

2^{ème} Partie

EXPLICATION DES CHOIX RETENUS DANS LE P.L.U.

- A - Pour établir le P.A.D.D.**
- B - Pour délimiter les zones**
- C - Pour édicter les règles d'utilisation du sol**

A. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE P.A.D.D.

CHAVANNES est située en Drôme des collines à environ 4 kilomètres de St Donat sur l'Herbasse et appartient à la communauté de commune du Pays de l'Herbasse.

La commune est desservie par un réseau de voies départementales et reliée aux grands axes routiers de la Vallée du Rhône par la R.D. 67 et la R.D. 115.

Depuis une dizaine d'année, l'augmentation de la population s'est fortement accélérée (rénovation du Château du Mouchet avec une trentaine de logements, réalisation d'un lotissement d'une vingtaine de maison au sud-ouest du village et d'habitat individuel en continuité du centre)

L'attractivité de cette commune est liée au cadre de vie et à sa proximité des pôles urbains de St Donat, Romans, Tain l'Hermitage et Valence.

Le projet municipal vise à mieux maîtriser le développement et l'évolution démographique. En effet le potentiel de la carte communale apparaît aujourd'hui démesuré étant donnée les nouvelles typologies bâties qui sont beaucoup plus denses. Le projet vise à poursuivre l'accueil de nouveaux habitants sur la commune en favorisant un urbanisme qualitatif et une mixité des fonctions au centre bourg.

Ainsi, le P.A.D.D. de CHAVANNES définit la politique d'aménagement de la commune autour des ambitions suivantes :

1 – Prévoir un aménagement adapté au cœur du village (habitat diversifié, équipement publics : école, bibliothèque, ..., espaces communs : place, stationnement, commerce, ...)

2 – Pérenniser et protéger l'activité agricole (qui représente environ 50 emplois, dans divers domaines : horticulture, vergers, vignes, culture grainière, élevage, ...)

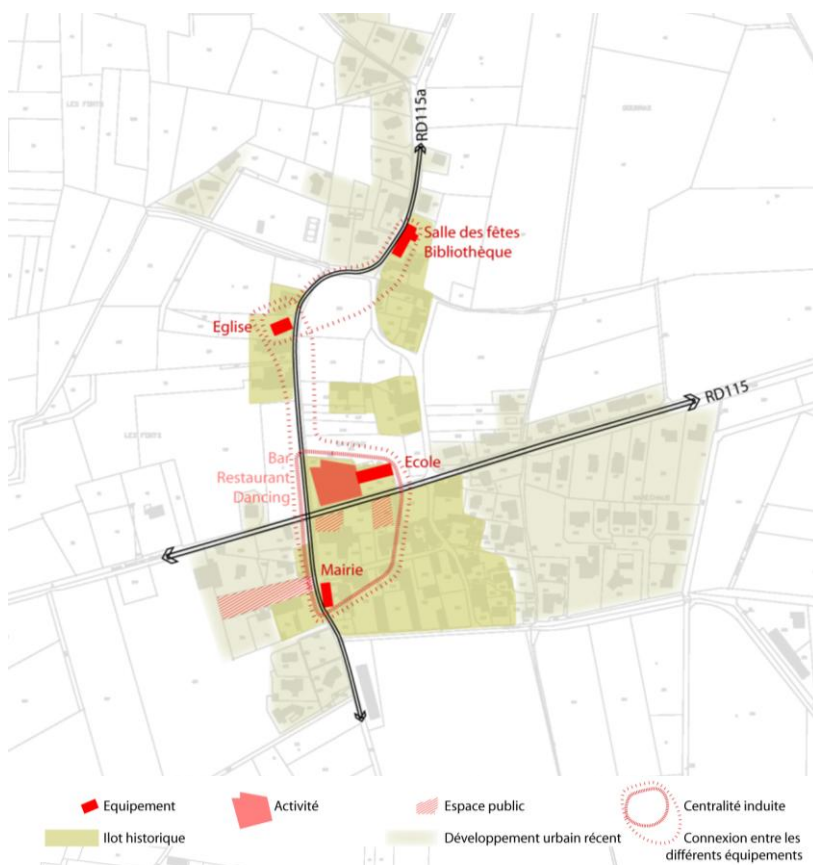
3 - Préserver les espaces naturels des abords de l'étang du Mouchet ainsi que les grandes zones humides de la plaine.

ORIENTATIONS GENERALES DES POLITIQUES

Orientation Générale de la Politique D'aménagement

Le village s'est développé le long de deux axes : la RD 115 et la RD115a. L'architecture principale des différentes constructions est représentative d'un territoire agricole (corps de ferme), néanmoins différents équipements et activités présentent une diversité d'époques et de types de construction. Le carrefour principal est organisé autour de l'unique activité (bar, restaurant, dancing), de l'école et d'espaces publics. L'église et la mairie sont quand à elles davantage reliées au territoire agricole.

Une certaine continuité entre les différents bâtiments notables se remarque sur plan, elle n'est pourtant pas évidente dans la pratique des lieux. Effectivement les continuités piétonnes sont aménagées le long de la RD115, voie principale du cœur du village et non pas le long de la RD115a, laquelle relie l'église à la mairie.



Le diagnostic a montré que le fonctionnement urbain pourrait être amélioré :

- en reliant des équipements publics (école / bibliothèque/ ...)
- en trouvant des facilités de desserte (arrêt minute / école ...)
- en favorisant une lisibilité des équipements (mairie / parvis / centralité ...)
- en rendant plus qualitatifs des espaces publics

OBJECTIF :

Renforcer la centralité, améliorer le fonctionnement urbain et prévoir sur le tènement vierge du centre une opération d'ensemble qualitative adaptée aux besoins de la commune.

Par ailleurs, le territoire communal est concerné par des risques d'inondation et des risques technologiques dus au transport de matières dangereuses. Des travaux sont programmés afin de réduire le risque d'inondation et des études complémentaires *ont été réalisées* pour redéfinir précisément la zone de risque au sud-ouest du village.

OBJECTIF : Pour les secteurs qui seront maintenus en zone inondable après les travaux d'aménagement de réduction des crues, le projet de PLU visera à réduire l'urbanisation sur ces secteurs. Pour la prise en compte du risque technologique aucun établissement recevant du public ne devra être prévu dans les périmètres de danger.

Orientation Générale de la Politique d'Équipements

Les capacités de la station d'épuration, du réseau d'eau potable, de la défense incendie sont suffisantes.

Les besoins recensés dans le diagnostic sont les suivants :

- L'école actuelle nécessite une adaptation des locaux et des espaces extérieurs et également de meilleures conditions d'accès (circulation, stationnement).
- La bibliothèque, située à l'étage de la salle des fêtes, doit être mise aux normes d'accessibilité et un rapprochement de l'école permettrait une meilleure utilisation.
- La mairie le long de la voirie ne sécurise pas les entrées et sorties des usagers et elle n'est pas accessible aux personnes à mobilité réduite.
- Le manque de stationnement à proximité des équipements publics au nord du bourg centre.

OBJECTIFS :

Dans le cadre de l'étude urbaine et de l'intervention de l'EPORA sur les parcelles disponibles au centre, la commune envisage de répondre aux besoins d'équipements : création d'une nouvelle école, aménagement de la mairie dans l'école actuelle, déplacement de la bibliothèque et création de stationnements au nord du bourg centre.

Améliorer les dessertes entre quartiers, notamment pour piétons et cycles par l'identification d'itinéraires piétons-cycles à privilégier.

Créer un emplacement réservé au quartier des Griauges pour l'aménagement d'un espace de vie à l'intérieur de ce quartier.

Orientation Générale de la Politique d'Urbanisme : Faire évoluer le document existant (carte communale) afin d'assurer un développement urbain maîtrisé et équilibré, en rapport avec les objectifs démographiques de la commune et répondant aux nouvelles exigences environnementales et réglementaires

Rappel du diagnostic

- > Estimation de la population à fin 2012 : 619 habitants
 - > Un taux de croissance annuel exceptionnellement élevé entre 2007 et fin 2012 de 5%/an
 - > Une hausse très importante de la population depuis 2007 : + 173 habitants.
 - > Une population plus jeune que la moyenne malgré un fort vieillissement depuis 1999.
 - > Une composition des ménages illustrant ce vieillissement avec l'augmentation de la part des personnes seules (2,6 personnes/ménage en 2007)
 - > Un nombre d'actifs en augmentation de 7 % entre 1999 et 2007.
 - > Une population active qui travaille pour 85 % à l'extérieur de la commune en utilisant sa voiture pour se déplacer au lieu travail.
 - > Une augmentation importante des migrations journalières : +30 % de 1999 à 2007.
 - > Les actifs domiciliant à Chavannes se déplacent pour 32 % dans le bassin Romano-Péageois.
 - > Les emplois situés sur la commune sont occupés par des habitants du bassin de l'Hermitage (55%).
 - > Des ménages dont le revenu moyen est similaire à la moyenne cantonale et supérieur à la moyenne départementale : une grande part de la population est éligible aux logements aidés.
- 

1- Prévoir une croissance démographique maîtrisée adaptée au niveau d'équipements et préservant le potentiel agricole de la commune

La commune souhaite freiner le développement constaté ces dernières années (taux annuel de 5,5%/an). Un taux de **1,7% par an** a été retenu afin de permettre une croissance en adéquation avec les équipements.

L'application d'un rythme de croissance de 1,7% /an sur 12 ans représente environ 140 habitants supplémentaires, soit une population totale de 759 habitants en 2025.

Avec 2,6 personnes par ménage en 2013, cette augmentation de population correspond à environ 54 logements auquel il faut ajouter 10 logements pour tenir compte du desserrement des ménages, **soit un besoin global de 64 logements environ**. (5% rénovation)

Le potentiel estimé au centre village est d'au moins 22 logements, ces constructions seront conditionnées à la réalisation de la voirie et du cheminement piéton par la commune.

En continuité du village, il s'agit donc de prévoir environ 42 logements

2- Adapter l'offre de logements pour mieux prendre en compte les besoins en matière d'habitat : des jeunes, des ménages à revenus modestes, des personnes âgées et afin de rééquilibrer la pyramide des âges et les catégories socio-professionnelles et prendre en compte les besoins spécifiques (personnes âgées ou à mobilité réduite notamment).

L'objectif communal est de poursuivre l'accueil de jeunes ménages avec enfants pour assurer une utilisation stable des équipements scolaires et d'intégrer le vieillissement de la population en proposant des logements adaptés, commerces et services.

Le projet communal vise à diversifier son offre de logements en définissant un programme de logements au centre du village comprenant 7 logements en collectifs R+2, 7 logements en habitat intermédiaire, 4 logements sociaux.

Orientation Générale de la Politique de protection des espaces agricoles naturels et forestiers

Constat : Des activités agricoles structurantes mais en mutation

Il s'agit d'une activité majeure sur la commune pour son importance économique (70% des emplois) et ses fonctions d'entretien du territoire. Le nombre d'emplois en 2007 était de 89. Selon les données agricoles communales en 2011, il a été identifié 13-14 exploitants et 49 emplois à temps plein.

Une diminution de ces structures agricoles est constatée : 17 exploitants professionnelles au RGA de 2000, 13 au recensement communal de 2011.

Cette baisse risque de se poursuivre à moyen terme. En 2011, parmi les 3 exploitants ayant plus de 55 ans : 2 n'ont pas de succession, et parmi les 5 exploitants ayant entre 45-55 ans seul un a une succession assurée pour l'instant.

Le territoire communal présente des entités agricoles distinctes : plaine agricole du sud préservée de toute urbanisation, les secteurs de vergers (à l'est, au nord-ouest et au sud-ouest), les secteurs avec des serres (est du village, nord-est de la commune), ...



ENJEUX : Préserver à long terme le potentiel agricole du territoire

OBJECTIF :

Permettre le maintien et le développement des structures existantes.

▪ Des espaces naturels

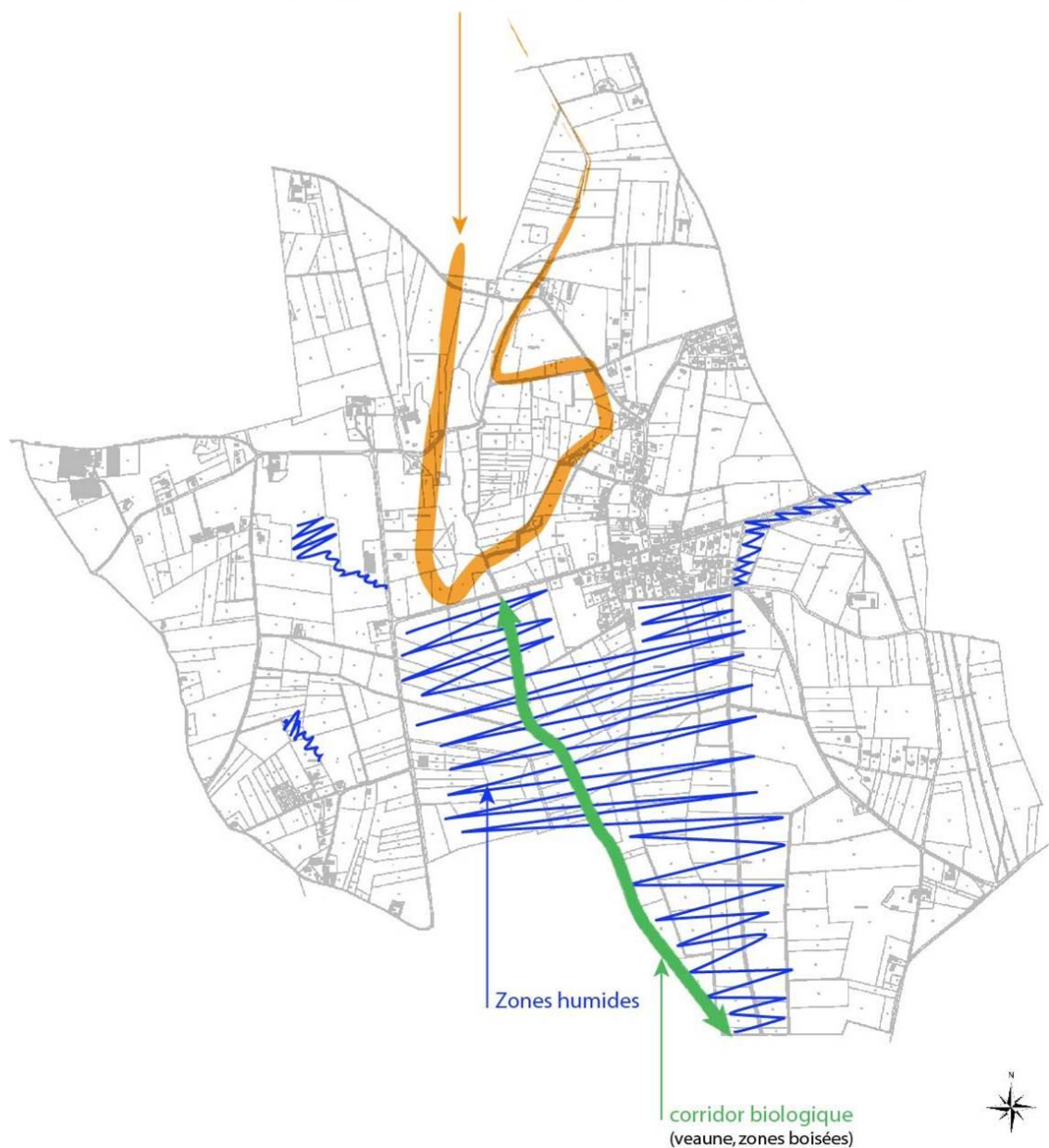
> *Diversité et richesse des milieux naturels : étang du Mouchet, zones humides, cours d'eau*

> *Espaces identifiés et protégés : ZNIEFF de type 1 du Mouchet, Espace Naturel Sensible*

> *Protection du captage au nord de la commune*

Enjeux naturels

Secteur à enjeu environnemental fort
(ENS, ZNIEFF type I, étang, zones humides, zones boisées, périmètre de protection de captage)



ENJEUX ET OBJECTIFS :

Volonté d'assurer la protection des milieux naturels **à enjeu écologique** : notamment le secteur autour de l'étang du Mouchet, les abords des cours d'eau, les zones humides.

▪ Des paysages à préserver

Enjeux de la plaine agricole (sud de la RD) : préserver la ripisylve, préserver l'unité paysagère et les terres agricoles

Enjeux des coteaux agricoles (contre-bas des collines boisées à l'ouest) : contenir l'urbanisation diffuse autour des secteurs déjà urbanisés (Griauges).

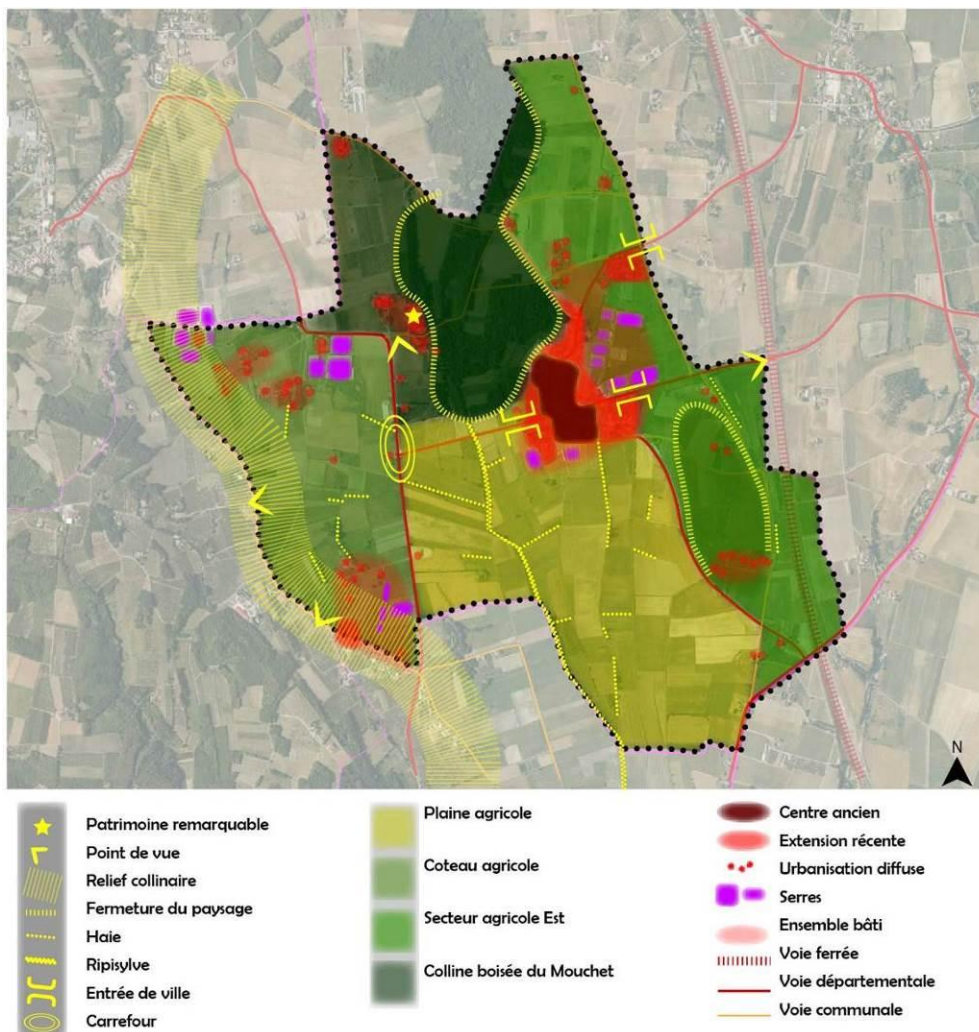
Enjeux de la colline boisée du Mouchet (au nord de la commune) : maintenir la qualité de cette entité.

Enjeux du secteur agricole Est : mettre en valeur les entrées sur la commune (depuis Clérieux, Tain, Marsaz et Saint Donat).

Enjeux du village

Travailler les modalités d'urbanisation, particulièrement en limite d'espace naturel : forme urbaine, aspect extérieur des bâtiments et des clôtures ; Restructurer l'urbanisation au cœur du centre ;

Espaces verts publics à créer ou à aménager.



Enjeux des entrées de villes :

Entrées sur la RD 115 :

- **Entrée Est**

Cette entrée est marquée par de grandes serres agricoles puis par une dizaine de maisons individuelles, construites sans grande homogénéité les unes avec les autres. Ces maisons offrent un paysage banalisé à cette entrée du village. De plus l'hétérogénéité et le manque de soin des clôtures donnent un aspect peu qualitatif à ce secteur traversé

- **Entrée Ouest**

Cette entrée Ouest contraste avec l'entrée Est : aucune maison individuelle mais deux grandes haies massives de conifères cernent la voie, dans le paysage ouvert de la plaine agricole

Entrées Nord

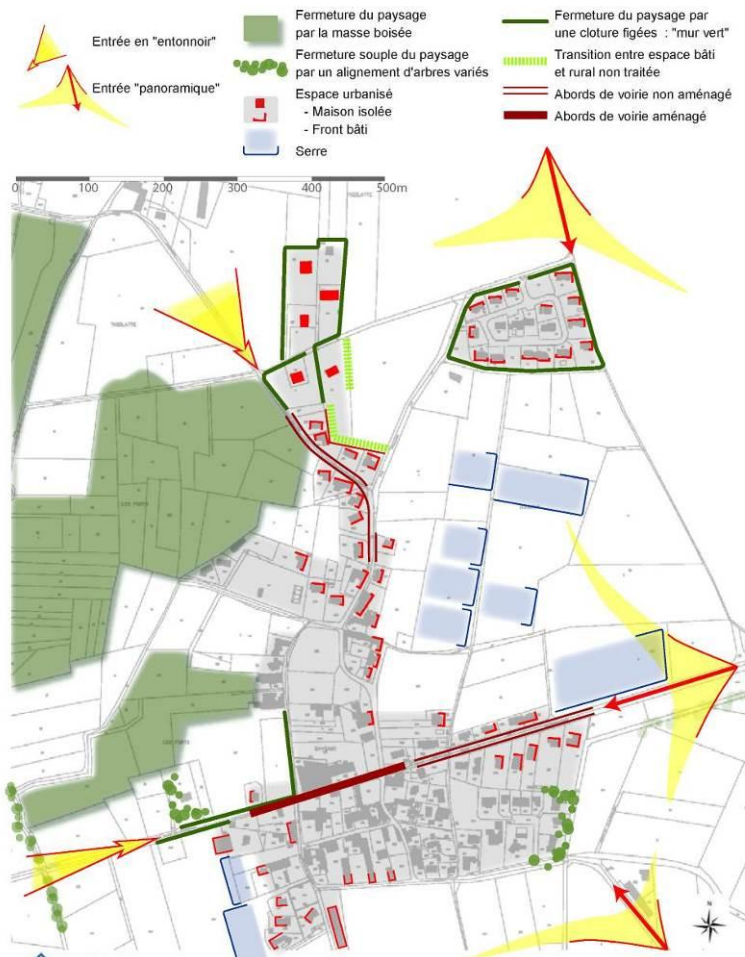
Ces deux entrées Nord de la Commune sont signalées par deux ensembles de maisons individuelles chacun différents dans leur mode d'implantation

- **Entrée Nord-Est**

A cette entrée l'ensemble de maisons individuelles est constitué en lotissement (Gourras). On distingue un ensemble homogène dans le style de construction et cerné d'une haie de conifère continue. Cette haie crée une barrière visuelle dans ce paysage ouvert de la plaine agricole. Il annonce l'entrée dans la commune sans qu'il lui soit véritablement lié

- **Entrée Nord-Ouest**

A la différence du lotissement de Gourras, ces maisons individuelles sont construites au coup par coup. Ainsi la limite de cette urbanisation est difficile à percevoir. Tout comme l'entrée Est, l'hétérogénéité et le manque de soin des clôtures donnent un aspect peu qualitatif à ce secteur traversé



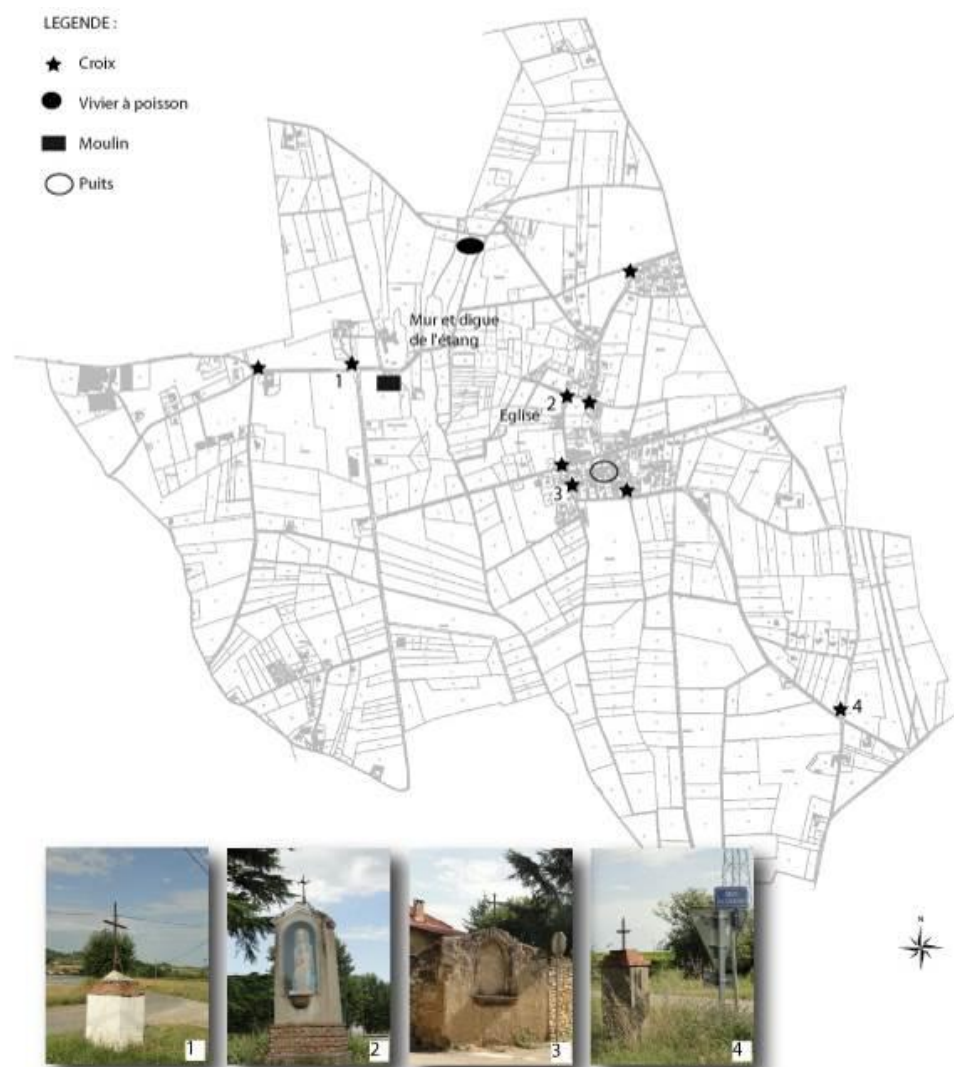
Entrées Sud

L'entrée Sud du village s'effectue par la traversée de la plaine agricole en arrivant de Clérieux. La silhouette du village est peu visible mais elle se distingue progressivement au travers des masses arborées.

Patrimoine

- Monuments historiques : Château du Mouchet
- Petit patrimoine : croix, mur et digue de l'étang, vivier à poisson, Moulin, l'Eglise, le puits.

Volonté de mettre en valeur une partie de ces éléments par l'aménagement de sentiers (dans le cadre du plan de gestion de l'ENS).



ORIENTATION GENERALE DE LA POLITIQUE DE PRESERVATION OU DE REMISE EN BON ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

→ **Préservation et renforcement des continuités biologiques y compris à l'échelle locale** : en s'appuyant sur les cours d'eau, les zones humides, les boisements résiduels et ripisylves.

→ **Recréer des continuités biologiques en ville** en s'appuyant sur les coupures vertes existantes et en réalisant des plantations dans les futurs espaces communs.



Cet objectif se traduit par :

- un règlement du PLU qui impose une importante diversité biologique par l'intermédiaire de son article 13 notamment ;
- la protection des zones agricoles et des espaces boisés ;
- la protection des grands espaces naturels (ZNIEFF type 1, ENS) ;
- la protection des zones humides ponctuelles et linéaires.

ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT L'HABITAT

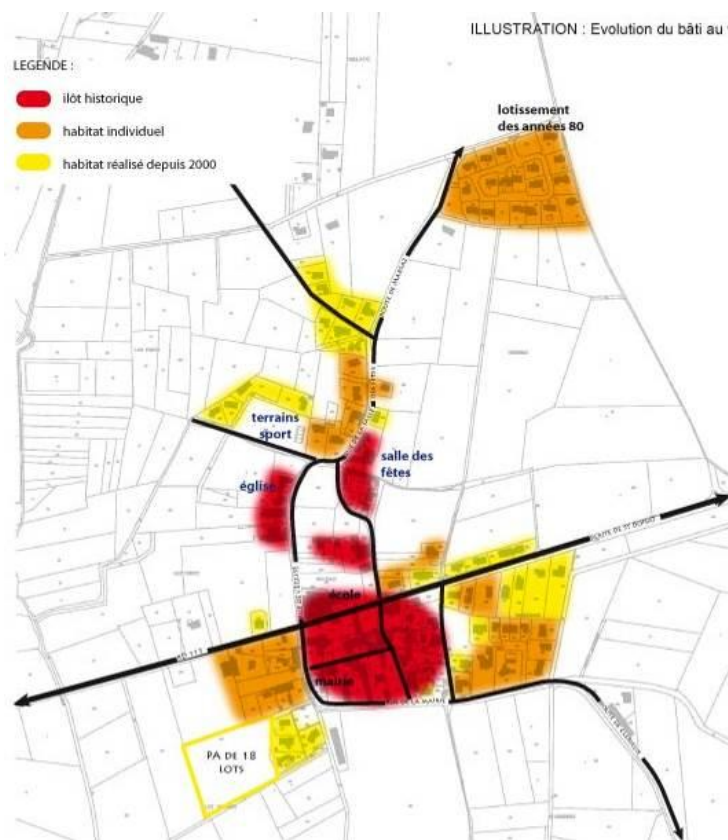
Une offre de logements essentiellement constituée de maisons individuelles.

- > *Un habitat composé essentiellement de maisons individuelles (90% en 2007) ;*
- > *Un parc significatif de logements locatifs (20% en 2007 et estimation à 30 % en 2011 en intégrant les appartements du château) ;*
- > *Un parc de plus de 2% de logements locatifs aidés ;*
- > *Un rythme de 6 à 8 logements nouveaux par an en moyenne ;*
- > *Un PLH, non approuvé, qui fixe des objectifs en matière de diversification de l'habitat,*

(5,6 logements nouveaux par an dont 1,2 logements locatifs sociaux et 4,3 logements en accession et locatifs libres. Parmi ces logements nouveaux 5% devraient être issus de la réhabilitation de logements vacants. Pour Chavannes, le PLH préconise les typologies suivantes : 10 % de collectifs, 20 % d'individuel groupé et 70 % d'individuel pur.)

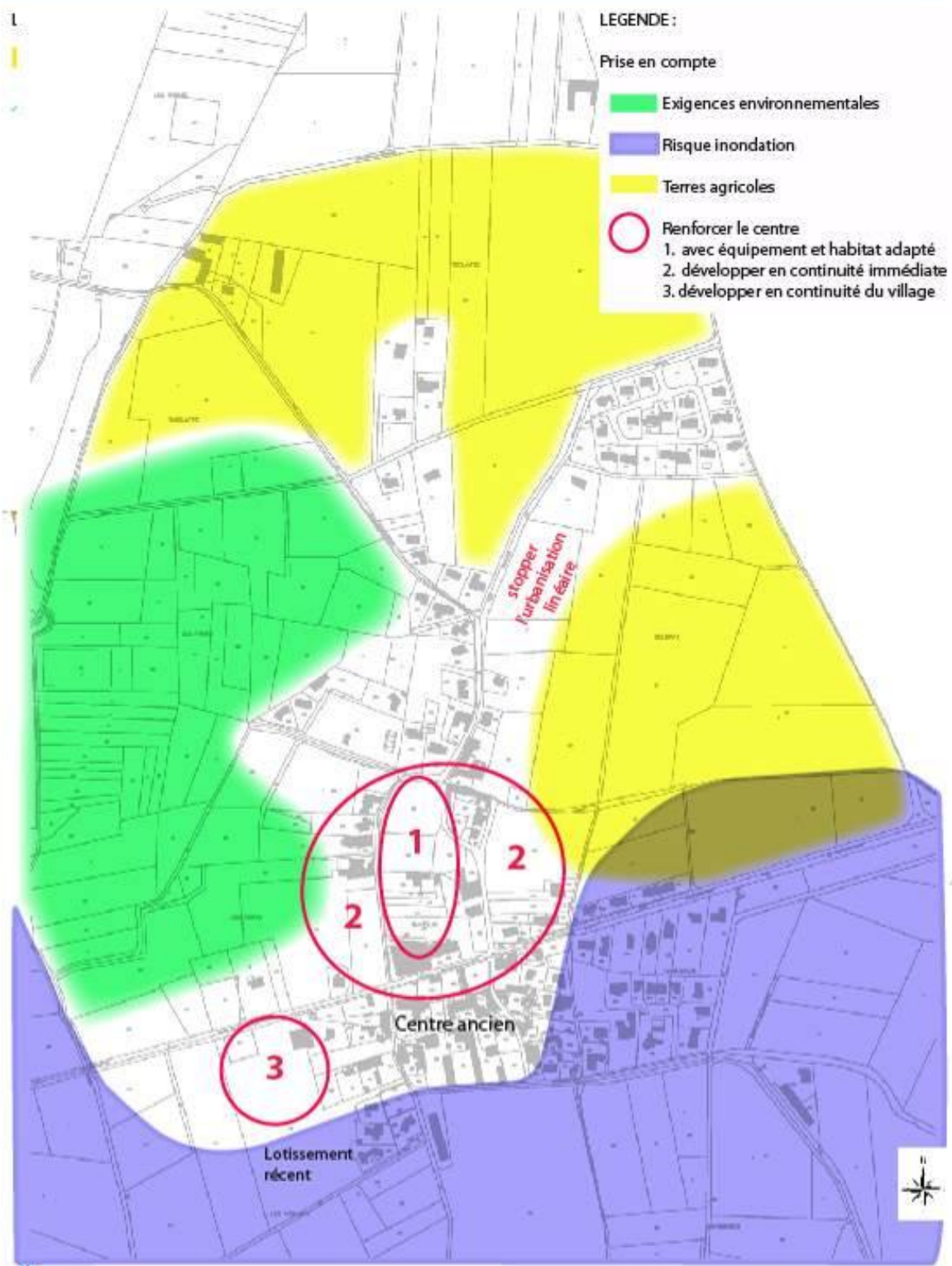
Traduction sur 6 ans (durée PLH) : 33,6 logements (-5% rénovation :32 log)

Sur 12 ans : 67,2 logements (-5% rénovation :63 log)



Commune de CHAVANNES
PLAN LOCAL D'URBANISME

ILLUSTRATION : choix des zones à urbaniser



ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT LES TRANSPORTS ET LES DEPLACEMENTS

> Circulation difficile dans certains secteurs

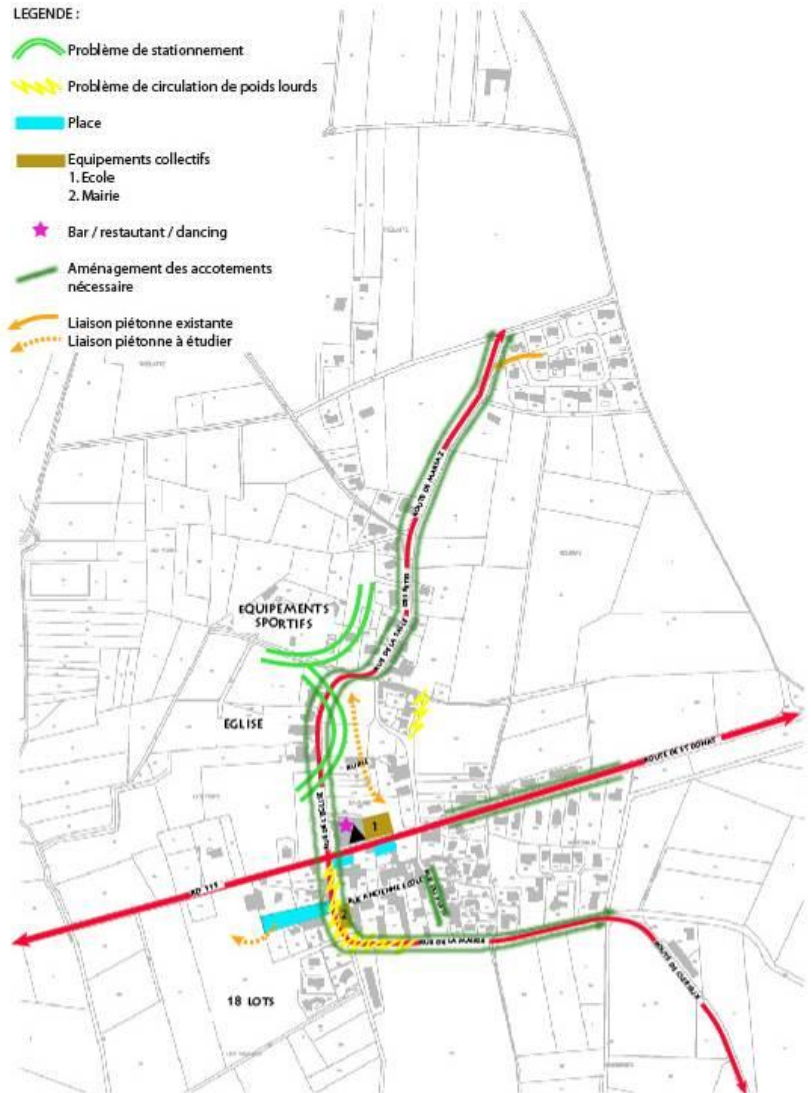
- Traversée du village nord sud inadaptée
- Des chemins non aménagés pour les piétons et cycles
- Insuffisance de chemins piétons et cycles

> Transports en commun

- Passage de la ligne de bus du Conseil Général desservant St Donat et Romans
- Gare SNCF la plus proche : Tain l'Hermitage (10 km) et TGV à Valence (20km)

ENJEUX :

- amélioration déplacements piétons, vélo, meilleure utilisation des stationnements



OBJECTIFS :

Prévoir des espaces de stationnement au nord du centre bourg.

Créer des emplacements réservés le long de certaines voiries pour réaliser à moyen ou long terme des élargissements de voiries, des espaces piétons.

ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT LE DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES

La fibre optique est présente sur la commune de Saint Donat uniquement.

La commune met en œuvre toutes les possibilités liées à ses propres compétences et à ses moyens financiers pour permettre le développement et la densification dans les quartiers du réseau de communication numérique haut-débit.

ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT L'EQUIPEMENT COMMERCIAL

La commune compte seulement un bar-restaurant-dancing au centre.

La commune de CHAVANNES, compte tenu de sa taille, de sa nature rurale et de sa proximité des centres urbains de St Donat, Romans et Valence, n'a pas vocation à accueillir des équipements commerciaux de grandes dimensions.

Néanmoins, la volonté communale est de créer un dynamisme commercial en favorisant l'implantation d'un commerce – multi service au cœur du village et éventuellement des services pour personnes âgées

ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET LES LOISIRS

Seule une activité artisanale (menuiserie) est implantée au sud du château.



La commune souhaite :

- Permettre à la menuiserie existante de se développer.
- Réfléchir sur l'aménagement à plus long terme d'une zone d'activité le long de la RD 67.

OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION FONCIERE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

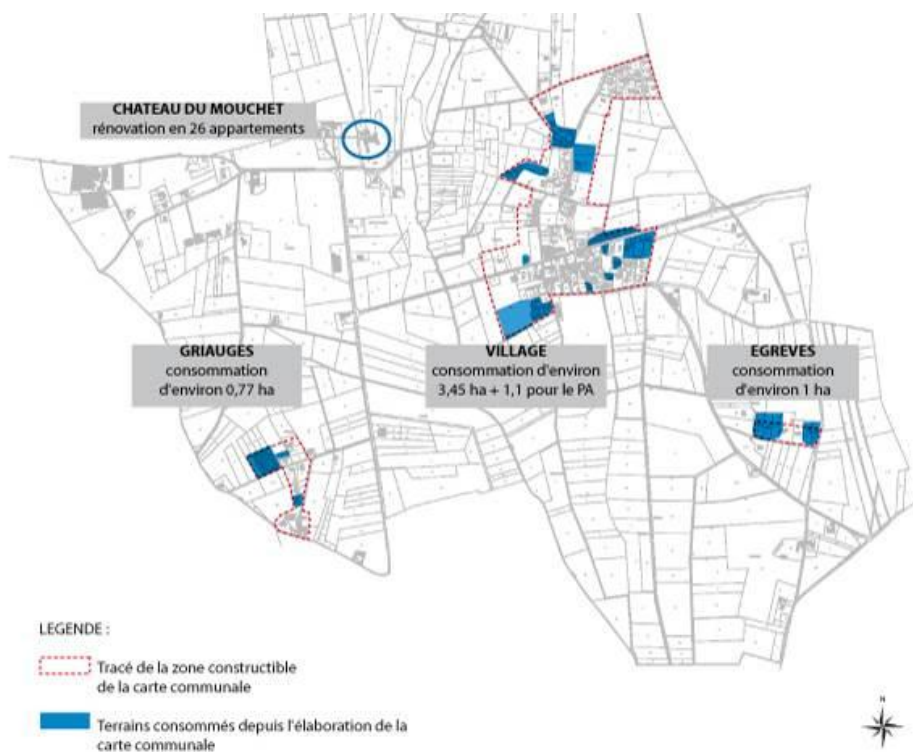
▪ Constat

Depuis l'approbation de la carte communale (2001), plus de 6 ha ont été utilisés pour des constructions nouvelles dont plus de 72 % ont été réalisées au village.

La densité des constructions varie fortement selon les sites :

- au village une moyenne d'environ 9 logements /ha pour les différents secteurs urbanisés depuis 2000. La densité est plus importante sur le dernier permis d'aménager déposé : 18 logements / ha.
- environ 11,5 logements / ha pour le lotissement réalisé au quartier Griauges.
- pour le petit secteur des Egrèves : environ 4 logements /ha.

Cette situation a impacté certains paysages et des espaces agricoles et naturels de la commune. Néanmoins la rénovation et la réalisation d'une trentaine de logements au château ont permis de créer des logements sans consommer d'espace.



Le projet exprimé par la municipalité dans le cadre du présent PLU consiste à programmer un développement démographique et urbain qui permette de limiter cet étalement.

- **Objectifs de modération de la consommation d'espace et lutte contre l'étalement urbain**

L'objectif de la commune est d'optimiser l'espace en favorisant une densification et ainsi de tendre vers une forme d'urbanisation nouvelle permettant **d'atteindre 16 logements à l'hectare**.

- **SYNTHESE DES MOYENS MIS EN OEUVRE**

Poursuivre le renouvellement urbain

- > Continuer à accueillir des habitants dans le centre et en continuité du village
- > La commune souhaite également que soient réalisées des logements en locatifs aidés au cœur du village

Réduire les zones constructibles de la carte communale.

Certains espaces qui ne répondent plus aux objectifs de consommation raisonnée de l'espace ou présentant des enjeux agricoles, seront déclassés.

L'accueil de 140 habitants supplémentaires représente environ 64 logements nouveaux.

Les servitudes pour programme de logement qui concernent :

- le centre du village (AUa1 à AUa4), imposent la réalisation d'au moins 22 logements sur seulement 0,69 ha (soit une densité de **31,9**logements / ha).
- les quatre zones AUa en continuité du centre (AUa5 à AUa8), imposent la réalisation d'au moins 35 logements sur 2,67 ha-(soit une densité de **13,2** logements / ha).

En moyen, les zones AUa et les servitudes qui les accompagnent, devraient conduire à une densité minimale de 17,1 logements à l'hectare.

Créer un règlement adapté à la densification

- Ne pas limiter le Coefficient d'Occupation des Sols (COS) ;
- Ne pas imposer de prospects trop importants ;

CRITERES D'EVALUATION DE LA MISE EN OEUVRE DU PADD POUR L'HABITAT

La municipalité a prévu de dimensionner les zones urbaines et à urbaniser en fonction du nombre de logements nécessaire sur le territoire. Sur 12 ans la production de logements devrait être d'environ 64 logements.

Lors de l'évaluation du PADD, 3 ans après l'approbation du PLU, le conseil municipal devra estimer la production de logements réalisés et les formes bâties réalisées :

Objectifs annuels du PADD : 5 logements neufs / an

Répartition et formes d'habitat imposées par des servitudes sur les zones AUa

- AUa1 : au moins 7 logements en petit collectif R+2
- AUa2 : au moins 7 logements de type intermédiaire, dont 4 logements sociaux.
- AUa3 : au moins 5 logements.
- AUa4 : au moins 3 logements.
- AUa5 : au moins 14 logements.
- AUa6 : au moins 10 logements.
- AUa7 : au moins 6 logements.
- AUa8 : au moins 5 logements.

Le bilan des surfaces disponibles devra être fait pour connaître le potentiel des années à venir.

Un bilan des opérations menées pour améliorer le cadre de vie pourra être établi (aménagement de voirie, de cheminements piétons, ...)

B. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR DELIMITER LES ZONES

1. LES ZONES URBAINES

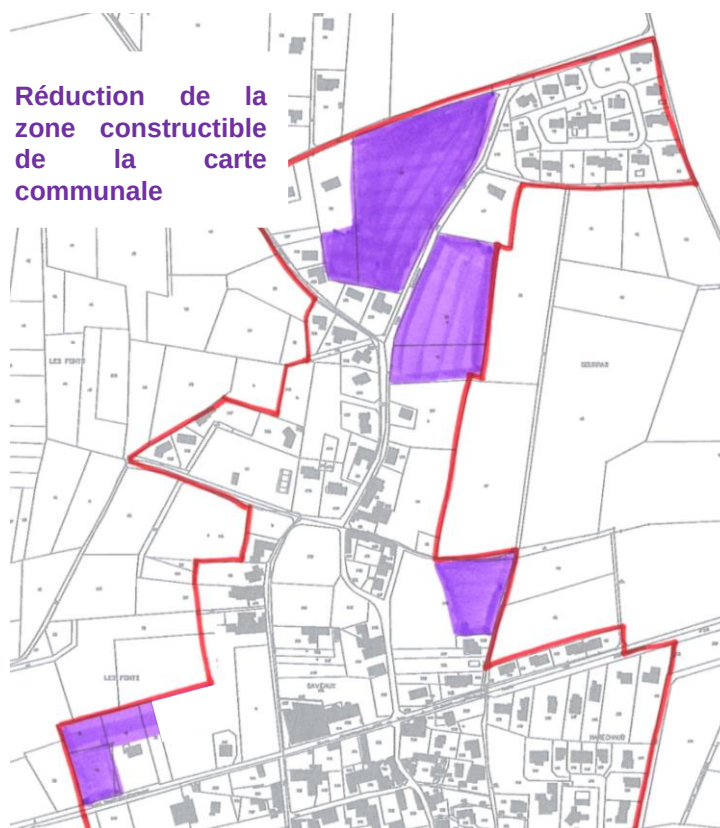
Il s'agit des secteurs et quartiers déjà urbanisés de la commune et desservis par les réseaux. Deux types de zones urbaines ont été délimités, dont une à vocation principale d'activité.

1.1. ZONE U

Cette zone urbaine correspond aux zones urbanisées. Elle a une vocation principale d'habitat. Cette zone correspond à une partie des zones C de la carte communale.

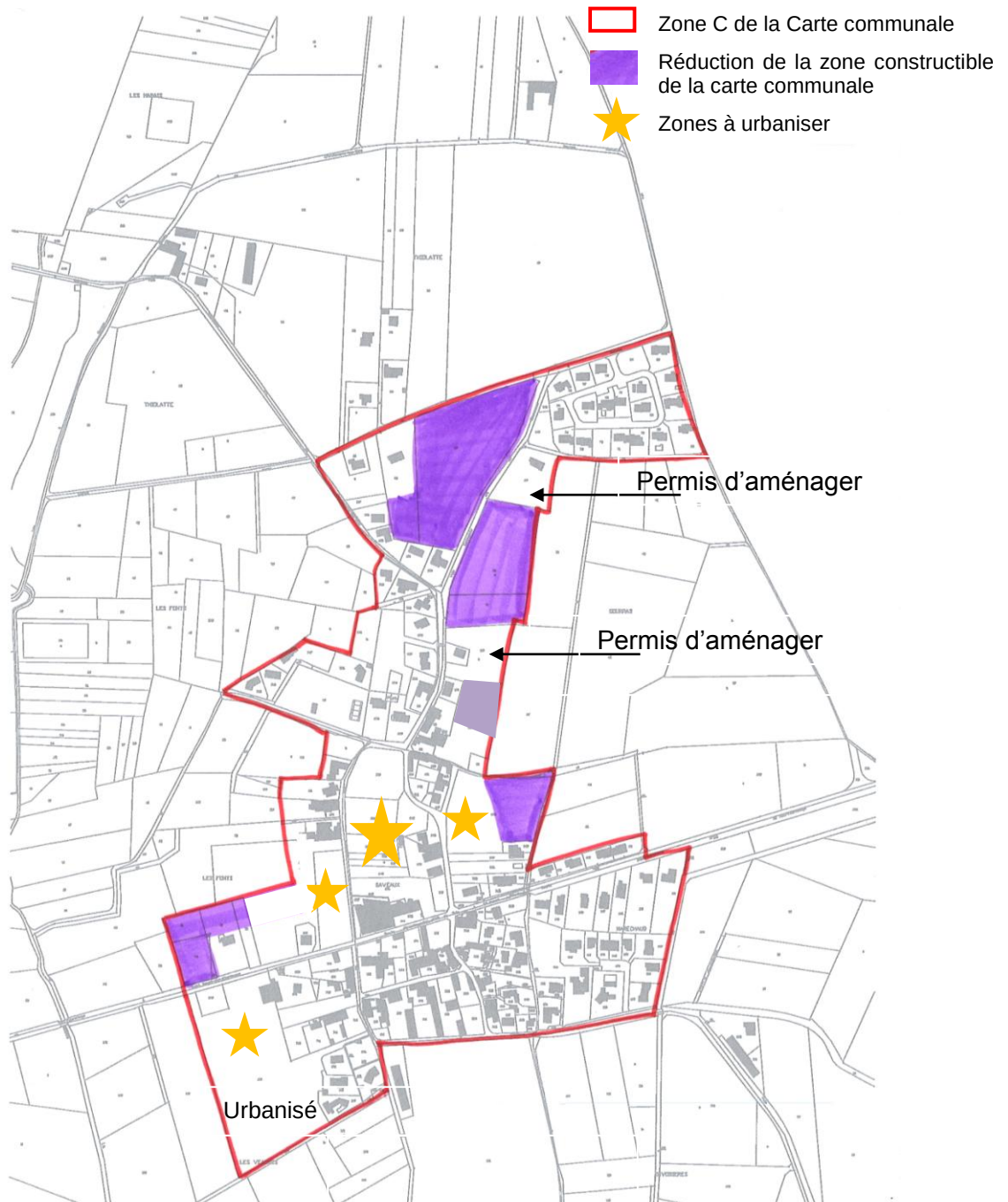
La zone C de la carte communale a été réduite au village :

- au nord et à l'est pour les secteurs non urbanisés qui présentent des enjeux agricoles,
- à l'entrée ouest du village pour les parcelles non urbanisées, qui sont à proximité de l'E.N.S.



Ces réductions visent à concentrer l'urbanisation au centre bourg et à limiter l'étalement sur les terrains situés en limite de l'espace agricole ou naturel.

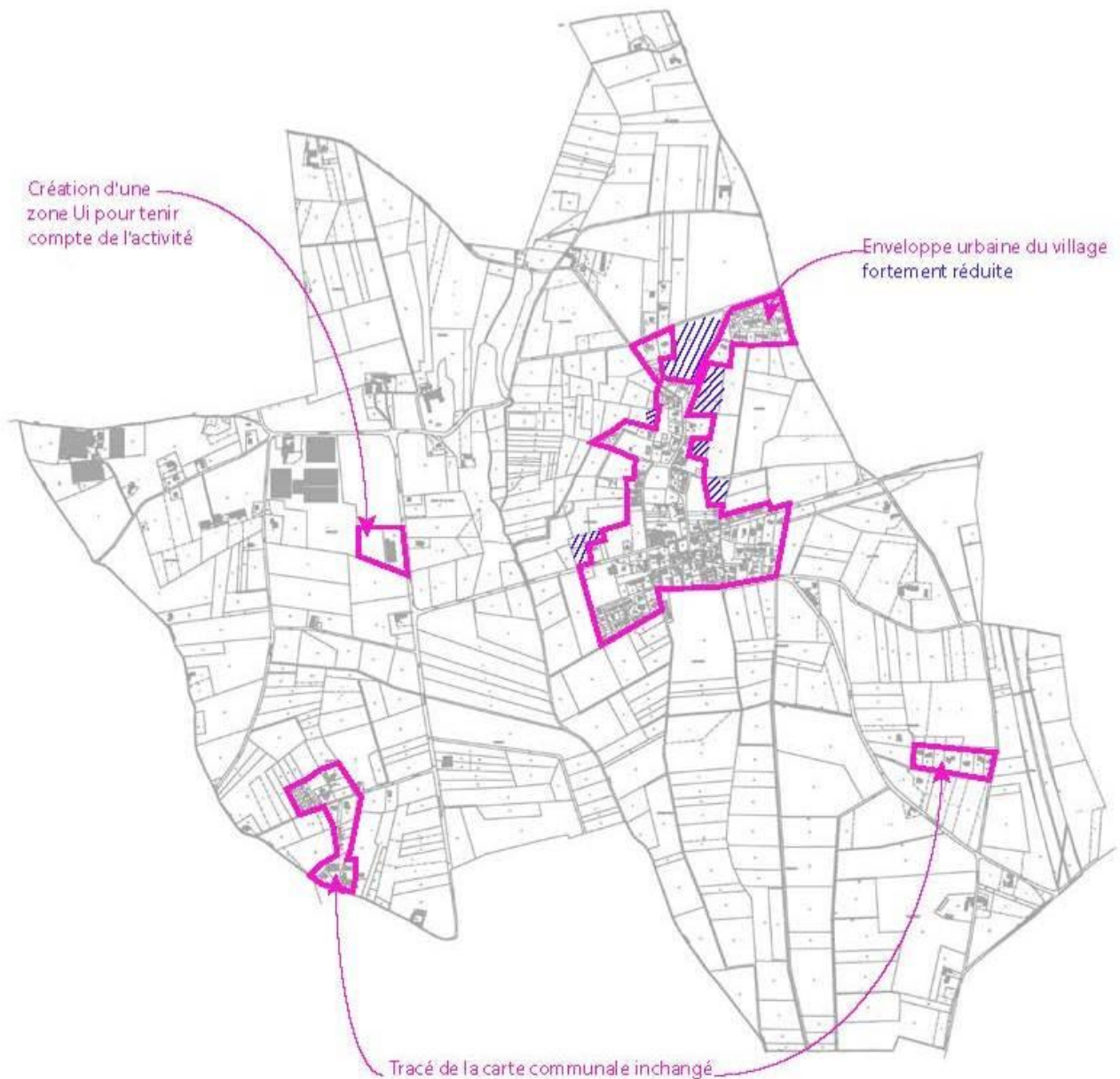
Une partie de la zone C de la carte communale a été intégrée en zones à urbaniser (AUa). Ce classement vise à organiser l'urbanisation.



En dehors du village, les zones U correspondent à des secteurs déjà urbanisés : quartiers de Griauges et des Egrèves (dans le cadre de la carte communale)

Un secteur Ua a été créé au quartier des Egrèves. Ce secteur est en assainissement autonome.

ILLUSTRATION : de la Carte Communale au PLU



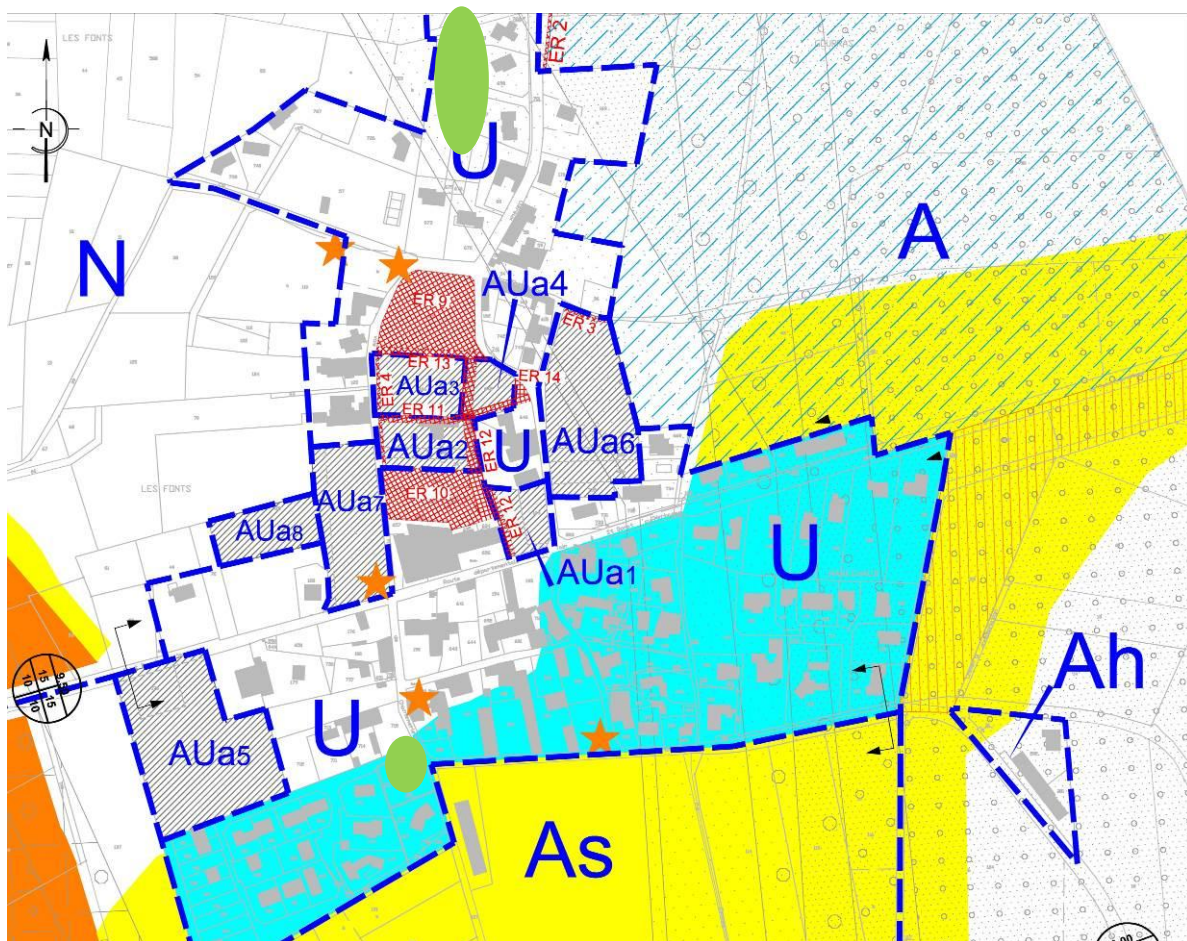
Les zones U de Griauges (3,6 ha) et des Egrèves (1,6 ha) qui occupent environ 5,2 ha au total, disposent de 2 tènements disponibles : 0,18 ha à Griauges et 0,28 ha aux Egrèves.

La zone U du village qui occupe environ 20 ha dispose d'environ 0,7 ha disponible.

La zone U est concernée par un risque naturel d'inondation (représenté par une trame) et par des zones de danger liées aux pipelines (représenté par une trame).

ILLUSTRATION :

Potentiel théorique de la zone urbaine du PLU



1.2. ZONE Ui

Il s'agit de la zone réservée à l'extension de l'activité industrielle existante. Ce secteur n'était pas en zone C de la carte communale.

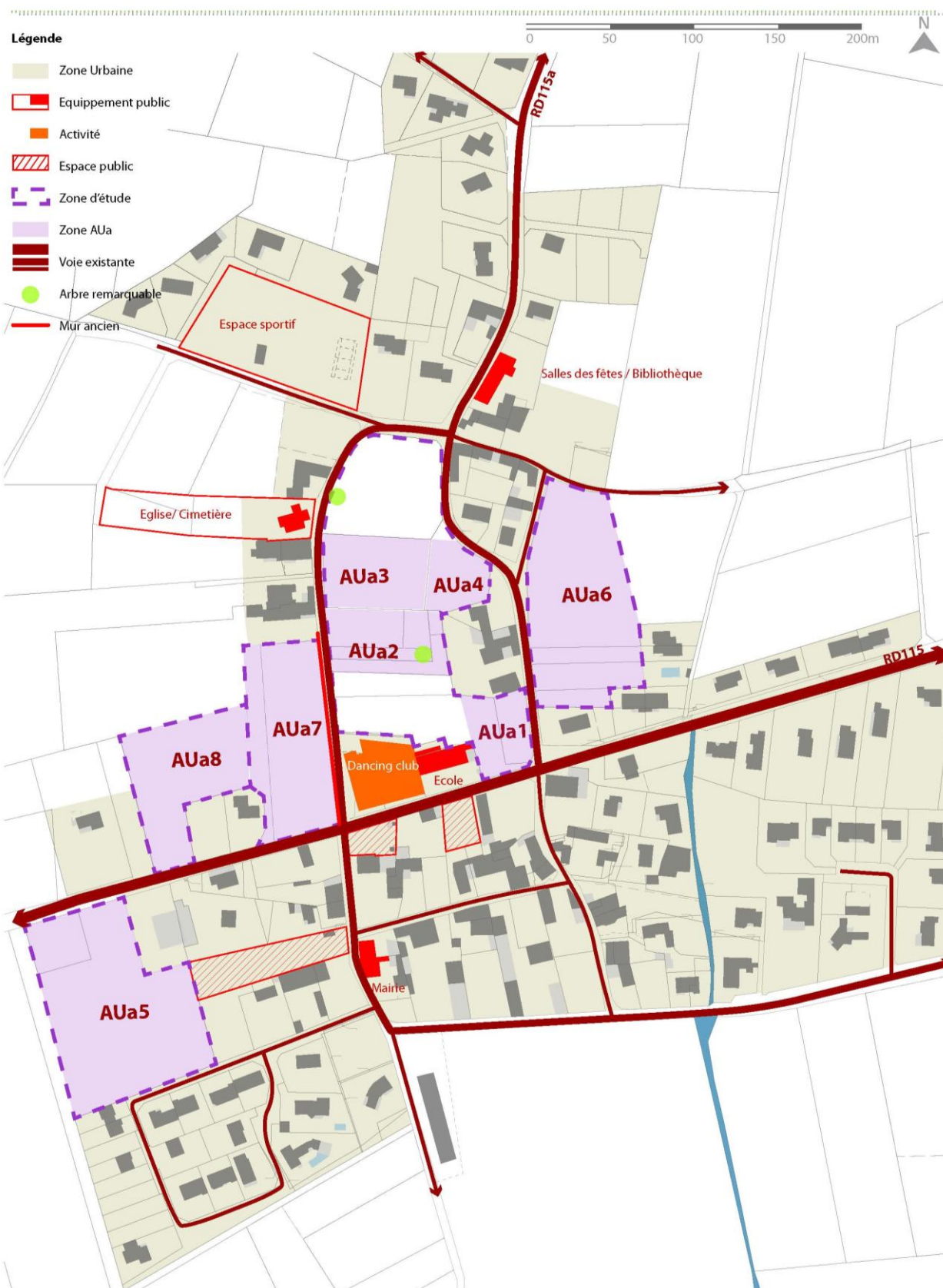
Il s'agit de tenir compte d'une activité récemment reprise qui emploie plus de 13 salariés et qui aurait un besoin de développement.

La zone Ui occupe 1,47 ha au total, dont 0,7 ha utilisé pour l'activité et 0,77 ha de terre agricole.

La zone Ui est concernée par une trame de sensibilité au ruissellement, par des zones de danger liées aux pipelines (représenté par une trame) et par le périmètre du Monument historique.

2. LES ZONES A URBANISER

Il s'agit de zones à urbaniser à vocation principale d'habitat. Les réseaux sont présents en limite. Les différents secteurs pourront être ouverts à l'urbanisation dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble sous condition. Sept secteurs sont concernés :



2.1. ZONES AUa1 – AUa2 – AUa3 – AUa4

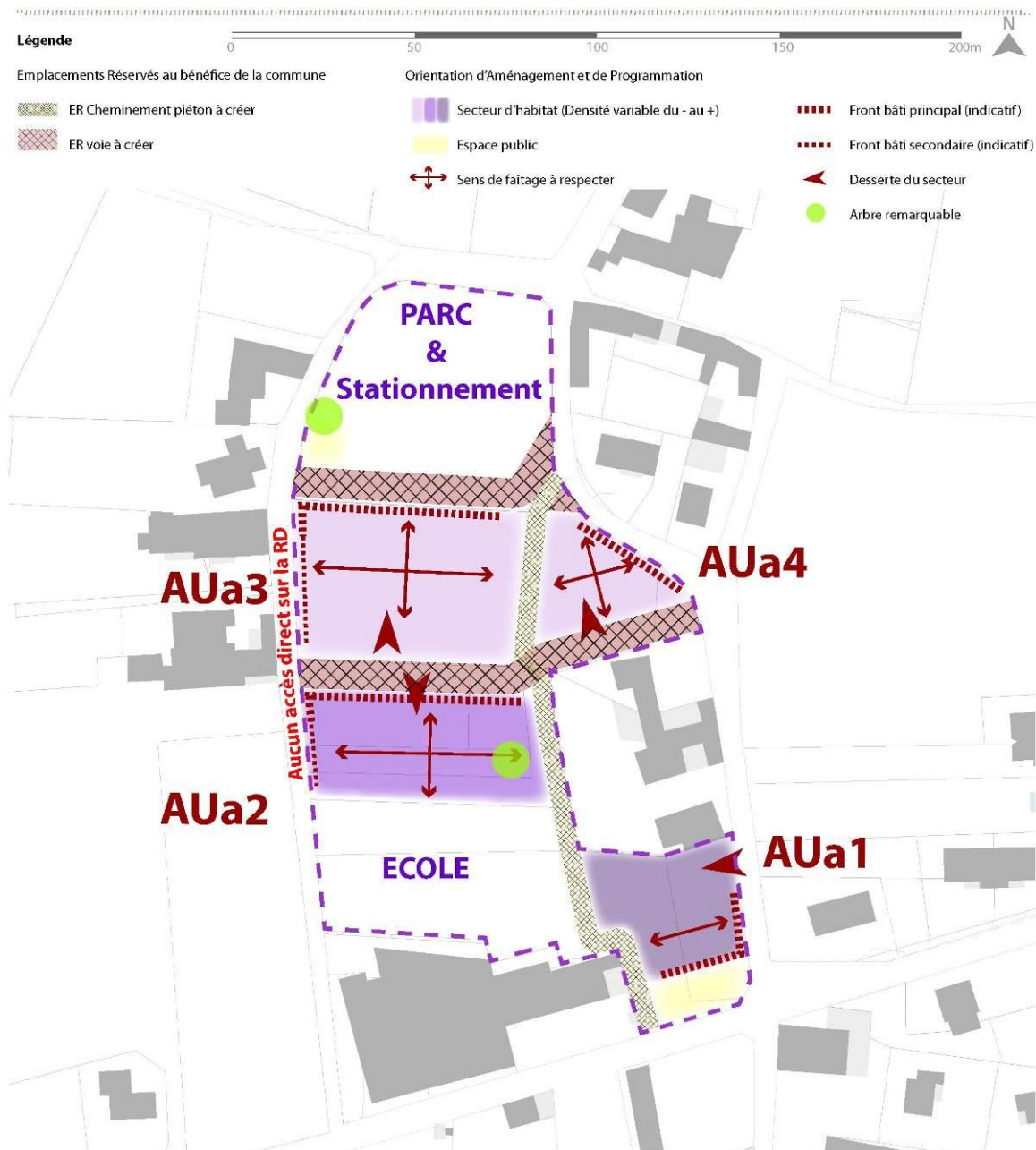
Le tènement libre du centre ayant fait l'objet d'une étude spécifique et d'un portage par l'EPOA est concerné par plusieurs zones AUa.

Le découpage a été fait en fonction des emplacements réservés créés pour l'école, le parc, les voies et les cheminements piétons.

- AUa1 : 1900 m², situé dans la zone C de la carte communale. Elle est bordée à l'est par une voie communale, au sud par la RD, à l'ouest par l'école, au nord par de l'habitat.
- AUa2 : environ 2750 m², bordé à l'est par une habitation, à l'ouest par la RD, au sud par l'emplacement réservé prévu pour l'école et au nord par un tènement vierge. Il s'agit de terrains classés en zone C de la carte communale.
- AUa3 : environ 2800 m², bordé à l'ouest par la RD, à l'est, au sud et au nord par un tènement vierge. Il s'agit de terrains classés en zone C de la carte communale.
- AUa4 : environ 1390m², bordé à l'est par une habitation, à l'ouest par la RD, au sud par l'emplacement réservé prévu pour l'école et au nord par un tènement vierge. Il s'agit de terrains classés en zone C de la carte communale.

Ces zones sont concernées par des orientations d'aménagement et de programmation ainsi que par des servitudes de logements visant à assurer une mixité des logements et limiter la consommation d'espace.

L'ouverture des zones AUa2, AUa3 et AUa4 est également conditionnée par la réalisation d'emplacements réservés.



Afin d'organiser au mieux les cheminements et de créer une forme urbaine qui s'intègre au bâti environnant les orientations règlementent les accès sur les voies, les liaisons, les fronts bâtis. En complément, des emplacements réservés sont prévus au zonage ainsi que des servitudes de logements (densité, typologie et formes bâties).

2.2. ZONE AUA5

Cette zone située en continuité du village, constitue une des entrées du village. Les orientations visent à structurer le bâti en entrée de village, organiser les accès et cheminements et traiter les limites avec l'espace agricole.

2.3. ZONE AUA6

Cette zone se situe en continuité du village, entrée est. Il s'agit d'un terrain d'environ 7800m². La zone constructible de la carte communale a été réduite sur ce secteur pour

prendre en compte l'enjeu agricole à l'est. Néanmoins la partie ouest a été maintenue en zone à urbaniser afin de densifier la partie centrale du village.

Les orientations visent à structurer le bâti afin de respecter les implantations le long des voies, organiser les dessertes et traiter les limites avec l'espace agricole.

2.4 ZONE AUa7

Il s'agit du secteur en continuité immédiate du bourg, à l'ouest de la future école.

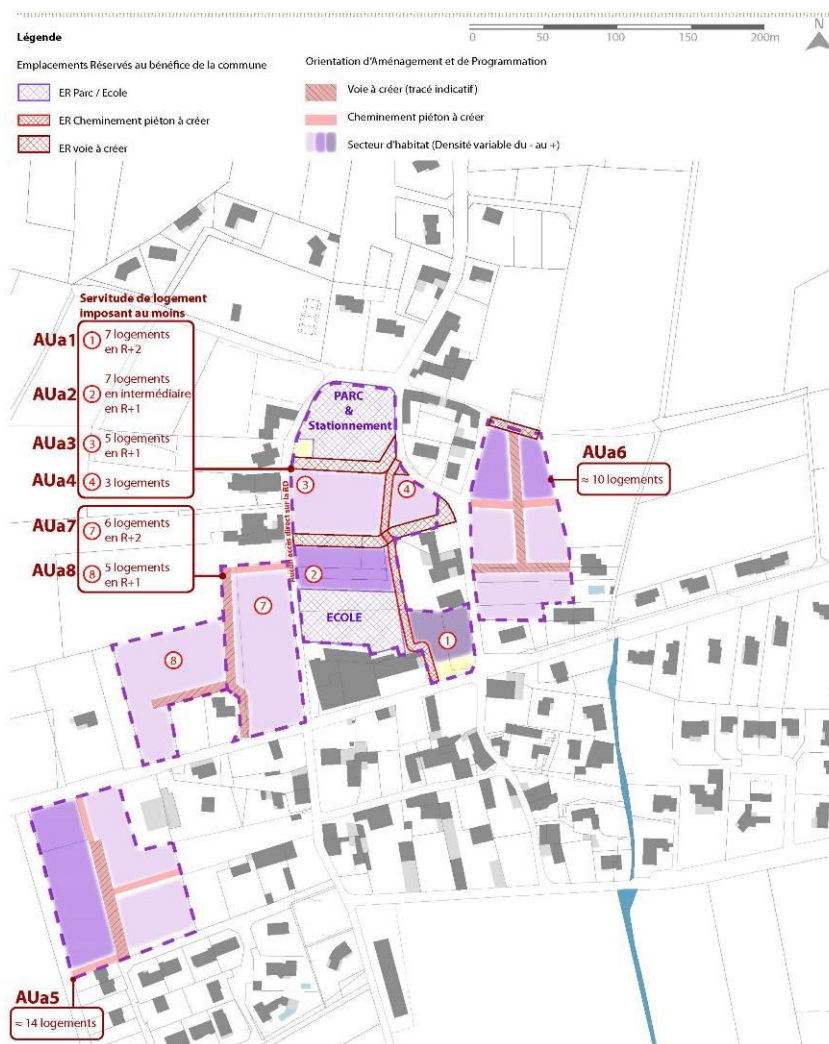
Les orientations visent à prévoir des cheminements, préserver le mur et traiter la transition avec l'espace naturel à l'ouest.

2.5 ZONE AUa8

Il s'agit du secteur en continuité immédiate du bourg, à l'ouest de la future école et du secteur AUa7.

Les orientations visent à organiser le bâti afin d'assurer une forme urbaine compatible avec l'environnement urbain du village et assurer une desserte sécurisée du tènement et afin de traiter la transition avec l'espace naturel à l'ouest.

RECAPITULATIF DU ZONAGE – ER – SERVITUDES DE LOGEMENT



3. LA ZONE AGRICOLE

Les zones agricoles (A) correspondent aux espaces exploités de la commune, qui sont aussi ceux présentant un potentiel agricole. La totalité des sièges d'exploitation et bâtiments agricoles y sont compris (à l'exception des sièges situés dans les zones urbaines).

La zone agricole comprend deux secteurs :

- un **secteur As** correspondant à la partie sud de la commune. Ce secteur préservé de toute construction est concerné par des zones humides : il mérite donc une protection renforcée en raison de son potentiel agronomique et des fonctionnalités de cette zone humide. Le règlement y interdit toute construction.
- un **secteur Ah** correspondant aux secteurs habités de la zone agricole est délimité en vertu des dispositions de l'article R.123-7 du code de l'urbanisme. Y sont seulement autorisés : l'aménagement et l'extension limitée des constructions existantes et les annexes aux habitations existantes (dans une certaine limite).

Il existe dans la zone agricole des constructions isolées et diffuses qui ne relèvent pas ou plus d'un usage agricole. Afin de permettre la gestion de ces constructions existantes, ont été délimités dans la zone agricole des secteurs Ah de taille et de capacité d'accueil limitée. Ces secteurs ont été délimités en croisant les informations cadastrales et les photographies aériennes afin de ne pas y inclure de foncier agricole et par visite sur site. Ce qui permet à ces secteurs Ah de respecter les conditions du 14°) de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme, notamment au regard de la préservation des sols agricoles, de la sauvegarde des sites, des milieux naturels et paysages et de la compatibilité des constructions autorisées avec le maintien du caractère naturel, agricole et forestier de la zone A.

La zone A est concernée par un risque naturel d'inondation (représenté par une trame) et par des zones de danger liées aux pipelines (représenté par une trame). La zone de bruit liée au passage du TGV concerne des parcelles agricoles.

La zone agricole occupe 279 ha au total.

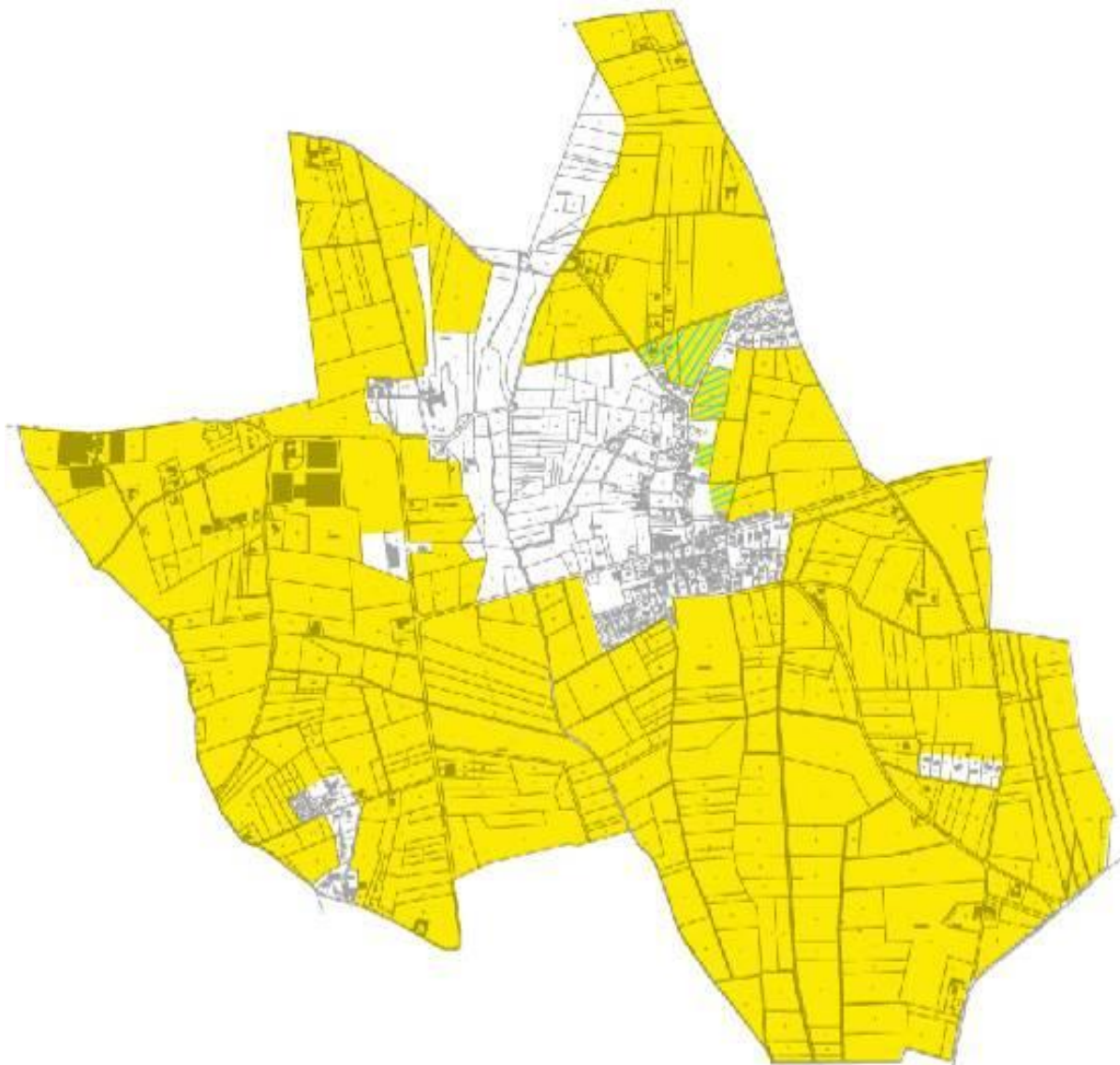
Commune de CHAVANNES
PLAN LOCAL D'URBANISME

ILLUSTRATION : zone agricole

LEGENDE :

 Zone agricole

 Réduction de la zone constructible de la carte communale et
classement en zone A du P.L.U.



4. LA ZONE NATURELLE

La zone naturelle comprend les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des milieux naturels, des paysages ou de leur caractère d'espaces naturels.

Le PLU prévoit plusieurs niveaux de protection, entre les secteurs à protéger strictement, en raison de leur intérêt écologique (ZNIEFF, zones humides notamment) et/ou paysager, et les secteurs spécifiques liés à des habitations existantes par exemple.

La zone N est une zone naturelle faisant l'objet d'une protection particulière où toute construction est interdite. Toutefois, compte tenu des spécificités locales, analysées dans le diagnostic du rapport de présentation, la zone N comporte des secteurs Nh de taille et de capacité d'accueil limitées, correspondant aux constructions existantes à usage principalement résidentiel et non liées aux activités agricoles.

Ces secteurs Nh ont été délimités en croisant les informations cadastrales et les photographies aériennes afin de ne pas y inclure de foncier agricole et par visite sur site afin de ne pas y inclure d'espace naturel sensible. C'est ainsi que les secteurs Nh respectent les conditions du 14°) de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme, notamment au regard de la préservation des sols agricoles, de la sauvegarde des sites, des milieux naturels et paysages et de la compatibilité des constructions autorisées avec le maintien du caractère naturel, agricole et forestier de la zone N.

Pour tenir compte des spécificités communales, sont ainsi délimités :

- un **secteur Nh**, correspondant aux 3 secteurs habités de la zone naturelle, dans lesquels les extensions (jusqu'à 33% dans la limite de 250 m² de SHON après travaux) ainsi que les annexes et les changements de destination seront autorisées.

Le reste de la zone N comprend les espaces naturels à protéger afin de conserver leur caractère naturel.

La zone N occupe 54 ha au total.

Une partie de la zone naturelle est concernée par une zone de dangers liée au passage de canalisation d'hydrocarbure, la zone inondable et le périmètre de 500 m du monument historique.

Commune de CHAVANNES
PLAN LOCAL D'URBANISME

ILLUSTRATION : zone naturelle

LEGENDE :

 Zone naturelle

 Réduction de la zone constructible de la carte communale et
classement en zone N du P.L.U.

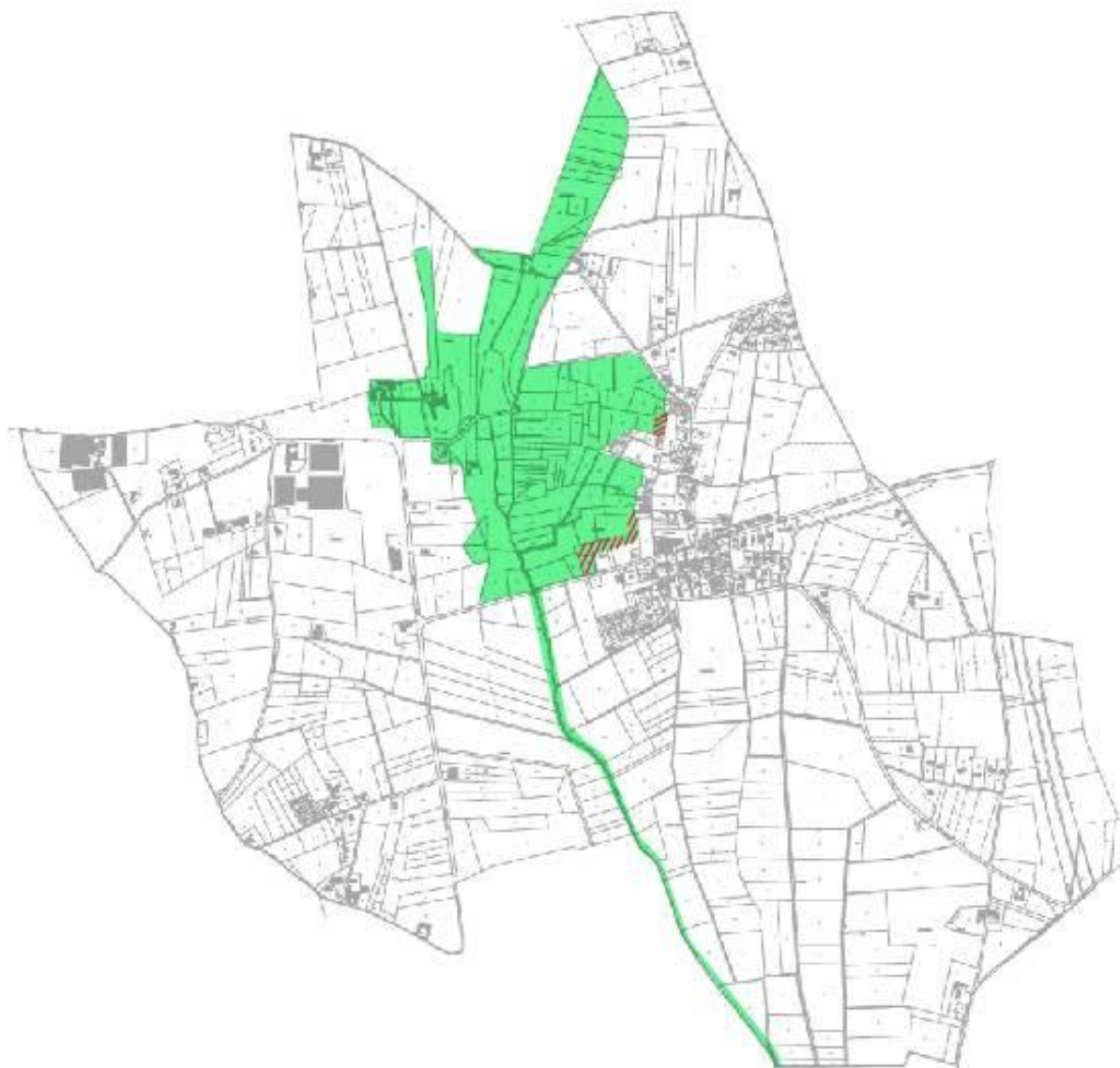


TABLEAU RECAPITULATIF **DES SURFACES ET DES CAPACITES DE CONSTRUCTION**

Capacité d'accueil théorique de logements neufs sur des espaces disponibles : environ 66 à 71 logements répartis comme suit :

→ en zone à urbaniser

- zone AUa1 : 7 logements en habitat collectif R+2
- zone AUa2 : 7 logements de type intermédiaire
- zone AUa3 : 5 logements en R+1
- zone AUa4 : 3 logements
- zone AUa5 : 14 logements
- zone AUa6 : 10 logements
- zone AUa7 : 6 logements
- zone AUa8 : 5 logements

→ en zone U :

- Griauges : potentiel estimé à 3
- Egrèves : potentiel estimé à 1
- Village : potentiel estimé à 10 à 15

Soit un total d'environ 69 à 71 logements. Mais Il s'agit d'une hypothèse haute, le potentiel réel estimé par les élus est d'environ 50 à 55 logements.

En effet, parmi les zones AUa, la commune souhaite phaser l'urbanisation en décalant dans le temps l'ouverture des zones AUa3 et AUa4 (soit 8 logements). Ces terrains font l'objet d'une rétention foncière puisque depuis 2002 ils sont classés constructibles par la carte communale.

TABLEAU RECAPITULATIF

P.L.U.	Surface Totale	% par rapport au territoire communal	Surface Résiduelle	% par rapport au territoire communal
U	25,46	5%	1,13	0,28%
Ua	1,61	0,3%	0	0,00%
Ui	1,47	0,3%	0,77	0,16%
Zone urbaine	28,54	6,09%	1,9	0,16%
AUa1	0,19	0,04%	0,16	0,03%
AUa2	0,27	0,06%	0,18	0,04%
AUa3	0,28	0,06%	0,25	0,05%
AUa4	0,14	0,03%	0,1	0,02%
AUa5	1,1	0,23%	1,1	0,23%
AUa6	0,78	0,17%	0,75	0,16%
AUa7	0,53	0,11%	0,53	0,11%
AUa8	0,267	0,06%	0,267	0,06%
Habitat en zone A Urbaniser sous condition	3,557	0,8%	3,337	0,7%
TOTAL ZONES U & AUa	32,097	6,85%	5,237	0,87%

A	279
Ah <i>habitat diffus</i>	11,5
AS <i>strictement protégé</i>	92
N	52
Nh <i>habitat diffus</i>	1,8
Zones agricoles et naturelles	436,3

30 secteurs

2 secteurs

3 secteurs

