

COMMUNE de CHAVANAY

DÉPARTEMENT DE LA LOIRE

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION N°1

VOLUME C

AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES ET CONSULTÉES



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

LISTE DES AVIS

- **AVIS DE LA CHAMBRE D'AGRICULTURE**
- **AVIS DU SYNDICAT MIXTE DES RIVES DU RHÔNE EN CHARGE DU SCOT**
- **AVIS DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES**
- **AVIS DU PARC NATUREL RÉGIONAL**

**Développement des
territoires**

Dossier suivi par
Service Foncier
☎ 04 77 92 12 12

Nos Réf.
RV/TF
24-5602-036

Siège Social
43 avenue Albert Raimond
BP 40050
42272 ST PRIEST EN JAREZ CEDEX
Fax : 04 77 92 12 78
Email : cda42@loire.chambagri.fr
Site Web :
www.loire.chambre-agriculture.fr

Antenne FEURS
3 Rue du Colisée
42110 FEURS
Fax : 04 77 26 63 60

Antenne PERREUX
714 C, Rue du Commerce
42120 PERREUX
Fax : 04 77 71 91 67

N° de téléphone unique :
04 77 92 12 12

REPUBLIQUE FRANÇAISE
Etablissement public
loi du 31/01/1924
Siret 184 210 011 00021
NAF 9411Z
N° TVA intracommunautaire :
FR 93 1842 10011
N° d'existence organisme de
formation 8242P001342



Mairie
15 Grande Rue
42410 CHAVANAY

A Saint-Priest-en-Jarez,
Le 14 juin 2024

6 24/06
→ Elodie
Pour suite

Objet : PLU Chavanay – Modification n°1

Monsieur le Maire,

Je fais suite à la réception du projet de modification n°1 du PLU de la commune de Chavanay.

Je note :

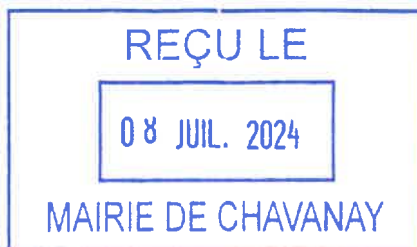
- Qu'une zone Agricole a été délimitée pour permettre l'évolution d'une exploitation agricole,
- Que les poulaillers de cette exploitation restent zonés Agricole indiquée « s ». Le règlement de la zone As n'autorise que les serres de production agricole lorsqu'elles sont nécessaires à l'exploitation agricole.

Il est indispensable de faire évoluer le zonage de ces deux poulaillers pour ne pas bloquer leur développement (agrandissement, adaptation ...). Un reclassement en zone A serait pertinent.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'assurance de ma considération distinguée.

Le Président,

Raymond VIAL



Mairie de Chavanay
M. Métral , Maire
15 Grande rue
42410 CHAVANNAY

Vienne, le 01 juillet 2024

Objet **Consultation sur le projet de modification n°1 du PLU de Chavanay**
Ref. **PDL/CL/AM 24 07 C 037**

Monsieur le Maire,

J'ai bien reçu les documents de la modification n°1 du PLU de Chavanay en date du 13 juin 2024 et je vous en remercie.

Après analyse du dossier, je vous informe que ce projet de modification n°1 est compatible avec le SCoT.

Pour rappel, le dossier transmis concerne les points suivants :

- L'ouverture à l'urbanisation de la zone du Chirat,
- La mise en compatibilité du PLU avec le volet commerce du Scot,
- La modification de la zone UL,
- La modification de zone agricole dans la plaine,
- et des modifications mineures.

Concernant l'ouverture à l'urbanisation de la zone du Chirat, celle-ci est compatible avec les objectifs du Scot. L'OAP proposée réponds aux objectifs de qualité, intégration paysagère, de gestion alternative des eaux pluviales, de diversité et de densité,... portés par le Scot.

Un important travail a été conduit pour la définition des prescriptions d'aménagement sur le secteur du Chirat retranscrite dans l'OAP, je vous en félicite. Vous avez tout particulièrement associé les services techniques du Scot aux travaux conduisant à cette modification, je vous en remercie.

La mise en compatibilité du PLU sur le volet commerce du Scot est conforme aux objectifs du Scot.

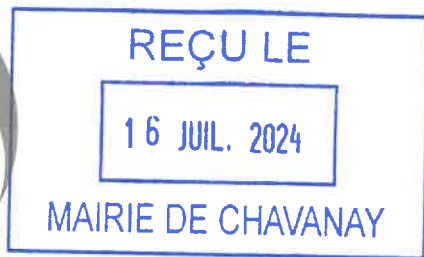
Les autres points n'appellent pas de remarques particulières du syndicat mixte des Rives du Rhône.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Philippe DELAPLACETTE

Président du Syndicat Mixte des Rives du Rhône

SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE
S.M. Rives du Rhône



Pélussin, vendredi 12 juillet 2024

Monsieur le Maire
Mairie de Chavanay
15 Grande Rue
42410 CHAVANAY

Votre interlocuteur : Loïc DOLAT

Objet : Avis du Bureau Communautaire
concernant le projet de modification n° 1 du PLU

Dossier : MB/LD/Urbanisme/PLU/Avis_Chavanay

Monsieur le Maire,

Les membres du Bureau Communautaire qui se sont réunis le 11 juillet 2024 ont examiné le dossier de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de votre Commune que vous nous avez transmis.

Les membres du Bureau Communautaire ont émis un avis favorable au projet de modification n°1 du PLU et considèrent que le projet de modification n°1 du PLU de la commune de Chavanay est compatible avec le PLH de la Communauté de Communes du Pilat Rhodanien.

Suite à la modification n°1 du PLH, la CCPR n'oblige plus la création de logements abordables. Seule la Commune de Pélussin, classée Polarité intermédiaire doit produire des logements abordables.

Pour l'ouverture à l'urbanisation de la zone du Chirat, la Communauté de Communes propose cependant, à la Commune de Chavanay de programmer une part de logements abordables sur l'ensemble de ce projet. En effet, le marché élevé du foncier ne permet pas à de nombreux ménages notamment primo-accédants de s'installer sur le territoire. Il existe plusieurs types de financement de logement abordable (location accession par exemple) qui pourraient être pertinents.

Je vous prie de trouver ci-joint l'avis des services.

La Communauté de Communes reste à votre disposition pour toute information complémentaire.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes meilleures salutations.

Le Président

Serge RAULT



Modification n°1 du PLU de Chavanay



Notification à la CCPR	13 juin 2024
Avis du Bureau Communautaire	11 juillet 2024
Date limite remise avis CCPR	19 juillet 2024

1. Présentations, justifications des modifications et proposition d'avis

La commune de Chavanay dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 20/03/2019. Celui-ci n'a fait l'objet d'aucune modification à ce jour. Par délibération du Conseil municipal du 11/10/2023, la Commune de Chavanay a engagé la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme. Un avis de la CCPR est souhaité avant le 19/07/2024.

1. Rappel des différentes procédures de modification / révision de PLU

Modification classique du PLU	<u>Article L 153-41 du Code de l'Urbanisme</u> 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 ; 4. Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.
Modification simplifiée du PLU	<u>Article L 153-45 du Code de l'Urbanisme</u> La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée : 1. Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ; 2. Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ; 3. Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle. Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas.
Révision du PLU	<u>Article L 153-1 du Code de l'Urbanisme</u> 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 six 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. 5. Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

La commune de Chavanay souhaite faire évoluer son document d'urbanisme sur plusieurs points :

- l'ouverture à l'urbanisation de la zone AUB / AUBn « du Chirat », à vocation d'habitat,
- la mise en compatibilité « obligatoire » du PLU avec le SCOT des Rives du Rhône sur le volet commerce,
- la modification du règlement de la zone UL pour étendre les constructions aux activités sociales (construction d'une crèche), en plus des activités de sport et de loisirs,
- l'adaptation du zonage A et As dans la plaine pour permettre le développement d'une activité agricole.

2. Présentation des modifications, justification des modifications par la Commune

2.1. Ouverture à l'urbanisation de la zone du Chirat

La Commune a décidé d'ouvrir à l'urbanisation la zone AUBn / AUB du Chirat, au sud du village, inscrite au PLU de Chavanay approuvé le 20 mars 2019. Dans le PLU en vigueur, cette zone est soumise à une servitude de projet au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme et n'était donc pas concernée par des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Le PLU en vigueur indique que « ce tènement apparaît comme véritablement stratégique pour le développement urbain futur de la commune. **L'objectif de la commune sur ce secteur est de pouvoir geler tout projet de construction pour une durée de 5 ans afin d'étudier plus précisément les possibilités d'aménagement.** Cette étude devra permettre d'identifier la faisabilité technique et économique de l'aménagement de cette zone en prenant en compte son caractère stratégique en greffe de bourg ».

Tableau récapitulatif des constructions :

Capacités foncières du PLU approuvé en 2019 / Rapport de présentation de la modification n°1 du PLU			
	Dents creuses	Extensions	TOTAL
Secteur Nord (Verlieu, Chanson)	32 logements	30 logements	62 logements
Secteur Centre (bourg, Luzin, Chirat, Chavanay)	29 logements	100 logements	129 logements
Secteur Sud (Peyrolland, Petite Gorge, Grande Gorge)	12 logements	0 logements	12 logements
TOTAL	73 logements	130 logements	203 logements

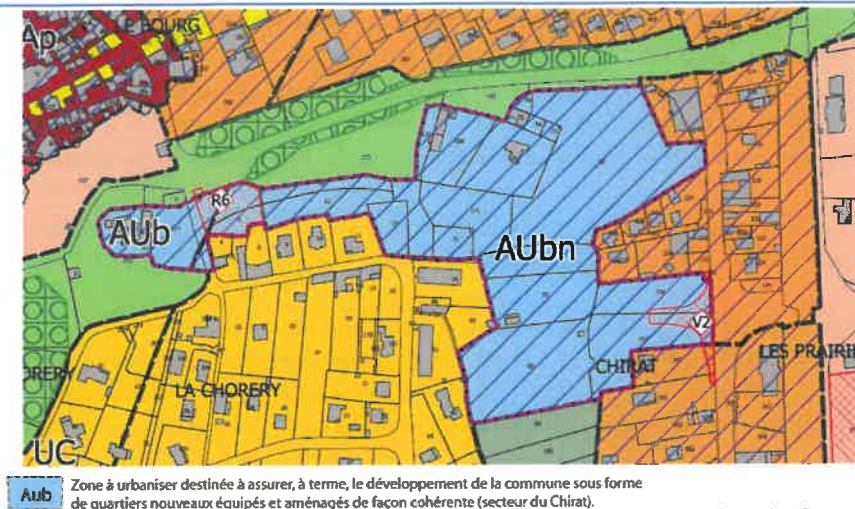
Capacités foncières du PLU approuvé en 2019 et constructions réalisées Rapport de présentation de la modification n°1 du PLU			
	Constructions réalisées	Potentiel restant juillet 2023	TOTAL
Secteur Nord (Verlieu, Chanson)	18 logements	44 logements	62 logements
Secteur Centre (bourg, Luzin, Chirat, Chavanay)	52 logements	72 logements	124 logements
Secteur Sud (Peyrolland, Petite Gorge, Grande Gorge)	0 logements	12 logements	12 logements
TOTAL	70 logements	128 logements	198 logements

Le potentiel de logements de la zone du Chirat est inscrit dans le potentiel du secteur centre.

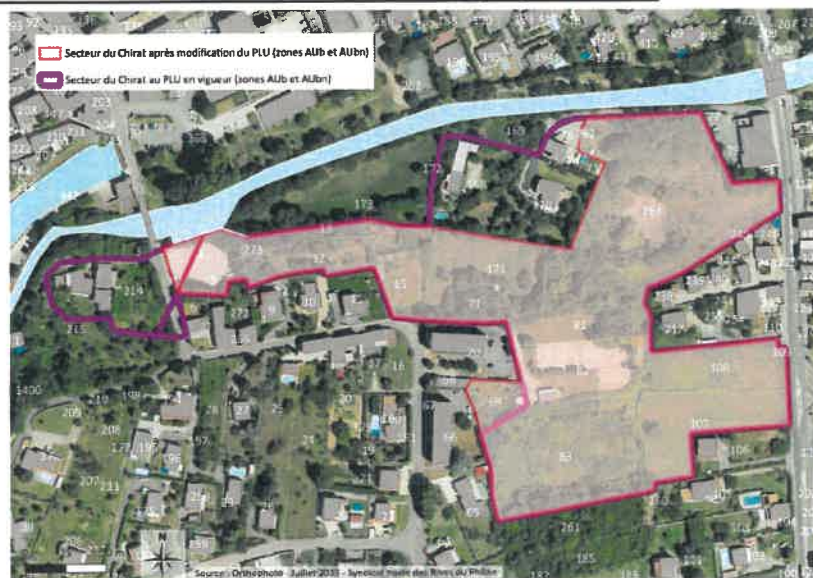
☐ **Caractéristiques foncières et réglementaires du PLU en vigueur**

La zone AUB couvre une surface totale d'environ 4,1 ha. Elle est constituée de 14 parcelles de taille variée appartenant à 8 propriétaires.

Le PLU en vigueur indique qu'« Afin de répondre à l'objectif de diversification de l'offre d'habitat et notamment de développement du logement locatif abordable, les élus ont fait le choix de mettre en place dans les zones UA, UB, AUa et AUB une servitude de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme. Dans ces zones et à partir de la construction de 4 logements, 25% minimum des logements devront être affectés à du logement locatif abordable ». Ainsi, sur les 80 logements prévus au PLU en vigueur, une trentaine devaient être des logements locatifs abordables.



☐ **Projet d'urbanisation de la zone du Chirat dans le projet du Pilat**



Les évolutions portent sur :

- **Des réductions du périmètre sur les secteurs déjà construits :**
 - **Le secteur nord (parcelles AK 168, 170, 73, 74, 75, 76, 262),** situé en bordure de Valencize, est actuellement classé en zone Aubn au PLU en vigueur. **Ce secteur est déjà bâti. Aucune densification, ni renouvellement urbain n'est à prévoir sur ce site.** Ainsi, cette parcelle est intégrée à la zone N et pourra bénéficier d'un règlement permettant des extensions, des annexes des bâtiments d'habitation existants.
 - **Le secteur ouest (parcelle AK 214)** est classé en zone Aub au PLU en vigueur. **Aucune densification, ni renouvellement urbain n'est prévu sur ce site,** afin de préserver sa valeur patrimoniale et paysagère. Cette parcelle sera intégrée à la zone N et pourra bénéficier d'un règlement permettant des extensions, des annexes, des bâtiments d'habitation existants.
- **une extension de périmètre :**
 - la parcelle AK 69, classée en zone au PLU en vigueur, est extérieure à l'opération. Cette parcelle, **actuellement enclavée, sera intégrée à l'opération ce qui lui permettra de bénéficier d'un accès.**

☐ **Programmation de logements**

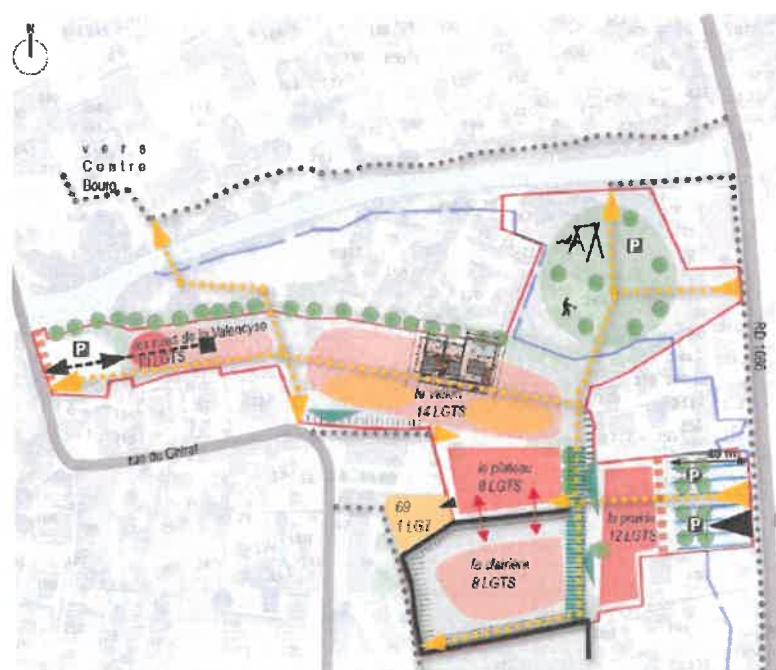
Le scénario retenu comporte 53 logements.

Il s'agira essentiellement de **logements individuels groupés et de logements intermédiaires en R+1 au maximum** (contrainte de l'ASN). Ils seront répartis en 5 macro-lots (La Prairie, la clairière, le Vallon, le Plateau, les Rives de la Valencize) correspondant à des entités singulières du site du Chirat.

La commune de Chavanay ne souhaite pas réaliser de logements abordables notamment des logements locatifs sociaux sur ce secteur. Dans les polarités locales et les villages, le SCOT recommande d'atteindre une part de 5 à 15% de logements locatifs abordables parmi les nouveaux logements produits et laisse la possibilité aux PLH et au PLUiH d'agir sur cette programmation. Suite à la modification n°1 du PLH en 2022, la CCPR n'oblige plus la création de logements abordables. Seule la Commune de Pélussin, classée Polarité intermédiaire doit produire des logements abordables.

Dans le rapport de présentation, il est indiqué que « la commune ayant rempli ses obligations en matière de logement locatif social, la servitude de mixité n'est pas maintenue ».

A l'approbation du PLH en 2018, le programme d'actions demandait une production abordable de 13 logements (15% de 88 logements programmés dans le programme d'actions du PLH) en compatibilité avec la prescription initiale du SCOT approuvé en 2012. Le Commune a programmé 15 logements pour la période 2018-2024 : 10 logements portés par Alliade Habitat en locatif social PLUS/PLAI (les travaux ont débuté la semaine du 17 juin) et 5 logements (Bail Réel Solidaire) portés par « Logir » (PC déposé mais non commencé). Dans l'approbation du SCOT en novembre 2019, le Bail Réel Solidaire n'est pas considéré comme logement abordable.



	la Prairie	La Clairière	Le Plateau	Le Vallon	Les Rives	parcelle 69	TOTAL Logements	%
Habitat intermédiaire	12		8		4		24	45%
Maisons groupées		8		7	6		21	40%
Maisons individuelles				7		1	8	15%
total	12	8	8	14	10	1	53	
densité/ha							20	

La densité prévue dans ce projet est de 20 logements/ha. La moyenne sur l'ensemble de la Commune doit être au minimum de 25 logements/ha. Ce secteur est intégralement intégré à la zone des deux kilomètres de la centrale nucléaire donc contrainte en termes d'urbanisation (R+1 maximum sur l'ensemble du secteur : prescription de l'ASN). La densité peut être inférieure à 25 log/ha du fait de la localisation mais doit toutefois rester compatible avec l'économie de foncier exigé.

La modification du PLU prévoit la modification du règlement écrit du PLU.

La modification n°1 du PLU de Chavanay prévoit une nouvelle orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

L'OAP identifie les 5 macro-lots :

- **Secteur des Rives de Valencize** : Malgré l'étroitesse de ce tènement, il est accessible par la rue du Chirat et de son parking. Il est proche du centre bourg et de la rivière. Il offre une opportunité de développer des logements intermédiaires ou groupés ouverts sur l'espace naturel au nord.

- **Secteur du Vallon** : A l'interface entre l'urbanisation du plateau et des habitations diffuses le long de la Valencize, il pourra accueillir des habitations individuelles ou groupées tout en maintenant l'ambiance végétale existante (arbres, arbustes et haies arbusives).
- **Secteur du Plateau** : Les implantations bâties éviteront les co-visibilités (surplomb) et les ombres portées. Les émergences depuis les points hauts seront prosrites. Les accès viaires entre le plateau et la clairière ne seront pas autorisés.
- **Secteur de la Prairie** : Ce secteur constituera l'entrée principale de ce nouveau quartier, situé au plus proche de la RD1086 et sur le point bas. Il pourra accueillir des logements intermédiaires avec des espaces communs stationnés mais principalement végétalisés.
- **Secteur de la Clairière** : l'ambiance de l'ancienne carrière sera préservée. Les habitations s'implanteront au centre de ce lieu patrimonial en respectant des interfaces végétalisées avec les limites sud et ouest. Le stationnement sera non imperméabilisé et si possible mutualisé. En rappel, cette clairière est peu ensoleillée en hiver à cause des ombres portées des murs de soutènement et du coteau ouest.

2.1. Ouverture à l'urbanisation de la zone du Chirat	Le nombre de logements sur ce secteur a été diminué de 80 à 53 logements et la densité n'a pas été modifiée. La programmation de logements pour cette modification du PLU s'appuie sur celle du SCOT des Rives du Rhône c'est-à-dire 6 logements par an pour 1000 habitants pour les polarités locales. Lors de l'approbation du PLU, la Commune avait programmé sur ce secteur une Servitude « d'attente de projet » au titre de l'article L151-41 du code de l'urbanisme et n'avait donc pas détaillé la programmation de logements. La commune de Chavanay ne souhaite pas réaliser de logements abordables sur ce secteur. Dans les polarités locales et les villages, le SCOT recommande d'atteindre une part de 5 à 15% de logements locatifs abordables parmi les nouveaux logements produits et laisse la possibilité aux PLH et au PLUiH d'agir sur cette programmation. Suite à la modification n°1 du PLH en 2022, la CCPR n'oblige plus la création de logements abordables pour Chavanay (polarité locale dans le SCOT). Seule la Commune de Pélussin, classée Polarité intermédiaire dans le SCOT, doit produire des logements abordables. Au regard des éléments présentés dans la modification n°1 du PLU, ce projet est compatible avec le PLH de la Communauté de Communes. La Communauté de Communes propose cependant à la Commune de Chavanay de programmer une part de logements abordables sur l'ensemble de ce projet. En effet, le marché élevé du foncier ne permet pas à de nombreux ménages notamment primo-accédants de s'installer sur le territoire. Il existe plusieurs types de financement de logement abordable (location accession par exemple) qui pourraient être pertinents.
--	---

2.2. Mise en compatibilité avec le SCOT des Rives du Rhône sur le volet commerce

Conformément à l'article L.131-6 du Code de l'Urbanisme, la commune doit profiter de la modification n°1 pour mettre en compatibilité son PLU avec le volet commerce du Scot des Rives du Rhône dont la révision a été approuvée le 28 novembre 2019.

Le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) intègre un Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC) qui localise les centralités et les secteurs d'implantations propres aux différentes polarités.

Sur Chavanay,

- **Un secteur de la commune a été identifié comme secteurs préférentiels de centralité.** Il est situé dans le centre village (centre historique, le long de la Grande rue et du chemin neuf) et sur une portion de la RD1086 entre les ruisseaux de la Valencize et du Chanson.
- **Un secteur d'implantation périphérique est également identifié au nord de la commune.** Ce secteur couvre la zone d'activé commerciale de Verlieu située entre la RD1086 et la voie de chemin de fer.

De plus, identifiée par le DAAC comme polarité de bassin de vie, Chavanay doit respecter les orientations générales et objectifs suivants :

- **Maintenir l'emprise et la vocation actuelle du pôle. Maintenir un équilibre et une complémentarité entre les offres proposées à l'échelle de la commune.**
- **Permettre la modernisation des commerces importants existants à travers leur extension, dans une logique de gain de qualité.**

POLARITÉ DE BASSIN DE VIE DE CHAVANAY : CENTRE-VILLAGE ET SECTEUR D'IMPLANTATION PÉRIPHÉRIQUE (P 1/2)

FIG. DAAC.3.3 - COMMUNE DE CHAVANAY



Type de localisation préférentielle

- Centralité
- Secteur d'implantation périphérique

RAPPEL DES PRESCRIPTIONS SUR LA VOCATION DES LOCALISATIONS PRÉFÉRENTIELLES DE CHAVANAY

Centralité

- Formats de commerces autorisés : tous formats ;
- Typologies de commerces autorisées : toutes les fréquences d'achats.
- Formats de commerces autorisés : supérieur à 300 m² de surface de vente (SV) uniquement ;
- Localisation préférentielle pour des achats :
 - Hebdomadaires : < 2 500 m² de SV* ;
 - Occasionnels lourds : < 3 000 m² de SV ;
 - Occasionnels légers : < 1 200 m² de SV* ;
 - Exceptionnels : < 800 m² de SV.

Secteur d'implantation périphérique

* Les achats hebdomadaires et occasionnels légers sont autorisés sous condition : nécessité de justifier d'une impossibilité de se développer dans la centralité de Chavanay et les centralités commerciales proches, notamment en lien avec les disponibilités foncières. L'extension de l'existant est autorisée dans la limite des surfaces de vente maximales indiquées.

Extrait du DAAC du SCOT des Rives du Rhône

Dans le PLU en vigueur, les commerces sont réglementés comme suit :

- **Dans la zone UA**, les constructions à usage commercial sont autorisées sans conditions de surface, dans l'ensemble de la zone.
- **Dans la zone UB**, les constructions à usage commercial sont autorisées sans conditions de surface (y compris UBp), à l'exception du secteur UBc où seuls les aménagements et extensions des commerces existants sont autorisés dans la limite de 30 % de la surface de plancher.
- **Dans la zone UC**, seule l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et à usage de commerce est autorisée dans la limite de 50m² de surface de plancher.
- **La zone Ui**, les commerces sont réglementés sous conditions en zone Ui :
 - **En zone Ui (hors secteurs Uiv et Uii)** : les constructions à usage de commerce sont autorisées à condition de représenter une surface de plancher de 400 m² minimum et dans la limite de 2 500 m² de surface de plancher maximum.
 - **Dans le secteur Uii** : les constructions à usage de commerce à condition d'être directement liées à une activité de production existante sur le même tènement, à condition que la surface commerciale

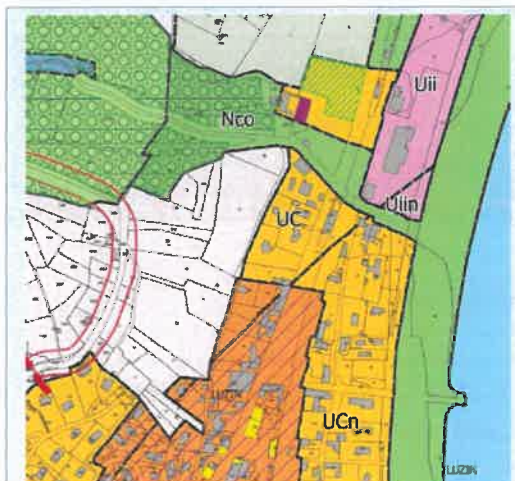
n'excède pas 50% de la surface de plancher* du local de production et à condition que la construction à usage commercial soit rattachée au volume bâti de l'activité artisanale ou industrielle

- Dans le secteur Uiv : les constructions à usage de commerce sont autorisées à condition d'être liées à une activité viticole

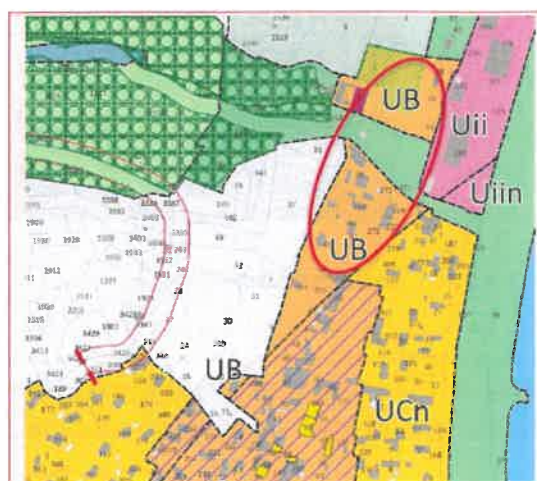
- Dans les zones UL, AUa, Aub, A et N, les constructions à usage de commerce sont interdites.

Dans le projet de modification n°1 du PLU, la centralité a été étirée au Nord de la zone UB de part et d'autre du ruisseau du Chanson, afin de prolonger cette centralité à la station essence / garage existant et au projet viticole.

Extrait de la pièce 5.1 en vigueur **AVANT** modification :



Extrait de la pièce 5.1 **APRÈS** modification :



Dans le projet de modification n°1 du PLU, pour le secteur UBp, il est prévu d'interdire le commerce mais autoriser les aménagements et extensions des constructions à usage commercial existantes dans la limite de 30% de la surface de plancher, à l'instar de la zone UBc.

Pour la zone UC, il est prévu d'autoriser les commerces (de type halls d'exposition et de vente), à condition qu'ils soient directement liés à une activité artisanale existante à la date d'approbation de la modification n°1 du PLU, qu'ils soient intégrés au bâtiment principal d'activités et qu'ils représentent au plus 20 % de la surface de plancher totale du bâtiment dans lequel ils sont intégrés.

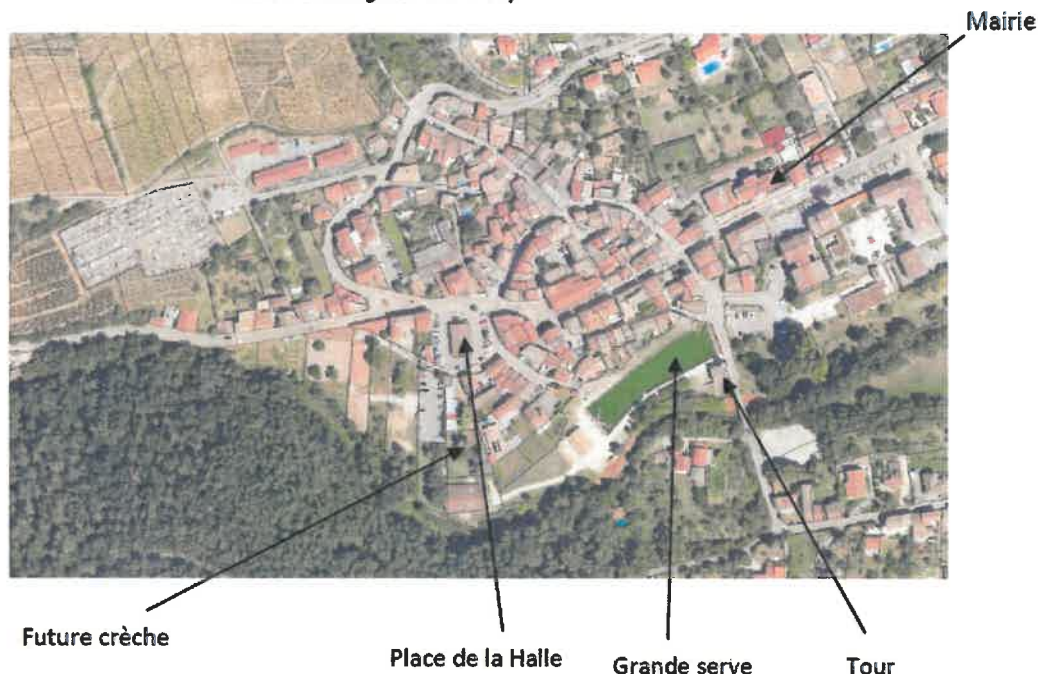
2.2. Mise en compatibilité avec le SCOT des Rives du Rhône sur le volet commerce

La Communauté de Communes s'en réfère à la position du Syndicat Mixte des Rives du Rhône pour ce point.

2.3. Modification de la zone UL

La commune souhaite implanter une crèche sur son territoire. « Celle-ci permettra de répondre aux besoins des familles chavanoises, des usagers du territoire mais également de dynamiser la commune par l'accueil de jeunes ménages ».

La commune souhaite permettre l'implantation de cet équipement sur une parcelle communale, située au Sud du bourg et classée en zone UL au PLU en vigueur.



Il convient donc de compléter le règlement écrit de la zone UL afin d'autoriser l'implantation d'une crèche sur une parcelle communale (modification du caractère de la zone et de l'article 2).

Dans le règlement écrit du projet de modification n°1, dans le caractère de la zone UL, il est ajouté le texte souligné ci-après : « Zone urbaine multifonctionnelle, immédiatement constructible, correspondant aux espaces de loisirs, et d'activités sportives et aux équipements d'intérêt collectif ».

2.3. Modification de la zone UL

Pas d'observation de la Communauté de Communes.

2.4. Modification de la zone agricole dans la plaine



○ Poulailers

□ Zone A

Le PLU en vigueur classe la plaine alluviale du Rhône, secteurs Grand Val, Jassoux, Vernet, en zone agricole « As ».

Dans ce secteur, afin de préserver la qualité agronomique des terres, le réseau d'irrigation ainsi que les captages d'eau potable, aucune nouvelle construction n'est autorisée (hormis les serres de production agricole). Les constructions agricoles et d'habitations existantes peuvent toutefois évoluer.

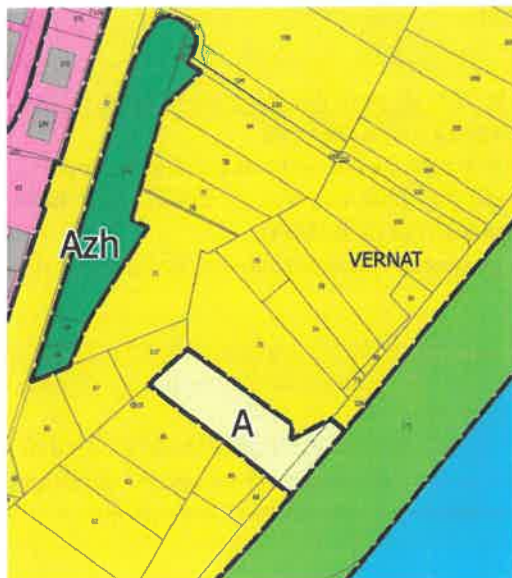
Afin de permettre le développement d'une exploitation agricole (production de volailles en plein air) installée sur le secteur de Vernet, une petite zone A (constructible pour les bâtiments agricoles) a été délimitée sur la parcelle AC 113 (3 721 m²).

L'exploitation agricole porte un projet de construction d'un atelier d'abattage de volailles. Cette construction « permettrait à l'agriculteur de maîtriser toute sa chaîne de production et éviterait des déplacements ».

« Après étude du dossier par le pétitionnaire, il s'avère que pour construire sur la parcelle AC113, il est nécessaire d'étendre le réseau électrique de plus 600 m en aérien (soit un coût financier très important compromettant le projet). Afin de réduire les distances, le pétitionnaire souhaiterait construire

sur la parcelle AC150 (3 786 m²) plus proche du chemin existant et des réseaux et notamment de la station de relevage ».

La modification du PLU consisterait à déplacer la zone A inscrite sur la parcelle AC 113 (3 721 m²) sur la parcelle AC 150 (3 786 m²) afin de ne pas augmenter la constructibilité de la zone A.



Extrait du PLU avant modification



Extrait du PLU après modification

2.4. Modification de la zone agricole dans la plaine

Pas d'observation de la Communauté de Communes.

3. Remarques des services « eau/assainissement non collectif » et « gestion des déchets »

Complément au rapport de présentation

Concernant l'OAP du CHIRAT

- Pour la gestion des déchets :

Il est noté au paragraphe 1.5.3, concernant la gestion du ramassage des ordures ménagères et du tri :

- « des bacs de tri doivent être prévus
- des lieux de regroupement accessibles doivent être prévus pour le ramassage des bacs »

Un point tri sélectif est déjà présent sur le parking situé le long de la rue du Chirat, à l'est du site. Cependant, compte-tenu de sa fréquentation actuelle d'une part, et du nombre de logements importants prévus par l'opération, un **nouveau point tri doit être envisagé** (emplacement pour 3 colonnes aériennes de 4 m³) et aménagé afin de permettre l'accès du véhicule de collecte, et son retournement potentiel en raison de l'absence de voie traversante aux véhicules motorisés, hors véhicules de secours.

Concernant la collecte des ordures ménagères, **des points de regroupements de bacs devront être prévus pour chaque secteur. Ces points seront aménagés afin de permettre l'accès du véhicule de collecte, et son retournement potentiel en raison de l'absence de voie traversante aux véhicules motorisés, hors véhicules de secours.**

Le dimensionnement des plateformes d'accueil des bacs devra également être suffisant pour positionner les bacs desservant chaque secteur, possiblement en dotation individuelle par logement.

A défaut d'espace suffisant pour le retournement des véhicules de collecte (tri sélectif et ordures ménagères), une autorisation exceptionnelle pour raison de service devra être donnée pour traverser l'ensemble et desservir tous les lots depuis la RD1086 jusqu'à la rue du Chirat (ou inversement).

	Il serait enfin intéressant de prévoir un espace pour du compostage partagé. Cette implantation est d'ailleurs proposée au sein de l'espace public (point noté en page 9 du document OAP sur l'espace public de la parcelle AK263). • <u>Pour l'alimentation en eau potable :</u> Les réseaux à proximité (rue du Chirat et RD1086) permettront de desservir les logements. Une étude plus précise par le délégataire sera cependant nécessaire pour déterminer les modalités de raccordements au réseau existant. <u>Concernant la modification de la zone UL pour l'implantation d'une crèche :</u> La parcelle d'implantation envisagée est actuellement : - inaccessible au véhicule de collecte des ordures ménagères (accès à prévoir depuis la rue du Chirat ?) qui ne descend pas plus bas que la place de la halle au nord (demi-tour à l'intersection impasse du Bief/rue du Boudet) ; - relativement éloignée du réseau d'eau potable (réseau présent rue du Boudet). <u>Concernant la modification de la zone agricole dans la plaine pour l'implantation d'un élevage de volailles</u> en plein air, la parcelle AC150 se situe en dehors de tout périmètre de protection des puits de captage AEP situés sur la commune. Le puits le plus proche est celui de Grand Val, distant de 1,15 km au nord de la parcelle. Le projet de périmètre de protection éloignée du puits de Grand val est distant de 600m de la parcelle AC150. Cette modification ne contrevient donc pas à la protection des puits.
OAP	Il est noté en page 12/14 : « Gestion du ramassage des ordures ménagères et du tri : - Des bacs de tri seront mis en place à l'entrée dans un bâtiment de manière à mieux les intégrer - Des lieux de regroupement accessibles pour ramassage des bacs devront être aménagés. » Il est rappelé que la collecte des déchets recyclables (emballages et papiers, verre) sur le secteur du Pilat Rhodanien s'effectue en apport volontaire au niveau de colonnes aériennes disposées à l'extérieur, en zone accessible au véhicule de collecte (préhension par le dessus). Par conséquent des bacs de tri ne pourront pas être disposés dans les bâtiments, ce conditionnement étant incompatible avec les modalités de collecte du territoire.

2. Avis des services au regard du PLH 2018-2024 (rapport de comptabilité) et des autres compétences de la CCPR :

Le projet présenté dans le cadre de la Modification n°1 du PLU de Chavanay est compatible avec les orientations du PLH 2018-2024 de la Communauté de Communes.

Suite à la modification n°1 du PLH, la CCPR n'oblige plus la création de logements abordables. Seule la Commune de Pélussin, classée Polarité intermédiaire doit produire des logements abordables.

Pour l'ouverture à l'urbanisation de la zone du Chirat, la Communauté de Communes propose cependant, à la Commune de Chavanay de programmer une part de logements abordables sur l'ensemble de ce projet. En effet, le marché élevé du foncier ne permet pas à de nombreux ménages notamment primo-accédants de s'installer sur le territoire. Il existe plusieurs types de financement de logement abordable (location accession par exemple) qui pourraient être pertinents.

Pélussin, le 18 juillet 2024

Monsieur Patrice METRAL
Maire
15 Grande Rue
42410 CHAVANAY

Réf : FR/MF
Objet : Remarques portant sur la modification 1 du PLU de la commune de Chavanay
Contact : Floriane REITZER, Marie FABRE

Monsieur le Maire, *cher Patrice*

Par mail du 13 juin 2024, vous m'avez envoyé les documents portant sur la modification 1 du plan local d'urbanisme de votre commune et je vous en remercie.

Suite à un examen approfondi du document, je me permets de vous transmettre l'avis du Syndicat mixte du Parc naturel régional du Pilat, assorti de réserves, qui figurent dans la pièce jointe à ce courrier.

Les services et moi-même sommes à votre disposition pour prendre en compte les réserves exprimées dans l'avis en pièce jointe.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, en l'expression de mes salutations distinguées.

Le Président du Parc naturel régional du Pilat

Charles ZILLIOX

Pièces jointes : avis sur le PLU arrêté de la commune - 2024

Parc naturel régional du Pilat • Maison du Parc - Moulin de Virieu - 2 rue Benaÿ - CS 50057 - 42410 PÉLUSSIN • 04 74 87 52 01 •
info@parc-naturel-pilat.fr • www.parc-naturel-pilat.fr • Facebook @parcdupilat

Avis du Parc naturel régional du Pilat

sur la modification 1 du PLU

de la Commune de Chavanay

Juillet 2024

La Charte du Parc naturel régional du Pilat et les documents d'urbanisme

Contexte réglementaire - Extraits du Code de l'Environnement : Article L 333-1

- Version en vigueur au 1^{er} janvier 2016 -

« Les Parcs naturels régionaux concourent à la politique de protection de l'environnement, d'aménagement du territoire, de développement économique et social et d'éducation et de formation du public. Ils constituent un cadre privilégié des actions menées par les collectivités publiques en faveur de la préservation des paysages et du patrimoine naturel et culturel.

La Charte du parc détermine pour le territoire du Parc les orientations de protection, de mise en valeur et de développement et les mesures permettant de les mettre en œuvre. Elle comporte un plan élaboré à partir d'un inventaire du patrimoine indiquant les différentes zones du Parc et leur vocation, accompagné d'un document déterminant les orientations et les principes fondamentaux de protection des structures paysagères sur le territoire du Parc. [...]

L'Etat et les collectivités territoriales adhérant à la Charte appliquent les orientations et les mesures de la Charte dans l'exercice de leurs compétences sur le territoire du Parc. Ils assurent, en conséquence, la cohérence de leurs actions et des moyens qu'ils y consacrent. [...] Les documents d'urbanisme doivent être compatibles avec les orientations et les mesures de la charte, dans les conditions fixées aux articles L 133-1 et L 131-7. »

La définition officielle (décret 94-765 du 1^{er} septembre 1994) d'un Parc naturel régional est la suivante : *“(...) peut être classé en Parc naturel régional un territoire à l'équilibre fragile, au patrimoine naturel et culturel riche et menacé, faisant l'objet d'un projet de développement, fondé sur la préservation et la valorisation du patrimoine”.*

Ainsi le Code de l'Environnement (Article R244-1) fixe les 5 objectifs majeurs au Parc ainsi qu'à ses membres :

- **Protéger le patrimoine notamment par une gestion adaptée des milieux naturels et des paysages,**
- **Contribuer à l'aménagement du territoire,**
- **Contribuer au développement économique, social, culturel et à la qualité de la vie,**
- **Assurer l'accueil, l'éducation et l'information du public,**
- **Réaliser des actions expérimentales ou exemplaires dans les domaines ci-dessus et contribuer à des programmes de recherches.**

La Charte du Parc du Pilat et les engagements des Communes

Le Parc naturel régional du Pilat a été **créé le 17 mai 1974** par décret signé par le Premier ministre sur rapport de la Ministre de l'Environnement. **La Charte « Objectif 2025 » a été renouvelée par décret interministériel le 23 octobre 2012.**

Le territoire classé Parc couvre 49 communes dont 38 dans la Loire et 11 dans le Rhône, soit une superficie de 70 000 hectares et une population de plus de 55 000 habitants.

Un syndicat mixte regroupe les collectivités adhérentes : 47 communes, 5 EPCI, 17 villes-portes, Département du Rhône, Département de la Loire, Région Auvergne-Rhône-Alpes. Il met en œuvre la politique du Parc, aide à la mise en œuvre de la Charte (également signée par l'Etat) et en assure la gestion administrative et financière.

Par délibération du 15 février 2012, le Conseil municipal de Chavanay a approuvé la Charte du Parc et confirmé son adhésion au syndicat mixte de gestion, concrétisant ainsi l'adhésion de la Commune à la Charte du Parc naturel régional du Pilat.

La **Charte du Parc**¹ constitue le fondement du projet de protection, de mise en valeur du patrimoine et de développement adapté pour le territoire classé. La traduction spatiale de ses orientations et de ses mesures est représentée dans le Plan de Parc. Ce plan permet la traduction spatiale des mesures spécifiques définies en fonction du patrimoine et des pressions qui se manifestent sur le Pilat.

L'obligation pour les collectivités territoriales situées dans le périmètre labellisé d'appliquer les orientations et les mesures de la Charte dans l'exercice de leurs compétences implique que les documents d'urbanisme communaux ou intercommunaux ne remettent pas en cause lesdites mesures et orientations.

¹ La Charte « Objectif 2025 » et l'ensemble des documents constitutifs sont accessibles à l'adresse suivante : <http://www.parc-naturel-pilat.fr/fr/le-parc-un-projet-partage/la-charte-le-projet-de-territoire.html>.

Extrait de l'OAP (synthèse)

La modification du PLU de Chavanay porte sur plusieurs points :

- l'ouverture à l'urbanisation du secteur à vocation d'habitat du Chirat (zone AUB et AUbn)
- la modification du zonage A et As dans la plaine pour permettre le développement d'une activité agricole
- la modification du règlement de la zone UL pour étendre les constructions aux activités sociales, en plus des activités de sport et de loisirs
- la mise en compatibilité du PLU avec le SCoT des rives du Rhône sur le volet commerce

Le secteur qui sera ouvert à l'urbanisation fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP). L'OAP est située sur la côtière rhodanienne, en accroche immédiate du bourg de Chavanay. Le site de l'OAP est marqué par :

- la présence d'une ancienne carrière et des terrains alentours. Des travaux d'aménagement de la carrière ont été mis en œuvre pour qualifier ce site (dit « Le clos Louis Randon »)
- un relief accidenté et une occupation du sol assez variée (friches, des jardins potagers ou enherbés, des prairies de fauche, des pâtures (chevaux), murs de soutènements et talus, une ancienne plate-forme bétonnée, des fourrés, ronciers, quelques arbres fruitiers, un terrain de pétanque)
- un corridor écologique d'intérêt régional à préserver (la Valencize au nord)

Ce site aux ambiances paysagères multiples, est particulièrement perceptible depuis les axes principaux de la commune.

D'une superficie totale de 4,3 hectares, ce secteur sera dédié à un développement résidentiel. Il est classé en zone AUbn / AUB et N au PLU modifié.

L'OAP du Chirat est presque entièrement incluse dans le périmètre de danger immédiat des 2 km autour de la centrale nucléaire de Saint-Alban – Saint-Maurice-l'Exil. Une partie du site est également concernée par une zone inondable et par des nuisances sonores.

L'aménagement de ce site devra répondre à plusieurs enjeux :

- l'insertion d'une opération d'une cinquantaine de logements dans le paysage environnant et dans la topographie très chahutée du site
- la gestion des transitions riveraines
- l'optimisation du foncier et la maîtrise de la densification
- l'adaptation du projet à chaque macro-lot afin de respecter les ambiances singulières de chaque site et éviter la monotonie des constructions
- l'aménagement d'accès et d'une desserte interne piéton/cycle et voiture, sécurisés
- la réduction de l'impact environnemental et plus particulièrement l'imperméabilisation des sols
- la prise en compte des risques et des nuisances présents sur le site (nuisances sonores liées à la RD 1086, l'inondabilité de certaines parcelles proches de la Valencize, présence potentielle de radon...)

Les principes d'aménagement

- programmation (50 logements mixtes - espace extérieur pour tous les logements - densité de 20 logements/ha à l'échelle de l'opération)
- développement urbain (qualité d'usage et intimité - démarche d'intégration paysagère affirmée - prise en compte et valorisation de la topographie et de l'histoire des lieux - traitements paysagers des entrées du quartier notamment le giratoire prévu à l'est)
- principe de desserte (accès au site et desserte - continuités piétonnes)
- stationnement (stationnement mutualisé et stationnement privatif)

- espaces publics (hiérarchie et qualité des espaces publics)
- protection du patrimoine et intégration paysagère (bâti et végétaux existants à préserver - entrée de quartier à qualifier - vues et interface avec le tissu existant ...)
- gestion des eaux pluviales (alternatives au "tout tuyau" attendue sur un site où l'infiltration ne pourra se faire que de manière globale car la nature du sol ne permet pas l'infiltration complète à la parcelle)
- modalité d'urbanisation (une opération d'aménagement portant sur l'ensemble de la zone, pouvant être réalisée en plusieurs phases sera nécessaire)

Le quartier est accessible par la route départementale qui traverse la commune du nord au sud ; toutefois, Il est important de noter que ce quartier n'est pas en entrée de ville mais qu'il est inséré dans le tissu urbain existant et à proximité de la rivière qui traverse le bourg.

Avis du Parc naturel régional du Pilat

L'OAP est constituée d'un diagnostic, de principes thématiques écrits (et illustrés) et enfin d'un schéma qui spatialise les principes généraux.

La définition de l'OAP fait l'objet d'un diagnostic très sensible et étayé. Les principes écrits de l'OAP tels qu'ils sont rédigés sont également très ambitieux.

Certains principes mériteraient d'être plus "engageants" vis-à-vis du futur aménageur. Par exemple dans le paragraphe des espaces publics, remplacer le verbe "peuvent" ou "pourraient" par "doivent" : *"non imperméabilisés et aménagés en espaces verts, ces espaces ~~peuvent~~ **doivent** être des outils pour lutter contre les îlots de chaleur, favoriser l'infiltration (voire la rétention) des eaux pluviales, favoriser la biodiversité et l'intégration paysagère"*.

Également, les intentions concernant le traitement des espaces de stationnement (non imperméabilisé, végétalisé et planté) et des espaces non bâtis (coefficient de biotope) pourraient être appliqués à l'ensemble du périmètre de l'OAP afin de maintenir un cadre homogène de l'orientation. Une annotation en ce sens pourrait-elle être intégrée au règlement de la zone Aub, sans exclure totalement certaine parcelle des dispositifs ?

La qualité et les intentions urbaines et paysagères qui sont ambitieuses dans les principes écrits perdent de leur force dans les schémas, particulièrement celui d'implantation. Peut-être s'agirait-il d'effectuer des zooms à partir du schéma pour décliner de manière plus forte les principes écrits ? ou bien de réaliser des schémas thématiques plutôt qu'un schéma général ?

La nécessité d'une approche paysagère intégrée est évoquée à plusieurs reprises dans les documents. Les enjeux sur ce site sont multiples (gestion des interfaces avec le voisinage, enjeux environnementaux, mobilités douces, franchissement de la rivière, espaces publics, gestion des eaux pluviales, typologie du logement intermédiaire peu expérimenté sur les communes rurales ...). **Les conditions de réussite de l'opération passent par la mise en place d'une étude de conception globale, spatialisée à l'échelle du bourg et établie dans un temps long, permettant d'articuler les différents projets de l'OAP.** Cette approche indépendante, devrait être réalisée avant l'intervention de l'aménageur (ou concomitamment).

L'enjeu de qualifier l'entrée du quartier du Chirat à l'est est explicitée dans le document. Dans le rapport de présentation, l'esquisse de l'aménagement du giratoire n'est pas à la hauteur de la qualité urbaine attendue sur ce quartier. La route pourrait-elle devenir une rue avec toutes ses caractéristiques permettant de ralentir la circulation, de faciliter les déplacements piétons est-ouest et nord-sud, de réduire les nuisances et l'insécurité à ses abords (profil de la voirie adaptée, trottoir sécurisé, besoins en stationnement, cadre de vie ...). **L'OAP devrait édicter des principes écrits et graphiques plus forts**

pour que l'arrivée dans le nouveau quartier soit qualitative. Cette intention devrait être déclinée dans l'OAP a minima par la préservation ou la reconstruction à l'identique du mur en pierres existant). La commune peut aussi se référer au Plan de Paysage de la Côtière rhodanienne.

En conclusion, l'avis du Parc est favorable sous réserve de la prise en compte des réserves exprimées ci-dessus, et particulièrement l'importance d'une étude de conception paysagère globale dont la qualification de l'entrée du quartier fait partie. Les services du Syndicat mixte du Parc se tiennent à la disposition des élus de la commune pour la prise en compte des réserves.