

COMMUNE DE CHAVANAY
DÉPARTEMENT DE LA LOIRE

PLAN LOCAL D'URBANISME
MODIFICATION N°1

PIÈCE N°0 :
PIECES ADMINISTRATIVES

Juillet 2025



MAIRIE DE CHAVANAY
15 Grande Rue
42410 CHAVANAY
Tel/ 04 74 87 23 09
accueil@mairiechavanay.fr



**INTERSTICE – Urbanisme et conseil en qualité environnementale
(Mandataire)**

61 rue Victor Hugo / 38 200 VIENNE

Tel. 04 74 29 95 60 // contact@interstice-urba.com

ANNE BAILLY – Architecte urbaniste

10 bis rue Jangot / 69 007 LYON

Tel. 06 13 32 51 50 // abailly.co@orange.fr

DELIBERATION

NOMBRE DE CONSEILLERS

En exercice : 20

Présents : 15

Absents : 5

L'an deux mille vingt-trois, le onze du mois d'octobre à vingt heures, le Conseil municipal de Chavanay, régulièrement convoqué, s'est réuni en session ordinaire en mairie, sous la présidence de Monsieur Patrick Métral, Maire.

Date de convocation : 4 octobre 2023

Secrétaire de séance : Brigitte Barbier

Etaient présents : P. Métral ; B. Barbier ; Y. Jardin ; C. Goirand ; JP. Sénéclauze ; M. Charbonnel ; P. Saulnier ; C. Rivoire ; K. Tardy ; Y. Champin-Hugny ; M. N Caradot ; JB Perret ; C. Boizot ; V. Richard ; N. Béal.

Absents excusés : JM Bourguignon ; M. Fouché ; F. Gayelen ; R. Grenier ; G. Cristofoli.

Pouvoirs : JM Bourguignon à P. Métral ; G. Cristofoli à C. Goirand ; M. Fouché à B. Barbier ; R. Grenier à K. Tardy.

OBJET : Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Chavanay :

Monsieur le Maire indique à l'assemblée que la commune de Chavanay dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 20 mars 2019 qui est dimensionné pour la construction d'environ 200 logements sur la durée du PLU.

Chavanay compte 2 897 habitants en 2019. La croissance démographique de la commune met en avant un rythme globalement soutenu jusque dans les années 2010. La dernière décennie est marquée par une « pause » démographique avec un apport de 100 habitants en 10 ans, soit environ 10 habitants par an et un taux de croissance annuel de l'ordre de 0,4%. Le territoire chavanois fait face à un vieillissement de la population : la part des 60 ans et plus passe de 22% en 2014 à 25% en 2020, tandis que la part des moins de 30 ans passe de 37% en 2014 à 34% en 2020. L'indice de jeunesse indique que les 60 ans et plus et les moins de 20 ans sont présents dans à peu près les mêmes proportions sur le territoire.

Le parc de logements est composé à près de 84% de maisons (en 2014 et en 2020) et de grands logements (78% de grands logements en 2020).

Pour assurer sa position de « polarité locale » dans l'armature urbaine du Scot des rives du Rhône et son rôle structurant au niveau des petits bassins de vie de proximité dans la communauté de communes du Pilat rhodanien (CCPR), la poursuite de sa croissance démographique est nécessaire ; elle se conjugue avec l'apport d'une offre nouvelle de logements diversifiés à proximité du centre bourg et de ses équipements.

Depuis l'approbation du PLU, les opérations de constructions ont été importantes sur la commune de Chavanay, avec la livraison d'environ 70 logements (période de 2019 à juillet 2023) dont :

- 40 logements réalisés dans des opérations d'aménagement :
 - o 14 logements locatifs sociaux accordés en zone Uc secteur Verlieu
 - o 16 logements au lotissement du Bouchet (Zone AUa),
 - o 10 logements locatifs sociaux à proximité du centre bourg (zone UA)
- et 30 logements construits au coup par coup dans le tissu urbain des zones Ub et Uc (constructions dans les « dents creuses » ou par divisions parcellaires)

Malgré la livraison de ces nouveaux logements, le bilan de la 4ème année du Programme local de l'habitat (PLH) réalisé début 2023 par la CCPR, met en évidence une production de logements globalement insuffisantes et plus dynamiques en proportion dans les « villages » que dans les « polarités ». Or, le rôle des polarités locales est important pour structurer le développement des espaces péri-rhodaniens, offrir les premiers services de proximité (commerce alimentaire, école maternelle et primaire) et ainsi limiter les besoins en déplacements des populations en milieu rural.

C'est pourquoi, la commune de Chavanay souhaite ouvrir à l'urbanisation la zone dite « du Chirat » et engager une modification n°1 de son PLU.

En effet, ce secteur se situe à proximité immédiate du village et de ses équipements, entre la route du Chirat et la RD 1086. Son aménagement doit permettre :

- d'offrir des logements familiaux accessibles aux jeunes ménages désireux de s'installer sur la commune
- de proposer des logements locatifs qui permettront un renouvellement de la population et une stabilité dans les effectifs scolaires.

A noter, cette zone se situe pratiquement en totalité dans le périmètre de danger immédiat de la centrale nucléaire de Saint-Alban/Saint-Maurice, ce qui limite les possibilités de densification (limitation du nombre d'étage des bâtiments en R+1) pour des raisons de sécurité.

Au PLU en vigueur, le secteur « du Chirat » est classé en zone à urbaniser fermée « AUbn et AUb » et cette zone fait l'objet d'un « périmètre de gel » au titre de l'article L151-4 du code de l'urbanisme. Cette servitude d'attente de projet a une durée de 5 ans soit une date de validité au 20/03/2024.

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone nécessite donc d'engager une procédure de modification dite de droit commun (avec enquête publique) qui sera portée par la commune.

Cette évolution entre bien dans le champ d'application de l'article L.153-36 qui prévoit que « *le plan local d'urbanisme est modifié lorsque la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions* ».

En application des dispositions de l'article L.153-38 du Code de l'Urbanisme, toute modification du Plan Local d'Urbanisme ayant pour objet l'ouverture à l'urbanisation d'une zone doit donner lieu à une délibération motivée du Conseil Municipal qui « *justifie l'utilité de*

cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones. »

Une analyse foncière a été réalisée et a démontré que cet aménagement ne peut pas se réaliser sur un autre tènement de la commune. En effet, de nombreux secteurs ont déjà été construits (70 logements construits) depuis l'approbation du PLU en mars 2019 et le potentiel foncier restant est limité ou non mobilisable immédiatement.

Aujourd'hui, les capacités d'urbanisation inscrites au PLU correspondent à :

- Des capacités situées dans le tissu urbain en dents creuses ou divisions parcellaires. Leur urbanisation représente de l'ordre de 60 possibilités de logements. Toutefois, une vingtaine semblent difficilement mobilisables pour des difficultés d'accès ou dureté foncière. En outre, la mobilisation de ce foncier est très aléatoire (elle est attachée à la volonté des propriétaires de vendre ou pas leur terrain) et ne permet pas à la commune de faire face à ces besoins, ni de projeter son développement démographique.
- La zone AUa de Verlieu qui est ouverte à l'urbanisation et permettrait un aménagement structurant pour la commune. Cette zone n'est pas mobilisable à court terme (dureté foncière). D'une surface de 0,7 ha, elle permettrait d'accueillir au minimum 18 logements (25 logt/ha).
- La zone AU fermée du Chirat, objet de la présente modification.

Dans ces conditions, l'ouverture à l'urbanisation de la zone AUb/AUbn « du Chirat » est justifiée.

La procédure de modification du PLU permettra d'intégrer une nouvelle orientation d'aménagement et de programmation qui sera définie au regard du programme souhaité, des contraintes de site et notamment de sa proximité avec le CNPE et du contexte d'économie d'espace réaffirmée dans la stratégie « zéro artificialisation nette des sols ». Les règlements écrit et graphique du PLU seront également modifiés, en cohérence avec le projet.

De plus, la commune souhaite profiter de la présente procédure de modification du PLU pour mettre le PLU en vigueur en compatibilité avec le Scot des rives du Rhône sur le volet « commerce ».

La modification portera également sur une adaptation du zonage A et As dans la plaine pour permettre le développement d'une activité agricole.

Enfin la modification portera sur le règlement de la UL pour étendre les constructions aux activités sociales, en plus des activités de sport et de loisirs.

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.153-36 à L.153-44,

VU la délibération du Conseil Municipal de Chavanay en date du 20 mars 2019 approuvant le Plan Local d'Urbanisme, modifié le 25 septembre 2015,

Où cet exposé et après en avoir délibéré, à l'unanimité, le Conseil Municipal :

- **Approuve** l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de la zone d'urbanisation AUb / AUbn du Chirat, justifiée au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et de la faisabilité opérationnelle d'un projet dans cette zone.
- **Approuve** la nécessité de mettre en compatibilité le PLU avec le Scot des rives du Rhône sur le volet « commerce ».
- **Approuve** l'utilité de faire évoluer le zonage A et As pour permettre le développement d'une activité agricole.
- **Approuve** la modification du règlement de la zone UL afin d'étendre les constructions aux activités sociales et de services
- **Autorise** Monsieur le Maire à effectuer les démarches et à signer tous documents afférents à la présente délibération.

A Chavanay, le 12 octobre 2023

La secrétaire de séance

B.Barbier



Le Maire,

P.METRAL



DELIBERATION

NOMBRE DE CONSEILLERS

En exercice : 20

Présents : 12

Absents : 8

L'an deux mille vingt-quatre, le dix-huit du mois de septembre à vingt heures, le Conseil municipal de Chavanay, régulièrement convoqué, s'est réuni en session ordinaire en mairie, sous la présidence de Monsieur Patrick Métral, Maire.

Date de convocation : 11 septembre 2024

Secrétaire de séance : Yannick Jardin

Etaient présents : P. Métral ; B. Barbier ; Y. Jardin ; C. Boizot ; C. Goirand ; M. Charbonnel ; P. Saulnier ; M. Fouché ; K. Tardy ; JP Sénéclauze ; C. Rivoire ; JB Perret.

Absents excusés : JM. Bourguignon ; F. Gayelen ; N. Béal ; R. Grenier ; M. N Caradot ; V. Beraud ; Y. Champin-Hugny ; G. Cristofoli.

Pouvoirs : JM. Bourguignon à P. Métral ; F. Gayelen à M. Fouché ; N. Béal à B. Barbier ; R. Grenier à K. Tardy ; M.N Caradot à JB. Perret ; V. Beraud à C. Boizot ; Y. Champin à JP. Sénéclauze ; G. Cristofoli à C. Goirand.

OBJET : Modification n°1 du PLU/ évaluation environnementale :

Monsieur le Maire rappelle au conseil municipal que par délibération du 11 octobre 2023 une modification simplifiée du PLU a été lancée afin :

- D'ouvrir à l'urbanisation la zone AUb / AUbn « du Chirat », à vocation d'habitat, justifiée au regard des faibles capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et de la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones ;
- D'adapter le zonage A et As dans la plaine pour permettre le développement d'une activité agricole ;
- De modifier le règlement de la zone UL pour étendre les constructions aux activités sociales, en plus des activités de sport et de loisirs ;
- De mettre en compatibilité le PLU avec le Scot des rives du Rhône sur le volet « commerce ».

Conformément à la procédure, une demande d'examen au cas par cas initiale a été sollicitée auprès de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAE) le 2 mai 2024

La MRAE Auvergne-Rhône-Alpes et l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (Igedd), ont délibéré collégalement lors de la réunion du 2 juillet 2024 et ont rendu leur avis comme suit :

« La modification n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Chavanay (42) est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences

de certains plans et programmes sur l'environnement ; elle requiert la réalisation d'une évaluation environnementale proportionnée aux enjeux, dont l'objectif est notamment de :

- justifier le choix d'implantation de l'OAP de Chirat notamment au regard de critères environnementaux et définir les mesures d'évitement-réduction-compensation qui seront prises pour prendre en compte les enjeux notamment en matière de biodiversité ;

Ces objectifs sont exprimés sans préjudice de l'obligation pour la personne publique responsable de respecter le contenu de l'évaluation environnementale, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

Conformément aux articles R.104-33, R.104-36 et R.104-37 du code de l'urbanisme, au vu du présent avis, il revient à la personne publique responsable du projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de prendre la décision à ce sujet et d'en assurer la publication.

Le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public.

L'avis est mis en ligne sur le site internet de l'autorité environnementale. ».

Aussi afin de justifier le choix d'implantation de l'OAP il convient de réaliser une évaluation environnementale

Où cet exposé et après en avoir délibéré, à l'unanimité, le Conseil Municipal :

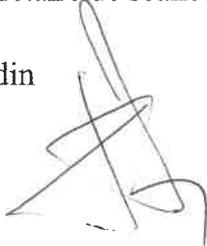
- **Approuve** la réalisation d'une étude environnementale dans le cadre de la modification n°1 du PLU.

- **Transmets** cette délibération à la MRAE Rhône-Alpes.

A Chavanay, le 19 septembre 2024

Le secrétaire de séance

Y.Jardin



Le Maire,

P. METRAL

