

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)

Rapport du commissaire enquêteur

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

SOMMAIRE

	Page
1/ Présentation de l'enquête publique	4
1-1/ Cadre Général de l'enquête publique	4
1-2/ Objet de l'enquête	5
1-3/ Cadre juridique	5
1-4/ L'état de la procédure	6
2/ Le dossier d'enquête	6
2-1/ Composition du dossier d'enquête	6
2-2/ Caractéristiques principales du projet de modification	7
2-3/ Avis préalables des instances et services consultés	8
2-4/ Mes observations générales sur le dossier	8
3/ Organisation et déroulement de l'enquête	9
3-1/ Désignation du commissaire enquêteur	9
3-2/ Modalités de l'enquête	9
3-3/ Publicité de l'enquête	10
3-4/ Visites du site	10
3-5/ Déroulement de l'enquête	11
3-6/ Clôture de l'enquête	11
3-7/ Procès Verbal des observations du public	11
3-8/ Les personnes rencontrées	11
4/ Les observations du public et l'analyse du commissaire enquêteur	11
4-1/ Choix de la période d'enquête et prolongation de la durée d'enquête	12
4-2/ Complexité et manque de clarté du dossier	13
4-3/ Absence d'évaluation environnementale	14
4-4/ Insuffisance de données sur le territoire	17
4-5/ Procédure de modification inadaptée aux enjeux	18
4-6/ Risque de "bétonisation" du centre ville	20
4-7/ Besoin de nature en ville	22
4-8/ Difficultés de circulation	23
4-9/ Souhait d'une pause dans les projets immobiliers	24
4-10/ Précisions sur les coefficients de biotope et de pleine terre	25
4-11/ Nuisances de l'installation Paintball le long de la voie verte	27
4-12/ Agrandissement de la zone UX des Berthilliers	28
4-13/ Servitude de mixité sociale	29
4-14/ Propositions en termes de mobilité + divers	29
4-15/ Développement de l'aéodrome	30
4-16/ Demandes visant à rendre constructible des parcelles en zone Aou N	30
4-17/ Demande de réduction de la zone AU2C	31
4-18/ Demande de Classement en zone A	32
4-19/ Proposition de classement d'une parcelle en Espace Boisé Classé	32
4-20/ Hauteur maximum en zone UC	33
4-21/ Demande de réduction d'un projet d'EBC	34

	Page
4-22/ Réalisation d'une serre en zone UB	34
4-23/ Proposition de classement UC d'une partie de la zone UB	35
4-24/ Proposition de suppression des zones AUL1	37
4-25/ Signalement d'erreurs matérielles sur plans	37
4-26/ Signalement d'erreurs matérielles dans rapport de présentation	38
4-27/ Protection des commerces	38
4-28/ Détermination des coefficients de pleine terre et de biotope	39
4-29/ Cônes de vue carrefour de la Massone	40
4-30/ Problème de rédaction articles 11	41
4-31/ Places de stationnement couvertes et développement durable	41
4-32/ Consultation des personnes publiques associées	41
4-33/ Charte paysagère de la commune	42
4-34/ Places de stationnement en zone UX	42
4-35/ Signalement d'une erreur du zonage le long de la voie verte	43

1/ Présentation de l'enquête publique

1-1/ Cadre Général de l'enquête publique

Située à l'interface des monts du mâconnais et du Val de Saône, Charnay-lès-Mâcon est l'une des 4 communes du pôle urbain mâconnais avec Mâcon, la ville centre, Sancé et Saint-Laurent-sur-Saône. Elle est la seconde commune de l'agglomération en poids de population avec aujourd'hui plus de 8200 habitants loin derrière Mâcon. Elle appartient à la communauté d'agglomération mâconnais-beaujolais (MBA).

Il s'agit d'une commune dynamique et plutôt bien équipée qui constitue l'entrée ouest de Mâcon via la RD 17 (Grande rue de la Coupée notamment). Elle est traversée et desservie par des axes de communication majeurs (Autoroute A6, RCEA, LGV Paris-Lyon).

Son territoire de 1256 ha est urbanisé essentiellement à l'est de l'autoroute A6 en lien avec la ville centre. Pour le reste elle est composée de vastes espaces agricoles (viticoles notamment) et forestiers ainsi que de plusieurs hameaux.

Le PLU de Charnay-lès-Mâcon date de 2010. Il est extrêmement (trop ?) ambitieux puisqu'il table sur une croissance démographique de 1,7% par an alors que le pôle urbain mâconnais perdait des habitants. Cet objectif devait porter la population à 8800 habitants en 2021 et même 10 000 habitants en 2028. Aujourd'hui force est de constater que la commune s'est fortement développée ces dernières années même si l'objectif démographique du PLU n'a pas été totalement atteint.

Le Projet de Développement et d'Aménagement Durable (PADD) du PLU de 2010 est caractérisé par une nouvelle zone de développement urbain située au nord de la Grande rue de la Coupée, qui constitue le "secteur privilégié de développement de la Ville" : quartiers " La Coupée – Petits Champs – La Ronze – Malcus ". Le PLU compte 4 zones urbaines à savoir la zone UA (centre névralgique de la commune avec la grande rue de la Coupée), la zone UB (zone mixte comprenant immeubles R+4, pavillons anciens et activités), la zone UAa (qui concerne les hameaux) et la zone UC (zone pavillonnaire de type lotissement).

Charnay-lès-Mâcon est une commune extrêmement attractive, notamment en ce qui concerne son centre ville. Notamment, de nombreux retraités disposant d'un bon capital après vente de leurs biens immobiliers précédents, issus des communes périphériques de l'agglomération voire de l'extérieur, cherchent à s'installer au centre de Charnay-lès-Mâcon compte tenu de ses nombreux atouts : proximité du pôle santé de l'agglomération, services et commerces de qualité, excellente accessibilité par les grandes infrastructures de transport et les TC, voisinage de sites naturels emblématiques (grand site notamment), bon niveau de sécurité, foncier sensiblement moins cher qu'à Lyon. Les familles éligibles au logement social préfèrent également Charnay-lès-Mâcon aux grands quartiers sociaux de la ville centre.

L'attractivité remarquable de Charnay-lès-Mâcon explique le fait que des promoteurs ont cherché récemment à densifier au maximum des terrains disponibles en centre ville afin d'y offrir des logements de type T2 à T4. Certaines opérations ont pu paraître excessives en termes de rentabilisation de l'espace et nous verrons que le débat entre bétonisation et densification maîtrisée est au cœur de la présente enquête. Ce débat est exacerbé actuellement par le fait que la commune a dû délivrer récemment un permis de construire pour une opération de 29 logements sur 821 m² en plein centre ville, opération qui exploite au

maximum les possibilités offertes par le PLU opposable et qui imperméabilise la totalité du tènement concerné (opération "Plein Cœur" dont les travaux sont en cours).

L'agglomération mâconnaise est depuis longtemps en déficit de documents de planification supra communaux alors que de nombreux PLU intercommunaux émergent sur le reste du département : pas de SCoT approuvé, minorité de blocage rejetant la prise de compétence PLU par la communauté d'agglomération, pas de planification commune entre les territoires des deux rives de la Saône.

L'agglomération connaît cependant des avancées incontestables actuellement même si elles ne concernent que la rive droite de la Saône (à l'exception de Saint-Laurent-sur-Saône). Un Programme Local de l'Habitat (PLH) a été approuvé par MBA en 2019. Un Schéma de Cohérente Territoriale (SCoT) porté par le Pôle d'Équilibre territorial et rural (PETR) Mâconnais Sud-Bourgogne est en cours d'élaboration sur 121 communes et pourrait être approuvé fin 2024 ou début 2025 après enquête publique en 2024. La commune a pris le parti de ne pas lancer de révision générale du PLU tant que le SCoT n'est pas approuvé, position à laquelle ne se sont d'ailleurs pas conformées récemment certaines communes importantes de l'agglomération (Crêches-sur-Saône, Mâcon, ...). Je remarque que la prochaine révision générale du PLU de Charnay-lès-Mâcon pourrait éventuellement devenir une compétence de l'agglomération soit parce qu'il n'y aura plus de minorité de blocage après les élections municipales de 2026, soit parce que la Loi l'imposera d'ici là.

1-2/ Objet de l'enquête

La présente enquête concerne la modification n° 2 du PLU de Charnay-lès-Mâcon. Celle-ci prévoit diverses dispositions destinées à améliorer la qualité urbaine et à prendre en compte les enjeux environnementaux ou de mixité sociale.

L'arrêté prescrivant l'enquête décrit de la façon suivante les principales caractéristiques du projet :

- La modification du règlement pour favoriser un bâti plus compact et mettre en place dans les secteurs les plus denses des coefficients de pleine terre et de biotope ;
- La modification du règlement pour protéger les bâtiments, murs en pierre, certains parcs et jardins ainsi que le paysage ;
- La modification du règlement pour étendre l'application de la servitude de mixité sociale ;
- La modification du règlement pour adapter les règles de stationnement à l'évolution des modes de déplacement ;
- La modification du règlement pour répondre à des besoins d'évolution ou de corrections destinés à faciliter l'application du document d'urbanisme.

1-3/ Cadre juridique

La procédure de modification de droit commun du PLU est encadrée par les articles L153-36 à L153-44 du code de l'urbanisme.

Elle peut être utilisée pour les évolutions suivantes et doit alors être soumise à enquête publique :

- majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant de la mise en œuvre des règles du PLU(i) dans une zone ;
- diminuer ces possibilités de construire ;
- réduire la surface d'une zone urbaine (zone U) ou à urbaniser (zone AU) .

Par contre elle ne peut être utilisée en cas de remise en cause des orientations du PADD ou de réduction d'une zone naturelle, agricole ou forestière ou d'un espace boisé classé (EBC).

Des évolutions du projet de modification soumis à enquête publique pourront être apportées par la commune au moment de l'approbation qu'à la double condition qu'elles ne remettent pas en cause l'économie générale du projet et qu'elles procèdent de l'enquête (jurisprudence du Conseil d'État). De plus, ces évolutions devront relever des possibilités offertes par la procédure de modification et ne devront notamment pas remettre en cause les orientations du PADD.

Les articles L104-1 à L104-39 du code de l'urbanisme traitent de l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme.

Les articles L123-1 et suivants, R123-1 et suivants du code de l'environnement encadrent la procédure d'enquête publique.

1-4/ L'état de la procédure

Le maire a prescrit l'engagement de la modification n° 2 du PLU par arrêté n° 39/23 du 27 janvier 2023.

La commune a sollicité le 9 mars 2023 l'autorité environnementale pour avis conforme sur la dispense d'évaluation environnementale (art. L104-33 CU).

Le commissaire enquêteur et son suppléant ont été désignés par le tribunal administratif de Dijon le 25 avril 2023.

L'autorité environnementale a confirmé par courriel du 9 mai 2023 son avis conforme tacite à la dispense d'évaluation environnementale décidée par la commune.

Le maire a prescrit l'ouverture de l'enquête publique par arrêté n° 181/23 du 31 mai 2023.

La commune a délibéré le 12 juin 2023 pour confirmer l'absence d'évaluation environnementale.

L'enquête publique s'est déroulée du 26 juin 2023 à 9h00 au 31 juillet 2023 à 17h00.

Le présent rapport doit être remis au plus tard à l'autorité organisatrice le 31 août 2023.

2/ Le dossier d'enquête

2-1/ 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'Équilibre 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 ce document n'est pas obligatoire et que les principaux contributeurs s'en sont largement emparés.

2-2/ Caractéristiques principales du projet de modification

Le projet de modification du PLU comporte des dispositions de différentes natures.

2-2-1/ Dispositions destinées à limiter l'imperméabilisation, à mieux maîtriser la densification, à favoriser un bâti plus compact, à mieux encadrer la division parcellaire notamment en zone pavillonnaire.

- implantation à l'alignement et sur une limite latérale au sein d'un front bâti de 20m en zone UA le long de la Grande rue de la Coupée ;
- augmentation des règles de prospect au sein des zones UB, UAa, UC ;
- instauration d'un coefficient de pleine terre de 0,2 et d'un coefficient de biotope de 0,4 en zone UA ;
- instauration d'un coefficient de pleine terre de 0,3 et d'un coefficient de biotope de 0,5 en zone UB ;
- instauration d'un coefficient de biotope de 0,2 en zones Ux et AUx.

2-2-2/ Disposition relatives au développement de la mixité sociale

- extension de la servitude de mixité sociale (qui ne concernait que les zones AU1 et AU2 et une petite partie de la zone UC) avec respect d'une proportion minimale de 25% de logements pour toutes les opérations de plus de 10 logements en zone UA, UB, UC et 1AU.

2-2-3/ Dispositions destinées à préserver patrimoine et paysage.

- hauteur minimale de R+1 au sein d'un front bâti de 20m en zone UA le long de la Grande rue de la Coupée (disposition davantage justifiée par la préservation de la qualité du paysage bâti que par le besoin de densité) ;

- protection spécifique au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme pour les fronts bâtis et certains bâtiments de la Grande rue de la Coupée ;
- augmentation de la zone N et de la zone A au détriment de la zone UC au niveau du carrefour de la Massonne afin de mieux protéger coulée verte et cônes de vue identifiés au PADD du PLU ;
- diverses protections de boisements, parcs et jardins soit en EBC, soit au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme ;
- protection des murs en pierre ;
- interdiction des clôtures de type filets verts ou canisses.

Je remarque que l'instauration d'une règle de hauteur minimale en zone UA nécessite de débaptiser l'article UA 10 qui est intitulé "hauteur maximum des constructions".

2-2-4/ Dispositions environnementales

- assouplissement de la règle relative à l'intégration des panneaux photovoltaïques en zone UA ;
- assouplissement des règles en zone Uca (bâti jumelé) afin de faciliter l'isolation extérieure ;
- évolution des règles de stationnement afin de prise en compte des besoins liés aux vélos et véhicules électriques.

2-2-5/ Dispositions diverses

- correction d'une erreur matérielle relative au zonage d'une partie du terrain de l'aérodrome ;
- harmonisation des règles relatives aux hauteurs de clôture ;
- actualisation des emplacements réservés compte tenu de l'évolution des besoins.

2-3/ Avis préalables des instances et services consultés

Quatre personnes publiques associées (PPA) ont répondu à la demande de consultation et seuls le préfet (DDT) et MBA ont fait part d'observations et de propositions. La mission régionale de l'autorité environnementale (MRAE) a quant à elle donné un avis conforme tacite à la dispense d'évaluation environnementale souhaitée par la commune.

2-4/ Mes observations générales sur le dossier

Sur le fond, le dossier m'a paru de bonne qualité et j'ai trouvé particulièrement intéressante la proposition visant à instaurer coefficients de pleine terre et coefficient de biotope en zones UA et UB afin de mieux maîtriser la densification en secteur central.

Force est cependant de constater que les explications relatives à la définition de ces coefficients et à leurs modalités de prise en compte étaient quasi inexistantes dans le rapport de présentation complémentaire et encore perfectibles de mon point de vue dans la note en réponse aux observations des personnes publiques associées.

J'estime que les éléments fournis dans le dossier ne permettent pas (notamment à la commune) d'appréhender parfaitement le type de densification envisageable en fonction des coefficients retenus. C'est pourquoi j'ai beaucoup regretté que le rapport ne comprenne pas une "analyse de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis" en zone UA et UB. Cette analyse qui doit intégrer la connaissance du contexte local de la commune est d'ailleurs obligatoire en cas de révision générale du PLU depuis la Loi ALUR de 2014. Plus d'exemples d'opérations locales de densification avec les coefficients correspondants auraient également été bienvenus. Ces éléments devraient permettre à la commune de mieux se positionner quant au niveau pertinent des coefficients de pleine terre et de biotope à retenir.

3/ Organisation et déroulement de l'enquête

3-1/ Désignation du commissaire enquêteur

Par décision N°E23000040/21 en date du 25 avril 2023, le président du tribunal administratif de Dijon a désigné Jean-François LAVIT en qualité de commissaire enquêteur et Michel GOIN en qualité de suppléant.

3-2/ Modalités de l'enquête

3-2-1/ Préparation de l'enquête

Après la réception de la décision du tribunal administratif, j'ai contacté les services techniques de la commune. Un premier rendez-vous a été fixé le 16 mai avec Denis INDRACT, responsable du pôle "urbanisme et environnement", et avec Florent PIERRE, gestionnaire des autorisations d'urbanisme. Mrs INDRACT et PIERRE furent mes interlocuteurs privilégiés pendant toute la procédure et j'en profite pour les remercier de leur implication pour le bon déroulement de l'enquête, de leur réactivité et de la cordialité de nos échanges.

Ce premier rendez-vous et les échanges électroniques qui ont suivi ont permis de déterminer les modalités de réalisation de l'enquête et de mettre au point le contenu de l'avis et l'arrêté du maire portant ouverture de l'enquête. C'est à cette occasion que j'ai proposé de compléter le dossier par une note en réponse aux observations des PPA et de prévoir un affichage non seulement en mairie mais également dans le secteur de la Grande rue de La Coupée.

3-2-2/ Durée et siège de l'enquête

Le siège de l'enquête a été fixé à la mairie de Charnay-lès-Mâcon. La durée d'enquête retenue est de 36 jours, du lundi 26 juin au lundi 31 juillet 2023 ce qui satisfait très largement aux exigences de la réglementation.

3-2-3/ 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.

3-2-4/ Permanences du commissaire enquêteur

Pour garantir au public la possibilité de rencontrer le commissaire enquêteur, 4 permanences ont été organisées en mairie de Charnay-lès-Mâcon les jours et heures suivants :

- mercredi 28 juin de 14h00 à 17h00
- samedi 8 juillet de 9h00 à 12h00
- vendredi 21 juillet de 14h00 à 17h00
- lundi 31 juillet de 14h00 à 17h00

3-2-5/ Modalités d'expression du public

Pendant la durée de l'enquête, outre les rencontres avec le commissaire enquêteur lors de ses 4 permanences, 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

3-3/ 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).

3-4/ Visites du site

J'ai visité le site à de nombreuses reprises, avec les représentants des services techniques le 6 juin mais seul les autres fois. Il s'agissait de mieux connaître les rues et quartiers principaux

de la commune, de mieux comprendre les composantes du projet avant enquête, de mieux cerner le contenu des observations du public et des réponses de la commune ensuite.

3-5/ Déroulement de l'enquête

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. Lors de mes permanences, Denis INDRACT ou Florent PIERRE étaient systématiquement présents pour accueillir et renseigner le public et les orienter si besoin vers le commissaire enquêteur.

3-6/ Clôture de l'enquête

A l'issue de ma dernière permanence le lundi 31 juillet, j'ai récupéré le registre d'enquête que j'ai clos le jour même.

3-7/ Procès Verbal des observations du public

Après clôture du registre d'enquête, j'ai rencontré messieurs Patrick BUHOT, adjoint chargé de l'urbanisme, et Florent PIERRE des services techniques lors d'une entrevue fixée le Vendredi 4 août 2023 à 14h00 au siège des services techniques. Je leur ai remis et commenté le procès verbal de synthèse des observations du public.

J'ai reçu la réponse de la commune par courriel le 19 août 2023, ce qui respecte le délai réglementaire de 15 jours après la communication du procès verbal de synthèse (art. R123-18 CE).

3-8/ Les personnes rencontrées

J'ai rencontré Madame Christine ROBIN, maire de Charnay-lès-Mâcon, avec Monsieur. Patrick BUHOT, adjoint chargé de l'urbanisme, le 28 juin. Ils m'ont expliqué le contexte du projet de modification, leur objectif de meilleure maîtrise de la densification en zone U, le fait qu'ils souhaitent attendre que le SCoT soit approuvé avant de lancer la révision du PLU. Madame ROBIN qui est également présidente du PCET Mâconnais Sud Bourgogne m'a précisé ses perspectives en termes de finalisation du SCoT (enquête publique 2024, approbation fin 2024 ou début 2025).

4/ 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 nom de leurs auteurs, le type de contribution ainsi que les thèmes évoqués.

J'ai essayé de classer dans ce tableau 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 sûr 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.

Dans la suite du rapport sont repris méthodiquement, pour chaque item mis en évidence dans le PV de synthèse, la synthèse des contributions du public (en bleu), la réponse apportée par la commune (en noir) et l'analyse du commissaire enquêteur (en vert). Le jeu de couleurs n'a d'autre objectif que de mieux distinguer les apports des différents acteurs.

4-1/ Choix de la période d'enquête et prolongation de la durée d'enquête

4-1-1/ Synthèse des contributions du public

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 pertinentes".* Les deux associations "Charnay en Résistance" et "VVVV" proposent d'ailleurs de prolonger l'enquête publique jusqu'au 15 septembre.

4-1-2/ Réponse de la commune

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).

4-1-3/ Analyse du commissaire enquêteur

Comme le précise la commune, l'article L123-9 du code de l'environnement permet la prolongation de l'enquête publique à l'initiative du commissaire enquêteur, prolongation limitée à 15 jours. Compte tenu du fait que la commune a mis en œuvre une information plus large que l'information réglementaire, que la durée d'enquête choisie (plus de 5 semaines) était sensiblement plus longue que la durée réglementaire, je confirme qu'il n'y avait, de mon point de vue, aucun motif valable pour prolonger l'enquête publique jusqu'au 15 août.

4-2/ Complexité et manque de clarté du dossier

4-2-1/ Synthèse des contributions du public

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".

4-2-2/ Réponse de la commune

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 1 de ce document.

4-2-3/ Analyse du commissaire enquêteur

Il est incontestable que le rapport de présentation n'était pas toujours d'une grande clarté, tout particulièrement en ce qui concerne la définition et les modalités de prise en compte des coefficients de pleine terre et de biotope comme le fit d'ailleurs remarquer la DDT. Ce point fut en partie corrigé par la réponse aux observations des personnes publiques associées qui fut ajoutée au dossier sur proposition de ma part. Ceci dit, je persiste à penser que le dossier aurait été mieux compris avec des illustrations mieux explicitées.

J'ajoute que le commissaire enquêteur a eu l'occasion, comme les représentants de la commune, de répondre aux interrogations du public sur le contenu du dossier.

4-3/ Absence d'évaluation environnementale

4-3-1/ Synthèse des contributions du public

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.

4-3-2/ Réponse de la commune

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 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* :

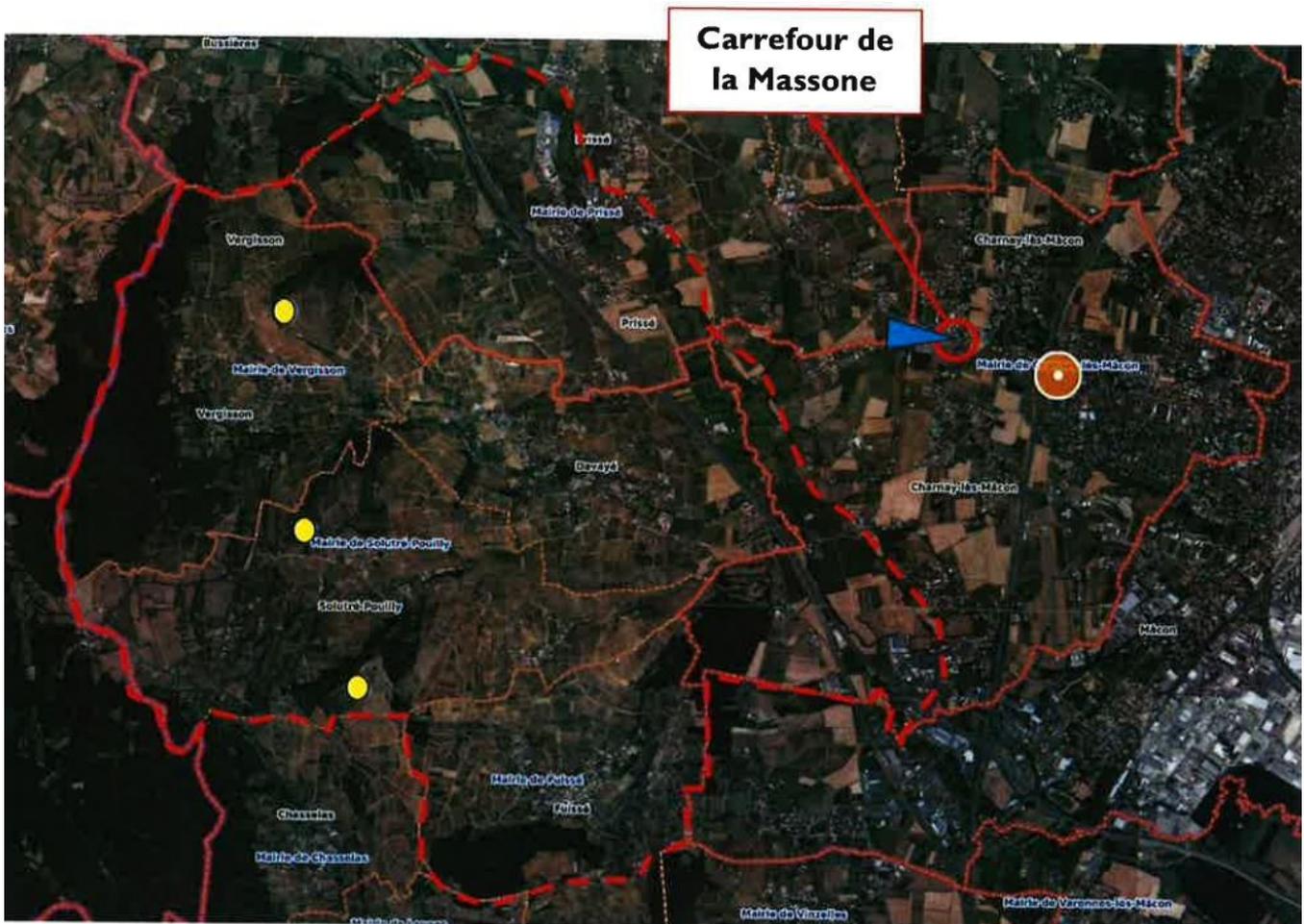
Comme cela est souligné à plusieurs reprises : la présente modification ne comporte pas de dispositions susceptibles de porter atteinte à la trame verte et bleue dans la mesure notamment où elle ne prévoit pas d'extension des zones U et AU.

- 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.



-  Périimètre du Grand Site Solutré-Pouilly-Vergisson
-  Roche de Vergisson/Roche de Solutré/Mont Pouilly
-  **Cône de vue**

4-3-3/ Analyse du commissaire enquêteur

Je partage l'avis de la commune, conforté par l'avis conforme de la MRAE, sur le fait qu'une évaluation environnementale globale n'était pas indispensable pour ce dossier. En effet, quand on examine la liste des dispositions prévues par le projet de modification (cf. chapitre 2-2), on constate qu'elles vont toutes systématiquement dans le sens d'une meilleure prise en compte de l'environnement et de la qualité urbaine par rapport au PLU opposable.

Ceci étant dit, un inventaire des principaux parcs et jardins susceptibles de faire l'objet de densification en centre ville aurait permis d'enrichir le dossier mais la commune a fait un autre choix (cf. Chapitre 4-7-2).

4-4/ Insuffisance de données sur le territoire

4-4-1/ Synthèse des contributions du public

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.

4-4-2/ Réponse de la commune

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, AU1 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 AU1 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 AU1 dite « Malcus », le PLU garantit le respect de l'objectif de 20% de la loi SRU en matière de logement social.

4-4-3/ Analyse du commissaire enquêteur

Pas de commentaire par rapport à la réponse de la commune. Je précise cependant que de nombreuses données sont disponibles sur internet, notamment sur le portail de la DREAL Bourgogne – Franche-Comté.

4-5/ Procédure de modification inadaptée aux enjeux

4-5-1/ Synthèse des contributions du public

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.

4-5-2/ Réponse de la commune

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 paire 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.

4-5-3/ Analyse du commissaire enquêteur

Le choix de la procédure est une prérogative exclusive de la commune et il ne m'appartient pas de le commenter. Je me permets cependant de faire remarquer que je trouve tout à fait sage et pertinent d'attendre de connaître le contenu du futur SCoT (surtout quand son adoption paraît proche) avant de se lancer dans une révision générale, ce qui permet de mettre les choses dans le bon ordre.

4-6/ Risque de "bétonisation" du centre ville

4-6-1/ Synthèse des contributions du public

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.

"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 voulait 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".

4-6-2/ Réponse de la commune

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 11 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 ».

4-6-3/ Analyse du commissaire enquêteur

D'après le permis de construire consultable en mairie, l'opération "Plein Cœur" présente une surface de plancher de 1629, m2 sur un terrain de 821 m2. Elle comprend 29 logements. Il s'agit d'un projet qui consomme toutes les possibilités du PLU sans grand égard pour la végétation et la biodiversité. J'ajoute qu'elle marque visiblement les esprits eu égard à sa situation centrale et au fait qu'elle a conduit à démolir une maison en pierre avec un certain cachet.

Concernant le projet du 104 rue de la Coupée en cours d'instruction, la presse a relaté qu'il s'agissait d'un projet de 61 logements sur 4600 m2. Le projet est donc deux fois et demi moins dense que le projet "Plein Cœur" en termes de logements/ha et donc, en première approche, bien plus respectueux de l'environnement végétal.

Je souhaite aussi rappeler que la Loi ALUR de 2014 a supprimé dans tous les PLU les coefficients d'occupation des sols (COS) qui définissaient le ratio maximum entre la surface de plancher et la surface de terrain. Il s'agissait de favoriser la densification des zones urbaines au détriment de l'étalement des villes et surtout d'envoyer un message aux communes qui avaient approuvé des PLU qui consommaient bien trop de foncier. Je n'ai malheureusement pas retrouvé le COS maximum fixé en zone UA par le PLU de 2010 de Charnay-lès-Mâcon mais je suppose qu'il était aux environs de 1,0 ce qui permet de constater que l'opération "Plein Cœur" qui dépasse allègrement cette valeur avec un COS de 2,0 (1629 / 821) n'aurait probablement pas pu être autorisée il y a dix ans.

Ne disposant plus de l'outil COS, la commune dispose d'autres outils dans le PLU (prospects, hauteur, ...) afin de définir le bon niveau de densification pour son centre ville ancien. C'est d'ailleurs un des enjeux principaux de la présente modification et c'est pour ce faire que la commune propose d'utiliser les coefficients de pleine terre et de biotope.

4-7/ Besoin de nature en ville

4-7-1/ Synthèse des contributions du public

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 ...".

4-7-2/ Réponse de la commune

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).

4-7-3/ Analyse du commissaire enquêteur

Cf. remarque au chapitre 4-3-3.

4-8-3/ Analyse du commissaire enquêteur

Si cet emplacement réservé a été créé en 2010, j'ai cru comprendre que le projet est bien plus ancien. Il paraît en effet peu réaliste compte tenu de son coût et de la nécessité d'un accord entre les communes concernées (Sancé, Mâcon, Charnay-lès-Mâcon). Je note aussi que ce projet est motivé dans le PADD par la nécessité d'un contournement ouest de l'agglomération alors que ce contournement ouest est déjà assuré par l'autoroute A6 entre les échangeurs 28 et 29. Je note aussi que le PADD comprend une disposition encore bien plus irréaliste en la matière à savoir la création de deux accès (ou demi accès ?) autoroutiers proches du centre ville.

La situation en termes de trafic automobile risque effectivement de ne pas s'améliorer à court terme. Ceci dit, la densification du centre ville vise justement à encourager davantage de déplacements piétons et 2 roues et à limiter les déplacements automobiles. Bloquer le développement du centre ne peut qu'encourager l'étalement urbain dans les communes périphériques et donc augmenter à terme le trafic automobile de transit à Charnay-lès-Mâcon.

Quant aux autres solutions elles consistent obligatoirement dans un développement coordonné d'autres types de mobilités, notamment au niveau de l'agglomération. Elles seront au cœur des réflexions sur le futur SCoT et la future révision du PLU. Par contre, elles ne font pas l'objet de la présente modification.

4-9/ Souhait d'une pause dans les projets immobiliers

4-9-1/ Synthèse des contributions du public

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.

4-9-2/ Réponse de la commune

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 ».

4-9-3/ Analyse du commissaire enquêteur

La commune a une parfaite maîtrise du rythme de développement des nouveaux quartiers situés au nord de la Grande rue de la Coupée car elle décide de l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU, elle gère les équipements publics et possède une partie des terrains. Au travers de la présente modification, elle cherche à acquérir une meilleure maîtrise des possibilités de densification en zone U. Fort de ces éléments, elle dispose (et disposera) d'outils pour gérer ou adapter le rythme de développement sans pouvoir "faire une pause" totale.

Concernant les demandes d'autorisation déposées, elles doivent être instruites en application des règles opposables au moment du dépôt. Le maire ne peut sursoir à statuer qu'en cas de prescription de la révision générale du PLU.

4-10/ Précisions sur les coefficients de biotope et de pleine terre

4-10-1/ Synthèse des contributions du public

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 ?

4-10-2/ Réponse de la commune

Se reporter à l'annexe 1 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 1 seront repris, le tableau page 9 du règlement de la modification sera donc supprimé et remplacé par les ratios et schémas de l'annexe 1 :

Coefficient valeur écologique par m² de sorte de surface	Coefficient valeur écologique par m²
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.

4-10-3/ Analyse du commissaire enquêteur

L'annexe dont parle la commune est annexée au présent rapport et peut être téléchargée sur le lien suivant : <http://multimedia.ademe.fr/catalogues/CTecosystemes/fiches/outil11p6364.pdf>

La réponse de la commune permet de clarifier le sujet. Je constate notamment avec satisfaction que la commune retient finalement le référentiel de l'Agence de la Transition Ecologique (ex ADEME) quant à la définition et aux modalités de calcul des coefficients de pleine terre et de biotope ce qui n'était pas tout à fait le cas dans le rapport de présentation initial. Ceci me paraît indispensable pour la bonne compréhension des services instructeurs et des porteurs de projet.

Je ne suis pas convaincu de la nécessité de définir des coefficients de biotope pour les zones d'activités afin de ne pas encourager les consommations foncières excessives.

4-11/ Nuisances de l'installation Paintball le long de la voie verte

4-11-1/ Synthèse des contributions du public

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.

4-11-2/ Réponse de la commune

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 AUL1 n'aurait pu être reclassée dans le cadre de cette procédure.

4-11-3/ Analyse du commissaire enquêteur

Ces nuisances ne peuvent être gérées dans le cadre de la présente modification du PLU. Elles peuvent relever de la police du maire voire des tribunaux civils pour trouble anormal du voisinage.

Concernant la voie verte, je note qu'en dehors de la zone AUL1, elle est parfaitement protégée dans le PLU de Charnay-lès-Mâcon par des zonages N ou As (zone agricole stricte). Peut-être faudrait-il transformer une partie de la zone A en zone As au sud du hameau de Verneuil pour améliorer encore cette protection.

Enfin, il n'est pas possible de reclasser la zone AUL1 en zone N puisque cette zone dédiée aux loisirs et au tourisme est expressément prévue par le PADD.

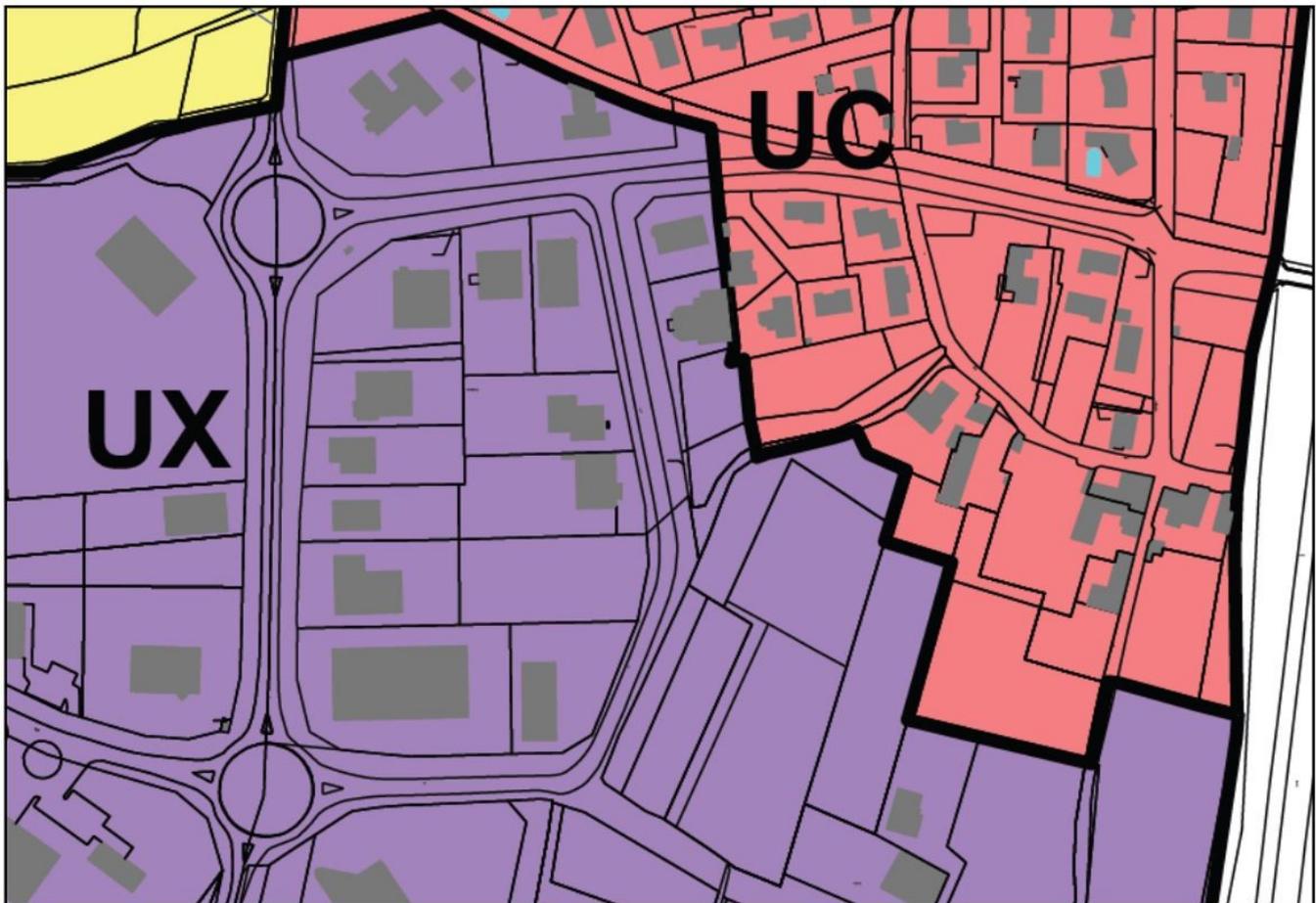
4-12/ Agrandissement de la zone UX des Berthilliers

4-12-1/ Synthèse des contributions du public

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".

4-12-2/ Réponse de la commune

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



4-12-3/ Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur n'a pas à analyser les propositions des PPA mais je m'exprime sur celle-ci puisque la proposition de MBA a fait l'objet d'une remarque du public.

Je partage totalement la remarque de M. LAFONT. Il ne peut s'agir de faire des "réserves foncières" et l'extension de la zone UX, y compris en prélèvement sur la zone UC, ne doit être envisagée qu'après justification des besoins de foncier économique.

Au cas où il serait établi la pertinence de l'extension, je recommande à la commune de donner suite à la proposition d'établissement d'une OAP de la part de MBA afin d'organiser l'espace et de parfaitement gérer l'interface entre la zone UX et la zone UC.

A ce stade, la réponse de la commune me paraît tout à fait sage.

4-13/ Servitude de mixité sociale

4-13-1/ Synthèse des contributions du public

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.

4-13-2/ Réponse de la commune

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.

4-13-3/ Analyse du commissaire enquêteur

La réponse de la commune est claire. Je pense que Madame RENARD souhaitait souligner le fait que les promoteurs qui ont densifié récemment en zone UA ou UB ont échappé à l'obligation de création de logements sociaux.

4-14/ Propositions en termes de mobilité + divers

4-14-1/ Synthèse des contributions du public

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.

4-14-2/ Réponse de la commune

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%.

4-14-3/ Analyse du commissaire enquêteur

Ces propositions pourront enrichir les réflexions à mener en termes de mobilité (cf. Chapitre 4-8-3).

4-15/ Développement de l'aérodrome

4-15-1/ Synthèse des contributions du public

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.

4-15-2/ Réponse de la commune

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

4-15-3/ Analyse du commissaire enquêteur

Cette correction est légitime. La quasiment seule différence entre le règlement de la zone AUX1 et la zone AUX1a est la possibilité pour cette dernière d'accueillir "les constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'aérodrome ou liées à l'activité et au développement de l'aérodrome ainsi que les installations et constructions liées aux activités de sports et de loisirs".

4-16/ Demandes visant à rendre constructible des parcelles en zone A ou N

4-16-1/ Synthèse des contributions du public

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 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.

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.

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.

4-16-2/ Réponse 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.

4-16-3/ Analyse du commissaire enquêteur

La procédure de modification ne permet effectivement pas de rendre constructible une zone A ou une zone N. Ces demandes ne pourront être satisfaites, si la commune le décide, qu'à l'occasion d'une révision générale ou d'une révision avec examen conjoint.

4-17/ Demande de réduction de la zone AU2C

4-17-1/ Synthèse des contributions du public

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.

4-17-2/ Réponse de la commune

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.

4-17-3/ Analyse du commissaire enquêteur

La présente procédure de modification ne permet effectivement pas l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU2c. J'ajoute même que, si ce classement date du PLU de 2010 (?) et a donc plus de 9 ans, seule une révision générale permettra l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU2c.

4-18/ Demande de Classement en zone A

4-18-1/ Synthèse des contributions du public

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.

4-18-2/ Réponse de la commune

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

4-18-3/ Analyse du commissaire enquêteur

Telle que présentée, la demande paraît parfaitement légitime. Ceci dit, elle ne peut être satisfaite dans le cadre de la procédure de modification en cours qui ne permet pas de réduire une zone N. Cette demande ne pourra être satisfaite, si la commune le décide, qu'à l'occasion d'une révision générale ou d'une révision avec examen conjoint.

4-19/ Proposition de classement d'une parcelle en Espace Boisé Classé

4-19-1/ Synthèse des contributions du public

Véronique VILLENEUVE-BERTRU propose de classer en Espace Boisé Classé (EBC) la parcelle AP566 qui est située en limite de la parcelle AH 27 de Mâcon, elle-même classée en Espace Boisé Classé.

4-19-2/ Réponse de la commune

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.



4-19-3/ Analyse du commissaire enquêteur

La parcelle AH27 d'environ 3 000 m² et située en zone UB appartient à un particulier tandis que la parcelle classée EBC à Mâcon est peut-être propriété de la commune. Classifier la parcelle AH27 en EBC annulerait donc totalement sa constructibilité même si cette dernière n'est pas totalement avérée eu égard aux conditions d'accès actuelles. Par ailleurs, opérer ce classement post enquête publique supprime au propriétaire toute possibilité de faire valoir ses observations. Je note également que le fait que "la densité d'arbres est élevée sur ce terrain" me paraît bien insuffisant pour classer un terrain privé en EBC. Compte tenu de ces éléments, le risque est très important pour la commune d'un contentieux pour "erreur manifeste d'appréciation" voire pour "abus de pouvoir".

Si la commune souhaite à terme un usage public à ce tènement, je lui suggère de le classer en emplacement réservé. Dans le cas contraire, je pense indispensable de réaliser préalablement une expertise des espaces verts et plantations sur ce terrain afin de classer éventuellement les éléments les plus intéressants en EBC et de pouvoir parfaitement justifier ce classement dans le rapport de présentation.

4-20/ Hauteur maximum en zone UC

4-20-1/ Synthèse des contributions du public

Thierry KALFON 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.

4-20-2/ Réponse de la commune

Se reporter au *chapitre 4-5-2*, 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.

4-20-3/ Analyse du commissaire enquêteur

Sur les zones UC de Charnay-lès-Mâcon, on trouve peu de constructions avec des combles aménagés. Augmenter la hauteur maximum en zone UC à 9m (R+2) risque fort de conduire à des conflits de voisinage. Par contre l'augmenter à 7m afin de faciliter l'aménagement de combles me paraît envisageable. Cette proposition correspond bien à l'objectif affiché de compacité des constructions et sa mise en œuvre est tout à fait possible dans le cadre d'une modification avec enquête publique. Je note cependant que cette proposition va dans le sens d'une augmentation des possibilités de construire en zone UC alors que les propositions du dossier vont plutôt dans le sens d'une diminution. Je suggère à la commune de prendre position à la lumière de ces éléments.

4-21/ Demande de réduction d'un projet d'EBC

4-21-1/ Synthèse des contributions du public

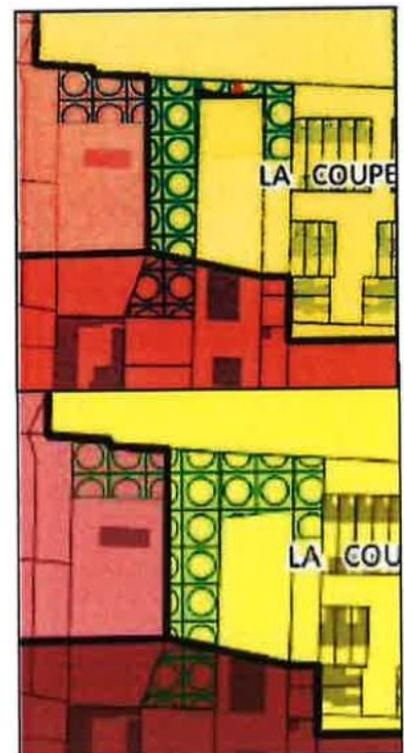
Alain PLANTARD (104 ter Grande Rue de la Coupée) trouve pertinente l'extension d'un espace « Espace Boisé Classé » sur la partie nord de son terrain afin de protéger une haie de 15 cyprès de Leyland située sur la limite avec l'espace public (voie verte). Il propose cependant de réduire de 23 m à 7 m 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.

4-21-2/ Réponse de la commune

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.

4-21-3/ Analyse du commissaire enquêteur

Le rapport de présentation ne justifie pas suffisamment la nécessité de création de cet EBC. Après visite sur site, je précise que la demande me paraît légitime.



4-22/ Réalisation d'une serre en zone UB

4-22-1/ Synthèse des contributions du public

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.

4-22-2/ Réponse de la commune

L'article UB1 n'interdit pas la construction de serres.

4-21-3/ Analyse du commissaire enquêteur

Je fais la même lecture que la commune de l'article UB1.

4-23/ Proposition de classement UC d'une partie de la zone UB

4-23-1/ Synthèse des contributions du public

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.

4-23-2/ Réponse de la commune

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.

Cf. schémas page suivante

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.

4-23-3/ Analyse du commissaire enquêteur

Le bâti de la zone UC est effectivement fort homogène. Par contre la zone UB, notamment entre la rue de la Résistance et la Grande rue de la Coupée, pose question. On y retrouve à la fois du pavillonnaire ancien, des activités et des immeubles R+4. L'inquiétude des riverains des futures constructions éventuelles sur les parcelles AR 257 et 319 est compréhensible. En effet, de nouvelles constructions, pavillonnaires ou R+4, poseront à l'évidence des problèmes de vues et de voisinage.

La limitation à R+3 envisagée par la commune relève bien d'une modification avec enquête publique même si elle ne va pas tout à fait dans le sens de l'objectif de compacité affiché.

4-24/ Proposition de suppression des zones AUL1

4-24-1/ Synthèse des contributions du public

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.

4-24-2/ Réponse de la commune

La zone AUL1, comme les autres zones AU, ne fait pas l'objet de cette modification.

4-24-3/ Analyse du commissaire enquêteur

Il n'est pas possible de reclasser les trois zones AUL1 en zone A ou N puisque ces zones dédiées aux loisirs et au tourisme sont expressément prévues par le PADD. Seule une révision générale permettra éventuellement de donner suite à cette proposition.

4-25/ Signalement d'erreurs matérielles sur plans

4-25-1/ Synthèse des contributions du public

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.

4-25-2/ Réponse de la commune

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 AUL1 Pré Giroux :

Il n'y a aucune différence au niveau de la marge de recul zone AUL1 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.

4-25-3/ Analyse du commissaire enquêteur

Pas de commentaire.

4-26/ Signalement d'erreurs matérielles dans rapport de présentation

4-26-1/ Synthèse des contributions du public

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.

4-26-2/ Réponse de la commune

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

4-26-3/ Analyse du commissaire enquêteur

Pas de commentaire.

4-27/ Protection des commerces

4-27-1/ Synthèse des contributions du public

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.

4-27-2/ Réponse de la commune

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.

4-27-3/ Analyse du commissaire enquêteur

Le risque de transformation de commerces en logements paraît bien faible sur la Grande rue de la Coupée.

4-28/ Détermination des coefficients de pleine terre et de biotope

4-28-1/ Synthèse des contributions du public

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.

4-28-2/ Réponse de la commune

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

4-28-3/ Analyse du commissaire enquêteur

Ce sujet est au cœur du projet de modification. Il s'agit pour la commune de déterminer les bons niveaux des coefficients de pleine terre et de biotope afin de trouver le bon équilibre entre la nécessaire densification du centre ville et la qualité urbaine et environnementale.

Je persiste à penser que le rapport de présentation devrait comprendre en complément une "analyse de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis" en zone UA et UB. Cette analyse qui doit intégrer la connaissance du contexte local de la commune est d'ailleurs obligatoire en cas de révision générale du PLU depuis la Loi ALUR de 2014. Cette analyse pourrait être complétée par des exemples d'opérations de densification avec les coefficients de pleine terre et de biotope correspondants (en complément de la très intéressante analyse photographique page 4 du rapport de présentation qui mérite d'être étendue à d'autres secteurs) et éventuellement un inventaire des principaux parcs et jardins du centre ville. Ces éléments devraient permettre au conseil municipal de mieux se positionner quant au niveau pertinent des coefficients de pleine terre et de biotope à retenir. J'ajoute que ces coefficients peuvent très bien être modulés suivant la surface du tènement avec des niveaux plus importants par exemple pour des opérations sur plus de 1000 m².

4-28/ Mesures de protection du paysage et du patrimoine

4-28-1/ Synthèse des contributions du public

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 titre 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.

4-28-2/ Réponse de la commune

Se reporter aux réponses précédentes concernant les protections.

4-28-3/ Analyse du commissaire enquêteur

Les cônes de vue et les coulées vertes cités au PADD sont plutôt bien protégés par le PLU opposable grâce à des zonages N, As (agricole strict sans construction possible) ou A. Comme signalé précédemment, il me semble qu'il serait opportun d'agrandir la zone As au détriment de la zone A entre le hameau de Verneuil et la voie verte. Ceci dit, il s'agit d'une proposition à débattre avec les représentants agricoles lors de la prochaine révision et qui ne peut raisonnablement plus être intégrée dans la présente modification.

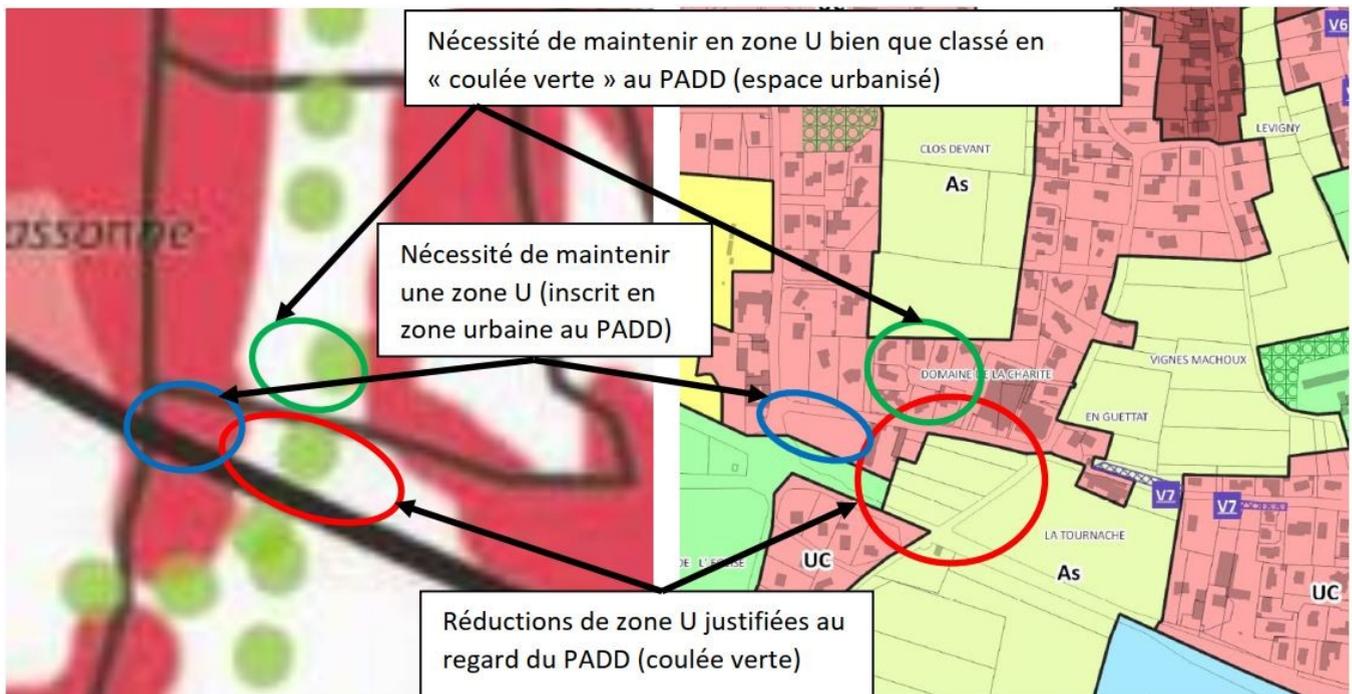
4-29/ Cônes de vue carrefour de la Massone

4-29-1/ Synthèse des contributions du public

L'association "VVVV" 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.

4-29-2/ Réponse de la commune

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.

4-29-3/ Analyse du commissaire enquêteur

Je partage l'argumentaire de la commune.

4-30/ Problème de rédaction articles 11

4-30-1/ Synthèse des contributions du public

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

4-30-2/ Réponse de la commune

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

4-30-3/ Analyse du commissaire enquêteur

Pas de commentaire.

4-31/ Places de stationnement couvertes et développement durable

4-31-1/ Synthèse des contributions du public

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 ?

4-31-2/ Réponse de la commune

La commune étudiera la proposition.

4-31-3/ Analyse du commissaire enquêteur

En l'état du droit, je ne pense pas qu'il soit possible d'imposer des panneaux photovoltaïques sur des constructions individuelles.

4-32/ Consultation des personnes publiques associées

4-32-1/ Synthèse des contributions du public

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.

4-32-2/ Réponse de la commune

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.

4-32-3/ Analyse du commissaire enquêteur

Pas de commentaire.

4-33/ Charte paysagère de la commune

4-33-1/ Synthèse des contributions du public

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

4-33-2/ Réponse de la commune

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.

4-33-3/ Analyse du commissaire enquêteur

Lien ci-dessous :

<https://www.charnay.com/cadre-de-vie/urbanisme-habitat/charte-architecturale-et-paysagere/>

4-34/ Places de stationnement en zone UX

4-34-1/ Remarque 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.

4-34-2/ Réponse de la commune

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 semiperméables. Cette disposition s'applique dès la première place de stationnement. »

4-34-3/ Analyse du commissaire enquêteur

Pas de commentaire.

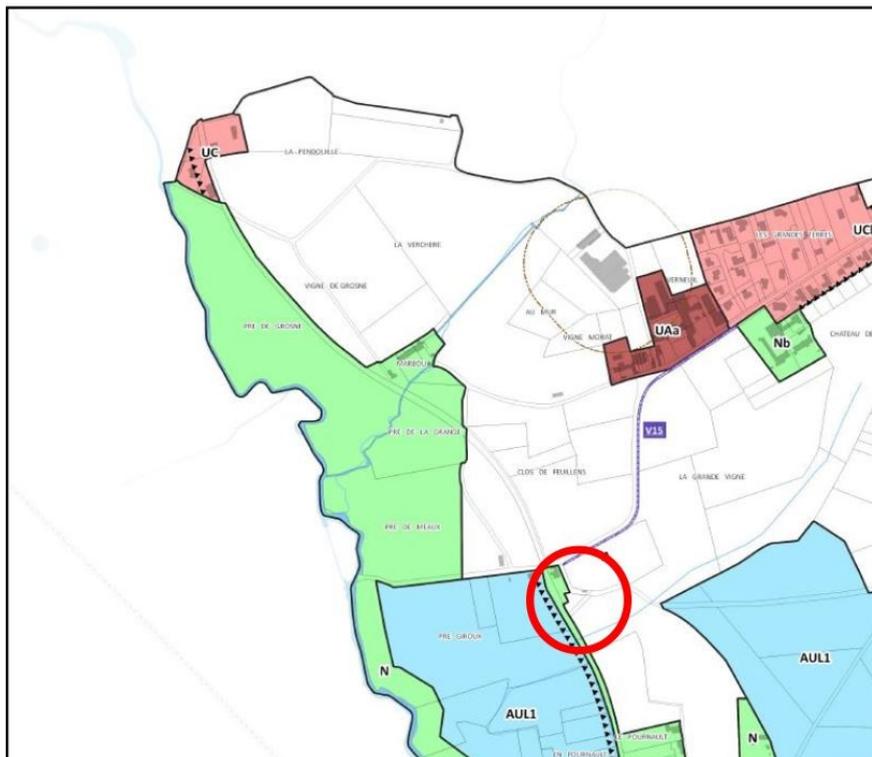
4-35/ Signalement d'une erreur du zonage le long de la voie verte

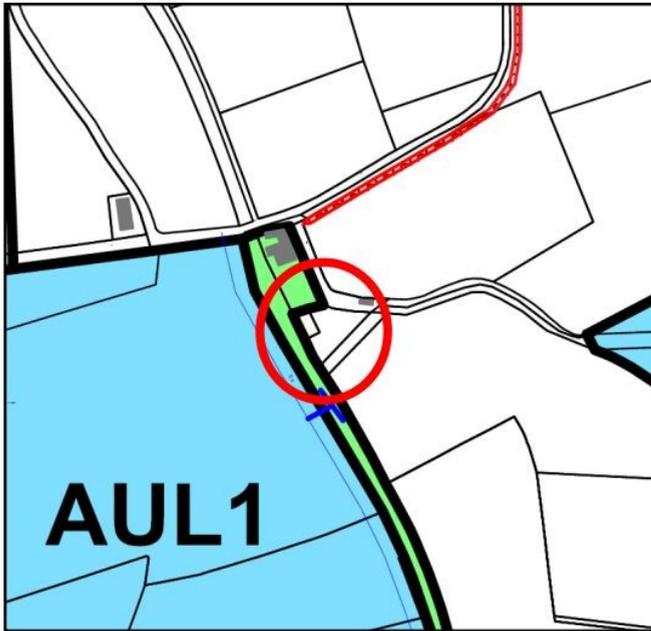
4-35-1/ Remarque du commissaire enquêteur

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.

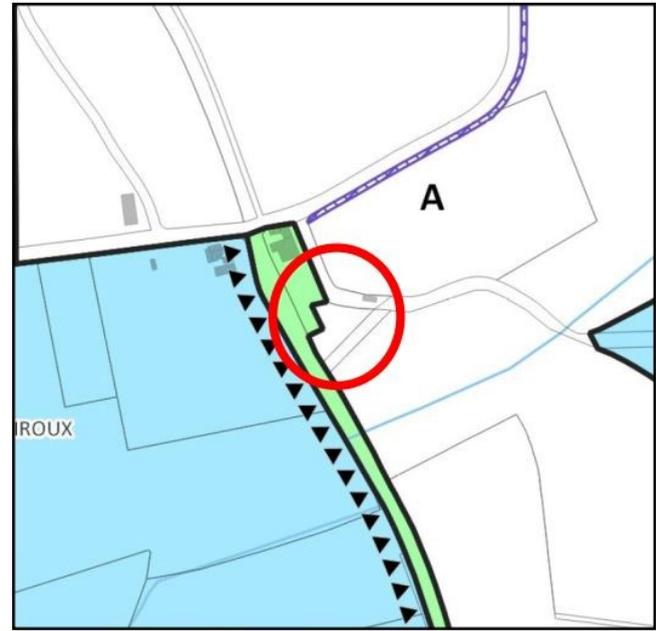
4-35-2/ Réponse de la commune

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

4-35-3/ Analyse du commissaire enquêteur

Pas de commentaire.

Fait à Mâcon le 30 août 2023,

Le commissaire enquêteur

JF LAVIT