

COMMUNE DE MACLAS



Modification N°2 du PLU



Ia - ADDITIF AU RAPPORT DE PRÉSENTATION

Dossier pour Notification aux PPA (mai 2024)

PROCEDURE	DATE
PLU approuvé le	4 avril 2017
Modification N°1 approuvée le	12 septembre 2019
Arrêté prescrivant la modification n°2, les	28 avril et 1 ^{er} Juillet 2022

SOMMAIRE

1. CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE	1
2. PRÉSENTATION GÉNÉRALE	2
2.1 LA SITUATION.....	2
2.2 HISTORIQUE DU PLAN LOCAL D'URBANISME	3
2.3 LES RAISONS DE LA MODIFICATION	3
3. SUPPRESSION D'UN EMPLACEMENT RESERVE.....	5
4. MIEUX PRÉSERVER LE COMMERCE EN CENTRE VILLE	6
4.1 LES REGLES DU PLU OPPOSABLE	6
4.2 ÉVOLUTION DU REGLEMENT	7
5. FAIRE EVOLUER LA ZONE USE A L'ENTREE OUEST DU CENTRE BOURG	8
5.1 LA ZONE USE DANS LE PLU OPPOSABLE	8
5.2 ÉVOLUTION DU PLU	9
6. EVOLUTION DE LA ZONE N DU CHATEAU.....	12
6.1 UN ENSEMBLE PARTICULIER.....	12
6.2 EVOLUTION DU PLU	13
7. OUVERTURE A L'URBANISATION DE LA ZONE 2AUXc	17
7.1 LA ZONE 2AUXc DANS LE PLU ACTUEL.....	17
7.2 ÉVOLUTION DU PLU	20
7.3 L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	23
7.4 LE REGLEMENT DE LA ZONE UX	26
8. MODIFICATION D'OAP	29
8.1 MODIFICATION DE L'OAP DE LA ZAE D'INTERET COMMUNAUTAIRE	29
8.2 MODIFICATION DE L'OAP CENTRE-EST – SECTEUR B (ZONE UC ₁)	30
9. EVOLUTION D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION.....	34
9.1 BATIMENT DESIGNES AU TITRE DU L151-11 – 2°	34
9.2 SITE DE LA BLACHE	34
9.3 SITE DE DOUTRE.....	35
9.4 SITE DE LA BRUNERIE HAUTE	37
9.5 SITE DE GRANDES COMBES.....	39
9.6 SITE DE CALAMET	40
10. MISE EN COMPATIBILITE AVEC LE SCOT	43
10.1 ANALYSE FAITE PAR LE SCOT.....	43
10.2 LE CONTENU DU DAAC	43
10.3 EVOLUTION DU PLU	45
11. CONCLUSION	49

11.1	INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT	49
11.2	LA PROCEDURE DE MODIFICATION	49
11.3	LES PIECES DU DOSSIER.....	50

I. CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE

Le présent document a pour objet de compléter le rapport de présentation du plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de **Maclas** et de présenter les évolutions apportées au dit PLU, à l'occasion de sa modification N°2 conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

Article L153-36 :

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »

Article L153-40 :

« Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9. »

Article L153-41

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultante, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;*
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;*
- 4° Soit d'appliquer l'article [L. 131-9](#) du présent code.*

Article L153-43

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.

2. PRÉSENTATION GÉNÉRALE

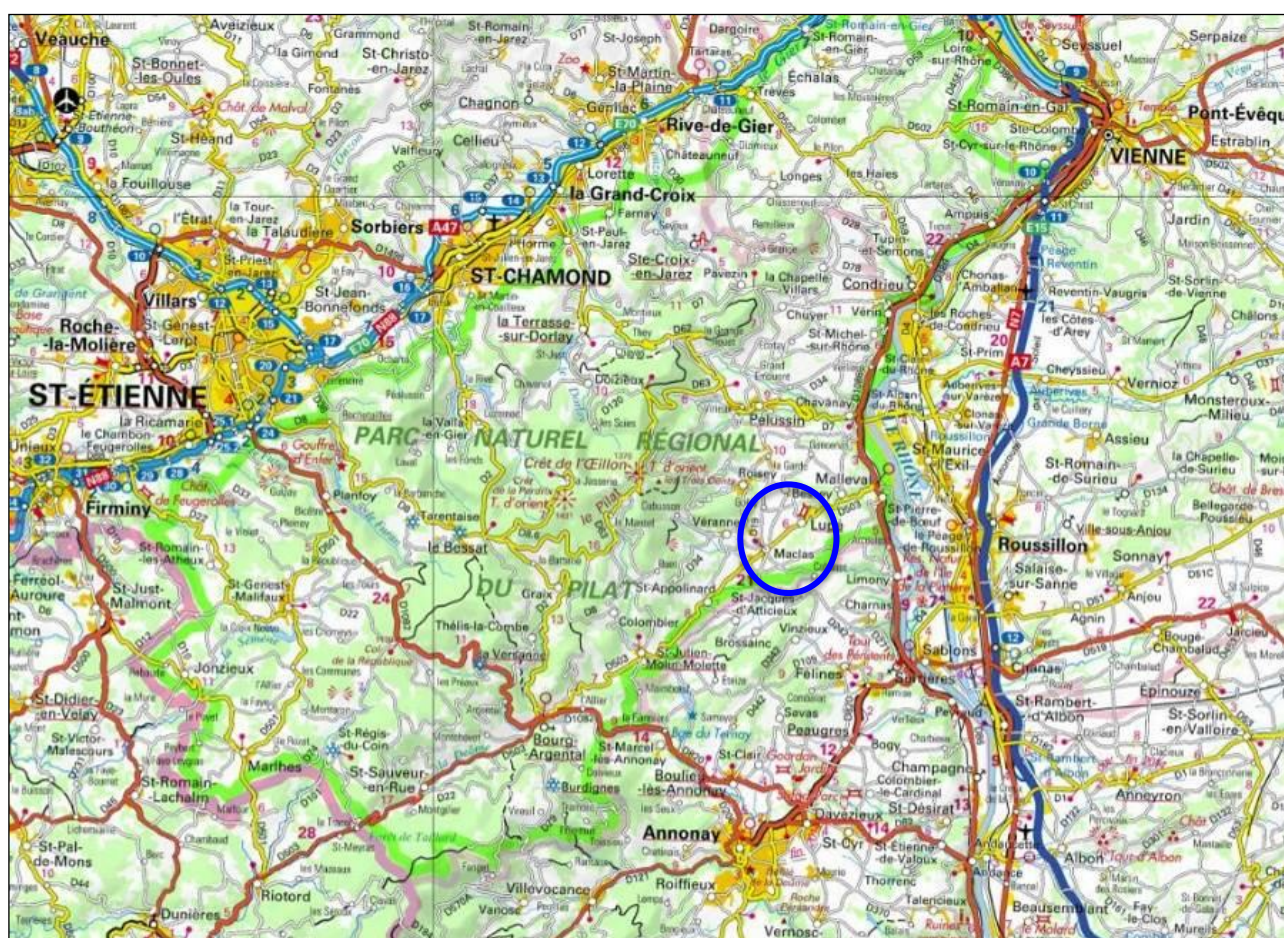
2.1 La situation

La commune de **Maclas** se situe dans le département de la Loire, à environ 30 km au sud de la ville de Vienne et 60 km de Lyon.

Elle appartient au bassin de vie de Pelussin et à la zone d'emploi de Vienne – Annonay

Population : 1819 habitants (chiffre de l'INSEE 2019)

Superficie : 1015 hectares



Situation de la commune, plan IGN source : Géoportail

La commune appartient à la communauté de communes du Pilat Rhodanien.

Elle est située sur le territoire du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Rives du Rhône approuvé le 28 novembre 2019.

2.2 Historique du plan Local d'urbanisme

La commune de **Maclas** dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 14 septembre 2017. Une modification N°1 a été approuvée le 12 septembre 2019, elle visait à régulariser des vices entachant d'illégalité la délibération du 4 avril 2017 approuvant le PLU.

La commune souhaitant faire évoluer son document d'urbanisme sur divers points exposés ci-dessous, une modification N°2 a été prescrite par un arrêté du Maire en date du 28 avril 2022, complété par un arrêté du 1^{er} juillet 2022.

L'un des points de la modification portant sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone AU, conformément à l'article L153.38 du code de l'urbanisme, le conseil municipal a justifié par délibération motivée en date du 13 juin 2022 l'utilité de l'ouverture de la zone au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones urbanisées et de la faisabilité opérationnelle d'un projet dans la zone.

Le projet de modification n°2 du PLU a été transmis à la MRAE dans le cadre de la procédure de demande « au cas par cas ad hoc ». Dans son avis conforme rendu le 14 février 2023 la MRAE a considéré que la modification n°2 requérait la réalisation d'une évaluation environnementale proportionnée aux enjeux, dont l'objectif est en particulier de justifier le choix, notamment au regard de critères environnementaux, d'ouverture à l'urbanisation du secteur 2AUXc « Les Rochettes ».

Une évaluation environnementale a donc été conduite au début de l'année 2024 et constitue la pièce Ib du présent dossier de modification N°2 du PLU.

Sur la base de cette évaluation environnementale, des corrections ont été apportées au niveau de l'Orientations d'Aménagement et de Programmation pour la zone des Rochettes ainsi qu'au niveau du règlement de la zone.

2.3 Les raisons de la modification

La commune souhaite pouvoir faire évoluer son document d'urbanisme pour :

- **Supprimer un emplacement réservé**

Qui n'a plus aujourd'hui d'utilité .

- **Mieux préserver les commerces en centre ville**

En renforçant le règlement actuel sur ce point.

- **Faire évoluer la zone USe à l'entrée Ouest du centre bourg**

Pour tenir compte du déménagement en centre bourg du foyer logement pour personnes âgées « La résidence du lac » qui s'y trouve.

- **Faire évoluer la zone N du château**

Pour prendre en compte la spécificité de ce bâtiment et son parc et permettre plus de souplesse quant aux aménagements possibles.

- **Ouvrir à l'urbanisation la zone 2AUXc**

Pour prendre en compte les projets de développement d'activités actuellement existant sur ce secteur.

- **Modifier l'OAP de la ZAE intercommunautaire**

Pour permettre plus de souplesse quant à son aménagement et son développement, compétences de la Communauté de Communes.

- **Modifier l'OAP Centre-Est – secteur B (zone UC₁)**

Pour mieux prendre en compte la « dureté » foncière de ce secteur.

- **Faire évoluer le repérage des changement de destination**

Pour corriger certain des repérages de bâtiments autorisés à changer de destination.

- **Mise en compatibilité avec le SCoT**

Pour tenir compte de l'approbation récente du SCoT, fin 2019.

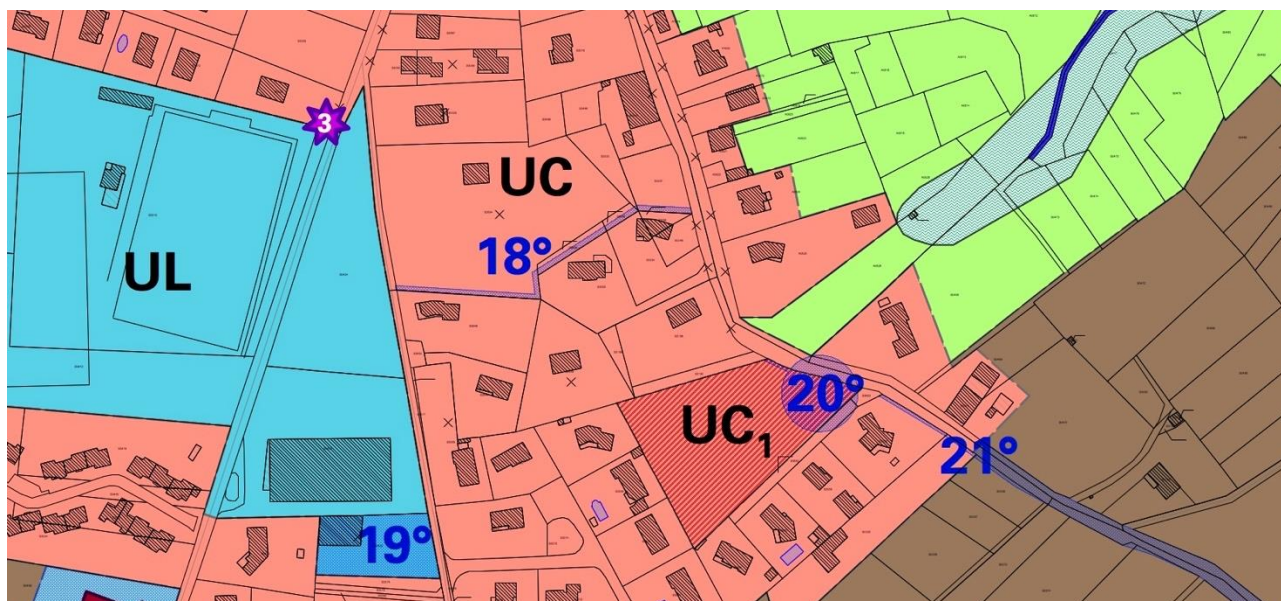
La modification N°2 a été prescrite par un arrêté du Maire en date du 28 avril 2022.

Cet arrêté a été complété par un nouvel arrêté du maire en date du 1^{er} juillet 2022.

3. SUPPRESSION D'UN EMPLACEMENT RESERVE

Le plan de zonage du PLU de Maclas prévoit un emplacement réservé N°18 d'une superficie de 400 m² pour la réalisation d'un cheminement en mode doux de la route de Chezenas au chemin de Batalon.

En fait, ce cheminement ne profiterait qu'à une vingtaine de maisons à l'Est, diminuant de 200 à 400 mètres la distance à parcourir pour rejoindre à pied les équipements sportifs de la zone UL. Et, pour cela, il faudrait aménager 165 ml de cheminement piétonnier. Au regard de l'effet attendu, cela paraît un aménagement plutôt disproportionné, c'est pourquoi l'emplacement réservé est supprimé dans le cadre de cette modification N°2.



Plan de zonage du PLU approuvé en septembre 2019



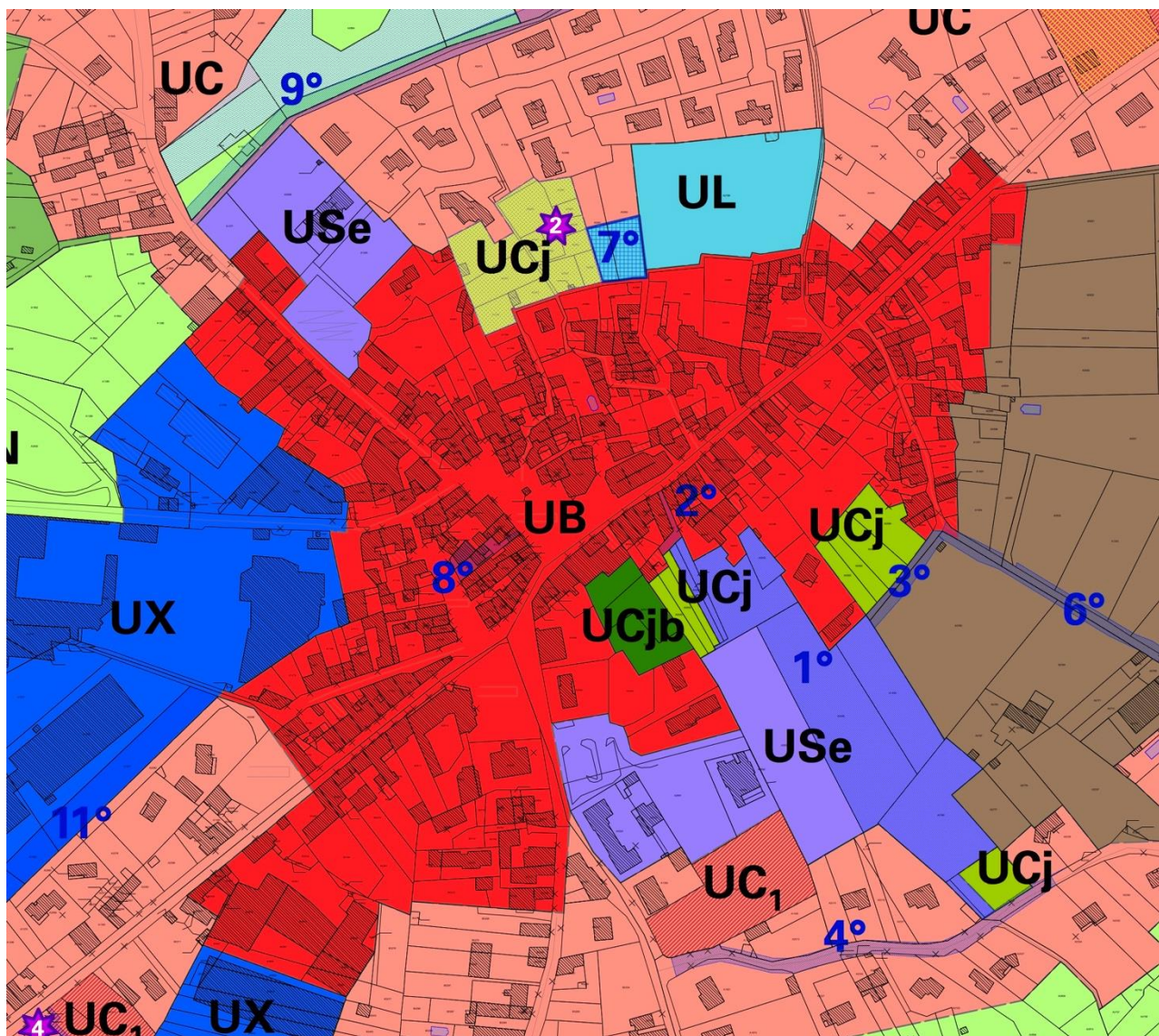
Photo aérienne – Source Géoportail

L'emplacement réservé N°18 est donc entièrement supprimé.

4. MIEUX PRESERVER LE COMMERCE EN CENTRE VILLE

4.1 Les règles du PLU opposable

Le PLU actuellement opposable prévoit réglementairement une certaine protection pour les commerces de centre ville situés dans la zone **UB** du PLU.



Plan de zonage du PLU approuvé en septembre 2019

L'article 2 du règlement de la zone prévoit :

« Pour les commerces existant :

- dans le cas de l'aménagement ou de la reconstruction après démolition d'un bâtiment ou d'un groupe de bâtiments existant comprenant une surface à vocation commerciale en rez-de-chaussée, le bâtiment après aménagement devra proposer une surface à vocation d'activité commerciale au minimum équivalente à la surface commerciale existante avant démolition ou réaménagement et située en rez-de-chaussée du bâtiment avec conservation d'une vitrine sur rue.
- dans le cas du transfert d'un service ou commerce avec vitrine créant à l'intérieur du périmètre de sauvegarde du commerce une nouvelle surface commerciale ou de service avec vitrine au moins équivalente à celle existante avant transfert, le changement de destination est autorisé pour le local d'origine. »

Mais il prévoyait aussi une limite à cette obligation dans le cas où la surface commerciale ne serait pas réinvestie par un nouveau commerce dans les 2 ans suivant la fermeture en ajoutant le paragraphe suivant :

« - dans le cas où une surface commerciale est restée inutilisée pendant deux ans, le changement de destination peut être autorisé. »

Considérant l'importance de conserver le commerce en centre bourg et dans la mesure où il existe une demande de surface commerciale, il est souhaité de ne pas conserver cette règle qui peut inciter certain à attendre 2 ans plutôt que de chercher quelqu'un souhaitant une reprise de bail commercial.

4.2 Évolution du règlement

La nouvelle écriture du règlement pour cette partie de l'article 2 de la zone UB est

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Pour les commerces existant :

- dans le cas de l'aménagement ou de la reconstruction après démolition d'un bâtiment ou d'un groupe de bâtiments existant comprenant une surface à vocation commerciale en rez-de-chaussée, le bâtiment après aménagement devra proposer une surface à vocation d'activité commerciale au minimum équivalente à la surface commerciale existante avant démolition ou réaménagement et située en rez-de-chaussée du bâtiment avec conservation d'une vitrine sur rue.

- dans le cas du transfert d'un service ou commerce avec vitrine créant à l'intérieur du périmètre de sauvegarde du commerce une nouvelle surface commerciale ou de service avec vitrine au moins équivalente à celle existante avant transfert, le changement de destination est autorisé pour le local d'origine.

~~—dans le cas où une surface commerciale est restée inutilisée pendant deux ans, le changement de destination peut être autorisé.—~~

On rappellera que en complément de ce règlement lié à la zone de centre bourg UB, le règlement de la zone périphérique UC vise, lui, à imiter la possibilité d'implantation de surface commerciale en indiquant à l'article UC2 :

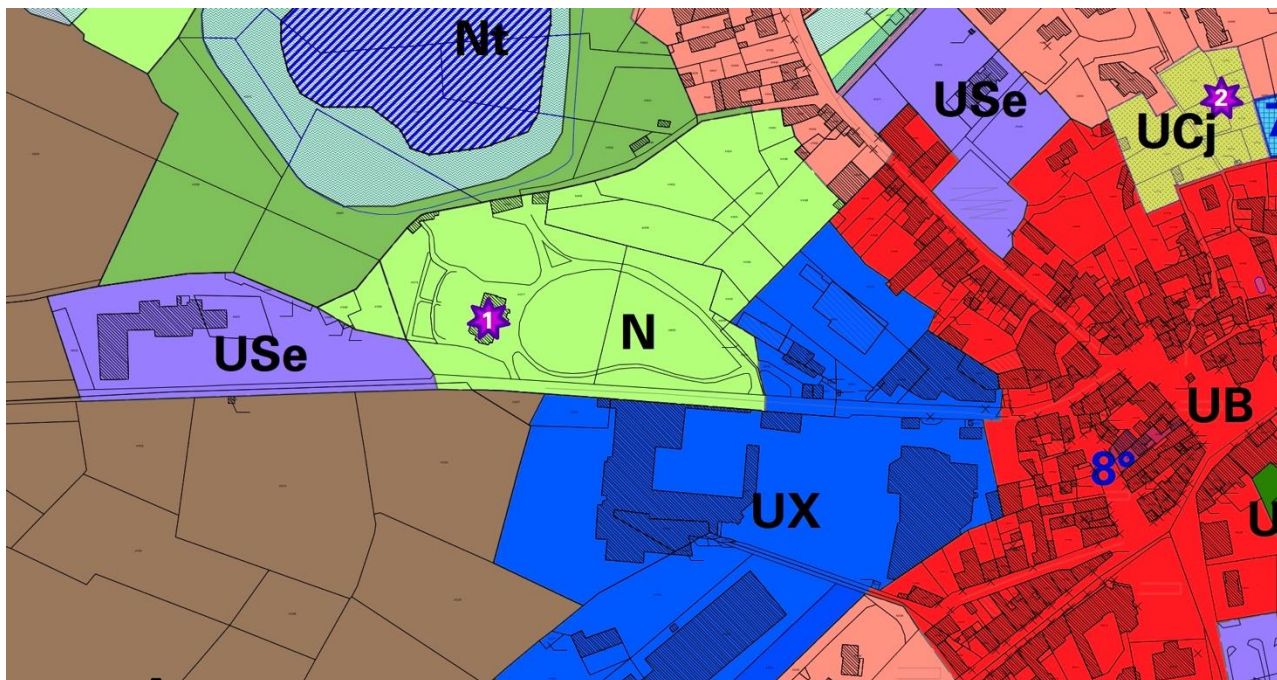
« 2- Les constructions à usage commercial ou de service si leur surface de vente ou d'accueil n'excède pas 100 m² de surface de plancher. »

5. FAIRE EVOLUER LA ZONE USE A L'ENTREE OUEST DU CENTRE BOURG

5.1 La zone USE dans le PLU opposable

La zone **USE** à l'entrée Ouest du centre bourg de Maclas est « destinée à l'accueil et au développement d'équipements et de services à dominante scolaire, sanitaire et sociale. ».

Elle correspond à la « résidence du lac », un foyer logement pour personnes âgées.



Plan de zonage du PLU approuvé en septembre 2019



Photo Atelier du Triangle

La « résidence du lac » est actuellement en cours de reconstruction au centre bourg de Maclas, dans une plus grande proximité avec les commerces, les services et les équipements présents dans la commune.



Le futur foyer logement - Photo Atelier du Triangle

La commune, qui maîtrisera le foncier à terme, mène donc actuellement une réflexion, avec l'aide de l'EPORA et du SCoT, sur l'évolution possible du bâtiment de la résidence du Lac après déménagement dans les nouveaux locaux.

Etant donné le positionnement du bâtiment dans l'espace urbain, c'est à dire en périphérie du centre bourg, les hypothèses d'utilisation future du bâtiment restent très ouvertes vers de l'équipement, de l'activité... voire même de l'habitation, peut-être pour des saisonniers.

Les hypothèses d'évolution de ce bâtiment, aujourd'hui nombreuses et ouvertes, posent problème au regard de la définition du « caractère de la zone » **USe** :

« Il s'agit d'une zone destinée à l'accueil et au développement d'équipements et de services à dominante scolaire, sanitaire et sociale. »

5.2 Évolution du PLU

Afin d'être en accord avec les évolutions à venir du bâtiment et de permettre sa réutilisation à court terme en ouvrant le champ des possibles, la modification prévoit donc de classer le secteur dans une zone « U ».

Toutefois, les zones « U » mixtes (**UB** et **UC**) sont décrites comme « à dominante d'habitat » ce qui n'est pas la volonté de la collectivité dans le cadre de la réhabilitation du bâtiment existant.

Toutefois, aucune zone « spécialisée » du PLU actuelle ne répond à la volonté d'ouvrir de manière large la possibilité d'accueil en terme d'équipement, de services ou de commerces et sans forcément interdire complètement la possibilité de logement, même si la zone **USe** apparaît comme la plus proche dans sa définition.

Il est donc proposé de créer une nouvelle zone **UE** afin d'adapter son règlement à la problématique spécifique de la reconversion du secteur de l'ancienne « résidence du lac ».

Ce nouveau secteur **UE** sera défini ainsi :

« Cette zone correspond aux extensions de l'urbanisation autour du centre-bourg à dominante de services et équipement. Proche du centre bourg elle peut accueillir aussi des fonctions autres »

Pour l'écriture de son règlement, on s'appuiera sur ceux des zones **UC** qui correspond aux mêmes secteurs en extension de l'urbanisation autour du centre bourg, mais à dominante d'habitat et **USe**, adapté aux secteurs accueillant des équipements...

Les articles **UE1** et **UE2** sont rédigés comme pour la zone **UC**, mais en limitant les possibilités de développement pour l'habitat et en autorisant les constructions à usage de commerce et de service jusqu'à 600 m² de surface de plancher.

L'article **UE 3** sur les accès et voirie demande de manière générale que les accès soient sécurisés (même prescriptions qu'en **USe**)

L'article **UE 4** sur la desserte par les réseaux demande de manière générale un raccordement aux réseaux publics (même prescriptions qu'en **USe**).

L'article **UE 5** sur les caractéristiques des terrains n'est pas règlementé (même prescriptions qu'en **USe**).

L'article **UE 6** sur l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprise publiques prévoit un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies. Mais il est aussi indiqué que « *dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble ou pour des raisons de sécurité ce recul pourra être différent* » ce qui laisse une grande souplesse pour la réflexion sur la reconversion du bâtiment.

L'article **UE 7** prévoit un recul de 3 mètres ou H/2 par rapport à la limite séparative (même prescriptions qu'en **USe**).

L'article **UE 8** sur l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété demande une distance de 4 mètres entre deux bâtiments (même prescriptions qu'en **USe**).

L'article **UE 9** n'est pas règlementé (même prescriptions qu'en **USe**)

L'article **UE 10** prévoit une hauteur maximum de 12 mètres à l'acrotère, 15 mètres au faîtage et une hauteur maximale de R+3 (même prescriptions qu'en **USe**).

L'article **UE 11** sur l'Aspect extérieur, est commun à toutes les zones (même prescriptions qu'en **USe**).

L'article **UE 12** sur les stationnements contient une règle générale pour les constructions qui doivent le nombre de places nécessaires à leur besoins (même prescriptions qu'en **USe**).

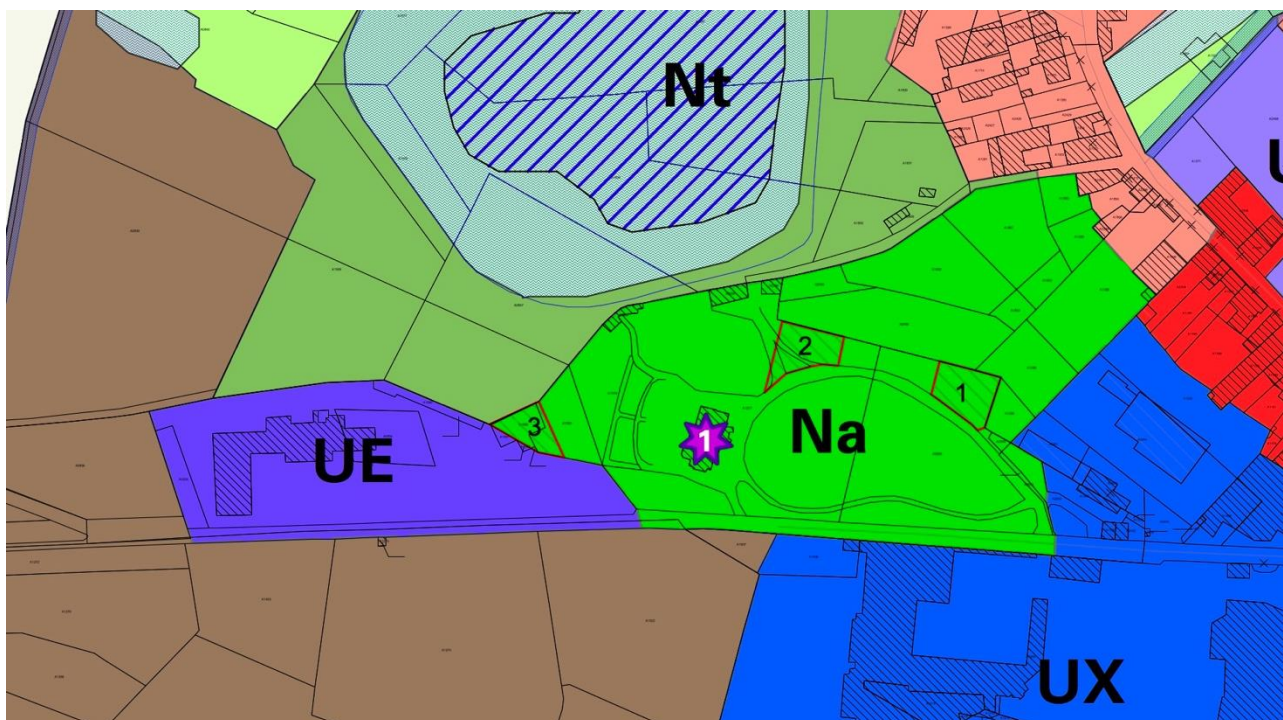
L'article **UE 13** sur les espaces libres et les plantations indique que les surfaces libres doivent être plantées et que 15% minimum de la surface du tènement doit être traité en espace vert (même prescriptions qu'en **USe**).

L'article **UE 15** sur la performance énergétique et environnementale indique une souplesse possible quant aux règles dans le cas « d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable ». Il prévoit aussi, dans le cas de l'habitat, une obligation de stockage d'eau pluviale (même prescriptions qu'en **USe**).

L'article **UE 16** sur les obligations en matière de réseaux de communication électronique prévoit de s'adapter à une future desserte par fibre optique (même prescriptions qu'en **USe**).

La plupart des éléments du règlement sont compatibles avec la réhabilitation et la réutilisation du bâtiment existant.

Le nouveau zonage est :



Modification du plan de zonage du PLU

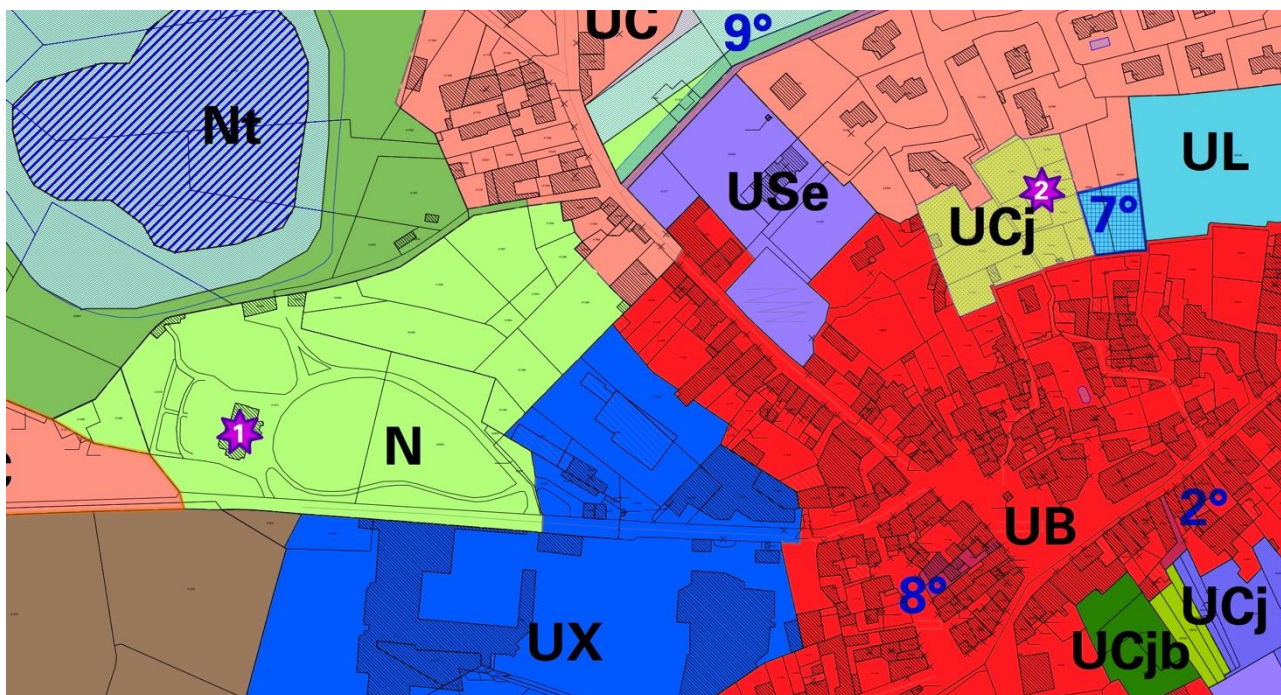
La superficie globale de la zone **USe** est diminuée de 0,95 ha.

La superficie de la nouvelle zone **UE** est de 0,95 ha.

6. EVOLUTION DE LA ZONE N DU CHATEAU

6.1 Un ensemble particulier.

Au Nord-Ouest du bourg, le château et son parc, à proximité du grand plan d'eau constituent un ensemble particulièrement intéressant sur le plan patrimonial et au niveau du paysage. Le PLU actuel a pris en compte cette particularité en classant le château et son parc dans une zone **N** (zone naturelle) plutôt qu'une zone « U ».



Plan de zonage du PLU approuvé en septembre 2019

Comme cela est prévu par le code de l'urbanisme, le règlement de la zone N, en dehors des constructions à usage agricole ou forestier, n'autorise que :

Celle-ci n'autorise pas les nouvelles constructions et pour les bâtiments existants, elle n'autorise que :

« 1- L'aménagement et l'extension des bâtiments d'habitation existants, non liés à une exploitation agricole, ne sont toutefois admis qu'aux conditions suivantes :

- l'aménagement ou l'extension admis ne doit pas compromettre une activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- que la surface d'emprise au sol avant travaux soit supérieure à 60 m² ;
- que la surface de plancher après travaux n'excède pas 150 m² ;
- que dans un rayon de 100 mètres autour des sièges d'exploitation en activité, l'aménagement ou l'extension faites par des tiers à l'exploitation ne se réalisent pas en rapprochement du bâtiment agricole, sauf si entre le bâtiment agricole et l'extension ou l'aménagement prévue il y a déjà un local occupé par des tiers à l'exploitation agricole.

2- Les constructions annexes* liées aux habitations existantes non liées à une exploitation agricole, sont admises et devront être situées à proximité immédiate de l'habitation principale et dans la limite d'un périmètre de 20 m, sauf impératifs techniques. Leur hauteur maximum sera à un seul niveau. Leur superficie sera inférieure à 35 m² d'emprise au sol et en tout état de cause, seulement deux annexes

sont admises par tènement et elles ne doivent pas être accolées. Leur superficie totale sera inférieure à 50 m².

Les piscines ne sont pas concernées par ces limites de surface. »

Or si ce texte est adapté à l'habitat isolé en zone N sur l'ensemble du territoire de la commune, il apparaît beaucoup moins adapté à une propriété constituée d'un parc et d'un château dans la continuité de l'enveloppe urbaine existante.

Comme dit plus haut, il faut évidemment protéger l'aspect patrimonial et paysager de l'ensemble, mais, il n'est pas forcément nécessaire d'interdire toute construction nouvelle ou tout aménagement dans la mesure où ceux-ci pourraient permettre de préserver l'ensemble dans son fonctionnement existant.

Trois besoins spécifiques semblent être à prendre en compte :

- Le château n'a pas de garage automobile (besoin spécifique qui n'existait pas de la même manière qu'aujourd'hui au moment de sa construction). Or, la construction d'une annexe (et donc d'un garage) doit se faire obligatoirement à moins de 20 mètres de l'habitation principale, c'est à dire ici le château, et donc dans les espaces de terrasses et jardin du château qu'il convient plutôt de protéger... Il serait donc nécessaire de prévoir une règle spécifique pour désigner un secteur d'implantation possible pour une annexe de type garage.
- Le château sert d'habitation de manière intermittente et peut avoir besoin pour sa garde et son entretien. Il aurait besoin d'un logement pour un gardien séparé du château actuel et plutôt positionné vers l'entrée du parc c'est à dire pratiquement à l'opposé de l'emplacement du château. Or la zone N interdit les nouvelles constructions...
- Une piscine a été aménagée à l'arrière du château pour ne pas impacter la perspective sur le bâtiment. Un bâtiment annexe serait à prévoir

6.2 Evolution du PLU

Le code de l'urbanisme prévoit toutefois qu'il est possible de créer un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL) comme cela est permis par l'article **L151-13** du code de l'urbanisme :

« Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

- *1° Des constructions ;*

(...) »

Afin de répondre aux besoins très spécifiques liés à l'ensemble exceptionnel que constituent le château et son parc, il est donc proposé de créer un STECAL que l'on appellera **Na** et qui correspondra au château et à son parc.

Toutefois, l'article **L151-13** prévoit aussi que, pour ce STECAL, le règlement :

« précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. »

L'évolution du PLU prévoit donc les prescriptions suivantes :

Condition de hauteur : les constructions nouvelles ne pourront avoir d'étage. La hauteur à l'égout du toit est au maximum de 3,5 m.

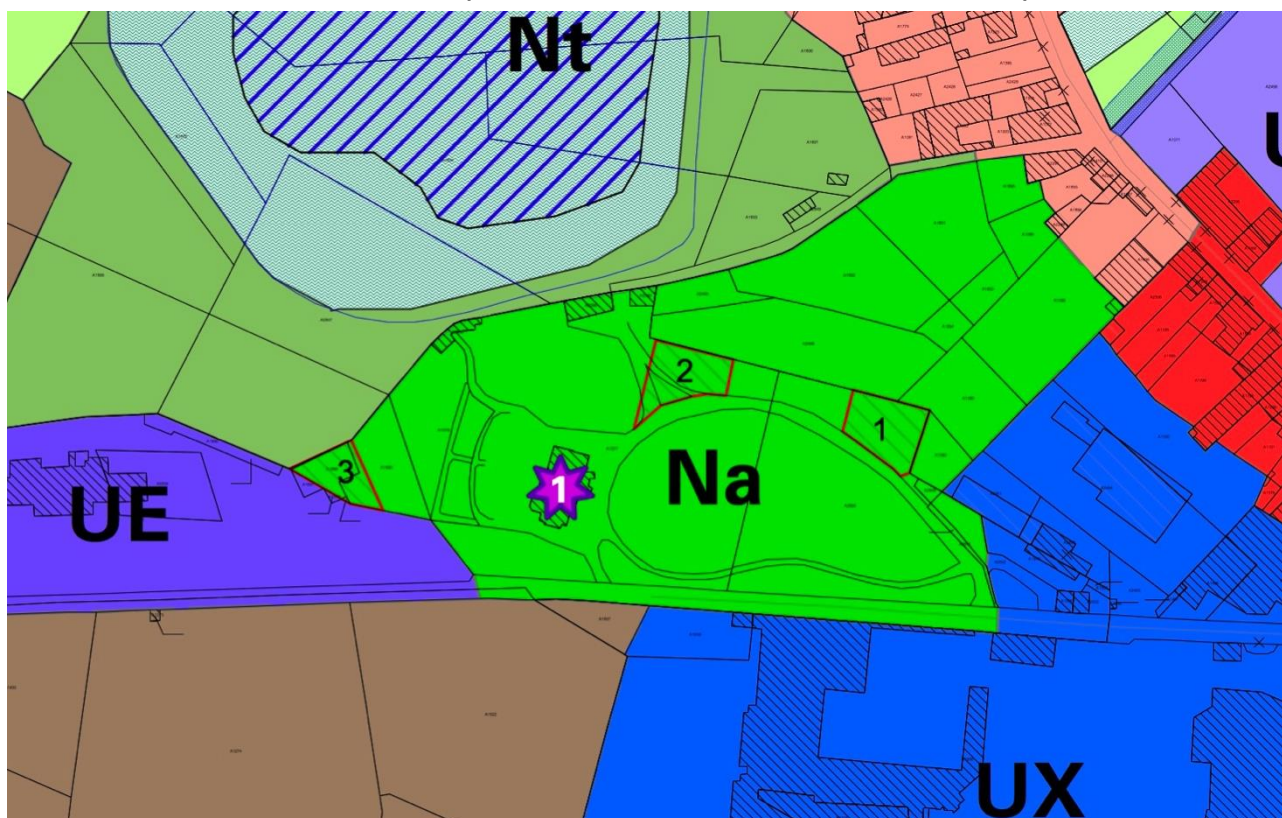
Condition d'implantation : le règlement graphique fait apparaître les zones d'implantations possible au delà des 20 mètres par rapport à l'habitation principale.

Condition de densité : pour ces zones d'implantation on indiquera l'emprise au sol et la surface de plancher maximum autorisées.

Sur cette base, trois secteurs d'implantation de constructions nouvelles seront indiqués sur le plan de zonage. Ils sont tous les deux éloignés de la route afin que les nouvelles constructions aient le moindre impact possible par rapport à la vision sur le parc du château depuis l'espace public :

- **Secteur1** – Il est logiquement situé vers l'entrée de la propriété. On y autorisera un logement (pour un gardien) d'une surface de plancher maximum de 120 m² et un garage (pour deux voitures) de 40 m²;
- **Secteur 2** – Il est logiquement situé plus proche du château, mais sur le côté pour ne pas casser la perspective. On y autorisera une annexe de type garage de 120 m² (soit six voitures en cohérence avec le fait que le château contient six chambres).
- **Secteur 3** – Il est logiquement situé à l'arrière du château côté piscine. On autorisera une annexe de 40 m²

Le plan de zonage est donc modifié de la façon suivante pour y faire apparaître le STECAL **Na** de la zone N, à l'intérieur duquel sont dessiné les trois secteurs d'implantation :



Modification du plan de zonage du PLU

Le secteur d'implantation 1 d'une superficie d'environ 480 m² peut admettre une construction nouvelle à usage d'habitation d'une surface de plancher maximum de 120 m², et admet une emprise au sol¹ maximum de 180 m²

¹ Pour rappel, dans le calcul de l'emprise au sol, il faut prendre en compte l'épaisseur des murs extérieurs qui n'est pas calculée dans la surface de plancher.

Le secteur d'implantation 2 d'une superficie d'environ 470 m² peut admettre une construction annexe à l'habitation principale à usage de garage d'une emprise au sol maximum de 135 m².

Le secteur d'implantation 3 d'une superficie d'environ 330 m² peut admettre une construction annexe à l'habitation principale d'une emprise au sol et d'une surface de plancher maximum de 45 m².

La nouvelle écriture du caractère de la zone est :

CARACTERE DE LA ZONE N

Il s'agit d'une zone naturelle qu'il convient de protéger en raison d'une part, de l'existence de risques naturels ou de nuisances, et d'autre part en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment esthétique ou écologique.

Elle comprend :

Un **secteur Na**, identifiant le parc et son château à proximité du plan d'eau pour leur valeur patrimoniale, où est admis de manière exceptionnelle une construction nouvelle et deux annexes éloignées de l'habitation principale,

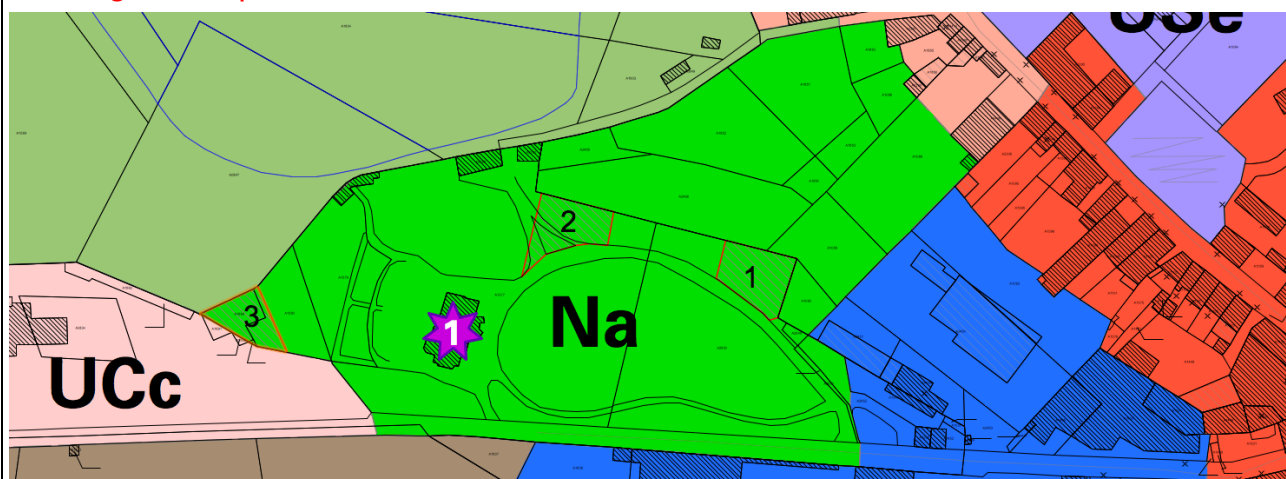
Un **secteur Np**, identifiant les hameaux patrimoniaux à conserver, où n'est admis qu'une densification limitée de l'urbanisation,

Un **secteur Nt** à vocation touristique et de loisirs.

La nouvelle écriture du règlement de l'article 2 de la zone N pour le STECAL est

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

De plus, dans le secteur Na sont également admis dans les secteurs d'implantation reporté au plan de zonage et indiqué comme **1, 2 et 3** :



Dans le secteur 1, il peut être admis une construction nouvelle à usage d'habitation avec une annexe pour une emprise au sol maximum de 180 m² et une surface de plancher maximum de 120 m². Sa hauteur à l'égout du toit ne peut dépasser 3,5 mètres.

Dans le secteur 2, il peut être admis une construction annexe à l'habitation principale à usage de garage d'une emprise au sol maximum de 135 m² (il n'est pas autorisé la création de surface de plancher). Sa hauteur à l'égout du toit ne peut dépasser 3,5 mètres.

Dans le secteur 3, il peut être admis une construction annexe à l'habitation d'une emprise au sol et d'une surface de plancher maximum de 45 m². Sa hauteur à l'égout du toit ne peut dépasser 3,5 mètres.

Ce positionnement des secteurs d'implantation 1 et 2 éloignés du mur d'enceinte du château le long de la route de Véranne et leur hauteur limitée permettra que les nouvelles constructions ne modifient pas la perception actuelle de ce secteur que ce soit depuis la route de Véranne ou depuis le plan d'eau..



Entrée Est opposé au château – Photo Atelier du triangle

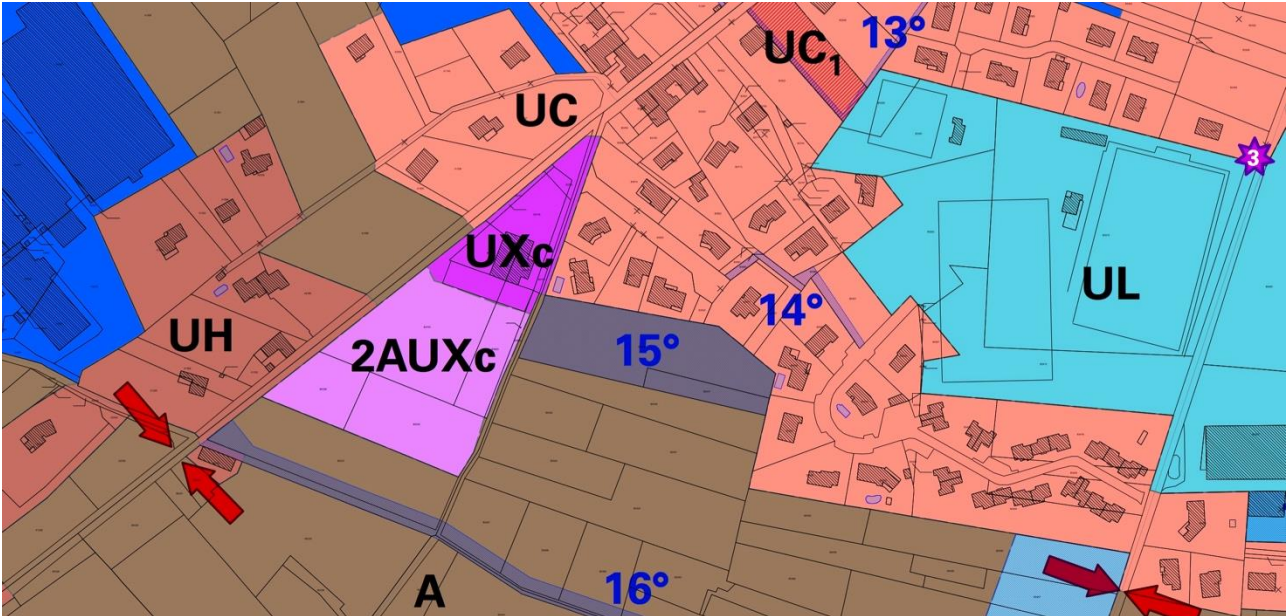


Vue depuis le lac – Photo Atelier du triangle

7. OUVERTURE A L'URBANISATION DE LA ZONE 2AUXc

7.1 La zone 2AUXc dans le PLU actuel

La zone 2AUXc à l'entrée Sud-Ouest du centre bourg de Maclas est « destinée à une urbanisation future réservée à l'accueil d'activités. ». Elle est limitrophe d'une zone UXc où est actuellement implanté un garage.



Plan de zonage du PLU approuvé en septembre 2019

Deux projets de développement sont actuellement existants sur la zone 2AUXc.

D'une part le garage actuellement existant au Nord souhaite pouvoir s'étendre au sud.



Il est actuellement implanté sur environ 3500 m² et souhaite pouvoir s'étendre sur environ 4500/5000 m² (en rouge page précédente) pour mener à bien deux projets : d'une part agrandir son activité actuelle et, d'autre part, créer une nouvelle activité autour d'une autre enseigne du groupe PSA.

D'autre part, la société des Ambulances du Pilat, installée route du buisson à Maclas souhaite déplacer son site sur les terrains de la zone 2AUXc.



Le site actuel de 3500 m², anciennement construit et contraint (Route du buisson) ne permet pas d'envisager le développement de l'activité qui, aujourd'hui compte une quarantaine de véhicules...



Le site actuel route de Buisson – Photo Atelier du Triangle

Les terrains de la zone 2AUXc pourront permettre à l'entreprise de s'installer sur environ 4000 m² (en jaune page précédente) en organisant l'implantation de ces bâtiments de manière rationnelle par rapport à son fonctionnement et ses projets de développement.

A l'échelle urbaine la nouvelle implantation est intéressante puisqu'elle permet de sortir l'activité d'un quartier d'habitat limitrophe du centre bourg et aussi d'un quartier à forte valeur patrimoniale avec le plan d'eau et le château, pour la repositionner en sortie de bourg sur un grand axe de circulation. Entreprise de service, elle est aussi intéressée par un positionnement en entrée de bourg

avec une bonne visibilité. C'est d'ailleurs la particularité du secteur UXc² qui est réservé à des activités non industrielles.

Pour ce qui est de l'ancien site de l'entreprise, on peut penser que son implantation proche du centre bourg permet d'envisager une reconversion vers une vocation plus mixte (équipement /logements) plus en adéquation avec l'intérêt du secteur. C'est d'ailleurs la vocation de la zone UC, mixte et à dominante d'habitat.

Il convient de rappeler que le PLU prévoit aussi une zone IAUX, réservé à l'accueil d'activité et ouverte à l'urbanisation, située un peu plus à l'Ouest le long de la RD503 en continuité de la ZAE de Guilloron et qui pourrait théoriquement servir à l'accueil de ces deux projets. On notera toutefois que pour le projet d'extension du garage il est difficile d'envisager un autre terrain que celui sur lequel il est actuellement implanté.

Au niveau de l'usage des sols de ces deux parcelles, on notera que seules les deux parcelles 38 et 42 (soit environ 3700 m²) ont un usage agricole pour la culture de céréales (triticale d'hiver) et sont déclarées à la PAC. On notera toutefois que ces parcelles sont « isolées » et n'appartiennent pas à un grand ensemble agricole, coincées entre les terrains appartenant au garage et un terrain en friche au Sud. Toutefois, la question de la compensation au niveau de l'exploitant devra se poser au moment de l'acquisition de la parcelle et de la décision d'aménagement pour l'activité d'ambulances.

D'autre part, cette zone IAUX n'est pas particulièrement réservée à des activités de services et il convient de noter que si elle est ouverte sur le plan réglementaire, elle doit encore être aménagée par la Communauté de Communes et que son foncier n'est aujourd'hui pas maîtrisé par la collectivité.

En revanche, les terrains de la zone 2AUXc sont actuellement facilement maîtrisables sur le plan foncier par les deux entreprises porteuses des projets déjà exposés.

De manière générale, la faisabilité opérationnelle des deux projets ne pose pas de problème :

Pour le premier projet d'extension du garage, la faisabilité est effective puisqu'il s'agirait de prolonger une implantation existante et déjà desservie par l'ensemble des réseaux.

Pour les deux autres projets, l'**accès** peut se faire depuis la RD503. Toutefois, même si la grande ligne droite de la RD503 assure une bonne visibilité en sortie, il est envisagé de ne prévoir réglementairement qu'un seul accès pour l'ensemble des activités à desservir.

Au niveau de la desserte en **eau potable**, la zone est longée à l'Ouest par une canalisation de diamètre 100 (sous la RD503) et à l'Est par une canalisation de diamètre 250 (sous le chemin rural).

Au niveau de la desserte en **assainissement eaux usées**, le garage existant est actuellement branché sur un réseau existant situé à l'Est au niveau du chemin rural. Un raccordement pour les projets à venir pourra se faire au niveau de ce branchement. On notera que la zone 2AUXc est classé en assainissement collectif dans le « zonage d'assainissement » de la commune.

Au niveau de la desserte en **assainissement eaux pluviales**, les projets pourront assurer une part de traitement des eaux pluviales sur leur terrain, mais on notera la présence d'un emplacement réservé limitrophe à la zone (ER N° 15) et prévu dont l'objet est la « création d'un bassin de rétention pour la récupération des eaux pluviales.

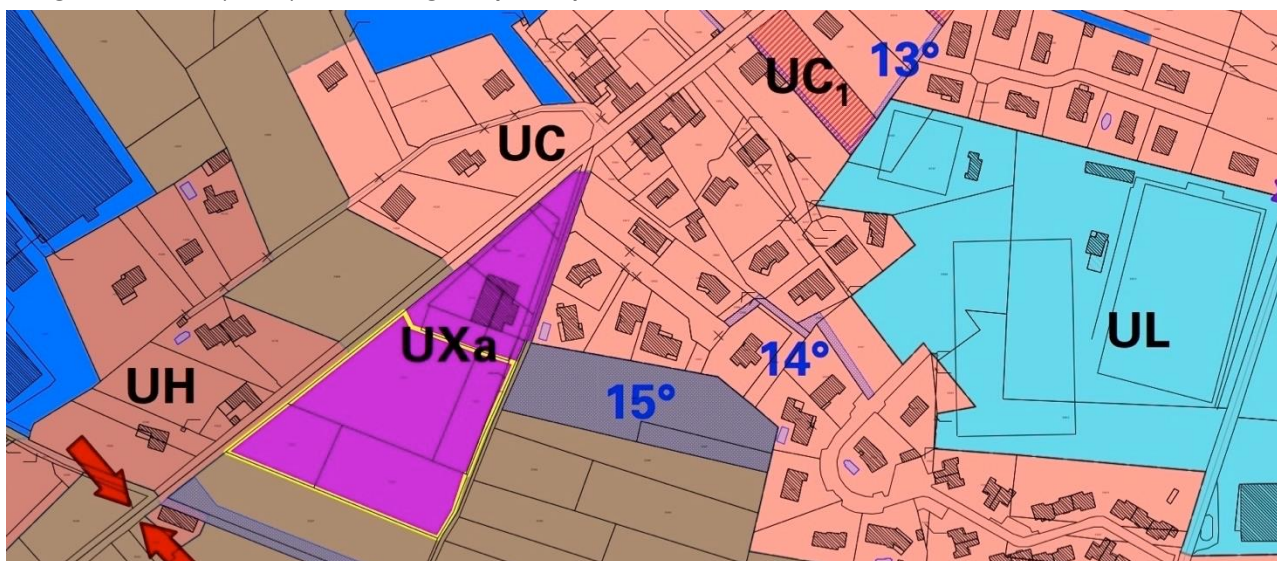
² On rappellera qu'il y a une autre zone UXc située au Nord du centre bourg et qui correspond à une jardinerie et à un commerce de matériaux de construction.

Enfin, la zone est desservie par le **réseau électrique**.

7.2 Évolution du PLU

Afin de répondre à ces besoins, la modification prévoit donc l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUXc en la transformant en une zone U. La logique serait de la classer en secteur UXc de la zone UX, mais ce secteur comprend aussi un autre site plus au Nord qui accueille aujourd'hui une jardinerie et un commerce de matériaux de constructions.

Afin de pouvoir appliquer plus facilement des règles spécifiques à ce site, il est décidé de créer un secteur **UXa**, nouveau, sur lequel s'appliquera une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) et des règles spécifiques.



Modification du plan de zonage du PLU

Toutefois, du fait du positionnement des terrains en entrée du bourg le long d'un axe principal (RD503), deux enjeux sont à prendre en compte au niveau de ce nouveau secteur UXa :

- La desserte et le rapport à la voie
- Le paysage d'entrée de bourg

La desserte et le rapport à la voie

L'article 6 du règlement de la zone UX prévoit des marges de recul par rapport à la RD, mais uniquement hors agglomération. Les deux flèches rouges sur l'extrait du plan de zonage ci-dessus indique l'entrée d'agglomération : la règle pour la zone UXc est donc simplement celle d'un recul « *minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies* ».

Cette règle de recul peut paraître relativement faible étant donné la vocation de la zone et la possibilité de bâtiments de volume important.

Par ailleurs l'article 3 n'indique rien de particulier au niveau des accès. Or les terrains en 2AUXc ne sont actuellement desservis que par la RD503, le chemin à l'Est est peu large et non revêtu.



Le chemin Est avec le garage au fond – Photo Atelier du Triangle

Même si la grande ligne droite de la RD503 assure une bonne visibilité en sortie (gênée un peu par le fait que les terrains sont en contrebas), il semblerait raisonnable de ne prévoir qu'un seul accès pour l'ensemble des activités à desservir.

Le paysage et l'entrée du bourg

L'article 13 du règlement de la zone UX reste très général et ne contient que deux prescriptions :

- Les espaces libres doivent être plantés
- 15% minimum du tènement doit être traité en espace vert

Il n'est pas vraiment suffisant pour traiter de la question du paysage d'entrée de bourg depuis la RD503.

De plus, l'article 10 sur la hauteur des constructions n'est pas réglementé. Une limitation sera intégrée avec une hauteur maximum 6 mètres. Afin de rester dans l'image actuelle du bâtiment existant, il sera aussi demandé une toiture à faible pente avec acrotère.



La RD503 avec le garage au fond – Photo Atelier du Triangle

De plus, l'évaluation environnementale a proposé des mesures pour éviter **E**, réduire **R** ou compenser **C** les incidences négatives résiduelles de la mise en œuvre de la modification du PLU au niveau de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUXc. Ces mesures sont présentées dans le tableau suivant :

Thématique	Mesures
Paysage et patrimoine	<p>R Étendre l'OAP à la zone UX actuelle pour permettre un aménagement d'ensemble</p> <p>R Les bâtiments seront implantés parallèlement au bâti existant au Nord du terrain. Les implantations seront réfléchies pour garantir un traitement qualitatif des façades au droit de la RD, où les installations liées à la disposition des entrées, des espaces bureaux, des showrooms et accueils publics des activités, et les parkings paysagers seront privilégiés.</p>
Ressources foncières	<p>R Inciter à mutualiser autant que possible les stationnements</p> <p>R Préciser l'article 12 de la zone UXa pour imposer un nombre minimal d'arbres par places de stationnement (avec au moins un arbre de haute tige par tranche de six places sauf en cas d'installation d'ombrière photovoltaïque) pour favoriser l'insertion paysagère et le confort thermique</p> <p>R Modifier l'article 13 de la zone UX en prévoyant que des espaces de pleine terre d'une surface minimum de 15% de la surface de chaque îlot seront prévus afin de garantir le maintien de surfaces perméables et d'assurer la végétalisation du cadre urbain, dont 20% minimum d'un seul tenant</p>

Thématique	Mesures
Biodiversité	<p>R Maintenir, développer et aménager des « respirations vertes et boisées », pour assurer les continuités des trames vertes reliant le site aux espaces naturels et agricoles limitrophes en les intégrant dans la trame des espaces publics de la zone</p> <p>Modifier l'article 13 de la zone UX en prévoyant que des espaces de pleine terre d'une surface minimum de 15% de la surface de chaque îlot seront prévus afin de garantir le maintien de surfaces perméables et d'assurer la végétalisation du cadre urbain, dont 20% minimum d'un seul tenant</p> <p>R Gérer la frange avec l'espace agricole uniquement par les haies et ne pas prévoir de clôture : le cas échéant celles-ci devront être perméables à la petite faune</p> <p>R Inciter à l'utilisation d'essences locales, économes en eau, non allergènes</p>
Ressources en eau	<p>R Les toitures terrasses végétalisées sont encouragées</p> <p>Modifier l'article 13 de la zone UX en prévoyant que des espaces de pleine terre d'une surface minimum de 15% de la surface de chaque îlot seront prévus afin de garantir le maintien de surfaces perméables et d'assurer la végétalisation du cadre urbain, dont 20% minimum d'un seul tenant</p> <p>R Encourager les revêtements perméables pour les stationnements</p>
Risques et nuisances	<p>R Modifier l'article 13 de la zone UX en prévoyant que des espaces de pleine terre d'une surface minimum de 15% de la surface de chaque îlot seront prévus afin de garantir le maintien de surfaces perméables et d'assurer la végétalisation du cadre urbain, dont 20% minimum d'un seul tenant</p>
Energie, GES et adaptation au changement climatique	<p>R Préciser l'article 12 de la zone UXa pour imposer un nombre minimal d'arbres par places de stationnement (avec au moins un arbre de haute tige par tranche de six places sauf en cas d'installation d'ombrière photovoltaïque) pour favoriser l'insertion paysagère et le confort thermique</p> <p>R Encourager la mise en œuvre des principes du bioclimatisme et/ou le développement des énergies renouvelables</p>

Afin de pouvoir traiter, en particulier de ces questions, il est proposé de créer une Orientation d'Aménagement et de Programmation sur la nouvelle zone UXa et de prévoir une évolution du règlement de la zone UX afin d'y intégrer des prescriptions spécifiques pour la nouvelle zone UXa.

7.3 L'Orientation d'Aménagement et de Programmation

Les prescriptions de l'OAP seront :

I. CONDITIONS D'AMENAGEMENT

I. Mettre en valeur l'environnement et le paysage

Objectif 1 – Rétention ou infiltration

L'opération d'aménagement doit prévoir à son échelle des dispositifs d'infiltration et de rétention si l'infiltration n'est pas possible, pour limiter les débits de rejets des eaux pluviales. Les volumes de rétention seront dimensionnés pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'événement d'occurrence 10 ans.

Lorsque les dispositifs collectifs de rétention sont à ciel ouvert (noie le long de la voie de desserte générale, par exemple), ils doivent être traités de manière paysagère afin de permettre une insertion paysagère cohérente de ce dispositif dans l'aménagement global du site.

Les bassins de rétention ne peuvent être bétonnés. Ils doivent :

- ° Etre enherbés sur toute leur surface ;
- ° Avoir une pente de talus la plus faible possible
- ° Avoir une profondeur adaptée aux configurations du terrain

Un travail sur une noie en partie basse à l'Est du secteur est recommandé.

Objectif 2 – Compatibilité avec le SAGE

Le rejet des eaux de ruissellement résiduelles dans les réseaux séparatifs « eaux pluviales » et dans les milieux naturels sera limité au débit de fuite acceptable de 15 litres/seconde/hectare aménagé.

Objectif 3 – Rejet d'eaux usées

La qualité des rejets des eaux usées doit être conforme à la réglementation en vigueur. Les traitements nécessaires avant rejet dans le réseau collectif doivent être prévus dans le cadre de l'aménagement.

Objectif 4 – Traitement paysager

L'aménagement du site devra prévoir deux types de traitement paysager :

- ° En limite Ouest le long de la RD503, le traitement paysager sera de type « urbain » avec une bande végétalisée et plantée et un alignement d'arbre. La bande devra être assez large pour permettre l'aménagement d'un cheminement piétonnier séparé de la RD par une bande végétalisée. Les bâtiments observeront un recul minimum de 12.50 m. par rapport à l'alignement le long de la RD503.
- ° En limite Sud et Est, le traitement paysager sera de type « rural » avec un traitement de haie bocagère en mélange. L'intégration de quelques arbres de haute tige à l'intérieur du linéaire de haie est recommandée.

Objectif 4 – Aspect des bâtiments

Au niveau de leur aspect et en particulier de leur hauteur, les bâtiments devront se référer au bâtiment existant.

Les toitures seront traitées avec une faible pente et seront cachées par un acrotère, comme c'est le cas pour le bâtiment existant. La mise en œuvre de toiture-terrasse végétalisée est recommandée.

Objectif 5 – Implantation

Les bâtiments seront implantés parallèlement ou perpendiculairement au bâtiment existant au Nord de la zone.

Objectif 6 – Bioclimatisme et performance énergétique

Les bâtiments seront conçus en tenant compte des principes du bioclimatisme, comme:

- Privilégier la pénétration des apports solaires en hiver et réduire la pénétration de ces apports en été ;
- Valoriser les bonnes orientations (soleil, vent) ;
- Déterminer la morphologie du bâtiment et les protections solaires
- Définir les bons pourcentages de vitrage ;
- Augmenter la compacité ;
- Améliorer l'inertie thermique du bâtiment en fonction des usages ;
- Optimiser les épaisseurs d'isolants
- Disposer les pièces de manière pertinente à l'intérieur ;

La mise en œuvre de système pour la production d'énergie renouvelable est fortement recommandée.

2. Permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune

Objectif 1 – Organiser un aménagement cohérent de la zone

Les constructions y sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, à condition qu'elle respectent les principes de la présente OAP et qu'elles permettent l'aménagement du reste de la zone dans le respect des principes de la présente OAP.

II. TRANSPORT ET DEPLACEMENT

I. Organiser les circulations

Objectif 1 – Desserte

L'accès aux constructions se fait depuis une entrée unique côté Ouest via une sortie sécurisée à créer sur la RD503. Cette entrée devra permettre la desserte de l'ensemble de la zone comprise dans l'OAP même pour les terrains qui ne seraient pas encore construits.

Objectif 2 – Circulation en mode de déplacement doux

Comme indiqué la bande végétalisée le long de la RD 503 devra être assez large pour permettre l'aménagement d'un cheminement de type « mode actifs ».

Objectif 3 – Stationnement

La recherche d'une mutualisation des stationnements est fortement encouragée.

III. MISE EN VALEUR DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

Objectif 1 – Traitement des franges avec l'espace rural

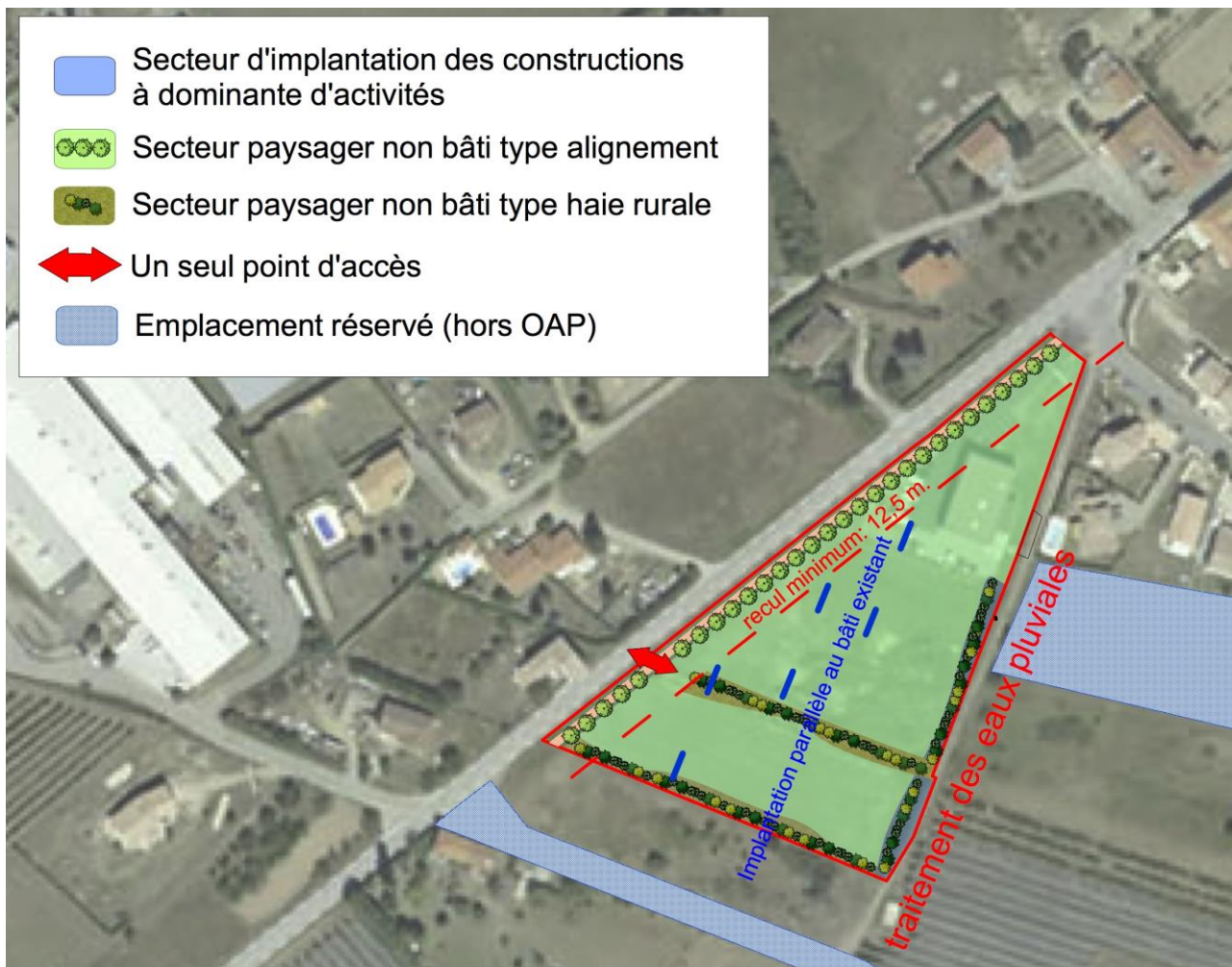
En limite Sud et Est, le traitement paysager sera de type « rural » avec un traitement de haie bocagère en mélange. L'intégration de quelques arbres de haute tige à l'intérieur du linéaire de haie est recommandée. Seront utilisées des espèces d'essences locales, économes en eau et non allergènes.

En bas de terrain, à l'Est, on pourra combiner traitement végétalisé de la frontière avec l'espace rural et infiltration des eaux pluviales par une noue paysagère, par exemple.

Objectif 2 – Création de respirations boisées

Par un traitement végétalisé combiné des limites séparative Ouest/Est, on créera des continuités végétales recoupant le terrain en autant de petites trames vertes.

Le schéma de principe pourra être celui-ci :



7.4 Le règlement de la zone UX

Le règlement de la zone **UX** est modifié pour intégrer la création du secteur UXa et préciser sa vocation à accueillir principalement des activités de services.

La nouvelle écriture du caractère de la zone est :

CARACTERE DE LA ZONE UX

Il s'agit d'une zone à caractère principale d'activités économiques.

Elle comprend :

Un **secteur UXa**, réservé à l'accueil d'activités économiques non nuisantes à dominante de services.

Un **secteur UXc** réservé à l'accueil et au développement d'activités économiques non nuisantes, à dominante commerciale et artisanale.

Ce nouveau secteur UXa conservera les mêmes prescriptions que la zone UXc en y ajoutant simplement les éléments spécifiques liés aux enjeux du site et à ceux indiqués par l'évaluation environnementale.

Ainsi les articles 1 et 2 sont modifiés de la manière suivante :

ARTICLE UX I – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1- Les constructions à usage agricole.
- 2- Les terrains de camping et les aires naturelles de camping
- 3- Le stationnement de caravanes, isolées ou en groupe
- 4- Les affouillements et exhaussements des sols d'une superficie supérieure à 100 m² et d'une hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou d'une profondeur, dans le cas d'un affouillement, supérieure à 2 mètres ;
- 5- Les habitations légères de loisirs.

Dans les secteurs **UXc** et **UXa** sont de plus interdites :

- les constructions à usage industriel ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement* ;
- les constructions à usage d'habitation.

ARTICLE UX 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- 1- Les installations classées ainsi que leurs extensions à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions permettant d'éviter les dangers et nuisances pour le voisinage conformément à la réglementation en vigueur.
- 2- Les constructions à usage d'habitation, sauf dans les secteurs **UXc** et **UXa**, à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le gardiennage, la surveillance ou la direction des établissements édifiés dans la zone ; et qu'elles soient intégrées dans le volume du bâtiment d'activités, en respectant une surface de plancher maximale de 100 m².
- 3- Les équipements collectifs ne sont admis que s'ils sont liés et nécessaires aux activités autorisées dans la zone.
- 4- Excepté dans le secteur **UXc**, les commerces, ne sont autorisés que s'ils sont liés et nécessaires aux activités autorisées dans la zone.

De plus, dans la zone **UXc**, ils ne sont autorisés que si leur surface de vente est de plus de 300 m² et de moins de 1500 m².

Le règlement de la zone **UX** est modifié à l'article 10 pour intégrer une règle de hauteur pour le secteur **UXa**

La nouvelle écriture de l'article 10 de la zone est :

ARTICLE UX 10 - HAUTEUR

Non règlementé.

Toutefois, dans le secteur **UXa, la hauteur maximale des bâtiments est de 6 mètres.**

Le règlement de la zone **UX** est modifié à l'article 12 afin d'inciter à la perméabilité des espaces de stationnement et à la plantation d'arbres en accompagnement.

ARTICLE UX 12 - STATIONNEMENT

Les places de stationnement devront être prévues en dehors des voies publiques.

Il est exigé au minimum :

- pour les constructions à usage d'habitation : 2 places par logement.
- pour les autres constructions : une surface nécessaire au stationnement des véhicules de livraison, de service, du personnel et des visiteurs.

En tout état de cause, toute construction doit prévoir les infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos, en nombre suffisant pour répondre à l'ensemble des besoins.

De plus, dans **les secteurs UXc et UXa**, il est exigé pour les constructions à usage commercial, artisanal ou de service au minimum : 1 place pour 30 m² de surface de vente ou d'accueil.

De plus, dans le secteur UXa, il est demandé un arbre pour 6 places de stationnement. Cette exigence ayant pour objet l'insertion paysagère et le confort thermique, on pourra y déroger pour les places protégées par l'installation d'ombrières photovoltaïque.

Le règlement de la zone **UX** est modifié à l'article 13 afin d'y imposer des espaces de pleine terre.

ARTICLE UX 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1- Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement devront être aménagées et plantées d'arbres de haute tige d'essence régionale, dont une liste non exhaustive est présentée en annexe.

2- Les dépôts et décharges seront entourés d'un écran de verdure opaque à feuillage persistant d'une hauteur minimum de 2 m.

3- 15% minimum de la surface du tènement* sera traité en espace vert. Les surfaces de toitures végétalisées et de places de stationnement « vertes » (c'est à dire engazonnées sur au moins 60% de leur surface) sont comptés dans ces 15%. **Toutefois, dans le secteur UXa, il est exigé un espace de pleine terre végétalisé d'un seul tenant présentant une superficie minimum de 20% de la surface du tènement. Par ailleurs, une partie des places de stationnement devra être traitée avec des revêtements non entièrement imperméables**

4- **Dans le secteur UXa, les frontières avec l'espace agricole (au Sud et à l'Est) devront être traitées par des haies en mélange composées d'espèces locales. Ces haies pourront être doublées d'un grillage ou d'un treillis soudé perméable à la petite faune.**

5- **Dans le secteur UXa, les toitures terrasses végétalisées favorisant la retenue des eaux pluviales sont fortement recommandées.**

8. MODIFICATION D'OAP

8.1 Modification de l'OAP de la ZAE d'intérêt communautaire

L'OAP porte sur la zone IAUX prévue pour l'extension de la ZAE communautaire. Or cette zone IAUX comprend deux parcelles dont une seule est aujourd'hui maîtrisée par la Communauté de Communes...



L'OAP prévoit que :

« Afin de permettre un aménagement du site économique garantissant une organisation cohérente respectant les principes énoncés ci-dessus, les constructions ne pourront être autorisées que si elles s'inscrivent dans une opération d'aménagement d'ensemble. »

Une interprétation stricte de ce texte pourrait conduire à empêcher l'aménagement de la zone tant que la CC ne maîtrise pas l'ensemble du foncier. On reprendra donc ce texte pour se référer à l'autre possibilité prévue par l'article R151-20 du code de l'urbanisme qui indique que dans une zone AU les constructions peuvent y être autorisées :

« au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation. »

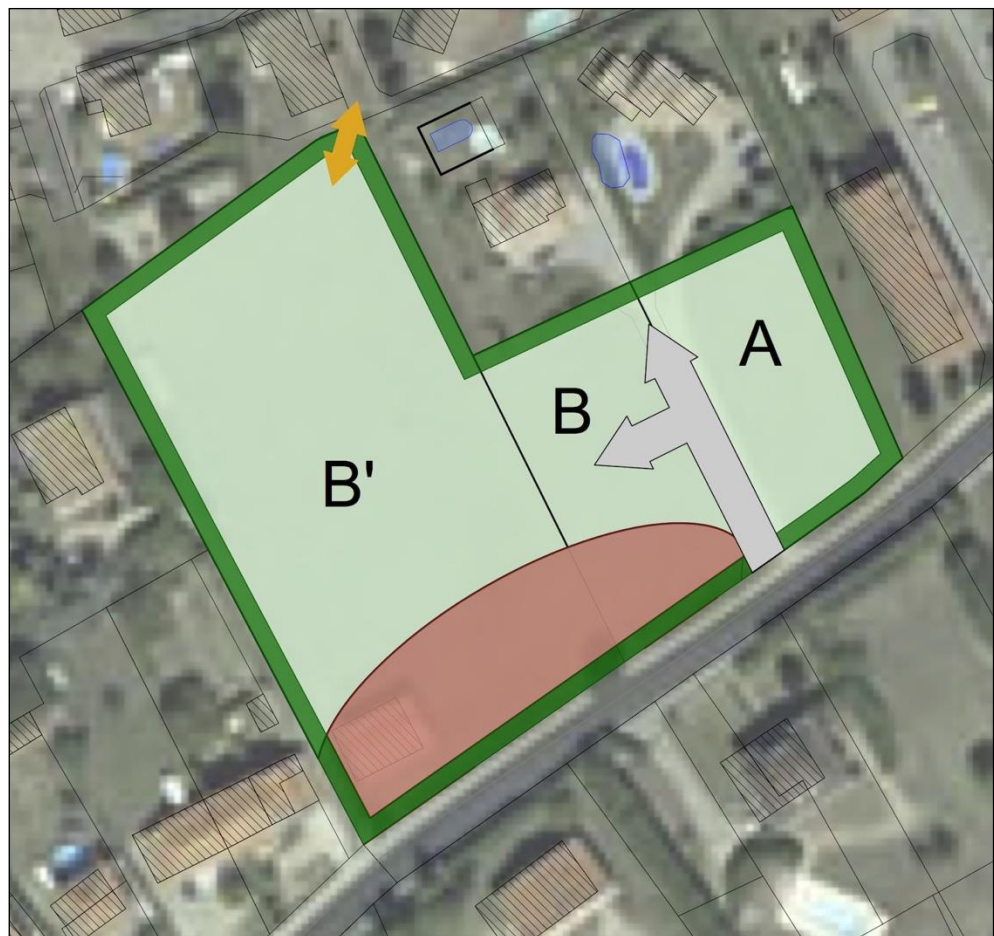
La nouvelle rédaction de cette partie pour l'OAP sera :

Objectif I – Organiser un aménagement cohérent de la zone

Les constructions y sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, à condition qu'elle respectent les principes de la présente OAP et quelles permettent l'aménagement du reste de la zone dans le respect des principes de la présente OAP.

8.2 Modification de l'OAP Centre-Est – Secteur B (zone UC₁)

L'OAP porte sur trois parcelles représentant une surface totale de 8000 m². Une parcelle correspond à une « dent creuse » (dite B') et les deux autres (dites A et B) à deux parcelles séparées par une voie privée desservant deux parcelles construites sur l'arrière.



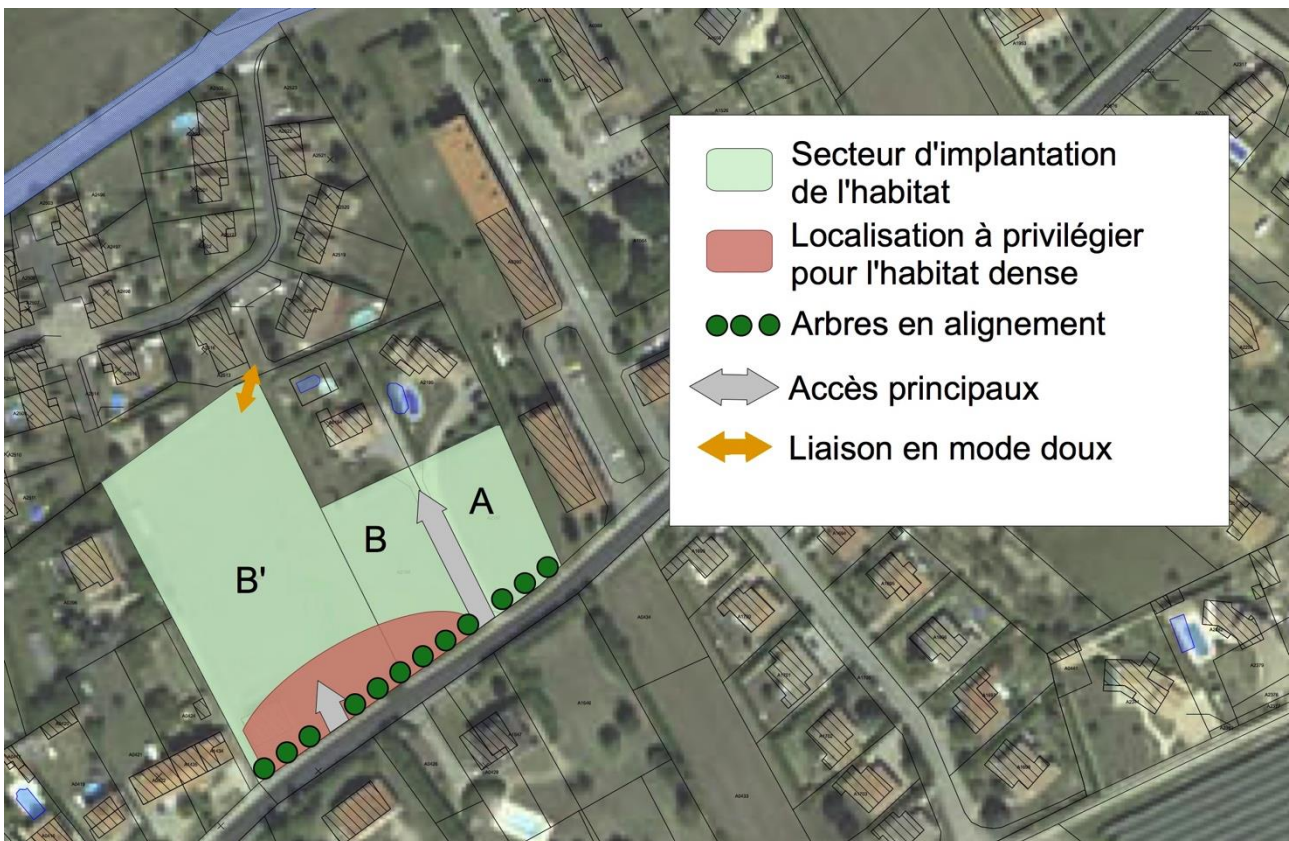
Ainsi, l'OAP prévoit que la parcelle en dent creuse ne peut être desservie que par l'une des deux autres parcelles... alors qu'elle pourrait être desservie directement par la route de Lupé (RD503). Cette mesure compromet fortement la possibilité d'aménagement de cette parcelle qui dépend ainsi

d'une part de l'aménagement des autres parcelles et, par la suite du bon vouloir des propriétaires des parcelles A et B.

Afin de ne pas compromettre l'aménagement de cette parcelle en dent creuse la modification prévoit de reprendre l'OAP pour permettre un accès direct depuis la RD503 pour la parcelle B'.

On peut aussi s'interroger sur la demande d'un linéaire planté en frontière de l'OAP au niveau des limites séparatives, ce qui n'a pas d'impact du l'aspect du nouveau quartier. La modification prévoit donc d'enlever le linéaire planté sur tout le pourtour. En revanche, l'idée d'un linéaire planté le long de la RD503 est conservée mais plutôt sous la forme d'un alignement d'arbre de hautes tiges.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation est donc modifiée de la manière suivante :



I. CONDITIONS D'AMENAGEMENT

I. Mettre en valeur l'environnement et le paysage

Objectif I – Rétention ou infiltration

L'opération d'aménagement doit prévoir à son échelle des dispositifs de rétention collective ou d'infiltration pour limiter les débits de rejets des eaux pluviales. Les volumes de rétention seront dimensionnés pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'événement d'occurrence 10 ans.

Lorsque les dispositifs collectifs de rétention sont à ciel ouvert (noue le long de la voie de desserte générale, par exemple), ils doivent être traités de manière paysagère afin de, permettre une insertion paysagère cohérente de ce dispositif dans l'aménagement global du site.

Les bassins de rétention ne peuvent être bétonnés. Ils doivent :

- ° Etre enherbés sur toute leur surface ;
- ° Avoir une pente de talus la plus faible possible

- ° Avoir une profondeur adaptée aux configurations du terrain

Objectif 2 – Compatibilité avec le SAGE

Le rejet des eaux de ruissellement résiduelles dans les réseaux séparatifs « eaux pluviales » et dans les milieux naturels sera limité au débit de fuite acceptable de 15 litres/seconde/hectare aménagé.

Objectif 3 – Traitement paysager et qualité environnementale

Un espace paysager ~~de transition~~ devra être créé ~~entre l'espace à aménager et les habitations existantes, mais également~~ le long de la RD 503 en limite Sud du secteur. Il sera au moins constitué d'un alignement d'arbres de haute tige. Ces arbres seront plantés à au moins 7 mètres du bord de chaussée.

2. Permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune

Objectif 1 – Organiser un aménagement cohérent de la zone

L'urbanisation et/ou l'aménagement de la zone pourra s'effectuer :

- soit en une opération d'aménagement d'ensemble groupant les secteurs A, B et B'
- soit en deux opérations d'aménagement d'ensemble distinctes selon le découpage foncier par secteurs A et B/B',

A condition de respecter la présente orientation d'aménagement et de programmation.

Objectif 2 – Rythme d'urbanisation

L'aménagement sera réalisé en deux phases :

- les secteurs A et B pourront être viabilisés et construits immédiatement
- le secteur B' ne pourra être viabilisé et construit que si 80% des constructions de la phase précédente (secteur B) ont été réalisées. De plus, l'aménagement du secteur B' est conditionné à la démolition préalable du hangar existant au titre des articles L123-I-5 et R123-II.

II. HABITAT

Objectif 1 – Densité minimale

La densité minimale à respecter est de 36 logements/hectare (soit un minimum de 29 logements), répartis de la manière suivante :

- 30 logements/hectare minimum pour le secteur A (soit un minimum de 3 logements)
- 37 logements/hectare minimum répartis entre les secteurs B et B' (soit un minimum de 26 logements)

Objectif 2 – Mixité de l'offre en logement

Les secteurs B et B' devront accueillir une diversité des formes de logement entre logement individuel (strict et/ou groupé) et collectif (intermédiaire et/ou collectif).

L'opération d'aménagement concernant les secteurs B et B' devra accueillir un minimum de 60% de logements abordables (soit un minimum de 16 logements).

Les formes de logement collectif dense, devront être prioritairement localisées en limite Sud des secteurs B et B' à proximité de la route départementale, afin de favoriser la création d'un front de rue cohérent.

II. TRANSPORT ET DEPLACEMENT

I. Organiser les circulations

Objectif 1 – Desserte

L'accès aux secteurs A et B se fait par l'accès existant depuis la Route de Lupé (RD 503).

L'accès principal au secteur B' ~~se fait depuis le secteur B~~ peut se faire directement depuis la RD503.

Recommandation : Un débouché secondaire sera possible au Nord du secteur B', pour rejoindre le chemin du Rieux.

Dans le cas de la création d'impasse, celle-ci devra être traitée sous la forme d'une placette de retournement qualitative présentant un calibrage suffisant pour le retournement des véhicules (collecte des ordures ménagères, véhicule de secours, de déneigement...).

Cette placette de retournement pourra être traitée par une surface non imperméabilisée, permettant une infiltration des eaux pluviales.

Objectif 2 – Circulation en mode de déplacement doux

La desserte interne créée sera doublée d'un trottoir d'une largeur minimale de 1,50 mètres.

L'aménagement du site permettra une liaison douce pour rejoindre le chemin du Rieux traversant le lotissement adjacent au Nord.

9. EVOLUTION D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION

9.1 Bâtiments désignés au titre du L151-11 – 2°

L'article L151-11 du code de l'urbanisme prévoit que :

« I.-Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

(...)

2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. »

10 sites font l'objet d'un repérage dans le PLU de Maclas.

Or il apparaît que la désignation des bâtiments pouvant changer de destination a été parfois lacunaire et ne prend pas en compte tous les bâtiments d'intérêts patrimonial de certains des sites.

Il s'agit des sites suivants

9.2 Site de La Blache

Le site N°1 (désigné comme CDI) est situé au lieu-dit « La Blache »





L'ensemble est constitué de 4 bâtiments. Au fond de la cour, la maison d'habitation réhabilité et autour d'anciens bâtiments agricoles avec maçonnerie en pierre et toit en tuile.

Or le bâtiment à l'Est, directement accolé à la maison

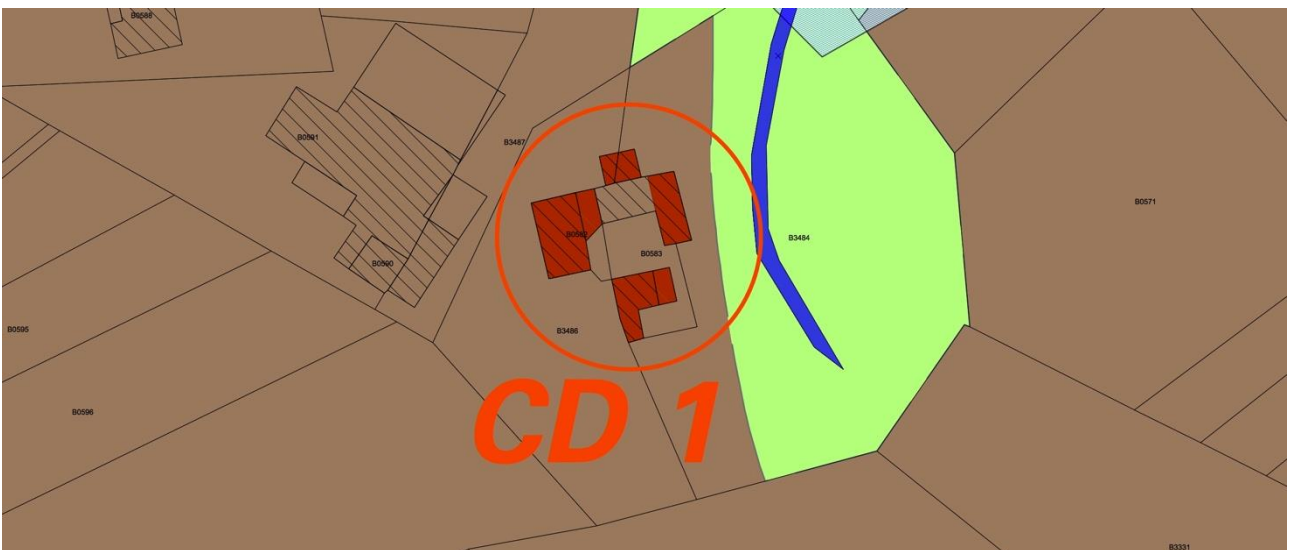
n'est pas repéré, ce qui n'est pas logique.



Plan de zonage du PLU approuvé en 2017

Par ailleurs des éléments bâtis ont été oubliés car non hachurés sur le plan de zonage.

Le nouveau dessin sur le zonage du PLU sera :



Modification du plan de zonage du PLU

9.3 Site de Doure

Le site N°3 (désigné comme CD3) est situé au lieu-dit « Dautre»



Il s'agit d'un ensemble de bâtiments imbriqués les uns dans les autres avec des parties fermées et des parties d'appentis.

Cet ensemble correspond à ce qui a été repéré dans le PLU.

En revanche, deux petits bâtiments isolés, mais d'intérêt patrimonial, n'ont pas été repérés.



Plan de zonage du PLU approuvé en 2017

Les deux bâtiments se présentent ainsi :



Bâtiment 1



Bâtiment 2

Le nouveau dessin sur le zonage du PLU sera :



Modification du plan de zonage du PLU

9.4 Site de La Brunerie Haute

Le site N°4 (désigné comme CD4) est situé au lieu-dit « La Brunerie Haute».



Le bâtiment repéré est tout en longueur le long de la voie.



Mais il n'est repéré qu'en partie, toute la partie Sud n'étant pas hachurée au cadastre.



Plan de zonage du PLU approuvé en 2017

Le nouveau dessin sur le zonage du PLU sera :



Modification du plan de zonage du PLU

9.5 Site de Grandes Combes

Le site N°5 (désigné comme CD5) est situé au lieu-dit « Les Grandes Combes ».



Il est constitué d'un bâtiment ancien en « L » dont la partie Nord (horizontale) est plus élevée et la partie Sud (verticale) plus basse et correspondant à des locaux annexes.

Comme on peut le voir, même s'il s'agit de locaux annexes, les aspects architecturaux des deux parties de bâtiment sont identiques et il y a une évidente unité de l'ensemble.

Or, le dessin précis du changement de destination autorisé, tel qu'il apparaît sur le plan de zonage du PLU ne désigne que le bâtiment Nord comme pouvant faire l'objet du changement de destination et donc d'aménagement pour de l'habitation.



Plan de zonage du PLU approuvé en septembre 2019

Il apparaît relativement illogique (et contradictoire avec la volonté de permettre le changement de destination pour conserver un patrimoine architectural rural intéressant) d'autoriser le changement de destination du bâtiment Nord et donc sa réhabilitation, tandis que la partie Sud ne pourrait faire l'objet d'aucun aménagement qui ne soit pas à vocation agricole.

C'est pourquoi la modification prévoit d'inclure la partie Sud du bâtiment dans le dessin des bâtiments pour lesquels le changement de destination est autorisé.

Le nouveau dessin sur le zonage du PLU sera :



Modification du plan de zonage du PLU

9.6 Site de Calamet

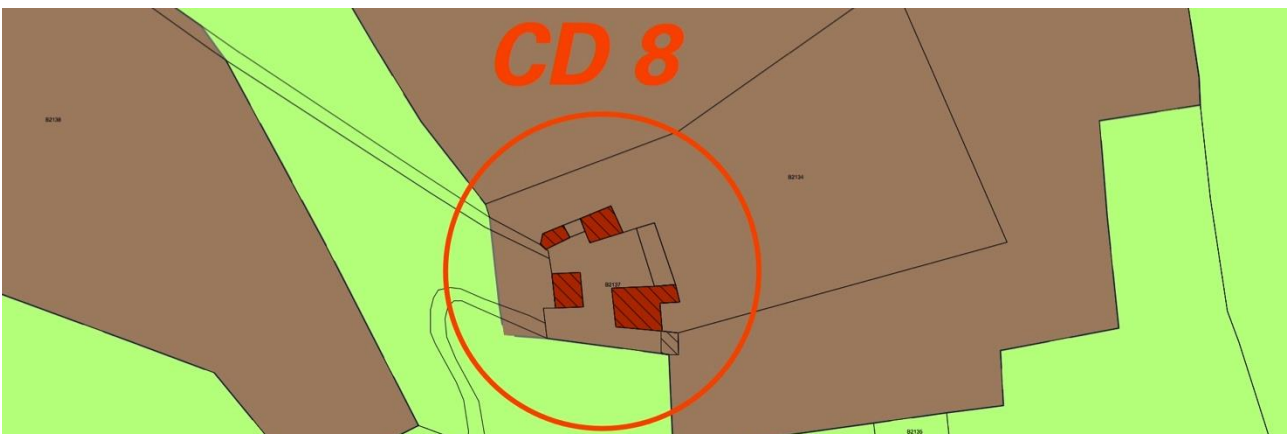
Le site N°8 (désigné comme CD8) est situé au lieu-dit « Calamet».



Il s'agit d'un ensembles de bâtiments anciens formant une cour.

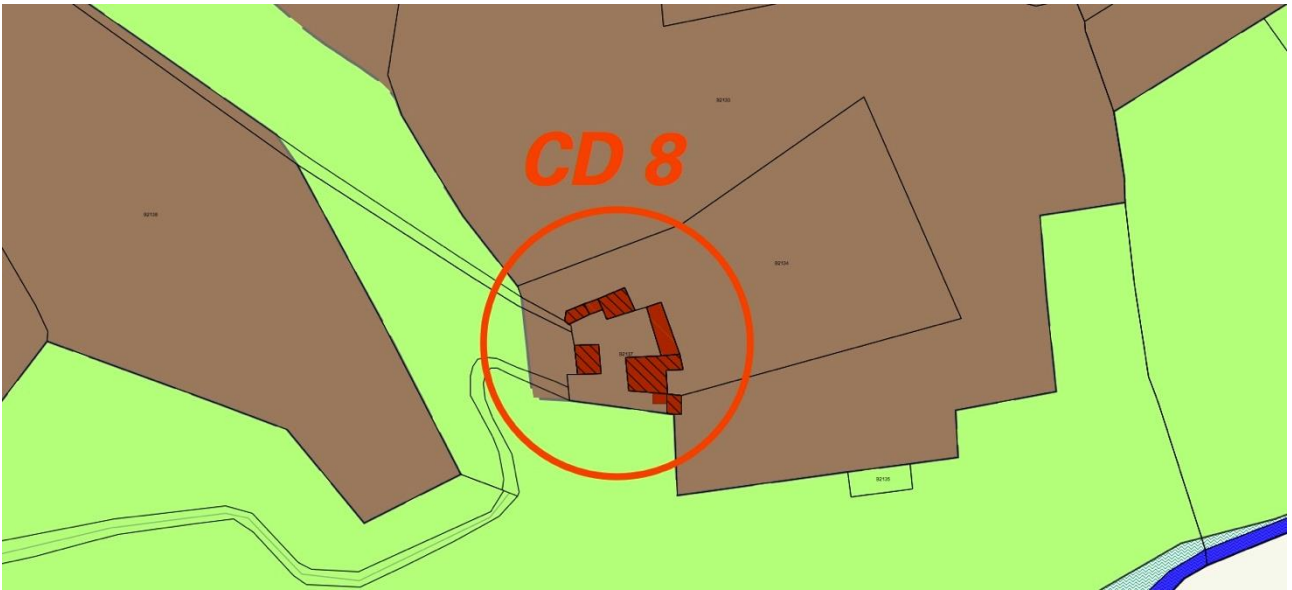


Mais le repérage du PLU est lacunaire du fait que certains bâtiments (comme le grand à l'Est) n'ont pas été hachurés sur le cadastre.



Plan de zonage du PLU approuvé en septembre 2019

Etant donné la grande homogénéité de l'ensemble, il faut pouvoir réhabiliter l'ensemble des bâtiments en pierre. Le nouveau dessin sera donc :



Modification du plan de zonage du PLU

10. MISE EN COMPATIBILITE AVEC LE SCOT

10.1 Analyse faite par le SCoT

Suite à l'approbation du « nouveau » SCoT le 28 novembre 2019, le syndicat a procédé à une analyse du PLU de Maclas approuvé en 2017 et modifié en 2019.

Cette analyse relève seulement des éléments d'incompatibilité « faibles à moyens » au niveau du Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC).

Dans une note de mai 2020, il indique :

« ÉLÉMENTS D'INCOMPATIBILITÉ AVEC LE VOLET COMMERCE DU SCOT :

- Tous types de commerces autorisés sur la zone Uxc (secteur périphérique du DAAC où le commerce de moins de 300 m² de surface de vente doit être interdit)
- Tous types de commerces autorisés sur la zone Uxc au Sud-Ouest du bourg
- Commerce de proximité autorisé sur de larges zones autour du centre bourg

PROPOSITIONS D'AMÉLIORATION :

- Interdire commerce de moins de 300 m² et de plus de 1 500 m² sur la zone de périphérique
- Interdire commerce sur la zone Uxc au Sud Ouest du bourg
- Réduire les zones autorisant le commerce autour du centre bourg. »

10.2 Le contenu du DAAC

Pour la polarité intercommunale de Maclas, le DAAC pose les orientations générales et objectifs suivants :

- Maintenir l'emprise et la vocation actuelle du pôle
- Maintenir l'équilibre entre les commerces traditionnels et la surface alimentaire d'entrée de village
- Limiter la dilution de l'offre sur la RD503, en identifiant clairement des séquences commerciales

La fiche a aussi pour vocation de définir les localisations préférentielles pour les deux types de secteurs où pourront être autorisés des commerces :

- Le pôle commercial de centre-ville, dans lequel tous les formats de commerces sont autorisés et toutes les typologies de commerces sont autorisées ;
- Le pôle commercial de périphérie dans lequel seules les surfaces commerciales de plus de 300 m² et de moins de 1 500 m² de surface de vente sont autorisées avec des typologies de commerces pour des achats de type hebdomadaire ou occasionnels...

Enfin la fiche contient l'image suivante quant à la localisation préférentielle pour ces deux pôles...

FIG. DAAC.3.2 – COMMUNE DE MACLAS



Extrait du DAAC

Le pôle commercial de centre ville

La tache jaune (pôle commercial de centre ville) correspond pour partie à la zone **UB** de centre ancien, mais déborde aussi en partie sur des zones classées en **UC**, plus récente dans leur développement mais dans une grande proximité avec le pôle commercial de centre ville.

Pour la zone **UB**, le règlement du PLU actuel autorise tout type de commerce et prévoit une interdiction de changement de destination pour les surfaces commerciales existantes. En cela, il répond parfaitement aux principes défendus par le SCoT.

Pour la zone **UC**, le règlement du PLU actuel n'autorise que les commerces dont la surface de vente ne dépasse pas 100 m². Ce règlement s'appliquant à toute la zone UC, cela revient à autoriser l'implantation de commerce même dans des secteurs loin du centre-ville et à vocation presque exclusivement d'habitat... Cela n'est donc pas tout à fait compatible avec le principe général du SCoT d'éviter la dispersion des commerces...

Pour la zone **Use**, le règlement du PLU actuel n'autorise que les commerces dont la surface de vente ne dépasse pas 300 m² de surface de vente. Etant donné le positionnement de ces zones à proximité du centre bourg et leur vocation à accueillir des équipements, cela n'est donc pas tout à fait incompatible avec le principe général du SCoT d'éviter la dispersion des commerces...

Le pôle commercial de périphérie

La tache rouge (pôle commercial de périphérie) correspond à la zone **UXc** de Nord qui accueille aujourd'hui une jardinerie et un commerce de matériaux de construction.

Pour cette zone **UXc**, le règlement actuel autorise tous les commerces sans condition particulière, or le SCoT prévoit dans son DAAC que dans les pôles commerciaux de périphérie, seuls les

commerces dont la surface de vente est comprise entre 300 m² et 1500 m² devraient être autorisés. Le règlement devrait être modifié dans ce sens.

Enfin, il faut aussi poser la question de la zone UXc à l'entrée Ouest de la commune le long de la RD503 qui accueille un garage/concession automobile et qui n'est pas visée par la fiche « Maclas » du DAAC du SCoT.

L'activité qui s'y trouve actuellement n'est pas exclusivement commerciale et le projet d'implantation d'une entreprise d'ambulance n'a pas non plus de caractère commercial.

10.3 Evolution du PLU

Zone UB

Comme indiqué plus haut, les éléments de la zone UB apparaissent compatibles avec le SCoT, il n'est donc pas besoin de les faire évoluer, d'autant que la présente modification prévoit de renforcer la préservation des commerces existants.

Zone UC

Pour la zone UC, il convient de supprimer l'autorisation générale des commerces.

La nouvelle écriture du règlement pour la partie des articles 1 et 2 de la zone UC, concernant les commerces, est :

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1- Les dépôts extérieurs permanents ;
- 2- Les affouillements et exhaussements des sols d'une superficie supérieure à 100 m² et d'une hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou d'une profondeur, dans le cas d'un affouillement, supérieure à 2 mètres ;
- 3- Les constructions à usage agricole ;
- 4- Les terrains de camping et les aires naturelles de camping ;
- 5- Le stationnement de caravanes, isolées ou en groupe ;
- 6- Les habitations légères de loisirs ;
- 7- Les installations classées pour la protection de l'environnement* ;
- 8- Les constructions à usage commercial.

Dans le **secteur UCI**, sont également interdits :

- 9- Les constructions à usage ~~commercial~~, industriel et artisanal ;

Dans les secteurs **UCj** et **UCjb**, toutes les occupations et utilisations non admises sous condition à l'article 2, sont interdites.

ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

(...)

La nouvelle écriture du règlement pour l'article 2 de la zone **UXc**, est :

ARTICLE UX 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

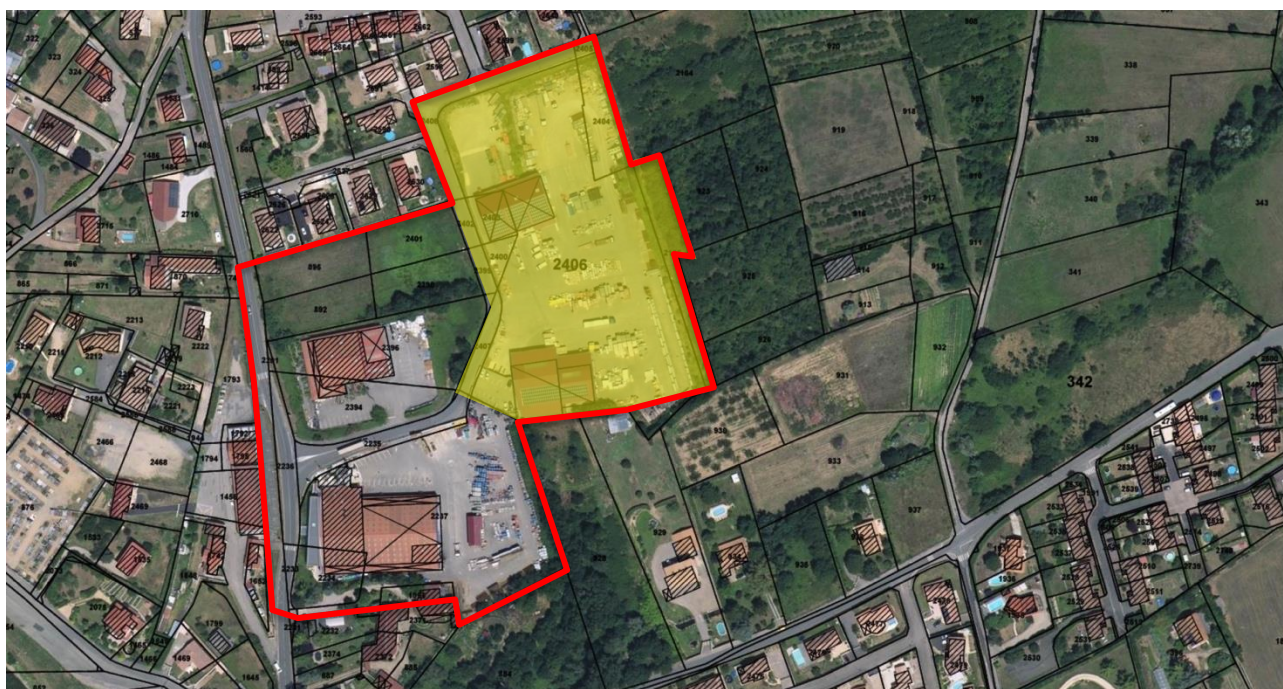
(...)

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- 1- Les installations classées ainsi que leurs extensions à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions permettant d'éviter les dangers et nuisances pour le voisinage conformément à la réglementation en vigueur.
- 2- Les constructions à usage d'habitation, sauf dans le secteur UXc, à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le gardiennage, la surveillance ou la direction des établissements édifiés dans la zone ; et qu'elles soient intégrées dans le volume du bâtiment d'activités, en respectant une surface de plancher maximale de 100 m².
- 3- Les équipements collectifs ne sont admis que s'ils sont liés et nécessaires aux activités autorisées dans la zone.
- 4- Excepté dans le secteur UXc, les commerces, ne sont autorisés que s'ils sont liés et nécessaires aux activités autorisées dans la zone.

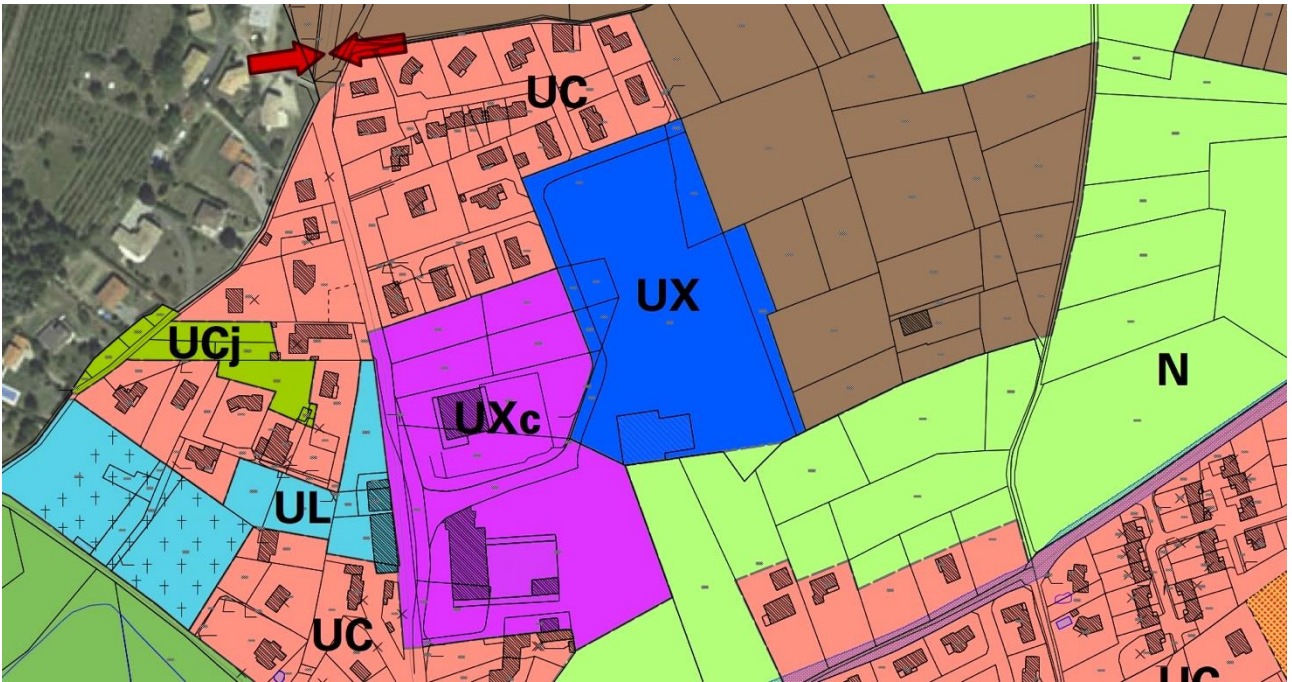
De plus, dans la zone UXc, ils ne sont autorisés que si leur surface de vente est de plus de 300 m² et de moins de 1500 m².

Toutefois, la zone **UXc** au Nord est essentiellement occupée dans sa partie Est par un espace de stockage de matériaux (en jaune sur la photo aérienne de la page suivante).



La vocation de cet espace relève plutôt d'un classement UX.

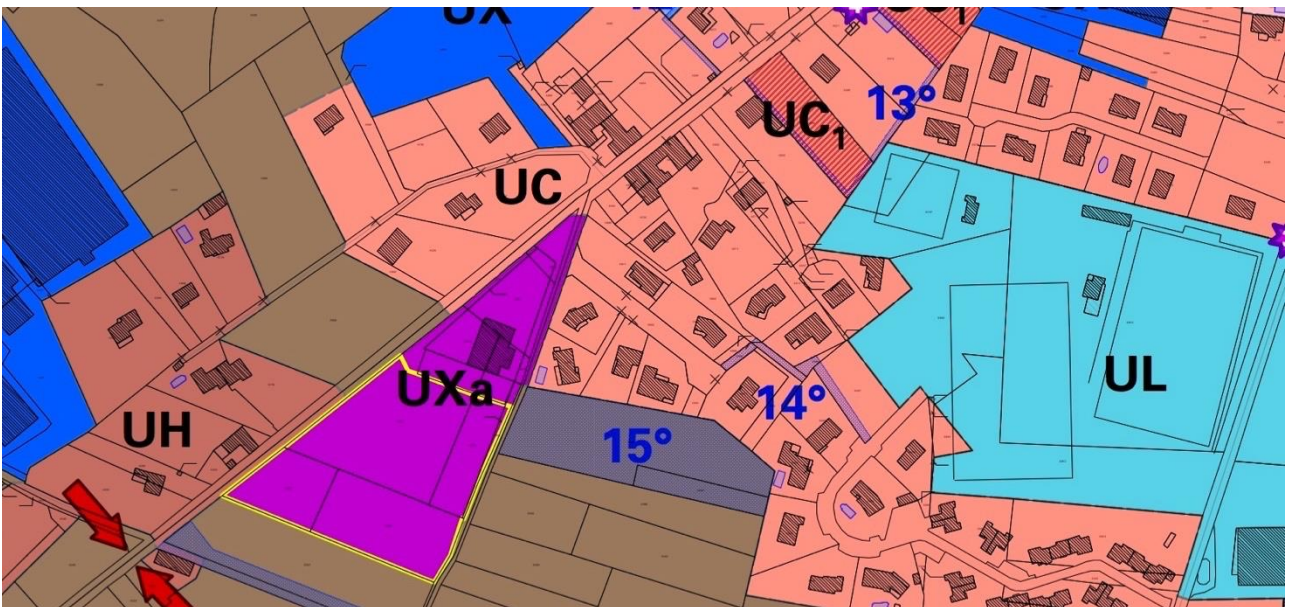
Le nouveau zonage sera :



Modification du plan de zonage du PLU

De plus, pour être compatible avec les localisations préférentielles du DAAC, il est proposé de déclasser la zone **UXc** à l'entrée Ouest de la commune pour la classer en secteur **UXa**.

Le nouveau zonage sera :



Modification du plan de zonage du PLU

II. CONCLUSION

II.1 Incidences sur l'environnement

Le présent additif au rapport de présentation est complété par un document « 1b – Evaluation environnementale » suite à la décision de la MRAE.

II.2 La procédure de modification

La modification N°2 du PLU doit permettre de :

- **Supprimer un emplacement réservé**
- **Mieux préserver les commerces en centre ville**
- **Faire évoluer la zone USe à l'entrée Ouest du centre bourg**
- **Faire évoluer la zone N du château**
- **Ouvrir à l'urbanisation la zone 2AUXc**
- **Modifier l'OAP de la ZAE intercommunautaire**
- **Modifier l'OAP Centre-Est – secteur B (zone UC₁)**
- **Corriger le repérage de certains des bâtiments pour lesquels est autorisé le changement de destination**
- **Mise en compatibilité avec le SCoT**

Considérant les évolutions à apporter, il est possible de conduire cette procédure dans le cadre d'une **modification** du PLU telle qu'elle est prévue aux articles L153-36 et suivants puisque l'évolution du document n'aura pas pour effet :

- Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable ;
- Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

Dans la mesure où la modification entraînera, l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUXc, il s'agira ici d'une **modification de droit commun** (avec enquête publique) et non simplifiée, conformément à l'article L 153-41 du Code de l'Urbanisme.

Ce point de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUXc a fait l'objet, conformément à l'article L153-38, d'une délibération motivée du conseil municipal en date du 13 juin 2022.

11.3 Les pièces du dossier

Les pièces du présent dossier pour la modification du PLU de la commune de Varennes-lès-Mâcon sont :

- **1a** - Le présent additif au rapport de présentation, présentant les raisons de la modification et l'évolution du zonage / règlement graphique du PLU.
- **1b** – L'évaluation environnementale
- **2** – L'extrait du plan de zonage indiquant les différentes évolutions du règlement graphique
- **3** – Le règlement modifié
- **4** – Les OAP modifiées

Le dossier de modification est notifié aux Personnes Publiques Associées et à l'INAO.

Après notification aux personnes publique associées, le dossier de modification du PLU sera mis à l'enquête publique pendant un mois.

A la suite de cette enquête publique, le conseil municipal pourra se prononcer sur l'approbation de ce dossier.