



C. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR EDICTER LES REGLES D'UTILISATION DU SOL

Ce chapitre complète les explications déjà fournies dans les chapitres précédents :

MOTIF	REGLE INSTITUEE	ARTICLES CONCERNES
Protection des sites urbains et limitation des conflits Habitat / Activités.	Limitation de la destination des constructions dans les zones à vocation principale d'habitat : <ul style="list-style-type: none"> - interdiction des constructions nouvelles à usage industriel, entrepôts - possibilité de constructions à usage d'artisanat, dans la mesure où elles ne risquent pas de nuire à la sécurité. 	U1 – AUa1
Préserver les caractéristiques des sites urbains, favoriser l'intégration des futures constructions à leur environnement bâti ou non	<ul style="list-style-type: none"> - contraintes d'implantations des constructions par rapport aux voies et aux limites séparatives. - contraintes de hauteur imposées aux constructions qui ont été fixées en fonction du tissu urbain ou des bâtiments existants. - prescriptions concernant les espaces verts et les abords des constructions - obligation de réaliser des aires de stationnement 	Articles 6 et 7 de chaque zone Article 10 de chaque zone Article 12 de chaque zone Article 12 des zones urbaines et à urbaniser
Maintenir les activités économiques existantes	<ul style="list-style-type: none"> - prescriptions concernant l'activité existante 	Ui1 et Ui2
Prise en compte des risques naturels	<ul style="list-style-type: none"> - Prescriptions particulières à appliquer aux constructions dans les zones de risque inondation et de ruissellement repérées au plan de zonage par des trames - Création d'une trame spécifique pour la gestion des eaux pluviales dans les secteurs sensibles 	Dispositions générales Articles 1, 2 et 4 de chaque zone
Protéger l'environnement et limiter les impacts des futures constructions.	<ul style="list-style-type: none"> - Obligation de raccordement au réseau collectif d'assainissement dans les zones constructibles, à l'exception du secteur des Egrèves (où il y a seulement 6 habitations). - Obligation en matière de création ou de maintien d'espaces verts. - Prescriptions concernant l'aspect extérieur des constructions. 	U4, AUa4 U4- AUa4 Article 13 de chaque zone Article 11 de chaque zone

Le document graphique du P.L.U. prévoit en outre des dispositions qui se superposent au zonage et dont les effets spécifiques se cumulent à l'application du règlement :

- **Emplacements réservés au titre de l'article L 123-1-5 8° du Code de l'urbanisme :**

Ces emplacements sont réservés au profit de la commune, pour améliorer et sécuriser des voiries :

- aménagement de cheminements piétons en bordure de voie :
 - ER1 et ER2 : le long de la route départementale afin de sécuriser les cheminements entre le village et le lotissement au nord,
 - ER3 et ER4 : afin de sécuriser les cheminements au village
 - ER5, ER6 et ER7 : afin de sécuriser les cheminements au quartier de Griauges
- création de cheminements piétons :
 - ER 12 : pour création d'un maillage au sein des futures opérations d'habitat
- création de voirie :
 - ER 11 : création d'une voie assurant la desserte des zones AUa3 et AUa4
 - ER 13 : déviation de la RD au centre bourg, afin de dégager notamment un parvis devant l'église.

D'autres emplacements ont pour objet de réserver des espaces pour l'implantation des futurs équipements communaux:

- ER8 : création d'un espace public au quartier de Griauges (pour combler le manque d'espace commun sur ce quartier)
- ER9 : création d'un parc et de stationnement au village (pour répondre aux besoins de stationnement à proximité des équipements sportifs, de l'église)
- ER10 : création d'un groupe scolaire (pour permettre de répondre aux besoins)

- **Servitudes au titre de l'article L 123-2 b du Code de l'urbanisme :**

Afin de contribuer à diversifier l'offre de logements, comme prévu dans le PADD et aussi afin de garantir une densité minimale de logements correspondant aux objectifs du PADD, la commune a instauré un programme de logements dans le cadre de l'article L.123-2 b.

Pour la zone AUa1 : le programme de logement devra comprendre au moins 7 logements en petit collectif R+2.

Pour la zone AUa2 : le programme de logement devra comprendre au moins 7 logements de type intermédiaire, dont 4 *logements sociaux*.

Pour la zone AUa3 : le programme de logement devra comprendre au moins 5 logements.

Pour la zone AUa4 : le programme de logement devra comprendre au moins 3 logements.

Pour la zone AUa5 : le programme de logement devra comprendre au moins 14 logements.

Pour la zone AUa6 : le programme de logement devra comprendre au moins 10 logements.

Pour la zone AUa7 : le programme de logement devra comprendre au moins 6 logements.

Pour la zone AUa8 : le programme de logement devra comprendre au moins 5 logements.

- **Prise en compte des risques (article R.123-11 b) du Code de l'urbanisme) :**

Les risques naturels d'inondation sont reportés au document graphique sous forme de trames particulières qui renvoient au règlement.

Les risques liés aux pipelines qui traversent le territoire communal sont identifiés sous forme de trames particulières correspondant aux zones de danger très grave et grave. Ces zones de danger font l'objet de prescriptions particulières dans le règlement écrit, selon les recommandations des services de l'État.

- **Espaces Boisé Classé au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme :**

Afin de protéger le boisement existant au nord du château et qui constitue un espace naturel important dans le réseau de trame verte de la commune, celui-ci a été classé en Espace Boisé Classé. Ce classement est reporté sur le document graphique du règlement et permet la protection de ce bois qui ne bénéficie pas, contrairement à la plupart des autres boisements de la commune, de la protection de l'Espace Naturel Sensible.

- **Éléments protégés au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme :**

Des éléments ont été identifiés pour leur intérêt culturel, historique ou écologique afin de favoriser leur protection et leur mise en valeur. Cette mesure a pour effet de soumettre à déclaration préalable toute intervention sur les éléments repérés et a permis de démolir leur démolition.

A Chavannes sont repérés et protégés à ce titre : les croix et les zones humides.

• Changement de destination

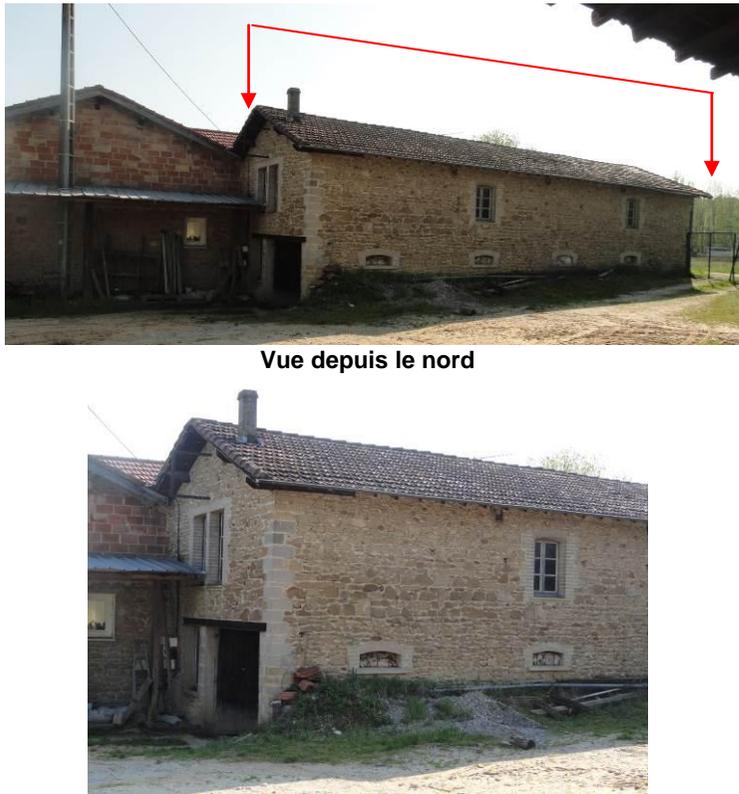
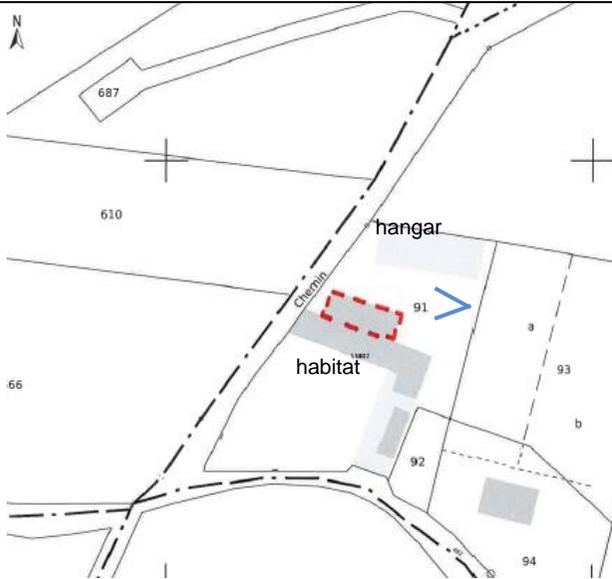
Certaines constructions situées au cœur de la zone agricole présentent un intérêt architectural ou patrimonial qui justifie qu'elles puissent faire l'objet d'un changement de destination ne compromettant pas l'exploitation agricole. (en application de l'article L. 123-3-1 du code de l'urbanisme introduit par la loi UH du 2 juillet 2003).

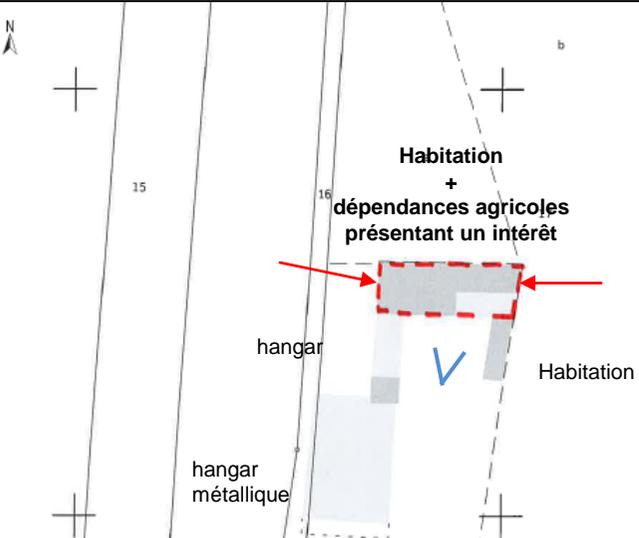
Il ressort clairement des débats parlementaires ayant conduit à cet article que la notion d'intérêt architectural ou patrimonial doit être interprétée de manière souple. Il s'agit d'éviter la restauration d'un bâtiment qui défigurerait le paysage ou d'un simple hangar en tôle ondulée, non d'identifier des « constructions remarquables ». C'est donc à la commune de définir avec une grande marge d'application les critères qu'elle retient pour l'application de cet article.

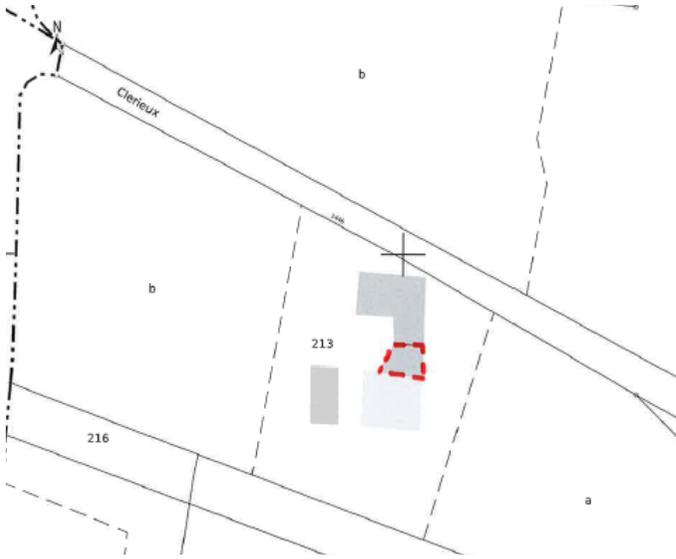
La municipalité a donc réalisé un recensement exhaustif des bâtiments situés en zone A et a décidé d'autoriser le changement de destination des constructions présentant un intérêt architectural (pierre) et disposant d'une capacité suffisante des réseaux (aep, électrique).

Ces bâtiments ne sont plus utilisés pour l'exploitation agricole et cette disposition favorisera leur préservation et leur réhabilitation.

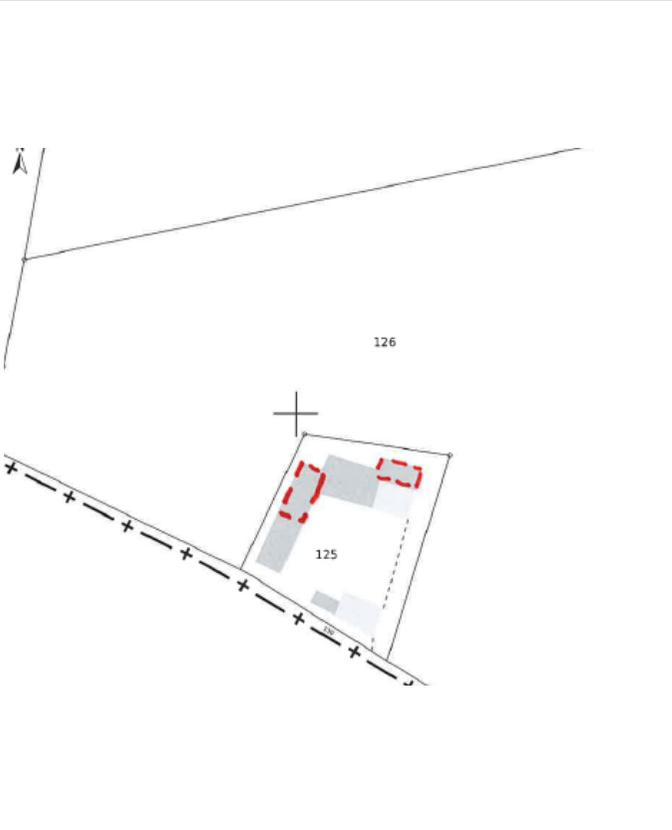


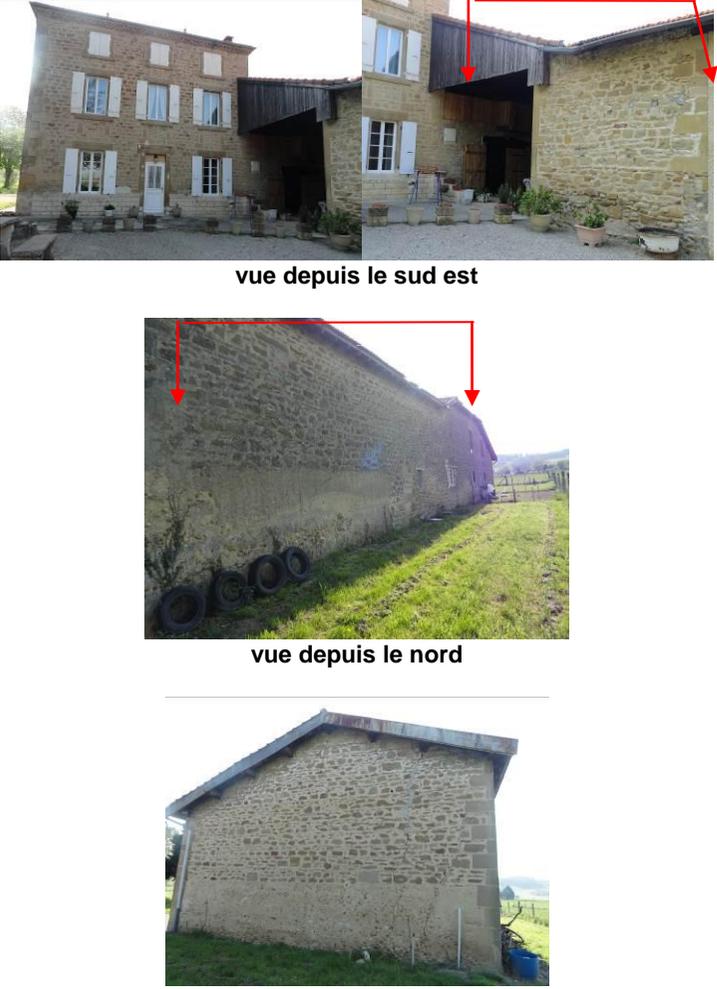
N°	Lieu Dit	Photos	Extrait cadastral	Commentaires
1	Thiolatte	 <p data-bbox="701 603 920 627">Vue depuis le nord</p>		<p data-bbox="1895 256 2172 392">Il s'agit probablement d'un ancien bâtiment agricole intégré à des ensembles habités au sud.</p> <p data-bbox="1895 424 2172 584">Le siège d'exploitation a cessé son activité fin 2012. Les anciens hangars utilisés par l'agriculture vont être détruits.</p> <p data-bbox="1895 616 2172 831">Le bâtiment repéré pour changer de destination n'avait plus de vocation agricole depuis de nombreuses années. Il présente un fort intérêt architectural et patrimonial.</p> <p data-bbox="1895 887 2172 967">Aucun siège d'exploitation n'est situé à proximité.</p> <p data-bbox="1895 999 2172 1046">Le potentiel est d'environ 100 m²</p>

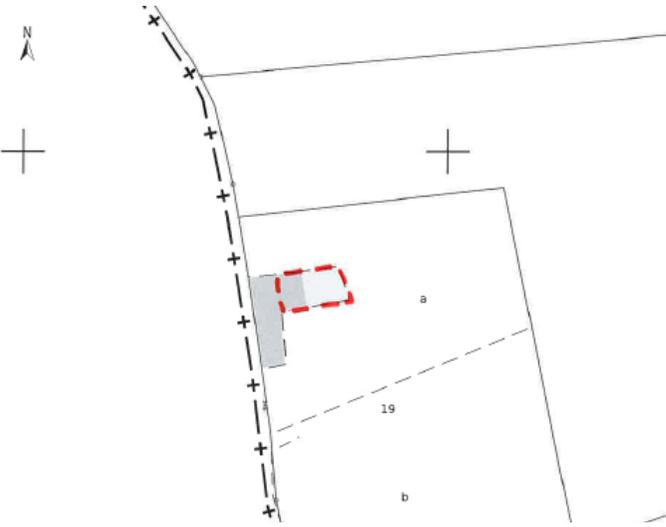
N°	Lieu Dit	Photos	Extrait cadastral	Commentaires
2	Les Marais			<p>Cet ancien siège d'exploitation est composé d'un hangar métallique au sud ainsi qu'un bâti ouvert à l'ouest qui ne présente pas d'intérêt.</p> <p>La partie Est a déjà fait l'objet d'un changement de destination.</p> <p>Le volume principal est occupé par une habitation, néanmoins des espaces restent à changer de destination, aux extrémités est et ouest notamment.</p> <p>Cet ensemble bâti présente un intérêt architectural et patrimonial (pierre et volume notamment)</p> <p>Un permis est en cours sur ce bâtiment.</p> <p>Aucun siège d'exploitation n'est situé à proximité.</p> <p>Le potentiel est d'environ 100 m² (puisque seulement une partie reste à changer de destination)</p>

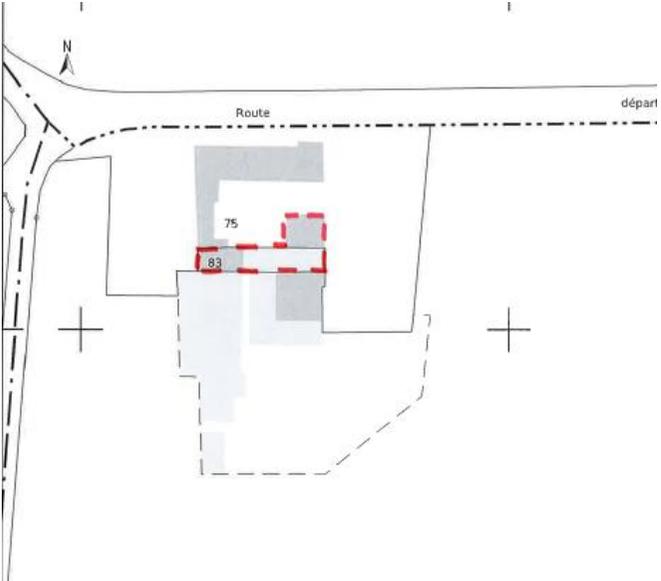
N°	Lieu Dit	Photos	Extrait cadastral	Commentaires
3	Fouillouse sud de la RD 114a	 <p data-bbox="488 676 1128 730">vue depuis l'ouest sur la partie habitable et sur la partie repérée (portail)</p> <p data-bbox="712 1209 904 1235">vue depuis l'est</p>		<p data-bbox="1895 373 2170 453">Il s'agit d'une habitation d'un double actif (partie nord)</p> <p data-bbox="1895 485 2170 612">En continuité du bâti au sud, le potentiel bâti avec intérêt permettrait une extension de l'habitation</p> <p data-bbox="1895 644 2170 692">Le potentiel est d'environ 60 m².</p> <p data-bbox="1895 724 2170 804">Le bâti plus au sud et à l'ouest présente moins d'intérêt</p>

N°	Lieu Dit	Photos	Extrait cadastral	Commentaires
4	Fouillouse Route de Curson	 <p data-bbox="593 587 1025 614">vue depuis l'est – intérieur de la cours</p> <p data-bbox="593 944 1025 971">vue depuis le sud</p> <p data-bbox="593 1327 1025 1355">vue depuis l'est – coté rue</p>		<p data-bbox="1892 263 2172 399">Cet ancien siège d'exploitation est composé de grandes dépendances qui présentent de l'intérêt.</p> <p data-bbox="1892 422 2172 478">Seule la partie sud semble être de l'habitat.</p> <p data-bbox="1892 502 2172 646">Cet ensemble bâti présente un intérêt architectural et patrimonial (pierre et volume)</p> <p data-bbox="1892 670 2172 750">Aucun siège d'exploitation n'est situé à proximité.</p> <p data-bbox="1892 774 2172 837">Le potentiel est d'environ 400 m².</p> <p data-bbox="1892 861 2172 917">Aucun projet n'est en cours.</p>

N°	Lieu Dit	Photos	Extrait cadastral	Commentaires
5	Au sud de Griauges			<p>Les annexes de cet ancien siège d'exploitation ont fortement évoluées (partie nord détruite : seul un mur a été préservé, volume rabaissé au sud)</p> <p>Le volume principal est occupé par une habitation, le bâti à l'est pourrait faire l'objet d'un changement de destination, à l'est également.</p> <p>Cet ensemble bâti présente un intérêt architectural et patrimonial.</p> <p>Aucun siège d'exploitation n'est situé à proximité.</p> <p>Le potentiel est d'environ 100 m².</p>

N°	Lieu Dit	Photos	Extrait cadastral	Commentaires
6	Sud Conring Carrefour D115 & 309	 <p data-bbox="689 499 936 523">vue depuis le sud est</p> <p data-bbox="701 879 925 903">vue depuis le nord</p> <p data-bbox="719 1225 907 1249">vue depuis l'est</p>		<p data-bbox="1895 260 2172 475">Cet ancien siège d'exploitation est composé d'une habitation à l'ouest et d'un bâti au nord dont une partie a déjà fait l'objet d'un changement de destination.</p> <p data-bbox="1895 507 2172 611">Cet ensemble bâti présente un intérêt architectural et patrimonial</p> <p data-bbox="1895 675 2172 746">Aucun siège d'exploitation n'est situé à proximité.</p> <p data-bbox="1895 778 2172 858">Le potentiel est d'environ estimé à 200 m² (aucun projet actuellement)</p>

N°	Lieu Dit	Photos	Extrait cadastral	Commentaires
7	Au sud du quartier des Sables			<p>Les dépendances ont déjà fait l'objet d'un changement de destination</p> <p>Seule la partie nord-est semble avoir gardée la vocation agricole</p> <p>Intérêt architectural et patrimonial</p> <p>Aucun siège d'exploitation n'est situé à proximité.</p> <p>Le potentiel a été estimé à environ 100 m² (puisque seulement une partie qui reste à changer de destination).</p>

N°	Lieu Dit	Photos	Extrait cadastral	Commentaires
8	Nord Conring			<p>Cette ferme fortifiée est composée de deux logements, l'habitation d'origine au nord, et un logement créé à l'ouest</p> <p>La partie sud présente un fort intérêt</p> <p>Les hangars au sud ne sont pas retenus car ils ne présentent un intérêt architectural (pas de pierre)</p> <p>Cet ensemble bâti présente un intérêt architectural et patrimonial.</p> <p>Des serres sont situées à proximité.</p> <p>Le potentiel est d'environ 240 m².</p>

3^{ème} Partie

EVALUATION DES INCIDENCES DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT

	EVALUATION DES IMPACTS	MESURES MISES EN ŒUVRE POUR LA PRESERVATION ET LA MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT
Biodiversité et milieux naturels	<p>Impacts résultants de l'extension de l'urbanisation aux dépens de zones naturelles : Le développement de l'urbanisation ne concerne que des espaces en continuité du village ou à l'intérieur de celui-ci.</p> <p>Les espaces considérés sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> - pour le centre village des friches agricoles - pour les extensions des champs qui n'ont pas d'intérêt naturaliste particulier. <p>Occupations du sol admises en zone naturelles ou agricoles :</p> <ul style="list-style-type: none"> – En zone agricole seules les constructions nécessaires à l'activité agricole sont autorisées. – Les secteurs Ah ont été définis au plus près des habitations sans intégré de terres agricole, le règlement limite les extensions. – Huit anciens bâtiments agricoles ont été repérés au titre de l'article L.123-3-1 afin de permettre leur changement de destination. – En zone naturelle, 3 secteurs Nh (comprenant 2 habitations, une ancienne ferme et le château) sont identifiés où est admis le changement de destination et les extensions limitées. . 	<p>Protection des espaces naturels intéressants et des continuités écologiques :</p> <p>La ZNIEFF de type 1 et l'Espace naturel sensible sont classés en zone naturelle. Les zones humides sont classées comme éléments du paysage à préserver.</p> <p>Forte réduction des espaces potentiellement constructibles de la carte communale (5,2 ha)</p> <p>Un secteur As de la zone Agricole qui vise à protéger les terres agricoles concernées par les zones humides</p>
	<p>Ainsi, on peut considérer que les impacts du PLU sur la biodiversité et les milieux naturels seront limités. Le PLU ne compromet pas les équilibres écologiques à l'échelle communale et concilie développement et protection.</p> <p>.</p> <p>.</p>	

	EVALUATION DES IMPACTS	MESURES MISES EN ŒUVRE POUR LA PRESERVATION ET LA MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT
Pollution et qualité des milieux	<p>La croissance envisagée par la commune, bien que maîtrisée, entraînera nécessairement une augmentation des rejets « polluants » :</p> <p>→ Plus d'habitants, plus de déplacements automobiles donc plus de rejets polluants dans l'atmosphère.</p> <p>Cependant, les zones d'extension sont toutes très proches des principaux axes de circulation de la commune. Cette « concentration » au village et les aménagements prévus pour les piétons permet de favoriser les déplacements piétons dans le village.</p>	<p>Des actions d'accompagnement sont prévues ou déjà en place pour favoriser les modes de déplacements non polluants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'aménagement des zones à urbaniser devra également prévoir la circulation des piétons et cycles, - l'élargissement des voies pour sécuriser.
	<p>Plus d'habitants, plus de déchets.</p>	<p>Pour inciter au tri sélectif des déchets qui permet de réduire les volumes de déchets ultimes Le tri sélectif est organisé sur sites d'apports volontaires pour les verres, cartons, plastiques.</p> <p>La déchèterie intercommunale accueille tous types de déchets</p>
	<p>→ Les rejets d'eaux usées.</p> <p>Les zones urbaines et à urbaniser sont raccordées au réseau collectif d'assainissement dont les effluents sont traités par la STEP.</p> <p>La station a une capacité résiduelle suffisante.</p> <p>Seul le quartier des Egrèves déjà urbanisé et donc classé en zone urbaine n'est pas desservi par l'assainissement collectif.</p>	<p>Amélioration du traitement des eaux usées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Toutes les zones à urbaniser sont desservies par le réseau collectif; - Le schéma général d'assainissement avait déjà permis de définir les filières d'assainissement non collectif adaptées dans les zones rurales (pour la réhabilitation de l'existant essentiellement),
	<p>→ Les eaux pluviales.</p> <p>L'urbanisation prévue générera nécessairement des surfaces imperméabilisées : la collecte sera assurée dans les limites du réseau existant.</p> <p>Sinon les eaux pluviales devront être traitées sur la parcelle ou dans le cadre de l'opération d'aménagement par un dispositif d'infiltration ou de rétention adapté à la nature du sol.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Pour améliorer la gestion des eaux pluviales : Les opérations d'aménagement des zones à urbaniser devront intégrer la gestion des eaux pluviales dans leur aménagement.

	EVALUATION DES IMPACTS	MESURES MISES EN ŒUVRE POUR LA PRESERVATION ET LA MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT
Ressources naturelles	<p>→ L'eau. La gestion du réseau d'eau potable relève de la compétence du syndicat des Eaux de la Veaune.</p>	
	<p>→ Les zones humides. Les zones humides présentes sur la commune ainsi que les bords de la Veaune ne sont pas concernées par des zones d'urbanisation.</p>	<p>Une zone agricole strictement protégée a été créée pour prendre en compte la zone humide. Les trois autres zones humides sont protégées au titre de L123-1-5-7° La Veaune ainsi que l'étang du Mouchet sont classés en zone N. Le P.L.U. vise donc à protéger ces zones.</p>
	<p>→ L'espace. La consommation d'espace est maîtrisée :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le total des zones urbaines et à urbaniser à vocation d'habitat et d'activités concerne 32 ha dont environ 5,65 ha concernent des terrains aujourd'hui vierges de construction ; - Dans sa répartition, cette consommation d'espaces est concentrée au centre et autour du village. 	<p>Déclassement des zones C autour du village (environ 5,2 ha de terrains disponibles) Définition d'orientation d'aménagement et de servitude de logements visant à imposer une densité.</p>

EVALUATION DES IMPACTS	MESURES MISES EN ŒUVRE POUR LA PRESERVATION ET LA MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT
<p>→ Les terres agricoles. De nombreuses terres agricoles de la zone C de la carte communale ont été réintégrées à la zone Agricole. Le zonage du PLU (zone U et AUa) concerne des terres agricoles mais il s'agit uniquement de terres situées en continuité du village.</p> <p>– La zone AUa5 (1 ha). Ce secteur situé à l'entrée sud-ouest du village, en continuité de l'habitat fait partie de la zone C de la carte communale et est desservi par les réseaux Actuellement, seule une partie est exploitée par exploitant retraité, Une grande partie sert de dépôt pour divers matériels abandonnés.</p> <p>– La zone AUa6 (0,67 ha). Ce secteur situé en continuité de l'habitat fait partie de la zone C de la carte communale et est desservi par les réseaux Il s'agit du seul secteur exploité maintenu en zone constructible. Actuellement, elle est cultivée par le propriétaire.</p> <p>Le projet communal vise à préserver les terres exploitées.</p> <p>– La zone Ui (0,7 ha). Une partie de la zone Ui est actuellement exploitée. Il s'agit de permettre le développement d'une activité. Il s'agit d'une parcelle exploitée en céréale en complément à l'exploitation des serres.</p> <p>Le maintien en zone d'urbanisation d'environ 0,67 ha de terre au village et de 0,7 ha en Ui se justifie par le projet de développement qui doit prendre en compte les réseaux, l'activité existante, les zones naturelles, l'impact paysager, les bouleversements imposés entre la carte communale et le PLU.</p>	<p>→ Une protection des terres et bâtiments d'exploitation agricoles en dehors de celles réservées pour l'extension du village par leur classement en zone agricole.</p>

	EVALUATION DES IMPACTS	MESURES MISES EN ŒUVRE POUR LA PRESERVATION ET LA MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT
Nuisances	Nuisance sonore liée au passage du TGV.	Aucune parcelle d'urbanisation future n'est située dans la bande des 300m de part et d'autre du TGV
Cadre de vie	<p>Le PLU devrait permettre de préserver voire d'améliorer le cadre et la qualité de vie grâce notamment à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la maîtrise de l'expansion urbaine, - des prescriptions d'intégration paysagère des futures constructions et des clôtures, - la protection des espaces agricoles et naturels, - la protection des espaces boisés, - la rénovation du patrimoine bâti traditionnel. 	<p>L'abandon de la Carte communale au profit d'un PLU et la réduction du zonage de la Carte communale visent à instaurer des règles pour améliorer le cadre de vie et gérer au mieux le développement.</p> <p>L'article 11 du règlement vise à favoriser l'intégration des futures constructions dans leur environnement.</p> <p>Les orientations d'aménagement des zones à urbaniser visent à une meilleure intégration des futures opérations de construction dans le tissu urbain en termes paysagers et fonctionnels.</p>
Risque Incendie	La défense incendie est présente dans l'ensemble de la commune.	Les zones de risques ne font pas partie des zones d'urbanisation.
Risque Inondation	Aucune urbanisation nouvelle n'est prévue dans les secteurs soumis à un risque	Une trame est inscrite au PLU avec un règlement spécifique
Risque technologique	Zone de dangers des pipe-line	Aucune zone de développement du village n'est située dans ces zones de dangers

Commune de CHAVANNES
PLAN LOCAL D'URBANISME

ILLUSTRATION : prise en compte de l'environnement

LEGENDE :

-  E.N.S.
-  Znieff
-  Zones humides

