

COMMUNE DE CHAVANAY  
DÉPARTEMENT DE LA LOIRE

PLAN LOCAL D'URBANISME  
MODIFICATION N°1

---

**PIÈCE N°1 :**

EXPOSÉ DES MOTIFS ET NOTICE DE PRÉSENTATION  
VALANT COMPLÉMENT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION DU PLU

Avril 2024



**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](mailto: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](mailto:abailly.co@orange.fr)

# SOMMAIRE

---

<b>INTRODUCTION .....</b>	<b>5</b>
<b>1. OUVERTURE À L'URBANISATION DE LA ZONE DU CHIRAT .....</b>	<b>13</b>
1.1 RAPPEL DU CONTEXTE GÉNÉRAL ET ENJEUX .....	13
1.2 DONNÉES GÉNÉRALES .....	14
1.3 DIAGNOSTIC DU SITE DU CHIRAT.....	21
1.4 LES INTANGIBLES DU PROJET .....	40
1.5 LE PROJET RETENU .....	42
1.6 TRADUCTION DU PROJET DANS LA MODIFICATION DU PLU .....	48
1.7 COMPATIBILITÉ DU PROJET DU CHIRAT AVEC LES ORIENTATIONS DU SCOT .....	61
<b>2. MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU AVEC LE SCOT DES RIVES DU RHÔNE</b>	
<b>SUR LE VOLET COMMERCE .....</b>	<b>65</b>
2.1 RAPPEL DE LA STRATÉGIE COMMERCIALE DU SCOT DES RIVES DU RHÔNE SUR LE VOLET COMMERCE .....	65
2.2 RAPPEL DU PLU EN VIGUEUR .....	68
2.3 MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU.....	71
2.4 PIÈCES DU PLU MODIFIÉES .....	73
2.5 COMPATIBILITÉ AVEC LE PADD ET LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX .....	76
<b>3. MODIFICATION DE LA ZONE UL .....</b>	<b>77</b>
3.1 EXPOSÉ DES MOTIFS .....	77
3.2 PIÈCE DU PLU MODIFIÉE .....	78
<b>4. MODIFICATION DE LA ZONE AGRICOLE DANS LA PLAINE .....</b>	<b>79</b>
<b>5. AUTRES MODIFICATIONS MINEURES .....</b>	<b>81</b>
<b>6. INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT .....</b>	<b>83</b>
6.1 LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES OU FORESTIERS .....	83
6.2 LA RESSOURCE EN EAU .....	84
6.3 LES MILIEUX SENSIBLES DU TERRITOIRE.....	86
6.4 LES PAYSAGES ET LE PATRIMOINE .....	95
6.5 L'ACTIVITÉ AGRICOLE .....	97
6.6 L'ÉNERGIE, L'AIR ET LE CLIMAT .....	97
6.7 LA PRÉSENCE DE RISQUES ET DE NUISANCES .....	98
6.8 CONCLUSION .....	99
<b>7. LES TABLEAUX DE SURFACES DES ZONES.....</b>	<b>101</b>
<b>8. JUSTIFICATIONS DU CHOIX DE LA PROCÉDURE.....</b>	<b>103</b>



# INTRODUCTION

## ■ HISTORIQUE DE LA PLANIFICATION À CHAVANAY

La commune de Chavanay dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 20 mars 2019. Celui-ci n'a fait l'objet d'aucune modification à ce jour.

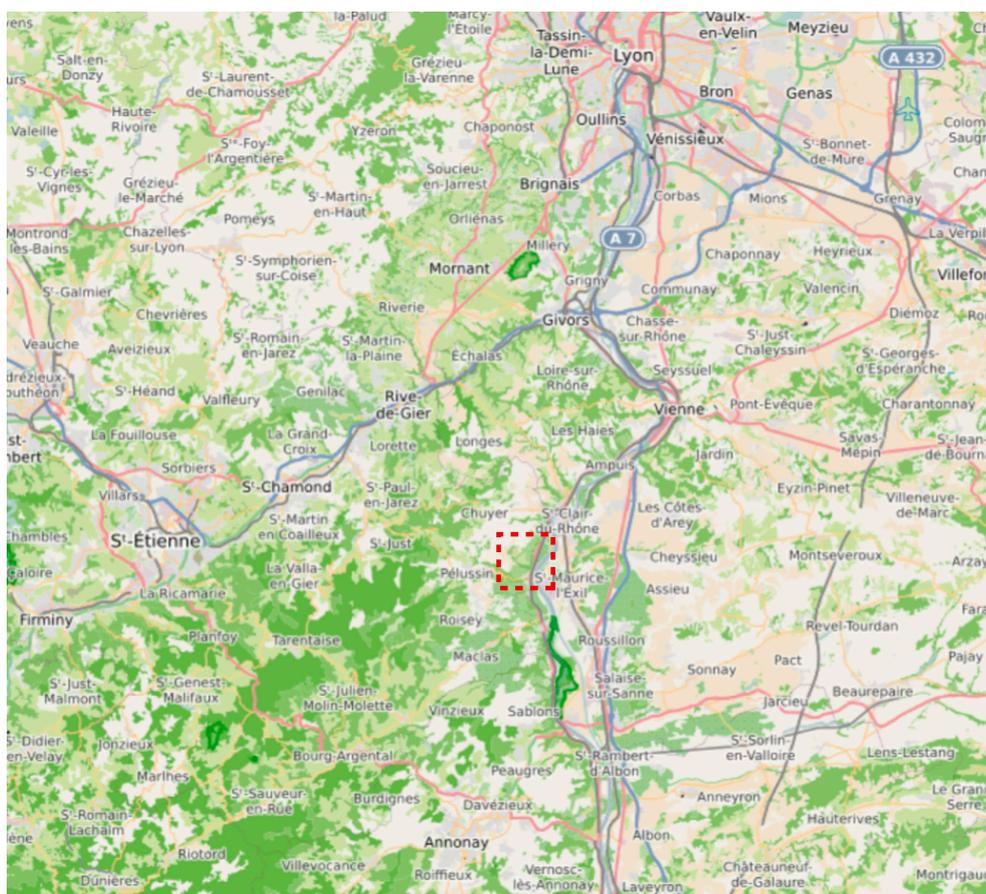
## ■ CONTEXTE GÉOGRAPHIQUE

Chavanay se situe dans le département de la Loire, dans la vallée du Rhône, sur la frange orientale du massif du Pilat. Elle est traversée par la route départementale 1086 qui permet un accès aisé aux agglomérations voisines : Annonay (23 km), Vienne (25 km), Saint-Étienne (50 km) et Lyon (50 km).

Chavanay est entourée :

- au Nord, par les communes de Chuyer et Saint-Michel sur Rhône,
- à l'Ouest, par la commune de Pélussin,
- au Sud, par les communes de Saint-Pierre de Bœuf, Malleval, Bessey et Saint-Maurice l'Exil,
- à l'Est, par la commune de Saint-Alban du Rhône et Saint-Clair du Rhône.

Située au pied du massif du Pilat, la commune se distingue par son relief contrasté : sa plaine alluviale à l'est (environ 140 mètres d'altitude), son plateau à l'ouest (au-dessus de 300 mètres d'altitude), ses coteaux situés entre la plaine et le plateau et ses vallons et ravins.



La topographie est corrélée à la présence de deux entités géologiques :

- Le massif du Pilat, constitué de roches dures (anatexites (ou migmatites) et granites) et stables n'impliquant a priori pas de problème géotechnique particulier. A noter, que ces roches émettent de radon. La ventilation des caves et vides sanitaires est à prévoir pour éviter l'accumulation de ce gaz nocif.
- Les alluvions du Rhône : alluvions sableuses et caillouteuses.

- **CONTEXTE INSTITUTIONNEL**

La commune appartient à la **communauté de communes du Pilat Rhodanien** créée au 1er janvier 2001 et qui regroupe près de 17 000 habitants en 2020 sur 14 communes.

Après Pélussin, c'est la commune la plus peuplée de l'EPCI.



Les communes du Pilat Rhodanien  
Source : E-commune passion

La commune fait également partie du **Parc Naturel Régional du Pilat**.

Elle est signataire de la charte depuis 2013. La charte actuelle du PNR « Objectifs 2025 » (2012-2025) est en cours de révision. La nouvelle charte du PNR devrait être validée pour 2025.



La commune adhère également au **Syndicat Mixte des Rives du Rhône (SMRR)** qui a élaboré et approuvé en 2012, un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) pour les 80 communes qui composaient initialement son territoire.

Suite à l'extension de son périmètre notamment, le syndicat mixte des Rives du Rhône a prescrit la **révision du SCoT qui a été approuvée le 28 novembre 2019**. Le syndicat est aujourd'hui composé de 153 communes et d'environ 275000 habitants.

## LE SCOT DES RIVES DU RHONE : ORGANISATION ADMINISTRATIVE EN 2020



	Membres du bureau	Titulaires CS (72 membres)
Vienne Condrieu Agglo.	3	23
CC Entre Bièvre et Rhône	3	18
Annonay Rhône Agglo	2	13
CC Porte de DrômArdèche	2	12
CC Val d'Ay	1	4
	1	2



Sources : IGN - GeoFlis ; INSEE RP 2020

**SCOT RIVES DU RHONE  
PÉRIMETRE 2020**

**275 494 habitants**  
**153 communes**  
**1 866 km<sup>2</sup>**  
**148 hab/km<sup>2</sup>**

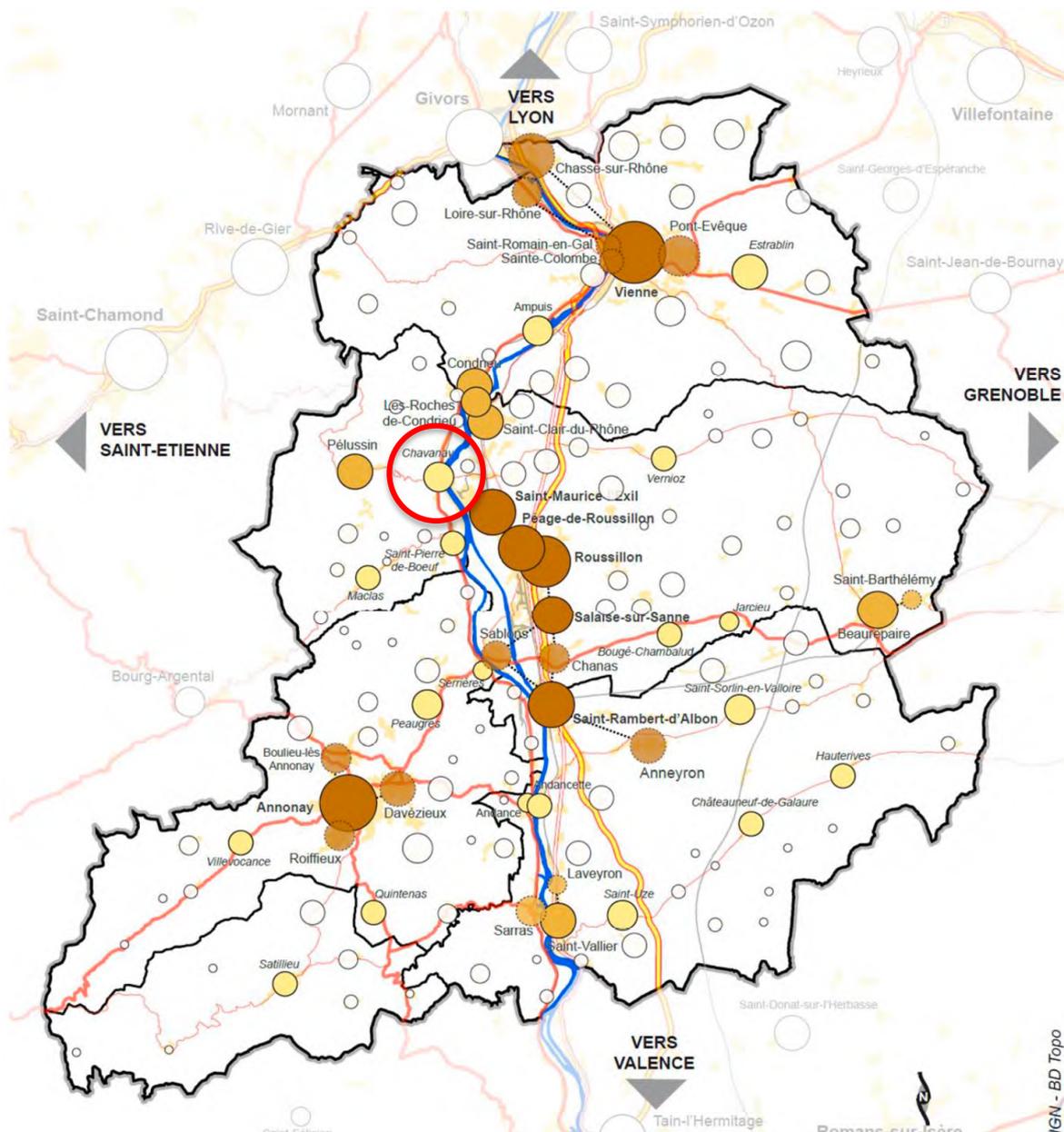
Commune la plus peuplée : Vienne : 29 306 hab  
Commune la moins peuplée : Monestier : 61 hab

Distance nord - sud : environ 58 km  
Distance est - ouest : environ 54 km

Source : Syndicat Mixte des Rives du Rhône en charge du Scot approuvé le 28 novembre 2019

Dans l'armature urbaine du Scot des rives du Rhône, la commune est classée comme « **Polarité locale** ».

Ces polarités structurent des petits bassins de vie de proximité et concentrent des fonctions plus locales en complémentarité des polarités intermédiaires et des agglomérations (services et commerces). Leur rôle 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.



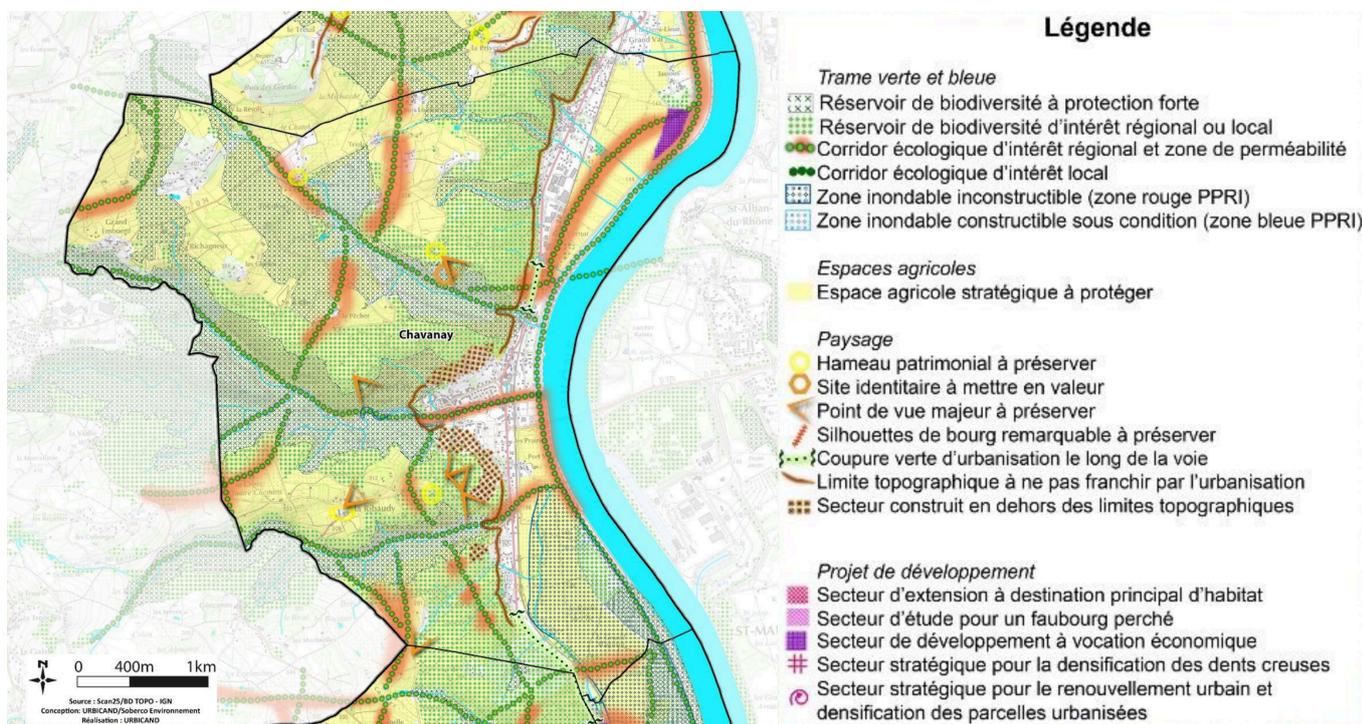
Source : Syndicat Mixte des Rives du Rhône en charge du Scot approuvé le 28 novembre 2019

Un objectif maximal de production de logements est assigné pour les polarités locales. La révision du Scot en 2019 fixe à 6 logements / an / 1 000 habitants (avec une densité moyenne minimale de 25 logements par hectare). Le Scot prévoit aussi que 15% de la production de ces logements doit être prévu « sans foncier » (reconquête des logements vacants, mutation ou changement de destination de bâtiments vers l'habitat, construction de logements sur des parcelles déjà construites par division et recomposition parcellaire).

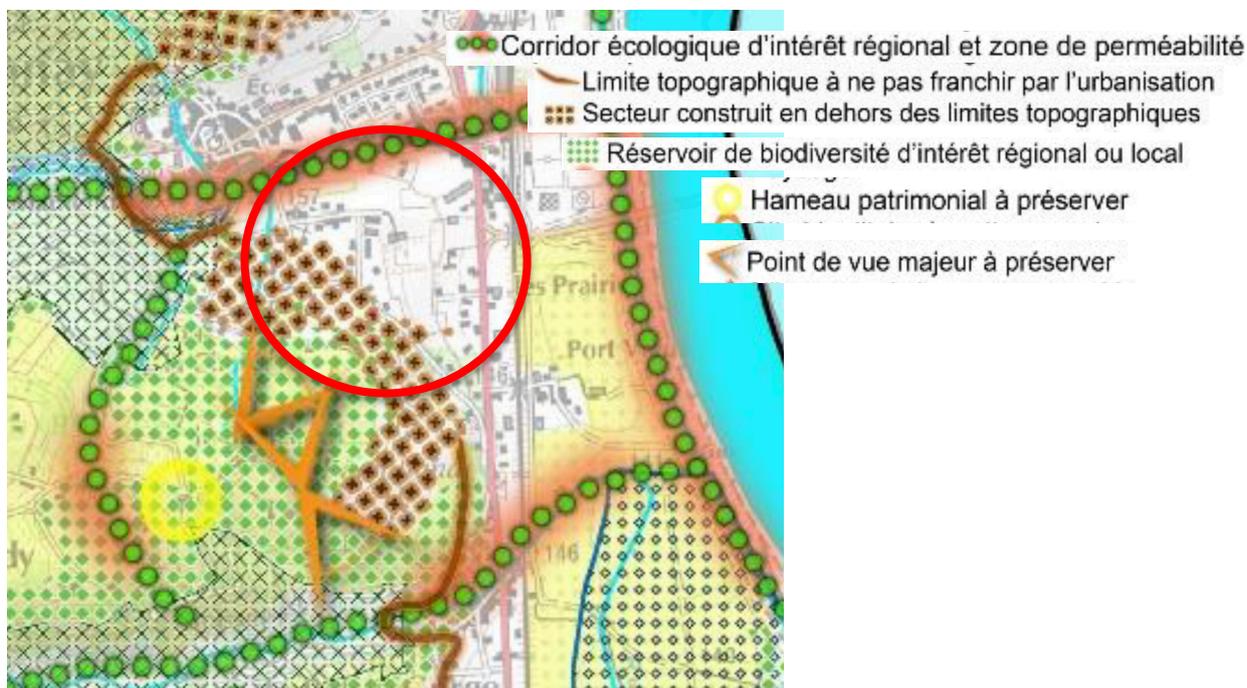
**Le PLU de la commune de Chavanay approuvé en 2019 (avant la révision du Scot) s'appuyait sur les prescriptions du Scot de 2012. Ce Scot fixait l'objectif maximal de constructions pour les « bourg-centres », dont fait partie Chavanay, à 5,5 logements/an pour 1000 habitants, avec une densité moyenne de 30 logements par hectare sur les tènements stratégiques le permettant.**

De plus, Chavanay est une commune de la « Côte rhodanienne » dans le Scot. Plusieurs dispositions thématiques du DOO s'appliquent sur ces communes.

Le développement de l'urbanisation est strictement limité sur les pentes de la cote et de ses ravins, ainsi que sur les rebords de plateaux des communes concernées.



Chavanay et le site du Chirat plus particulièrement, sont concernés par les dispositions suivantes :



Le développement des zones urbaines ne peut se faire au-delà des limites topographiques matérialisées sur le document graphique. La commune de Chavanay présente des secteurs importants déjà construits au-delà des limites topographiques. La zone du Chirat se trouve en dehors de ces secteurs.

## ▪ OBJET DE LA PRÉSENTE MODIFICATION DU PLU

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, justifiée par la délibération du 12 Octobre 2023 du conseil municipal de la commune de Chavanay 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 ;
- L'adaptation 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 obligatoire du PLU avec le Scot des rives du Rhône sur le volet « commerce ».

## ▪ PROCÉDURE DE MODIFICATION DE DROIT COMMUN

Les rectifications proposées entrent dans le champ de la modification de droit commun au titre de l'article L.153-41 et suivants du Code de l'Urbanisme.

La **procédure de modification** est encadrée par les articles L.153-36, L.153-37, L.153-38, L.153-40, L.153-41, L.153-43, L.153-44 Code de l'Urbanisme :

*« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application du I de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions »*

**Article L.153-36 du Code de l'Urbanisme**

*« La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification. »*

**Article L.153-37 du Code de l'Urbanisme**

*« Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal 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. »*

**Article L.153-38 du Code de l'Urbanisme**

*« Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.*

*Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification. »*

**Article L.153-40 du Code de l'Urbanisme**

*« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er 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 »*

**Article L.153-41 du Code de l'Urbanisme**

« A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal »

**Article L.153-43 du Code de l'Urbanisme**

« L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L.153-23 à L.153-26 »

**Article L.153-44 du Code de l'Urbanisme**

#### ▪ **ÉTAPES DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION DU PLU**

La procédure se déroule de la façon suivante :

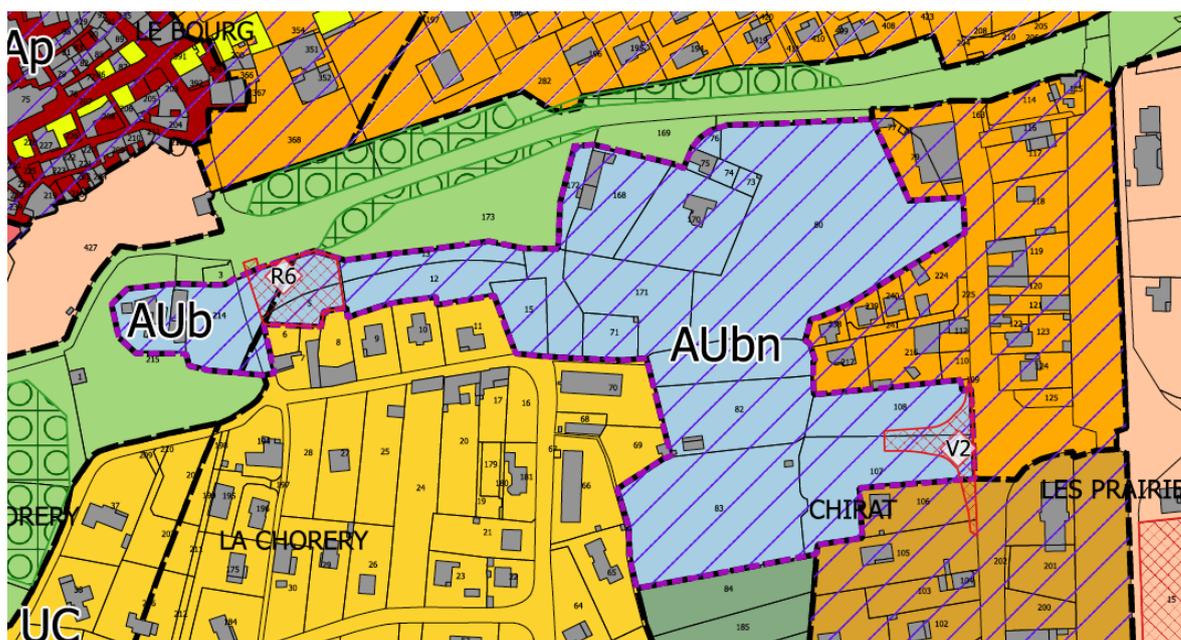
- Délibération motivée justifiant l'ouverture à l'urbanisation de la zone du Chirat en date du 12 octobre 2023
- Rédaction du projet de modification et de l'exposé des motifs
- Saisine de l'autorité environnementale pour avis sur la décision de ne pas réaliser une évaluation environnementale (cas par cas « ad hoc » - 2 mois)
- Notification du projet de modification aux Personnes Publiques Associées
- Demande de désignation d'un commissaire enquêteur au Tribunal Administratif
- Délibération du Conseil Municipal sur la décision relative à l'évaluation environnementale
- Arrêté du Maire de Chavanay prescrivant l'enquête publique et précisant les mesures de Publicité
- Enquête publique (minimum 15 jours si absence d'évaluation environnementale)
- Rapport du commissaire enquêteur (1 mois)
- Modifications éventuelles du dossier
- Délibération du Conseil Municipal de Chavanay approuvant la modification n°1
- Publication du PLU modifié sur le Géoportail de l'Urbanisme



# 1. OUVERTURE À L'URBANISATION DE LA ZONE DU CHIRAT

## 1.1 RAPPEL DU CONTEXTE GÉNÉRAL ET ENJEUX

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 la croissance démographique est nécessaire et se conjugue notamment avec l'apport d'une offre nouvelle de logements diversifiés à proximité du centre bourg et de ses équipements. C'est pourquoi **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.**



**Aub** Zone à urbaniser destinée à assurer, à terme, le développement de la commune sous forme de quartiers nouveaux équipés et aménagés de façon cohérente (secteur du Chirat).

Cette zone AUb correspond à une zone à urbaniser sous forme de quartiers nouveaux, équipés et aménagés de façon cohérente. Dans le PLU, cette zone est soumise à une servitude de projet au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme et n'est donc pas concerné par des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

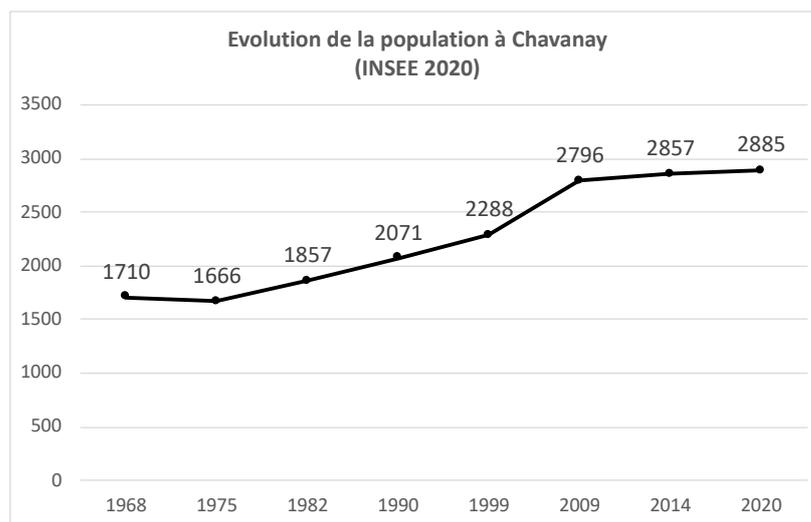
Le PLU en vigueur indique que « D'une superficie de près de 4,5ha, ce tènement apparait comme véritablement stratégique pour le développement urbain futur de la commune. Il est en effet localisé en accroche immédiate du bourg-centre, de l'autre côté de la Valencize et est ainsi un site privilégié pour le renforcement de la centralité du village de Chavanay. Ce caractère stratégique est d'autant plus marqué si on prend en compte la possibilité d'améliorer le réseau viaire par la sécurisation du carrefour entre les RD 1086 et RD7 ainsi que par la création d'une nouvelle voie pour désenclaver l'ilot du Chirat. 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. »

## 1.2 DONNÉES GÉNÉRALES

### 1.2.1 La population

Selon les chiffres de l'INSEE en 2020, Chavanay compte 2 885 habitants.

La croissance démographique de la commune montre un rythme globalement soutenu jusque dans les années 2010. La dernière décennie est marquée par un net ralentissement démographique avec un apport de 100 habitants en 10 ans, soit en moyenne de l'ordre de 10 habitants par an. Le taux de croissance annuel moyen est en baisse de 2% entre 1999 et 2009, il est depuis cette date de 0,4% de 2009 à 2014 et 0,2% entre 2014 et 2020.



A l'instar de la situation nationale, le territoire chavanois fait face à un vieillissement de la population : la part des 60 ans et plus, augmente (passant de 21,7% en 2014 à 25% en 2020), tandis que la part des moins de 30 ans se contracte (passant de 36,7% en 2014 à 33,5% en 2020).

La taille moyenne des ménages diminue (constat national) : 2,3 personnes composent un ménage à Chavanay en 2020 (contre 3 personnes en 1968). 13% des ménages sont des personnes seules et près de 8% des ménages sont des familles monoparentales.

### 1.2.2 Le parc de logements

Selon les chiffres de l'INSEE en 2020, le parc de logements est composé de 1 451 logements à 85% de résidences principales (1 239). Près de 84% des résidences principales sont des maisons (16% d'appartements). Les grands logements (4 pièces et plus) sont fortement représentés. 71% des résidences principales sont occupées par leur propriétaire ; les locataires représentent 28 % du parc de logements dont 8% de locataires d'un logement locatif social.

Le parc locatif social représente selon l'INSEE en 2020, 91 logements sur la commune soit 7,4 % du parc de logement.

**Dans le PLU en vigueur, les objectifs de production de logement sont rappelés :**

« Le Programme Local de l'Habitat de la Communauté de Communes du Pilat Rhodanien octroie à Chavanay une enveloppe de 88 logements pour la période avril 2018-avril 2024, soit 14,6 logements/an. Au-delà de 2024, il convient d'appliquer les objectifs de production du SCoT des Rives du Rhône qui met en avant une production de logements sur une base de 5,5 logements/an/1000 habitants. Avec une population communale estimée à 2915 habitants en 2018, l'objectif de production s'élève ainsi à 16 logements par an, soit un total de 112 logements sur 7 an (de 2024 à 2030).

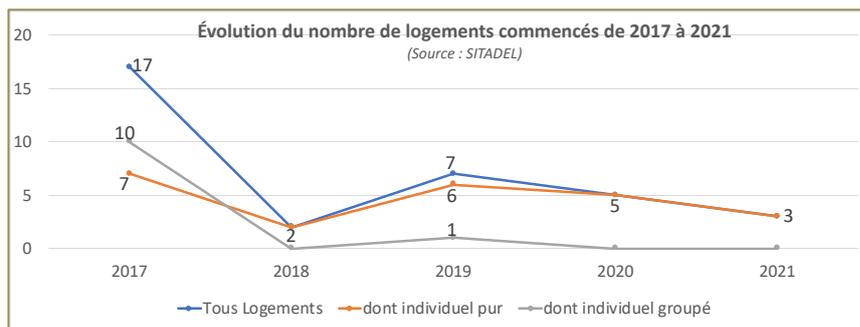
Le PLH et le SCoT octroie donc à Chavanay une enveloppe de **200 logements** sur la période 2018-2030 (88 logements du PLH entre 2018 et 2024 + 112 logements du SCoT entre 2024 et 2030).

**Avec 203 logements potentiellement constructibles**, le PLU de Chavanay s'inscrit légèrement au-dessus des objectifs du SCoT et du PLH. Ce potentiel de production résidentielle résulte d'un développement urbain, ces dernières années, qui a généré une enveloppe urbaine étendue caractérisée par la présence de nombreuses dents creuses à l'intérieur du tissu urbain. Ces dents creuses n'étant pas les secteurs les plus stratégiques pour répondre aux enjeux en termes de densification et de diversification des typologies de logements, la commune se doit de mobiliser, dans son PLU, des secteurs de développement plus important. »

**Concernant les logements locatifs sociaux**, le PLU prévoit la réalisation de 24 logements locatifs abordables dans la durée de vie du PLU, soit 15% de la production.

Le pré bilan du Programme Local de l'habitat de la CPPR (2018-2024) montre un recul du rythme de production de logements et un déficit de production de logement par rapport à ce qui avait été prévu sur la période. Il faut noter que de nombreux logements vacants ont été réhabilités.

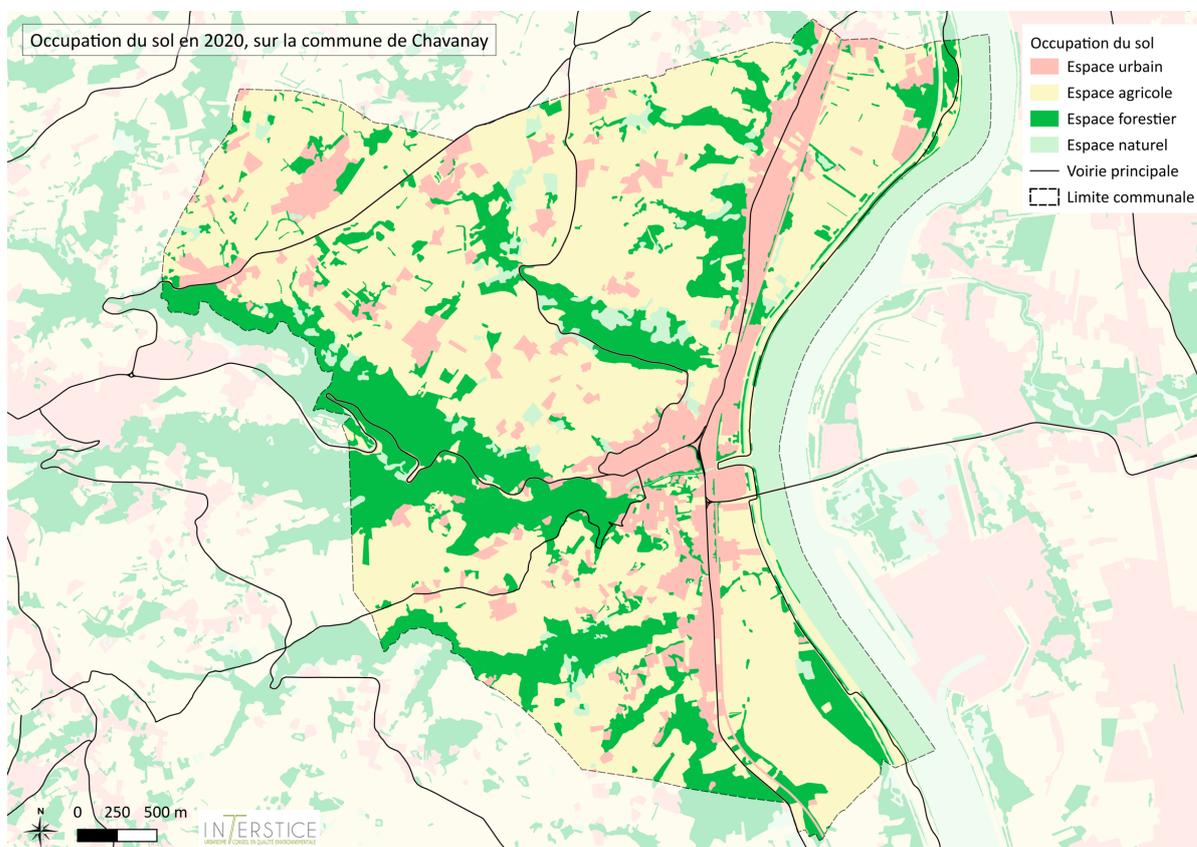
Les chiffres issus de la base de données SITADEL confirme ce constat.



### 1.2.3 L'occupation des sols et consommation d'espace<sup>1</sup>

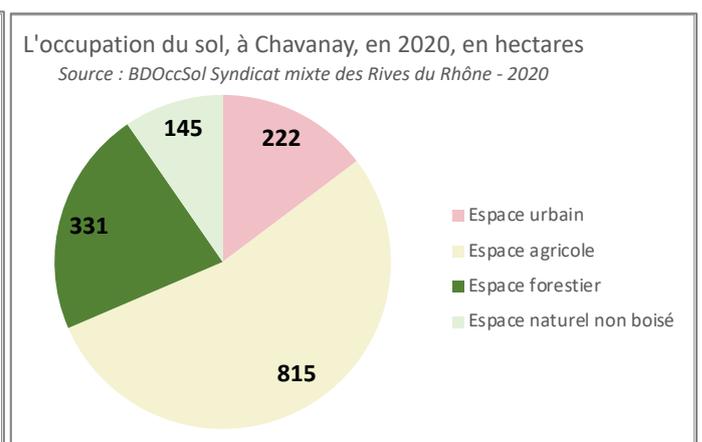
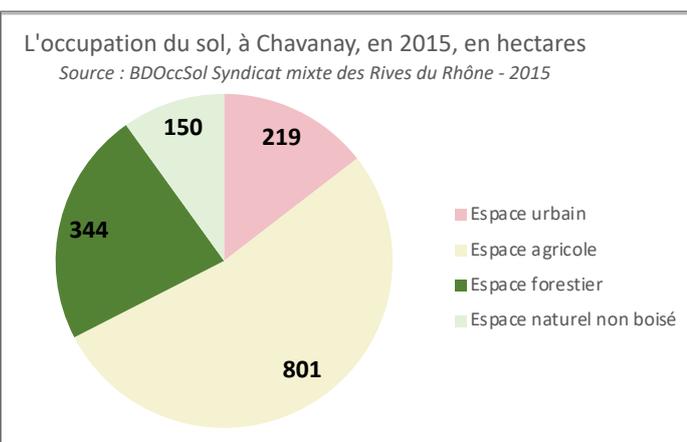
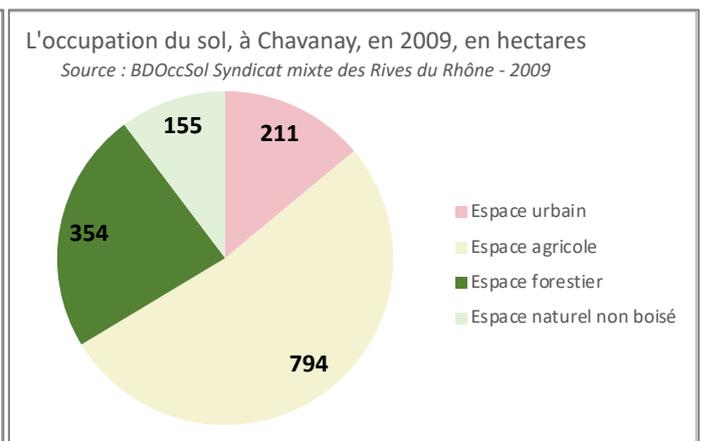
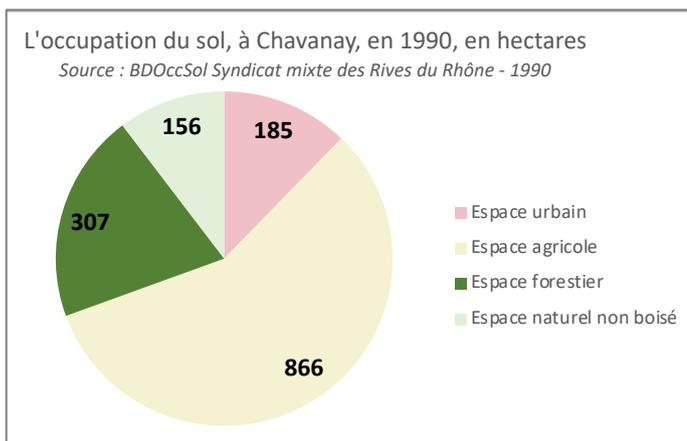
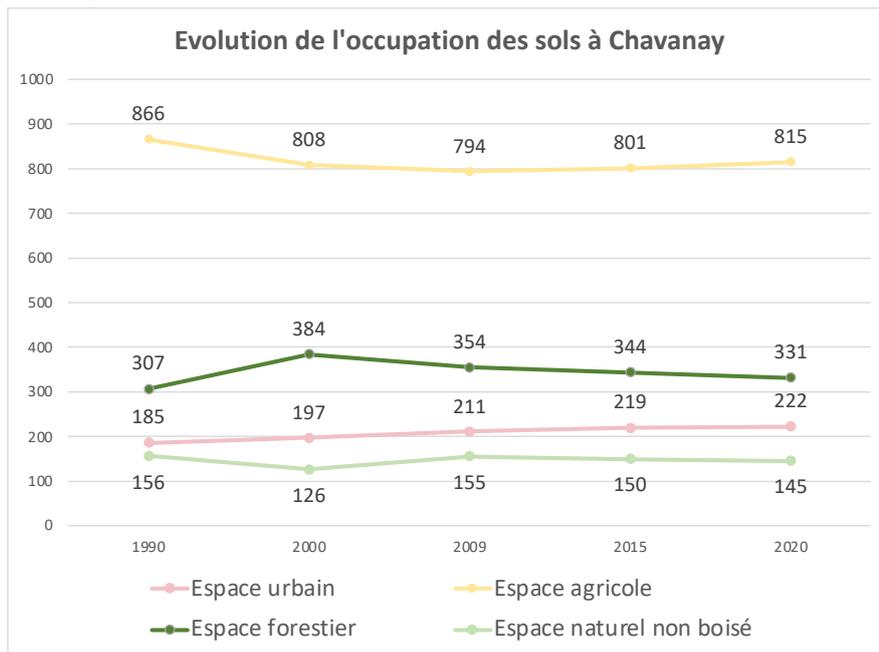
La commune de Chavanay se compose de 54% d'espace agricole, 22% d'espace forestier, 10% d'espace naturel et 15 % d'espace urbain.

L'espace urbain se concentre principalement dans la vallée tout au long de la RD1086. Il concerne aussi les hameaux du plateau et tout le bâti diffus.



<sup>1</sup> Source : données OccSol du Scot des rives du Rhône.

Depuis 1990, l'espace urbain a augmenté de 37 hectares soit en moyenne sur 30 ans de 1,2 ha par an. Sur la période la plus récente, 2015/2020, la consommation d'espace a ralenti ; elle est de 0,6 ha par an (et se partage à part égale entre le développement urbain résidentiel et économique).



Les derniers chiffres de l'occupation des sols (juillet 2023) montrent que les espaces artificialisés continuent d'augmenter à un rythme de plus en plus modéré d'environ 1 ha entre 2020 et 2023, soit environ 0,3 ha par an.

### 1.2.4 Capacité d'urbanisation au sein des enveloppes urbaines

Le code de l'urbanisme prévoit dans son article L.153-38, qu'une délibération motivée du conseil municipal doit **justifier l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.**

Ainsi, un bilan des logements construits depuis l'approbation du PLU jusqu'à ce jour, a été réalisé.

Ce bilan s'appuie et met à jour l'analyse réalisée dans le PLU en vigueur qui était dimensionné pour un potentiel de 203 logements sur une surface de 9,9 ha, dont :

- 130 logements sur 5 ha dans les secteurs stratégiques encadrés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation
- 73 logements sur 4,9 ha dans les dents creuses et parcelles à potentiel de division foncière,

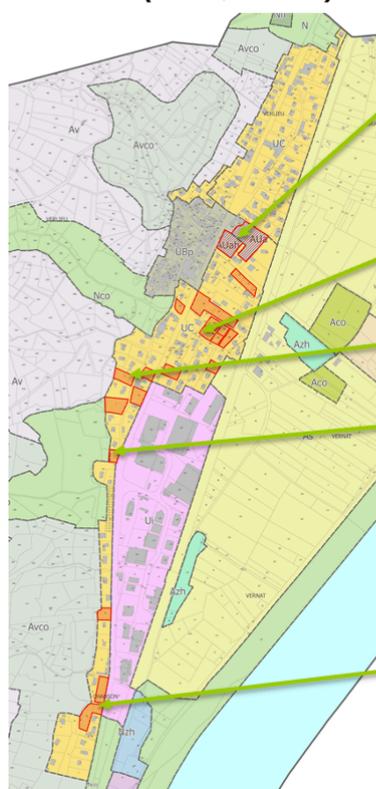
soit une densité moyenne de 20,5 logements/ha (26 logements/ha dans les secteurs stratégiques et 15 logements/ha dans les dents creuses et potentielles divisions parcellaires).

Depuis l'approbation du PLU, des opérations de constructions ont été réalisées 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 :
  - 14 logements locatifs sociaux accordés en zone secteur Verlieu
  - 16 logements au lotissement du Bouchet (Zone AUa),
  - 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 (constructions dans les « dents creuses » ou par divisions parcellaires).

#### **Bilan des logements construits depuis l'approbation du PLU :**

##### **Secteur Nord (Verlieu, Chanson)**



OAP zones AUa et AUah 0,7 ha  
30 logements prévus au PLU soit 43 logt/ha  
(Densité de 25 logt/ha = 18 logements)  
Dureté foncière signalée

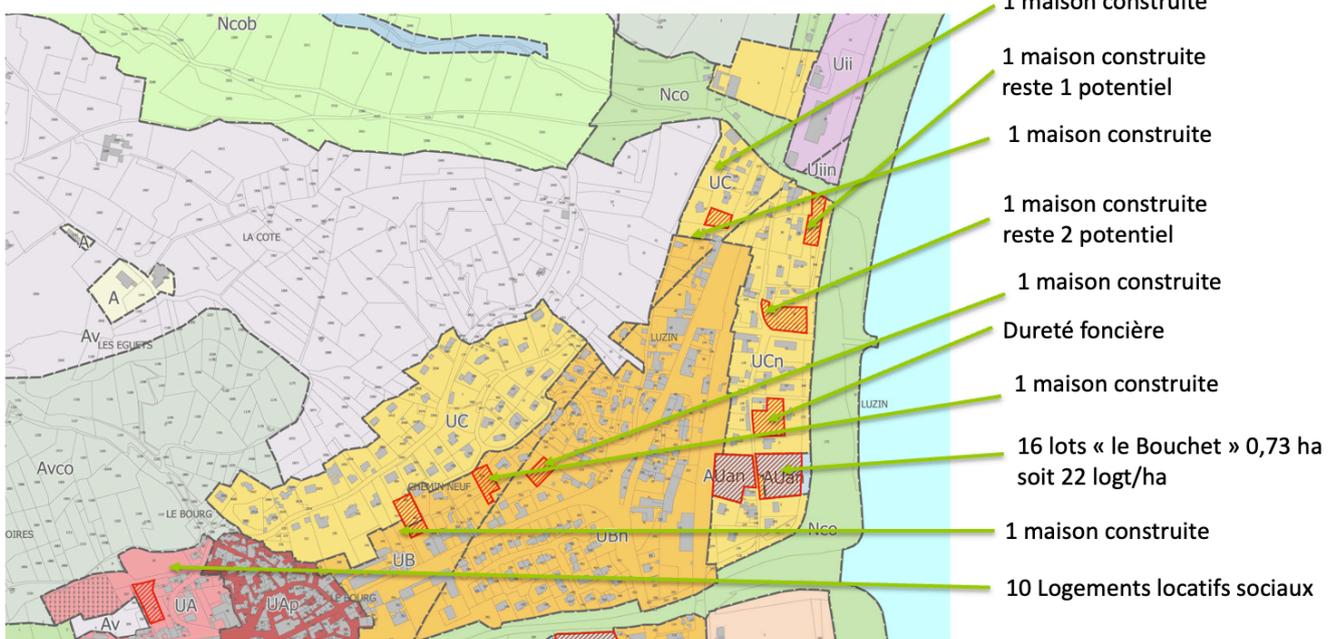
Construction en cours (Illiadé)  
14 logements 0,8 ha soit une densité de 18 logt/ha

1 maison construite  
reste 1 potentiel

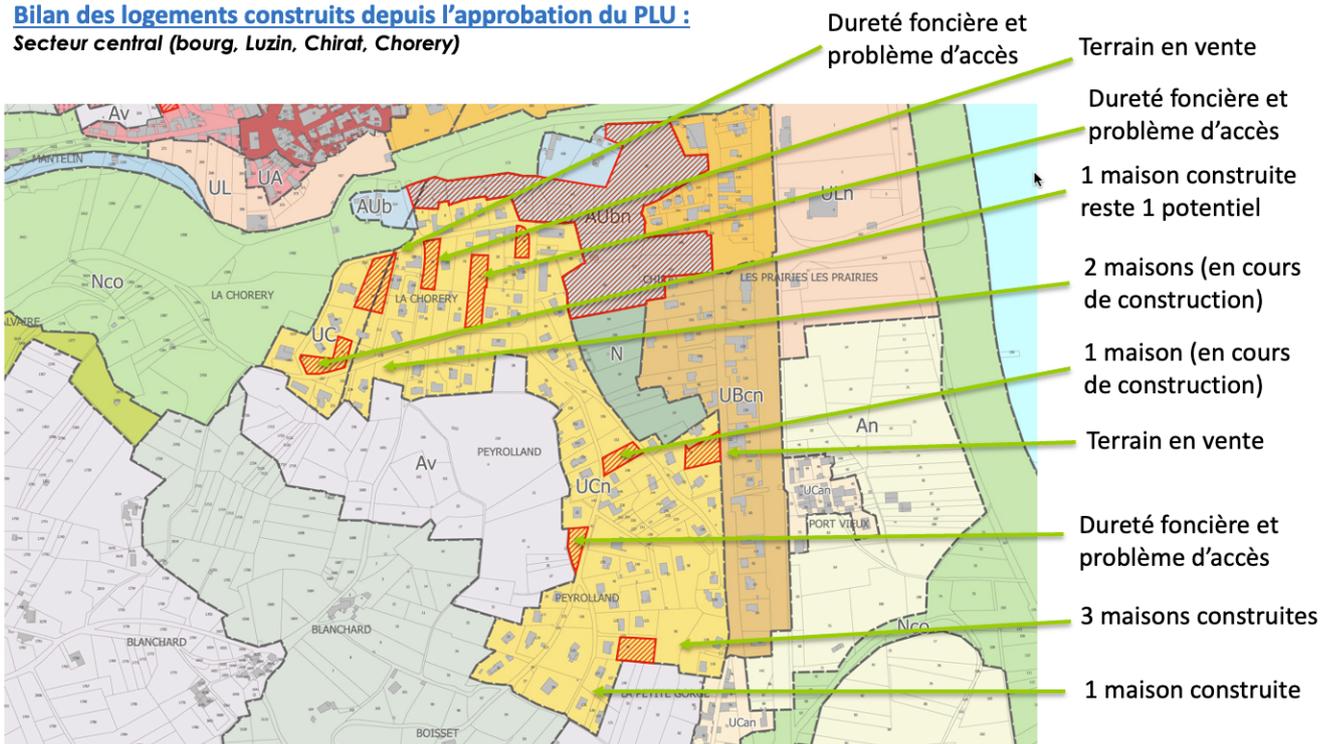
1 maison construite

1 maison construite  
reste 3 potentiels

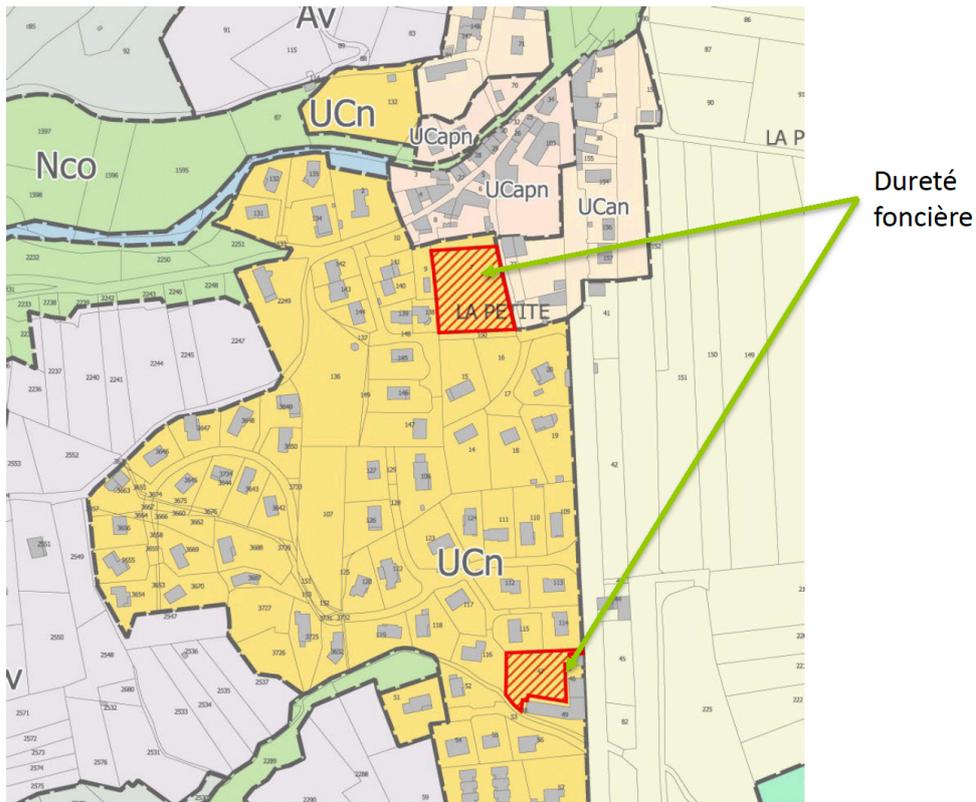
**Bilan des logements construits depuis l'approbation du PLU :**  
**Secteur central (bourg, Luzin, Chirat, Chorery)**



**Bilan des logements construits depuis l'approbation du PLU :**  
**Secteur central (bourg, Luzin, Chirat, Chorery)**



**Bilan des logements construits depuis l'approbation du PLU :**  
**Secteur Sud (Peyrolland, Petite Gorge, Grande Gorge)**



**TABLEAU RECAPITULATIF**

	Capacités foncières du PLU approuvé en 2019			Constructions réalisées 2019-2023		Potentiel restant en juillet 2023		Observations
	Zone	Nb de logt	Ha	Nb de logt	Ha	Nb de logt	Ha	
<b>Secteur Nord</b>	AUa (OAP)	30	0,7	0	0	30	0,7	Dureté foncière de la zone AUa signalée. Densité mini de 25 logt/ha Scot 2019 (soit 18 logt)
	DC + DP	32	2,1	18	1,08	14	1,02	
	AUa (OAP)	20	0,7	16	0,7	0	0	Lotissement Le Bouchet
<b>Secteur Centre</b>	AUb (OAP)	80	3,6	0	0	50	3,6	Le Chirat – densité de 20 logt / ha s'appliquant sur la surface opérationnelle (2,8 ha) en excluant les zones inconstructibles telles que les zones inondables, l'emprise du giratoire et ses abords
	DC + DP	29	2,04	7 + 22 =36	0,43	22	1,61	22 logements réalisés en dehors des capacités foncières repérées lors de l'inventaire en 2019 Dureté foncière ou problème d'accessibilité signalés sur plusieurs secteurs soit environ 10 logements
<b>Secteur Sud</b>	DC + DP	12	0,8	0	0	12	0,8	Dureté foncière signalés sur les 2 secteurs soit 12 logements
<b>TOTAL commune</b>		<b>203 logt</b>	<b>9,94 ha</b>	<b>70 logt</b>	<b>2,21 ha</b>	<b>78 + 50 logt</b>	<b>7,73 ha</b>	

Au total, il resterait donc une capacité de 78 logements possibles. Toutefois, tous les secteurs ne sont pas mobilisables. Par exemple, la zone AUa de Verlieu (encore vierge de toute construction) correspond à un grand tènement utilisé par son propriétaire (jardins, animaux...) qui n'a pas l'intention de céder son terrain à court terme. Ce secteur est prévu dans le PLU pour une programmation de 30 logements. Il resterait donc seulement un potentiel de 48 logements en dents creuses ou divisions parcellaires pour les années futures (2024 -2030).

Le bilan montre ainsi que les disponibilités foncières du PLU de la commune de Chavanay reposent uniquement sur des parcelles isolées dans le tissu urbain (de type dents creuses ou potentiels en division parcellaire). Il n'y a plus de secteurs mobilisables pour lancer des opérations d'aménagement d'ensemble susceptibles d'engager une programmation de logements suffisantes pour les années à venir et permettre Chavanay de tenir son rang de polarité locale.

Il est également rappelé que suite au programme d'actions menée par la CCPR sur la rénovation des logements, de nombreux logements vacants ont été réhabilités et remis sur le marché. La commune considère que la vacance est désormais très basse (de l'ordre de 15 logements) et ne constitue plus un levier pour produire de l'habitat. La vacance représenterait environ 1% du parc (1449 logements selon INSEE 2019).

Ce bilan justifie donc l'ouverture à l'urbanisation de la zone du Chirat programmée au PLU à partir de 2024.

## 1.3 DIAGNOSTIC DU SITE DU CHIRAT

### 1.3.1 Le site du Chirat dans le territoire de la CCPR

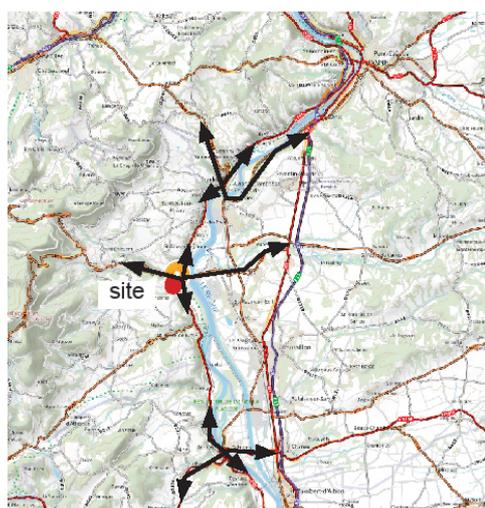
L'urbanisation de la commune de Chavanay s'étire le long de son axe de desserte principale la RD 1086, limitée à l'Ouest par les coteaux de vignes et à l'Est par la voie ferrée et le Rhône.

Cet axe majeur est l'ancienne RN 86 reliant Lyon à Beaucaire par la rive droite du Rhône. C'est une route bruyante et circulée qui traverse de nombreux villages et bourgs (de l'ordre de 19 000 véhicules/jours à l'échelle du département de la Loire). Dans le Scot des rives du Rhône, l'objectif est de réduire le trafic sur cet axe en privilégiant les déplacements alternatifs à la voiture individuelle et en favorisant les aménagements urbains dans les traversées de ville.

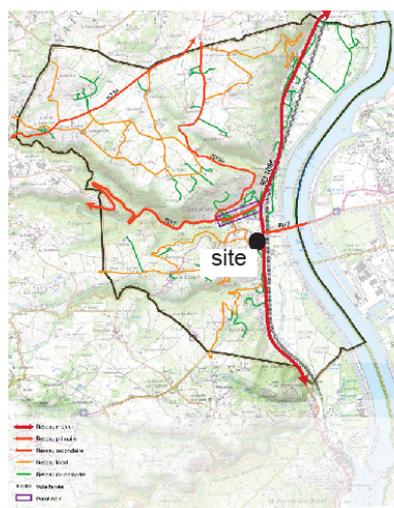
Sur cette RD, depuis Vienne jusqu'à Serrières (30 km), on trouve 3 ponts traversant le Rhône dont celui de Chavanay. Il faut noter qu'il n'y a qu'un seul giratoire existant à Saint-Pierre de Bœuf.

Le site de l'OAP du Chirat appartient à l'unité urbaine de Chavanay. Il est situé à 800 m de l'entrée du bourg au Sud et à plus de 3 km de l'entrée au Nord.

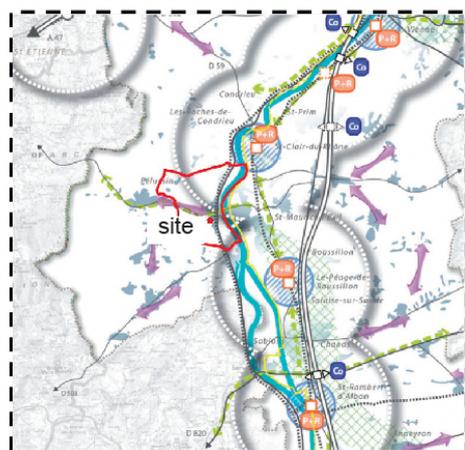
Le site du Chirat fait face à au pont qui traverse le Rhône pour rejoindre la RN7 à Auberives. L'intersection est aujourd'hui gérée par un carrefour à caractère routier. Un projet de giratoire est à l'étude.



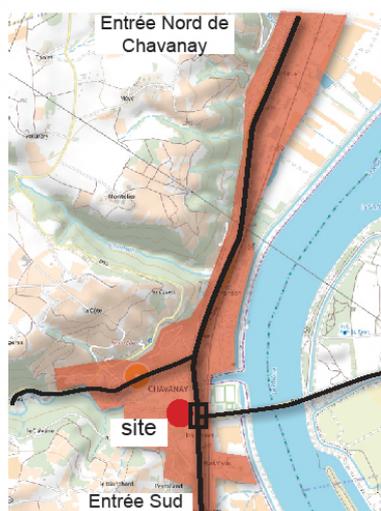
Les ponts du Rhône de Vienne à Serrières



Desserte viaire à l'échelle de la commune  
(source : rapport de présentation du PLU de Chavanay)



Desserte des transports en commun sur le territoire de la CC du Pilat Rhodanien  
(source : rapport de présentation du PLU de Chavanay)



Urbanisation le long de la RD 1086

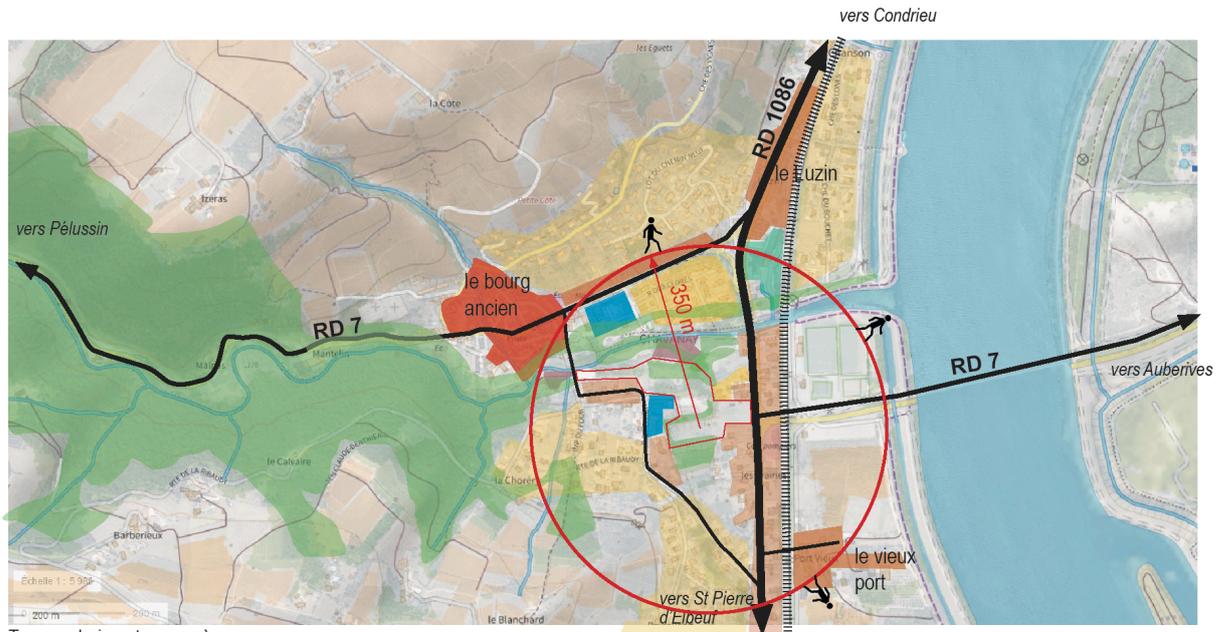
### 1.3.2 Le site du Chirat dans la commune de Chavanay

Au Nord, le site appartient à la trame paysagère de la ripisylve et du vallon de la Valencize et au Sud à la végétation du coteau non urbanisé.

Le site est constitué d'une ancienne carrière et des terrains alentours ; il est entouré d'une trame bâtie plurielle : habitat collectif, groupé, individuel isolé ou implanté le long des rues.

Il est proche du centre bourg et de ses équipements (350 m), du quartier de l'ancienne gare, le Luzin et de ses commerces de proximité et des arrêts de bus de transport en commun.

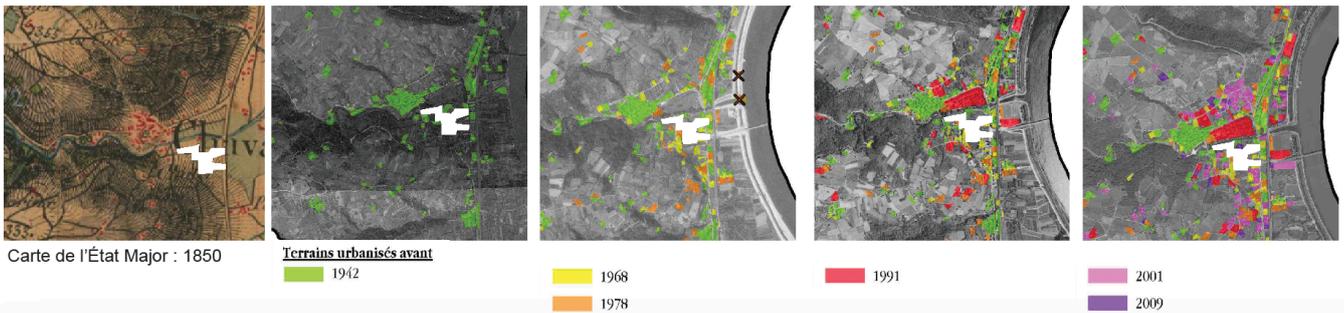
#### Trame urbaine et paysagère



Trame urbaine et paysagère

- bourg ancien : r +1.5 +c
- urbanisation - r+1.5+c - avant 1945
- urbanisation linéaire le long de la Rd 1086
- habitat collectif r+3+c
- des pavillonnaire groupés
- des pavillonnaires diffus
- habitat isolé ou corps de fermes
- zone industrielle

Évolution bâtie autour du site  
(source : rapport de présentation du PLU de Chavanay)



Carte de l'État Major : 1850

Terrains urbanisés avant

1942

1968

1978

1991

2001

2009

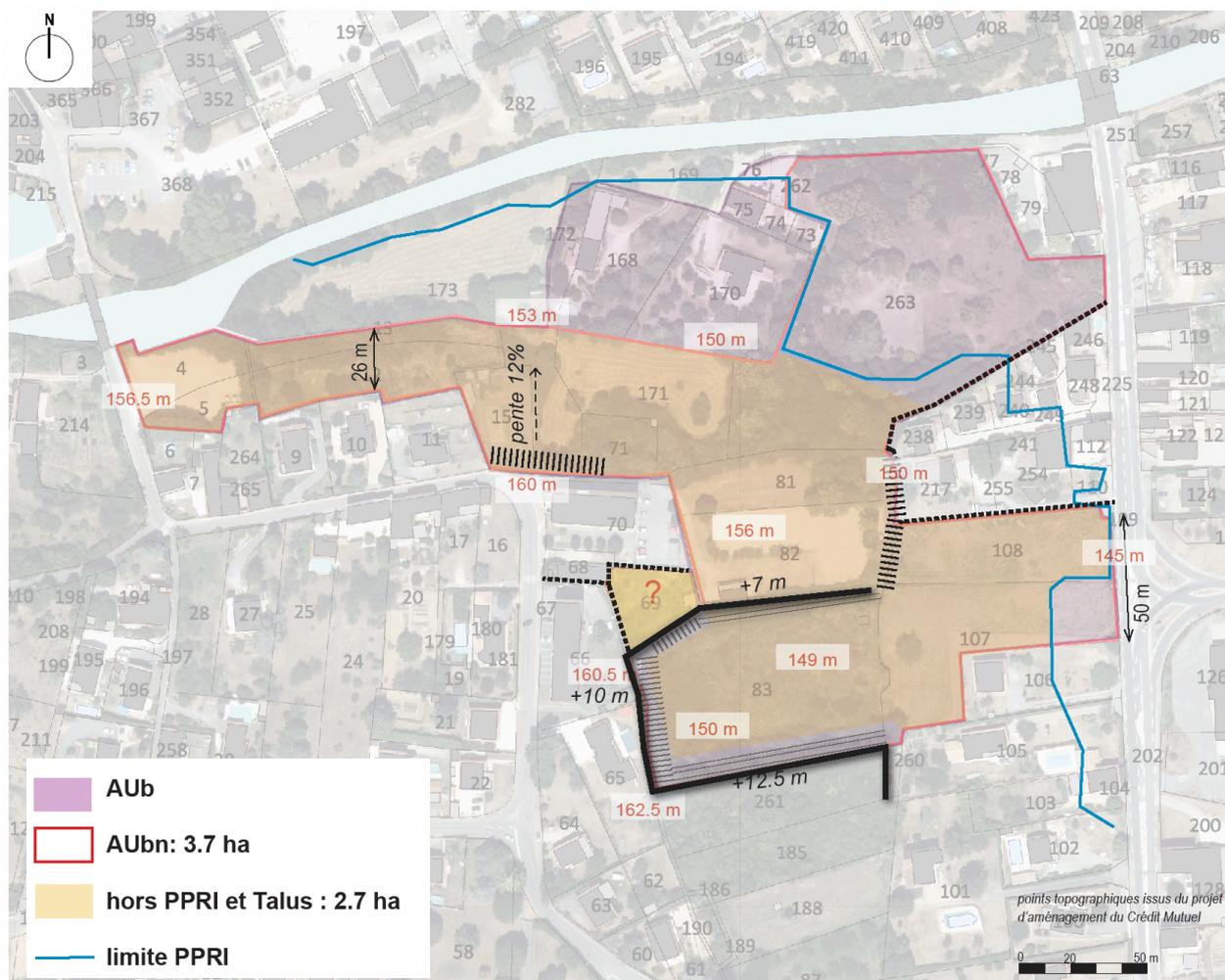
### 1.3.1 Caractéristiques topographiques du site

Le site d'étude est topographiquement très chahuté et diversifié avec un versant plongeant sur la vallée du Rhône et un autre sur la vallée de la Valencize.

Bien que ne disposant pas de plan topographique du site, quelques points altimétriques montrent que les altitudes varient entre 145 m en bas du site à 156 m en point haut.

La partie Est du site est à niveau de la RD1086. Au Nord, le terrain descend doucement vers la rivière.

Le point haut est situé au centre du site sur le terrain de pétanque.



Une particularité de ce site réside aussi en la présence d'une carrière. En effet, lors de la construction de la ligne de chemin de fer, des matériaux ont été prélevés sur ce site. Cette carrière (appelée « emprunt ») se présente donc comme une excavation assez importante.

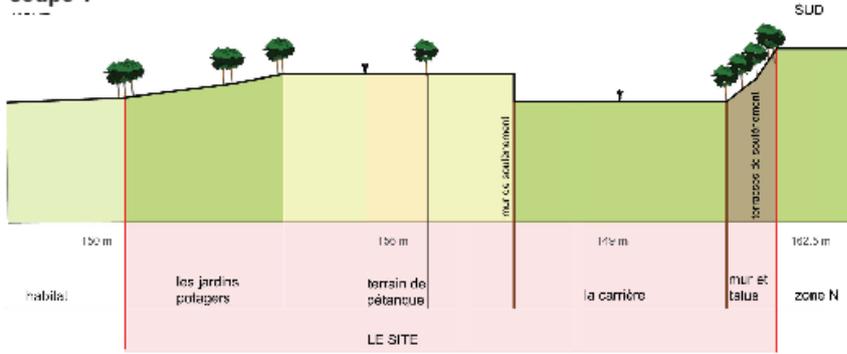
La parcelle 83, zone d'extraction, est un espace en creux situé à :

- - 4 m vers l'Est (talus enherbé)
- - 7 m au Nord (mur de soutènement)
- - 10 m à l'Ouest (mur, terrasses et talus)
- - 12.5 m au Sud (mur, terrasses et talus)

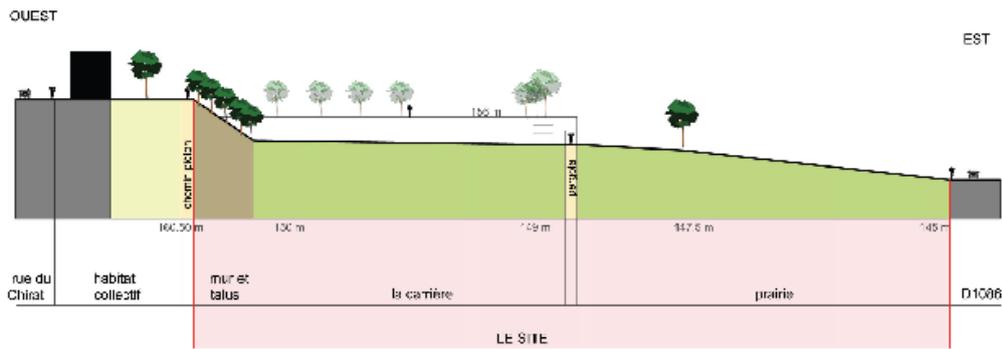


Dans les années 20, cette carrière a été aménagée par son propriétaire, sous forme d'un verger, et cet aménagement (dont il reste des vestiges) a été primé.

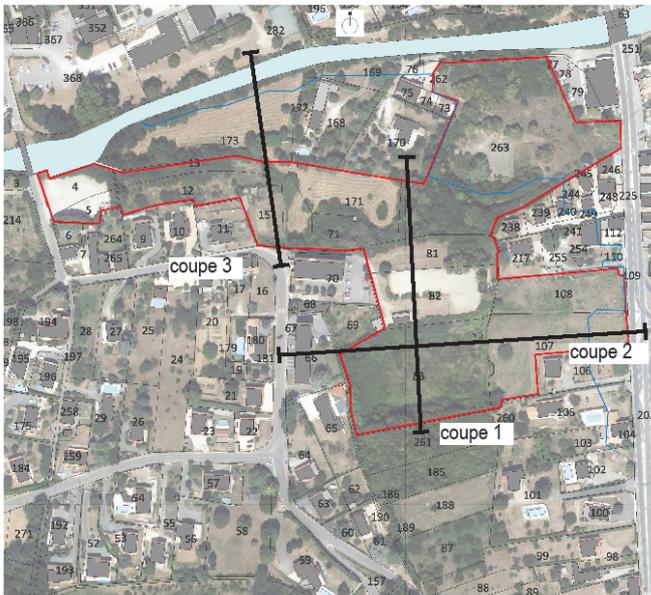
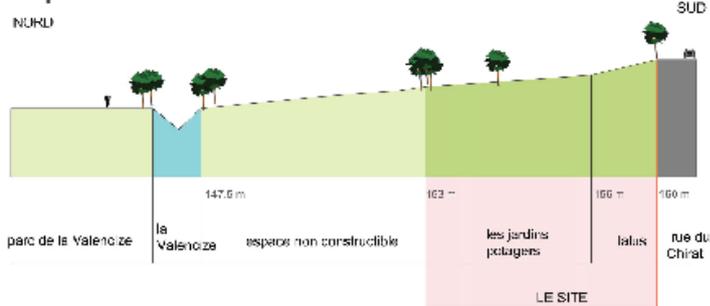
### coupe 1



### coupe 2

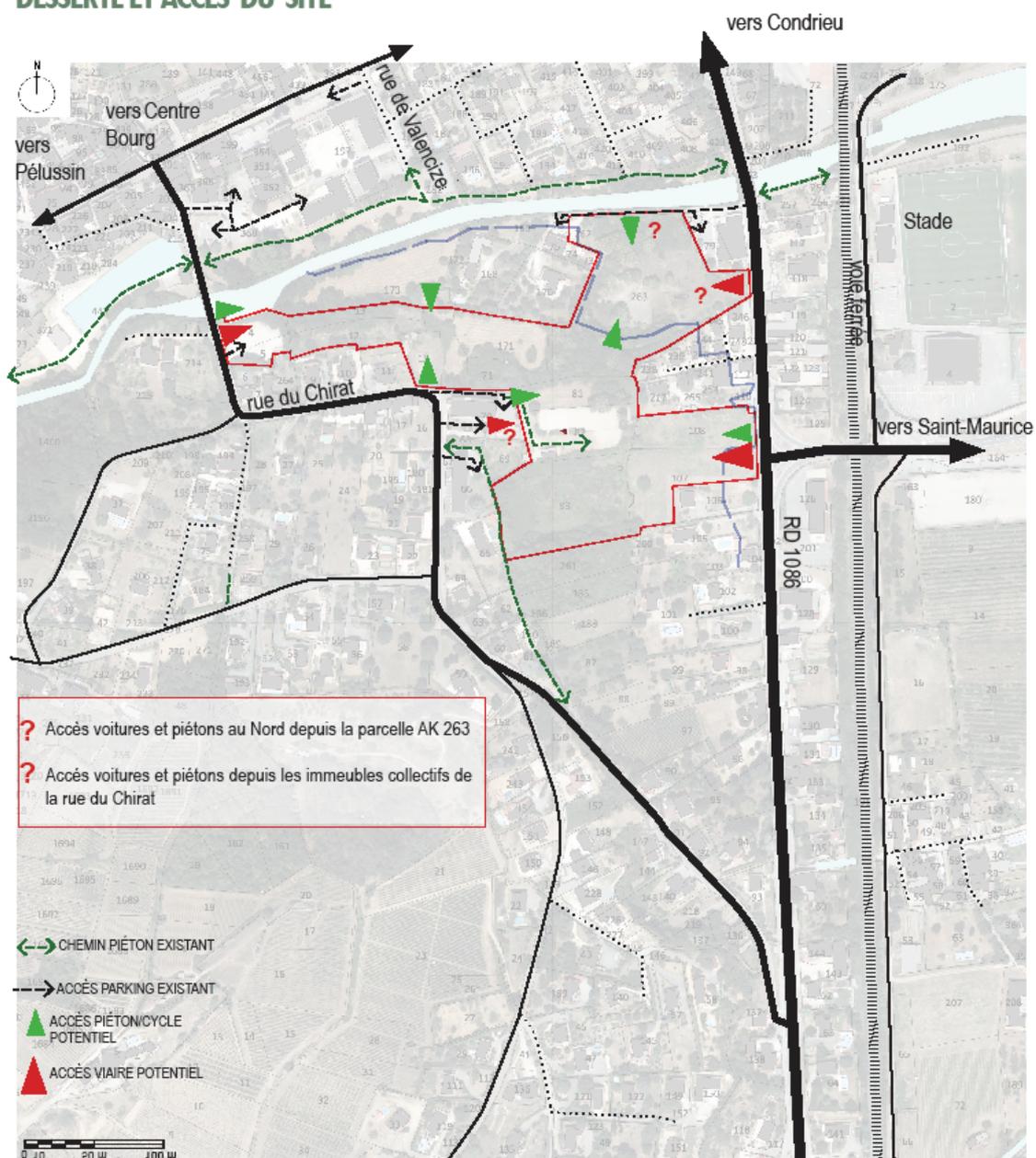


### coupe 3



### 1.3.2 Desserte et accès au site

#### DESSERTTE ET ACCÈS DU SITE



#### >> La desserte routière :

Depuis la RD1086, l'accès routier au site du Chirat s'effectue par un portail existant le long de la RD (fig 1). Un second accès serait possible au sud de la cave viticole. Toutefois cet accès ne permet pas la desserte effective du site du fait de la topographie chahutée. La RD1086 supporte un trafic de 19 000 véhicules / jour. Avec la fermeture du pont des Roches de Condrieu en ce moment, le trafic est encore supérieur.

Depuis la rue du Chirat, l'accès à la zone est possible. Il faut cependant noter que les deux débouchés de la rue du Chirat sont problématiques :

- Le débouche au nord, implique la traversée très étroite du pont sur la Valencize et un débouché très contraint sur la RD7 au cœur du bourg ancien (visibilité modérée et circulation importante de 4000 à 5000 véhicules / jour).
- Le débouché au sud sur la RD 1086 (géré par un Stop) est malaisé du fait du trafic important sur cette voie (19 000 véhicules / jour) ne permettant pas de tourner à gauche facilement.



RD 1086 - accès au site



RD 1086 - route sans trottoir qui traverse le bourg du Nord au Sud



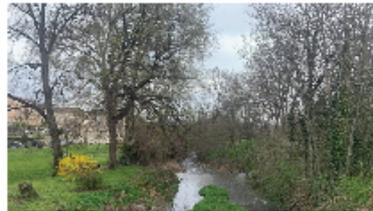
rue du Chirat



rue du Chirat



rue du Chirat - pont de la Valencize



rue du Chirat



rue de Valencize - Face au site



chemin rive sud de la Valencize

#### >> La desserte piétonne et cycle :

L'accessibilité piétonne est possible mais malaisée et non protégée (pas de trottoir le long de la RD1086).

#### >> Un projet de giratoire à l'étude :

Comme indiqué précédemment un **projet de giratoire** est à l'étude sur la RD1086 par les services du département de la Loire. L'objectif de ce projet serait de réguler la circulation du croisement de la RD7 et de la RD1086, d'offrir la possibilité de faire demi-tour, de permettre la desserte du nouveau quartier du Chirat et éventuellement de desservir le SDIS.

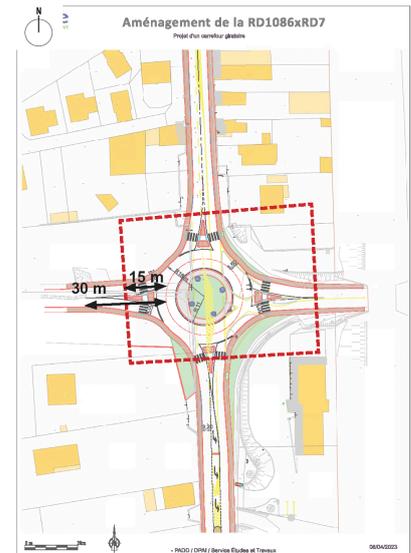
Suite aux premiers échanges avec le département, le montage opérationnel de cette infrastructure serait porté par la commune en tant que maîtrise d'ouvrage (car situé dans la zone urbaine), réalisé par le département en tant que maître d'œuvre. Les échanges sont à poursuivre.

Le dimensionnement du giratoire (environ 40 m de diamètre) et son vocabulaire routier correspond à un ouvrage d'entrée de ville, alors qu'il serait pertinent de proposer un aménagement avec un langage plus urbain : dimension et géométrie, largeur de chaussée, création de trottoirs sécurisés, traitement au sol,...

De plus, l'implantation du giratoire détruira le mur d'alignement existant, pour proposer un vaste espace ouvert à la vue et au bruit pour un quartier d'habitations.

Il sera difficile de proposer des habitations en bordure de cet ouvrage.

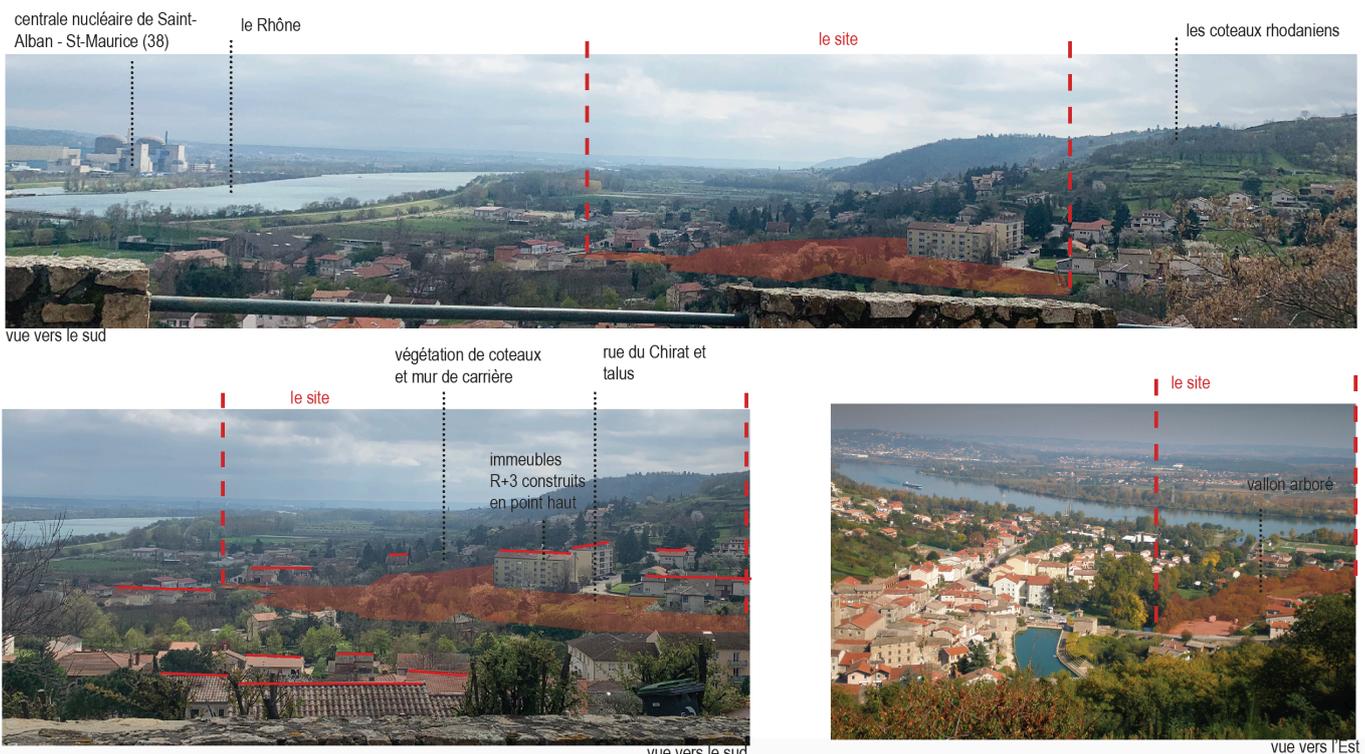
Par ailleurs, l'accès problématique au SDIS (les pompiers volontaires ont beaucoup de difficultés pour rejoindre la caserne à cause de la traversée de la RD1086) devrait être résolu par cet ouvrage.



Esquisse de l'aménagement projeté



### 1.3.3 Les vues lointaines vers le site du Chirat



Aujourd'hui, le site est perçu comme un espace fortement végétalisé : vallon des bords sud de la Valencize, jardins potagers, arbres plantés autour des terrains de pétanque et végétation le long des murs de soutènement de l'ancienne carrière.

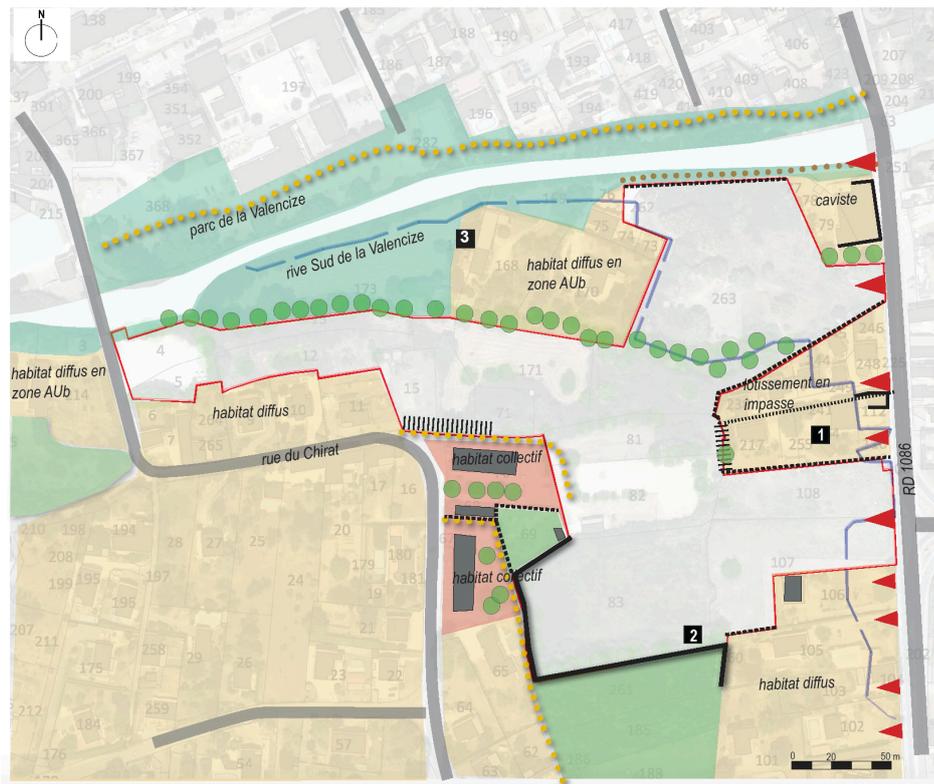
Son urbanisation environnante ne propose pas une organisation bâtie homogène.

Vu la localisation de ce site, son urbanisation impactera la trame du grand paysage actuel.

Les inscriptions bâties dans la pente sont multiples avec des habitations perpendiculaires ou parallèles à la topographie ou souvent en lien avec le tracé des voies de desserte

### 1.3.4 Ambiances

#### Ambiances autour du site du Chirat



Le site est particulièrement enclavé car il est entouré :

- 1** D'espaces déjà urbanisés le long de la RD 1086 et de la rue du Chirat (habitat pavillonnaire, ou diffus, lotissement en impasse, bâtiments d'habitat collectif)
- 2** De murs de soutènement de + de 10 m de haut au Sud et à l'Ouest
- 3** De l'espace naturel de la vallée de la Valencize avec de l'habitat diffus implanté en zone AUb.



#### Ambiances au cœur du site

#### OCCUPATION ET AMBIANCE DU SITE



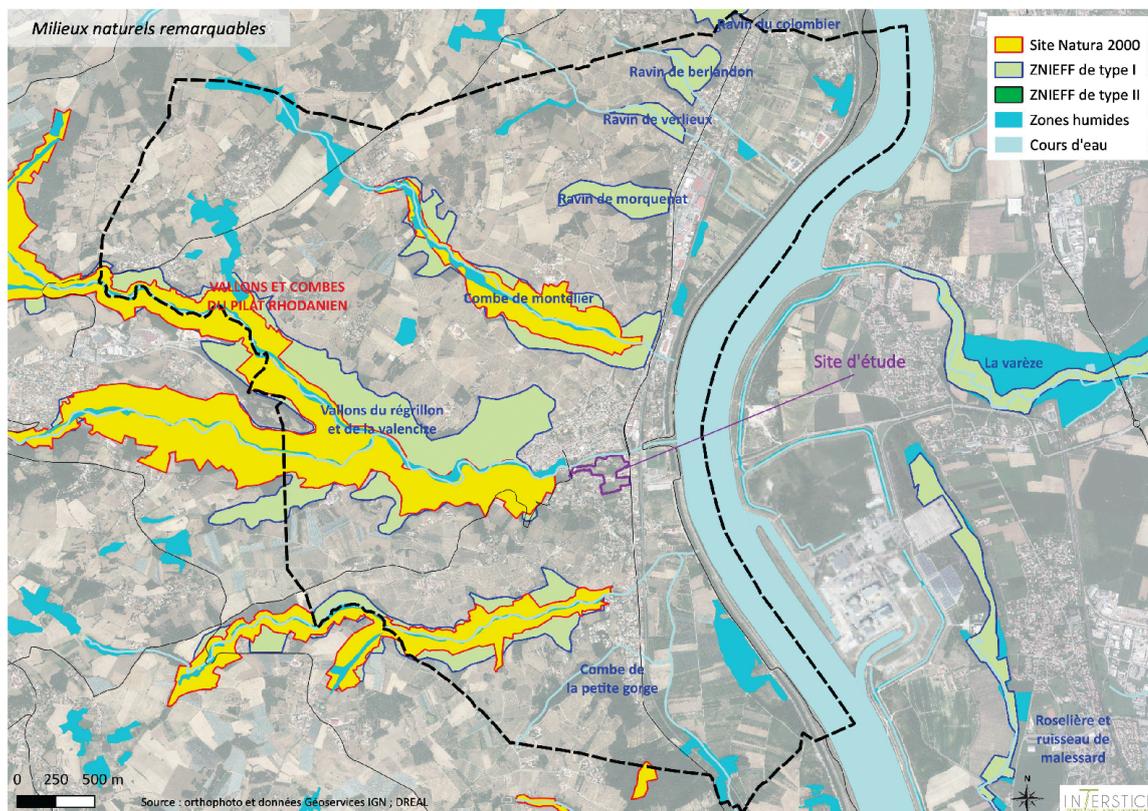
Les différentes ambiances liées à la topographie et à l'histoire du lieu

- 1 La clairière : une ambiance apaisée**  
L'ancienne carrière a été plantée d'arbres fruitiers sur les terrasses Sud. Elle est entourée de murs de soutènement aujourd'hui masqués par la végétation arbustive. La présence de petits éléments patrimoniaux comme une ancienne bâtisse très dégradée, une pergola en ferronnerie, des murets de soutènement rappellent l'histoire du lieu. Cette clairière est peu ensoleillée en hiver à cause des ombres portées des murs de soutènement et du coteau Ouest.
- 2 Le plateau : un espace en surplomb**  
Situé à plus de 7 m de la clairière, il offre une vue vers l'Est et le Rhône. Il est occupé par des terrains de pétanque en stabilisé et de leur local. Il est bordé de différents alignements d'arbres. Il est accessible depuis la rue des Chirat.  
Il n'y a pas d'accès avec la clairière
- 3 La prairie :**  
Elle est délimitée par les murs ou haies de clôture au Nord et au Sud. Elle est close par un mur de pierres jointées le long de la RD 1086. Son accès depuis la route se fait par un grand portail en ferronnerie.
- 4 Le vallon :**  
Il est situé en contre bas du site. Sa limite Nord arborée appartient à une continuité paysagère de la vallée de Valencize. Il se découpe en deux secteurs :
  - 4a** Le secteur central est constitué d'un potager et de prairies arborées. Il est à l'interface entre l'urbanisation du plateau et les habitations diffuses le long de la rivière. Sa façade Sud offre sur certaines séquences des vues sur le village et les coteaux.
  - 4b** Le secteur Ouest est au plus proche du parking d'accès depuis la rue du Chirat et du centre bourg. Il se caractérise par son étroitesse et sa position en contre bas d'habitations existantes. Il est en lien direct avec la prairie proche des rives de la Valencize.

1

### 1.3.5 Environnement

La zone AUB est située à proximité mais à l'extérieur de la zone Natura 2000 « Vallons du Régrillon et de la Valencize ».



De plus, elle longe également un corridor écologique (corridor de la Valencize) d'intérêt régional et repéré au Scot. Afin de maintenir un réseau écologique fonctionnel, une protection stricte est prescrite et rend inconstructible ce corridor.



Fig D.5.4.6 – Zoom sur les corridors écologiques – Chavanay

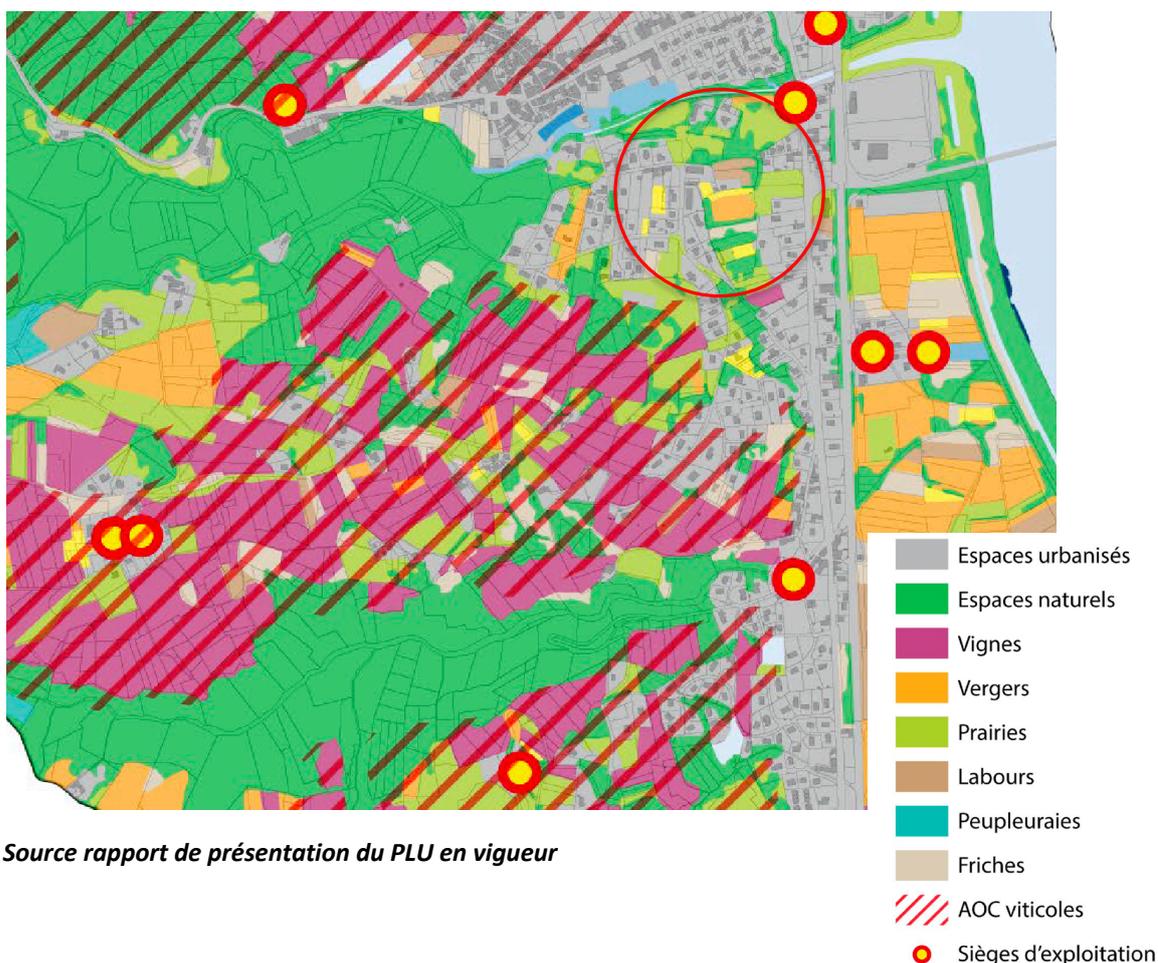
## Occupation des sols autour du site du Chirat

Lors de l'élaboration du PLU, le site a été expertisé et l'expertise conclue à un intérêt écologique faible de la zone. « Cette situation et le relief accidenté créé par les anciennes extractions de matériaux donnent lieu à une occupation du sol très variée où s'entremêlent jardins potagers, jardins enherbés, friches, prairies de fauche, pâtures (chevaux), ancienne plate-forme bétonnée, fourrés, ronciers, arbres fruitiers, terrain de pétanque... L'intérêt écologique de cette zone est faible en dehors de la préservation d'une largeur suffisante du corridor de la Valencize au nord. Des espèces envahissantes se développent par ailleurs dans les espaces rudéraux de ce secteur (*Ailanthé glanduleux, Raisin d'Amérique, Renouée du Japon...*). »

La zone du Chirat est insérée dans le tissu urbain. Elle est située en dehors des zones d'appellations viticoles. Elle est occupée par différents milieux :

- Des espaces artificialisés : des terrains bâtis, un parking, un jeu de boules, ancienne plateforme bétonnée
- Des espaces naturels remarquables (en bordure nord correspondant au vallon de la Valencize) et des espaces naturels plus ordinaires au cœur de la zone (cordons végétalisés, taillis, broussailles essentiellement)
- Des prairies sur la partie nord et est ; elles ne sont pas utilisées par l'agriculture et certaines ont tendance à s'enfricher.
- Un verger (abandonné) aménagé sur le site d'une ancienne carrière. Ce verger est l'i-unique terrain déclaré à la PAC Dans ce secteur. Au RGP 2022, il correspond à une surface agricole temporairement non exploitée.

A proximité, à noter la présence d'une cave viticole le long de la RD 1086.





### 1.3.6 Risques et contraintes

La commune de Chavanay est exposée à un grand nombre de risques.

#### >> Les risques naturels :

Deux types de risques affectent le territoire :

- **Les mouvements de terrains** (coulées, éboulements, glissements). Le PLU en vigueur indique que « *Le nombre de mouvements de terrains à Chavanay est très élevé par rapport aux autres communes du département de la Loire. Plus généralement, des coulées de boues plus ou moins importantes sont observées quasiment à chaque orage violent sur la commune, avec fréquemment une coupure des voiries, y compris la RD 1086. Le nombre élevé de coulées de boues et les dégâts qu'elles impliquent ont pour cause non seulement la forte pente et le caractère violent de certaines pluies, associés à la faible végétalisation des coteaux par la culture de la vigne qui provoque rapidement des départs de terre depuis les sols sableux, superficiels et pentus. Ces coulées de boues causent d'autant plus de dégâts qu'elles aboutissent dans les parties basses de la commune fortement urbanisées. Le*

*dynamisme actuel de la viticulture chavanoise conduit à une augmentation des surfaces en vignes sur les coteaux, au détriment des boisements. Cette vigne est souvent aujourd'hui plantée dans le sens de la pente, sans construction préalable de terrasse, et sans élément transversal (haie par exemple) susceptible de stopper les premiers dépôts de terre. Le nombre et l'intensité de coulées de boue risquent donc d'augmenter. ».*

Le site du Chirat est situé en dehors des zones affectées par des mouvements de terrains. Toutefois, son aménagement devra prendre en compte ce risque en maintenant tous les éléments susceptibles de limiter le risque.

- **Les inondations.** Un Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation (PPRNI) a été approuvé le 30 Octobre 1997. Il fait apparaître les secteurs submersibles à la crue de référence. Des servitudes d'utilité publique sont associées à chacun d'eux. Le risque inondation est un enjeu fort sur Chavanay, notamment sur la plaine alluviale au sud de la commune et dans le bourg à proximité immédiate de la Valencize. Le PLU de la commune devra intégrer dans son plan de zonage des zones du PPRNI.

Le 13 décembre 2023, le Préfet de la Loire a transmis à la commune un porter à connaissance des aléas inondations sur les affluents de la rive droite du Rhône (dont la Valencize) » officialisant l'ensemble des études engagées avec pour référence la crue centennale. Pour la délivrance d'actes d'urbanisme, la commune doit s'appuyer et de faire référence à l'article R. 111- 2 du Code de l'urbanisme pour des projets ne respectant pas les dispositions ou incompatibles avec le risque inondation.

L'objectif général est d'encadrer l'urbanisation pour ne pas augmenter la vulnérabilité des territoires et de préserver, voire de rétablir lorsque cela sera possible, les zones d'expansion de crue ainsi que les capacités d'écoulement.

#### **Dans les espaces urbanisés :**

- **dans les zones d'aléas forts et très forts :** Aucune nouvelle construction ne sera autorisée dans ces zones. Concernant les constructions existantes, seuls les projets qui n'augmentent ni la vulnérabilité, ni l'emprise au sol\* pourront être autorisés.
- **dans les zones d'aléas moyens ou faibles :** Sont autorisés les constructions nouvelles, les extensions de constructions existantes, ainsi que les changements de destination. Ils pourront être autorisés suivant des prescriptions particulières, notamment en termes de mise hors d'eau du 1<sup>e</sup> plancher de la construction, soit la cote des plus hautes eaux +0,30 m. Les constructions à faible vulnérabilité de moins de 20 m<sup>2</sup> (abris de jardin par exemple) pourront être implantées au niveau du terrain naturel +0,30 m.

#### **Dans les espaces non urbanisés :**

L'objectif général est de préserver, voire de rétablir lorsque cela sera possible, les zones d'expansion de crue, ainsi que les capacités d'écoulement.

- **dans les zones d'aléas forts, très forts et dans les secteurs couverts par une emprise hydrogéomorphologique :** Aucune nouvelle construction ne sera autorisée dans ces zones. Concernant les constructions existantes et les bâtiments à usage agricole, seuls les projets qui n'augmentent ni la vulnérabilité, ni l'emprise au sol\* pourront être autorisés.
- **dans les zones d'aléas moyens ou faibles :** Aucune nouvelle construction ne sera autorisée dans ces zones. Par exception, seules les extensions des constructions existantes pourront être autorisées suivant des prescriptions particulières, notamment en termes de mise hors d'eau du 1<sup>er</sup> plancher de la construction, soit la cote des plus hautes eaux +0,30 m. Les bâtiments à usage agricole et les constructions à faible vulnérabilité de moins de 20 m<sup>2</sup> (abris de jardin par exemple) pourront être implantées au niveau du terrain naturel +0,30 m.

Les projets d'installations photovoltaïques au sol pourront être autorisés pour tout niveau d'aléa, dans les zones urbanisées ou non, à la condition qu'ils n'aggravent pas les risques pour les personnes et les biens. A cette fin, les installations devront disposer d'un ancrage au sol suffisamment solide pour ne pas générer d'embâcles et résister aux chocs. Ces installations devront être implantées suffisamment haut pour préserver la zone d'expansion des crues.

Le site du Chirat est impacté par les risques inondation et la carte à appliquer est désormais la suivante :



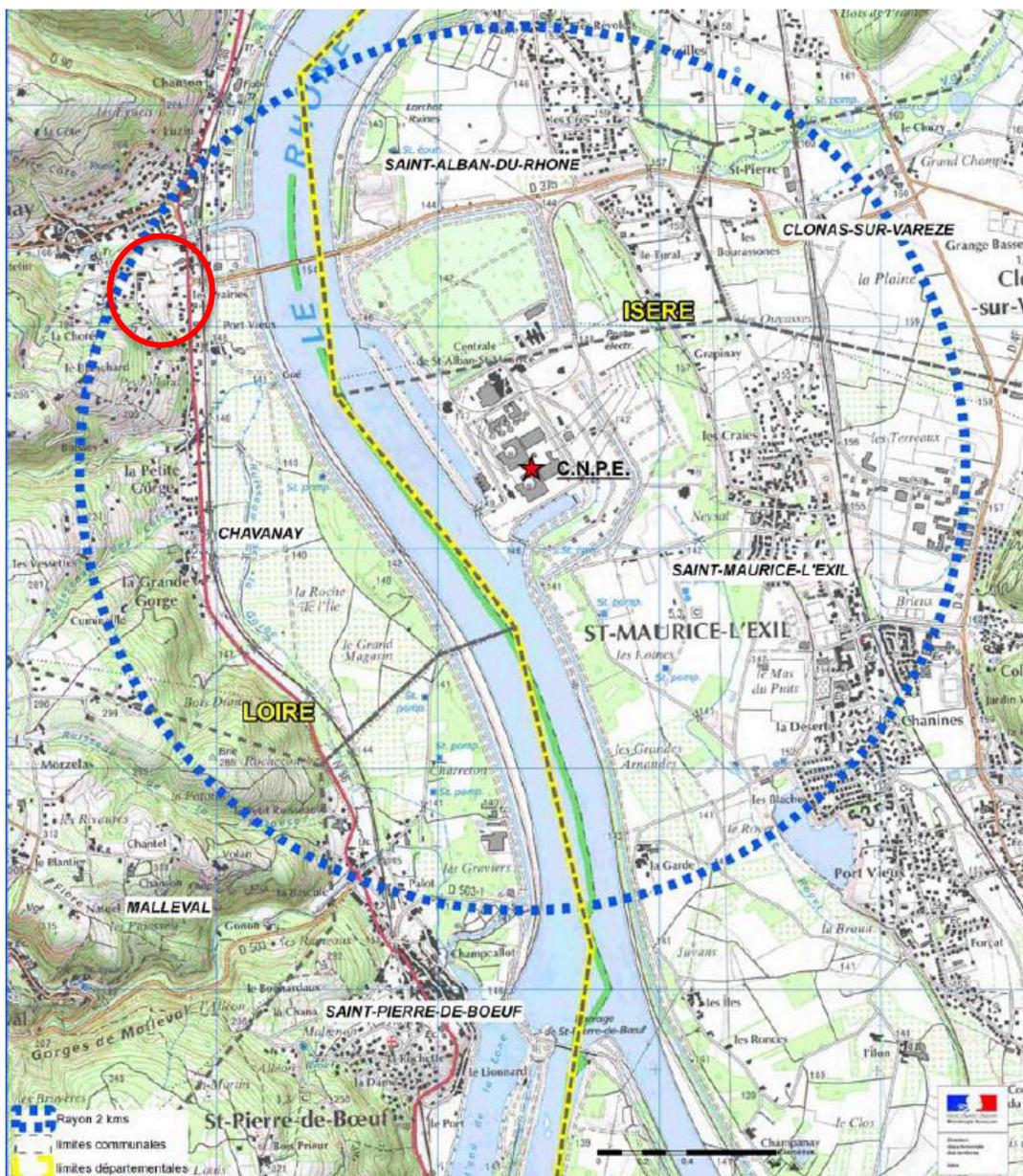
Ainsi, une partie importante de la zone AUb se trouve désormais en zone de risque fort dans la carte des aléas portée à la connaissance de la commune. La « valorisation » de ce site dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation de la zone est un enjeu important. Cet espace ne pourra pas être construit, mais réservé à d'autres usages compatibles avec les prescriptions de la carte des aléas.

#### >> Les risques technologiques :

##### - Le risque nucléaire

Le Centre Nucléaire de Production d'Électricité (CNPE) de Saint-Alban – Saint-Maurice est situé juste en face de Chavanay, en rive gauche du Rhône. Un Plan Particulier d'Intervention (PPI) a été approuvé par l'arrêté inter-préfectoral n° 2010 – 09709 du 15 décembre 2010. Déclenché par le préfet, un PPI prévoit l'intervention des secours externes en cas d'accident dont les effets sortent des limites des sites industriels potentiellement dangereux.

La plaine alluviale au sud de Chavanay (et le site de la zone AUb du Chirat) est située dans la zone de rayon de 2 km autour de la centrale, périmètre dit « PPI réflexe » correspondant à la zone de protection immédiate en cas d'accident, notamment couverte par un réseau de sirènes fixes et un système d'appels téléphoniques (voir extrait cartographique ci-après). Le reste du territoire est dans la zone dite « à risque » définie par un cercle de 10 km de rayon autour de la centrale.



*Périmètre dit « PPI réflexe » d'un rayon de 2 km autour du CNPE de Saint-Alban. Source : Plan Particulier d'Intervention du CNPE de Saint-Alban Saint-Maurice-l'Exil*

Le site du Chirat se trouve donc dans la **zone de danger immédiat (zones des 2 km) autour de la centrale nucléaire.**

Dans ce périmètre, des objectifs de protection des populations sont fixés par l'ASN afin de :

- s'assurer que toutes les personnes présentes dans les zones de danger des accidents à cinétique rapide puissent se mettre rapidement à l'abri,
- limiter la densification de l'urbanisation afin de permettre l'évacuation des personnes par leurs propres moyens,
- limiter la présence de personnes non informées sur les risques et les mesures de prévention

Les dispositions pratiques proposées par l'ASN pour atteindre ces objectifs sont les suivantes :

- les constructions à usage d'habitation sont limitées à R+1 (ou équivalent sur la hauteur des bâtiments en prenant en compte les mesures de protection contre les risques naturels)
- les ERP ne doivent pas avoir une capacité d'accueil supérieure à 20 personnes
- les projets introduisant des personnes vulnérables (hospices, maison de retraite, crèches, etc...) sont à éviter

- les constructions à usage de bureau ou artisanal sont dimensionnées de façon à permettre la mise à l'abri et l'évacuation rapide de tous les occupants
- les accès et voiries permettent une évacuation rapide par les véhicules personnels (pas de voie sans issue notamment)
- les activités industrielles doivent être établies de telle sorte que la mise à l'arrêt en sécurité des installations puisse être réalisée dans un délai court
- les aires de sport et de loisirs, ainsi que les équipements d'accompagnement et les aires de stationnement liées à la fréquentation du site sont à éviter
- les constructions légères, de plein air, les terrains de camping et de caravaning sont à éviter
- les bâtiments destinés à un service public ou d'intérêt collectif sont à éviter
- les constructions ou extensions destinées à l'hébergement hôtelier sont à éviter

#### >> Le bruit :

La commune de Chavanay est impactée par plusieurs sources de nuisances sonores.

La voie ferrée et la RD1086, qui traversent toute la zone urbanisée de pied de coteau, sont concernées par le classement sonore des voies ferroviaires et des voies routières du département de la Loire.

Les « secteurs affectés par le bruit » associés à chacune de ces deux infrastructures sont reportés sur le plan de zonage du PLU. Ils matérialisent les zones où des prescriptions d'isolement acoustique des bâtiments (règles de construction) s'appliquent. La quasi-totalité des zones constructibles disponibles sont situées dans ces secteurs affectés par le bruit. Les futures habitations de ces zones seront donc susceptibles de connaître des nuisances sonores et devront donc appliquer les règles constructives inhérentes aux secteurs affectés par le bruit.

Le site du Chirat est concerné par des nuisances sonores.

#### >> Archéologie :

Le service régional de l'archéologie recense plusieurs sites archéologiques sur le territoire de Chavanay. Le secteur du Chirat est repéré comme une « entité archéologique » pouvant receler des vestiges archéologiques (Gallo romain).

### 1.3.7 Réseaux

#### >> Eau potable :

Le site n'est pas directement desservi par le réseau d'eau potable mais le réseau est présent aux alentours du site sur la RD1086, et sur la rue du Chirat.

Lors de l'élaboration du PLU en 2019, la ressource en eau a été jugée suffisante pour accueillir le développement escompté. Le projet de modification n'a pas d'impact sur le dimensionnement du PLU.

#### >> Eaux usées :

Le site sera raccordé au réseau d'assainissement collectif du bourg. Les réseaux sont essentiellement de type séparatif avec 1843 mètres de réseau unitaire (5%), 18620 mètres de réseau séparatif eaux usées (54%) et 15823 mètres de réseau séparatif eaux pluviales (44%).

La commune est reliée à la station intercommunale implantée à Saint-Alban du Rhône en rive gauche du fleuve (EBER). Elle traite les eaux usées de 9 communes (Saint-Alban du Rhône, Clonas sur Varèze, Les Roches de Condrieu, St Clair du Rhône, St Prim, Chavanay, Condrieu, St Michel sur Rhône, Vérin). La station est dimensionnée pour 16 000 équivalents habitants et traiterait 1200 foyers de Chavanay.

En 2019, le PLU indiquait que « la station d'épuration de Saint-Alban dispose de capacités importantes pour assurer un apport supplémentaire de population dans les communes raccordées, dont Chavanay ».

Des problèmes d'apport d'eau pluviale et parasite sont aujourd'hui signalés notamment en rive droite. Le réseau communal qui se branche sur le gros collecteur (syndicat Rhône Gier) présente des dysfonctionnements. Des travaux sur la station sont envisagés.



### 1.3.8 Caractéristiques foncières

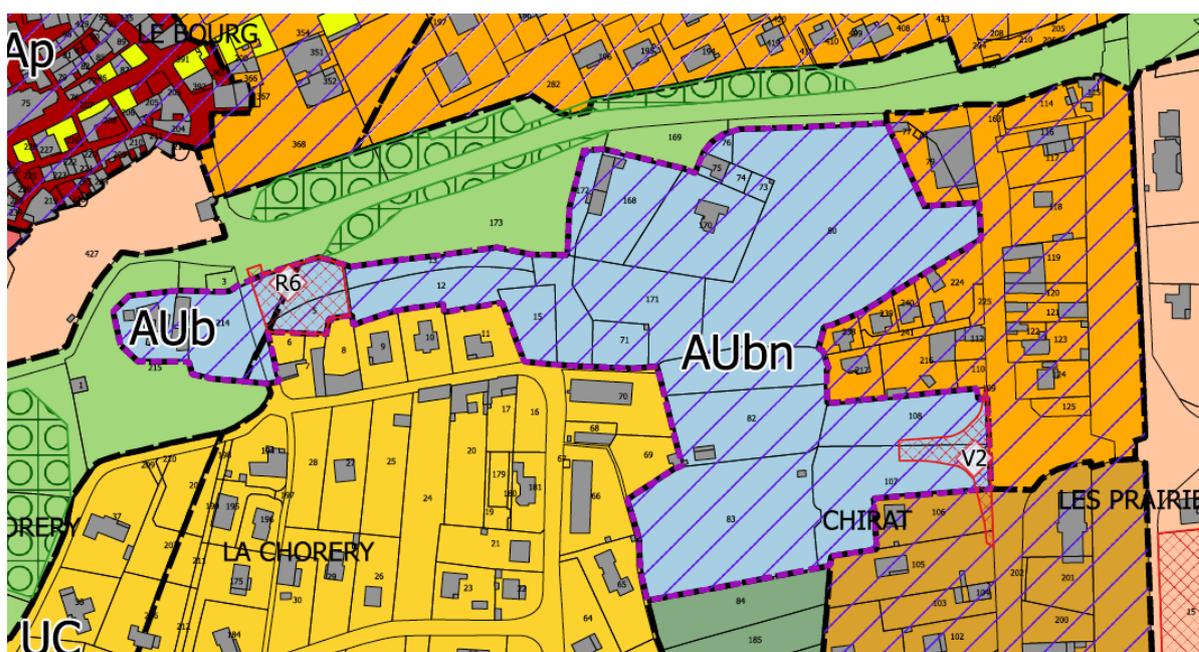
La zone AUb couvre une surface totale d'environ 4,1 ha. Elle est constituée de 14 parcelles de taille variée appartenant à 8 propriétaires.

Aucune parcelle de la zone AUb n'appartient à la commune.

En revanche, le département de la Loire est propriétaire de 7 parcelles représentant environ 1,3 ha (soit 1/3 environ de la zone AUb) car ce site fut un temps réservé pour le projet d'une déviation du village par une nouvelle route départementale (projet abandonné).

	Numéros de parcelles	Surface en m <sup>2</sup>
<b>Parcelles appartenant au département de la Loire</b>	AK4	1 047
	AK5	567
	AK12	1 726
	AK13	893
	AK82	2 902
	AK108	2 263
	AK107	3 376
	<b>Sous-total</b>	<b>12 774</b>
<b>Parcelles privées</b>	AK173	6 395
	AK263	10 709
	AK15	953
	AK71	703
	AK171	2 439
	AK81	1 804
	AK83	5 994
	<b>Sous-total</b>	<b>28 153</b>
	<b>Total</b>	<b>40 927 m<sup>2</sup></b>

### 1.3.9 Contexte règlementaire du PLU



**Aub** Zone à urbaniser destinée à assurer, à terme, le développement de la commune sous forme de quartiers nouveaux équipés et aménagés de façon cohérente (secteur du Chirat).

*Extrait du plan de zonage*

Au PLU en vigueur, la zone du Chirat est concernée par :

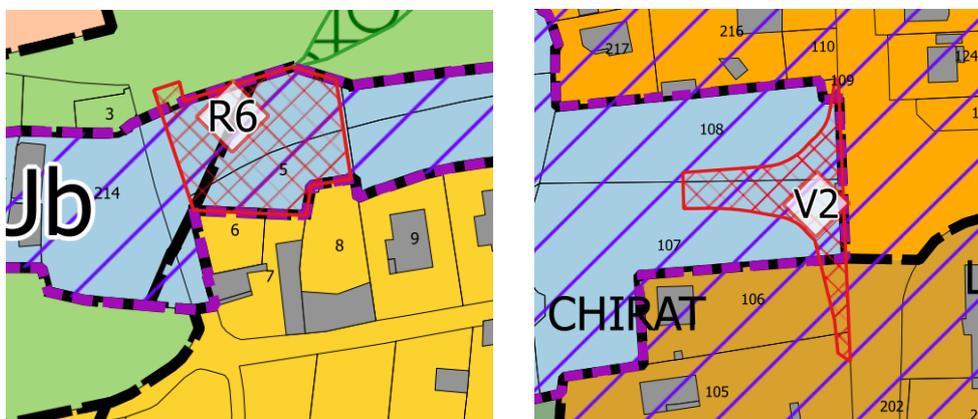
- Un **classement en zone AUb / AUbn** (zone d'urbanisation future fermée) – nécessitant de modifier le PLU pour être ouverte à l'urbanisation et d'introduire dans le PLU une nouvelle Orientation d'Aménagement et de programmation (OAP)
- Une **Servitude « d'attente de projet » au titre de l'article L151-41** du code de l'urbanisme : « *Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes* ».

Le PLU en vigueur indique que « *Un périmètre de gel (servitude de projet) a été institué dans le secteur du Chirat le 20/02/2019. D'une superficie de près de 4,5 ha, ce tènement apparait comme véritablement stratégique pour le développement urbain futur de la commune. Il est en effet localisé en accroche immédiate du bourg-centre, de l'autre côté de la Valencize et est ainsi un site privilégié pour le renforcement de la centralité du village de Chavanay. Ce caractère stratégique est d'autant plus marqué si on prend en compte la possibilité d'améliorer le réseau viaire par la sécurisation du carrefour entre les RD 1086 et RD7 ainsi que par la création d'une nouvelle voie pour désenclaver l'îlot du Chirat. 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* ».

- Une **Servitude « de mixité sociale » au titre de l'article L151-15** du code de l'urbanisme : « *Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale* »

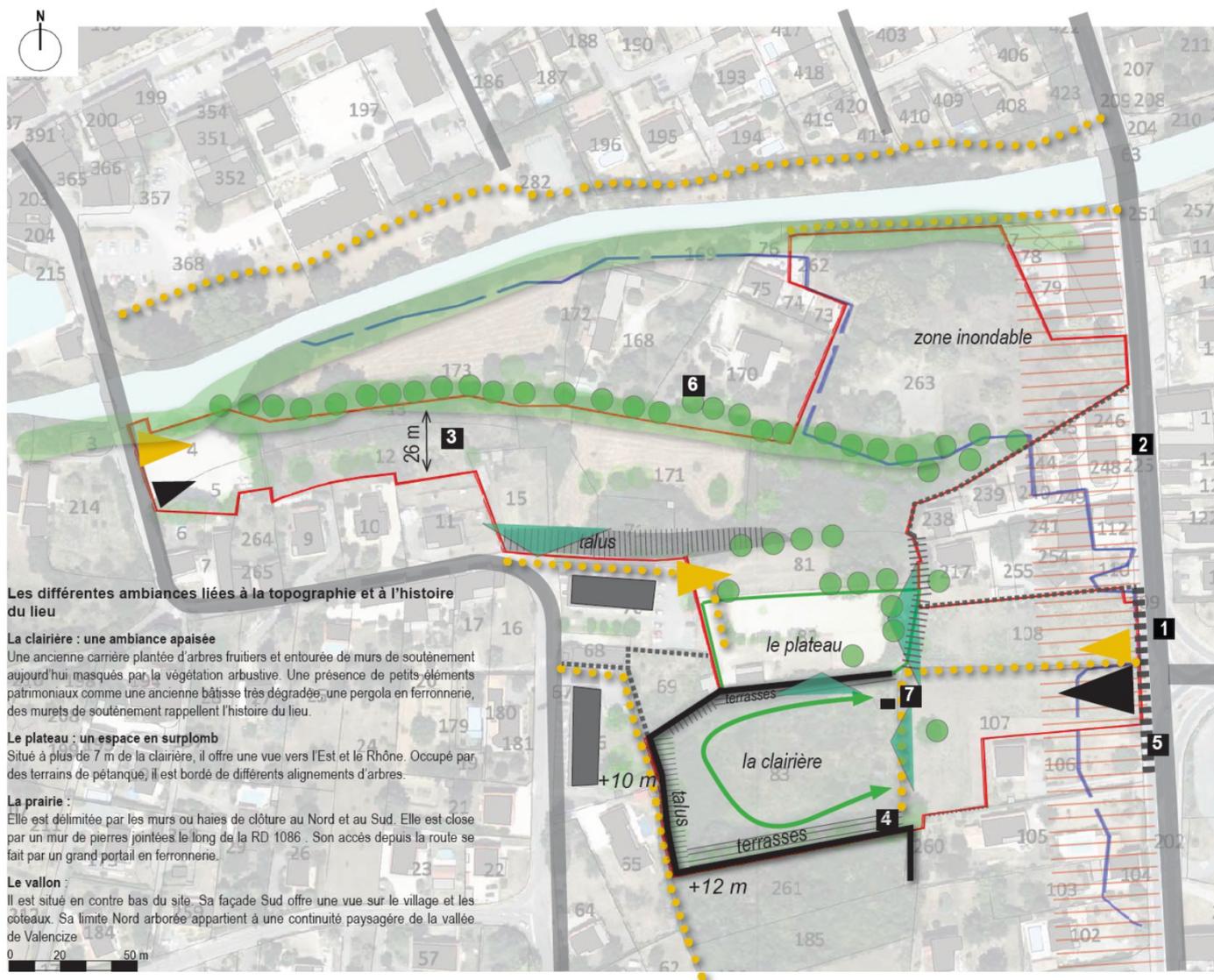
Le PLU en vigueur indique que « *Afin de répondre à l'objectif de diversification de l'offre d'habitat et notamment de développement du logement locatif abordable, les élus ont fait le choix de mettre en place dans les zones UA, UB, AUa et AUb une servitude de mixité sociale au titre de l'article L151-15 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.

- Deux **emplacements réservés** :
  - R6 au bénéfice de la commune, correspondant au parking sur la rue du Chirat à proximité du Pont sur la Valencize (4 255 m<sup>2</sup>)
  - V2 au bénéfice du Département, correspondant à l'aménagement d'un giratoire RD7 / RD 1086 (1 100 m<sup>2</sup>)



A noter que le site est proche du vallon de la Valencize classé en zone naturelle de corridor écologique, demandant une vigilance toute particulière.

### 1.3.10 Synthèse des atouts et contraintes du site



#### LES CONTRAINTES

- 1** • La proximité de la RD 1086 : route très circulée, bruit du trafic, aucun aménagement piéton,
- Très peu d'accès voiture :
- 2** • L'accès depuis la RD 1086 nécessiterait l'aménagement d'un giratoire dans l'axe du pont
- L'accès depuis la rue du Chirat est contraint car cette rue est étroite et peut difficilement supporter un trafic supplémentaire.
- 3** • Des terrains étroits à l'Ouest du site (26 m) conditionnant les profondeurs des parcelles bâties
- 4** • Des ombres portées par les murs de soutènements et les talus existants sur certains terrains
- Une complexité de desserte viaire intérieure au regard de la topographie : lien Nord Sud impossible via le plateau
- Un site visible depuis l'Est et Le Nord de la commune

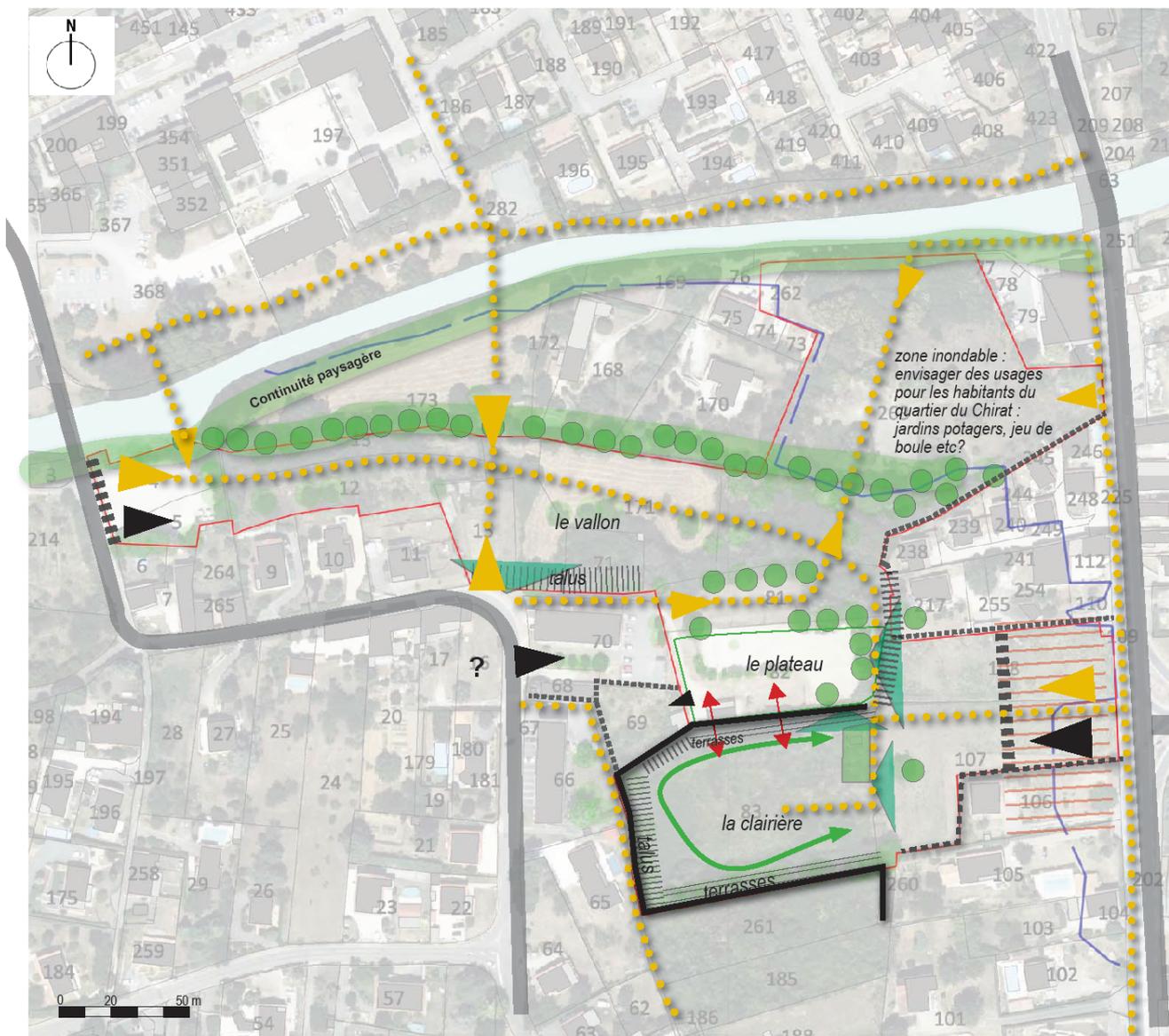
#### LES ATOUTS

- 5** • Le mur en pierres jointées créant un alignement le long de la RD1086
- 6** • La végétation existante : arbres, haies arbustives en limite de site mais parfois envahissante (ailantes...)
- La proximité du centre bourg, du pôle de commerces de Luzin, du parc de la Valencize, des équipements et services (écoles, commerces, mairie, terrain de sport etc.)
- Un accès rapide à un axe viaire structurant (RD 1086)
- Des ambiances variées : clairière, vallon, plateau en surplomb
- Des vues sur le grand paysage vers l'Est et le Sud
- 7** • Un patrimoine existant (bâti, pergola, muret ...), arbres fruitiers et escaliers en terrasse, terrains de pétanques, jardins potagers...
- des continuités piétonnes environnantes

## 1.4 LES INTANGIBLES DU PROJET

### Rappel des enjeux :

- S'insérer dans le paysage environnant et dans la topographie du site
- Assurer des accès et une desserte interne piéton/cycle et voiture sécurisés
- Prendre en compte les risques et les nuisances dans le projet d'aménagement (prescriptions de l'ASN, aléas inondation, bruit)
- Gérer les transitions riveraines
- Réduire l'impact environnemental et plus particulièrement l'imperméabilisation des sols



### >> Desserte

- => Assurer une desserte sécurisée depuis la RD 1086
- => Assurer des continuités piétonnes vers le centre-bourg, vers la rue du Chirat et à l'intérieur du site
- => Privilégier les déplacements à pied ou en vélo
- => Ne pas augmenter le trafic sur la rue du Chirat notamment parce que les débouchés RD7 et RD1086 ne sont pas satisfaisants
- => Aménager une voie non traversante d'un point de vue routier
- => Créer du stationnement mutualisé en entrée de site et circuler à 10 km/h

**>> Intégrer le projet dans le grand paysage et dans la trame urbaine existante :**

- => Préserver les végétaux d'intérêt (arbres, arbustes etc.) ou marquant les limites topographiques
- => Maintenir les continuités paysagères au Nord avec les haies arbustives existantes
- => Protéger et réhabiliter des éléments du patrimoine : pergola, murets, bâti, mur d'alignement RD 1086
- => Assurer une qualité de l'aménagement avec une attention toute particulière sur la préservation du site de l'ancienne carrière avec les murs de soutènements en terrasse
- => Préserver les différentes ambiances de ce secteur
- => Intégrer la topographie dans le projet : gestion de la pente dans les espaces publics et privés
- => Traiter les limites urbaines avec la RD 1086 et la rue du Chirat

**>> Maîtriser l'implantation bâtie :**

- => Intégrer la topographie dans le projet : gestion de la pente, murs de soutènement, terrasses (vérifier l'état), talus, gestion des vues et des co-visibilités (surplomb, gestion des ombres portées etc.)
- => Adapter les logements aux différentes ambiances et à la topographie du site
- => Limiter les émergences depuis les points hauts
- => Interdire les constructions en entrée Est du site (préserver du bruit du trafic)
- => Gérer les transitions riveraines

**>> Maîtriser l'impact environnemental :**

- => Préserver les arbres existants pour éviter les îlots de chaleur
- => Éviter les terrassements et les déblais / Remblais
- => Réduire l'imperméabilisation des sols : Limiter les espaces de desserte, utiliser des matériaux perméables pour les zones de stationnement, végétaliser les toitures terrasses, traiter les eaux pluviales à la parcelle

**>> Programmation et densité**

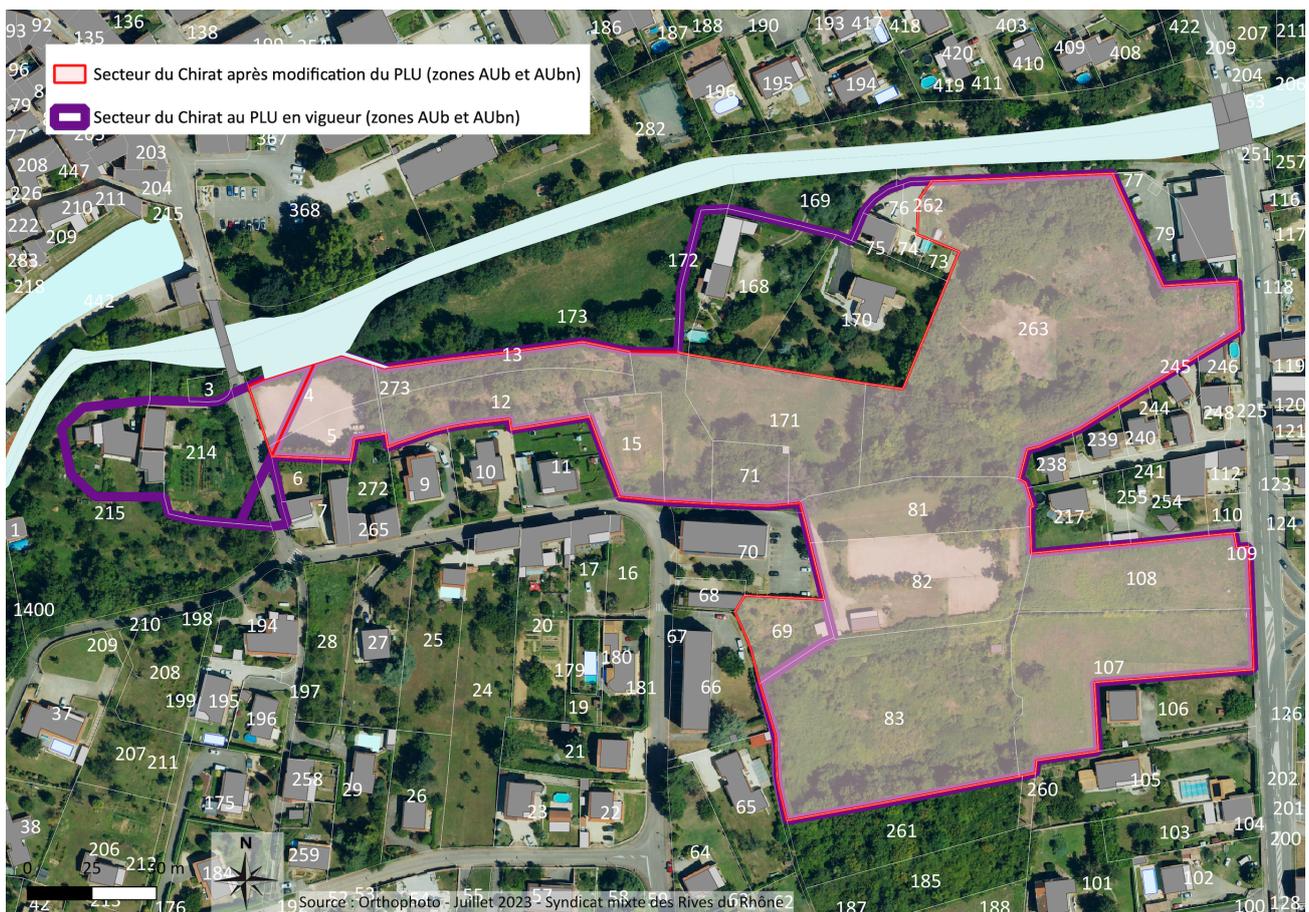
- => Une densité pouvant être inférieure à 25 log/ha du fait de la localisation mais qui doit toutefois rester compatible avec l'économie de foncier exigé : soit 20 logements/ha soit une cinquantaine de logements
- => Une hauteur maximum en R+1 pour respecter les prescriptions de l'ASN
- => Une variété de logements (habitat intermédiaire, habitat individuel) ; La commune ayant rempli ses obligations en matière de logement locatif social, la servitude de mixité n'est pas maintenue.

## 1.5 LE PROJET RETENU

Après étude de plusieurs scénarios d'aménagement, la commune a retenu un projet pour le site du Chirat. Ce projet sera traduit dans une orientation d'aménagement et de programmation.

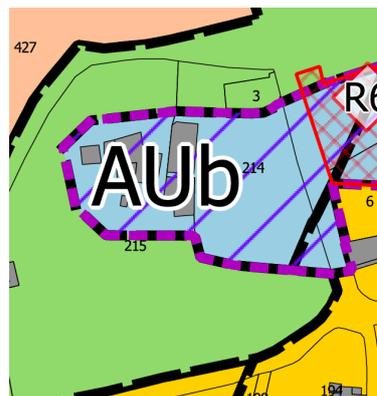
### 1.5.1 Le périmètre retenu

Le **périmètre de la zone à urbaniser (Aub)** a évolué à plusieurs endroits par rapport au PLU en vigueur, afin de délimiter un périmètre opérationnel.



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 classé en zone Aubn au PLU en vigueur. Or ce secteur est déjà bâti, et présente de nouveaux enjeux liés à la présence de risque (nouvelle carte des aléas portée à la connaissance de la commune) et à la proximité de la zone naturelle de corridor écologique. Aucune densification, ni renouvellement urbain n'est à prévoir sur ce site. Ainsi, cette parcelle est intégrée à la zone naturelle et pourra bénéficier d'un règlement permettant des extensions, des annexes des bâtiments d'habitation existants.
  - **Le secteur ouest (parcelle AK 214)**, situé de l'autre côté de la rue du Chirat, est classé en zone Aub au PLU en vigueur. Cette parcelle est actuellement occupée par un ancien corps de ferme et son jardin. 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 limitrophe 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.

De plus, le **périmètre de l'OAP** diffère du périmètre de la zone AUB. Il intègre la parcelle AK173. En effet, cette parcelle, classée en zone Nco de corridor écologique (inconstructible) est importante pour le projet. La vue sur ce secteur depuis le village est sensible. Cette parcelle devrait rester publique en vue d'aménager de l'espace public, un cheminement piétonnier, une passerelle.

### 1.5.2 La desserte / les accès

#### >> **Accès routier :**

- Le site du Chirat sera desservi par deux accès depuis la RD1086 à l'est et depuis la rue du Chirat à l'ouest.
- La commune abandonne toute idée de déviation du village sur le site du Chirat, estimant la rue du Chirat beaucoup trop étroite et les débouchés sur la RD7 ou RD1086 insatisfaisants et peu sécurisés. Ceci conduit à ne pas connecter, d'un point de vue routier, la rue de Chirat et la RD1086. Ainsi, la voie nouvelle qui desservira le site ne sera pas traversante pour le flux routier afin d'éviter tout effet de shunte du village.
- Une voie nouvelle depuis la rue du Chirat (au niveau du parking) permettra de desservir les premières maisons à l'entrée du site. Cette voie viendra connecter avec la voie nouvelle créée depuis l'entrée principale sur la RD1086 uniquement pour les secours et les continuités douces (piétons/cycle) et ne sera pas traversante pour le flux routier. Les aménageurs devront trouver une solution technique pour faire correspondre les deux voies uniquement pour les secours.

#### >> **Le giratoire :**

- Tout en répondant aux besoins de fluidifier et sécuriser les flux routiers des RD1086 et RD7, le projet de giratoire doit tenir compte de sa situation en agglomération et adopter un langage plus urbain.
- Des aménagements spécifiques doivent être mis en place pour les déplacements doux (piéton, cycle, trottinette...) et pour un traitement paysager de cet ouvrage
- Le projet du giratoire s'implante sur une partie des parcelles 107 et 108 à l'entrée du site et génère la suppression du portail et des hauts murs d'alignement qui protégeaient le quartier des impacts de la circulation.
- A l'entrée du site, un paysagement devra être effectué permettant de qualifier le nouveau quartier depuis la branche du giratoire.

## >> Accès piétonnier :

- Une très bonne desserte piétonne interne du site et une très bonne connexion piétonne du site vers les équipements publics (maison de santé, médiathèque...) est souhaitée.
- Une passerelle sur la Valencize sera prévue à proximité du Pont (pont sous dimensionné pour les piétons - voir photo ci-contre). L'enjambement de la rivière se réalisera dans la partie la plus étroite du cours d'eau, face à la maison de santé.



- Un accès piéton est également souhaitable depuis la rue du Chirat au niveau des immeubles collectif. Cet accès permettra d'une part de proposer un itinéraire en dehors de la rue du Chirat dont le trottoir est ponctuellement très étroit, et d'autre part de maintenir une ouverture visuelle intéressante vers le village et la vallée. Cet accès sera également connecté au réseau piétonnier à l'intérieur du site.



- De plus, l'aménagement d'une liaison piétonne publique dans le site de l'ancienne carrière le long des pergolas est souhaité. Elle permettra de faire découvrir l'ancienne carrière aux habitants et permettra de rejoindre un chemin public (à remettre en état) qui connecte avec la rue du Chirat.
- En dehors de l'OAP, les élus souhaitent que l'accès le long de la Valencize puisse être dédié aux déplacements modes doux. Des emplacements réservés seront donc inscrits sur les parcelles AK77 (en partie / chemin), AK169 (parcelle entière), AK173 (en partie / chemin et débouché de la passerelle).
- La liaison piétonne entre le quartier du Chirat et le stade en utilisant le passage sous voie ferrée, devra être facilitée.



### 1.5.3 La programmation

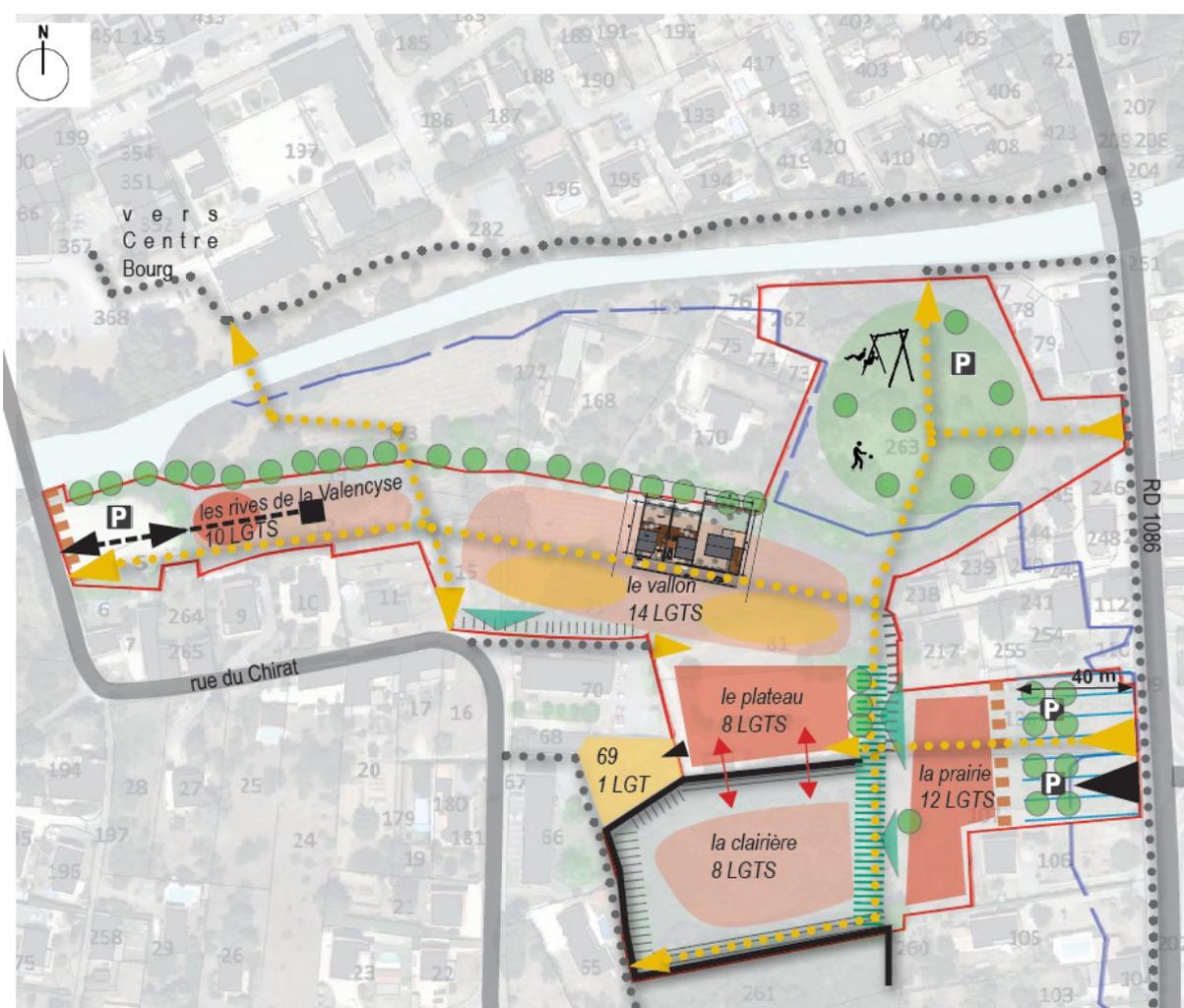
#### >> Des logements :

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. Ces sous-secteurs doivent présenter des logements adaptés au site et à chaque ambiance paysagère.

La commune de Chavanay n'a plus à réaliser de logements locatifs sociaux puisque le PLH de la CCPR a priorisé la construction de LLS sur la commune de Pélussin.

Pour chaque logement, un espace extérieur représentant au moins 1 quart de la surface d'emprise au sol de la construction doit être prévu (jardinet, balcons, terrasses confortables).



	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%
<b>total</b>	<b>12</b>	<b>8</b>	<b>8</b>	<b>14</b>	<b>10</b>	<b>1</b>	<b>53</b>	
<b>densité/ha</b>							<b>20</b>	

## >> Des espaces publics :

Plusieurs types d'espaces sont envisagés :

- Sur les parcelles inconstructibles du fait de son inondabilité (AK263) au nord-est de l'opération, un grand espace public est prévu notamment pour y délocaliser le jeu de boules (supprimé par l'aménagement du secteur du Plateau), créer un parking et proposer un agrandissement du parking de la cave viticole limitrophe.
- Des espaces publics « de proximité » ou des espaces privés collectifs peuvent accompagner chaque macro-lots, pour apporter à la population nouvelle des lieux de rencontre et des aménagements d'espaces verts de qualité. Ils participent à la qualité du site et au bien-être des habitants. Non imperméabilisés et aménagés en espaces verts, ils peuvent 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 des opérations.

## >> Des stationnements :

- A l'intérieur de ce nouveau quartier, seront recherchées la qualité paysagère des aménagements ainsi que la tranquillité des habitants. Ceci conduit à s'interroger sur la place de la voiture et celle du stationnement. Les voiries devront être dimensionnées pour limiter les vitesses de circulation (zone 10/30 avec priorité piéton) et les surfaces de stationnements devront être dimensionnées au juste besoin et aménagées avec des matériaux perméables.
- Des poches de stationnement « visiteurs » sont souhaitées à chaque entrée du site
- La commune souhaite conserver le parking d'une trentaine de place, sur la rue du Chirat (et ne pas construire dessus) car il permet de fournir des places de stationnement à proximité des équipements communaux et notamment de l'école. L'emplacement réservé est donc maintenu.
- Des espaces de stationnement pourraient être créés à proximité du giratoire dans des terrains qui sont soit inconstructibles (inondation) soit impropres à la construction du fait de la proximité de la RD1086 (nuisances).

nombre stationnement oap	18	16	12	28	18	2	94	
sur parcelle	0	8	0	21	6	2	37	39%
sur parcelle ou mutualis <sup>2</sup>		8	12	7	6	0	33	35%
mutualis <sup>2</sup>	18				6	0	24	26%
parkings mutualis <sup>2</sup> s est et ouest	40				30		70	
stationnement public	22				24	0	46	

## >> 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.

#### **1.5.4 Le patrimoine et paysage**

##### **>> Intégration paysagère du projet :**

Une vigilance toute particulière en matière d'insertion paysagère doit être portée sur plusieurs lieux :

- Le terrain en surplomb, en face de l'entrée principale du site, est particulièrement visible depuis la RD7 ou la RD1086. Il va donc qualifier le quartier. Des propositions qualitatives d'aménagement de ce rebord du plateau devront être présentées par les aménageurs.
- L'entrée du site depuis la RD1086 va profondément être modifiée notamment par la construction du giratoire. Suppression du mur de clôture en pierre jointées à l'alignement de la rue. Il est nécessaire de reconstruire une entrée qualitative à ce site.
- De nombreux arbres et végétaux créent une trame verte qualitative à l'intérieur du site qu'il est important de préserver. Afin d'identifier ces végétaux d'intérêt, un état des lieux effectué un spécialiste serait utile avant la définition d'un projet d'aménagement.
- La lisière végétale nord permet une transition paysagère avec le vallon de la Valencize. Les végétaux actuels ne sont pas tous de nature à être préservés cependant l'esprit d'écran végétal est à maintenir. Cette lisière peut être reconstituée avec des essences adaptées au milieu et favorables à la biodiversité.
- La topographie du site (murs de soutènements, talus etc...) ainsi que les différentes ambiances (prairie, clairière, plateau, vallon, rives) devront être pris en compte et faire partie intégrante du projet.

##### **>> Protection du patrimoine (L151-19) :**

- Les terrasses de l'ancienne carrière (Secteur La clairière) constitue un petit patrimoine bâti à préserver. Cette protection permettra de conserver cet ensemble, pour le mettre en valeur dans le cadre de l'opération.
- Les grands arbres sur le site, la lisière boisée sont préservés. Cette protection souple permettra de maintenir un espace boisé tout en choisissant les essences qui peuvent être préservées car intéressantes et en bonne santé et les autres pouvant être remplacées.

#### **1.5.5 La gestion de l'eau pluviale**

- Une prise en charge par les aménageurs de la gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'opération est nécessaire (dossier loi sur l'eau).
- L'infiltration à la parcelle n'est pas une réponse suffisante. Le projet devra démontrer comment l'ensemble des eaux pluviales est géré. Des modes alternatifs au « tout tuyau » sont attendus. Par exemple, un système d'infiltration des eaux pluviales (noues) peut s'envisager sur le cordon végétalisé en lisière nord de l'OAP. Les espaces verts communs pourront être aussi envisagés comme des lieux de stockage des eaux pluviales. De manière générale, l'imperméabilisation doit être limitée au maximum dans les parcelles privées mais aussi dans les aménagements collectifs.

## 1.6 TRADUCTION DU PROJET DANS LA MODIFICATION DU PLU

### 1.6.1 Une nouvelle Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

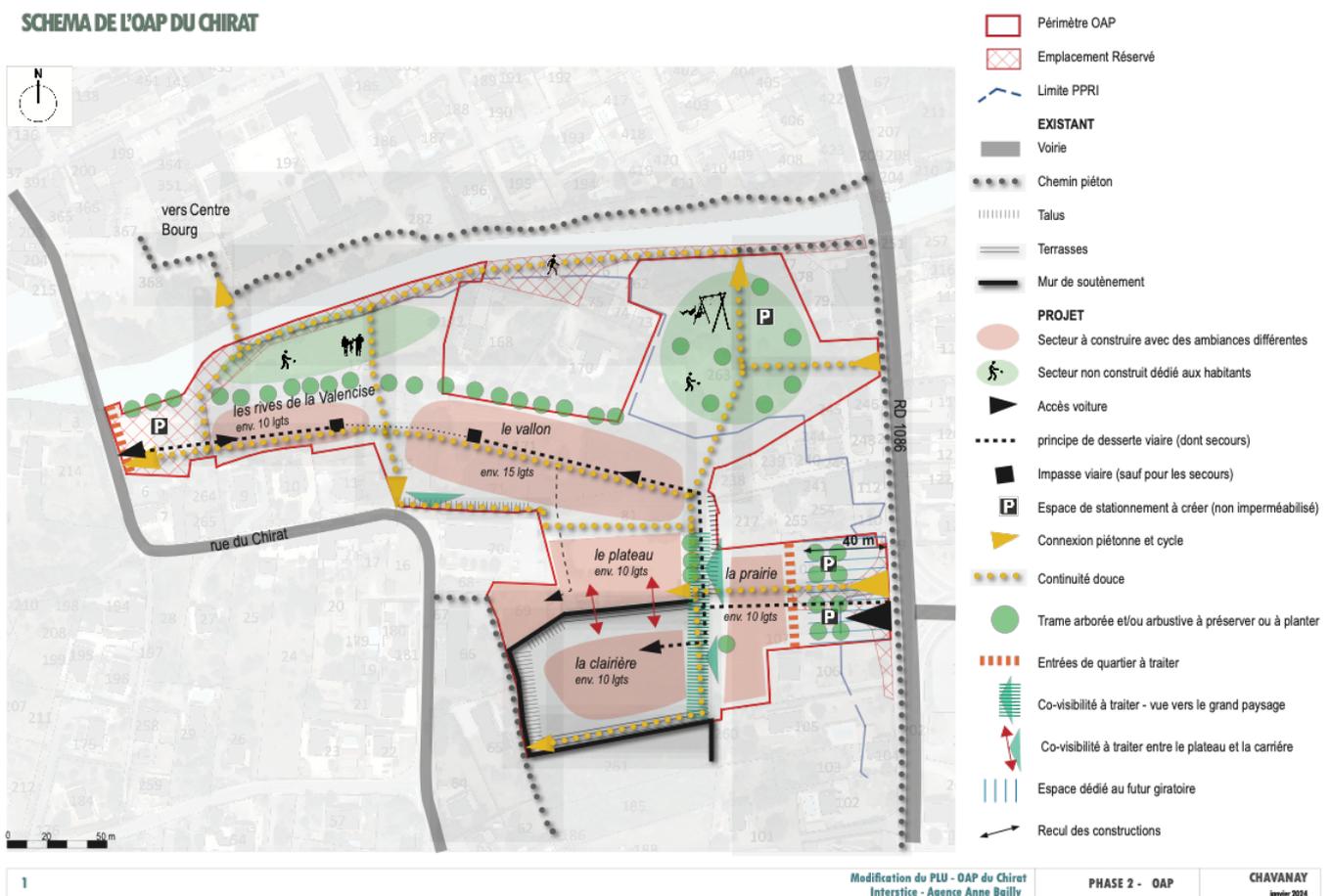
L'article R151-20 du code de l'urbanisme indique que « Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement ».

L'ouverture à l'urbanisation de la zone du Chirat doit donc s'accompagner d'une nouvelle OAP qui a été introduite au PLU par la présente modification, en plus des OAP existantes.

L'OAP du Chirat est composée d'un texte et d'un schéma (ci-dessous).

Les aménagements prévus devront être compatibles avec les orientations de cette OAP.

Pour une bonne compréhension de l'aménagement souhaité, un exemple d'implantation des constructions est également fourni à titre indicatif.

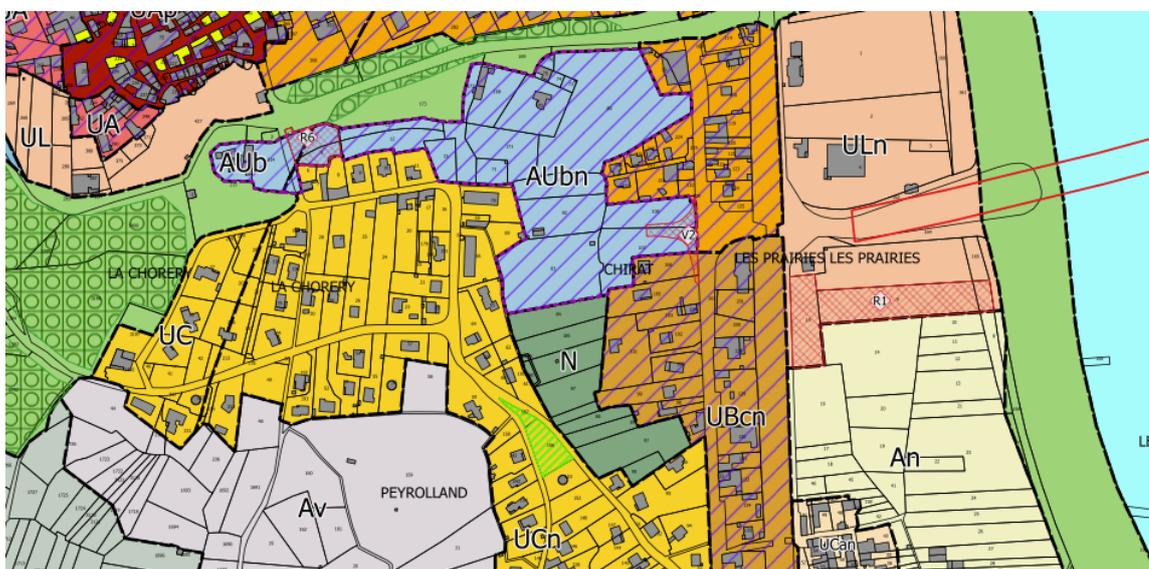


## 1.6.2 Une modification du règlement graphique

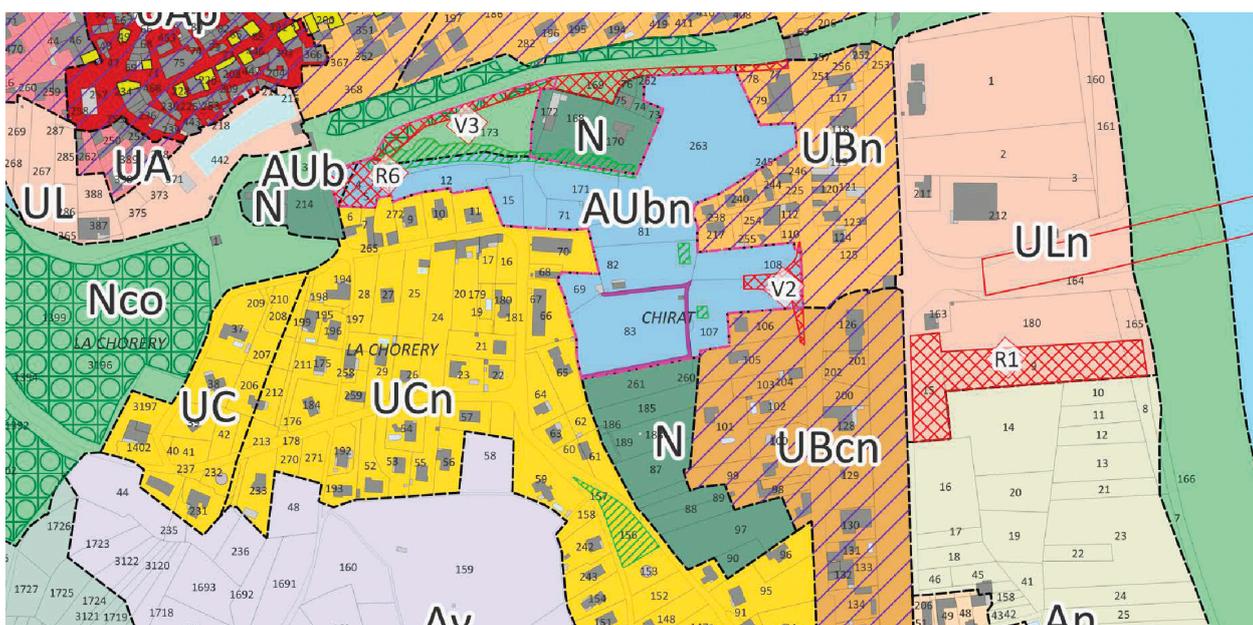
Le règlement graphique a évolué sur plusieurs points :

- Rectification du périmètre initial de la zone AUb – AUbn pour l'adapter au projet (prise en compte d'un périmètre opérationnel)
- Ajout d'un périmètre d'OAP
- Suppression de la servitude de mixité
- Suppression de la servitude de projet
- Ajout d'éléments du patrimoine à préserver (cordon bois et terrasse de l'ancienne carrière)
- Ajout d'emplacements réservés
- Mise à jour du document cadastral

Extrait du secteur avant modification



Extrait du secteur après modification



### 1.6.3 Une modification de la liste des emplacements réservés

#### Extrait de la liste des ER avant modification

Emplacements réservés pour élargissement ou création de voirie			
N°	Destination	Largeur / Surface	Bénéficiaire
V1	Création d'une voie de desserte à Jassoux	430 m <sup>2</sup>	Commune
V2	Aménagement d'un giratoire au carrefour de la RD7 et RD1086	1 100 m <sup>2</sup>	Département
Emplacements réservés pour équipements publics			
N°	Destination	Largeur / Surface	Bénéficiaire
R1	Equipements sportifs et de loisirs	7500 m <sup>2</sup>	Commune
R2	Aménagement des abords de la Madone	920 m <sup>2</sup>	Commune
R3	Création d'un bassin de rétention	1830 m <sup>2</sup>	Commune
R4	Aménagement d'un parking à la Grande Gorge	400 m <sup>2</sup>	Commune
R5	Extension du groupe scolaire de Verlieu – Création d'un équipement socio-culturel-éducatif	2827 m <sup>2</sup>	Commune
R6	Aménagement d'un parking Rue du Chirat	4255 m <sup>2</sup>	Commune

#### Extrait de la liste des ER après modification

Emplacements réservés pour élargissement ou création de voirie			
N°	Destination	Largeur / Surface	Bénéficiaire
V1	Création d'une voie de desserte à Jassoux	430 m <sup>2</sup>	Commune
V2	Aménagement d'un giratoire au carrefour de la RD7 et RD1086	1 100 m <sup>2</sup>	Département
V3	Aménagement d'un cheminement piéton le long de la Valencize	3 215 m <sup>2</sup>	Commune
Emplacements réservés pour équipements publics			
N°	Destination	Largeur / Surface	Bénéficiaire
R1	Equipements sportifs et de loisirs	7500 m <sup>2</sup>	Commune
R2	Aménagement des abords de la Madone	920 m <sup>2</sup>	Commune
R3	Création d'un bassin de rétention	1830 m <sup>2</sup>	Commune
R4	Aménagement d'un parking à la Grande Gorge	400 m <sup>2</sup>	Commune
R5	Extension du groupe scolaire de Verlieu – Création d'un équipement socio-culturel-éducatif	2827 m <sup>2</sup>	Commune
R6	Aménagement d'un parking Rue du Chirat	4255 m <sup>2</sup>	Commune

#### **1.6.4 Une modification du règlement écrit**

Le règlement de la zone AUb et AUbn (correspondant aux secteurs concernés par le périmètre des 2 km) a évolué pour prendre en compte le projet communal d'urbaniser ce secteur.

##### **>> Extrait du règlement de la zone AUb avant modification**

#### **ZONE AUb**

Zone à urbaniser destinée à assurer, à terme, le développement de la commune sous forme de quartiers nouveaux équipés et aménagés de façon cohérente.

Elle bénéficie à sa périphérie immédiate d'équipements, d'infrastructures de capacité suffisante. Son ouverture à l'urbanisation est admise lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Elle est concernée par :

- La zone de danger immédiat (2 km) autour de la centrale nucléaire (cf. 5.4 des dispositions générales).
- un « périmètre de gel » au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme. « Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués : dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes ».
- une servitude de mixité sociale au titre de l'article L.151-41-4° du code de l'urbanisme. « Dans les zones urbaines ou à urbaniser, le Plan Local d'Urbanisme peut instituer des servitudes consistant à réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ».

L'ouverture à l'urbanisation de la zone sera précédée d'une procédure de modification qui permettra la mise en place d'Orientations d'aménagement et de programmation en cohérence avec le projet global de la commune.

Dans la zone AUb, l'édification des clôtures\* est subordonnée à une déclaration préalable, par délibération du Conseil Municipal du 20/02/2019 et conformément à l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone AUb, sauf stipulations contraires.

#### **Article AUb 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

##### **Sont interdits**

Les constructions et installations neuves d'une superficie supérieure à 15 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*.

#### **Article AUb 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

##### **Sont admis sous conditions**

Les travaux suivants concernant les constructions existantes à usage d'habitation à la date d'approbation du PLU sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande et que l'emprise au sol\* soit au moins égale à 60 m<sup>2</sup> :

- o L'aménagement\* des constructions existantes
- o L'extension\* des constructions existantes pour un usage d'habitation sous réserve de ne pas dépasser 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol\*, dans la limite de 30% maximum d'emprise au sol\* de la construction existante,

#### **Article AUb 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

Non règlementé

#### **Article AUb 4 : Desserte des terrains par les réseaux publics et éventuellement préconisations pour l'assainissement individuel**

Non réglementé

#### **Article AUb 5 : Caractéristiques des terrains**

Non réglementé

#### **Article AUb 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies privées et publiques et emprises publiques**

##### **Modalité de calcul du retrait**

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement\* actuel ou futur.

Sont compris dans le calcul du retrait, les éléments architecturaux de modénature et décoratifs et les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0.40 mètre.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les éléments architecturaux de modénature et décoratifs et les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,40 m et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.

##### **Les bandes de constructibilité**

Les bandes de constructibilité déterminent les règles d'implantation des constructions. Ces bandes de constructibilité sont établies parallèlement à l'alignement\*.

On distingue les bandes de constructibilité principale et secondaire. Elles sont déterminées comme suit :

**Bande de constructibilité principale** : d'une profondeur de 25 mètres

**Bande de constructibilité secondaire** : au-delà de la bande de constructibilité principale.

Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ; dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

##### **Règles générales**

Le long des voies et emprises publiques et dans la bande de constructibilité principale, les façades des constructions doivent s'implanter dans une bande comprise entre 0 à 6 m par rapport à l'alignement\* actuel ou futur.

Dans la bande de constructibilité secondaire, l'implantation des constructions est régie par l'article 7. Les constructions seront autorisées après achèvement de celles devant être implantées le long des voies ou simultanément à leur réalisation. Les constructions respecteront les dispositions de l'article « implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ».

Les piscines s'implanteront avec un retrait de 2 m minimum par rapport à l'alignement\* actuel ou futur, distance comptée à partir du bord du bassin.

##### **Règles particulières**

Les constructions et ouvrages ci-après s'implanteront soit à l'alignement\* soit avec un retrait minimum de 1 m :

- les aménagements\* et extensions des constructions existantes implantés différemment à la règle générale sans aggravation de la règle générale
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif\*
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\*

## Article AUb 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### Modalité de calcul du retrait

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative.

### Règles générales

#### Dans la bande de constructibilité principale :

Dans la bande de constructibilité principale, les constructions doivent s'implanter :

- soit en façade d'une limite séparative aboutissant aux voies, à l'autre limite séparative aboutissant également aux voies (ordre continu) ;
- soit en façade à partir d'une seule limite séparative aboutissant aux voies (ordre semi continu).
- soit en retrait des limites séparatives. Dans ce cas, la distance minimum entre tout point de la construction et la limite séparative doit être au moins égale à 3 mètres.

**Dans le cas d'un retrait**, la distance minimum entre tout point de la construction et la limite séparative doit être au moins égale à 3 mètres.

**Les piscines** doivent s'implanter à une distance minimum de 2 m des limites séparatives. Ce retrait est compté à partir du bord du bassin.

#### Dans la bande de constructibilité secondaire :

##### **Construction ne jouxtant pas la limite de propriété :**

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 3 mètres.

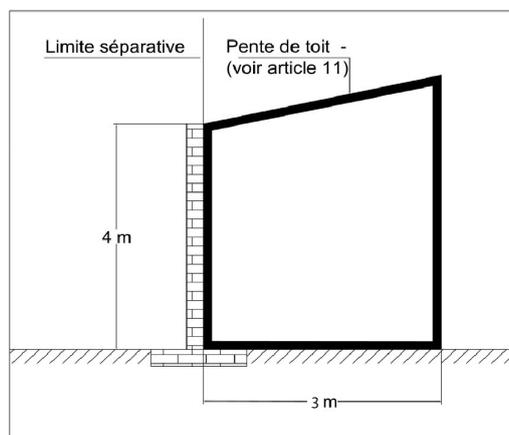
##### **Construction réalisée en limite de propriété**

La construction des bâtiments dont la hauteur mesurée sur ladite limite ne dépasse pas 4 m est autorisée.

Entre la limite de propriété et la limite de recul (c'est-à-dire 3 m), la hauteur de tout point de la construction doit s'inscrire à l'intérieur du schéma ci-contre.

Les constructions d'une hauteur supérieure à 4 mètres sont autorisées en limite de propriété à condition qu'il existe déjà une construction édifiée en limite séparative sur la parcelle voisine et sous réserve d'être contigüe à cette construction et de ne pas en dépasser la hauteur.

Dans les bandes de constructibilité principale et secondaire, les piscines doivent s'implanter à une distance minimum de 2 m des limites séparatives. Ce retrait est compté à partir du bord du bassin.



### Règles particulières

Les constructions et ouvrages ci-après s'implanteront soit en limite séparative soit avec un retrait minimum de 1 m :

- les aménagements\* et extensions des constructions existantes implantés différemment à la règle générale sans aggravation de la règle générale
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\*
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif\*

**Article AUb 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle**

Non réglementé

**Article AUb 9 : Emprise au sol**

Non réglementé

**Article AUb 10 : Hauteur maximum des constructions**

Non réglementé

**Article AUb 11 : Aspect extérieur des constructions**

Se reporter au Titre 6.

**Article AUb 12 : Stationnement des véhicules**

Non réglementé

**Article AUb 13 : Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations**

Non réglementé

**Article AUb 14 : Coefficient d'occupation des sols**

Non réglementé

**Article AUb 15 : Performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé

**Article AUb 16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé

**>> Extrait du règlement après modification**

Les apports figurent en **rouge** et les suppressions en ~~rouge barré~~.

**ZONE AUb**

Zone à urbaniser destinée à assurer, à terme, le développement de la commune sous forme de quartiers nouveaux équipés et aménagés de façon cohérente.

Elle bénéficie à sa périphérie immédiate d'équipements, d'infrastructures de capacité suffisante. Son ouverture à l'urbanisation est admise lors de la réalisation d'une **opération d'aménagement d'ensemble**.

Elle est concernée par :

- La zone de danger immédiat (2 km) autour de la centrale nucléaire (cf. 5.4 des dispositions générales).
- ~~— un « périmètre de gel » au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme. « Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués : dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent~~

~~avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes ».~~

~~—une servitude de mixité sociale au titre de l'article L.151-41-4° du code de l'urbanisme. « Dans les zones urbaines ou à urbaniser, le Plan Local d'Urbanisme peut instituer des servitudes consistant à réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ».~~

La desserte et l'aménagement de ce secteur doivent s'organiser à partir des principes de composition et d'organisation définis dans l'« **Orientation d'Aménagement et de Programmation du Chirat** ».

Dans la zone AUB, l'édification des clôtures\* est subordonnée à une déclaration préalable, par délibération du Conseil Municipal du 20/02/2019 et conformément à l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone AUB, sauf stipulations contraires.

## **Article AUB 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

### **Sont interdits**

~~Les constructions et installations neuves d'une superficie supérieure à 15 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*.~~

a) Les constructions à usage :

- agricole
- d'entrepôt
- industriel
- artisanal
- commercial
- d'hôtellerie

b) Le camping et le stationnement des caravanes \* hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes \*, et des habitations légères de loisirs \*.

c) Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :

- les parcs d'attraction \* ouverts au public
- les garages collectifs de caravanes \*
- les dépôts de véhicules \*

d) L'ouverture de carrières\*.

## **Article AUB 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

**Sont admis sous conditions** à condition de respecter l'OAP

~~Les travaux suivants concernant les constructions existantes à usage d'habitation à la date d'approbation du PLU sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande et que l'emprise au sol\* soit au moins égale à 60 m<sup>2</sup>:~~

~~o L'aménagement\* des constructions existantes~~

~~o L'extension\* des constructions existantes pour un usage d'habitation sous réserve de ne pas dépasser 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol\*, dans la limite de 30% maximum d'emprise au sol\* de la construction existante,~~

~~a) Les constructions à usage d'habitation~~

~~b) Les constructions à usage :~~

- de bureau, à condition qu'ils soient intégrés à l'habitation, et dans la limite de 50% de la surface de plancher\* de la construction,
- d'annexes lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée dans la limite de 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol\*.

- c) Les piscines (y compris couvertes) lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré, un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée dans la zone. La surface des bassins sera limitée à 40 m<sup>2</sup>.
- d) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif\*, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone ;
- e) Les affouillements et exhaussements de sol\*, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

### **Article AUb 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

~~Non règlementé~~

#### **Accès\***

- a) Les accès à toutes opérations ou constructions doivent être limités au strict nécessaire et être assurés par une voie publique ou privée aménagée de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.
- b) Les accès devront respecter les principes figurant dans l'OAP

#### **Voirie\***

Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

En outre, les voiries doivent être dimensionnées en tenant compte des flux automobiles et des déplacements en modes doux.

Toute voie nouvelle doit être adaptée à la morphologie du terrain d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante.

Sur les voies publiques, la circulation des piétons devra être assurée sur une voie partagée ou un cheminement indépendant.

### **Article AUb 4 : Desserte des terrains par les réseaux publics et éventuellement préconisations pour l'assainissement individuel**

~~Non règlementé~~

#### **Eau potable**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### **Eaux usées**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Les mesures nécessaires doivent être prises pour protéger le réseau public d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux usages sanitaires, contre les risques de retour d'eau polluée, par un dispositif agréé. Toute communication entre des installations privées (alimentées par des puits, forages ou réutilisation des eaux de pluies) et les canalisations de la distribution publique est formellement interdite.

#### **Eaux usées non domestiques**

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant mise à l'égout et est soumise à l'autorisation du gestionnaire, conformément à l'article L 1331-10 du code de la santé publique.

#### **Eaux pluviales**

Les rejets d'eaux pluviales et de ruissellement, créés par l'aménagement ou la construction doivent être absorbés en totalité sur le tènement ou faire l'objet d'un système de rétention (terrasses végétalisées, bassin de rétention, chaussées drainante, cuve...) avant d'être dirigées vers un déversoir apte à les accueillir.

La récupération des eaux de pluie doit s'effectuer à l'aval des toitures inaccessibles et leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments doivent s'effectuer dans le respect des normes règlementaires.

#### NOTA

Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif.

Tout déversement d'eaux usées non domestiques au réseau public de collecte des eaux usées doit faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de la structure compétente en la matière. Cette disposition peut concerner les rejets d'activités commerciales, artisanales, industrielles, agricoles, touristiques, mais aussi les rejets d'eaux pluviales ou d'eaux de vidange de piscines privées. En cas d'évolution de l'activité entraînant une modification de la nature ou du volume des rejets, l'autorisation de déversement doit faire l'objet d'une mise à jour.

### **Article AUb 5 : Caractéristiques des terrains**

Non réglementé

### **Article AUb 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies privées et publiques et emprises publiques**

#### **Modalité de calcul du retrait**

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement\* actuel ou futur.

Sont compris dans le calcul du retrait, les éléments architecturaux de modénature et décoratifs et les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0.40 mètre.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les éléments architecturaux de modénature et décoratifs et les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,40 m et à condition qu'ils n'entraînent pas à un bon fonctionnement de la circulation.

#### **Règles générales**

Le long des voies et emprises publiques, les façades des constructions doivent s'implanter à au moins 2 m par rapport à l'alignement\* actuel ou futur.

#### **Règles particulières**

Les constructions et ouvrages ci-après s'implanteront soit à l'alignement\* soit avec un retrait minimum de 1 m :

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif\*
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\*

### **Article AUb 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

#### **Modalité de calcul du retrait**

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative.

#### **Règles générales**

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en façade d'une limite séparative aboutissant aux voies, à l'autre limite séparative aboutissant également aux voies (ordre continu) ;

- soit en façade à partir d'une seule limite séparative aboutissant aux voies (ordre semi continu).
- soit en retrait des limites séparatives. Dans ce cas, la distance minimum entre tout point de la construction et la limite séparative doit être au moins égale à 3 mètres.

**Les piscines** doivent s'implanter à une distance minimum de 2 m des limites séparatives. Ce retrait est compté à partir du bord du bassin.

#### **Règles particulières**

Les constructions et ouvrages ci-après s'implanteront soit en limite séparative soit avec un retrait minimum de 1 m :

- les aménagements\* et extensions des constructions existantes implantés différemment à la règle générale sans aggravation de la règle générale
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\*
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif\*

#### **Article AUb 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle**

Non réglementé

#### **Article AUb 9 : Emprise au sol**

Non réglementé

#### **Article AUb 10 : Hauteur maximum des constructions**

~~Non réglementé~~

La hauteur des constructions ne devra pas dépasser le R+1.

La hauteur des annexes est limitée à 4 mètres.

Des hauteurs différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\* dont la nature ou le fonctionnement suppose une hauteur différente.
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif\*

#### **Article AUb 11 : Aspect extérieur des constructions**

Se reporter au Titre 6.

#### **Article AUb 12 : Stationnement des véhicules**

~~Non réglementé~~

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques et des parcs de stationnement publics, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet et, à défaut, sur un terrain situé à moins de 200 m de ce dernier.

Les aires de stationnement doivent être conçues, tant dans la distribution et la dimension des emplacements que dans l'organisation des aires de dégagement et de circulation pour garantir leur fonctionnement et leur accessibilité.

#### **Règles relatives au stationnement des véhicules :**

Le projet devra prévoir :

- 2 places de stationnement par logement individuel libre (1 place dans volume bâti possible / double porte de garage interdite)
- 2 places de stationnement par logement individuel groupé (1 place en extérieur non clos sur la parcelle / 1 place mutualisée)

- 1,5 places de stationnement par logement intermédiaire (1 place en extérieur non clos sur la parcelle / 0,5 place mutualisée)

### Règle relative au stationnement des deux roues

Des emplacements pour le stationnement des vélos doivent être aménagés sous forme de local collectif ou individuels couverts.

### Article AUB 13 : Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

#### Non-réglementé

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions, les aménagements de voirie et les accès ainsi que les aires de stationnement.

Ces espaces libres nécessitent un traitement paysager pouvant accueillir des cheminements piétons, des aires de jeux et de détente.

La composition paysagère doit être structurée par une dominante plantée. De surcroît, la surface imperméable doit être limitée aux stricts besoins de l'opération et des habitants.

La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins 30%.

Les aires de stationnement\* doivent comporter des plantations à hauteur d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement et répartis de façon homogène.

Une surface éco aménageable est exigée. Elle est fixée à 50% pour les lots et 45% pour l'ensemble des espaces communs de l'opération (voirie, parking, espaces verts hors parcelles 263 et 173)

Tableau montrant un exemple pour calculer la surface éco aménageable.

TYPE DE SURFACE en m <sup>2</sup>	DÉFINITION	COEFFICIENT	SURFACE ÉCO-AMÉNAGEABLE
<b>TYPE A :</b> Espaces verts de pleine terre	Terre végétale en relation directe avec les strates du sol naturel. Sont également comptabilisées les espaces en eau liés à l'infiltration naturelle des eaux de ruissellement (pelouse, jardins, bassins, mares, <u>noue</u> ,...).	Ces surfaces sont prises en compte à 100% ..... m <sup>2</sup> X 1	..... m <sup>2</sup>
<b>TYPE B :</b> Surfaces perméables	Revêtements perméables pour l'air et l'eau tels que les surfaces en gravier, stabilisé, pavé drainant, les terrasses en bois non jointé, les espaces verts sur dalle, les toitures végétalisées...	Ces surfaces sont prises en compte à 50% ..... m <sup>2</sup> X 0,5	..... m <sup>2</sup>
<b>TYPE C :</b> Surfaces imperméables	Revêtements imperméables pour l'air et l'eau tels que le bitume, les asphaltes, les surfaces étanches des constructions...	Ces surfaces ne sont pas prises en compte ..... m <sup>2</sup> X 0	..... m <sup>2</sup>
<b>Total des surfaces éco-aménageables (A)</b>			..... m <sup>2</sup>
<b>Surface du ténement (B)</b>			..... m <sup>2</sup>
<b>COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE (A / B X 100)</b>			%

### Article AUB 14 : Coefficient d'occupation des sols

Non règlementé

## Article AUb 15 : Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Les constructions devront respecter les normes environnementales et thermique en vigueur au moment de l'autorisation d'urbanisme.

## Article AUb 16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé

### 1.6.5 Une nouvelle protection patrimoniale

L'aménagement des treilles sur les terrasses de l'ancienne carrière sont à préserver au titre de l'article L151-19.

*« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres »*

## **1.7 COMPATIBILITÉ DU PROJET DU CHIRAT AVEC LES ORIENTATIONS DU SCOT**

La modification du PLU doit être compatible avec les dispositions du Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du Scot des rives du Rhône.

### **1.7.1 Sur le volet Habitat**

#### **>> Production de logements :**

Le nombre de logements prévus sur le secteur du Chirat dans la modification n°1 du PLU est d'environ 55 logements (exactement 53 logements prévus dans le scénario retenu).

#### **>> Densité :**

**La densité minimale** prescrite par la révision du Scot de 2019 est de 25 logements par ha et devra être respectée en moyenne sur la commune. Elle était de 30 logements par ha au Scot de 2012 traduit dans le PLU en vigueur.

Sur la zone du Chirat, la densité s'applique sur l'ensemble de l'opération en excluant les zones inconstructibles telles que les zones inondables, l'emprises du giratoire et ses abords... Par ailleurs, plusieurs contraintes sont à prendre en compte sur ce site et en particulier l'obligation de maîtrise de la densification dans la zone de danger du CNPE (en particulier l'obligation de R+1 au maximum limitant les formes urbaines admissibles sur le site) et le relief très chahuté lié à la pente et à la présence d'une ancienne carrière.

La surface opérationnelle de la zone du Chirat peut être estimée à 2,8 ha. Pour atteindre 25 logt/ha, ceci nécessiterait la construction de 70 logements, ce qui est trop élevé aux vues des contraintes de la zone.

Par ailleurs, la zone AUa à Verlieu d'une surface de 0,7 ha prévoit la construction de 30 logements. Ainsi, la densité sur le Chirat peut être abaissée et ramenée à 20 logements / ha soit de l'ordre de 55 logements, pour respecter une densité moyenne communale à 25 logements / ha.

Compte-tenu des contraintes de ce site (et des possibilités d'équilibrer la densité moyenne à l'échelle des différentes opérations communales, un report de la densité sera effectué sur le secteur de Verlieu plus propice. La densité proposée sur le secteur du Chirat est de 20 logt/ha et l'opération prévoit 53 logements.

#### **>> Logements locatifs abordables :**

Dans les polarités locales et les villages, le DOO du Scot recommande d'atteindre une part de 5 à 15% de logements locatifs abordables parmi les nouveaux logements produits. Il indique que les objectifs pourront être précisés dans les PLH.

Selon le bilan du PLH, la commune de Chavanay n'a pas à produire de nouveaux logements locatifs sociaux ; la production est recentrée sur la ville de Pélussin.

### **1.7.2 Sur le volet Paysage**

Le DOO du Scot prévoit également des prescriptions pour bien inscrire les espaces bâtis dans leur site :

- Des prescriptions pour un urbanisme regroupé : elles ont été suivies dans le projet proposé sur la zone du Chirat, à savoir : pas de développement linéaire le long des voies de circulation, des extensions dans la continuité des espaces bâtis existants, le respect de la topographie et de la trame paysagère, inscription dans la pente, intégration des principes de la trame naturelle et paysagère, maintien des coupures entre les espaces naturels et urbains...

- Des prescriptions pour la construction dans la pente : le site du Chirat se situe sur la Côtère Rhodanienne, dont le développement de l'urbanisation est strictement limité sur les pentes, dans les ravins, ainsi que sur les rebords de plateaux. Le développement du site du Chirat ne s'effectue pas au-delà des limites topographiques matérialisées sur le document graphique « Zoom sur la Côtère Rhodanienne » ci-après, et respecte donc le Scot.

De plus, l'OAP a examiné les potentialités d'aménager ce site dans une optique d'intégration paysagère forte (végétalisation, organisation des formes urbaines par la densification par macro-lots, structuration de « façades » cohérentes,...).



Extrait du DOO « Zoom sur la Côtère Rhodanienne ».

-  Limite topographique à ne pas franchir par l'urbanisation
-  Secteur construit en dehors des limites topographiques
-  Corridor écologique d'intérêt régional et zone de perméabilité
-  Réservoir de biodiversité d'intérêt régional ou local
-  Hameau patrimonial à préserver
-  Point de vue majeur à préserver

### 1.7.3 Sur le volet Environnement

La modification n°1 respecte notamment le corridor inconstructible (corridor écologique d'intérêt régional) inscrit au DOO du Scot sur la Valencize. Le vallon de la Valencize est classé en zone Naturelle de corridor écologique (Nco) et la modification ne vient aucunement faire évoluer ce zonage.



Fig D.5.4.6 – Zoom sur les corridors écologiques – Chavanay

#### 1.7.4 Sur le volet Agricole

Le caractère rural et agricole du territoire de Chavanay demeure très prégnant et l'activité agricole dominée par la viticulture reste un pilier de l'économie locale. L'agriculture représente environ la moitié de la surface communale.

La zone du Chirat est insérée dans l'urbanisation du coteau rhodanien. Elle est totalement située en dehors des espaces agricoles stratégiques et notamment hors AOP viticoles. Une seule parcelle est déclarée à la PAC en 2022, il s'agit du verger abandonné depuis plus de 10 ans (arrachage des arbres) sur le site de l'ancienne carrière et n'appartenant pas à une exploitation agricole. Les enjeux agricoles sont très réduits.



*Extrait Géoportail – RGP 2022*

#### 1.7.5 Sur le volet Déplacement

Le DOO du Scot prévoit de valoriser les modes de déplacements alternatifs à la voiture individuelle. Par la localisation du site du Chirat dans la continuité du bâti existant et à proximité du centre-bourg, les distances de certains déplacements et notamment les trajets domicile/commerces ou domicile/services se trouvent réduits. Le projet prévoit aussi d'améliorer les connexions piétonnes et de bien les connecter au projet.

Le DOO prévoit aussi de ne pas augmenter les circulations sur les axes d'accès au plateau insuffisamment calibrés. Il indique que « La croissance des déplacements motorisés sur les routes connectant les plateaux à la vallée en rive droite est à limiter. Seuls les axes suivants peuvent supporter une augmentation des trafics liés à l'urbanisation (gabarits confortables ou standards) :

- Les axes routiers desservant l'agglomération d'Annonay (RD82, RD820, RD221) ;
- Les axes secondaires suivants : la RD502 à Saint-Romain-en-Gal, la RD59 à Condrieu, la RD7 à Chavanay, la RD503 à Malleval, RD6 et RD221 qui desservent le Val d'Ay.

Ainsi, le développement de la zone du Chirat est compatible avec le Scot sur l'accroissement potentiel du trafic sur la RD7. La voirie prévue dans l'OAP n'étant pas traversant, cette augmentation sera mesurée.



## 2. MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU AVEC LE SCOT DES RIVES DU RHÔNE SUR LE VOLET COMMERCE

### 2.1 RAPPEL DE LA STRATÉGIE COMMERCIALE DU 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.

Dans son diagnostic, le Scot indique que le territoire des Rives du Rhône a été marqué par un développement commercial important ces dernières années notamment sur les sites périphériques. Ce développement a permis de limiter l'évasion commerciale mais a aussi largement dépassé l'évolution des besoins de consommation.

Face à ce constat, une orientation forte a été définie dans le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du Scot révisé : « *Équilibrer et stabiliser l'offre commerciale* ». Le Scot souhaite mettre en œuvre une stratégie commerciale déclinée selon 4 orientations :

- Orientation 1 : Définir des localisations préférentielles pour le développement commercial et artisanal,
- Orientation 2 : Hiérarchiser et consolider la structuration commerciale du territoire,
- Orientation 3 : Polariser des nouveaux développements dans les centralités et les localisations périphériques,
- Orientation 4 : Mettre en place des prescriptions en matière de qualité, d'accessibilité et de complémentarité.

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

**Le Scot définit des grands types de secteurs pour le commerce :**

- **Les secteurs préférentiels de centralité** identifiés dans les cartes du DAAC (secteurs en jaune sur la carte page suivante) : y sont autorisés tous types de commerces sans limitation de surface de vente.

Le Scot indique que toutes les centralités des communes du Scot peuvent constituer des localisations préférentielles pour le développement des activités commerciales et artisanales.

#### **PRESCRIPTIONS**

Toutes les centralités des communes du Scot peuvent constituer des localisations préférentielles pour le développement des activités commerciales et artisanales. Les pôles gares sont considérés comme des centralités.

A ce titre, les documents d'urbanisme locaux peuvent délimiter les secteurs de centralité existante ou en devenir, au sein desquels l'implantation d'activités commerciales est privilégiée. Ces secteurs sont délimités en compatibilité avec la définition de la centralité urbaine et les critères de délimitation ci-après. Les documents d'urbanisme locaux doivent être compatibles avec l'objectif de favoriser le commerce de proximité dans ces lieux.

#### **Définition et critères de délimitation des centralités urbaines :**

Les centralités, urbaines ou villageoises, correspondent aux secteurs centraux caractérisés par un tissu urbain dense et polarisant une diversité des fonctions urbaines : fonction d'habitat, plusieurs fonctions économiques (commerces, services) et plusieurs fonctions d'équipements publics et collectifs (administratives, culturelles, loisirs...) etc. Ces centralités sont généralement les centres-bourgs, centres-villes et centres de quartiers.

Elles sont délimitées par les documents d'urbanisme dans l'objectif de favoriser la concentration et la continuité de l'offre commerciale et de services :

- Secteurs de dimensionnement limité ;
- Secteurs actuellement marchands à densifier commercialement ;
- Secteurs à proximité immédiate de l'offre existante le cas échéant.

*Extrait du Scot des Rives du Rhône (DOO)*

Les activités concernées par le DOO du Scot sont :

- les commerces de détail (commerces alimentaires, d'équipement de la personne, d'équipement de la maison, de culture / loisirs) ;
- les activités artisanales<sup>2</sup> impactées par les équipements commerciaux (boulangerie, boucherie, fleuriste, coiffeur, cordonnier...);
- les activités de restauration ;
- les activités de services (pharmacies, banques, assurances, agences immobilières, agences d'intérim, agences de téléphonie, ...);
- les concessionnaires automobiles.

Ne sont pas concernés par les orientations du DOO du Scot, le commerce de gros, les activités non commerciales et notamment l'artisanat de production, l'industrie, les activités de bureau, les services aux entreprises, l'hôtellerie, les professions libérales (professions médicales et paramédicales, notaires,...). Les activités agricoles et artisanales<sup>3</sup> avec point de vente (showroom) ne sont pas non plus concernées par les orientations de ce document, dans la mesure où la surface de vente n'excède pas 20 % de la surface de plancher globale dédiée à l'activité.

La commune peut identifier des secteurs de centralité complémentaires non identifiés au DAAC. Dans ces secteurs, seuls les commerces de proximité de moins de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente (ou 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher). Ces secteurs doivent répondre aux caractéristiques suivantes :

- o De dimensionnement limité ;
- o Secteurs actuellement marchands à densifier commercialement ;
- o Soient situés à proximité immédiate de l'offre existante.

- **Les secteurs préférentiels de périphérie** identifiés dans les cartes du DAAC (secteurs en rouge sur la carte page suivante) : y sont autorisés uniquement les commerces de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente (soit 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher) et avec une surface de vente maximale différenciée selon les communes et le type de commerce.

- Enfin, sur le reste de la commune, le commerce ne doit pas être autorisé. Il est par contre possible de permettre dans le règlement une extension limitée des commerces existants pour leur permettre de se moderniser. Sans avoir de définition claire de l'extension limitée, on peut considérer qu'elle ne doit pas excéder 20 % de la surface de vente actuelle. A noter que les commerces qui existent déjà mais ne sont pas dans des secteurs où le commerce est autorisé dans le PLU peuvent bien évidemment continuer à exister et se maintenir, mais aussi à changer d'enseigne.

#### 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'activité commerciale 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.

---

<sup>2</sup> Inscrites au registre du commerce et des sociétés directement impactées par les équipements commerciaux (notamment l'artisanat alimentaire et de production destiné à la vente aux particuliers)

<sup>3</sup> Telles que définies par le décret n°98-247 du 2 avril 1998 relatif à la qualification artisanale et au répertoire des métiers

## Polarité de bassin de vie de Chavanay : centre-village et secteur d'implantation périphérique



### Type de localisation préférentielle

- Centralité
- Secteur d'implantation périphérique

Rappel des prescriptions sur la vocation des localisations préférentielles de Chavanay	
<b>Centralité</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Formats de commerces autorisés : tous formats ;</li> <li>• Typologies de commerces autorisées : toutes les fréquences d'achats.</li> </ul>
<b>Secteur d'implantation périphérique</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Formats de commerces autorisés : supérieur à 300m<sup>2</sup> de surface de vente (SV) uniquement ;</li> <li>• Localisation préférentielle pour des achats :                             <ul style="list-style-type: none"> <li>• Hebdomadaires : &lt; 2 500 m<sup>2</sup> de SV* ;</li> <li>• Occasionnels lourds : &lt; 3 000 m<sup>2</sup> de SV ;</li> <li>• Occasionnels légers : &lt; 1 200 m<sup>2</sup> de SV* ;</li> <li>• Exceptionnels : &lt; 800 m<sup>2</sup> de SV.</li> </ul> </li> </ul> <p><i>*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.</i></p>

Extrait du DAAC du Scot des Rives du Rhône

## 2.2 RAPPEL DU PLU EN VIGUEUR

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

- **La zone UA** est « *une zone urbaine multifonctionnelle, immédiatement constructible, correspondant au vieux village de Chavanay ainsi qu'à ses extensions urbaines et anciennes.* » Elle comporte un secteur UAp correspondant au village médiéval patrimonial protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

Les constructions à usage commercial sont autorisées sans conditions de surface, dans l'ensemble de la zone.

- **La zone UB** est « *une zone urbaine multifonctionnelle, immédiatement constructible, correspondant aux secteurs urbains de densité moyenne situés le long des routes départementales 7 et 1086.* » Elle comporte un secteur UBp correspondant au village médiéval patrimonial protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et un secteur UBc dans lequel les commerces sont interdits.

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.

- **La zone UC** est « *une zone urbaine, immédiatement constructible, de faible à moyenne densité, dont la vocation principale est l'habitat, mais qui reste ouverte aux activités d'accompagnement. Elle correspond aux secteurs excentrés du village.* » Elle comporte un secteur UCa correspondant aux secteurs d'habitat ancien caractérisés par un tissu urbain plus dense ainsi qu'un sous-secteur UCap à caractère patrimonial et protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

Dans la zone , seule l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et à usage de commerce est autorisée dans la limite de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher.

- **La zone Ui** est « *une zone urbaine, équipée à vocation économique à dominante commerciale, artisanale et industrielle. Elle comprend : un secteur Uiv dédié aux activités viticoles au lieu-dit Jassoux. Un secteur Uii dédié aux activités artisanales et industrielles.* »

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 m<sup>2</sup> minimum et dans la limite de 2 500 m<sup>2</sup> 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.**

Secteurs où le commerce est réglementé dans le PLU en vigueur  
sur la commune de Chavanay

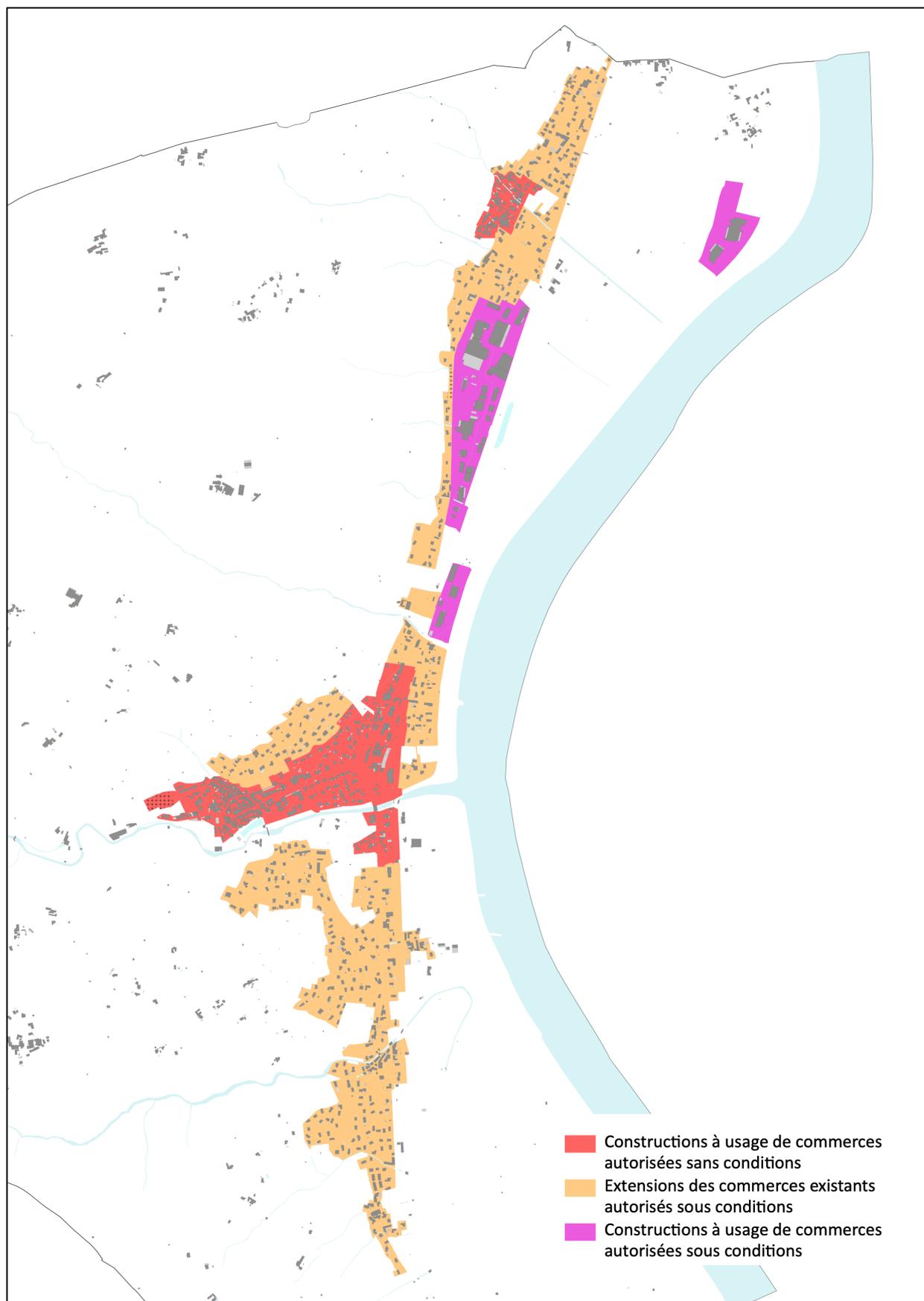


Tableau synthétique de la réglementation du commerce dans le PLU en vigueur

Nom de la zone	Commerces autorisés	Commerces autorisés sous conditions	Commerces interdits	Compatibilité avec le Scot
UA	X			OUI
UAp	X			OUI
UB	X			OUI
UBp	X			NON
UBc		X (extension dans la limite de 30%)		OUI
		X (extension dans la limite de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher)		OUI
UCa		X (extension dans la limite de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher)		OUI
UCap		X (extension dans la limite de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher)		OUI
Ui		X (surface de plancher de 400 m <sup>2</sup> minimum et dans la limite de 2 500 m <sup>2</sup> de surface de plancher maximum)		OUI
Uii		X (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)		OUI
Uiv		X (liées à une activité vinicole)		OUI
UL			X	OUI
AUa			X	OUI
AUb			X	OUI
A			X	OUI
N			X	OUI

## 2.3 MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU

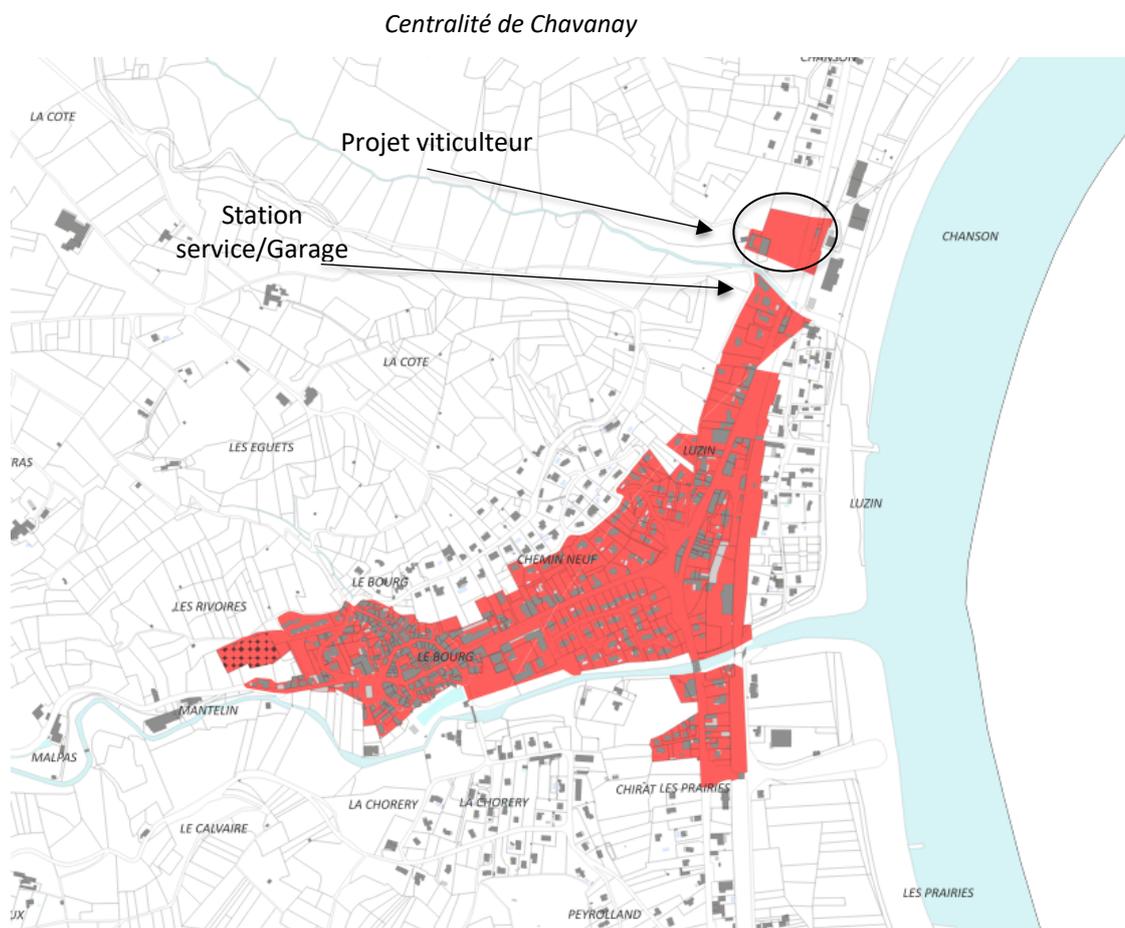
La grande majorité des dispositions citées ci-dessus sont compatibles avec le Scot des Rives du Rhône approuvé en 2019.

Toutefois, en cohérence avec la stratégie d'urbanisme commercial du SCOT, il convient de modifier le règlement écrit afin :

- **De définir les secteurs de centralité où le commerce pourra être autorisé dans la limite de 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher** : « il s'agit des secteurs centraux caractérisés par un tissu urbain dense et polarisant une diversité des fonctions urbaines : fonctions d'habitat, plusieurs fonctions économiques (commerces, services) et plusieurs fonctions d'équipements publics et collectifs (administratives, culturelles, loisirs...). Ces centralités correspondent aux centres-bourgs, centres villes et centres de quartiers. »

Les zones UA, UAp, UB et UBn correspondent au bourg et donc à la centralité de Chavanay. Ces zones ont vocation à accueillir des commerces.

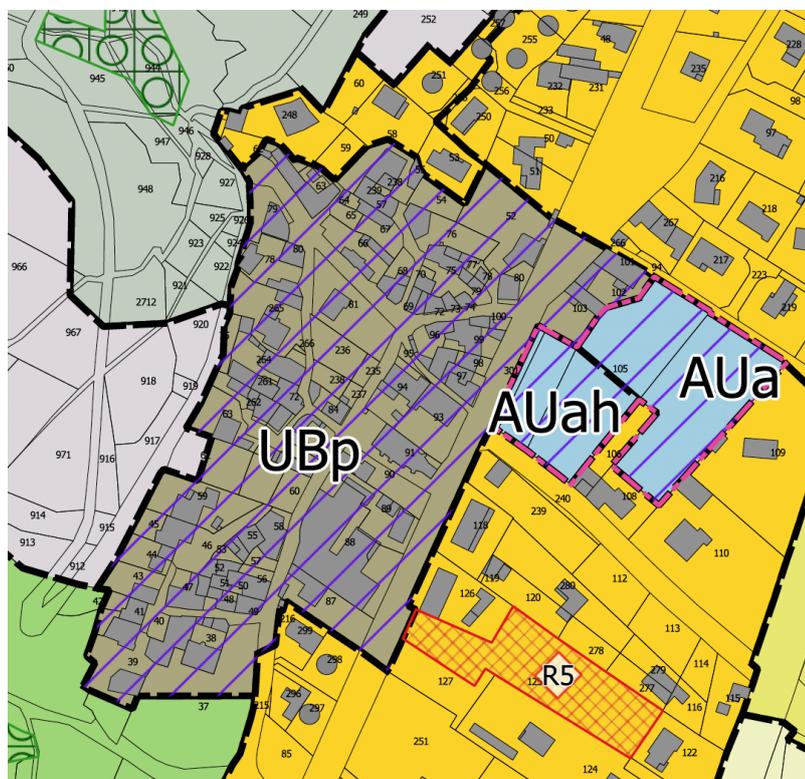
Le secteur de centralité est adapté par la commune sur le secteur « Chanson » pour correspondre à la réalité et permettre la réalisation d'un projet viticole (zone au PLU en vigueur). En effet, le secteur doit être étendu au Nord le long de la RD1086 afin d'intégrer le garage automobile et sa station-service qui marquent l'entrée de ville, point de départ de la centralité sur Chavanay. Le secteur traversera plus au Nord le ruisseau du Chanson pour intégrer la bâtisse située sur les parcelles AN1 et AN2. Cette bâtisse a été achetée par un viticulteur qui compte créer une cave à vin (vente et dégustation), des bureaux et un restaurant. Le règlement de la zone UB permettra la mise en œuvre de ce projet.



- **De permettre l'évolution des commerces existants dans les zones où le commerce était autorisé par le PLU en vigueur.**

Dans la zone UBp, au lieu-dit Verlieu, le commerce est autorisé sans conditions de surface. Or cette zone ne fait pas partie de la centralité du territoire et n'a pas vocation à accueillir du commerce.

Il convient donc d'autoriser uniquement « les aménagements et extensions des constructions à usage commercial existantes dans la limite de 30% de la surface de plancher ». Cette réglementation est identique à celle du secteur UBc, où « les nouvelles activités commerciales sont interdites dans une démarche de concentration des commerces », selon le rapport de présentation du PLU en vigueur.



**Secteur UBp de Verlieu**

- **De permettre les commerces de type showrooms/points de vente pour les constructions à usage artisanal existantes à la date d'approbation de la modification n°1 du PLU, conformément au Scot des Rives du Rhône.**

Dans la zone UC, les constructions à usage artisanal sont autorisées à condition qu'il soit intégré à l'habitation, et dans la limite de 50% de la surface de plancher de la construction à usage d'habitation.

Les constructions à usage artisanal existantes et non dépendantes d'une habitation ne peuvent évoluer vers d'autres type d'activités comme les points de vente ou les showrooms en lien avec leur activité.

Il convient donc d'autoriser conformément au Scot, en zone UC, les commerces (de type halls d'exposition et de vente), à conditions :

- 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
- que la surface de vente représente au plus 20 % de la surface de plancher totale du bâtiment dans lequel ils sont intégrés

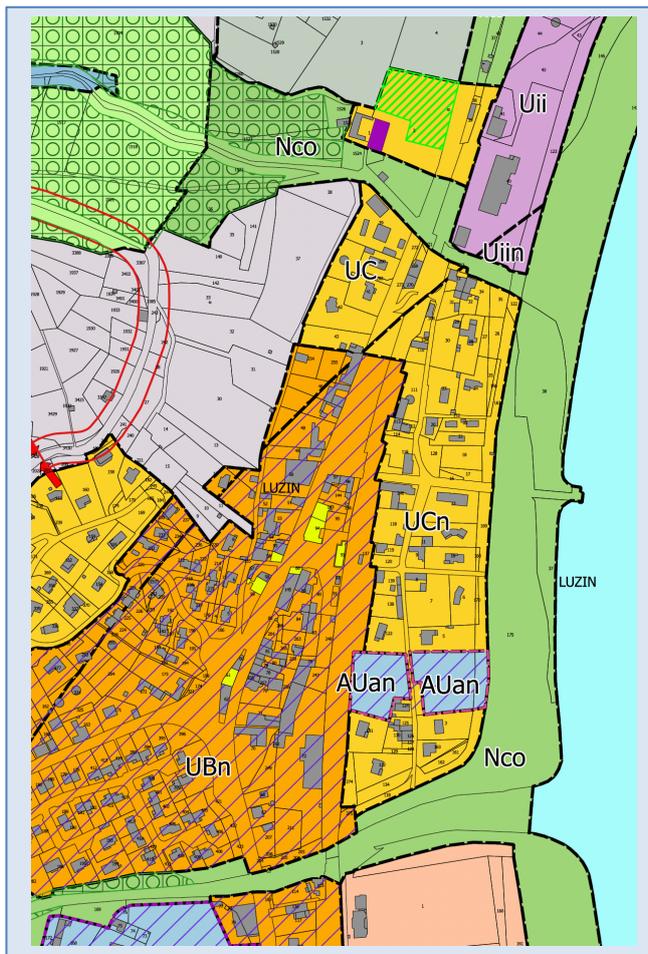
## 2.4 PIÈCES DU PLU MODIFIÉES

La mise en compatibilité du PLU de Chavanay avec le Scot des Rives du Rhône nécessite de modifier les pièces suivantes du PLU :

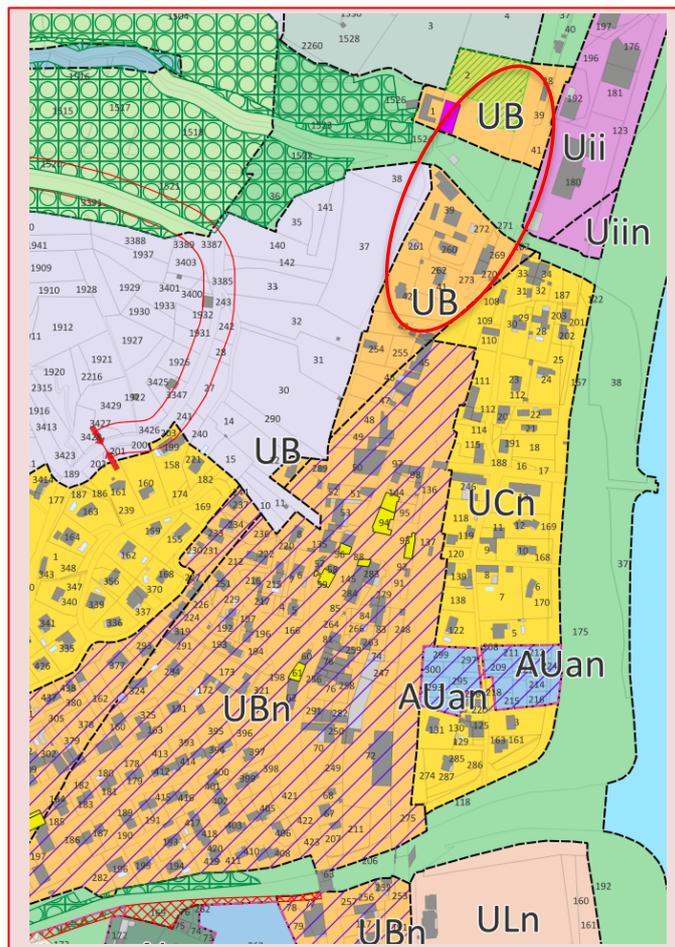
### ▪ Pièce n°5 – Document graphique

Modification de la pièce n°5.1 « Document graphique » (plan général, plan central, autres prescriptions) : 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 :



**La modification est identique sur l'ensemble des documents graphiques.**

**La légende des plans de zonage est modifiée pour indiquer que le secteur UBp est un secteur de la zone UB protégé au titre de son caractère patrimonial (article L.151-19 du Code de l'Urbanisme) et dans lequel le commerce est interdit.**

### ▪ Pièce n°4 – Règlement écrit

Secteur UBp : 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

Zone UC : autoriser les commerces (de type halls d'exposition et de vente), à conditions 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.

**Extrait des dispositions applicables à la zone UB en vigueur AVANT modification :**

**CARACTÈRE DE LA ZONE**

**ZONE UB**

Zone urbaine multifonctionnelle, immédiatement constructible, correspondant aux secteurs urbains de densité moyenne situés le long des routes départementales 7 et 1086.

Elle comprend

- un secteur UBp correspondant aux secteurs anciens patrimoniaux protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

- un secteur UBc dans lequel les commerces sont interdits

(...)

**Article UB 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

**Sont interdits**

a) **Les constructions** à usage :

- d'entrepôt

- industriel

- commercial dans le secteur UBc

b) **Le camping et le stationnement des caravanes\*** hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes\*, et des habitations légères de loisirs\*.

c) **Les autres occupations et utilisations du sol** suivantes :

- les parcs d'attraction\* ouverts au public

- les garages collectifs de caravanes\*

- les dépôts de véhicules\*

d) L'ouverture de **carrières\***

**Article UB 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

(...)

**Sous réserve d'être situés dans le secteur UBc, sont admis :**

Les aménagements et extensions des constructions à usage commercial existantes dans la limite de 30% de la surface de plancher\*.

(...)

**Extrait des dispositions applicables à la zone UB APRÈS modification :**

**CARACTÈRE DE LA ZONE**

**ZONE UB**

Zone urbaine multifonctionnelle, immédiatement constructible, correspondant aux secteurs urbains de densité moyenne situés le long des routes départementales 7 et 1086.

Elle comprend

- un secteur UBp correspondant aux secteurs anciens patrimoniaux protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme **et dans lequel les commerces sont interdits.**

- un secteur UBc dans lequel les commerces sont interdits

(...)

**Article UB 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

**Sont interdits**

a) **Les constructions** à usage :

- d'entrepôt

- industriel

- commercial dans les secteurs UBc et UBp

b) **Le camping et le stationnement des caravanes\*** hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes\*, et des habitations légères de loisirs\*.

c) **Les autres occupations et utilisations du sol** suivantes :

- les parcs d'attraction\* ouverts au public
- les garages collectifs de caravanes\*
- les dépôts de véhicules\*

d) L'ouverture de **carrières\***

**Article UB 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

(...)

**Sous réserve d'être situés dans les secteurs UBc et UBp, sont admis :**

Les aménagements et extensions des constructions à usage commercial existantes dans la limite de 30% de la surface de plancher\*.

(...)

**Extrait des dispositions applicables à la zone UC en vigueur AVANT modification :**

**Article UC 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

(...)

**Sont admis sous conditions**

a) les constructions à usage :

- de bureaux et d'artisanat, à condition qu'ils soient intégrés à l'habitation, et dans la limite de 50% de la surface de plancher\* de la construction à usage d'habitation
- d'annexes\* lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée et dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol\*.
- de piscines (y compris couvertes) lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré, un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée dans la zone,

b) les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et à usage de commerce dans la limite de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher\*.

c) les constructions à usage agricole à condition qu'il existe déjà sur le tènement considéré une construction à usage agricole à la date d'approbation du PLU,

e) les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif\*, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.

f) les affouillements et exhaussements de sol\*, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

(...)

**Extrait des dispositions applicables à la zone UC APRÈS modification :**

**Article UC 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

(...)

**Sont admis sous conditions**

a) les constructions à usage :

- de bureaux et d'artisanat, à condition qu'ils soient intégrés à l'habitation, et dans la limite de 50% de la surface de plancher\* de la construction à usage d'habitation

- d'annexes\* lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée et dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol\*.
- de piscines (y compris couvertes) lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré, un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée dans la zone,
- b) les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et à usage de commerce dans la limite de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher\*.
- c) les commerces (de type halls d'exposition et de vente), à conditions 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 que la surface de vente représente au plus 20 % de la surface de plancher totale du bâtiment dans lequel ils sont intégrés
- ⇒ d) les constructions à usage agricole à condition qu'il existe déjà sur le tènement considéré une construction à usage agricole à la date d'approbation du PLU,
- e) les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif\*, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.
- f) les affouillements et exhaussements de sol\*, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone. (...)

## 2.5 COMPATIBILITÉ AVEC LE PADD ET LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

Les modifications énoncées ci-dessus ne remettent pas en cause les orientations générales du PADD.

Cette modification répond à l'orientation « *Maintenir et pérenniser le dynamisme économique de la commune* » : l'objectif inscrit au PADD est d'assurer la pérennité de la vocation commerciale du bourg. Par la présente modification, la commune définit plus précisément sa centralité pour y conforter l'offre de services et de commerces.

Les corrections apportées aux règlement écrit et graphiques sont mineures et visent à assurer la compatibilité du PLU de Chavanay avec le Scot des Rives du Rhône approuvé le 28 novembre 2019. Les modifications (étirement de la centralité vers le secteur « Chanson » et interdiction de créer des commerces sur le secteur de Verlieu (UBp)) répondent à l'orientation du DOO du Scot des Rives du Rhône d'équilibrer et stabiliser l'offre commerciale. L'objectif de cette modification du PLU est de recentrer l'offre commerciale dans les lieux préférentiels d'accueil d'implantation des commerces : le centre-bourg de Chavanay qui se définit par la zone UA, UAp, UB et UBn. Dans les autres zones, les commerce et activités de services sont interdits ou autorisés sous conditions (extension).

La modification permet également la création de commerces de type showrooms/points de vente en zone UC pour les constructions à usage artisanal existantes à la date d'approbation de la modification n°1 du PLU. Ces commerces seront autorisés sous conditions cumulatives (liés à une activité artisanale existante, intégrés au bâtiment principal d'activités et surface de vente d'au plus 20% de la surface de plancher totale du bâtiment dans lequel ils sont intégrés). L'ensemble de ces dispositions sont compatibles avec le Scot des Rives du Rhône : leur surface de vente n'excédant pas 20% de la surface de plancher globale du bâtiment. Le territoire de Chavanay a vocation à accueillir des commerces dits « d'importance<sup>4</sup> » sur la zone Ui de Verlieu. Le règlement du PLU en vigueur répond aux prescriptions du Scot et n'a pas à être modifié.

<sup>4</sup> Sont considérés comme des commerces « d'importance », les équipements commerciaux susceptibles d'impacter l'organisation territoriale c'est à dire dépassant le seuil de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente (soit environ 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher) et les ensembles commerciaux de plus de 1 000 m<sup>2</sup> de surface de vente.

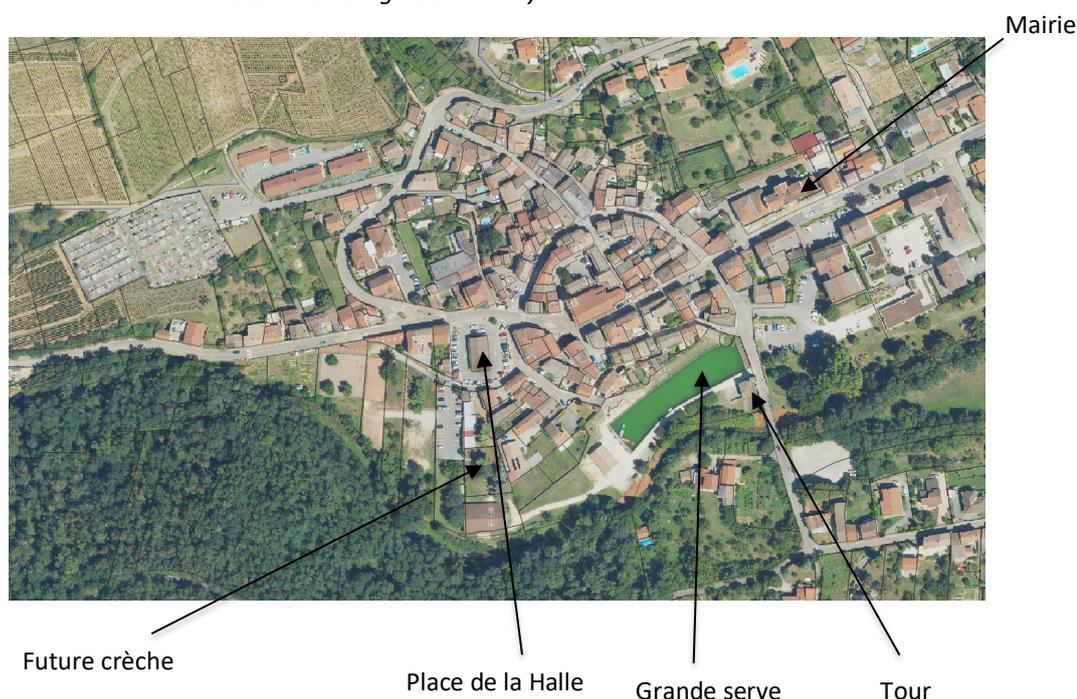
### 3. MODIFICATION DE LA ZONE UL

#### 3.1 EXPOSÉ DES MOTIFS

La commune de Chavanay compte près de 3 000 habitants en 2020 dont 20 % de personnes de 30 à 40 ans. Ces jeunes ménages accueillent ou vont accueillir des enfants en bas âges. La commune, soucieuse de proposer une offre d'accueil du jeune enfant dans le cadre de sa politique en faveur de la petite enfance, 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.

*Cœur de bourg de Chavanay*



La zone UL accueille le bassin de joute, la Tour (occupée par les associations locales), une aire de stationnement, des terrains de boules et des espaces verts. Le rapport de présentation précise que la zone UL est une « polarité qui bénéficie de quelques terrains disponibles pour renforcer les équipements existants dans ce secteur stratégique à proximité immédiate du bourg et en dehors du périmètre de 2 km du PPI de la centrale nucléaire. » L'accueil d'une crèche en zone UL apparaît ainsi totalement justifié. Le règlement de la zone UL autorise uniquement :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve d'être en lien avec une activité sportive ou de loisir,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone,
- les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

Le bâtiment à construire pour accueillir une crèche serait un équipement public ou d'intérêt collectif à caractère social (petite enfance...).

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).

## 3.2 PIÈCE DU PLU MODIFIÉE

La mise en compatibilité du PLU de Chavanay avec le Scot des Rives du Rhône nécessite de modifier les pièces suivantes du PLU :

### ▪ Pièce n°5.2 – Règlement écrit

Extrait des dispositions applicables à la zone UL en vigueur AVANT modification :

<u>CARACTÈRE DE LA ZONE</u>	<b>ZONE UL</b>
Zone urbaine multifonctionnelle, immédiatement constructible, correspondant aux espaces de loisirs et d'activités sportives. (...)	
<u>Article UL 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</u>	
<u>Sont admis sous conditions</u>	
a) <b>Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*</b> sous réserve d'être en lien avec une activité sportive ou de loisir	
b) <b>Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*</b> , sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone ;	
b) <b>Les affouillements et exhaussements de sol*</b> , dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.	
(...)	

Extrait des dispositions applicables à la zone UL APRÈS modification :

<u>CARACTÈRE DE LA ZONE</u>	<b>ZONE UL</b>
Zone urbaine multifonctionnelle, immédiatement constructible, correspondant aux espaces de loisirs, <del>et</del> d'activités sportives <b>et aux équipements d'intérêt collectif</b> . (...)	
<u>Article UL 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</u>	
<u>Sont admis sous conditions</u>	
a) <b>Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*</b> sous réserve d'être en lien avec une activité sportive ou de loisir <b>ou à caractère social (petite enfance...)</b> ;	
b) <b>Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*</b> , sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone ;	
b) <b>Les affouillements et exhaussements de sol*</b> , dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.	
(...)	

### 3.2.1 Compatibilité avec le PADD et les documents supra-communaux

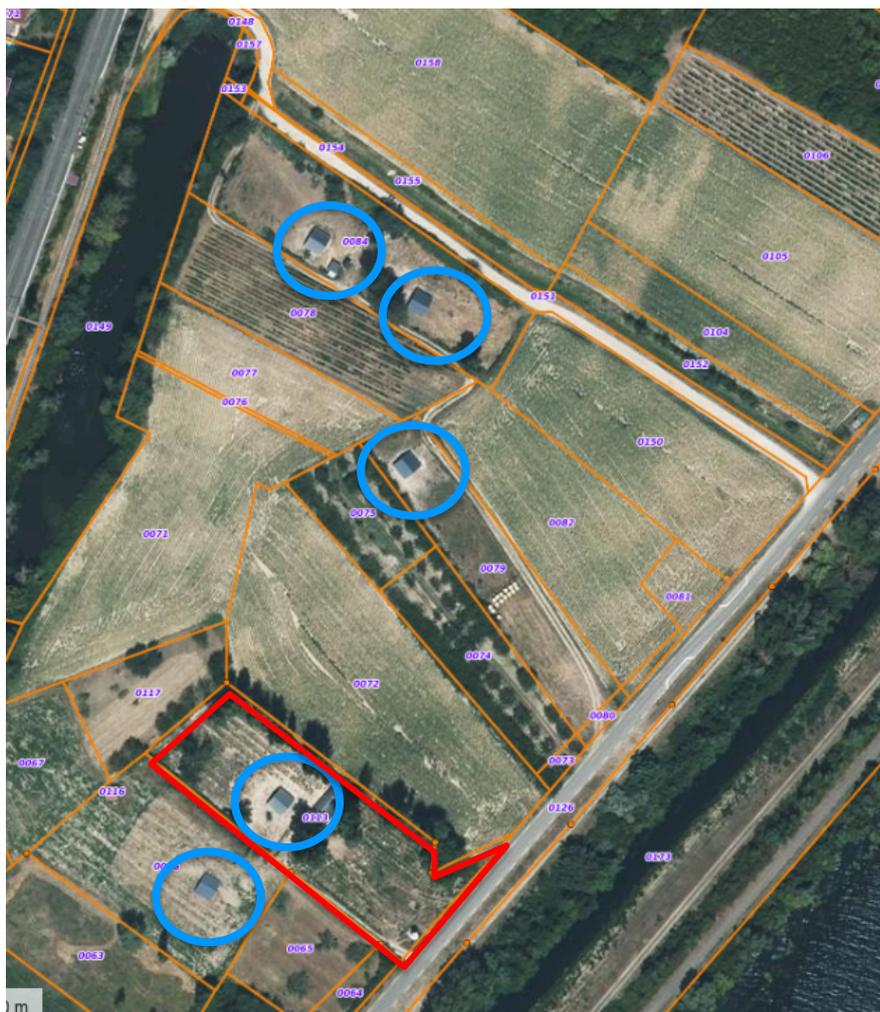
Les modifications énoncées ci-dessus ne remettent pas en cause les orientations générales du PADD.

Cette modification répond à l'orientation « **Permettre un développement équilibré du territoire** » : l'objectif inscrit au PADD est de rétablir un équilibre entre les différents espaces et permettre une meilleure maîtrise des déplacements à l'échelle communale. La création d'une crèche communale au cœur du bourg, à proximité immédiate des commerces et services du territoire, participe à cet objectif : priorisation du développement urbain à l'intérieur de l'enveloppe urbaine, proche des pôles générateurs de déplacements.

## 4. MODIFICATION DE LA ZONE AGRICOLE DANS LA PLAINE

Le PLU en vigueur classe la plaine alluviale du Rhône, secteurs Grand Val, Jassoux, Vernat, 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 Vernat, une petite zone A (constructible pour les bâtiments agricoles) a été délimitée sur la parcelle AC 113 (3 721 m<sup>2</sup>).



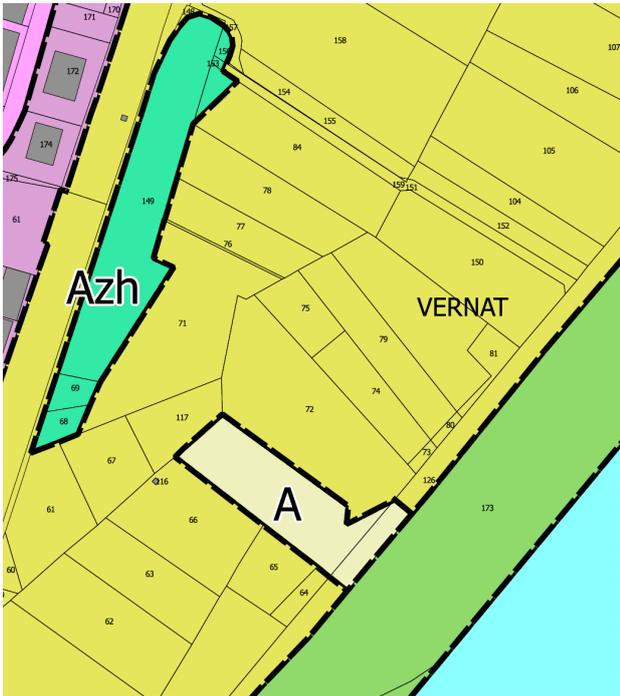
 Poulailers

 Zone A

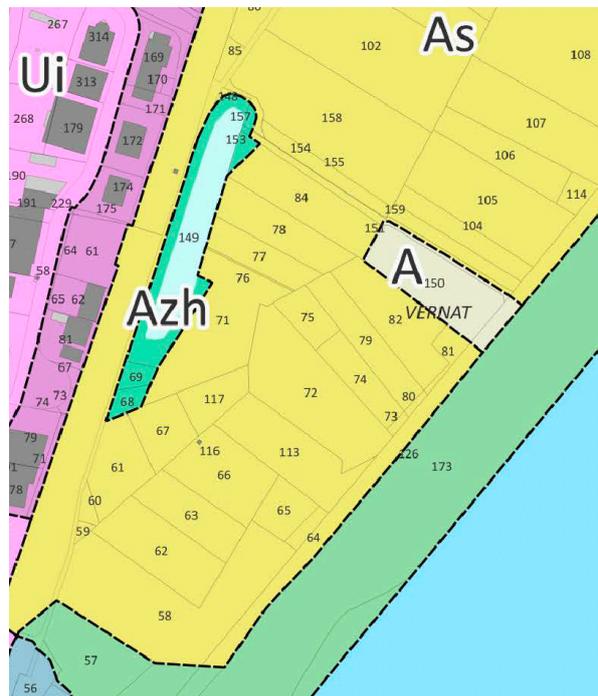
L'exploitation agricole porte un projet de construction d'un atelier d'abattage de volailles. Cette construction permettrait à l'agriculteur de maîtriser toute sa chaîne de production et éviterait des déplacements.

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 m<sup>2</sup>) plus proche du chemin existant et des réseaux et notamment de la station de relevage. Le collecteur Rhône Gier longe la voie.

La modification du PLU consisterait à déplacer la zone A inscrite sur la parcelle AC 113 (3 721 m<sup>2</sup>) sur la parcelle AC 150 (3 786 m<sup>2</sup>) afin de ne pas augmenter la constructibilité de la zone A.



**Extrait du PLU avant modification**



**Extrait du PLU après modification**

## 5. AUTRES MODIFICATIONS MINEURES

---

À l'occasion de la présente modification du PLU, le dernier plan cadastral disponible au moment de la numérisation des documents est intégré. Cette mise à jour du plan cadastral ainsi que la numérisation du PLU peuvent engendrer des modifications d'aspect du plan (couleur, symboles, légende...) mais sont sans influence sur le fond.

De plus, la modification a nécessité de refaire le doucement graphique pièce n°5-3 « Autres prescriptions ». Ce plan reprend le PPRI du Rhône. Seule l'enveloppe globale de la zone inondable est disponible en version SIG. Aussi ce plan reprend l'enveloppe du PPRI ; pour plus de détail sur le niveau d'aléas, il convient de se reporter aux servitudes d'utilité publique dont le plan est inchangé.



## 6. INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

---

Le décret n°2021-1345 du 13 octobre 2021 pris pour l'application de l'article 40 de la loi n°2020-1525 du 7 décembre 2020 d'accélération et de simplification de l'action publique (ASAP) modifie le régime de l'évaluation environnementale de certains plans et programmes régis par le Code de l'Urbanisme.

Ce décret crée un second dispositif d'examen au cas par cas, dit cas par cas « ad hoc », à côté du dispositif existant d'examen au cas par cas réalisé par l'Autorité environnementale, dit cas par cas « de droit commun ». Le cas par cas « ad hoc » a vocation à être mis en œuvre lorsque la personne publique responsable est à l'initiative de l'évolution du document d'urbanisme et qu'elle conclut à l'absence de nécessité de réaliser l'évaluation environnementale.

La présente modification du PLU entre dans le champ d'application de l'**examen au cas par cas « ad-hoc »** et fait donc l'objet d'une **auto-évaluation**.

La partie ci-dessous explique en quoi les différents objets de la modification du PLU ne sont pas susceptibles d'avoir des effets sur l'environnement.

Conformément à l'article R.104-34 du Code de l'Urbanisme et « en application du second alinéa de l'article R.104-33, la personne publique responsable transmet à l'autorité environnementale un dossier comprenant :

1° Une description de la carte communale, de la création ou de l'extension de l'unité touristique nouvelle ou des évolutions apportées au schéma de cohérence territoriale, au plan local d'urbanisme ou à la carte communale ;

2° Un exposé décrivant notamment :

- a) Les caractéristiques principales du document d'urbanisme ou, le cas échéant, pour l'unité touristique nouvelle, les éléments mentionnés aux 2°, 3° et 5° du I de l'article R. 122-14 ;
- b) L'objet de la procédure d'élaboration ou d'évolution ;
- c) Les caractéristiques principales, la valeur et la vulnérabilité du territoire concerné par la procédure ;
- d) Les raisons pour lesquelles son projet ne serait pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et, par conséquent, ne requerrait pas la réalisation d'une évaluation environnementale.

L'exposé mentionné au 2° est proportionné aux enjeux environnementaux de la procédure menée.

La liste détaillée des informations devant figurer dans l'exposé est définie dans un formulaire dont le contenu est précisé par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme. »

### 6.1 LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES OU FORESTIERS

Le projet communal définit au PADD du PLU en vigueur se structure autour de 4 orientations :

- Maîtriser l'urbanisation de Chavanay dans l'espace et dans le temps et notamment mener une réflexion sur le développement du secteur du Chirat, à l'interface entre le vieux bourg et Luzin.
- Préserver le cadre de vie et l'identité paysagère et patrimoniale du territoire
- Assurer le bon fonctionnement des milieux naturels, la préservation de la biodiversité et la protection de la population contre les risques
- Soutenir et pérenniser les activités économiques et agricoles.

La modification n°1 du PLU de la commune de Chavanay a pour objets :

- D'ouvrir à l'urbanisation la zone du Chirat,
- De mettre en compatibilité le PLU avec le Scot des Rives du Rhône sur le volet commerce,

- D'ajouter au règlement de la zone UL, la possibilité de réaliser des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\* sous réserve d'être en lien avec une activité à caractère social (petite enfance...) en plus des activités sportives ou de loisir,
- De modifier la localisation de la zone A au cœur de la zone As de la plaine du Vernat, pour permettre l'implantation de bâtiments agricoles nécessaires à une activité agricole existante sur ce site.

Seule l'ouverture à l'urbanisation de la zone AUb est de nature à impacter la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Le projet consomme 2,8 ha de terrain. Il s'agit de terrain à vocation naturelle dont certains espaces étaient déjà artificialisés (jeux de boules, parking par exemple).

Les autres objets sont sans impact sur la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers :

- La mise en compatibilité du PLU avec le Scot des rives du Rhône sur le volet commerce urbaine est sans impact sur la consommation d'espace.
- L'élargissement de l'autorisation d'édifier des constructions à vocation sociale dans la zone UL est également sans impact sur la consommation d'espace, car elle n'augmente pas les possibilités de construire dans cette zone.
- La modification de la localisation de la zone A dans le secteur Vernat est également sans impact sur la consommation d'espace puisqu'il s'agit d'un « échange » de parcelle d'une surface quasi équivalente.

## **6.2 LA RESSOURCE EN EAU**

Bien que la commune de Chavanay ne soit pas classée en Zone Vulnérable à la pollution par les Nitrates d'origine agricole par arrêtés préfectoraux n°21-325 et n°21-329 du 23 juillet 2021 et n°21-230 et n°21-231 du 30 août 2021, elle est cependant située en « zone sensible à l'eutrophisation » au titre de la directive « Eaux Résiduaires Urbaines » pour le paramètre « phosphore », qui nécessite alors un traitement plus rigoureux que sur le reste du territoire national. La protection des espaces naturels est un enjeu essentiel à la protection des cours d'eau et des nappes souterraines.

La commune est concernée par le SDAGE Rhône Méditerranée 2022-2027 et se situe dans le périmètre du Contrat de milieux « Gier » porté par le Syndicat Intercommunal du Gier Rhodanien, signé le 01/10/2013 et qui s'est achevé en 2020. Chavanay fait partie du Syndicat des Trois Rivières qui regroupe les communes des bassins versants de la Cance, de la Deûme, du Torrenson et, depuis 2011, des petits affluents directs du Rhône (Valencize, Batalon...).

La Communauté de Communes du Pilat Rhodanien assure la compétence « eau potable ». La délégation est assurée par la SAUR. L'eau est produite via les 8 puits de captage dans la plaine alluviale du Rhône et par des sources du Pilat.

La commune dispose de 4 puits de captage sur son territoire (Grand Val, Petite Gorge 1, Nord Petite Gorge, Sud Roche de l'Ile) mais celle-ci est concernée par les périmètres de protection de 8 puits au total (captages extérieurs : Jassoux 1 et 2, Champacalot, Charreton), qui couvrent plus des deux tiers de la plaine alluviale située sur Chavanay. Les captages et leur périmètre, déclarés d'utilité publique, sont protégés par une servitude d'utilité publique.

## L'alimentation en eau potable sur la Communauté de Communes du Pilat Rhodanien



Le PLU en vigueur assure la préservation de la ressource en eau, notamment par l'identification sur le plan de zonage des périmètres de protection autour des différents puits de captage. Le règlement écrit renvoie aux arrêtés préfectoraux de déclaration d'utilité publique.

Le rapport de présentation du PLU en vigueur précise que les 8 puits de la « Plaine du Canton de Pélussin – nappe du Rhône » sont définis comme « captages prioritaires » par le SDAGE Rhône-Méditerranée-Corse pour l'enjeu « pesticides » (disposition E5-02). Ce classement implique la mise en place dès 2015 d'un plan d'actions de lutte contre les pollutions diffuses à l'échelle de leur bassin d'alimentation.

La commune de Chavanay est essentiellement alimentée par deux puits de captages : Nord Petite Gorge et Sud Roche de l'Île. Le PLU en vigueur indique que la ressource en eau potable prélevée par ces deux puits est largement suffisante pour assurer un apport de population à Chavanay ainsi que sur le territoire alimenté par cette ressource. En effet, le prélèvement effectif des deux puits est environ de l'ordre de 9 à 10% du volume prélevé autorisé par l'arrêté préfectoral. De plus, il existe des interconnexions entre les différents puits du territoire pour palier à un éventuel problème de ressource.

Enfin, un nouveau puits de captage au Grand Val va être mis en service en 2024 pour améliorer la capacité de la ressource à alimenter le territoire en eau potable.

Concernant l'assainissement des eaux usées, la commune de Chavanay est équipée de 4 systèmes d'assainissement :

- Le Bourg, dont les effluents sont collectés par le réseau de transfert du Syndicat Rhône-Gier jusqu'à la station d'épuration de Saint-Alban-du-Rhône (capacité nominale de 16 000 EH ; charge maximale en entrée de 15 510 EH en 2022) ;
- Le Triolet, dont les effluents sont traités par un filtre à sable (capacité nominale et charge maximale en entrée de 30 EH en 2022) ;
- Le Grand Embuent, dont les effluents sont traités par un lit bactérien (capacité nominale de 300 EH ; charge maximale en entrée de 68 EH en 2022) ;
- Ribaudy, dont les effluents sont acheminés au droit d'un lagunage (capacité nominale et charge maximale en entrée de 50 EH en 2022).

La station d'épuration de Saint-Alban du Rhône a été dimensionnée pour traiter les effluents de la population projetée par le PLU de Chavanay. Les cinquante logements prévus sur la zone du Chirat seront raccordés à cette station.

- La modification n°1 du PLU de Chavanay qui va engendrer la création d'une cinquantaine de logements va générer des prélèvements d'eau potable et des rejets. La modification du PLU prend en compte les enjeux de la préservation de la ressource en eau. Aucune des modifications n'est de nature à remettre en cause la préservation des cours d'eau (protection du vallon de la Valencize), ni de la ressource en eau. La capacité de la ressource est suffisante pour alimenter le secteur du Chirat où une cinquantaine de logements sont prévus.

## **6.3 LES MILIEUX SENSIBLES DU TERRITOIRE**

### **6.3.1 Le PLU en vigueur**

Dans le cadre de l'élaboration du PLU de Chavanay approuvé le 20 février 2019, l'état initial de l'environnement a été réalisé par le bureau d'études Césame Environnement (Cf. rapport de présentation du PLU en vigueur). Le PLU a fait l'objet d'une évaluation environnementale.

La commune de Chavanay est concernée par un site Natura 2000, Site d'Intérêt Communautaire (SIC) désigné au titre de la Directive Habitats : les « Vallons et combes du Pilat rhodanien ». L'île de la Platière, située à 1 kilomètre de Chavanay est également concerné par un zonage Natura 2000 (Zone de Protection Sociale (ZPS) « Ile de la Platière » et un (SIC) « Milieux aquatiques et alluviaux de l'île de la Platière »).

Le SIC « Vallons et combes du Pilat rhodanien » comprend 10 vallons sur 14 communes du canton de Pélussin. 4 vallons sont situés sur la commune de Chavanay couvrant 138,2 hectares, soit 11 % du SIC :

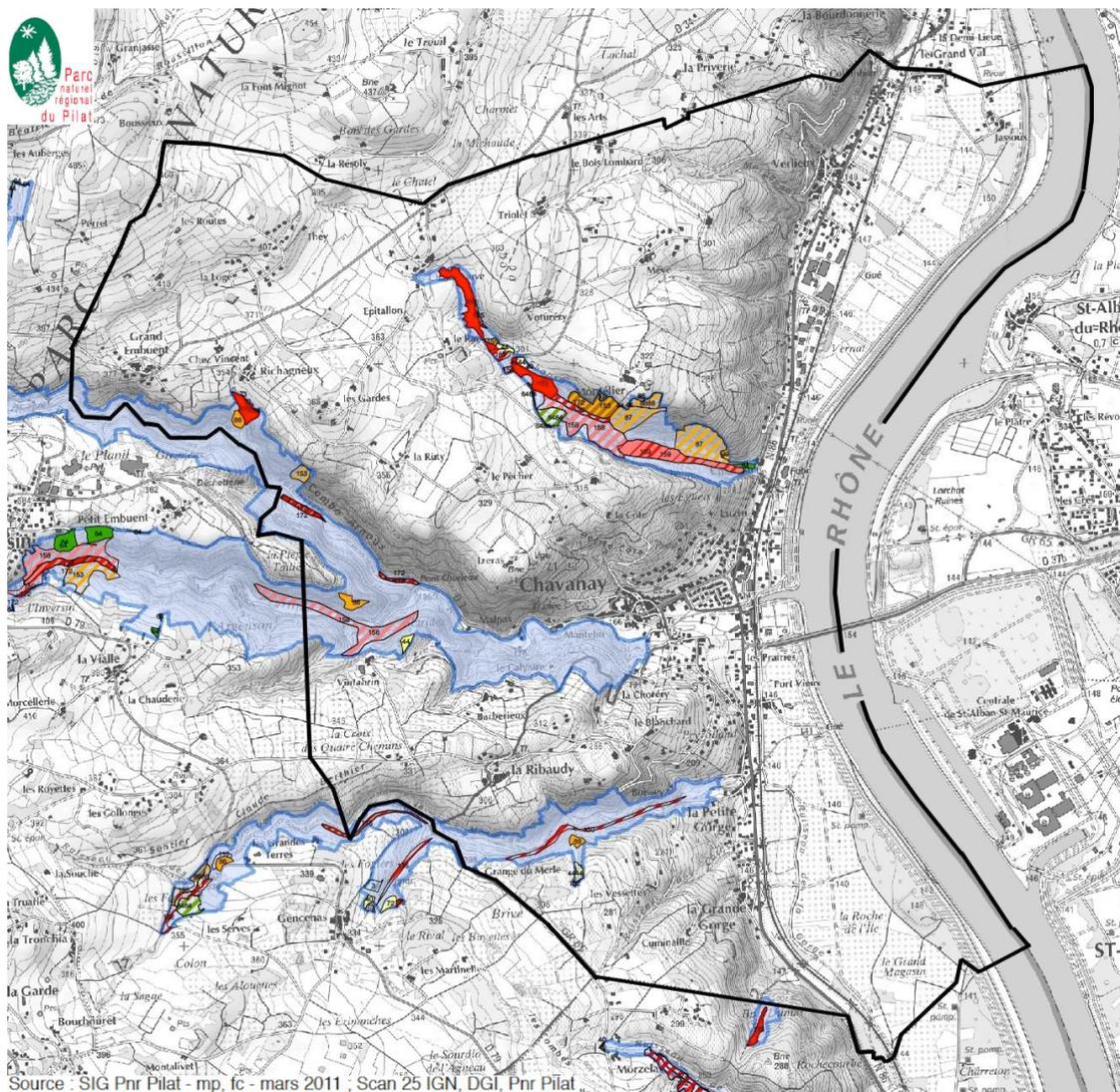
- le Chanson,
- la Valencize et le Régrillon,
- le Mornieux et Ruisseau de Collonges,
- le Ruisseau du Bois Dumas.

D'après le DOCOB, document d'objectif du site, 15 habitats d'intérêt communautaire (inscrits à l'annexe 1 de la Directive « Habitats Faune Flore ») ont été recensés. Ces habitats couvrent environ 23 hectares de Chavanay :

#### Habitats d'intérêt communautaire

Code	Habitat d'intérêt communautaire	% de surface du site	Présence sur Chavanay
<b>Habitats forestiers</b>			
91E0	Forêts alluviales à Aulne glutineux et Frêne commun	0,3 % (3,39 ha)	Oui (0,29 ha)
9120	Hêtraies acidiphiles atlantiques à sous-bois à Ilex et parfois à taxus	8,0 % (97,19 ha)	Non
9130	Hêtraies du Asperulo-Fagetum	6,6 % (79,52 ha)	Non
9160	Chênaies pédonculées ou chênaies-charmaies	10,2 % (123,12 ha)	Oui (8,33 ha)
9180	Forêts de pente, éboulis ou ravin	2,4 % (29,43 ha)	Oui (5,71 ha)
<b>Habitats humides et aquatiques</b>			
3150	Lacs eutrophes naturels avec végétation du Magnopotamion ou de l'Hydrocharition	0,03 % (0,4 ha)	Non
3260	Rivières des étages planitaires avec végétation du Ranunculion fluitantis et du Callitriche-Batrachion	0,005 % (0,06 ha)	Non
6410	Prairie à Molinie	0,03 % (0,39 ha)	Non
6430	Mégaphorbiaies hygrophiles	0,5 % (6,46 ha)	Non
<b>Habitats agro-pastoraux</b>			
4030	Landes sèches européennes	2,3 % (28,43 ha)	Oui (6,24 ha)
6210	Pelouses sèches semi-naturelles à faciès d'embuissonnement (sites d'orchidées remarquables)	7,2 % (86,57 ha)	Oui (0,92 ha)
6510	Pelouse maigre de fauche	12,2 % (148 ha)	Oui (0,64 ha)
6520	Prairie de fauche de montagne	0,3 % (3,14 ha)	Non
<b>Habitats rocheux</b>			
8220	Pentes rocheuses siliceuses avec végétation chasmophytique	<0,01 % (9,23 m <sup>2</sup> )	Non
8230	Roches siliceuses avec végétation pionnière	0,4 % (5,25 ha)	Oui (1,05 ha)

Localisation des 7 types d'habitat d'intérêt communautaire présents sur la commune de Chavanay (légende des couleurs dans le tableau ci-dessus - associés en « mosaïque » ou en « complexe » (hachures sur la carte))



Source : Rapport de présentation du PLU en vigueur

De plus, 10 espèces animales d'intérêt communautaire (inscrites à l'annexe 2 de la Directive « Habitats ») ont justifié la désignation du site. 2 ont été recensées sur la commune de Chavanay et 2 sont très probablement présentes.

Code	Nom commun	Nom latin	État de conservation sur le site	Présence sur Chavanay
<b>Mammifères</b>				
1324	Grand Murin	<i>Myotis myotis</i>	A préciser	Potentielle
1323	Murin de Bechstein	<i>Myotis bechsteini</i>	A préciser	Potentielle
1321	Murin à oreilles échanquées	<i>Myotis emarginatus</i>	A préciser	Potentielle
1307	Petit Murin	<i>Myotis blythii</i>	A préciser	Potentielle
<b>Amphibiens</b>				
1193	Sonneur à ventre jaune	<i>Bombina variegata</i>	A préciser	Potentielle
<b>Crustacés</b>				
1092	Écrevisse à pattes blanches	<i>Austropotamobius pallipes</i>	Bon (mais population fragile)	Peu probable
<b>Insectes</b>				
1065	Damier de la Succise	<i>Eurodryas Aurinia aurinia</i>	A préciser	Avérée
1078	Écaille chinée	<i>Euplagia quadripunctaria</i>	Bon	Avérée
1083	Lucane cerf-volant	<i>Lucanus cervus</i>	Bon	Très probable
1088	Grand Capricorne	<i>Cerambyx cerdo</i>	Bon	Très probable

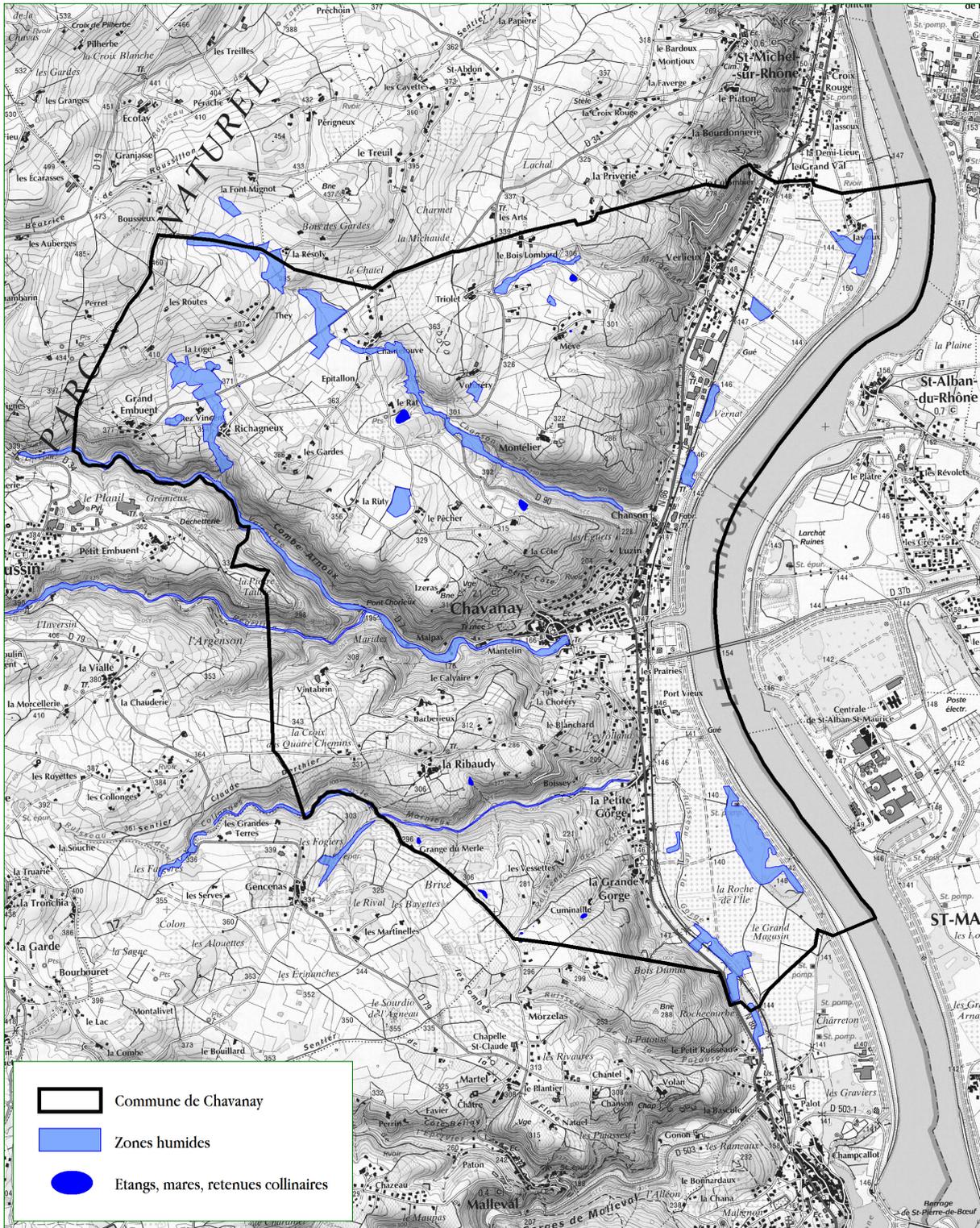
**Source : Rapport de présentation du PLU en vigueur**

La commune de Chavanay est également concernée par d'autres espaces naturels répertoriés :

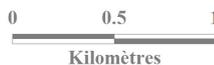
- 10 Sites d'Intérêt Patrimonial (SIP) et 1 Site Écologique Prioritaire (SEP) identifiés par le Parc Naturel Régional du Pilat
- Arrêté de protection de biotope de la « combe de Montélier »
- 7 ZNIEFF de type 1 : « Ravin du Colombier », « ravin du Berlandin », « ravin du Verlieu », « ravin de Morquenat », « vallons du Régrillon et de la Valencize », « Combe de Montélier », « Combe de la Petite-Gorge »
- 2 ZNIEFF de type 2 « Ensemble des vallons du Pilat rhodanien » et « Ensemble fonctionnel formé par le moyen-Rhône et ses annexes fluviales »
- Pelouses sèches dans les vallons
- Zones humides : prairies humides en fond de talweg, dans les ravins, dans la plaine alluviale



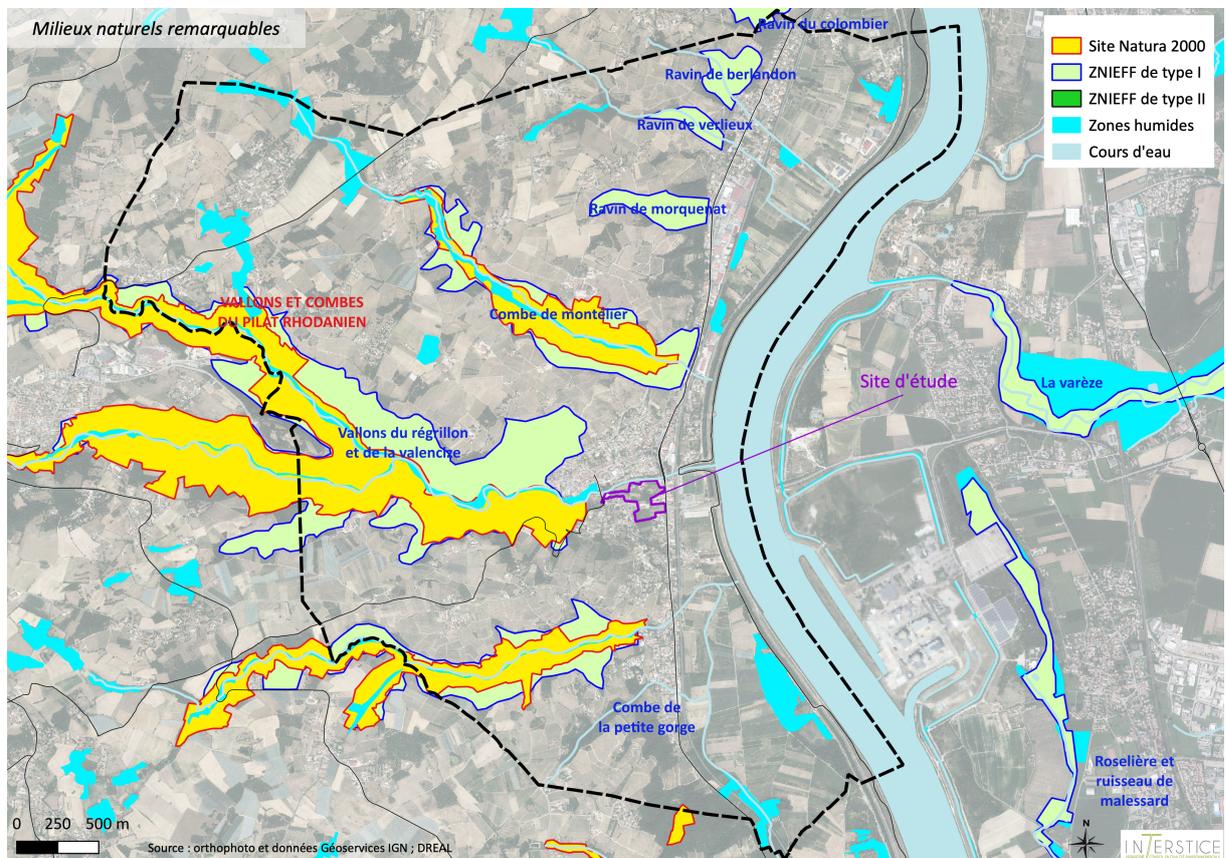
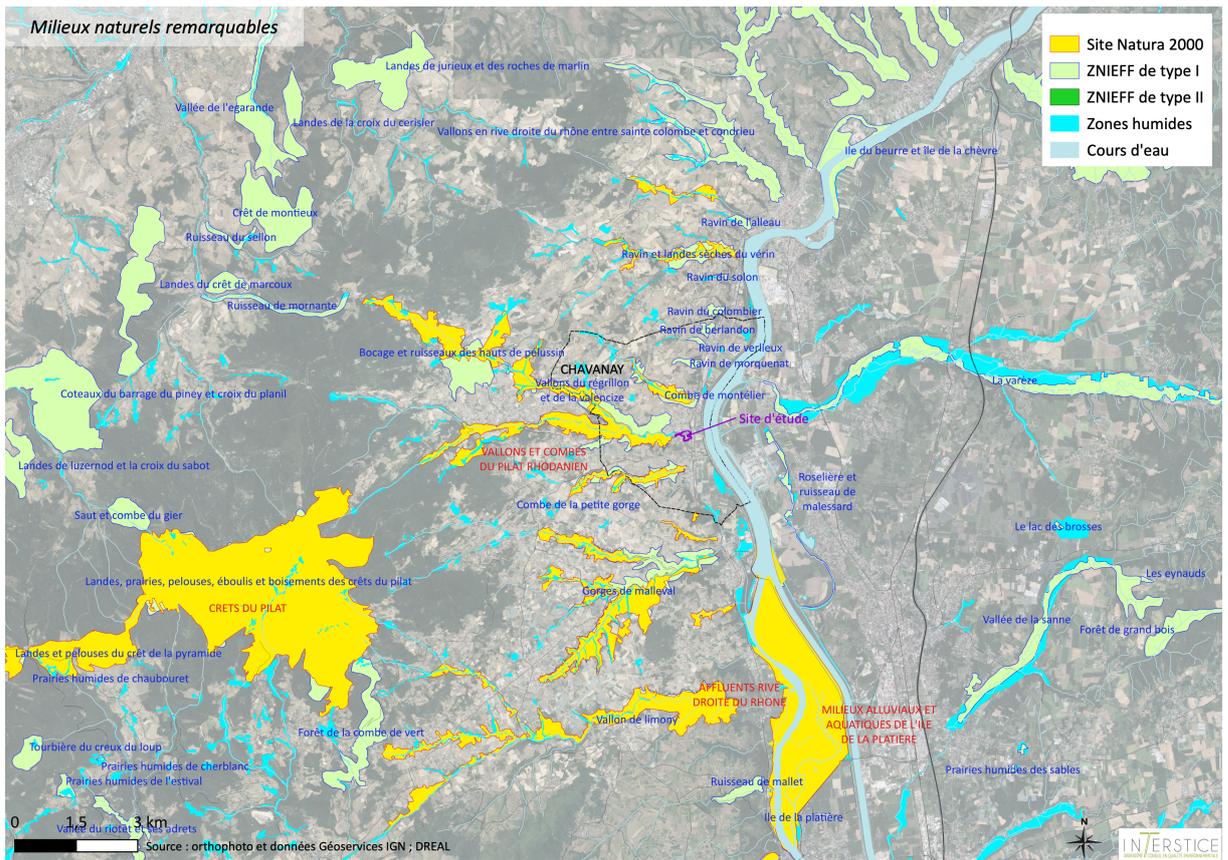
ZONES HUMIDES INVENTORIÉES



Fond : Scan25® - © IGN  
Données : CREN, Syndicat des Trois Rivières  
Référence : 1564 - 04/2014



Source : Rapport de présentation du PLU en vigueur



La protection des espaces naturels est un enjeu fort dans le PLU de Chavanay :

- Création de zones Nco, Aco, Av Nzh ou Azh totalement inconstructibles sur le site Natura 2000, les berges du Rhône, les corridors écologiques et les zones humides
- Classement en Espaces Boisés Classés des habitats boisés du Site Natura 2000

Lors de l'élaboration du PLU, le choix de développement du territoire s'est porté sur le secteur du Chirat et une expertise environnementale a été menée.

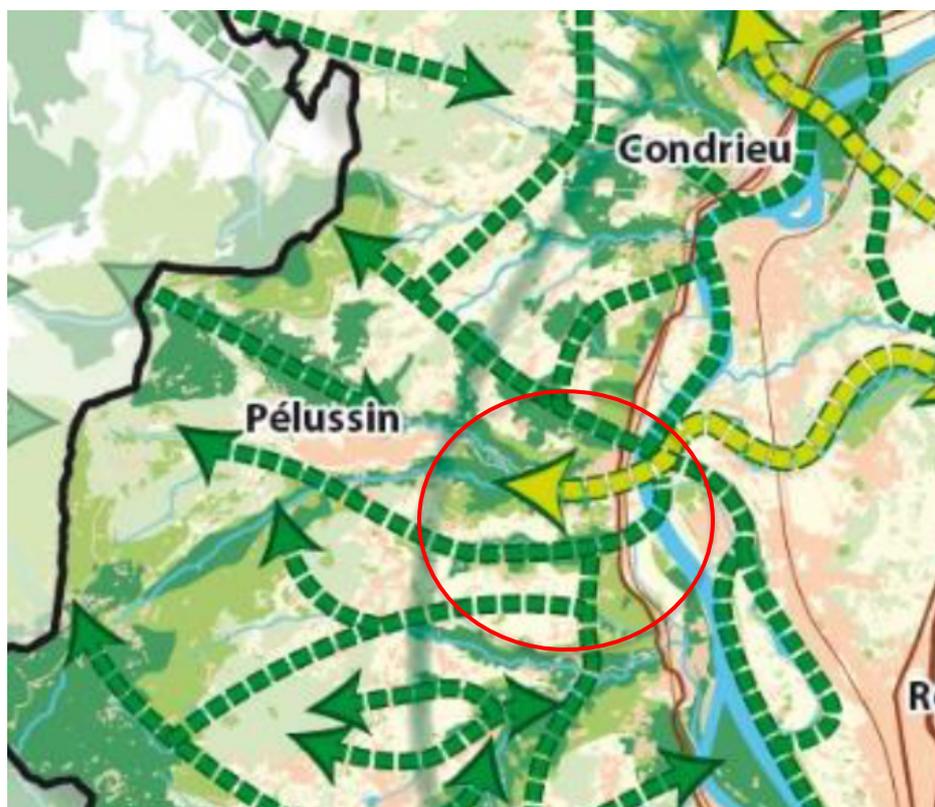
L'expertise montrait « qu'il s'agit d'une ancienne carrière et des terrains alentours, au sein de l'enveloppe urbaine existante à proximité du centre-bourg. Cette situation et le relief accidenté créé par les anciennes extractions de matériaux donnent lieu à une occupation du sol très variée où s'entremêlent jardins potagers, jardins enherbés, friches, prairies de fauche, pâtures (chevaux), ancienne plate-forme bétonnée, fourrés, ronciers, arbres fruitiers, terrain de pétanque... **L'intérêt écologique de cette zone est faible en dehors de la préservation d'une largeur suffisante du corridor de la Valencize au nord.** Des espèces envahissantes se développent par ailleurs dans les espaces rudéraux de ce secteur (Ailanthé glanduleux, Raisin d'Amérique, Renouée du Japon...). »

La visite de site menée en 2023 confirme cette analyse.

### 6.3.2 Les documents supra-communaux

Le SCoT des Rives du Rhône définit des orientations visant à garantir la protection sur le long terme des différents types d'espaces naturels présents sur son territoire.

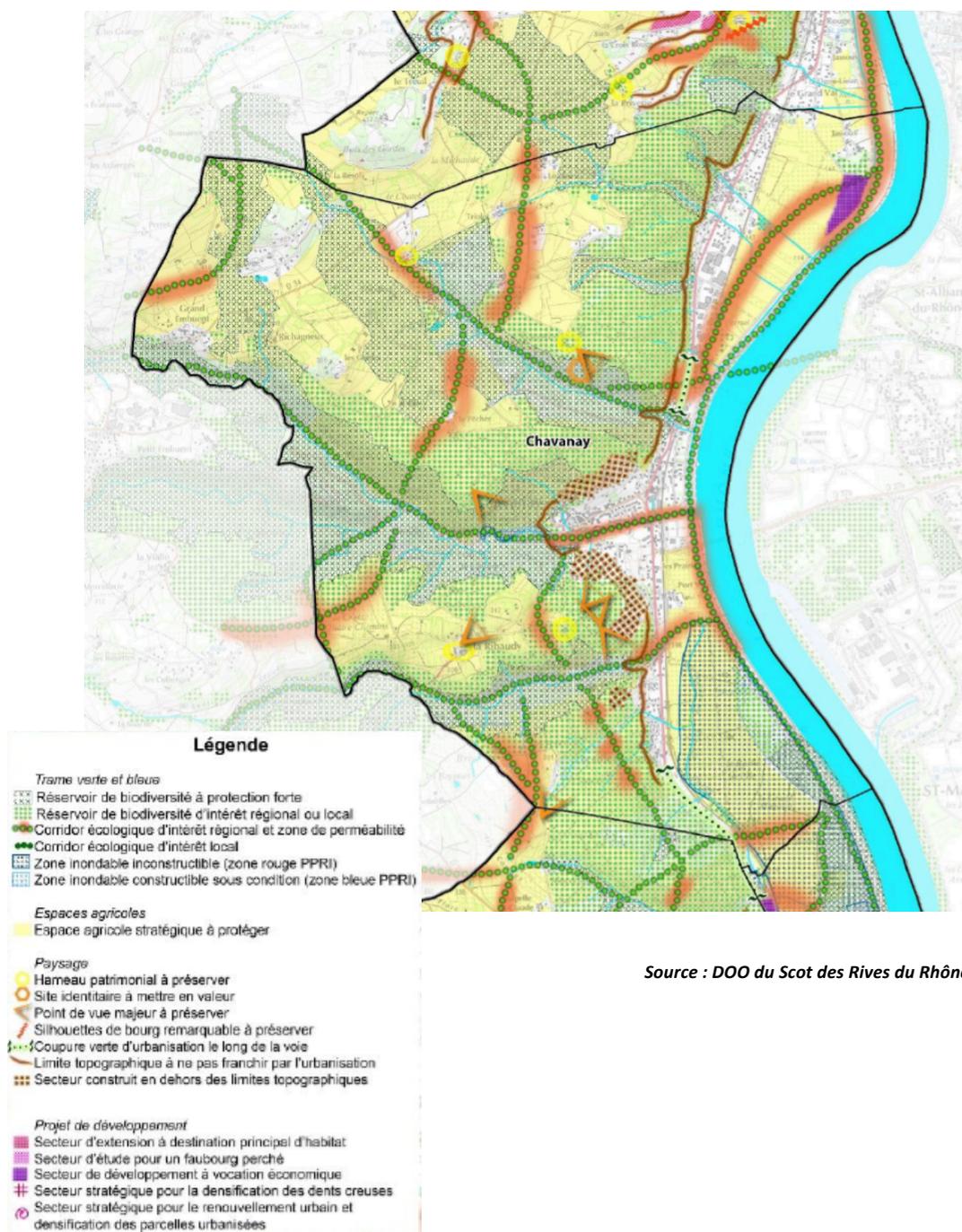
Sur la commune de Chavanay, il identifie deux corridors écologiques d'enjeu local au Nord et au Sud du bourg qui relient les boisements de la plaine à ceux du plateau de Pélussin et un corridor d'enjeu régional le long de la Valencize. Des réservoirs de biodiversité de protection forte et d'enjeu régional ou local sont également présents sur le territoire, le long de la Valencize, du Chanson et du Mornieux.



Réservoirs de biodiversité	Corridors écologiques	Autres espaces naturels
Protection forte	Enjeu régional	Boisements
Enjeu régional ou local	Enjeu local	Espaces agricoles perméables
		Coeurs verts

Chavanay est une commune de la Côtère Rhodanienne. A ce titre, elle est couverte par le périmètre d'étude du Plan Paysage et de l'ancien schéma de secteur du même nom. Le DOO du Scot des Rives du Rhône comporte des dispositions particulières et un Document Graphique spécifique « Zoom sur la Côtère Rhodanienne » qui identifie sur Chavanay de nombreux enjeux environnementaux : réservoirs de biodiversité à protection forte, réservoirs de biodiversité d'intérêt régional ou local, des corridors écologiques d'intérêt régional et des zones de perméabilité ainsi que des corridors d'intérêt local.

Zoom sur la côtère Rhodanienne



Source : DOO du Scot des Rives du Rhône

Des corridors écologiques ont également été définis précisément sur le territoire de Chavanay. Ils sont strictement inconstructibles.

*Zoom sur les corridors écologiques*

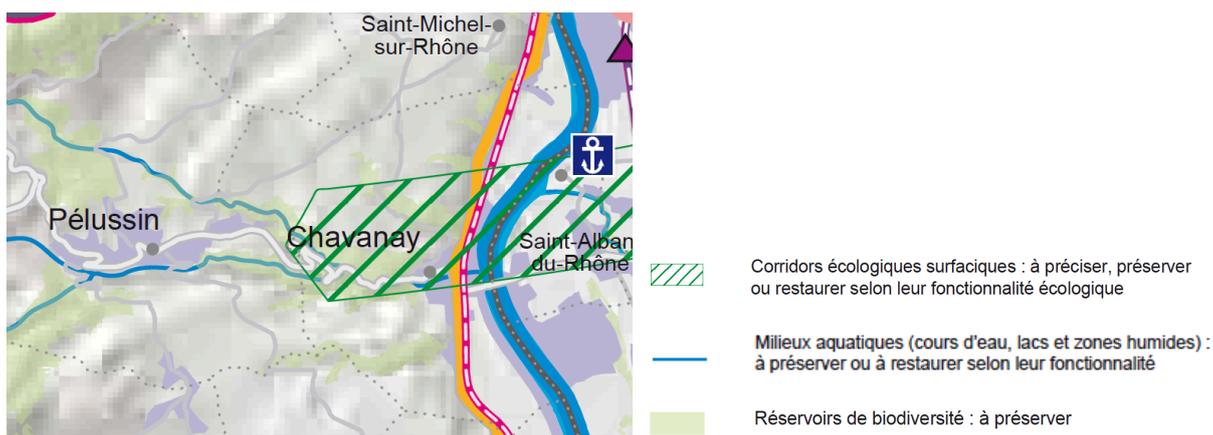


**Chavanay (La Valencize)**  
**Source : DOO du Scot des Rives du Rhône**



**Chavanay (Mornieux)**  
**Source : DOO du Scot des Rives du Rhône**

Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) de la Région Auvergne-Rhône-Alpes, approuvé le 10 avril 2020, a identifié sur la commune de Chavanay, un corridor écologique surfacique au centre du territoire, un enjeu de préservation des milieux aquatiques de la Valencize et du Régrillon et des réservoirs de biodiversité à préserver (autour des cours d'eau Valencize, Chanson et Mornieux).



Source : SRADET approuvé le 10 avril 2020

### 6.3.3 Les incidences du projet sur les milieux naturels sensibles

Les objets de la présente modification du PLU n'ont pas d'incidence sur la préservation des milieux écologiques du territoire :

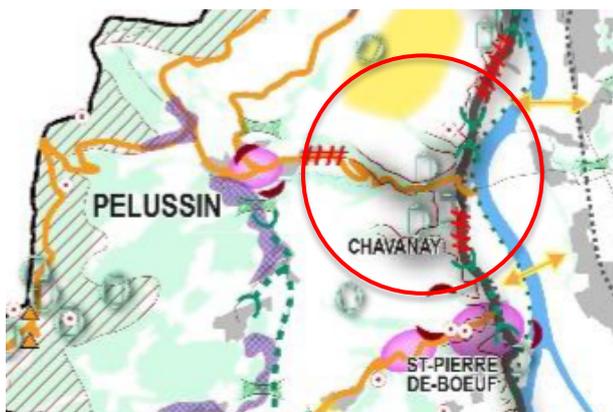
- Les secteurs de protection environnementale sont inchangés, tant en termes de zonage que de contenu réglementaire (dispositions écrites maintenues).
- Le projet sur le secteur du Chirat est proche du corridor écologique le long de la Valencize mais le préserve intégralement. Le projet urbain met en place des mesures favorables à l'infiltration des eaux en imposant de la pleine terre. Le projet prévoit aussi la préservation ou reconstitution des cordons boisés en ajoutant une protection au titre de l'article L151-23 sur le cordon boisé au nord de l'opération.
- Les modifications de règlement écrit et graphique sur le volet commercial (compatibilité avec le Scot) n'ont pas d'impact sur l'environnement. Aucune protection patrimoniale ou environnementale n'a été rectifiée.
- L'adaptation du règlement en zone UL pour autoriser l'implantation d'une crèche sur une parcelle communale n'a pas d'impact sur l'environnement : la parcelle est enclavée dans le tissu urbain (bâtiments de part et d'autre, aire de stationnement).
- Le déplacement d'une zone A au sein d'une zone As aura des répercussions puisque ceci permettra la réalisation d'un projet agricole. Toutefois, la modification du PLU n'augmente pas la consommation d'espace car ce secteur était déjà prévu au PLU en vigueur, la zone est seulement déplacée à surface égale.

Aucune de ces modifications n'est donc de nature à avoir des impacts significatifs sur l'environnement et à générer de nouvelles nuisances sur le territoire.

## 6.4 LES PAYSAGES ET LE PATRIMOINE

Le Scot des Rives du Rhône identifie sur la commune de Chavanay :

- Des poches visuelles à préserver : ces poches visuelles sont des espaces de respiration perceptibles depuis les grands axes de circulation mais aussi en tout point des côtières ou collines proches. Sur la commune de Chavanay, il s'agit des espaces agricoles situés en limite avec les communes de Chuyer et de Saint-Michel sur Rhône où la constructibilité doit être limitée au maximum
- Des routes en balcon à préserver : il s'agit de préserver les conditions de découverte des paysages depuis la route départementale n°7
- Des secteurs sensibles de la côtière Rhodanienne
- Des entrées de ville à faire évoluer (entrées ouest, nord et sud).



#### ELEMENTS A PRESERVER

-  fenêtres paysagères
-  fenêtres paysagères discontinues
-  poches visuelles
-  points de vue sur le grand paysage
-  co-visibilités rive droite/gauche du Rhône
-  coupures vertes
-  ensembles bâtis remarquables
-  silhouettes urbaines remarquables
-  cols à maintenir ouverts
-  ensemble paysager emblématique du Pilat
-  routes en balcon
-  respirations vertes entre villages
-  sites identitaires

#### TISSUS URBAINS A FAIRE EVOLUER

-  entrées de villes
-  côtières urbanisées peu denses

#### SECTEURS SENSIBLES

-  côtière Rhodanienne
-  PNR du Pilat

Carte des objectifs paysagers  
Source : DOO SCOT Rives du Rhône

Le Document Graphique spécifique « Zoom sur la Côtère Rhodanienne » identifie des éléments de paysage à préserver sur Chavanay (Cf. carte ci-dessus « Zoom sur la côtelère Rhodanienne ») :

- Des hameaux patrimoniaux à préserver : la Ribaudy, Blanchard, Chantelouve et Montéliér
- Des points de vue majeurs à préserver depuis les lieux-dits de Montéliér, d'Izèras, la Ribaudy, Peyrolland/Blanchard et les Vessettes
- Un site identitaire à mettre en valeur au lieu-dit Montéliér
- Des limites topographiques à ne pas franchir par l'urbanisation
- Des secteurs construits en dehors des limites topographiques
- Des coupures vertes d'urbanisation au Nord et au Sud du bourg le long de la RD1086

La commune n'est concernée par aucun espace ou bâtiment protégé de type périmètre de protection de monument historique, site patrimonial remarquable, zone de présomption archéologique... Néanmoins, le nord de la commune est très légèrement concerné par le périmètre de 500 mètres défini autour du bas relief encastré dans le mur de l'Hôtel Rolland, monument historique situé sur la commune de Saint-Alban du Rhône (périmètre délimité des abords à l'étude). Enfin, le PLU en vigueur identifie des éléments bâtis à protéger (constructions remarquables, corps de ferme, petit patrimoine) au titre l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et recensés sur le document graphique.

→ La modification n°1 du PLU de Chavanay n'est pas de nature à remettre en cause les enjeux identifiés ci-dessus.

La création d'une OAP sur le secteur du Chirat prend en compte tous les enjeux paysagers issus de la charte du Pilat et identifiés au-Scot. Les constructions nouvelles qui seront au maximum en R+1, n'émergeront pas significativement. Les constructions respecteront le règlement commun de la charte du Pilat et la nouvelle OAP. Les constructions seront d'une typologie variée, adaptée aux différentes ambiances identifiées à l'intérieur du site, afin d'éviter la monotonie d'une opération de 50 logements identiques. De plus, l'opération sera à grande majorité en VEFA ce qui permet de maîtriser l'aspect extérieur des constructions ; seuls 15% du programme soit 8 logements peuvent être aménagés sur des lots libres. Les espaces libres seront traités en pleine terre et plantés. Les entrées de site doivent faire l'objet d'un traitement qualitatif ainsi que la parcelle sur le plateau en face de l'entrée qui sera très perceptible depuis la RD1086.

Les autres modifications n'ont pas d'incidences sur l'environnement. L'étirement de la centralité vers le secteur Chanson permettra la mise en œuvre d'un projet (cave à vin, restaurant notamment) au sein d'un bâtiment repéré au titre du patrimoine et permettra de ce fait sa mise en valeur.

## 6.5 L'ACTIVITÉ AGRICOLE

Le caractère rural et agricole du territoire de Chavanay demeure très prégnant et l'activité agricole dominée par la viticulture reste un pilier de l'économie locale. L'agriculture représente environ la moitié de la surface communale.

38 exploitations sont recensées selon le Recensement agricole de 2020 (34 en 2015 selon le PLU en vigueur). La surface agricole utilisée des exploitants est de 484 hectares en 2020, contre 434 en 2010, soit une augmentation de 11,5 %.

Le projet communal défini au PLU en vigueur vise à assurer le devenir de l'activité agricole.

Dans le Scot des Rives du Rhône, sur le document graphique « Zoom sur la côtère Rhodanienne », de nombreux espaces agricoles de la commune de Chavanay se situent en secteurs à prédominance d'espaces agricoles stratégiques. Ces secteurs correspondent aux cœurs de la production agricole des Rives du Rhône. « *La préservation de ces espaces est à assurer de manière prioritaire afin de ne pas réduire le potentiel productif du territoire* ».

- La modification du PLU ne remet pas en cause la préservation des espaces agricoles. Elle n'a pas d'impact sur les terres agricoles. Les limites des zones agricoles sont inchangées.

Le secteur du Chirat, objet de la présente modification, était déjà inscrit au PLU en vigueur en zone à urbaniser fermée (zone AUb et AUbn). La zone AUb est désormais une zone ouverte à l'urbanisation et est couverte par une Orientation d'Aménagement et de Programmation qui encadre l'aménagement de ce secteur. Le périmètre a légèrement évolué mais ne remet pas en cause les espaces agricoles du territoire. Cette zone impacte essentiellement sur des espaces soit déjà artificialisés soit des espaces naturels ordinaires. Une seule parcelle (ancien verger) était encore déclarée à la PAC en 2022 en tant que surface agricole temporairement non exploitée.

Les autres points de la modification du PLU ne viennent pas remettre en cause la protection des espaces agricoles du territoire.

## 6.6 L'ÉNERGIE, L'AIR ET LE CLIMAT

La commune s'inscrit dans la démarche TEPOS du Parc Naturel Régional du Pilat. La commune n'est pas concernée par un PCAET. Les objectifs du TEPOS de Saint-Etienne Métropole – Pilat sont :

- Réduire de 50 % d'énergie d'ici 2050
- Augmenter de 70 % des besoins énergétiques couverts par une production locale en énergie renouvelable d'ici 2050

L'air est qualifié de moyen à Chavanay notamment avec la traversée de la commune par la RD1086 (de l'ordre de 19 000 véhicules jour).

L'ouverture à l'urbanisation de la zone AUb du Chirat va permettre la création d'une cinquantaine de logements, à proximité du centre bourg, et aura nécessairement un impact sur la consommation d'énergie et la qualité de l'air. Le projet d'aménagement encourage la mobilité douce avec la mise en œuvre de continuités piétonnes sur le site de projet, vers les quartiers environnants et dans le centre-bourg (inscription d'emplacements réservés). La place de la voiture est revue dans le projet et la voirie prévue non traversante encourage également les déplacements piétonniers dans le sens où elle ne facilite pas la connexion routière avec le centre village.

En outre de la pleine terre et une végétalisation des espaces libres seront exigées et participeront à réduire les émissions de gaz à effet de serre et réduire les îlots de chaleur urbaine. Le règlement introduit en article 13 un coefficient de biotope fixé à 50% pour les lots privatifs et 45% pour l'ensemble des espaces communs de l'opération.

Concernant l'énergie, l'OAP rappelle que les constructions neuves respecteront l'application de la RE2020.

La modification du PLU n'est pas de nature à générer de nouvelles incidences significatives sur l'énergie, l'air et le climat.

## 6.7 LA PRÉSENCE DE RISQUES ET DE NUISANCES

La commune de Chavanay est concernée par des risques naturels et technologiques.

Elle est dotée d'un Plan **de Prévention des Risques Naturels de type inondation (PPRNpi)** approuvé par arrêté préfectoral du 29 octobre 1997. Ce PPRN vaut servitude d'utilité publique et est annexé au PLU. La zone inondable rouge (inconstructible) du PPRNpi a été reportée sur le document graphique « Autres prescriptions ». Elle est située en totalité en zone agricole ou naturelle. La zone bleue (constructible sous conditions) du PPRNpi est située en zones A, Nco et UL.

Cette SUP a été complétée par un porter à connaissance d'une nouvelle carte des aléas plus restrictive et tenant compte de la crue centennale.

- L'ouverture à l'urbanisation de la zone du Chirat prend en compte ces nouveaux éléments. Le projet défini compose avec ces nouveaux éléments relatifs au risque en prévoyant aucune construction dans ces secteurs.
- La parcelle communale qui pourrait accueillir une structure petite enfance en zone UL se situe en zone bleue du PPRNpi. L'implantation d'un tel équipement est autorisée par le règlement de la zone bleue mais des prescriptions devront être respectées (coefficient d'emprise au sol inférieur à 0,30, niveau du premier plancher utilisable situé au-dessus de la cote de référence...)

La commune est également concernée par un **risque de feu de forêt**. Selon l'« étude du risque incendie sur 35 communes du département de la Loire » (massif du Pilat) menée en 2008 par l'Office National des Forêts, la commune de Chavanay n'a pas été classée comme « zone sensible » au risque feu de forêts. Toutefois, il est précisé qu'elle comporte des zones à aléa plus fort correspondant aux vallons rhodaniens (végétation de chênes pubescents).

La modification n°1 du PLU de Chavanay n'aggrave pas le risque de feu de forêts. L'objectif du PLU « éviter la dispersion de zones constructibles pour limiter le risque de feu de forêt » est maintenu : implantation d'une crèche communale au cœur du bourg et aménagement du secteur du Chirat prévu par le PLU en vigueur.

Chavanay est concernée par un risque **de mouvements de terrain** principalement en aval direct des parcelles viticoles. La présente modification du PLU permet des constructions au sein de l'enveloppe urbaine existante. Les protections mises en œuvre par le PLU en vigueur pour limiter les départs de terre en provenance des coteaux sont inchangées (EBC sur les boisements de talwegs en aval des parcelles viticoles).

La commune est également concernée par plusieurs autres risques :

- Un **risque nucléaire avec la présence du Centre Nucléaire de Production d'Électricité (CNPE)** de Saint-Alban – Saint-Maurice situé dans un rayon de 2 kilomètres.  
Le secteur du Chirat se situe dans le rayon de 2 kilomètres. Le règlement de la zone AUbn prend en compte des prescriptions de l'Autorité de Sureté Nucléaire.  
Le projet de crèche en zone UL se situe en dehors du périmètre des 2 kilomètres.
- Un **risque sismique modéré** sur l'ensemble du territoire. Les règles à appliquer doivent respecter le code de l'habitation et de la construction.
- Un **aléa faible de retrait-gonflement d'argile**

La commune est couverte par le **Plan de Prévention des Risques Technologiques** de Saint-Clair du Rhône (PPRT) approuvé en juillet 2018. Les prescriptions relatives aux risques sont respectées.

Le site « Géorisques » recense sur le territoire de Chavanay un **risque de pollution des sols** dû à :

- 1 secteur d'information sur les sols (SSP0000409) : sous le parking situé à Verlieu, entre la RD1086 et le chemin Vieux.

- 1 site pollué ou potentiellement pollué
- 24 anciens sites industriels ou activités de service sur la commune : garages, station-service, fabrique de papiers, dépôt d'ordures ménagères... La commune n'est concernée par aucun site ou sol pollué répertorié dans la base de données nationales BASOL.

Les objets de la présente modification ne se situent pas sur des secteurs de sites pollués ou potentiellement pollués.

Trois **installations classées pour la protection de l'environnement** sont recensées sur le territoire. Il s'agit de l'établissement BAROU Équipements (ZI de Verlieu), SARL Christophe Pichon (Lieu-dit Le Grand Val) et SEMAP (avenue du Rhône). La modification ne concerne pas les ICPE et aucun des objets de la modification ne se situe à proximité d'une ICPE.

Sont également recensés des **enjeux sanitaires**

- Un **risque radon important** sur l'ensemble du territoire. Même si le PLU n'a pas vocation à traiter cette problématique, des recommandations sont indiquées dans l'OAP pour prendre en compte ce risque sanitaire bien que ne relevant pas du code de l'urbanisme.
- Un risque lié à la **prolifération du moustique tigre** : En application des articles L100-2-4° et 5° et R153-3 du code de l'urbanisme, l'OAP intègre des dispositions qui encadrent les constructions et permettent de limiter la prolifération en évitant les gîtes larvaires.

La RD1086 et la voie ferrée représentent une **source de nuisance sonore** non négligeable sur la commune. Elles sont d'ailleurs concernées respectivement par l'arrêté de classement sonore n°DT23-0349 du 02 mai 2023 et DT14-980 du 24 novembre 2014. Les mesures d'isolement acoustique seront respectées lors de l'aménagement des projets de construction situés dans les secteurs affectés par le bruit de la RD1086 et de la voie ferrée.

## **6.8 CONCLUSION**

L'ensemble des points évoqués ci-dessus justifient que le projet de modification n°1 du PLU de Chavanay a des impacts très limités sur l'environnement et ne nécessite pas la réalisation d'une évaluation environnementale plus renforcée.



## 7. LES TABLEAUX DE SURFACES DES ZONES

<i>PLU 2019</i>		<i>MODIFICATION N°1 DU PLU EN 2024</i>		<b>Évolution en ha</b>
<b>Zones</b>	<b>Surfaces (ha)</b>	<b>Zones</b>	<b>Surfaces (ha)</b>	
UA	5,60	UA	5,60	0,0
UB	26,75	UB	29,25	2,5
UC	66,71	UC	64,23	-2,5
Ui	18,10	UI	18,10	0
UL	7,60	UL	7,60	0
<b>Total</b>	<b>124,76</b>		<b>124,78</b>	<b>0,0</b>
AUa	1,50	AUa	1,50	0,0
AUb	4,50	AUb	3,73	-0,8
<b>Total</b>	<b>6,00</b>		<b>5,23</b>	<b>-0,8</b>
A et An	339,30	A et An	339,32	0,0
Aco	166,50	Aco	166,49	0,0
Ae	6,20	Ae	6,20	0
Ah	0,13	Ah	0,13	0
Ap	7,90	Ap	7,90	0
As	66,02	As	66,00	0,0
Av	333,00	Av	333,00	0
Azh	23,00	Azh	23,00	0
<b>Total</b>	<b>942,05</b>		<b>942,04</b>	<b>0,0</b>
N	1,40	N	2,30	0,9
Nco	269,16	Nco	269,16	0,0
Ncob	30,51	Ncob	30,51	0,0
Nzh	36,67	Nzh	36,67	0,0
Nf	101,20	Nf	101,19	0
Nt	1,97	Nt	1,97	0
Nh	0,29	Nh	0,29	0
<b>Total</b>	<b>441,20</b>		<b>442,09</b>	<b>0,9</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>1514</b>		<b>1514</b>	<b>0</b>

La modification n°1 du PLU a fait évoluer légèrement les surfaces du zonage sur deux points :

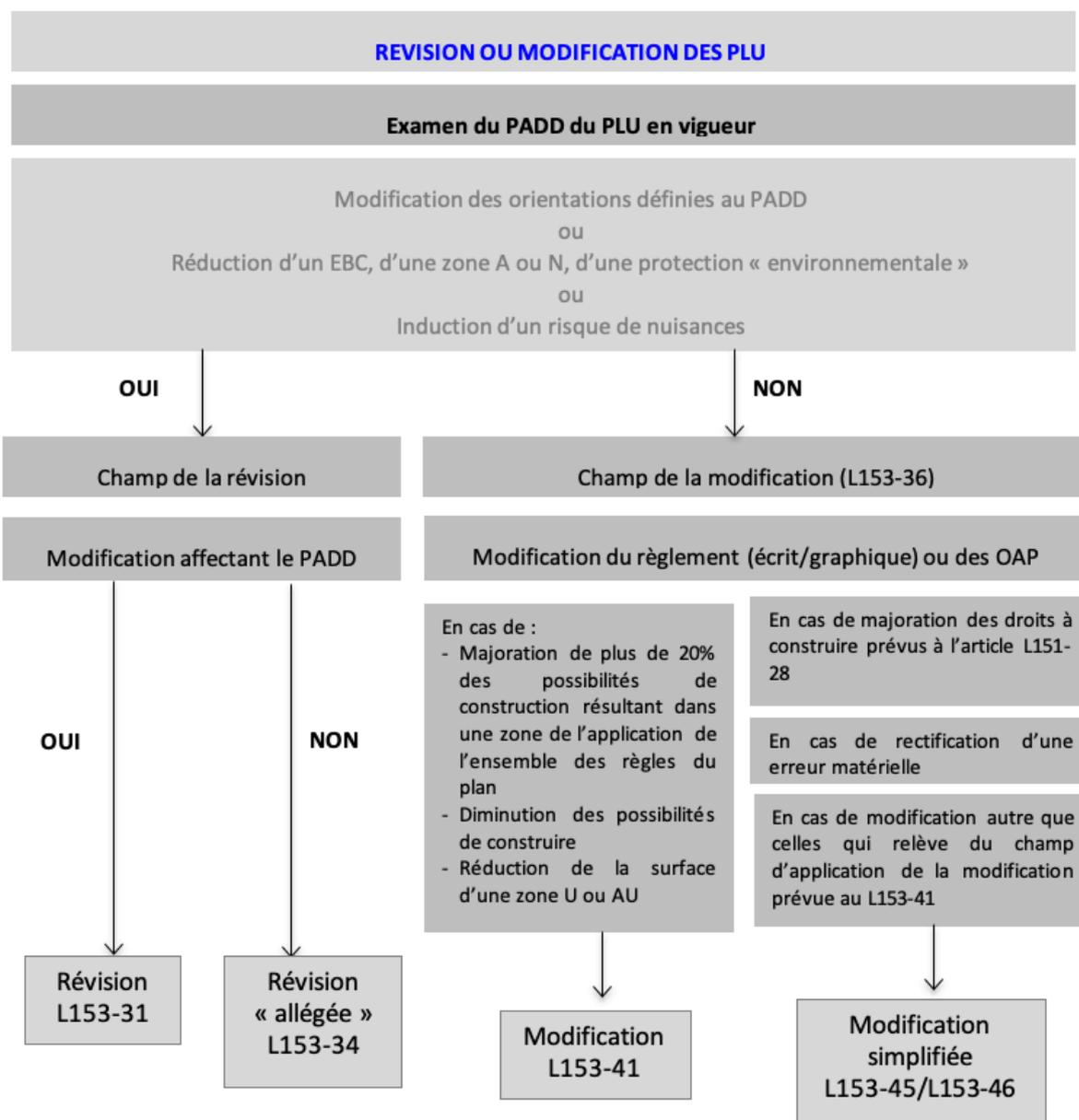
- Extension de la zone UB sur des secteurs classés en zone UC afin d'étendre la centralité urbaine
- Extension de la zone N sur la zone AUb / AUbn dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation du secteur de Chirat.



## 8. JUSTIFICATIONS DU CHOIX DE LA PROCÉDURE

Les modifications apportées au PLU de Chavanay par la modification n°1 respectent le champ d'application de cette procédure.

Le schéma ci-dessous présente les différentes procédures d'évolution d'un PLU :



La modification du PLU de Chavanay s'inscrit bien dans une procédure de **modification encadrée par l'article L153-41 du code de l'urbanisme**. En effet, les rectifications projetées :

- **ne changent pas les orientations générales définies par le PADD du PLU en vigueur**. Au contraire même, elles permettent de les mettre en œuvre et en particulier :
  - o L'orientation I : « *Maîtriser l'urbanisation de Chavanay dans l'espace et dans le temps* »
  - o L'orientation IV : « *Soutenir et pérenniser les activités économiques et agricoles* »
  
- **ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière**  
=> Les modifications énoncées dans la présente notice ne sont pas de nature à réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière.
  
- **ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels**  
=> Le projet de modification n°1 ne réduit pas de protection.
  
- **ne comportent pas une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance**
  
- **n'entraînent pas une diminution des possibilités de construire**
  
- **permettent l'ouverture à l'urbanisation d'une zone : ouverture à l'urbanisation du secteur du Chirat classé en zone AUb et AUbn**
  
- **ne majorent pas de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan.**

Cette procédure relève d'une modification de droit commun. Elle est en conséquence soumise à enquête publique pendant une durée de 15 jours minimum en l'absence d'évaluation environnementale. Dans le cadre des procédures de modification, aucune concertation préalable n'est exigée.