

## **MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

Conformément à l'article L153-36 du code de l'urbanisme



### **1d – Additif au rapport de présentation Dossier d'approbation**

<b>PLU approuvée le 17 mars 2014</b>
<b>Modification simplifiée n°1 approuvée le 14 décembre 2015</b>
<b>Modification N°1 approuvée le 29 mai 2017</b>
<b>Révision avec examen conjoint N°1 approuvée le 29 mai 2017</b>

Vu pour être annexé à notre arrêté en date du :	Modification approuvée le
Le Maire,	



# SOMMAIRE

<b>CONTEXTE REGLEMENTAIRE</b>	<b>1</b>
<b>1. PRESENTATION GENERALE</b>	<b>2</b>
<b>2 – LE CONTEXTE DE LA MODIFICATION</b>	<b>7</b>
<b>3 – MODIFICATION DE L’OAP</b>	<b>12</b>
<b>4 – INCIDENCES DU PROJET SUR L’ENVIRONNEMENT</b>	<b>22</b>
<b>5 - CONCLUSION</b>	<b>25</b>





### La modification

---

#### **Article L153-31:**

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

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

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

*3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.*

*4° 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. »*

Les évolutions envisagées ne correspondant pas aux éléments visés ci-dessus, une procédure de modification est engagée selon l'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. »*

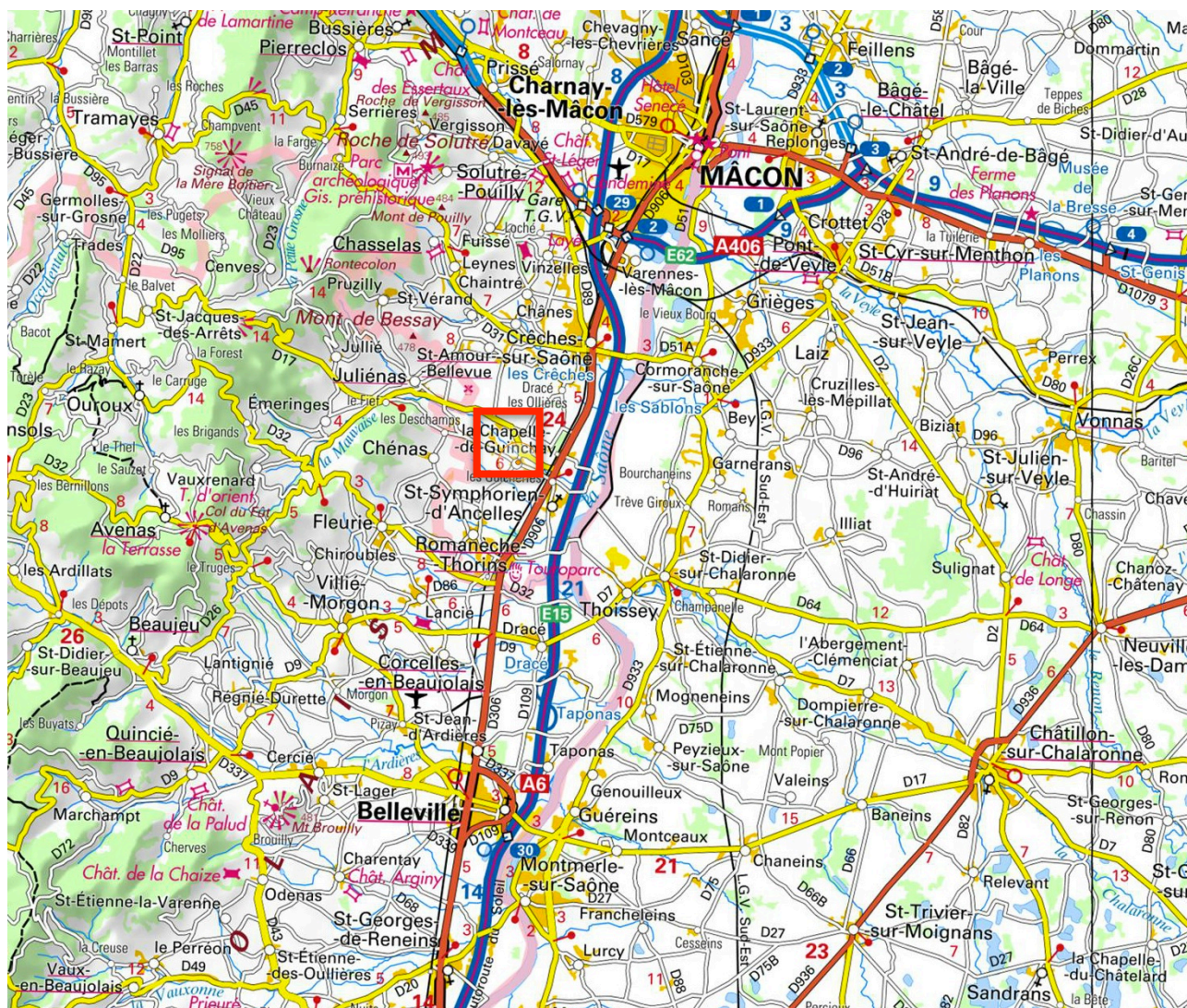
Il est soumis à enquête publique, selon article **L153-41** :

*« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier 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 résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ; 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ; 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser. »*

# 1. Présentation générale

## La situation

La commune de La Chapelle de Guinchay se situe dans le département de la Saône et Loire à environ 15 km de la ville de Mâcon. Elle fait partie de la communauté de communes du Mâconnais Beaujolais.



Source : [www.geoportail.fr](http://www.geoportail.fr)

## Historique du document d'urbanisme

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de La Chapelle de Guinchay a été approuvé en mars 2014.

Une première modification simplifiée portant sur la correction d'erreurs matérielles et quelques évolutions règlementaires a été approuvée le 14 décembre 2015.

Une Révision avec examen conjoint portant sur la suppression d'un espace boisé classé a été approuvée le 29 mai 2017.



Une modification portant sur une évolution réglementaire de la zone UX a été approuvée le 29 mai 2017.

## **Les raisons de la modification**

---

### 1° Modification de l'orientation d'aménagement et de programmation

La commune de **LA CHAPELLE DE GUINCHAY** a approuvé son PLU en 2014.

Le PLU, dans son règlement graphique, propose plusieurs zones ouvertes à l'urbanisation pour le développement de l'habitat. Ces zones font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation indiquant des prescriptions sur l'aménagement de ces zones.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017, la commune de La Chapelle de Guinchay est devenue membre de la Communauté d'Agglomération « Mâconnais-Beaujolais Agglomération ».

La nouvelle appartenance de la commune de La Chapelle de Guinchay à une intercommunalité de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15000 habitants l'a rendue assujettie aux obligations de l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SUR) en matière de logements sociaux.

La commune de La Chapelle de Guinchay n'étant pas considéré comme appartenant à un territoire en tension, son obligation est d'atteindre 20% de son parc de résidence principales en logements sociaux d'ici 2025.

Pour pouvoir répondre à ces nouvelles obligations, il apparaît nécessaire de faire évoluer les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) des zones 1AU

C'est pourquoi la commune souhaite modifier son PLU.

### 2° Création d'un emplacement réservé

La commune souhaite pouvoir créer des stationnements le long de la RD166 à l'entrée Ouest du centre bourg et à proximité du collège.

L'emprise publique n'est aujourd'hui pas suffisante, c'est pourquoi la commune souhaite dessiner un emplacement réservé pour création de places de stationnement le long de la RD166.

## **La procédure de modification**

---

Ce projet alliant mixité et diversité du logement s'inscrit dans la continuité du Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune.

Les évolutions du Plan Local d'Urbanisme qu'ils entraînent peuvent donc s'inscrire dans une procédure de **modification** du PLU telle qu'elle est prévue par l'article L153-36 puisque l'évolution du document n'aura pas pour effet de :

- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle ou forestière,
- 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.

## **Le déroulement de la procédure de modification**

---

Après notification du dossier aux Personnes Publiques Associées, le dossier a été mis à disposition du public pendant une durée de 15 jours, du jeudi 6 décembre 2018 au vendredi 21 décembre 2018.

Trois Personnes Publiques Associées ont fait connaître un avis sur le dossier : la Direction Départementale des Territoires, la Chambre d'agriculture de Saône et Loire et l'Institut National de l'Origine et de la Qualité. La communauté MBA ayant communiqué son avis le 27 décembre 2008, soit 6 jours après la fin de l'enquête publique, le commissaire enquêteur n'a pas pu porter, sur le registre, l'avis de la communauté MBA.

Lors de la mise à disposition du public, 3 avis ont été portés sur le registre, auxquels nous ajoutons l'avis de la communauté MBA transmis le 27 décembre 2018.

## **AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES**

### **Avis de la Direction Départementale des Territoires**

La Direction Départementale des Territoires émet un avis favorable sur le projet en précisant qu'il permettra à la commune de poursuivre son développement en répondant à ses nouvelles obligations en matière de logements sociaux.

Toutefois, la Direction Départemental des Territoire souhaite une meilleure identification graphique de l'OAP, qu'il s'agisse de l'espace paysager à créer le long de la limite sud du secteur sud, des maillages piétonniers et des traits verts, de la légende du graphique de l'OAP, et de l'emplacement réservé n°9 qui ne figure pas sur l'OAP et qui n'apparaît pas sur tous les plans. La Direction Départementale des Territoire demande également de préciser le traitement paysager le long de cet emplacement réservé.

***Discussion de l'avis*** : pour améliorer l'identification graphique de l'OAP, une reprise de celle-ci a été effectuée notamment en ce qui concerne le traitement paysager de la frontière entre l'espace rural et l'espace construit, secteur sud de l'OAP. L'emplacement réservé n°9 ne doit pas figurer sur l'OAP, il est visible sur le plan de zonage et le cahier des emplacements réservés.

### **Avis de la Chambre d'agriculture de Saône et Loire**

Les modifications envisagées dans le projet ne portant pas atteinte à l'économie générale du Plan Local d'Urbanisme et n'ayant pas d'impact sur les surfaces à vocation agricoles et forestières, la Chambre d'agriculture de Saône et Loire n'a aucune objection à émettre sur le projet. Elle ajoute que les modifications permettront une densification de l'habitat sur une même surface constructible.

### **Avis de l'Institut National de l'Origine et de la Qualité**

L'INAO ne s'oppose pas à ce projet.

Toutefois, elle précise et regrette que le secteur de l'OAP soit inclus dans l'aire parcellaire délimitée de l'Appellation d'Origine Protégée (AOP) « Beaujolais ». Cependant, la modification n°2 n'a pas d'incidence supplémentaire sur les zones naturelles et agricoles.

## **Avis de la communauté Mâconnais-Beaujolois Agglomération**

Dans son courrier, elle souligne que la commune n'est à ce jour pas concernée par le programme local de l'habitat en cours pour les communes de l'ex-CAMVAL. Toutefois, elle spécifie qu'il conviendra à terme de s'assurer de la comptabilité du PLU avec le nouveau PLH qui devrait être approuvé au cours de l'année 2019. Par ailleurs, elle ajoute qu'une augmentation de 60 logements par rapport aux 263 prévus ne semble pas en rapport avec l'objectif annoncé de logements sociaux (30% de 260 et non de 320 logements). Avec prise en compte de ces remarques, correction ou modifications de rédaction éventuelles, la communauté MBA émet un avis favorable au projet de modification de PLU.

## **OBSERVATIONS FAITES LORS DE LA MISE À DISPOSITION DU PUBLIC**

5 observations ont été formulées lors de la mise à disposition du dossier.

Monsieur AGOINET du Groupe « AST Groupe », constructeur, promoteur et aménageur, dont le siège social est situé à Décines (69), souhaite avoir des informations sur la modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation, objet de l'enquête.

**Discussion de l'observation** : le maître d'ouvrage mentionne à Monsieur AGOINET du Groupe « AST Groupe » que des contacts sont en cours avec des opérateurs pour la mise en œuvre des projets mentionnés dans l'OAP.

Madame Paulette ECHALLIER, domiciliée au 123 rue des Vavres, Champbaudet, 01540 St Julien sur Veyle, est propriétaire des parcelles 107, 108 et 109 situées le long de la RD166 au lieu-dit « les Condemines » à la Chapelle de Guinchay. Ces parcelles, en bleu sur le plan cadastral ci-contre, sont classées en zone A. Madame ECHALLIER souhaite le classement en zone constructible de ces trois parcelles. Il est à noter que ces tènements ne sont pas inclus, mais situés à environ 200 mètres de la zone 1AUr de l'OAP en jaune sur le plan.



Si l'observation de madame ECHALLIER ne concerne pas stricto sensu l'objet de la modification n°2 du PLU, il n'en est pas pour autant inintéressant dans le cadre de l'évolution croissante et positive du couple « démographie / urbanisation » de la commune.

**Discussion de l'observation** : le maître d'ouvrage confirme que la modification n'a pas pour objet de modifier la constructibilité de parcelles situées en zone Agricole. Il émet donc un avis défavorable à la demande de madame ECHALLIER.

Monsieur Alain DESPLANCHE, membre de l'association gestionnaire de l'EHPAD privé « le Bocage ». Cet EHPAD en cours de travaux d'agrandissement réfléchis à acquérir dans le périmètre de la zone 1AUr de l'OAP une bande de terrain pour y aménager un parking.

**Discussion de l'observation** : il est à noter que la construction de l'EPA en cours est réalisée sur l'ancien parking du Bocage. Ce parking avait été aménagé par la commune pour permettre le stationnement du personnel de cet établissement et des visiteurs. La suppression partielle de ce parking risque en effet de poser des problèmes de stationnement aux abords de l'EHPAD du Bocage. L'OAP ne permettra pas dans sa définition actuelle de réaliser un parking public. L'avis du maître d'ouvrage est donc un avis défavorable suite à la demande de monsieur DESPLANCHE.

Monsieur Jacques RAVINET qui a pris connaissance du contenu du dossier de modification du PLU par téléchargement à partir du site de la commune. Il souhaite avoir des informations sur la genèse qui justifie la modification n°2 du PLU. Des précisions lui ont été apportées sur l'origine de la démarche par le commissaire enquêteur.

**Discussion de l'observation** : les échanges n'appellent pas d'observation de la part du maître d'ouvrage.

Monsieur Daniel PASSOT souhaite avoir des précisions quant à l'acquisition ou non des parcelles situées dans la zone 1AU de l'OAP.

**Discussions de l'observation** : des précisions seront données ultérieurement concernant la dimension foncière de l'OAP, en lien avec les propriétés de monsieur PASSOT.

## **CORRECTIONS APORTEES AU DOSSIER AVANT APPROBATION**

Le commissaire enquêteur émet un avis favorable relatif aux dispositions de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de La Chapelle de Guinchay.

Cet avis n'est assorti d'aucune réserve.

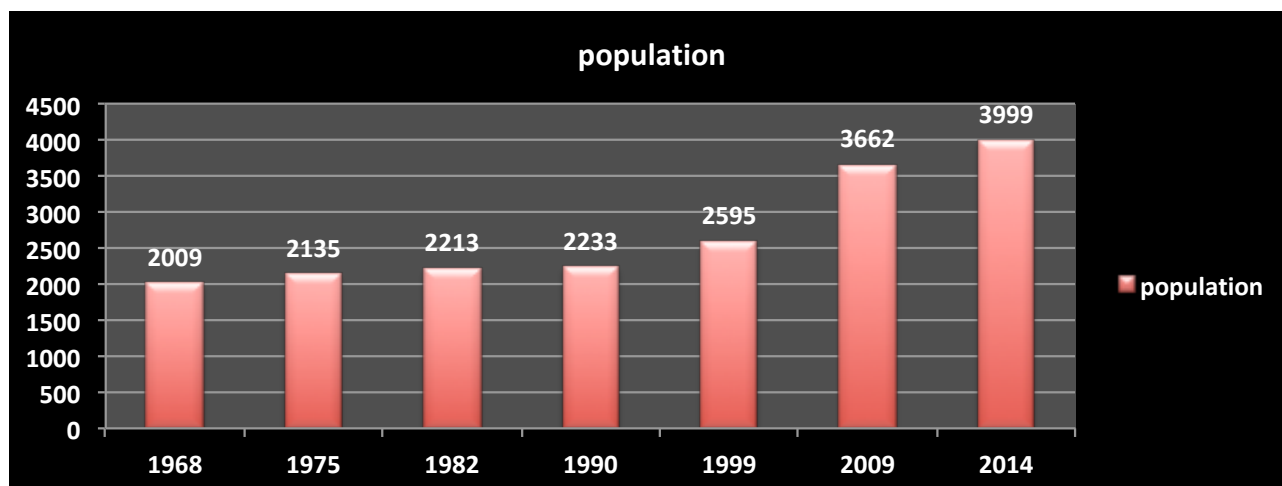
Le commissaire enquêteur recommande au maître d'ouvrage, lors de l'élaboration définitive de son projet en général et de l'OAP en particulier, plus de précision et de cohérence sur les plans, schémas et autres documents qu'il serait susceptible de mettre à disposition des Personnes Publiques et de ses Administrés.

### Corrections :

Les légères anomalies énumérées dans le rapport du commissaire enquêteur ont été rectifiées et/ou précisées de même que les souhaits formulés par la Direction Départementale des Territoires ont fait l'objet d'une reprise de l'OAP sur certains points.

## 2 – Le contexte de la modification de l’OAP

La commune de La Chapelle de Guinchay a connu un fort développement au cours des dernières décennies.



Chiffres INSEE

Ce développement a été particulièrement fort dans les années 1999 – 2009, ce qui avait conduit la commune à mettre son PLU en révision afin de mieux maîtriser cette croissance qui avait atteint une valeur annuelle de plus de 3,5%.

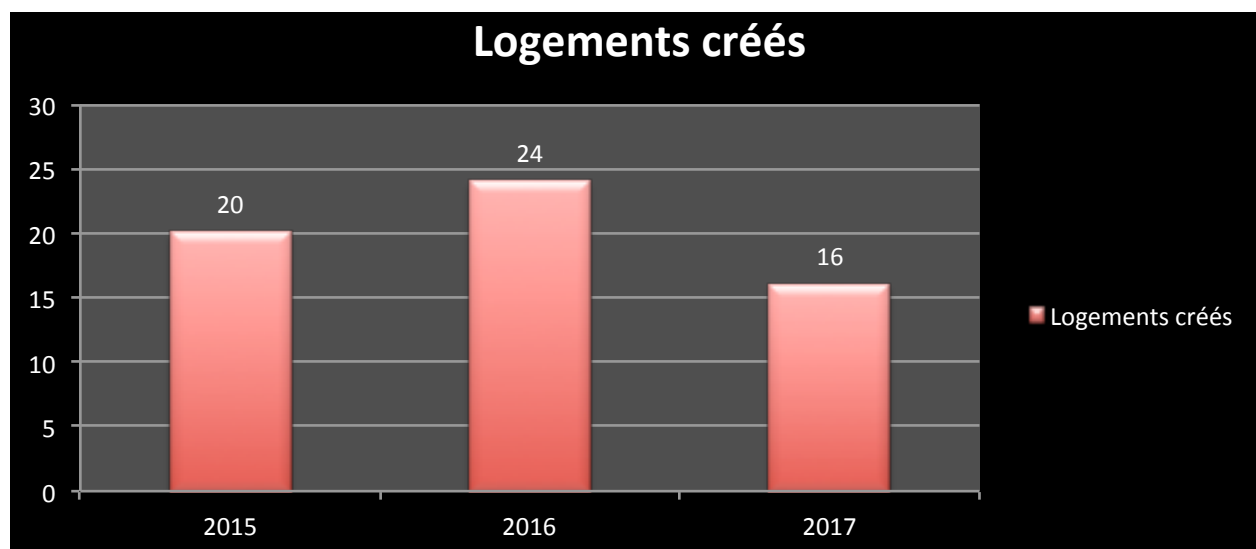
Ainsi, le PADD propose un objectif de croissance de la population d’environ 1% par an, soit **4539 habitants** à l’horizon 2026.

En 2015, la commune avait **4052** habitants. Elle est donc, peu ou prou, dans le rythme envisagé par le PADD, dont il faut rappeler qu’il constituait un fort ralentissement par rapport aux rythmes des années précédentes.

### Le PADD et le développement des logements

D’autre part, le PADD, pour accompagner cette croissance, se basait sur la création d’environ 20 logements nouveaux par an.

Les chiffres SITADEL pour les trois dernières années donnent les résultats suivants :

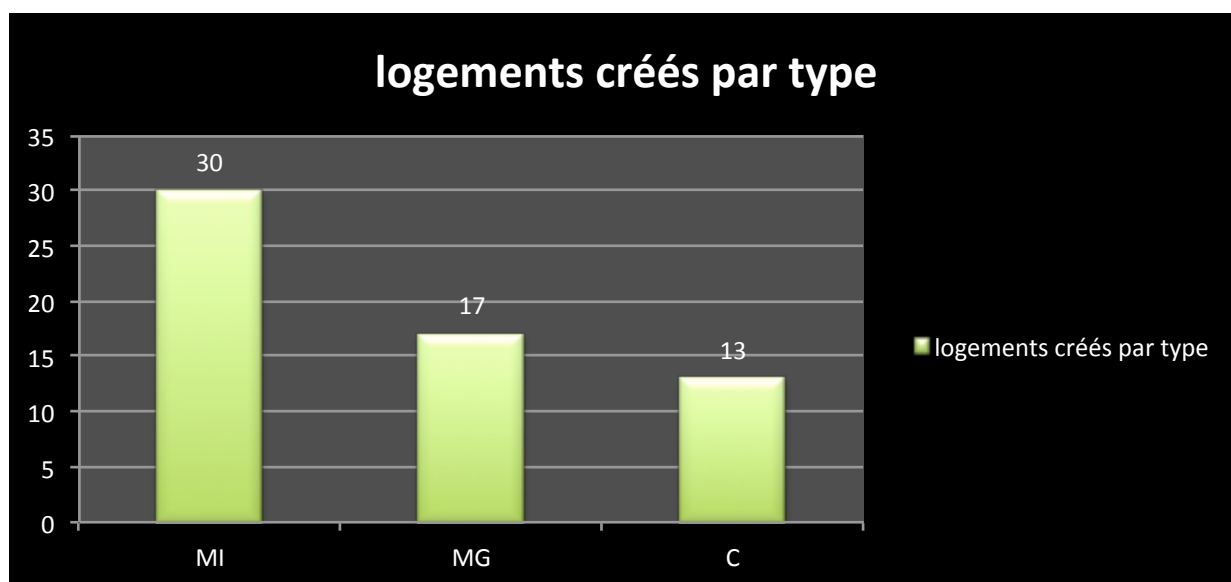


Chiffres Sitadel

Là encore, on peut constater que le rythme de construction de logement est en cohérence avec ce que prévoyait le PADD.

Le PADD prévoyait aussi une augmentation du nombre des logements intermédiaires en imaginant une production qui pourrait représenter 45% des logements, alors que les collectifs représenteraient 20% et l'individuel 30%...

Sur cette dernière période 2015/2017 la répartition a été la suivante :



Chiffres Sitadel

Ce tableau montre que le nombre de collectif créé correspond à la proportion souhaitée dans le cadre du PADD. En revanche, la proportion de logements intermédiaires correspondant à des parcelles plus petites est beaucoup moins forte que ce qui avait été imaginé (soit 28%) et le nombre de logements individuels est plus fort.

### La loi SRU et le logement social

Depuis l'approbation de la révision du PLU, la commune de La Chapelle de Guinchay est devenue membre de la Communauté d'agglomération « Mâconnais-Beaujolais Agglomération », née le 1<sup>er</sup> janvier 2017 de la fusion de la Communauté d'Agglomération du Mâconnais-Val de Saône et de la Communauté de Communes du Mâconnais Val de Saône.

La nouvelle appartenance de la commune de La Chapelle de Guinchay à une intercommunalité de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15000 habitants l'a rendue assujettie aux obligations de l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) en matière de logements sociaux.

La commune de La Chapelle de Guinchay n'étant pas considéré comme appartenant à un territoire en tension, son obligation est d'atteindre 20% de son parc de résidences principales en logements sociaux d'ici 2025.

Selon les chiffres donnés par les services de l'Etat dans le cadre de l'application de la loi SRU, au 1<sup>er</sup> janvier 2017, la commune comptait **1559** résidences principales, dont **140** logements sociaux, soit **8,9%** du parc de logement...

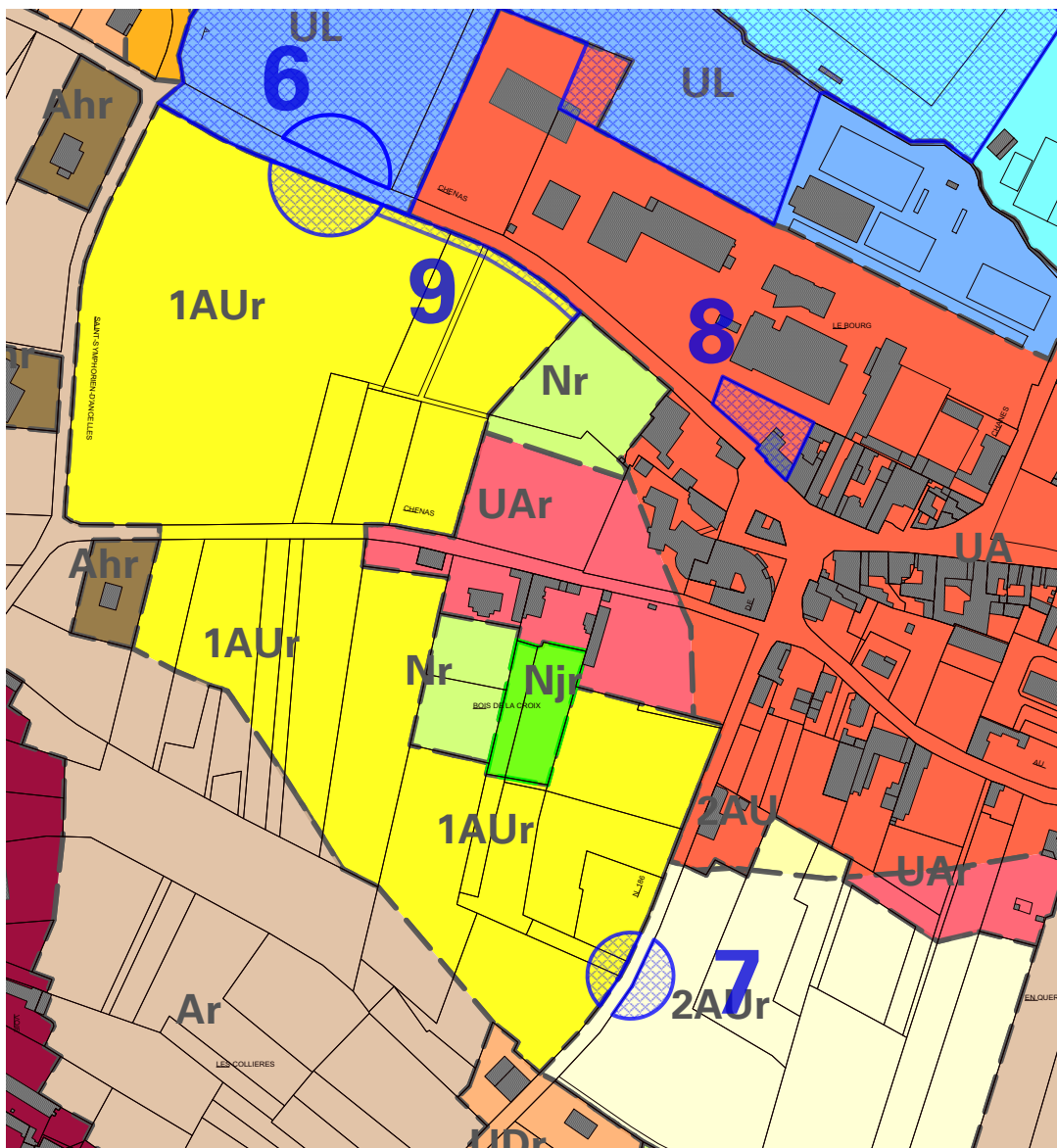
Pour atteindre le niveau de 20% au regard du parc de logement 2017, il lui faudra donc construire environ 170 logements sociaux d'ici 2025...



Cette obligation nouvelle a conduit la commune de La Chapelle de Guinchay à se réinterroger sur les zones A Urbaniser prévues dans son PLU afin de se donner les moyens d'augmenter la production de logements sociaux.

### Les zones A Urbaniser du PLU de La Chapelle de Guinchay

Les zones à urbaniser du PLU de La Chapelle de Guinchay ont été dessinées autour du centre bourg à proximité des services et équipements.



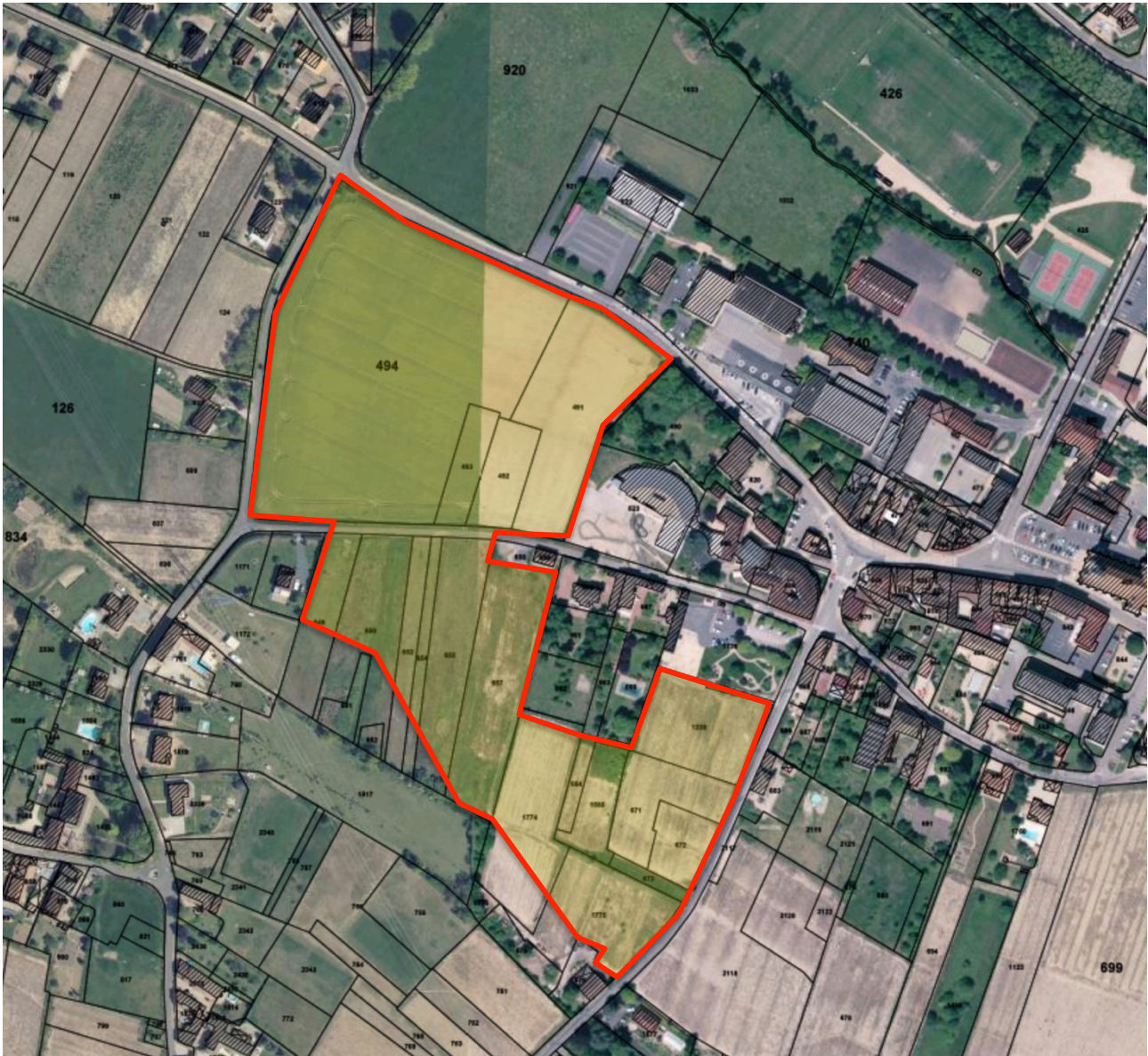
Extrait du plan de zonage 1/2500°

Ces zones représentent environ 6,2 hectares en pente descendante vers le Sud.

Ce secteur est classé en zone **1AUr** « zone de développement à vocation d'habitat à court terme et soumis au risque de ruissellement viticole ».

Il pourra être desservi au Nord depuis la RD 166 (l'emplacement réservé N°6 est prévu pour aménagement d'un carrefour) et par la RD 186 à l'Est (l'emplacement réservé N°7 est prévu pour un aménagement de carrefour).

La zone est recoupée en deux par une voie communale qui la sépare en une partie Nord et une partie Sud.



Sur cet ensemble de terrains, le PLU prévoit la possibilité de créer environ 90 logements avec environ :

- 18 logements collectifs,
- 40 logements intermédiaires ou groupés,
- 32 logements individuels.

Sur l'ensemble des logements, il est demandé 20% de logements sociaux, soit **18 logements**.

Afin de pouvoir augmenter le nombre de logements sociaux à produire sur ce secteur tout en conservant la notion de mixité sociale et de diversité de l'offre de logement du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU, la présente modification prévoit de jouer sur deux éléments :

- demander une plus grande densité afin d'augmenter le nombre de logements produits

- prévoir un pourcentage plus élevé de logements sociaux

La densité prévue par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) varie entre 13,5 logements/ha au Sud et 15,5 logements/ha au Nord.

La présente modification prévoit une densité qui sera autour de 24 logements/ha. qui permettra d'imaginer la réalisation d'environ 150 logements sur l'ensemble des zones AU, soit une augmentation du potentiel de logements d'environ 60 par rapport au PLU actuel.

Parallèlement, l'augmentation du pourcentage de logement sociaux qui pourrait être au minimum de 50%, permettra de prévoir environ **75 logements sociaux** à terme sur ce secteur.

## **Le projet et le PADD**

---

Le projet prévoit une augmentation de **60** logements par rapport aux **263** prévus par le PADD pour la période 2014/2026, soit une augmentation d'environ 23%.

Plus concrètement, on notera que 60 logements correspondent à la production d'environ 3 années, ce qui revient à avoir un PLU dont l'horizon est plutôt 2029 que 2026, soit un horizon à une dizaine d'année par rapport à la date de cette modification.

En ce sens, la modification reste dans l'esprit du Projet d'Aménagement et de Développement Durable qu'elle respecte quant au développement envisagé et qu'elle approfondit dans la recherche d'une meilleure consommation de l'espace pour le développement urbain.

Pour ce qui est de la part de logements sociaux, le projet est donc basé sur la production d'environ **260 logements dans les 12/13 ans à venir dont 75 logements sociaux**.

Cette production de 75 logements ne permet pas de rattraper le retard indiqué ci-dessus quant aux exigences de l'article 55 de la loi SRU, mais montre la volonté de la commune de le combler puisqu'elle prévoit qu'au moins 30% des logements à produire seront des logements sociaux.

Toutefois, afin d'éviter une augmentation trop rapide du nombre de logements créés, il sera nécessaire de prévoir une règle de programmation dans le temps de l'aménagement des 6,2 hectares de la zone 1Aur.

## **Conclusion**

---

Pour atteindre les objectifs exposés ci-dessus, la modification prévoit donc de faire évoluer l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de la zone 1Aur.



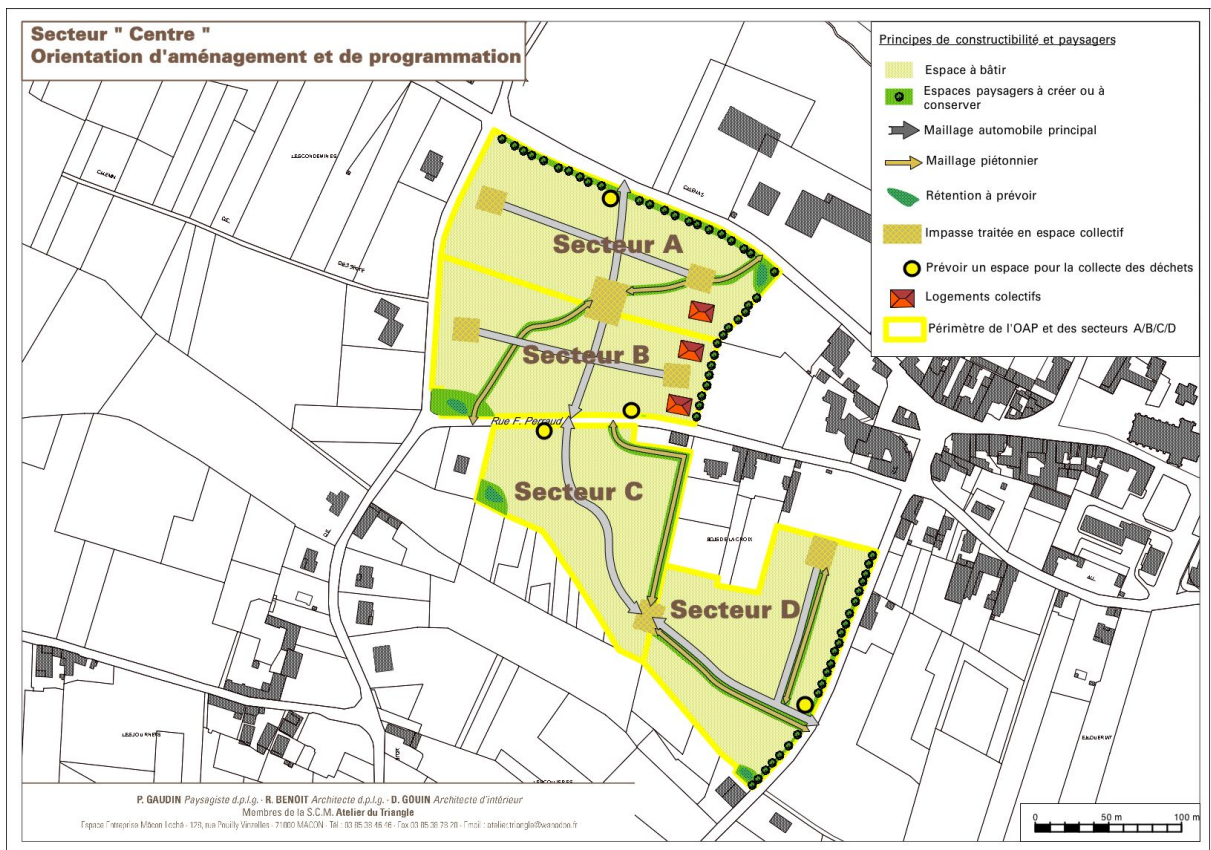
### 3 – La Modification de l’OAP

#### L’Orientation d’Aménagement et de Programmation du PLU approuvé en 2014

L’OAP de la zone 1Aur est basée sur les grands principes suivants :

- L’urbanisation est prévue en quatre secteurs précisément dessinés,
- La densité moyenne est d’environ 15 logements/ha,
- Une répartition précise entre maison individuelle, maison groupée et collectif est donnée pour chaque secteur,
- Un positionnement précis est donné pour le collectif,
- Un maillage viaire est prévu reliant, à terme, la RD 166 et la RD 186,

Le schéma global de l’OAP du PLU de 2014 est le suivant :



L’OAP du PLU de 2014

Or, depuis l’approbation du PLU, divers projets ont été développés sur ce secteur, montrant que ces principes, justes sur le fond, étaient ici déclinés d’une manière mal adaptée à la réalité du terrain au niveau du foncier (problème d’un découpage trop précis des secteurs), au nouveaux besoins de la commune en matière de logement social et à la demande en matière de type de logements.

La modification prévoit donc de faire évoluer cette OAP en conservant les principes d’organisation générale de l’aménagement, de mixité sociale, de diversité de l’offre et de maîtrise de la consommation de l’espace, en y apportant les souplesses nécessaires pour ne pas rendre difficile la réalisation d’opération d’aménagement et la construction de logements.

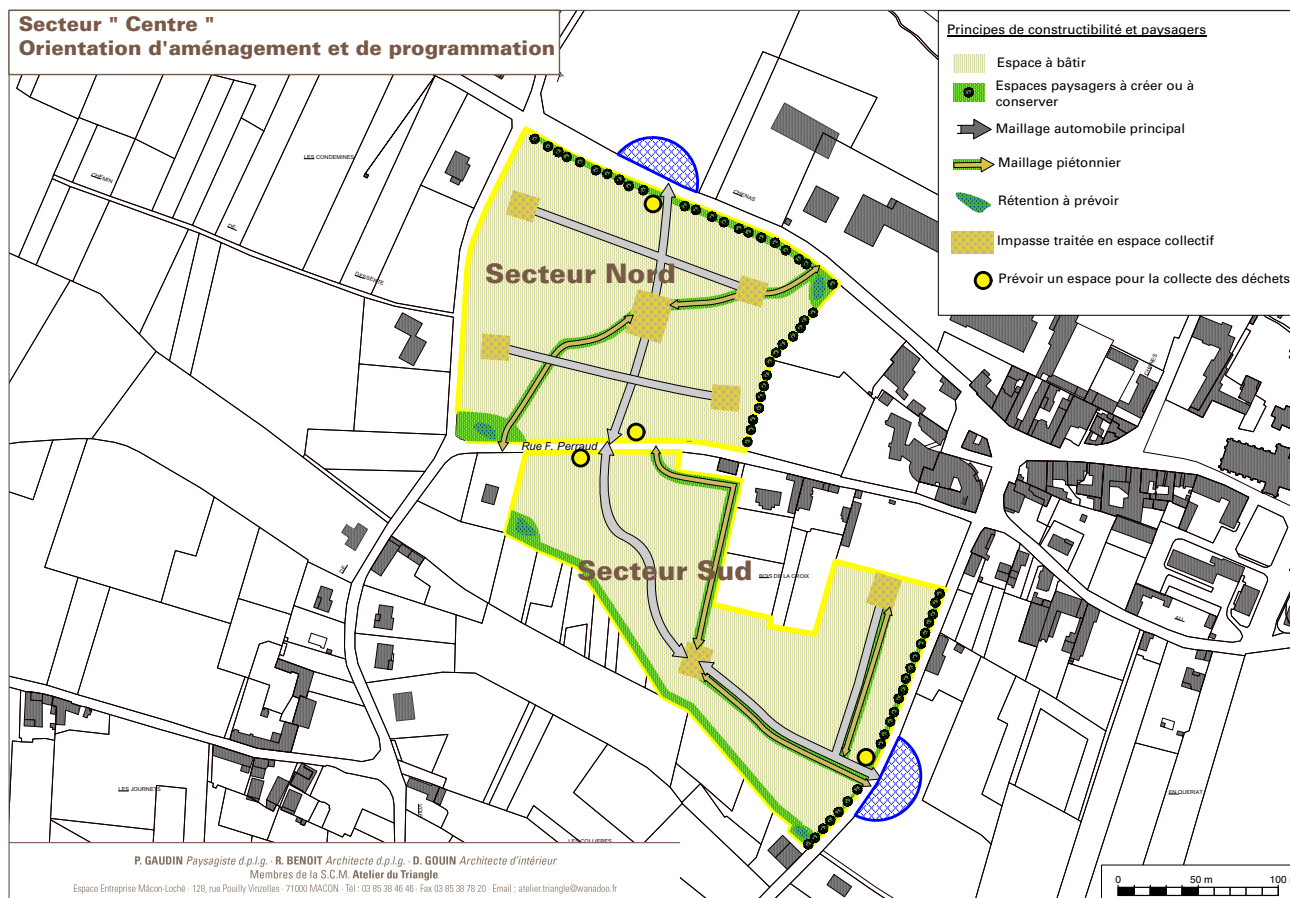
## La modification de l'OAP

Les évolutions proposées portent sur les points suivants :

- L'OAP est divisé en deux grands secteurs correspondant au découpage « physique » opéré par la voie communale : un secteur Nord et un secteur Sud,
- L'OAP admet qu'une opération puisse être autorisée si elle concerne au moins 25% de la superficie du secteur dans la mesure où elle ne rend pas inaménageable une autre partie de la zone ; ou si elle concerne le reste de la zone.
- L'OAP donne un objectif en terme de « densité » de logement (20 à 30 logements/ha) et ne donne plus un nombre précis de logements à produire.
- L'OAP donne une règle de mixité des types de logement, mais sans déterminer le nombre exact de chaque type de logement.
- L'OAP conserve l'obligation de prévoir le traitement des eaux pluviales à l'échelle de l'opération.
- L'OAP conserve la règle du maillage viaire à créer entre la RD 166 et la RD 186.
- L'OAP établit une règle de programmation dans le temps entre le secteur Nord et le secteur Sud en prévoyant de commencer par le secteur Sud qui est en contrebas ce qui est logique par rapport aux réseaux.

## Le nouveau schéma de l'OAP

Sur ces bases le nouveau schéma de l'OAP est le suivant :



## **Les nouveaux principes de l'OAP**

Sur la base du texte actuel de l'OAP, les évolutions apportées aux principes de l'OAP seront les suivantes.

(en ~~rouge barré~~ apparaissent les textes supprimés et en **rouge gras** les textes ajoutés)

## **A. CONDITIONS D'AMENAGEMENT**

### **A1. Mettre en valeur l'environnement, le paysage, les entrées de villes et le patrimoine**

#### Objectif 1 – Rétention ou infiltration

**Obligation** : L'opération d'aménagement doit prévoir à son échelle des dispositifs de rétention collective ou d'infiltration pour limiter les débits de rejets au milieu naturel ou dans les réseaux d'eaux pluviales.

*(les implantations de dispositif de rétention et/ou d'infiltration indiqués sur le schéma d'orientation d'aménagement sont donnés à titre exclusivement indicatif. Ils ne préjugent pas des volumes et des implantations à prévoir par l'aménageur).*

Lorsque les dispositifs collectifs de rétention et/ou d'infiltration sont à ciel ouvert (noue le long de la voie de desserte générale, par exemple), ils doivent être traités de manière paysagère, avec des essences locales. Ils doivent être inscrits dans la continuité de la trame paysagère du secteur aménagé.

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

- Etre enherbés sur toute leur surface ;
- Bénéficier de plantations d'arbres d'espèces locales sur leurs abords lorsqu'ils sont en lien avec la trame verte,
- Avoir une pente de talus la plus faible possible (en fonction de leur volume mais toujours inférieure à 30%)
- Avoir une profondeur maximum de 1,5 m.
- Ne pas être fermés par une clôture

**Recommandation** : les bassins doivent pouvoir participer des espaces collectifs de promenade et des cheminements piétons.

#### Objectif 2 – Paysager la frontière entre espace rural et espace construit

**Obligation** : L'aménagement prévoira une haie et des arbres comme noté dans le schéma. Pour l'aménagement, l'utilisation d'espèces locales est demandée.

#### Liste des espèces utilisables par exemple sur le site (non exhaustive) :

Arbres de haut jet (12 à 25m) : Chênes, Noyer commun, Merisier, Charme, Hêtres, Frêne commun

Arbres intermédiaires (4-12m) : Erable champêtre, Noisetier, Aulne,

Arbustes (2-4m) : Troène, Cornouiller sanguin, Prunellier, Viorne lantane.

**Recommandation** : Cette utilisation d'espèces locales en mélange est aussi recommandée pour les haies en limite parcellaire et pour tous les espaces à planter.

### Objectif 3 – Intégration paysagère en continuité de l'unité Alzheimer

~~**Obligation** : Trois bâtiments de logements collectifs seront implantés en limite Est des secteurs A et B. Le volume et l'implantation de ce type de bâtiments permettront de préserver l'image du secteur existant... En effet, dans ce secteur, sont déjà implantés les bâtiments de la maison de retraite et il est prévu un projet de construction d'une unité Alzheimer.~~

## **A2. Lutter contre l'insalubrité**

### Objectif 1 – Organiser la collecte hors du quartier

Le projet tiendra compte du fait que la collecte des ordures ménagères se fera en limite du secteur aménagé de façon à limiter l'accès des véhicules techniques à l'intérieur du quartier.

**Obligation** : En conséquence l'aménagement du site devra prévoir l'aménagement d'espaces protégés pour les conteneurs situés sur la rue.

**Recommandation** : Ces zones de collecte devront s'intégrer au bâti voisin (couleur, taille, forme, végétation), ils seront indifféremment couverts ou non, fermés ou non selon les besoins de cette intégration.

## **A3. Permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune**

### Objectif 1 – Organiser un aménagement cohérent de la zone

**Obligation**: Afin de permettre un aménagement du quartier 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 concernant ~~dans leur totalité, soit le secteur A, soit le secteur B, soit le secteur C, soit le secteur D, soit une combinaison de ces secteurs.~~ **au moins 25% de la superficie totale d'un des deux secteurs (Nord ou Sud) à condition de ne pas rendre inaménageable une partie restante de ce secteur, ou le reste de la zone.**

### Objectif 2 – Programmer dans le temps l'aménagement

**Obligation**: **L'aménagement du secteur Nord ne pourra être autorisé qu'à partir du moment où la moitié des constructions prévues dans le secteur Sud auront vu leur travaux commencer et dans la mesure où la voie de maillage de la RD 186 à la voie communale sera aménagée.**

## **B. HABITAT**

### **B1. Favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale**

#### Objectif 1 – Respect des habitations existantes

**Recommandation** : L'aménagement doit tenir compte des habitations existantes et des ouvertures de celles-ci vers les espaces extérieurs de façon à éviter de « boucher » complètement les cônes de vue à partir des façades des bâtiments existants.

L'aménagement doit, a minima, montrer précisément les solutions proposées pour éviter les constructions dans les cônes de vue existant :

- espaces non constructibles réservés pour les jardins
- espaces collectifs
- voiries ou cheminements doux....

#### Objectif 2 – Mixité de l'offre en logement

**Obligation** : Les opérations devront accueillir une diversité de logements selon les principes suivants :

~~Les « valeur cibles » sont:~~

#### **Secteur A**

~~—— Logements individuels : 11~~

~~—— Logements groupés : 12~~

#### **Secteur B**

~~—— Logements individuels : 4~~

~~—— Logements groupés : 6~~

~~—— Logements collectifs : 18~~

#### **Secteur C**

~~—— Logements individuels : 8~~

~~—— Logements groupés : 8~~

#### **Secteur D**

~~—— Logements individuels : 9~~

~~—— Logements groupés : 14~~

~~—— Nota : par « valeur cible » on entend que les programmes de logements des opérations d'aménagement pourront présenter une variation de + ou - 1 logement.~~

~~Les « logements groupés » correspondent à des logements accolés sur de petites parcelles privatives.~~

La densité ~~cible~~ **demandée** est de **15 l'ordre de 20 à 30** logements/ha.

**La diversité des types de logements doit être assurée de la manière suivante : chaque opération comporte au moins deux « types » de logements qui ne peuvent représenter moins de 30% de l'ensemble des logements.**



**Nota : par « type » de logement on peut entendre : maison individuelle, maison groupée, logement intermédiaire (ayant chacun une entrée séparée), logement collectif... La diversité des types assure aussi une variation dans la taille des parcelles.**

De manière à respecter les objectifs de mixité sociale chaque ~~secteur~~ **opération** devra comporter au moins **20% 50% de logements locatifs sociaux**.

## **C. TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS**

### **C1. Organiser les transports**

Objectif 1 – Prévoir des liaisons douces

**Obligation** : L'aménagement des espaces libres du quartier doit être l'occasion de créer des liaisons douces au travers du futur quartier.

L'urbanisation devra s'effectuer de manière à préserver des espaces pour des liaisons douces. Elles permettront l'accès aux équipements vers le nord et pour les secteurs les plus au sud, l'accès au centre-bourg.

Les itinéraires sont à prévoir selon les principes indiqués sur le schéma.

Ces itinéraires devront :

- Etre installés sur un espace présentant une largeur minimale de 3 mètres
- Bénéficier de solutions techniques de revêtements garantissant la circulation à la fois des piétons, des cycles et des personnes à mobilité réduite.
- Etre accompagné d'une trame végétale herbacée ou arborée permettant l'intégration paysagère du parcours.
- Etre conçu dans chaque secteur de sorte qu'ils se connectent avec les cheminements doux des autres secteurs.

### **C2. Organiser la circulation**

Objectif 1 – Organiser un maillage

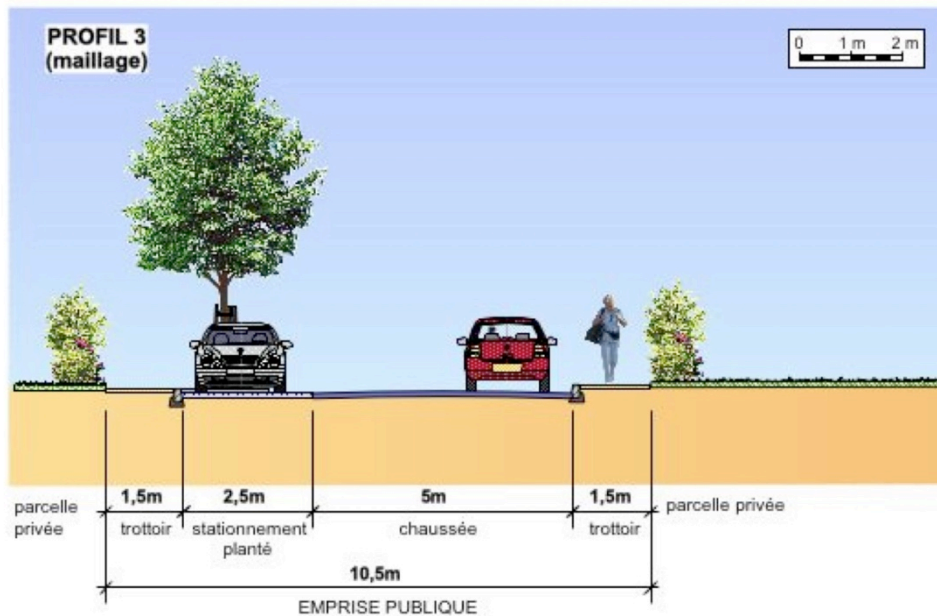
**Obligation** : Les voiries de chaque secteur d'aménagement seront organisées de façon à pouvoir se connecter avec les voiries ~~des autres de l'autre~~ **secteurs**.

Objectif 2 – Limiter la vitesse à l'intérieur des quartiers d'habitat

**Obligation** : Les voiries ouvertes à la circulation automobile seront limitées dans leur emprise et les chaussées ouvertes à la circulation seront dimensionnées au plus juste (largeur maximum de 5 mètres).

Les voiries principales seront conçues de sorte qu'elles permettent d'absorber une partie du stationnement des visiteurs et qu'elles amorcent un paysagement de la zone avec plantation d'un alignement d'arbres.

Le profil de la voirie **principale de maillage entre la RD 166 et la RD 186** sera proche de celui proposé ci-dessous.



**Ce profil n'a toutefois pas à être appliqué de manière systématique tout le long du maillage entre RD 166 et RD 186 et les cotations ne sont données qu'à titre indicatif. Il rappelle toutefois deux principes importants à retrouver dans l'aménagement :**

- La mise en œuvre d'un stationnement longitudinal permet de proposer des places aux visiteurs, mais aussi aux habitants dans la semaine. Il garantit un trottoir non encombré de voitures en stationnement. Il permet de trouver un espace pour des plantations le long de la voie ou pour l'éclairage public sans encombrer le trottoir.
- La mise en œuvre de trottoir permet d'assurer une sortie en sécurité de la parcelle. Dans la mesure où il n'y a pas de sortie directe sur la voie, le trottoir n'est pas indispensable. Il peut aussi être éventuellement remplacé par une noue pour les eaux pluviales à condition que la sortie des parcelles en toute sécurité des piétons comme des voitures soit assurée.

### **C3. Organiser le stationnement**

Objectif 1 – Organiser le stationnement pour les visiteurs

**Obligation :** Les opérations devront prévoir les stationnements nécessaires pour les logements créés à l'intérieur des parcelles (article 12 du règlement). Elles devront aussi prévoir des stationnements sur l'espace collectif pour les visiteurs. Le nombre de places de stationnement « visiteurs » par logement est défini à l'article 12 du règlement.

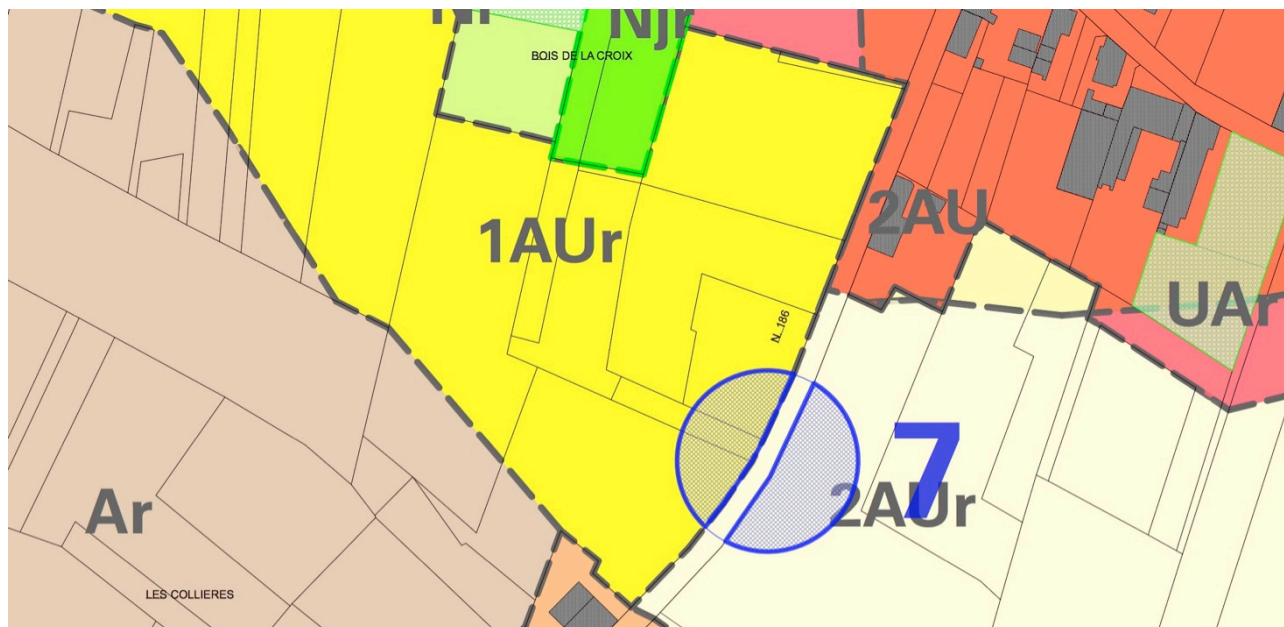
Ces espaces de stationnements seront en partie prévus le long de la voie de desserte générale.

**Recommandation :** Tout ou partie des stationnements visiteurs pourront être des stationnements verts pour limiter les imperméabilisations. En particulier les stationnements verts seront prévus sur les zones de regroupements de stationnement.

## La modification de l'emplacement réservé N°7

Dans le cadre de la réflexion sur l'Orientation d'Aménagement et de Programmation pour ce secteur à proximité du centre bourg, du fait de l'existence de projet de développement sur le secteur Sud, la commune a demandé au Conseil Départemental d'étudier plus précisément le dessin d'un futur giratoire d'entrée sur la RD186.

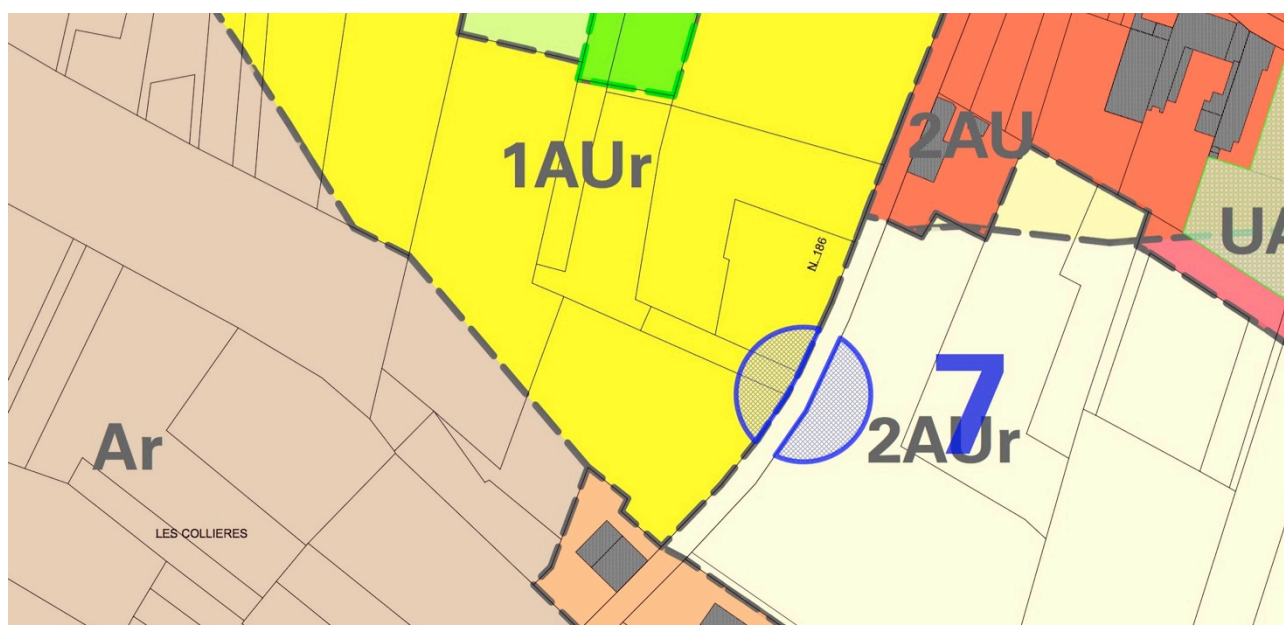
Après étude le giratoire adapté présente un diamètre d'environ 20 m., alors que l'emplacement réservé N°7 prévu pour l'aménagement du carrefour est calibré à 28 mètres.



Extrait du PLU approuvé en 2014

L'emplacement réservé peut donc être redessiné pour être plus en accord avec les études réalisées.

Le nouveau dessin sera :



Le nouvel emplacement réservé à une superficie de 1000 m<sup>2</sup> au lieu de 2000 m<sup>2</sup>.

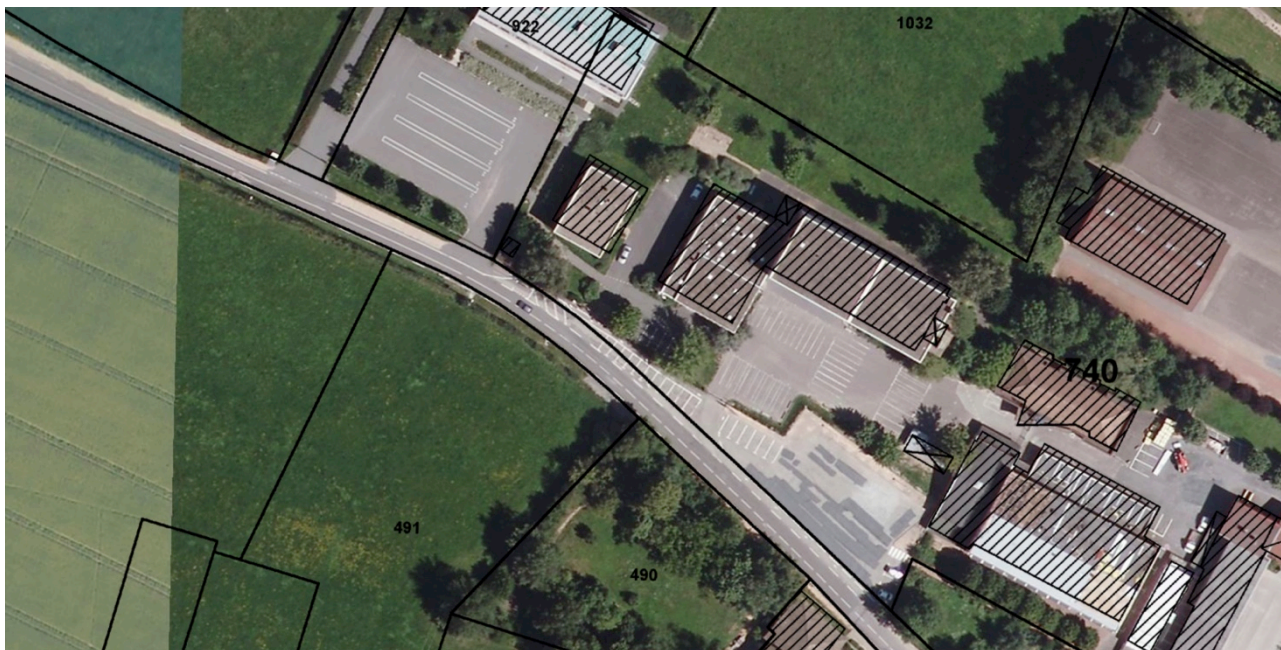


## 4 – Création d'un emplacement réservé

### 1° Le besoin de stationnement

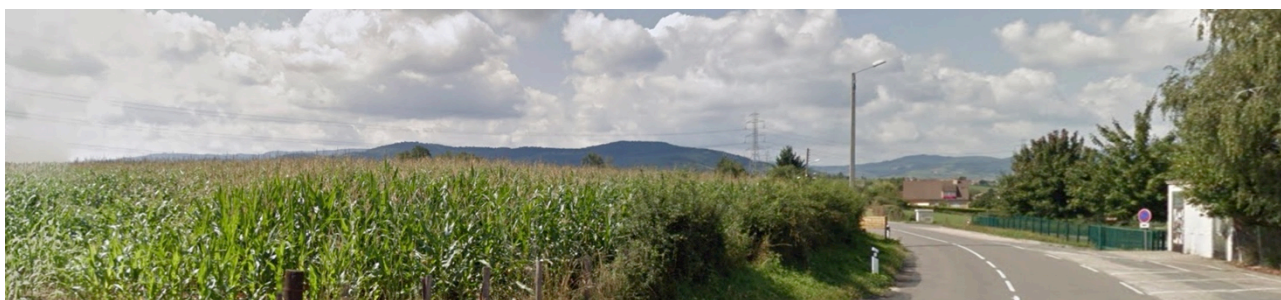
A l'entrée Ouest du centre bourg, à proximité du collège, la commune a aujourd'hui un besoin de stationnement.

Des stationnements sont aujourd'hui existant coté collège, mais en nombre insuffisant :

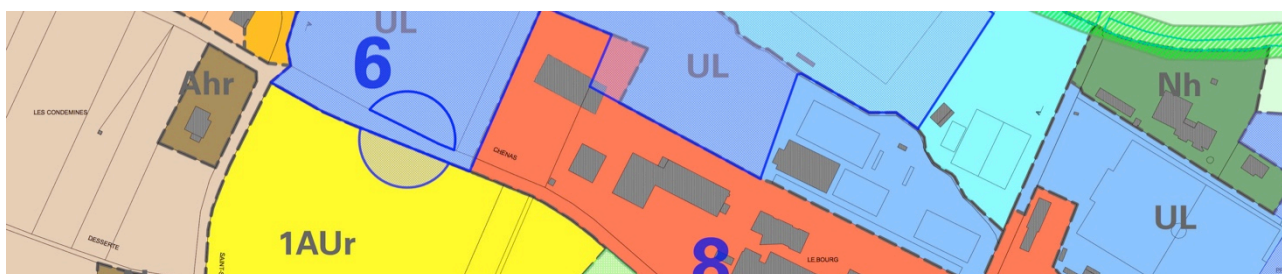


Source Géoportail

La solution pour pouvoir dans l'avenir augmenter le nombre de stationnement passe par un élargissement de l'emprise publique du côté Sud.



Ce secteur correspond à une zone 1AU du PLU et a donc vocation à se développer et à être urbanisé. L'emplacement réservé N°6 correspond à la volonté d'aménager un carrefour d'entrée en sécurité sur ce secteur AU.

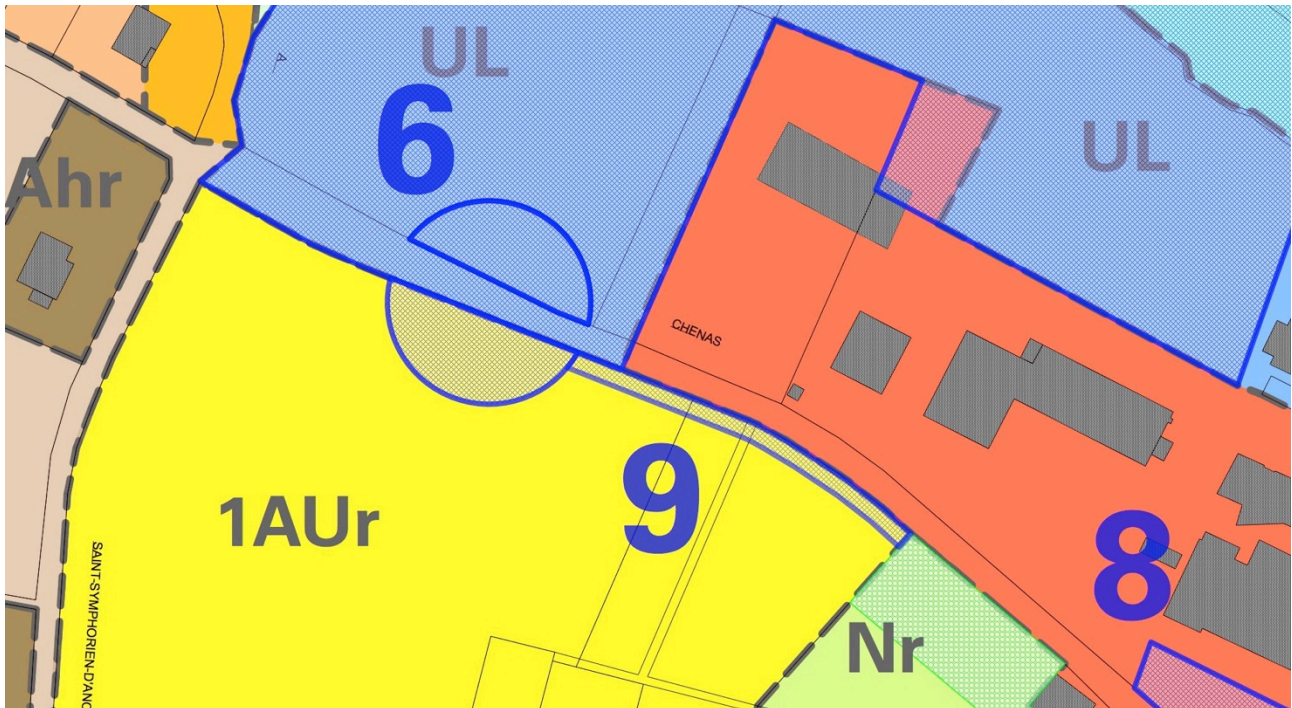


Zonage du PLU approuvé en 2014

## 2° Création d'un emplacement réservé

La modification prévoit la création d'un emplacement réservé côté Sud de la voirie sur la zone **1AUr**, sur une profondeur d'environ 5 mètres par rapport à l'alignement.

Le dessin de l'emplacement réservé sera le suivant :



Il est donc créé l'emplacement réservé N°9 d'une superficie de 550 m<sup>2</sup> au profit de la commune et dont l'objet est l'élargissement de l'emprise publique de la RD166 pour création de stationnement.



## 5 – Incidences du projet sur l'environnement

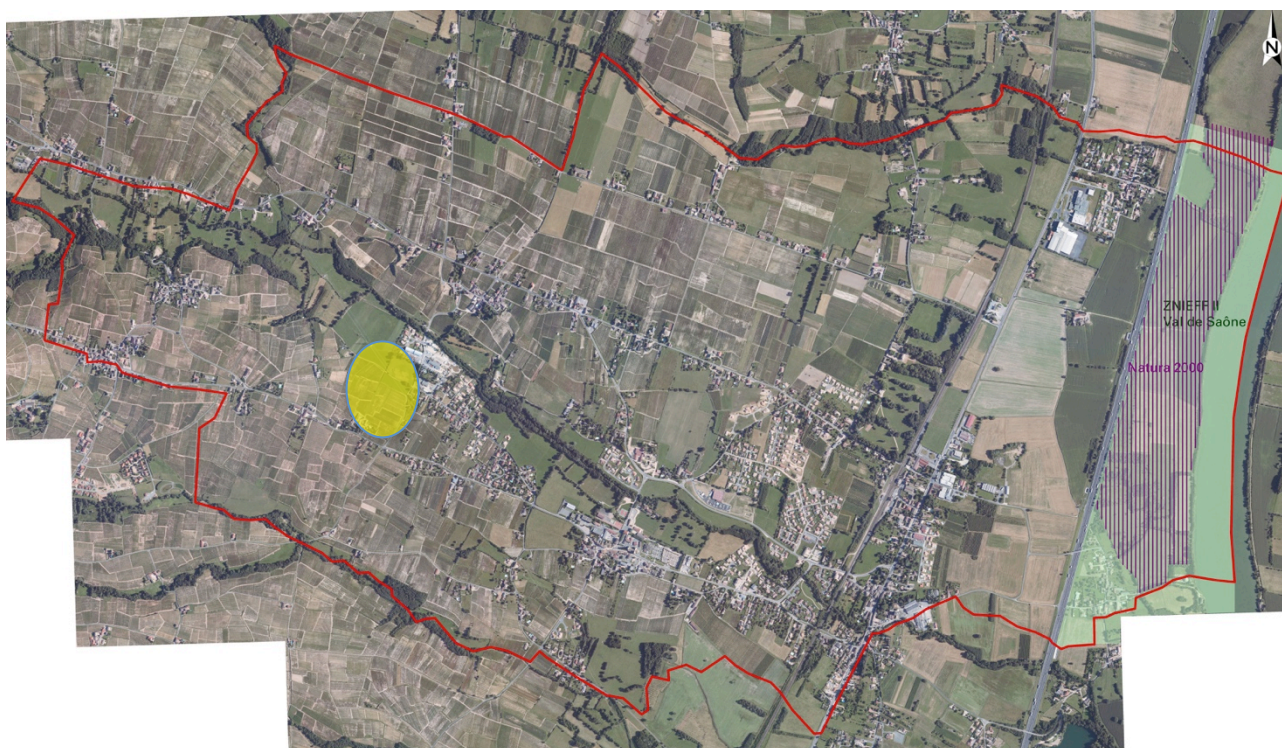
### 1° Les zones réglementaires et d'inventaires et biodiversité

La commune est concernée par un secteur à forts enjeux environnementaux : le secteur de la prairie inondable de la Saône.

Ce secteur est repéré comme Site Natura 2000 au titre de la directive Oiseaux : *Prairies alluviales et milieux associés de Saône*. Ce site Natura 2000 porte sur 4 secteurs dont le val de Saône en aval de Mâcon (de Varennes les Mâcon à La Chapelle-de-Guinchay) ; sont identifiés dans ce secteur des espaces prairial entrecoupé par des cultures et une gravière.

Un plus large secteur est identifié comme ZNIEFF de type II – *Val de Saône* – correspondant à une partie plus large de la plaine inondable.

Les intérêts sont multiples : secteurs sableux, espaces bocagers...



Les zones AU sont éloignées du secteur de la plaine de Saone qui fait l'objet d'un repérage au titre de Natura 2000. Il n'y a donc pas d'incidence directe de l'aménagement sur le site.

Toutefois, l'aménagement se situant sur le bassin versant du bief Mornant, il peut y avoir une incidence par ruissellement ou pollution sur ce cours d'eau. Ces points sont prévus par le PLU :

- Au niveau de l'assainissement des eaux usées, les constructions devront être reliées à l'assainissement collectif,
- Au niveau des eaux pluviales, les opérations devront prévoir les aménagements permettant de maîtriser les eaux pluviales.

De ce fait l'aménagement ne devrait pas avoir d'incidences sur le site Natura 2000.

## **2° Les incidences du projet sur l'environnement**

---

### **Les incidences du PLU sur la consommation d'espace**

Les incidences de la modification sur la consommation d'espace sont positives puisque la modification prévoit une augmentation de la densité prévue pour l'aménagement de la zone **1AUr**.

Elle permet donc, à terme **d'économiser près de 4 hectares** de terrain pour la réalisation du même nombre de logements.

### **Les incidences du PLU sur les milieux naturels**

Le projet affectera des espaces agricoles en continuité du centre bourg, dans le cadre de ce qui était déjà prévu dans le PLU approuvé en 2014.

Il n'y a donc pas d'évolution des incidences du projet sur les milieux naturels.

### **Les incidences du PLU sur le paysage**

La modification, dans la continuité de ce qui avait été prévu au PLU approuvé en 2014 prévoit une urbanisation concentrique autour du centre bourg ancien s'inscrivant dans la forme paysagère urbaine actuelle.

### **Les incidences du PLU sur la ressource en eau**

La commune appartient au SIE du Mâconnais-Beaujolais, et est alimentée en eau potable pour partie par des puits de captage situés en bord de Saône et pour partie par le syndicat de Saône-Grosne.

L'alimentation principale se fait essentiellement à partir de la nappe alluviale de la Saône et les besoins futurs sont estimés couverts à l'horizon 2030 dans le cadre d'une augmentation de la population d'environ 1 à 2% par an.

L'urbanisation des zones 1AUr n'aura donc pas d'incidence notable sur l'alimentation en eau potable.

### **Les incidences du PLU sur l'assainissement**

Les effluents de La Chapelle de Guinchay sont traités à la STEP de Saint Symphorien d'Annelles

Type de station : Traitement biologique par boues activées

Commune d'implantation : Saint Symphorien d'Annelles

Capacité nominale : 18 000 Equivalents habitants

Le règlement des zones 1AU prévoit le raccordement obligatoire à l'assainissement.

### **Les incidences du PLU sur l'énergie et le climat**

Les effets de la modification du PLU (construction d'environ 60 logements supplémentaires) sur les émissions de GES et la consommation énergétique devraient être faibles par rapport à l'existant.

### **Les incidences du PLU sur les pollutions et nuisances :**

---

**LA CHAPELLE DE GUINCHAY – Modification N°2 du PLU – Additif au rapport de présentation –**

Dossier d'approbation

Le PLU n'a pas d'incidence sur le contexte acoustique et la pollution de l'air en favorisant l'insertion des aménagements dans le tissu urbain existant

### **Les incidences du PLU sur les risques**

Les secteurs des zones AU ne sont pas particulièrement concernés par les risques, sinon par des risques de ruissellement pour lesquels l'OAP pose le principe du traitement des eaux pluviales à l'échelle de l'aménagement.

### **EN CONCLUSION**

Le projet ne devrait pas avoir d'incidences notables sur l'environnement.



## 6 - Conclusion

La modification du PLU proposée, conformément aux articles L153-31, L153-36 et L153-41 du code de l'urbanisme :

- ne touche pas à l'économie générale du PADD du Plan Local d'Urbanisme.
- n'a pas pour effet de réduire un espace boisé classé ou une protection édictée en raison de la valeur agricole des terres, des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.
- ne comporte pas de graves risques de nuisances

Le dossier sera composé des pièces suivantes :

- **1°/** L'additif au rapport de présentation, présentant les raisons de la modification et l'évolution des différentes pièces du PLU.
- **2°/** Les Orientations d'Aménagement et de Programmation du secteur centre après modification.
- **3°/** Les plans de zonage montrant les évolutions pour les emplacements réservés
- **4°/** Le cahier des emplacements réservés.