sur le quartier de la Coupée mais les outils exposés paraissent bien insuffisants".*

L'association "VVVV" propose de protéger "plus agressivement" les espaces verts et parcs actuels. En particulier sur la rue de la Coupée, au-delà des bâtis à forte valeur patrimoniale identifiés en page 10 du document de présentation, l'association estime nécessaire de protéger leurs jardins ou les jardins à forte valeur environnementale au

même tire que les ceux dont il est question en page 12 du rapport de présentation. Plusieurs autres contributeurs adhèrent à cette proposition.

L'association "VVVV" considère que des mesures de protection sont nécessaires également sur les quartiers du Château de Verneuil, de Levigny et des Proux qui sont identifiés dans le PADD comme "paysages urbains sensibles" avec des cônes de vue à protéger. Ainsi que les vues de l'église du bourg et de la voie verte. Elle propose notamment la mise en œuvre de mesures de protection du bâti à forte valeur patrimoniale dans les secteurs de la Massone, du Château de Verneuil, de Levigny et des Proux comme sur la Grande rue de la Coupée ainsi que des mesures de protection des parcs.

L'association "VVVV" propose d'étendre encore davantage la zone N aux environs du carrefour de la Massonne afin de mieux protéger l'environnement et les cônes de vue.

Henri PESLIN fait remarquer que, pour la rédaction des articles 11, il serait plus simple de préciser "est interdit" plutôt que "est à interdire".

Henri PESLIN remarque que les articles 13 interdisent d'imperméabiliser totalement les places non couvertes mais pas les places couvertes. Ne faudrait-il pas compléter par une obligation de couverture photovoltaïque pour ces dernières ?

2-4/ Questions diverses.

L'association "VVV" souhaiterait avoir accès à l'auto évaluation présentée par la commune à la MRAE.

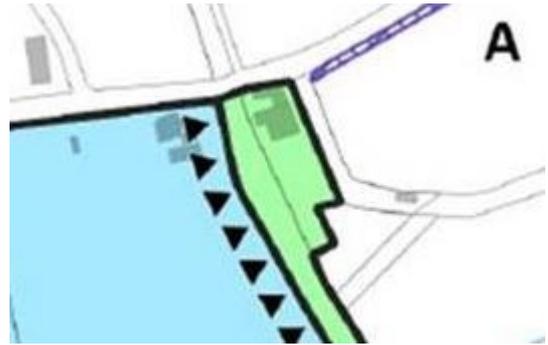
L'association "VVV" s'étonne de la quasi absence d'observations des personnes publiques associées (PPA) dans le dossier. Elle souhaite savoir quels sont les organismes et personnes publiques consultés sur le projet de modification.

Véronique REYT souhaite avoir accès à la charte paysagère citée par le PLU mais absente du document.

3/ Questions complémentaires du commissaire enquêteur

Le rapport de présentation prévoit page 34 une nouvelle disposition pour l'article 13 de la zone UX : « Les surfaces de stationnement ne doivent pas avoir pour effet la création de surfaces imperméabilisées, à moins qu'il ne soit prévu qu'elles soient couvertes et closes sur les côtés. En dehors de cette exception, le traitement des surfaces de stationnement se fera à minima par le recours à des solutions semi-perméables. Cette disposition s'applique dès la première place de stationnement. ». Or, cette disposition n'a pas été reportée sur le règlement écrit.

Je note une très légère extension inexplicquée de la zone N le long de la voie verte mais peut-être s'agit-il d'une des évolutions mineures soulignées par l'association "VVVV" ou par Patrick LAFONT.



Le présent procès-verbal accompagné d'un tableau annexe sera remis et commenté à M. BUHOT, adjoint chargé de l'urbanisme, Denis INDRACT et Florent PIERRE des services techniques lors d'une entrevue fixée le Vendredi 4 août 2023 à 14h00 au siège des services techniques.

Le commissaire enquêteur

Signature manuscrite de JF Lavit.

JF LAVIT

MODIFICATION DE DROIT COMMUN N° 2 DU PLU DE CHARNAY-LÈS-MÂCON

MÉMOIRE EN RÉPONSE AU PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Le présent mémoire vise à répondre au procès-verbal de synthèse des observations du public établi par le commissaire enquêteur.

I. Retour sur le choix de la procédure

a) Contexte

Le PLU (Plan Local d'Urbanisme) de Charnay-lès-Mâcon a été approuvé le 13 décembre 2010 et a fait l'objet de plusieurs procédures d'évolution :

- Modification simplifiée n° 1 approuvée par délibération le 1er juillet 2012 ;
- Modification simplifiée n° 2 approuvée par délibération le 18 décembre 2013 ;
- Mise à jour approuvée par délibération le 12 mars 2014 ;
- Révision simplifiée n° 1 approuvée par délibération le 29 juin 2015 ;
- Modification de droit commun n° 1 approuvée le 7 novembre 2016.

La commune rencontre aujourd'hui plusieurs enjeux, notamment un fort développement urbain induisant une imperméabilisation plus rapide des espaces, un besoin d'adaptation face au changement climatique, un retard en matière d'habitat social et une évolution nécessaire à mener face à l'évolution des modes de déplacement.

Plus globalement, depuis l'adoption du PLU en 2010, le contexte national a fortement évolué. L'impact du changement climatique a amené le législateur à adopté plusieurs textes majeurs dont la loi Climat et Résilience. Le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) de Bourgogne-Franche-Comté a été approuvé le 16 septembre 2020

Enfin, en avril 2024, le SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale), document planifiant l'avenir du territoire pour les 20 prochaines années, sera approuvé (arrêt projet) et couvrira le territoire Mâconnais Sud Bourgogne. Chaque commune composant ce territoire devra se conformer aux dispositions du SCoT qui répondront aux enjeux actuels, notamment par :

- La recherche d'un équilibre du développement urbain (face à la perte d'attractivité des principales villes et à la forte urbanisation des périphéries) ;
- La valorisation des atouts économiques (avec la place essentielle de l'agriculture et du tourisme, mais confrontés à un fort développement urbain) ;

- La préservation de l'environnement et des paysages (fragilisés par l'urbanisation et la consommation d'énergie).

La forte urbanisation que rencontre la commune constitue un des principaux enjeux soulevés par le SCoT et va de pair avec les évolutions législatives actuelles, notamment la loi visant la « zéro artificialisation nette » (ZAN) des sols et ses objectifs fixés par la loi « Climat et résilience ». Une révision du PLU de Charnay-lès-Mâcon tenant compte des objectifs du SCoT approuvé et de ces lois constitue ainsi une ambition de la commune à moyen terme.

Cependant, en plus du temps nécessaire à l'approbation du SCoT, une procédure de révision d'un PLU est très encadrée et longue à mettre en place. De 4 à 5 ans, une révision peut même s'étaler sur plus de 5 ans. Le conseil municipal de Charnay-lès-Mâcon est consciente que, face à ce calendrier, l'absence d'action de la commune induirait une situation réglementaire inchangée et maintiendrait par conséquent une demande toujours plus forte d'urbanisation, difficile à maîtriser et impactant l'environnement.

En conscience, la commune a donc opté pour une modification de droit commun, procédure plus courte et plus simple à réaliser, afin de se doter rapidement d'un règlement en mesure de contraindre l'urbanisation. Il convient de noter que le coût d'une révision est sans commune mesure avec une modification, 300 à 400 000 € pour une commune comme Charnay-lès-Mâcon. Cette modification est menée avec le souci de proposer des changements relevant bien de la modification et non de la révision afin que la procédure ne soit pas requalifiée.

La révision interviendra, quant à elle, après l'adoption du SCoT.

b) La procédure de modification

Malgré son cadre plus restrictif que la révision, cette procédure permet tout de même de répondre aux engagements de la commune. En effet, la modification de droit commun permet de faire évoluer le règlement et peut servir à diminuer les possibilités de construire et réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser. En revanche, elle ne permet pas de rendre constructible des zones qui ne le sont pas actuellement, cela n'est rendu possible que par la révision. En termes d'augmentation des possibilités de construire, elle permet simplement de majorer de plus de 20% les possibilités de construction dans une zone, résultant de l'ensemble des règles du plan. Enfin, elle ne peut changer les orientations du PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) et ainsi faire évoluer les orientations générales d'aménagement de la commune, cela reste propre à la révision. Autrement dit, les changements apportés doivent rester conformes aux grandes lignes du PADD actuel, ce qui laisse une marge de manœuvre moindre. Les différents objectifs de la modification de droit commun n° 2 du PLU ont ainsi été définis :

- Favoriser la qualité environnementale en limitant l'imperméabilisation des espaces et en prévoyant une densification maîtrisée des espaces urbanisés ;
- Préserver le patrimoine et les paysages les plus caractéristiques ;
- Développer la mixité sociale dans l'habitat ;
- Accompagner le déploiement des véhicules électriques et hybrides ainsi que du vélo.

Afin d'y répondre, la commune a proposé plusieurs évolutions, restant dans le champ d'application de la procédure, à savoir :

- La favorisation d'un bâti plus compact et la mise en place dans les secteurs les plus denses des coefficients de pleine terre et de biotope ;

- La mise en place de nouvelles protections afin de protéger des bâtiments, les murs en pierres et certains parcs et jardins ;
- L'extension de l'application de la servitude de mixité sociale dans un objectif de rattrapage de la commune de son retard en matière d'habitat social, conformément à la loi SRU ;
- L'adaptation des règles de stationnement à l'évolution des modes de déplacement.

II. Retour sur les modalités de l'enquête publique

L'enquête publique a été prescrite par l'arrêté municipal du 31 mai 2023 afin de recueillir les observations des habitants sur les modifications du règlement proposées.

L'enquête publique s'est déroulée du 26 juin 2023 au 31 juillet 2023. Le calendrier initial ne prévoyait pas un déroulement de l'enquête en période estivale, mais en raison d'imprévus couramment rencontrés lors de projet équivalents, la commune a préféré maintenir l'enquête à cette période pour ne pas faire durer davantage la procédure. Cependant, la commune a choisi d'étendre la durée de l'enquête sur une amplitude plus large que celle requise réglementairement, afin que chacun puisse s'organiser. En effet, comme le stipule l'article L123-9 du code de l'environnement, la durée de l'enquête peut être réduite à 15 jours pour un projet ne faisant pas l'objet d'une évaluation environnementale, ce qui est le cas ici. De plus, il n'est pas nécessaire d'être sur place pour contribuer à l'enquête puisque l'intégralité du dossier était en ligne et que les participations pouvaient s'effectuer par mail ou courrier. Enfin, la commune a mis en place 4 permanences, dont une le samedi, durant lesquelles le commissaire enquêteur recevait le public et un agent de la commune aidait à la compréhension du dossier.

Une enquête publique peut éventuellement être prolongée, comme le stipule l'article L123-9 du code de l'environnement, par décision du commissaire enquêteur et pour une durée de 15 jours maximum. M. le commissaire enquêteur n'a pas jugé utile de prolonger l'enquête.

Enfin, en termes de publicité, la commune a davantage communiqué que ce qui est réglementairement prescrit, en publiant l'avis d'enquête publique sur le site Internet Mâcon Infos en plus de deux journaux d'annonces légales (JSL et l'Exploitant agricole), en affichant l'avis sur deux autres sites en plus de la mairie (centre-ville et services techniques, là où se localise le service urbanisme), en publiant dans le bulletin municipal, sur la page Facebook de la commune et sur le panneau lumineux et en faisant passer une annonce à la radio (Nostalgie).

III. Réponses aux observations

Les réponses sont formulées en suivant l'ordre des observations telles que présentées dans la note du commissaire enquêteur.

En bleu : les observations.

En noir : les réponses de la commune.

I- Observations sur les insuffisances du dossier

Observation : Plusieurs contributeurs trouvent la période choisie peu propice à une enquête publique. Il est proposé de prolonger l'enquête publique jusqu'au 15 septembre.

Réponse : Se reporter au « II. Retour sur les modalités de l'enquête publique ».

Observation : De nombreux contributeurs soulèvent le manque de clarté et/ou la complexité du dossier.

Réponse : Les outils législatifs et réglementaires introduits par cette modification, en premier lieu, le coefficient de biotope, sont complexes par nature. Consciente de cette complexité, la commune a mis à disposition un maximum d'informations dans son dossier afin de clarifier au mieux le projet. La commune est restée à disposition du public lors des 4 permanences du commissaire enquêteur afin de répondre aux interrogations.

Afin de clarifier la notion de « coefficient de biotope », la commune s'appuie sur les définitions apportées par l'ADEME dans sa fiche outil/méthode n°11, se reporter à l'annexe I de ce document.

Observation : Les deux associations ainsi que Véronique REYT regrettent que le dossier n'ait pas été précédé d'une évaluation environnementale avec inventaire de la biodiversité afin de mieux déterminer les coefficients de biotope et de pleine terre adaptés et les mesures de protection nécessaires, tout particulièrement en ce qui concerne les parcs et jardins de la grande rue de la Coupée.

Réponse : Une évaluation environnementale a pour objectif, comme le dispose la directive 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011, d'établir si un projet est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement. Elle ne vise donc pas à définir un degré d'ambition communale.

De plus, par l'auto-évaluation de la commune et l'avis tacite réputé favorable de la MRAE (mission régionale d'autorité environnementale), il a été conclu que la modification du PLU n'était pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement. En effet, les changements apportés s'inscrivent dans une perspective d'amélioration de la prise en compte de l'environnement par le PLU, y compris au travers la mixité sociale, et restent conformes à la procédure de modification.

Dans le cadre de son auto-évaluation, la commune a complété le formulaire d'examen au cas par cas sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale qui revient sur plusieurs points :

- Au point 4.2.2 : *caractéristiques spatiales* :

Les tableaux des surfaces de zones du PLU indiquent l'évolution entre le document actuel et le document modifié. Ils démontrent une diminution de la surface en zone U au profit des zones A et N. Le zonage du PLU a été établi au moment de son approbation en 2010 sur la base de son PADD. L'évolution apportée par la présente modification est mineure au regard des superficies globales, elle ne remet donc pas en cause le parti d'aménagement global défini par le PADD.

- Au point 4.2.3 : *objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain fixés par le PADD* :

Le PADD établi en 2010 ne comprenait pas d'objectifs de consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain. En effet, la loi en vigueur n'obligeait pas à définir ces objectifs (article R123-3 du code de

l'urbanisme dans sa version en vigueur au moment de l'élaboration du PLU). De plus, dans le cadre d'une procédure de modification du PLU, il n'est pas prévu de mener un bilan de la consommation des espaces : celui-ci ne doit être réalisé que dans le cadre d'une élaboration ou d'une révision du PLU.

- Au point 5.1 : *site patrimonial remarquable* :

La commune n'est pas en Site Patrimonial Remarquable (SPR), qui désigne des ensembles bâtis à protéger (villes, villages ou quartiers dont la conservation, la restauration, la réhabilitation ou la mise en valeur présente, au point de vue historique, architectural, archéologique, artistique ou paysager, un intérêt public). Toutefois, bien que la commune ne soit pas en SPR, l'axe formé par la Grande rue de la Coupée et son prolongement route de Cluny forment un quartier présentant un intérêt particulier, voire remarquable. En ce qui concerne les autres points de vue remarquables, la présente modification ne comporte pas de dispositions susceptibles de leur porter atteinte.

- Au point 5.1 : *trame verte et bleue* :

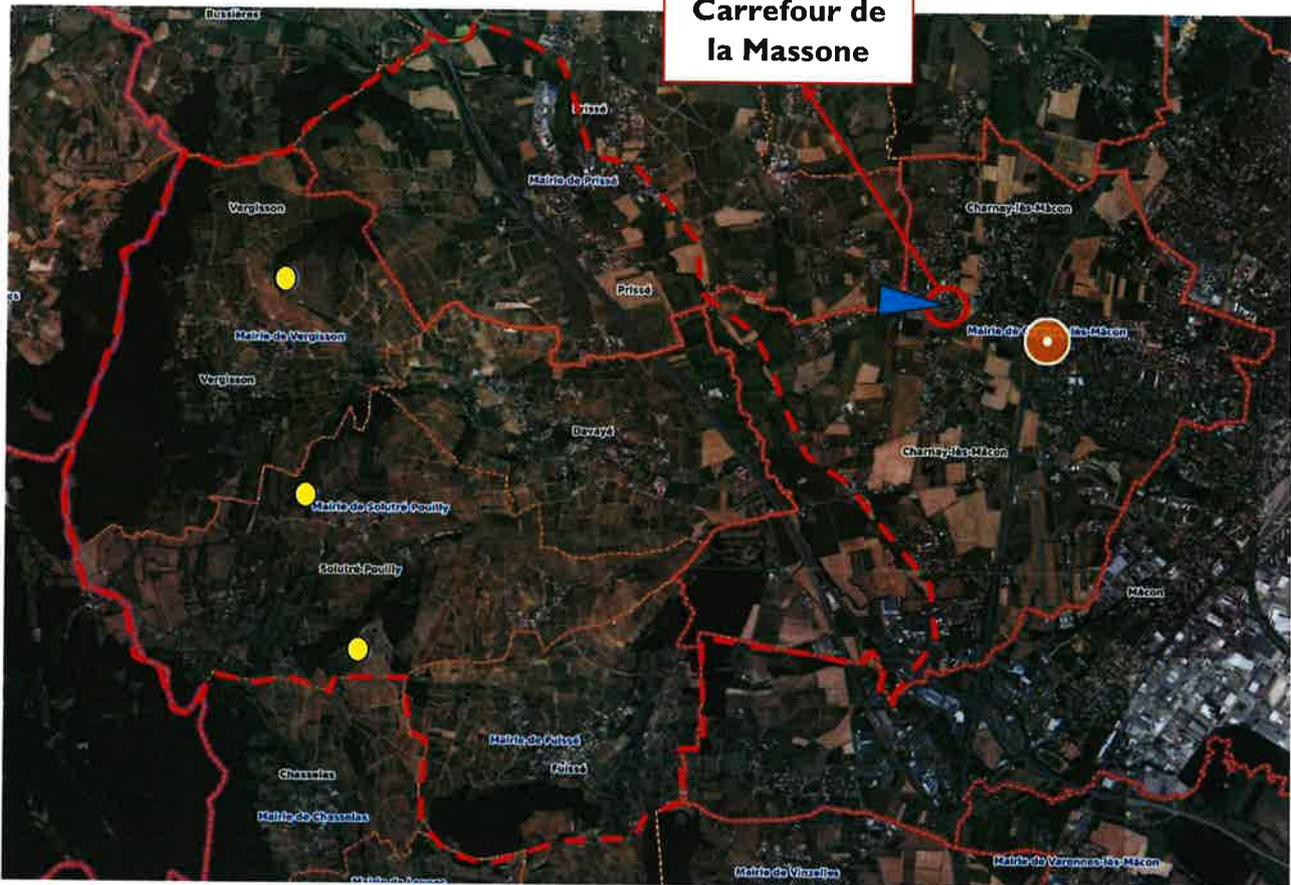
Comme cela est souligné à plusieurs reprises : la présente modification ne comporte pas de dispositions susceptibles de porter atteinte à la trame verte et bleue dans la mesure notamment où elle ne prévoit pas d'extension des zones U et AU.

- Au point 5.3 : *situation au sein d'un grand site* :

Dans le formulaire d'examen cas par cas, il est demandé si « *le ou les secteurs qui font l'objet de la procédure donnant lieu à saisine se situent dans ou à proximité d'un site inscrit ou classé en application des articles L341-1 et L341-2 du code de l'environnement* ».

Le plan ci-dessous, qui matérialise le périmètre du Grand Site Solutré-Pouilly-Vergisson, montre que ce dernier se limite à la frange occidentale du territoire communal. Aucune des évolutions de zonage apportées au PLU ne concerne ce secteur de la commune. C'est pour cette raison qu'il a été répondu négativement à la question dans le formulaire. À noter que la réduction de la zone U au niveau du carrefour de la Massone porte sur la préservation d'un cône de vue sur le grand site, bien que le secteur concerné par le changement de zonage soit en dehors du périmètre du grand site.

Carrefour de la Massone



--- Périimètre du Grand Site Solutré-Pouilly-Vergisson

● Roche de Vergisson/Roche de Solutré/Mont Pouilly

▲ Cône de vue

Observation : L'association "VVV" regrette de ne pas disposer de plus d'éléments sur la démographie, la consommation foncière, le taux de logements sociaux, les permis de construire en cours afin de mieux apprécier la situation de la commune par rapport à la trajectoire prévue par le PLU de 2010.

Réponse : L'évaluation de l'atteinte des objectifs de logements et de population inscrits au PADD, ainsi que l'évaluation des permis de construire accordés, de l'analyse de la consommation des espaces et de l'étude de densification des projets réalisés ne sont pas prévues en procédure de modification.

En effet, seule l'ouverture d'une zone AU (à urbaniser) implique une évaluation des capacités d'urbanisation inexploitées et un questionnement sur les objectifs de développement du PADD. Or, dans le cadre de la présente modification, aucune ouverture de zone AU n'est prévue.

Enfin, une modification ne doit pas avoir pour effet de changer les orientations du PADD, se reporter au « I. Retour sur le choix de la procédure, b) La procédure de modification ».

En matière de création de logements sociaux, les évolutions sont les suivantes :

- PLU actuel : obligation limitée sur des sites spécifiques en zones UC, AUI et AU2 afin de réaliser 30% du programme résidentiel global en logements locatifs sociaux ;
- PLU modifié :
 - o Maintien de l'obligation actuel du PLU ;
 - o Obligation étendue à l'ensemble des zones UA, UB, UC et AUI en prévoyant 25% de logements sociaux à partir de 700 m² de surface de plancher ou 10 logements.

La commune doit répondre à ses obligations au titre de l'article 55 de la loi SRU prévoyant un minimum de 20% de logement social. Le coefficient retenu n'est pas lié à des hypothèses de construction future mais à la nécessité de prévoir un plancher minimal de réalisation de logements sociaux de 25% afin que la commune puisse combler, anticiper et maintenir ses obligations.

Ainsi, avec un taux de 25% applicable à l'ensemble des opérations significatives des zones U et AU mixte et un taux de 30% pour la zone AUI dite « Malcus », le PLU garantit le respect de l'objectif de 20% de la loi SRU en matière de logement social.

Observation : Jean-Pierre B. pense que la procédure choisie n'est pas à la hauteur des enjeux et qu'il eut fallu lancer une procédure de révision.

Réponse : Se reporter au « I. Retour sur le choix de la procédure ».

2- Propositions et observations générales sur le cadre de vie et le développement de la commune

Observation : Une bonne dizaine de contributions s'insurge contre les opérations récentes ou en cours qui concourent à la "bétonisation" du centre-ville. Sont cités les opérations terminées de Mommessin et Edénium. Mais les deux projets cités systématiquement par les contributeurs sont l'opération "Plein Coeur" en cours de réalisation (29 logements) et le projet de construction de 60 logements dont la presse s'est fait l'écho au 104 Grande rue de la Coupée. Est également évoqué un projet de lotissement aux Luminaires ainsi que le devenir des parcelles AR 257 et 319 sur la rue de la Résistance qui suscite une très vive inquiétude des riverains.

Réponse : La commune met en œuvre toutes les compétences dont elle dispose pour gérer au mieux son urbanisation. Sa volonté politique est de limiter l'artificialisation des sols mais aucune commune ne possède les pleins pouvoirs sur les projets de construction. En effet, si une demande d'autorisation d'urbanisme est conforme aux règles du PLU et au code de l'urbanisme, refuser le projet sans motif valable est illégal. La commune encourage les porteurs de projets à la rencontrer afin de trouver des accords et compromis sur leurs projets d'aménagement dans l'intérêt général.

Aujourd'hui attractive, la commune ne peut stopper totalement l'urbanisation avec ses moyens d'action disponibles, mais elle peut garder un contrôle sur la façon dont elle se développe. Malgré l'émergence de grosses constructions, certains projets auraient pu être davantage consommateurs d'espaces si la commune n'avait pas préalablement échangé avec le porteur de projets. Cependant, des demandes sont parfois déposées sans consultation préalable et, dans ce cas, la commune ne peut dépasser son cadre légal. De plus,

ce sont principalement les zones UA et UB à l'est de l'autoroute qui concentrent ce genre de projets, les hameaux de la commune étant davantage préservés jusqu'à ce jour.

L'opération « Plein Cœur » est issue d'un permis de construire conforme au PLU et au code de l'urbanisme, malgré les réticences de la commune qui ne pouvait légalement l'interdire. Quant au projet de 60 logements Grande rue de la Coupée, il est encore en cours d'instruction.

La commune n'a aucune information (pas de dépôt de dossier pour la préemption ou l'autorisation de construire) au sujet d'un lotissement aux Luminaires.

Concernant le terrain rue de la Résistance, aucun projet concret n'a pour le moment été porté à la connaissance de la commune. Elle n'a donc aucun moyen d'agir, si ce n'est par le projet de modification qui permettra de limiter l'artificialisation de cette parcelle par les coefficients de biotope et de pleine terre et les règles relatives au stationnement. Il faut souligner que le terrain est situé dans un environnement dominé par l'habitat collectif et que les règles de prospect définies par le règlement de la zone UB devront être respectées. De plus, comme le prévoit l'article II du règlement de zone : « l'implantation, l'architecture, les dimensions et l'aspect extérieur des bâtiments ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ».

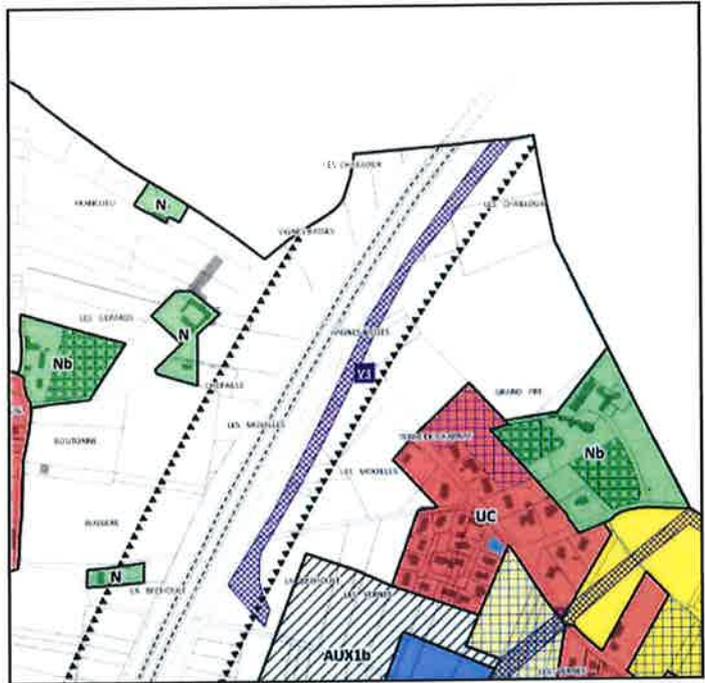
Observation : En complément du phénomène de bétonisation précitée, beaucoup de remarques sont faites sur la disparition concomitante des parcs et jardins en centre urbain. L'association "Charnay en Résistance" et plusieurs autres contributeurs argumentent sur la nécessité de préserver la biodiversité en ville et l'importance des îlots de fraîcheur. L'association regrette d'ailleurs que la commune n'ait pas préempté les terrains relatifs aux opérations récentes qui font débat. En sus de l'Espace Boisé Classé existant à l'ouest de la Grande rue de la Coupée, plusieurs contributeurs souhaitent la mise en œuvre de protections des parcs et jardins et la réalisation d'espaces verts publics.

Réponse : La commune n'est pas en mesure de préempter toutes les parcelles faisant débat : la préemption répond à des conditions strictes, notamment il doit être mis en œuvre dans le but de réaliser un projet défini et d'intérêt général. De plus, les capacités financières de la commune ne lui permettent pas des acquisitions multiples de terrains, au prix du foncier constructible, pour la réalisation d'espaces verts. La commune possède du foncier à la Nouvelle Coupée qu'elle compte bien exploiter en îlot de fraîcheur.

Les autres protections identifiées par la modification du PLU, notamment par la délimitation de surfaces de jardins à préserver (articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme) et certaines inscriptions en EBC (Espace Boisé Classé), répondent à des cas ciblés, dont certains représentent un enjeu de préservation manifeste (notamment le manoir et son parc chemin des Deux Fontaines).

En ce qui concerne le souhait de préserver des jardins en ville : cette possibilité a été étudiée dans le cadre de la présente modification, notamment pour les derniers jardins situés à l'arrière des fronts bâtis de la Grande Rue de la Coupée. Il est apparu que cette protection est difficilement justifiable et applicable dans la mesure où la majeure partie des surfaces de jardins qui présentaient une configuration similaire aux derniers restants sont désormais urbanisés. Pour cette raison, la commune a fait le choix de protections plus globales : obligations réglementaires (coefficient de biotope, désimperméabilisation des aires de stationnement) et protection de grandes entités homogènes (les fronts bâtis de la Coupée).

Observation : L'association "Charnay en résistance" et quelques particuliers insistent sur les enjeux en termes de circulation et stationnement consécutifs au développement de l'urbanisation. Olivier HENRY rappelle que le PADD du PLU de 2010 a prévu un emplacement réservé le long de l'Autoroute pour assurer le contournement nord-ouest du centre de Charnay afin de désengorger le trafic sur la rue de la Coupée et les rues adjacentes. Henri PESLIN semble sceptique sur les possibilités de réalisation de ce projet. Olivier HENRY précise que si cette voie ne peut être construite, il convient de mettre en œuvre d'autres solutions et qu'en attendant il lui paraîtrait opportun de mettre un terme sans délai à toute nouvelle construction d'immeuble sur Charnay afin de ne pas aggraver la situation.



Réponse : L'emplacement réservé en question a été créé en 2010, la commune n'a plus vocation aujourd'hui à l'utiliser : cette emprise traduisait un projet intercommunal rendu caduc par les aménagements opérés de l'autre côté de la frontière communale. Sa suppression sera opérée lors d'une révision.

Observation : L'association "Charnay en résistance" souhaite que la commune fasse une pause dans les projets immobiliers et que ceux qui sont en cours soient instruits à l'aune du nouveau règlement issu de la modification.

Réponse : Dans la mesure où la commune n'est pas encore couverte par un SCoT approuvé, la modification du PLU deviendra exécutoire aux conditions cumulatives suivantes :

- A compter de la transmission du dossier en préfecture pour le contrôle de légalité ;
- A compter de l'accomplissement des mesures de publicité ;
- A l'issue d'un délai d'un mois suivant sa transmission au préfet.

Les dossiers déposés avant le déroulement de cette procédure sont instruits selon les règles du PLU actuel.

Agissant dans un cadre légal, la commune n'a pas le pouvoir de « faire une pause ».

Observation : Plusieurs contributions souhaitent une explication plus claire sur les coefficients de biotope et de pleine terre. Quelle différence entre le CBS et le coefficient de biotope ? Quelle définition précise pour le coefficient de pleine terre ? Pourquoi ne pas avoir retenu la grille de l'ADEME par souci de simplification et avoir exclu certains aménagements du calcul ? Comment seront gérés les projets sur les parcelles déjà en dépassement des coefficients ? Quel coefficient sera retenu en zone UX et AUX ? Ne peut-on avoir quelques exemples concrets plus clairs que ceux déjà fournis ? Ne sera-t-il pas possible de contourner l'esprit de la règle par une division parcellaire ? Quelle possibilité sur une parcelle déjà

totalelement artificialisée ? Quelle surface habitable aurait eu le projet Plein Cœur avec les coefficients proposés ?

Réponse : Se reporter à l'annexe I de ce document. La présente modification n'a pas pour objet de redéfinir ce que sont les coefficients de biotope et de pleine terre, elle se base sur le document annexe. Concernant les différences entre les ratios définis par l'ADEME et ceux définis dans la modification, les ratios de l'ADEME dans l'annexe I seront repris, le tableau page 9 du règlement de la modification sera donc supprimé et remplacé par les ratios et schémas de l'annexe I :

Coefficient valeur écologique par m ² de sorte de surface	Coefficient valeur écologique par m ²
Surfaces imperméables (revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétation - par ex. béton, bitume, dallage avec une couche de mortier)	0,0
Surfaces semi-ouvertes (revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie, avec végétation – par ex. dallage de bois, pierres de treillis de pelouse)	0,3
Espaces verts sur dalle (continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune)	0,5
Planter la toiture (planter sur les toits de manière extensive ou intensive)	0,5
Continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune)	1,0

En ce qui concerne les simulations de calcul, la commune donne des exemples explicites dans sa réponse à la DDT. Ces exemples pourront être insérés dans le rapport de présentation ou les dispositions générales du règlement. Des simulations des coefficients de biotope et de pleine terre ont été réalisées, dont les résultats sont restitués par des schémas page 5 du rapport de présentation du projet de modification.

Le CBS (coefficient de biotope de surface) est une des dénominations du coefficient de biotope.

Il ne sera pas possible de réduire le coefficient de biotope minimal pour les parcelles dont le coefficient de biotope actuel est inférieur à celui prévu par le règlement : par exemple, dans le cas d'une parcelle dont le coefficient de biotope actuel est de 0,3 alors que le taux minimal en zone UB est de 0,5, l'extension du bâtiment ou la construction nouvelle ne devra pas avoir pour effet de réduire l'état actuel (coefficient de biotope de 0,3). Autrement dit, il sera nécessaire de « végétaliser » ou de « désimperméabiliser » en cas de projet d'aménagement et de construction.

La commune constate une absence d'obligation pour les parcelles totalement imperméabilisées puisque le taux de 0 ne pourra pas être réduit davantage. Aussi, la commune propose que l'article 13 du règlement des zones concernées par l'application du coefficient de biotope pourra prévoir que les parcelles ayant un coefficient très faible (inférieur à 0,1 ou 0,2) devra respecter un taux « plancher », à définir. Ainsi, en cas d'aménagement sur une parcelle imperméabilisée en totalité ou en quasi-totalité, cela obligera à un « verdissement » en cas de projet d'aménagement et de construction. Il sera donc possible d'aller vers une augmentation du coefficient de biotope au regard de la situation existante.

En zones UX et AUX, un coefficient de biotope (sans coefficient de pleine terre) a été établi avec un taux minimal de 0,2. Les besoins d'aménagement propres aux activités, nécessitent l'imperméabilisation des surfaces nécessaires pour l'activité, le stockage ou la circulation. Un coefficient de biotope trop élevé pourrait bloquer l'activité. De plus, certains sites d'activités sont totalement imperméabilisés.

Toutefois, l'application concomitante du coefficient de biotope et des règles sur la limitation de l'imperméabilisation des surfaces de stationnement aura un effet significatif sur l'aménagement des zones.

De plus, comme cela a été proposé précédemment, l'article 13 du règlement des zones économiques pourra prévoir un taux « plancher » pour les parcelles imperméabilisées en totalité ou quasi-totalité. Il convient également de préciser que les zones UX et AUX doivent respecter une emprise au sol des constructions de maximum 60% (article 9).

Concernant le contournement de la règle par une division parcellaire, le nouveau règlement dans les articles 13 indique bien qu' « en cas de division parcellaire, les coefficients de biotope et de pleine terre minimum exigés devront être respectés uniquement sur les parcelles détachées en vue d'être construites ». Cela signifie que les coefficients devront être appliqués sur chacune des parcelles découpées individuellement, et non sur l'ensemble.

Enfin, pour prendre l'exemple de Plein Cœur, si l'instruction du permis de construire était soumis à cette modification de règlement, la parcelle de 821 m² aurait dû conserver 20% de pleine terre, soit 164 m². 656 m² maximum auraient pu être artificialisés.

Observation : Jean-Jacques et Yveline VANDROT évoquent les nuisances du projet de paintball qui a été mis en place en 2015 le long de la voie verte avec une extension en 2022. Ils argumentent sur le fait que l'installation n'est guère en phase avec les objectifs du PLU de 2010 et proposent la mise en place d'une protection de toute la voie verte et un reclassement de la zone AULI en N ou A.

Réponse : L'installation d'un paintball est pleinement en phase avec le PLU tel qu'adopté en 2010, cet établissement étant situé en zone d'activités de loisirs. Par ailleurs, il n'y a pas eu d'extension à proprement parler du paintball, mais un déplacement de son projet d'une parcelle à une autre afin de limiter les nuisances pour le voisinage : il s'agissait notamment de déplacer l'espace d'accueil et de réception pour l'éloigner de l'habitation de Mme et M. Vandrot. La zone AULI n'aurait pu être reclassée dans le cadre de cette procédure.

Observation : MBA propose un agrandissement de 6000 m² de la zone UX au détriment de la zone UC sur la zone d'activités des Berthilliers, avec la mise en place d'une OAP afin d'avoir un secteur aménageable en zone artisanale sur 23 000 m². La commune a répondu que la question devra faire l'objet d'un examen plus poussé. Patrick LAFONT s'oppose à ce projet en précisant que "Charnay manque cruellement de terres agricoles et qu'aucune étude ne permet de justifier qu'il « manque du foncier économique »".

Réponse : La commune ne souhaite pas procéder à des changements de zonage lors de cette modification. Ces questions seront abordées lors de la révision.



Observation : Yvonne RENARD s'inquiète de savoir comment sera compensé le fait que les constructions prévues Grande rue de la Coupée contribuent à faire baisser le taux de logements sociaux de la commune.

Réponse : Comme formulé précédemment, en tenant compte du taux de 25% applicable à l'ensemble des opérations significatives pour l'ensemble des zones U et AU mixte d'une part, et de 30% pour la zone AU1 dite « Malcus », le PLU garantit le respect de l'objectif de 20% de la loi SRU en matière de logement social.

Observation : Valérie DELHOMME propose diverses pistes de réflexion notamment en matière de circulation douce :

- Préservation des "chemins vicinaux" et dessertes agricoles ce qui permet de sécuriser les déplacements piétons/2R (exemple du chemin entre l'impasse des Amarylis et l'impasse des Petits Champs).
- Voies cyclables à créer sur les liaisons Pertuis, Vieux-Bourg, Cimetière ainsi qu'en traversée du parc de Champgrenon.
- Mise en place d'un parking relais avec desserte TC + parking covoiturage + parking vélo sécurisé à Champgrenon.
- Incitation à la végétalisation des clôtures.

- Mise en œuvre de contraintes en termes de limitation de l'imperméabilisation également sur les zones d'activités.

Réponse : Le chemin vicinal appartient par définition au domaine de la commune. En ce qui concerne les servitudes agricoles, elles relèvent du droit privé. De même, certaines demandes (aire de covoiturage, pistes cyclables...) concernent des aménagements sur du domaine public. La modification du PLU n'a des incidences que si elle délimite des emplacements réservés.

La procédure de modification a un objet limité en ce qui concerne les clôtures : harmoniser les règles entre les zones et remédier à certains dysfonctionnements constatés. Elle ne prévoit pas de redéfinition globale des types de clôtures.

Des contraintes existent en matière d'imperméabilisation des zones d'activités, comme mentionnées précédemment, avec l'application concomitante du coefficient de biotope et des règles de limitation de l'imperméabilisation des surfaces de stationnement ainsi que l'emprise au sol des constructions réglementée à maximum 60%.

Observation : Valérie DELHOMME précise aussi qu'elle s'oppose au développement de l'aérodrome au motif qu'il ne s'agit pas d'un secteur d'avenir.

Réponse : La modification de la zone AUX concerne la correction d'une erreur matérielle et non une volonté d'étendre cette zone.

3- Proposition de modification du règlement (graphique ou écrit)

Observations : Raphaël JANDET (chemin des Chênes à Lévigny) souhaite une extension vers le chemin des Chênes de la zone UC au détriment de la zone A, notamment pour ses parcelles AD341, AD 343 et AD 351.

Eric COMBIER (408 Chemin du clos St Pierre) propose que la partie de son terrain en zone A (ex INC) soit classée en zone UC (ex UE). Il précise que ce terrain ne fait l'objet d'aucune exploitation agricole possible et qu'il est desservi en assainissement. Il joint le plan ci-après.

Jacques DUMOUSSEAU (25 chemin de la Croix Madeleine) propose de classer en zone UC la parcelle BR 109 actuellement en zone A (quartier de L'essard).

Annette BERANGER propose une extension vers l'est de la zone UAa à La Massonne afin de rendre constructible une partie de la parcelle CB 82. Elle précise que la parcelle est desservie par les réseaux et qu'un accès sécurisé est possible via la route de Cluny. Cf. Plan ci-contre).

Xavier DE GATA (109 chemin de la panière) souhaite l'extension de la zone UAa d'une dizaine de mètres vers l'est pour sa parcelle AD 256 afin de lui permettre de l'aménager. Il précise qu'avec la configuration actuelle il ne lui est même pas possible d'installer un abri de jardin.

Laurent GODET (898 route de Lévigny) souhaite que sa parcelle AD103, actuellement en zone A, devienne constructible.

Jocelyne REBE souhaite que la parcelle AX 46 situé Terres du Sorbier devienne constructible.

Pierre DUFOUR (729 chemin des maisons rouges) souhaite que l'extrémité est de sa parcelle AA02 devienne constructible. Il joint le plan ci-après.

Réponse : Se reporter au « I. Retour sur le choix de la procédure, b) La procédure de modification ».

Observation : Thierry KALFON propose de classer 4 parcelles, actuellement en zone AU2c, en zone UC. Il s'agit des parcelles AM 8, AM 9, AM 424 et AM 14. Il précise que ces parcelles en partie construites sont desservies par la rue des petits champs et par les réseaux. Elles pourraient ainsi être urbanisées plus rapidement.

Réponse : Ces parcelles font parties d'une zone AU2 non ouverte à l'urbanisation et sont comprises dans une OAP qui ne fait pas l'objet de cette modification.

Observation : Arnaud ROBERT qui exerce une activité d'élevage de chevaux 480 route des allemands souhaite que ses installations, actuellement en Zone N, soient classées en zone A afin de lui permettre de compléter leur aménagement. Il précise qu'il s'est installé sur le site avec un certificat d'urbanisme positif (?) et que le zonage actuel n'est guère en phase avec l'occupation effective des sols. Il joint un plan du périmètre concerné.

Réponse : La présente modification n'a pas pour objet de reclasser des terrains naturels en terrains agricoles.

Observation : Véronique VILLENEUVE-BERTRU propose de classer en Espace Boisé Classé la parcelle AP566 qui est situé en limite de la parcelle AH 27 de Mâcon, elle-même classé en Espace Boisé Classé.

Réponse : La commune est favorable à cette proposition car la densité d'arbres est élevée sur ce terrain et que cela permettrait de conserver une parcelle arborée dans un secteur urbanisée, allant dans le sens de la modification du PLU. De plus, comme précisé, cela permet de faire la jonction avec la parcelle située sur la commune de Mâcon, elle-aussi en EBC.



Observation : Thierry KALFON (300 rue des petits champs) propose de rétablir en zone UC la possibilité de R+2+combles avec une hauteur de 7 m à l'égout du toit contre 6 m actuellement autorisés. Il suggère même une hauteur de 9 m en attirant l'attention sur le fait que les constructions voisines du quartier de la nouvelle Coupée sont à R+3.

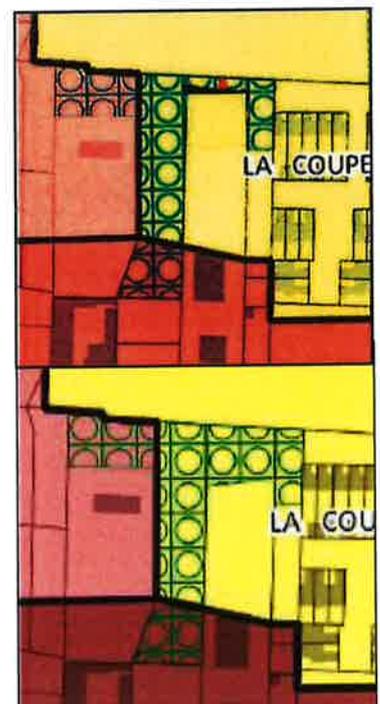
Réponse : Se reporter au « I. Retour sur le choix de la procédure, b) La procédure de modification », les possibilités d'augmenter la constructibilité sont limitées. De plus, augmenter les hauteurs en zone UC ne va pas dans le sens de cette modification.

Observation : Alain PLANTARD (104 ter Grande Rue de la Coupée) trouve pertinente l'extension d'un espace « Espace Boisé Classé » sur la partie nord de son terrain afin de protéger une haie de 15 cyprès de Leyland située sur la limite avec l'espace public (voie verte). Il propose cependant de réduire de 23 m à 7 m la largeur de cette extension ce qui est suffisant pour protéger les cyprès et précise que les autres plantations sont des arbres fruitiers pour partie en fin de vie. Il joint le plan ci-contre.

Réponse : La commune prend en compte la proposition et étudiera l'intérêt de modifier le zonage EBC en vérifiant sur site les espèces à classer sur cette parcelle.

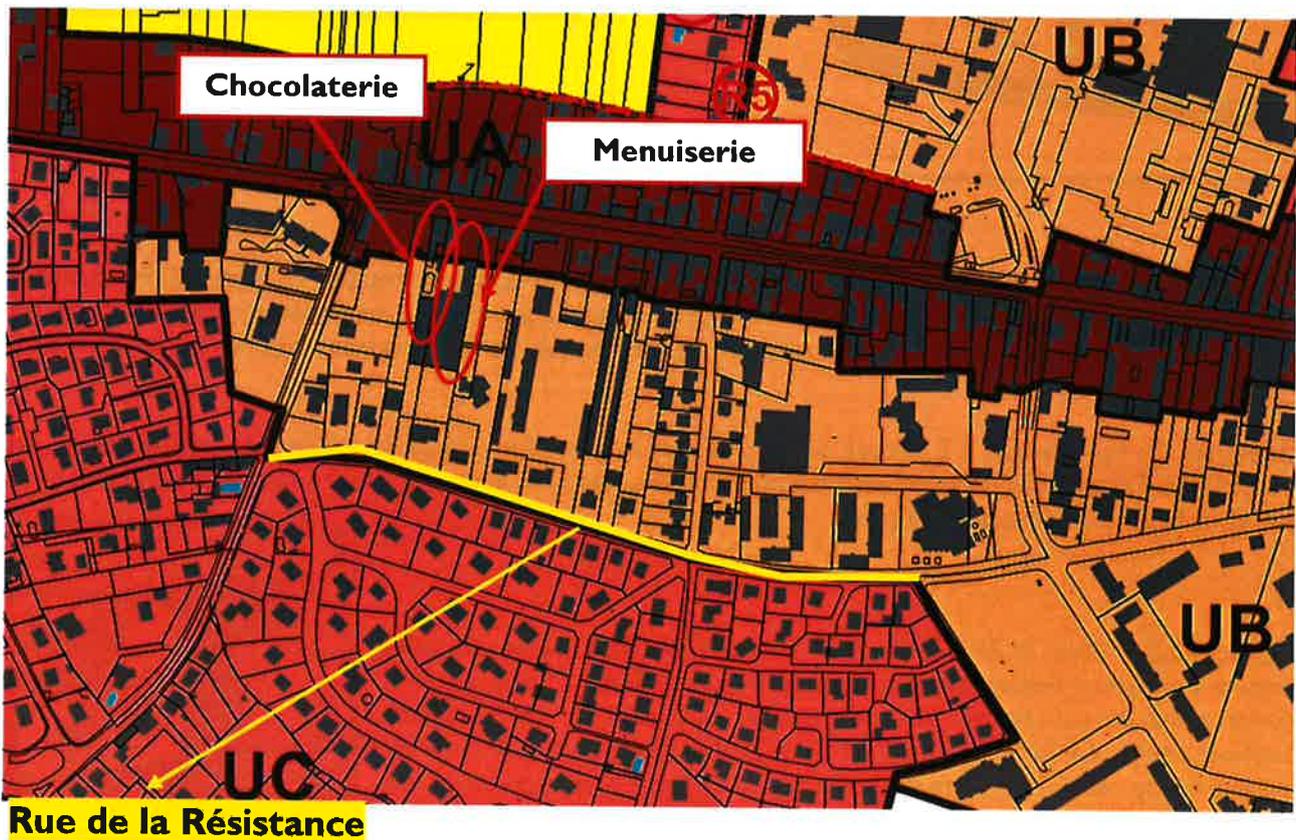
Observation : Antonin VILLARD souhaite la modification du règlement de l'article UBI afin de lui permettre de réaliser une serre de 18 m² en tubes acier et bâche polyéthylène.

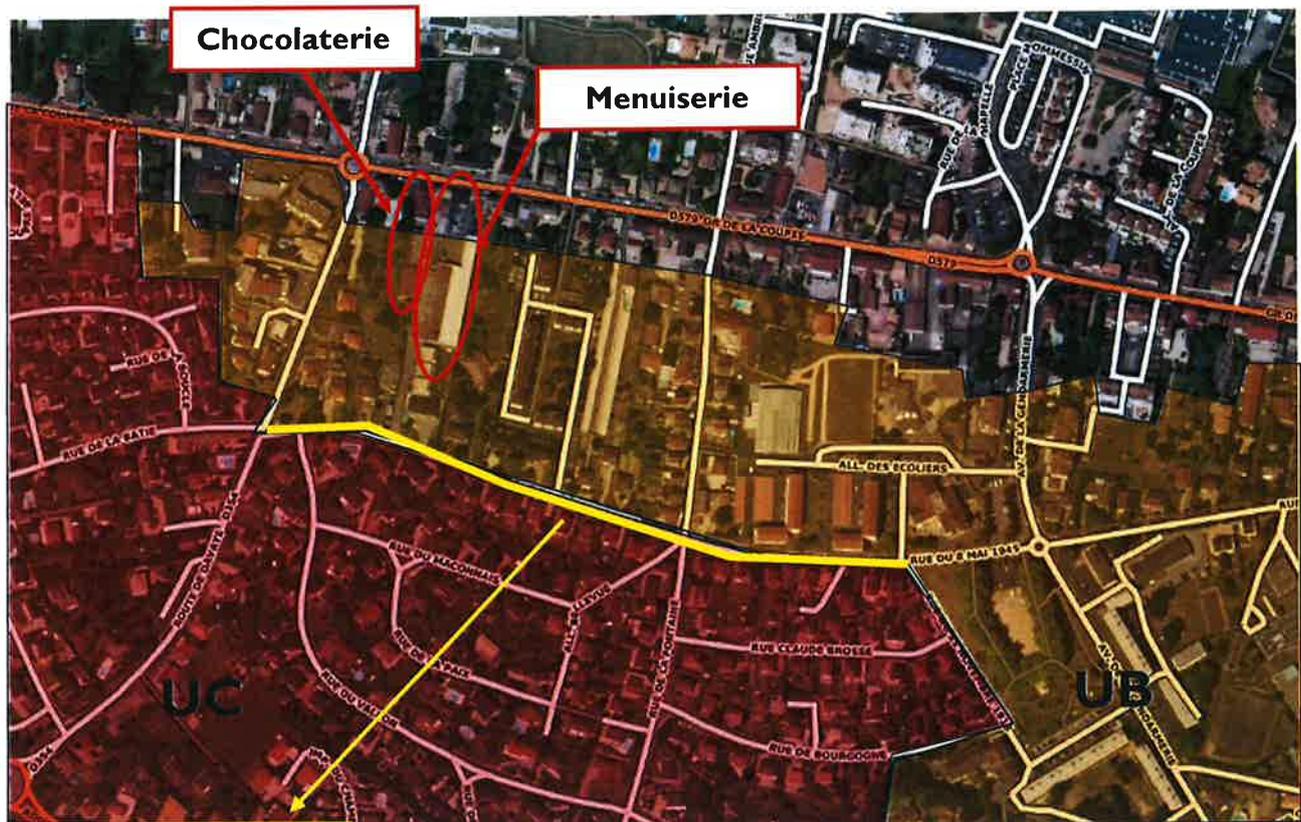
Réponse : L'article UBI n'interdit pas la construction de serres.



Observation : L'association "Charnay en Résistance" propose une modification du zonage afin de réduire le nombre de nouveaux habitants, à savoir passer le côté pair de la rue de la Résistance, dans sa partie basse, c'est-à-dire, après la Résidence La Fontaine jusqu'à la route de Davayé, de zone UB à zone UC afin notamment de limiter la hauteur des constructions à 6 mètres au lieu de 16 mètres.

Réponse : Côté nord de la rue de la Résistance, le bâti présente des similitudes avec le bâti classé en zone UB : des formes urbaines diversifiées, comprenant habitat individuel, groupé ou collectif. La proposition consiste à opérer un changement de zone sur une surface faible et comprenant un tissu conforme à la zone UB : activités économiques, habitat groupé et habitat individuel. Le côté Sud de la rue de la Résistance regroupe un bâti pavillonnaire très homogène qui justifie le classement en zone UC. La séparation entre zone UB et zone UC au niveau de la rue de la Résistance est donc justifiée, d'autant plus que la voie est relativement large.





Rue de la Résistance

La commune trouve intéressante l'idée de diminuer la hauteur en zone UB afin de contraindre l'urbanisation, allant dans le sens de la présente modification. La commune étudiera l'idée de diminuer les hauteurs autorisées à 12 m si cela reste dans le cadre légal de la procédure.

Observation : Jean-Jacques et Yveline VANDROT proposent le classement en zone A ou N du terrain classé AULI le long de la voie verte (cf. supra). Henri PESLIN et l'association "VVVV" proposent eux aussi ce changement de classement. Dominique DELIGNY et Pierre DELACROIX vont plus loin en proposant le retour en zone A de toutes les zones AULI dont les terrains sont d'ailleurs exploités par des agriculteurs.

Réponse : La zone AULI, comme les autres zones AU, ne fait pas l'objet de cette modification.

Observation : L'association "VVVV" fait remarquer que le projet de règlement graphique contient quelques évolutions mineures par rapport au document opposable sans aucune mention dans le rapport de présentation.

- "Au Chemin du Bois Maréchal, pour les parcelles Laffont/Metayer/Laneyrie ainsi que pour les parcelles des époux Delacroix Chemin Communal, il semblerait que les zones Nature et Agricole ont été redessinées.
- Le long de la zone AULI vers le Pré Giroux apparaît une marge de recul, qui n'était pas positionnée de la même façon dans le PLU graphique précédent. A noter qu'un chemin carrossable a maintenant été créé sur ce qui serait cette marge de recul.

- Il semblerait que la place de l'Église de la Coupée n'a plus d'espace vert sur le nouveau PLU."

Patrick LAFONT souligne aussi ces évolutions mineures en zone N et Nb

- "Bois Maréchal : Lafont (BP 16), Métayer (BP 17 - 18 -25), modifications
- Vandrot (BW 2) agrandissement
- Delacroix (BW 37 le trait quasi-vertical est modifié)
- Bois Saint Léger (BM 35 - BM 23)"

Il convient donc de vérifier si il ne s'agit pas d'erreurs.

Réponse :

Chemin Bois Maréchal :

Il n'est nulle part fait mention de cette évolution de zonage dans le reste du dossier. Il s'agit en réalité d'une erreur matérielle qui sera corrigée dans le dossier soumis à l'approbation.

Marge de recul zone AULI Pré Giroux :

Il n'y a aucune différence au niveau de la marge de recul zone AULI Pré Giroux entre l'ancienne et la nouvelle version du plan de zonage. Seule la représentation graphique de la marge de recul a été modifiée. A noter que cette marge de recul n'est que la matérialisation graphique de la bande non constructible de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'autoroute, qui s'impose au PLU au titre de l'article L111-6 du code de l'urbanisme.

Espace vert place de l'église de la Coupée :

Il s'agit simplement du fond parcellaire qui est actualisé. Le zonage réglementaire est inchangé.

Observation : Patrick LAFONT remarque dans le rapport de présentation que la surface de la zone N n'a pas évolué alors qu'il y a des modifications à la Massone tandis que la surface de zone Ns a évolué alors qu'il n'y a à priori aucune modification pour cette zone.

Réponse : Il s'agit effectivement d'une erreur matérielle qui sera corrigée.

Observation : L'association "VVV" et Véronique REYT proposent la mise en place de protection des commerces Grande rue de la Coupée afin d'éviter leur transformation en logements.

Réponse : Le PLU permet en effet de protéger les linéaires commerciaux (voire d'en créer des nouveaux) au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme. Toutefois, ce besoin de protection n'est pas apparu comme manifeste dans le cadre de la modification du PLU.

Observation : L'association "VVV" et plusieurs autres contributeurs pensent que les coefficients de pleine terre et de biotope proposés sont insuffisants. Jean-Pierre Petit propose de porter à 0,4 le coefficient de pleine terre aussi bien en zone UB qu'en zone UA et d'ajuster le coefficient de biotope en conséquence.

Réponse : La commune pourra étudier l'intérêt de modifier ces coefficients.

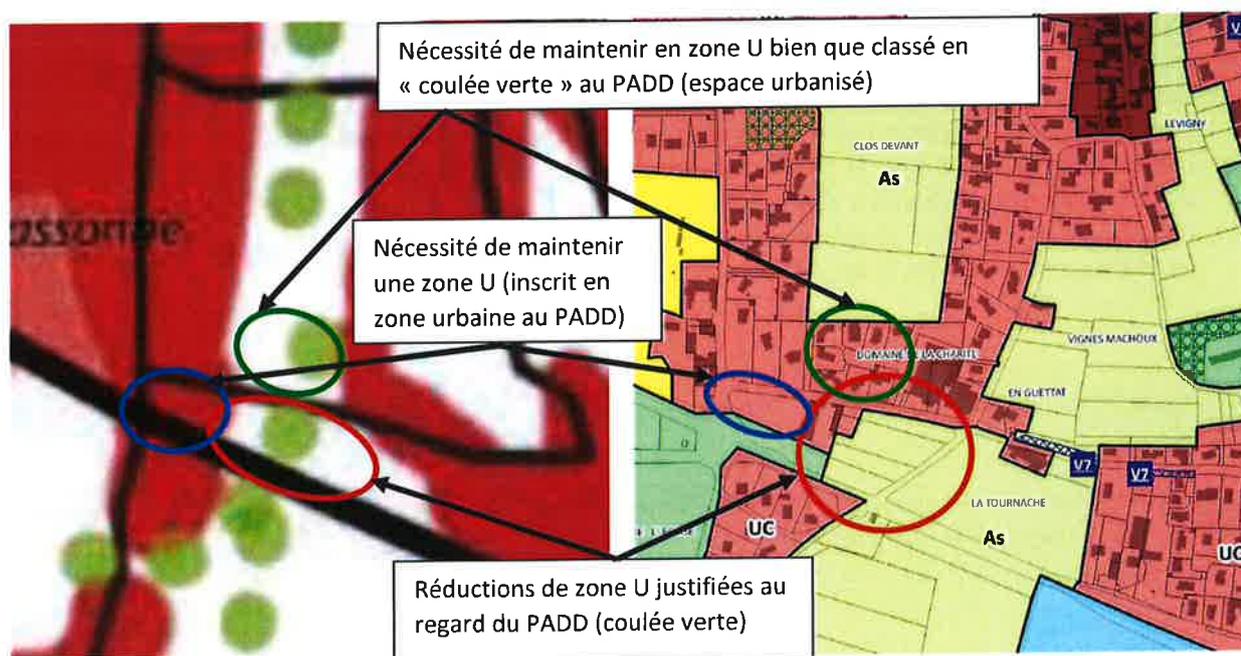
Observation : L'association "VVV" propose de protéger "plus agressivement" les espaces verts et parcs actuels. En particulier sur la rue de la Coupée, au-delà des bâtis à forte valeur patrimoniale identifiés en page 10 du document de présentation, l'association estime nécessaire de protéger leurs jardins ou les jardins à forte valeur environnementale au même titre que les ceux dont il est question en page 12 du rapport de présentation. Plusieurs autres contributeurs adhèrent à cette proposition.

L'association "VVV" considère que des mesures de protection sont nécessaires également sur les quartiers du Château de Verneuil, de Levigny et des Proux qui sont identifiés dans le PADD comme "paysages urbains sensibles" avec des cônes de vue à protéger. Ainsi que les vues de l'église du bourg et de la voie verte. Elle propose notamment la mise en œuvre de mesures de protection du bâti à forte valeur patrimoniale dans les secteurs de la Massone, du Château de Verneuil, de Levigny et des Proux comme sur la Grande rue de la Coupée ainsi que des mesures de protection des parcs.

Réponse : Se reporter aux réponses précédentes concernant les protections.

Observation : L'association "VVV" propose d'étendre encore davantage la zone N aux environs du carrefour de la Massone afin de mieux protéger l'environnement et les cônes de vue.

Réponse : Les changements de zonage doivent se faire en cohérence avec le PADD, comme le montrent les extraits de plan ci-dessous :



De plus, il peut être difficile de réduire les zones U, notamment au niveau de parcelles déjà construites, à moins que ces dernières aient été expressément identifiées et que le PADD le prévoit. Or, aucune de ces parcelles n'a été identifiée dans le cadre de l'enquête publique.

Observation : Henri PESLIN fait remarquer que, pour la rédaction des articles 11, il serait plus simple de préciser "est interdit" plutôt que "est à interdire".

Réponse : La commune est d'accord avec cette remarque et modifiera le règlement en conséquence.

Observation : Henri PESLIN remarque que les articles 13 interdisent d'imperméabiliser totalement les places non couvertes mais pas les places couvertes. Ne faudrait-il pas compléter par une obligation de couverture photovoltaïque pour ces dernières ?

Réponse : La commune étudiera la proposition.

4- Questions diverses

Observation : L'association "VVVV" s'étonne de la quasi absence d'observations des personnes publiques associées (PPA) dans le dossier. Elle souhaite savoir quels sont les organismes et personnes publiques consultées sur le projet de modification.

Réponse : La consultation des personnes publiques dans le cadre de la présente modification répond aux obligations légales. La liste est trouvable dans la note d'enquête publique qui était consultable lors de l'enquête. Ont ainsi été consultées :

- L'autorité environnementale dans le cadre de l'examen cas par cas dit « ad hoc » ;
- Les personnes publiques mentionnées aux articles L132-7 et L132-9 ont été consultées conformément aux dispositions de l'article L153-40 du code de l'urbanisme, en l'occurrence : le préfet de Saône et Loire, la DDT, le préfet de Région, la SNCF, la Région, le Département, le SCOT, Mâconnais Beaujolais Agglomération, la chambre des métiers, la chambre de commerce et d'industrie, la chambre d'agriculture, la société gestionnaire de l'autoroute APRR, la Direction interdépartementale des routes Centre Est, l'INAO, le CNPF.

Observation : Véronique REYT souhaite avoir accès à la charte paysagère citée par le PLU mais absente du document.

Réponse : Cette dernière est trouvable sur le site Internet de la commune. La commune souhaite l'annexer au PLU, au même titre que le nuancier communal.

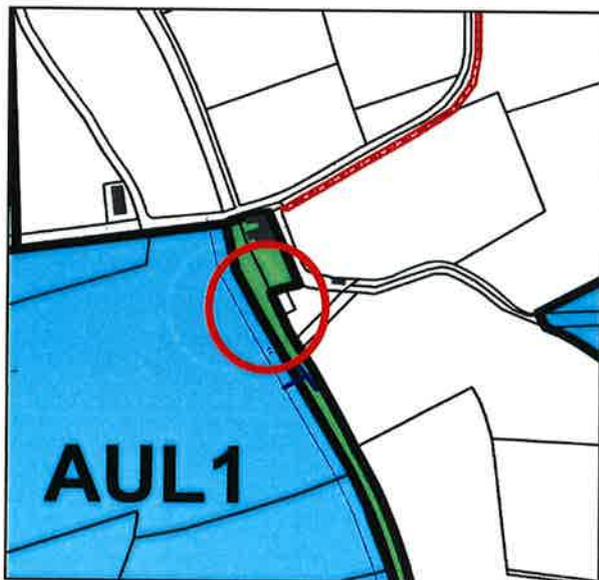
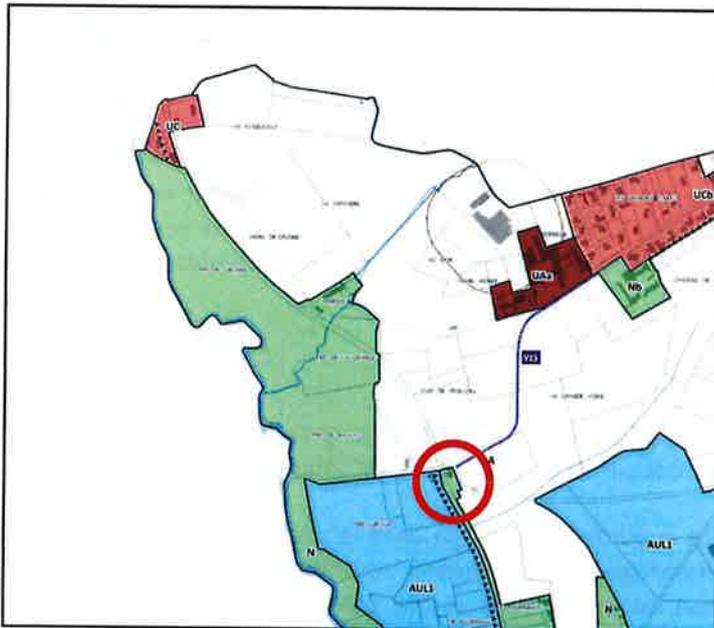
5- Questions complémentaires du commissaire enquêteur

Observation : Le rapport de présentation prévoit page 34 une nouvelle disposition pour l'article 13 de la zone UX : « Les surfaces de stationnement ne doivent pas avoir pour effet la création de surfaces imperméabilisées, à moins qu'il ne soit prévu qu'elles soient couvertes et closes sur les côtés. En dehors de cette exception, le traitement des surfaces de stationnement se fera à minima par le recours à des solutions semi-perméables. Cette disposition s'applique dès la première place de stationnement. ». Or, cette disposition n'a pas été reportée sur le règlement écrit.

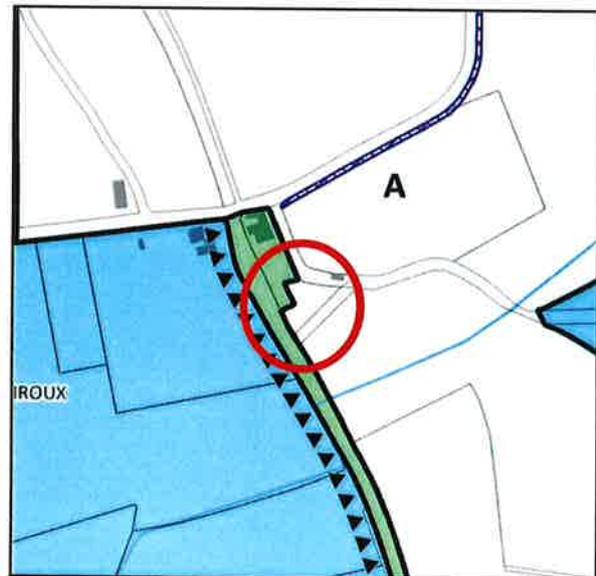
Réponse : Il s'agit d'un oubli qui sera corrigé dans le dossier soumis à l'approbation. Texte à rajouter : « Les surfaces de stationnement ne doivent pas avoir pour effet la création de surfaces imperméabilisées, à moins qu'il ne soit prévu qu'elles soient couvertes et closes sur les côtés. En dehors de cette exception, le traitement des surfaces de stationnement se fera à minima par le recours à des solutions semi-perméables. Cette disposition s'applique dès la première place de stationnement. »

Observation : Je note une très légère extension inexplicée de la zone N le long de la voie verte mais peut-être s'agit-il d'une des évolutions mineures soulignées par l'association "VVVV" ou par Patrick LAFONT.

Réponse : Il n'est nulle part fait mention de cette évolution de zonage dans le reste du dossier. Il s'agit en réalité d'une erreur matérielle qui sera elle-aussi corrigée dans le dossier soumis à l'approbation. Il est fort possible que des participants à l'enquête publique l'ait remarquée et ont pensé qu'il s'agissait d'une vraie modification.



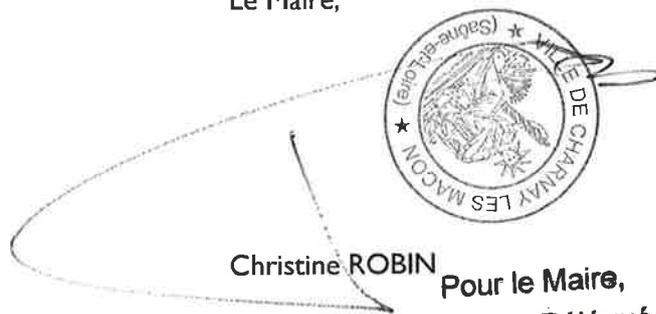
Règlement graphique actuel



Règlement graphique modifié

Le **23 AOUT 2023**

Le Maire,



Christine ROBIN

Pour le Maire,
L'Adjoint Délégué

Patrick BUHOT



BIODIVERSITÉ

LE COEFFICIENT DE BIOTOPE par surface (CBS)

n°11

PORTÉE OPÉRATIONNELLE

Le CBS est un coefficient qui décrit la proportion des surfaces favorables à la biodiversité (surface écoaménageable) par rapport à la surface totale d'une parcelle. Le calcul du CBS permet d'évaluer la qualité environnementale d'une parcelle, d'un îlot, d'un quartier, ou d'un plus vaste territoire.

La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové introduit le coefficient de biotope. Le règlement du PLU peut « imposer une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables,

éventuellement pondérées en fonction de leur nature, afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville ».

Exiger l'atteinte d'un CBS donné dans un document d'urbanisme ou dans un projet d'aménagement ou de renouvellement urbain permet de s'assurer globalement de la qualité d'un projet, en réponse à plusieurs enjeux : amélioration du microclimat, infiltration des eaux pluviales et alimentation de la nappe phréatique, création et valorisation d'espace vital pour la faune et la flore.

Echelle de projet

- Échelle intercommunale / PLUi
- Projet urbain / PLU
- Quartier / opération d'aménagement
- Espaces publics
- Tènements privés

Visée opérationnelle

- Lutte contre l'érosion de la biodiversité locale
- Restauration ou développement de corridors écologiques
- Lutte contre l'effet d'îlot de chaleur urbain
- Gestion des eaux pluviales

Phase de projet concernée

- État des lieux / diagnostic
- Élaboration / Conception
- Mise en application / Réalisation

Étape de l'AEU₂ correspondante

- Identification des enjeux
- Transcriptions spatiales, réglementaires ou contractuelles
- Action de suivi et d'accompagnement

DESCRIPTION

Le CBS est une valeur qui se calcule de la manière suivante :

CBS = surface écoaménageable / surface de la parcelle

La surface écoaménageable est calculée à partir des différents types de surfaces qui composent la parcelle :

Surface écoaménageable = (surface de type A x coef. A) + (surface de type B x coef. B) + ... + (surface de type N x coef. N)

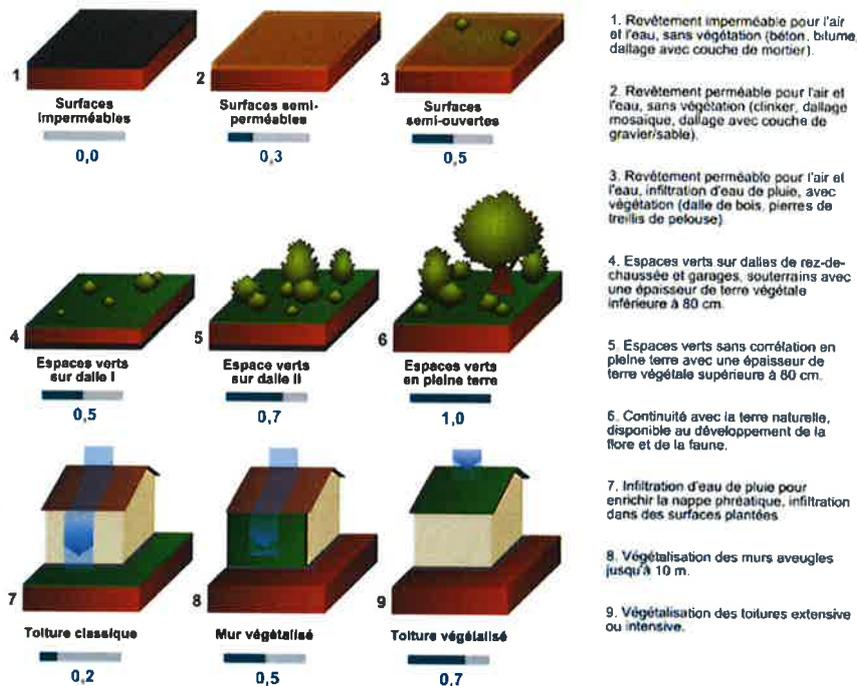
Chaque type de surface est multiplié par un coefficient compris entre 0 et 1, qui définit son potentiel. Par exemple :

- un sol imperméabilisé en asphalte a un coefficient égal à 0, c'est-à-dire non favorable à la biodiversité ;
- un sol en pleine terre est associé à un coefficient égal à 1, le maximum. 10 m² de pleine terre équivalent à 10 m² de surface favorable à la biodiversité (10x1),
- les murs et toitures végétalisées ont un coefficient de 0.5 et 0.7 respectivement. 10 m² de toiture végétalisée équivalent à 7 m² de surface favorable à la biodiversité (10x0.7).

Le CBS a été développé par la ville de Berlin, désireuse d'intégrer la nature dans ses projets d'extension et de renouvellement urbains. Le concept de CBS a été utilisé ensuite par des villes françaises dans leurs PLU.

LE COEFFICIENT DE BIOTOPE par surface (CBS)

PRÉCISIONS



Coefficient de valeur écologique par m² de surface

Les différents coefficients d'après l'exemple de Berlin - Source : http://www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt/landschaftsplanung/bff/fr/bff_berechnung.shtml

EXEMPLES D'APPLICATION

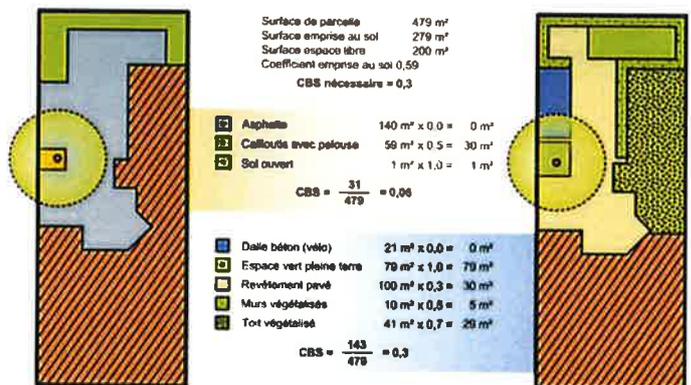
- A Paris et Montreuil

L'objectif de la Ville de Paris est d'insérer davantage le végétal dans les secteurs où il y a des carences ; le CBS minimal défini pour les opérations de renouvellement ou de réhabilitation est donc différent d'un arrondissement à l'autre selon les besoins. Le PLU de la ville de Montreuil exige également un CBS minimal pour toute nouvelle opération.

- Calcul du CBS d'une parcelle

Dans l'exemple ci-contre, le coefficient est égal à 0,06 alors que le CBS minimal à atteindre est de 0,3 (exigé par le document d'urbanisme ou le cahier des charges du projet). Différents scénarios sont donc proposés pour l'atteindre.

Dans la variante apparaissant en bas du schéma, le choix de changer le revêtement en asphalté par un revêtement de petits pavés et d'installer une toiture végétalisée sur 41m² permet d'atteindre le CBS de 0,3.



Calcul du CBS. Source : http://www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt/landschaftsplanung/bff/fr/bff_berechnung.shtml

Cibles utilisateurs

- Bureaux d'études en aménagement et urbanisme
- Collectivités

Source :

http://www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt/landschaftsplanung/bff/fr/bff_berechnung.shtml