

Département de Saône-et-Loire

COMMUNE DE MACON

Révision simplifiée n°1 du Plan Local d'urbanisme

Rapport de présentation

Enquête publique du 11 mai au 11 juin 2009 approuvée le 6 juillet 2009 Le Sénateur Maire Jean-Patrick COURTOIS	

SOMMAIRE

Préambule -----	3
-----------------	---

Le diagnostic

Situation -----	4
-----------------	---

Cadastre

Choix du site -----	5
---------------------	---

Accessibilité

État initial de l'environnement

Caractéristiques du PLU actuel -----	9
--------------------------------------	---

Contraintes d'aménagement -----	10
---------------------------------	----

Le projet

Procédure de révision simplifiée -----	11
--	----

Présentation du projet -----	12
------------------------------	----

Traduction dans le PLU -----	14
------------------------------	----

Evolution du tableau de zonage -----	15
--------------------------------------	----

PREAMBULE

Les Jardins de Cocagne s'inscrivent au sein d'un réseau national qui regroupe en France plus de 80 jardins. Cette association à but non lucratif, a mis en place un atelier d'insertion par l'activité économique, permettant à des personnes éloignées de l'emploi, de reconstruire un projet personnel grâce à un accompagnement socioprofessionnel, par le biais d'un maraichage biologique.

Implantée au sud de la ville depuis 1997, cette association doit quitter prochainement le site qu'elle occupe aujourd'hui, elle a commencé à développer son activité sur des terrains sur la commune de Charnay les Mâcon en limite communale depuis 2 ans, il convient aujourd'hui, d'accompagner son transfert définitif, par la construction de bâtiments nécessaires à son activité. Un site sur le territoire de Mâcon a été identifié à proximité immédiate des terrains cultivés.

Pour permettre la mise en œuvre de ce projet, une adaptation du Plan Local d'Urbanisme est nécessaire. A cet effet, le Conseil Municipal a délibéré le 23 mars 2009 en vue de d'engager une procédure de révision simplifiée.

Le diagnostic

Situation :

Le site retenu pour les jardins de Cocagne se trouve en limite communale, à proximité de l'aérodrome de Mâcon Charnay, à la limite Est de la zone d'activité des Bruyères, notamment de l'entreprise de récupération de matériaux Genestier, l'ancienne voie ferrée en partie désaffectée borde les terrains au sud.

Cadastre : section BV

Numéros de parcelles par propriétaire	Superficie en m²
Propriétaire 1	
BV 79	1691
BV 80	1523
BV 81	731
BV 115	5825
BV 117	611
<i>Sous total</i>	<i>10381</i>
Propriétaire 2	
BV 69	1172
BV 74	3745
BV 76	517
BV 116	638
BV 131	737
BV 132	760
BV 133	3946
<i>Sous total</i>	<i>11515</i>
Propriétaire 3	
BV 67	722
BV 68	1119
<i>Sous total</i>	<i>1841</i>
TOTAL	23737

Choix du site :

L'Association des Jardins de Cocagne exploite depuis deux ans des terrains à proximité de l'aérodrome sur la commune de Charnay les Mâcon, devant l'impossibilité de réaliser des bâtiments sur ce site, il convenait de trouver un autre site pour construire des bâtiments nécessaires à leur exploitation et à proximité immédiate.

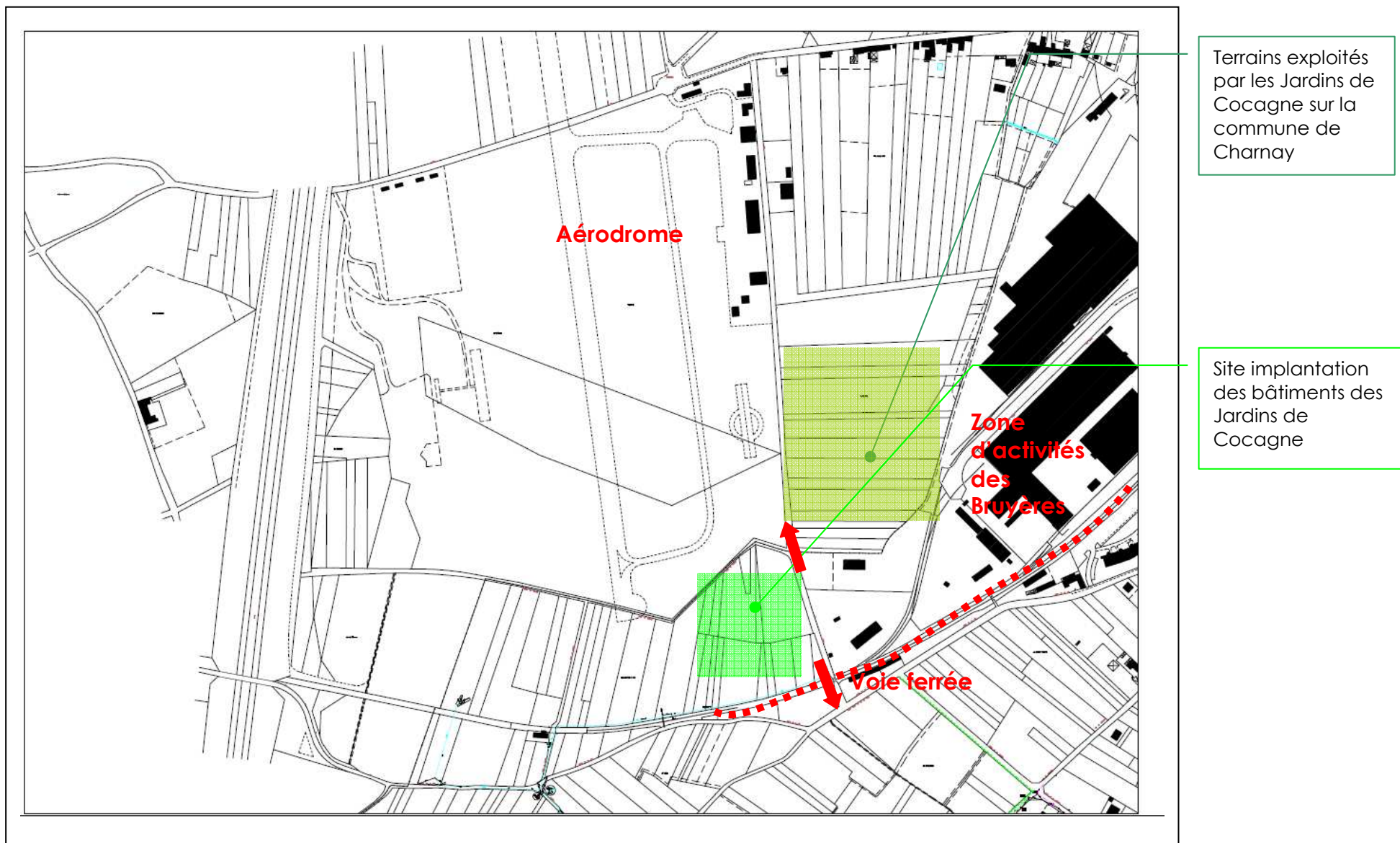
La seule possibilité en dehors de la ZAC Grand Sud, sur le territoire de Mâcon se situe au sud de l'aérodrome sur des terrains aujourd'hui cultivés classés en zone naturelle au PLU.

Accessibilité :

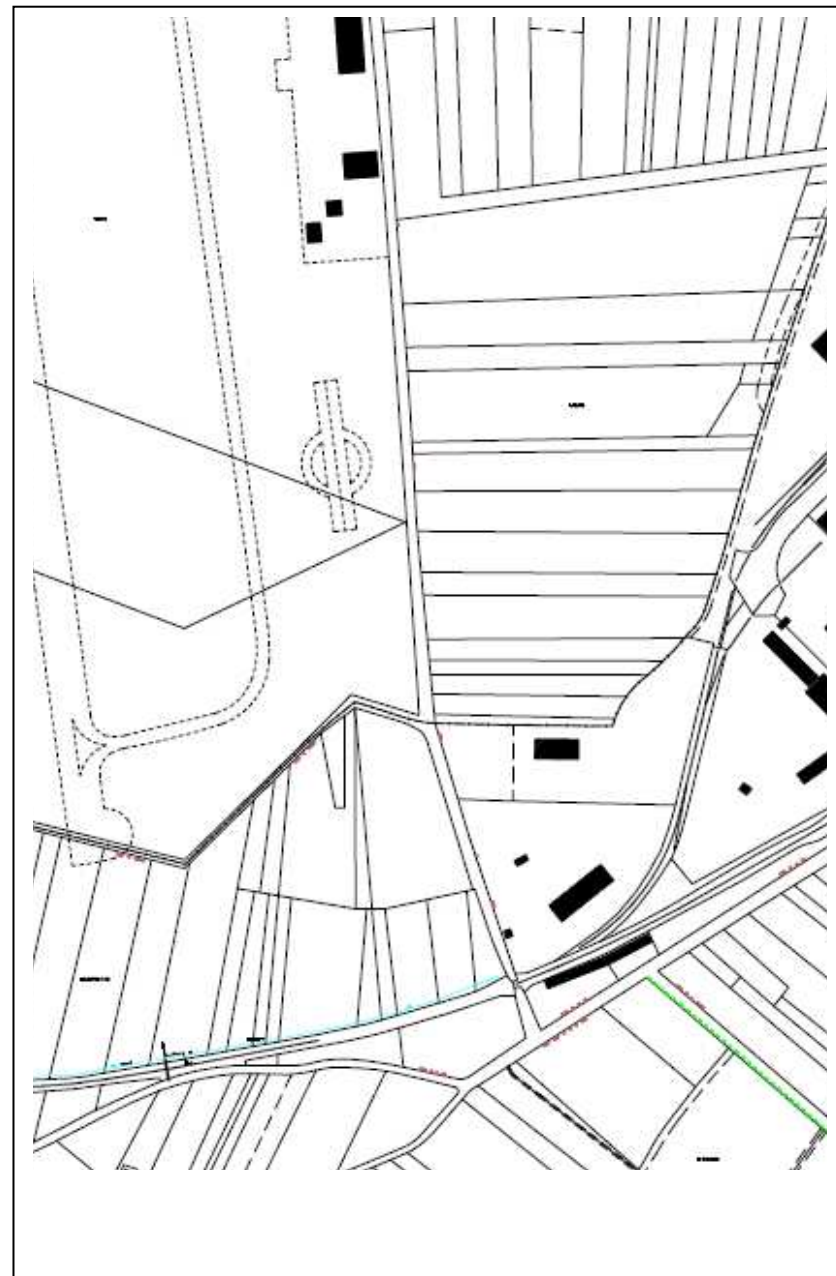
Ces terrains sont situés en bordure du Chemin de l'aérodrome, accessible au nord sur la commune de Charnay et au sud par le Chemin de la Lie en passant sous le pont de la voie ferrée.

Etat initial de l'environnement :

Il s'agit de terrains agricoles actuellement cultivés partiellement par deux agriculteurs, relativement plan sur la première partie nord, puis pentue jusqu'à la voie ferrée en talus qui constitue une rupture dans ce paysage. La seule structure paysagère se trouve de part et d'autre de cette voie ferrée, la totalité du site est vierge de toutes plantations.





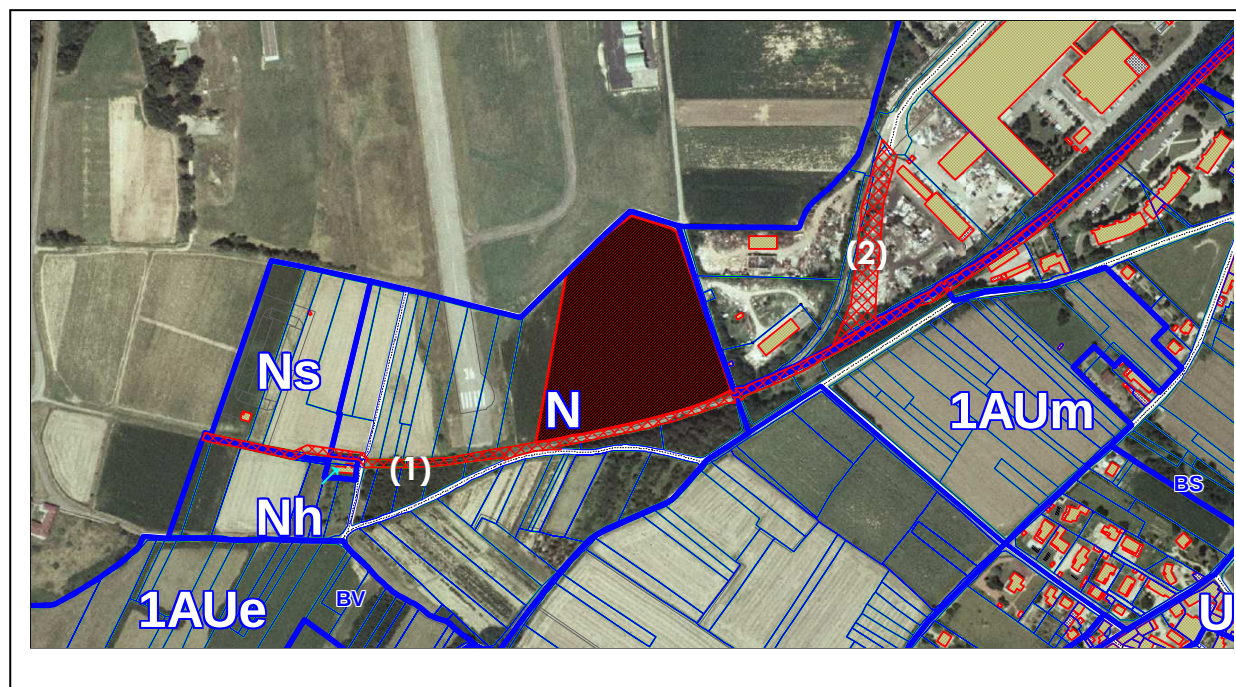


Les caractéristiques du PLU actuel

Ces terrains sont classés actuellement au PLU en **zone naturelle N**, donc par définition inconstructibles. Ce classement était plus caractérisé par son rôle d'entité naturelle entre la ZAC Grand Sud et l'aérodrome que par sa richesse faunistique ou floristique

Du fait de sa vocation, la zone naturelle ne permet que peu de transformations sur l'utilisation et l'occupation du sol. Celles-ci sont listées dans l'article 2 et prévoient essentiellement des aménagements et extensions sous conditions des constructions existantes, les installations pour l'exploitation pastorale et forestière, les ouvrages techniques, des aménagements légers pour l'accueil et l'information du public, et enfin les affouillements et exhaussements de sol répondant à des impératifs techniques compatibles avec le caractère de la zone tels que la lutte contre les inondations.

Ces terrains sont situés en limite d'une zone économique Ue qui couvre la zone d'activité des Bruyères. Deux emplacements réservés sont situés à proximité, l'un en limite sud relatif au transfert dans le domaine public communal de l'emprise de la voie ferrée Mâcon-Cluny pour la création de la liaison voie verte-voie bleue (1), l'autre plus à l'est pour la création d'une liaison entre la rue Ampère et la ZAC Grand Sud (2).

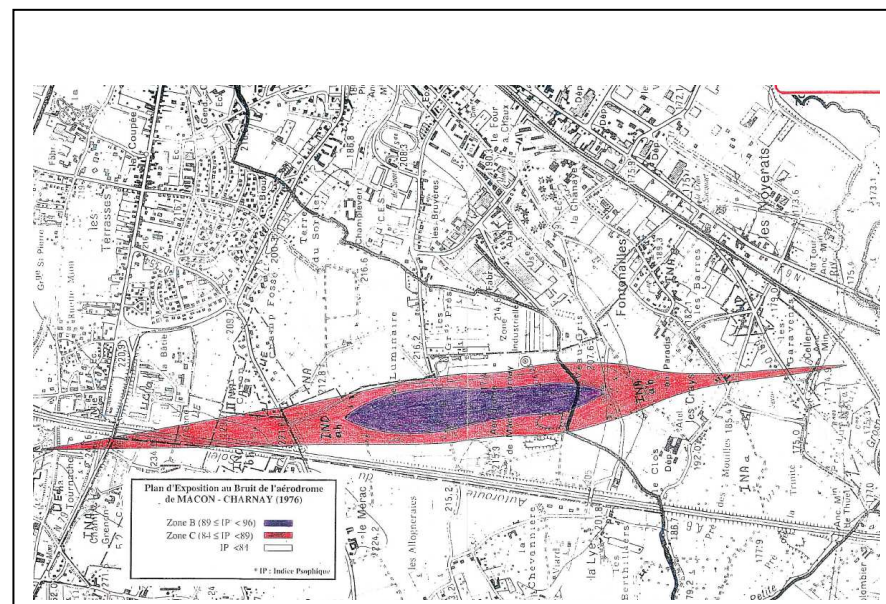
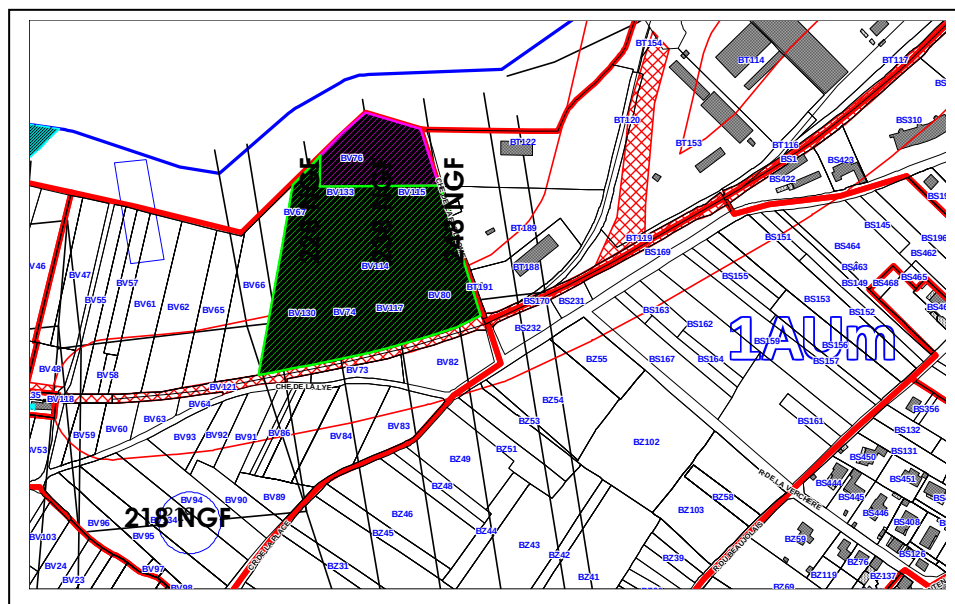


Contraintes d'aménagement

Les terrains sont touchés par les servitudes **PT1** relative aux transmissions radioélectriques concernant la protection des centres de réception contre les perturbations électromagnétiques, **T1** relative à la voie ferrée (laquelle devrait être mis à jour compte tenu du contexte actuel de cette voie) et **T5**, relative aux servitudes aéronautiques, de loin les plus contraignantes.

Servitudes aéronautiques: il s'agit d'une servitude de dégagement, les bâtiments projetés ne doivent pas excéder les altitudes définies au plan de servitude (228 NGF à 248 NGF). Le terrain naturel dans sa partie haute est à la cote 215 NGF, la hauteur du projet ne devra pas excéder 13 m. Un balisage sur les bâtiments pourra être demandé. Par ailleurs, le **plan d'exposition aux bruits aériens** a défini des zones dans lesquelles un traitement acoustique est exigé notamment pour les bâtiments d'habitation, les locaux d'enseignement et de soins et les locaux à usage de bureau ou recevant du public.

(Extrait annexe servitude T5 du PLU : référence du texte législatif qui a permis de l'instituer : Code de l'aviation civile, 1^{ère} partie, articles L 280.1 à L 280.5 (dispositions pénales) 2^e partie, livre II, titre IV, chapitre L.I article R 241.1 et 3^e livre, titre IV, chapitre II articles D 242.1 à D 242.14 Objet de la servitude et acte qui l'a instituée sur le territoire communal : Aérodrome de MACON-CHARNAY – arrêté du 19 décembre 1985)



La procédure de révision simplifiée

Choix de la procédure

Conformément à **l'article L. 123-13 du Code de l'urbanisme**, modifié par la loi Urbanisme et habitat et par la loi n°2009-179 du 17 février 2009, la procédure de révision simplifiée peut être mise en œuvre lorsque la révision:

- a pour seul objet la réalisation d'une construction ou d'une opération, à caractère public ou privé, présentant un intérêt général notamment pour la commune ou toute autre collectivité ;
- ou concerne un projet d'extension de zones constructibles qui ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable et ne comporte pas de grave risque de nuisance.

Cette procédure de révision simplifiée mise en œuvre porte sur un projet présentant un intérêt général, cela signifie que les changements à apporter au P.L.U. ne relèvent pas de la procédure de modification ou de révision.

Déroulement de la procédure

Le projet de révision simplifiée en application de l'article L 300-2 du code de l'urbanisme, a fait l'objet d'une concertation associant les habitants, les associations locales et les personnes concernées. Les modalités de cette concertation ont été fixées dans la délibération du 23 mars 2009.

L'ensemble du dossier de révision simplifiée a donné lieu à une réunion d'examen conjoint avec les personnes publiques associées : Etat, Conseil Général, Conseil Régional, chambres consulaires (Chambre de commerce, chambre d'agriculture, chambre des métiers), CAMVAL, SITUM, communes limitrophes intéressées.

Le compte rendu de cette réunion a été annexé au dossier d'enquête publique.

Par la suite le bilan de la concertation et le dossier de révision simplifiée ont été présentés au Conseil Municipal pour approbation. La révision simplifiée sur le site des Belouses du Bas respectent les grandes orientations édictées par le PADD.

Présentation du projet

L'association les Jardins de Cocagne

Le projet des Jardins de Cocagne de Mâcon a germé dans les années 1990, à partir d'une volonté commune de développer l'insertion sur la ville de Mâcon. Plusieurs actions étaient alors envisagées (ferme pédagogique, jardins familiaux, jardins d'insertion).

C'est finalement le maraichage biologique et la structure d'un Jardin de Cocagne qui a été retenue en 1997.

Les jardins de Cocagne aujourd'hui, sont composés de 7 salariés permanents, 25 personnes en contrats aidés, 250 adhérents en moyenne et 5 hectares de terrains cultivés. Cette association mène à la fois des actions sociales, éducatives mais aussi territoriales, citoyennes et environnementales.

Les Jardins de Cocagne travaillent en partenariat avec l'ANPE et des référents sociaux, mais également avec des espaces de formation partenaires (GRETA, AEFTI, IFPA, LUTILEA).

Le projet

Le projet comprend la construction de 3 bâtiments (1 administratif et vestiaire, 1 à usage d'accueil et de préparation, 1 hangar) d'environ 200m² chacun articulé autour d'une cour de service. La hauteur maximum de ces bâtiments au faitage est de 5,80m

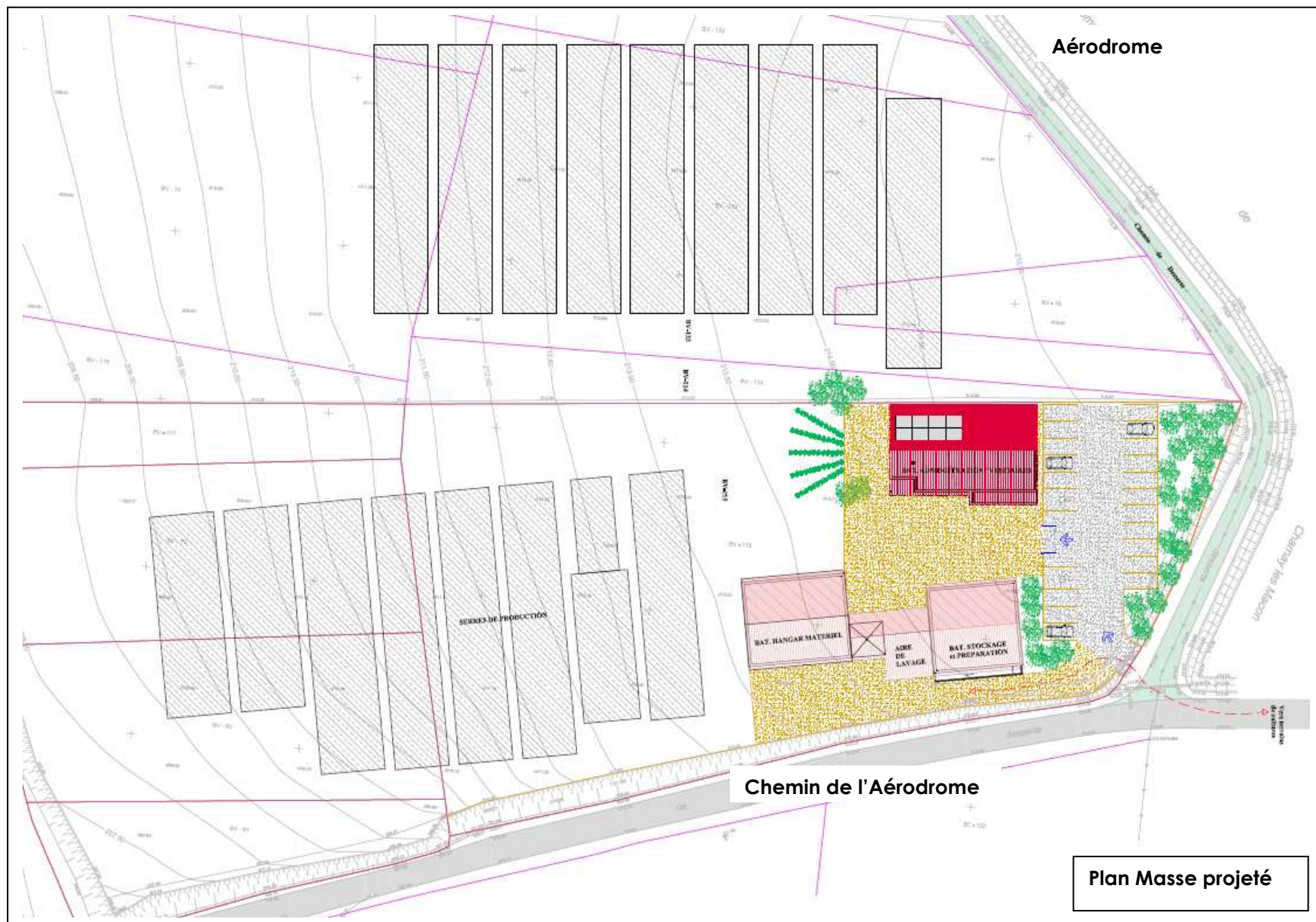
De volumétrie simple, les bâtiments seront traités avec des matériaux naturels (bardage bois et couverture tuile terre cuite) accompagnant la démarche écologique développée par les jardins de Cocagne et s'intégrant parfaitement dans l'environnement.

D'une façon générale, les matériaux de construction seront choisis pour obtenir une inertie d'enveloppe maximale qu'ils soient chauffés comme le bâtiment administratif, ou non comme le bâtiment de stockage.

L'énergie solaire pour le chauffage de l'E C S et la récupération des eaux de pluie font également partie de la panoplie technique qui sera mise en œuvre sur ce projet.

Les réseaux:

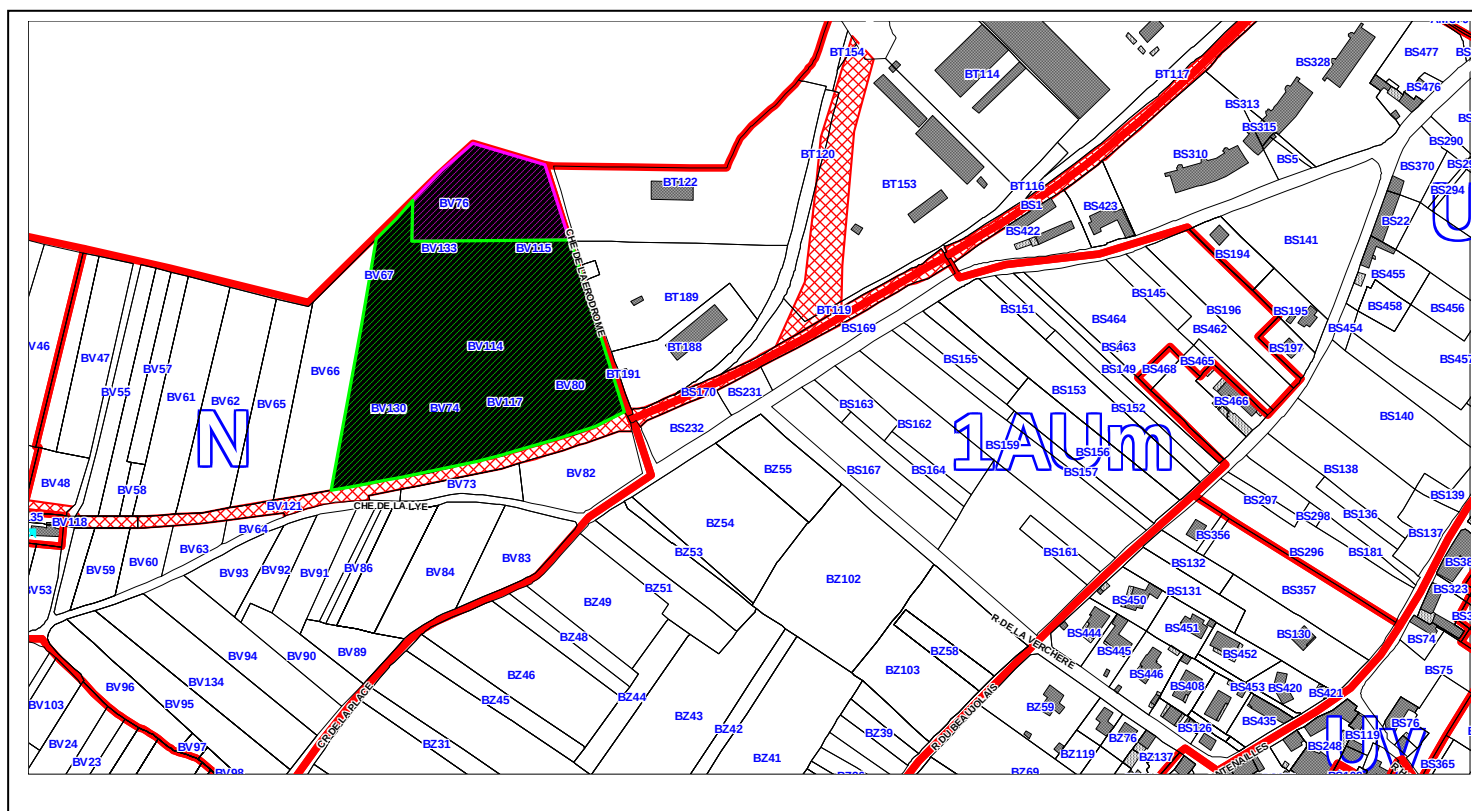
Les terrains sont desservis par l'eau (diamètre 250 en bas des terrains) et par l'électricité (présente sur le chemin de l'aérodrome), un assainissement individuel est prévu dans le cadre de ce projet.



Traduction dans le PLU

Le zonage actuel ne permet pas un aménagement de ce type sur le site. Il est proposé de classer la partie haute du terrain en zone économique Ue, afin de permettre la réalisation des bâtiments prévus. Le reste du tènement qui devrait voir la réalisation de serres et d'hangar agricole serait classé en zone agricole.

Le plan de zonage Mâcon 4 est modifié en ce sens.



Evolution du tableau de zonage

	<u>PLU approuvé</u> Superficie (ha)		<u>PLU modifié</u> Superficie (ha)		%
Zones urbaines	Ua	60	Ua	60	2%
	Uc	226	Uc	226	8%
	Uf	49	Uf	49	2%
	Um	222	Um	222	8%
	Up	197	Up	197	7%
	Uv	35	Uv	35	1%
	Ue	496	Ue	496,4	18%
Total U		1285		1285,4	48%
Zones à urbaniser	1AU...	94	1AU...	94	3%
	1AUe	26	1AUe	26	1%
	2AU	65	2AU	65	2%
	2AUe	30	2AUe	30	1%
Total AU		215		215	8%
Zones agricoles	A	179	A	181	7%
	Aa	112	Aa	112	4%
Total A		291		293,1	11%
Zones naturelles	N	818	N	815,5	32%
	NI	76	NI	76	2%
	Nh	9	Nh	9	0%
	Ns	10	Ns	10	0%
Total N		913		910,5	34%
TOTAL		2 704		2 704	100%