DEPARTEMENT DE LA LOIRE

COMMUNE DE *CHAVANAY*

Plan Local d'Urbanisme

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

ATELIER D'URBANISME ET D'ARCHITECTURE

CELINE GRIEU

Pièce n°	Projet arrêté	Document soumis à enquête publique	Approbation
02	28/02/2018	Du 22/10/2018 au 22/11/2018	20/02/2019

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable a pour fonction exclusive de présenter le projet communal pour les années à venir. C'est un document simple, accessible à tous les citoyens qui permet un débat clair au Conseil Municipal.

La démarche d'élaboration d'un projet communal avant la définition des règles techniques est une garantie de qualité.

Il est la « clef de voûte » du PLU.

Rappel : le contexte règlementaire et communal

La Charte du Parc du Pilat

Le PLU doit répondre aux objectifs de développement de la charte du PNR du Pilat :

- Une gestion maîtrisée des espaces et des ressources
- Des modes de vie plus sobres et plus solidaires
- Des modes de production durable en lien avec la consommation locale

Le SCoT des Rives-du-Rhône

La commune de Chavanay est classée par le SCoT comme un bourg-centre, c'est-à-dire une commune reconnue pour son potentiel de rayonnement en services et commerces de proximité. Il s'agit du 3ème échelon de hiérarchie urbaine sur une échelle de 4.

Concernant la production de logements, les objectifs sont les suivants :

- Produire 5,5 logt/an/1000 hab d'après la population estimée à l'arrêt du PLU, soit 155 logements pour les 10 prochaines années
- Respecter une densité brute moyenne de 30 logt/ha (espace public compris)
- Parvenir à 15% de logements abordables au minimum sur la production nouvelle. Les logements abordables dits de « bonne pratique » produits qui dépasseraient l'objectif des 15% ne sont pas comptabilisés dans l'enveloppe de logements octroyée par le SCoT.

Le PLH de la Communauté de Communes du Pilat Rhodanien

Les orientations du programme :

- Participer activement au développement qualitatif et durable de la Communauté de Communes du Pilat Rhodanien
- Apporter une réponse adaptée aux besoins spécifiques de logements avec une volonté de solidarité
- Rechercher de nouveaux équilibres en diversifiant et en rééquilibrant l'offre de logements
- Réussir le PLH par la mise en place d'un dispositif opérationnel de suivi-animation-évaluation-observation de la politique locale de l'habitat

La commune de Chavanay a pour objectif de réaliser **88 logements au maximum** en 6 ans, dont **13 logements abordables au minimum** et respecter une densité de **30 logements/ha**

Les grandes caractéristiques de l'identité communale

Les principales caractéristiques qui conditionnent le projet d'aménagement et de développement durables de Chavanay sont les suivantes:

- **Une croissance démographique soutenue** depuis les années 1970 avec un taux de variation annuel moyen de +1,5% entre 1975 et 2014
- **Un parc immobilier en marche de diversification** avec la construction de logements collectifs lors de la dernière décennie mais qui reste largement tourné vers l'individuel. Toutefois, on note un parc peu développé avec 7,4% de logements locatifs sociaux.
- **Une activité agricole dominée par la viticulture.**
- **Des ressources environnementales riches**
- **Un patrimoine bâti, paysager et naturel indéniable** mais **fragilisé par les extensions urbaines** en rupture avec la structure et les formes du bourg
- Un **bon niveau d'équipements et de commerces** regroupés dans le bourg

Chavanay, comme l'ensemble des communes de la Communauté de Communes du Pilat Rhodanien, bénéficie d'une position attractive à proximité des trois départements du Rhône, de l'Isère et de l'Ardèche.

La commune « scindée » en deux parties avec des logiques urbaines et économiques distinctes mais complémentaires a développé deux identités :

- le couloir Rhodanien aux abords de la RD 1086 avec une urbanisation linéaire composé de polarités accueillant habitat et activités. Les contraintes topographiques et de réseaux auxquelles la commune est soumise ont généré peu à peu un phénomène d'étalement urbain propre à l'ensemble du couloir Rhodanien.

- le plateau et les vallées à l'identité rurale encore affirmée bénéficient d'un cadre de vie attractif lié à l'appartenance au massif du Pilat.

Aujourd'hui, la pression foncière de plus en plus forte a généré la construction d'un habitat individuel dominant venant contrarier son identité de village rural et les caractéristiques des hameaux.

L'orientation générale du PADD

S'appuyer sur les qualités urbaine, patrimoniale et environnementale du territoire ainsi que ses potentialités économiques pour favoriser un développement durable et équilibré de la commune

L'équilibre entre le développement de l'habitat, la mixité des fonctions urbaines et la mixité sociale, la préservation de l'environnement et du cadre de vie est au cœur du projet d'aménagement de la commune de Chavanay. Cette orientation dégage plusieurs thématiques développées dans le présent PADD :

I. Maîtriser l'urbanisation de Chavanay dans l'espace et dans le temps

II. Préserver le cadre de vie et l'identité paysagère et patrimoniale du territoire

III. Assurer le bon fonctionnement des milieux naturels, la préservation de la biodiversité et la protection de la population contre les risques

IV. Soutenir et pérenniser les activités économiques et agricoles

Le projet de PLU doit permettre de promouvoir un développement axé sur la maîtrise de la consommation foncière, mais aussi des déplacements et de la dépense énergétique.

Il s'inscrit dans la recherche d'un équilibre entre le développement urbain maîtrisé et la protection des espaces naturels et agricoles, notamment par une limitation de la surconsommation foncière.

Il recherche par ailleurs l'adéquation entre le développement et la capacité des équipements de la commune ainsi qu'à c**ontenir la consommation foncière** et adapter les capacités de développement aux besoins de la commune en l'affirmant comme une commune « Bourg centre ».

La mise en œuvre de cette orientation passe par :

- la densification des espaces disponibles inscrits dans l'enveloppe urbaine ;
- Des opérations de renouvellement urbain sur des tissus urbains centraux. Il s'agit aussi de s'appuyer sur ces opérations pour réorganiser le village dans un fonctionnement qualitatif ;
- La maîtrise des espaces de développement en extension urbaine ;
- La restriction des urbanisations périphériques non contrôlées.

Maitriser et organiser les déplacements. Il s'agit de rapprocher les quartiers d'habitat existants et à venir des pôles de vie et des équipements pour favoriser les déplacements piétons et cyclistes. Cet objectif passe aussi par la mise en place d'un plan de circulation cohérent au regard du développement de l'urbanisation.

Promouvoir un développement intégrant la facture énergétique est un enjeu majeur qui consiste à mettre en place un habitat plus économe en influant sur des formes plus compactes afin de favoriser les performances énergétiques.

I. Adapter le développement de la commune à ses réels besoins et maîtriser l'urbanisation

Objectif 1. Maîtriser le développement résidentiel et démographique de la commune

La commune de Chavanay connait une croissance démographique et résidentielle relativement élevée depuis les années 1970. En effet, le solde naturel en constante hausse ainsi que le solde migratoire positif ont engendré une hausse conséquente de la population (près de 1200 habitants supplémentaires entre 1975 et 2014).
Cette hausse de la population s'est traduite par une importante construction de logements. Selon les données SIT@DEL2, plus de 500 logements ont été commencés entre 1990 et 2017.

Les élus ont fait le choix de ***maitriser quantitativement la production de logements*** afin, d'une part, d'adapter la dynamique résidentielle en fonction des besoins de la commune et, d'autre part, de répondre aux prescriptions du SCoT des Rives du Rhône. Le projet communal est alors calibré pour accueillir environ 200 logements et 380 habitants supplémentaires dans les 12 prochaines années. Ce calibrage découle à la fois d'une ***stratégie de zonage*** (objectif n°2) et d'un ***phasage de l'urbanisation dans le temps***. Le projet communal met en avant un rythme de croissance démographique annuel d'environ 1%, ce qui correspond à un taux modéré par rapport aux précédentes décennies.

Chavanay									
Population / Ménages									
	1999		2014		2018		2030		
poplutation (PSDC)	2071	*2,17%*	2857	*0,68%*	2936	*1,03%*	3320		hypothèse
nbre de ménages	828		1190		1238		1451		
TMM	2,50	*-0,27%*	2,40	*-0,30%*	2,37	*-0,30%*	2,29		calcul
Logements									
	1999		2014		2018		2030		
résidences principales	903		1177		1238		1451		
résidences secondaires	84		59		50		40	logements à construire	
logts vacants	48		123		123		123	sur la période 2018-2030	
TOTAL LOGTS	*1035*		*1359*		*1411*		*1614*	**203**	
	1999		2014		2018		2030		
résidences principales	87%		87%		88%		90%		
résidences secondaires	8%		4%		4%		2%		
logts vacants	5%		9%		9%		8%		
TOTAL LOGTS	*100%*		*100%*		*100%*		*100%*		

Objectif 2. Permettre un développement équilibré du territoire

Le fort développement démographique et résidentiel des 15 dernières années s'est traduit par un processus d'urbanisation très consommateur d'espace. En effet, le modèle de construction a été dominé par la maison individuelle à hauteur de 75% (contre 9% pour les maisons groupées et 16% pour les collectifs) entre 2000 et 2014. Durant cette même période, près de 15 hectares ont été urbanisés pour la construction d'environ 300 logements. Au-delà du nombre relativement important de constructions, il faut souligner qu'un grand nombre de ces logements a été construit en extension de l'enveloppe urbaine existante, dans des secteurs à vocation naturelle ou agricole.
Ces extensions pavillonnaires ont considérablement modifié l'aspect général de la commune.

Ce constat amène aujourd'hui les élus à réfléchir sur la ***mise en place d'une stratégie d'urbanisation*** plus vertueuse en termes ***d'équilibre entre les espaces urbains, naturels et agricoles*** et ce, dans une démarche de développement durable.

Conscients de la richesse des espaces agricoles et naturels de leur commune et du potentiel urbanisable présent à l'intérieur de l'enveloppe urbaine (le développement urbain des dernières décennies a en effet généré de nombreuses disponibilités foncières à l'intérieur du tissu urbain), les élus se sont positionnés en faveur d'actions fortes pour trouver un équilibre entre le développement urbain et la protection des ressources agricoles et naturelles.

Le PLU va alors permettre de :

- ***Prioriser le développement urbain à l'intérieur de l'enveloppe urbaine***, notamment dans les dents creuses disponibles et les secteurs stratégiques proches des pôles générateurs de déplacements
- ***Phaser l'urbanisation***, au regard de l'important potentiel constructible, pour permettre aux générations futures de poursuivre le développement urbain
- ***Stopper les extensions résidentielles***, notamment sur les coteaux et sur le plateau agricole
- ***Maîtriser l'urbanisation sur les franges urbaines*** en contact direct avec les espaces agricoles et naturels
- ***Tendre vers une réduction de la consommation des espaces agricoles et naturels.*** La commune s'engage à réduire d'au moins 25% sa consommation foncière dans les 10 prochaines années en, d'une part, diminuant les surfaces disponibles à l'urbanisation et, d'autre part, en développant en urbanisme plus dense.

Cet objectif, au-delà de rétablir un équilibre entre les différents espaces, doit permettre ***une meilleure maîtrise des déplacements à l'échelle communale***. En effet, le fait de concentrer l'urbanisation au plus près des commerces, services et équipements a pour but de ***favoriser les déplacements piétons et cycles***. De fait, cela a des conséquences environnementales (sur la r***éduction des émissions de gaz à effet de serre***) mais également économique (au regard de l'augmentation du coût des déplacements pour les ménages).

Objectif 3. Favoriser le parcours résidentiel de la population

Entre 1999 et 2014, d'après l'INSEE, on remarque une diversification des typologies d'habitat avec un recul de la maison individuelle (de 88% à 84%) au profit des appartements (de 12% à 16%). Malgré cette tendance au rééquilibrage, on constate toutefois que le parc immobilier de la commune est dominé par certains types de logements :

- des logements de grande taille (73% des logements sont composés d'au moins 4 pièces en 1999 contre 78% en 2014 ; 27% de 3 pièces et moins en 1999 contre 23% en 2011)
- une augmentation des logements en accession à la propriété : 67% de propriétaires en 1999 contre 72% en 2014
- La baisse de la part de logements sociaux (9% en 1999 contre 7,5% en 2014)

Cette spécialisation du parc de logements est défavorable à l'accueil de certaines catégories de population, notamment les jeunes ménages en début de parcours résidentiel et les ménages modestes. Les besoins se tournent essentiellement vers des logements de petite taille en location. De plus, le phénomène de vieillissement de la population se traduit par des besoins de plus en plus importants en logements de petite taille et proches des commodités pour les personnes âgées ne pouvant plus entretenir une maison et souhaitant rester dans leur commune.

Dans le but ***d'introduire de la mixité sociale et générationnelle***, élément essentiel du développement durable, les élus ont décidé de :

- ***Favoriser la construction de logements abordables***
- ***Freiner*** davantage le développement de ***la maison individuelle au profit des petits collectifs et des typologies intermédiaires.***
- Encourager la réalisation de ***logements de petite taille***
- **Favoriser** un **habitat performant et économe en énergie** dans son implantation, sa conception et son utilisation, afin de répondre aux nouvelles exigences en matière de performances énergétiques.

Objectif 4. Optimiser le développement urbain et permettre son bon fonctionnement

Afin de répondre aux objectifs de développement équilibré (objectif n°2) et de mixité sociale et résidentielle (objectif n°3), le projet communal a intégré un objectif d'optimisation du foncier constructible et de fonctionnement urbain durable.

En rupture avec le développement urbain des 15 dernières années, une réflexion a été menée dans le but de ***maîtriser au mieux les futurs projets d'aménagement***. Il s'agit ici de mettre en ***cohérence les projets futurs*** avec leur environnement urbain, dans une ***logique globale d'aménagement***. Cette dernière doit aboutir à des projets construits dans le ***respect de la morphologie urbaine environnante*** (formes, densités,…) et dans une démarche de ***développement des déplacements doux*** avec les autres quartiers.

Par ailleurs, cette optimisation du foncier doit s'inscrire dans un processus de ***densification urbaine*** en favorisant des typologies de logements compactes et peu consommatrices d'espace. En effet, afin d'accueillir à l'intérieur de l'enveloppe urbaine environ 140 logements, cette densification est nécessaire. Elle va permettre, en sus, de diversifier les typologies de logements (intermédiaires, collectifs) comme préconisé dans l'objectif n°3.

Enfin, pour assurer un bon fonctionnement du village de Chavanay, il est important de permettre à la population d'accéder facilement aux commerces, services et équipements de la commune (objectif n°2). Cela se traduit par un ***rapprochement des zones d'habitats avec ces pôles générateurs de déplacement.***

Les élus, au travers leur document d'urbanisme, ont mis en avant trois secteurs stratégiques pouvant permettre de répondre à un objectif d'optimisation et de bon fonctionnement du développement urbain.

Il s'agit, en favorisant l'urbanisation de ces trois secteurs, de ***renforcer les pôles urbains de Chavanay***. Trois pôles urbains peuvent être identifiés : le **vieux bourg**, qui concentre la majorité des commerces et services de proximité ainsi que des équipements tels que la mairie et deux écoles élémentaires, **Luzin** (quartier de la gare), le long de la route départementale 1086, qui accueille quelques commerces ainsi que de nombreux équipements à vocation sportive et enfin **Verlieu,** hameau historique implanté le long de la RD 1086, qui offre également une école et quelques commerces.

Autrement dit, le projet communal a pour objectifs :

- ***D'affirmer la centralité des trois pôles urbains identifiés***
    - En développant de manière prioritaire :
        - Le secteur de Verlieu, face au vieux hameau
        - Le secteur de Luzin, entre le quartier de la gare et les équipements sportifs
    - En menant une réflexion sur le développement du secteur du Chirat, à l'interface entre le vieux bourg et Luzin. Ce secteur dispose de nombreux enjeux de développement urbain, tant en termes d'habitat que de déplacement.

- De ***limiter l'urbanisation en dehors de ces trois secteurs uniquement aux dents creuses et petits tènements***
- D'assurer une ***cohésion urbaine et architecturale*** des futurs projets en maîtrisant les transitions volumétriques
- ***De favoriser les déplacements doux*** en s'appuyant le maillage existant et en le renforçant dans une logique de valorisation des espaces publics et du cadre de vie. Les abords du ruisseau de la Valencize représentent une artère verte pour le centre de Chavanay. Cet espace, en contact à la fois avec le vieux bourg, Luzin et le secteur du Chirat, est un élément majeur pour développer du lien entre ces différents secteurs d'urbanisation future et les deux rives du ruisseau.
- ***Enrichir les réseaux numériques*** de communication dans une démarche de village connecté et durable

La traduction dans le PLU

Dans le centre village et les principaux pôles urbains

- Mise en place d'Orientations d'Aménagement et de Programmation sur des tènements stratégiques
- Mise en place de règles favorisant la densification du tissu urbain
- Inscription de servitudes de mixité sociale au titre des articles L.151-15 du code de l'urbanisme

Dans les secteurs « périphériques du centre village »

- Mise en place d'un CES dans les secteurs résidentiels pavillonnaires afin de limiter les découpages fonciers et la densification non maîtrisé

II. Préserver le cadre de vie et l'identité paysagère et patrimoniale du territoire

Objectif 1. Valoriser les paysages et le cadre de vie

La commune de Chavanay est composée et structurée par des unités paysagères variées tels que le plateau agricole, les combes boisées, les coteaux viticoles ou encore la plaine du Rhône. Ces entités paysagères, qui reflètent l'identité du territoire, sont fragiles car menacées par le développement de l'urbanisation.

En lien avec l'objectif n°1 du Projet d'Aménagement et de Développement Durables qui a pour but de limiter l'étalement urbain dans les zones naturelles et agricoles, les élus souhaitent maintenir la qualité et la diversité paysagère de leur territoire. Dans ce cadre, ils ont choisi de :

- Assurer le ***maintien des entités paysagères*** en pérennisant :
    - La vocation agricole et les paysages ouverts du plateau
    - Les boisements des combes pour leurs rôles paysagers et environnementaux
    - L'activité viticole sur les coteaux
    - La diversité des occupations agricoles de la plaine du Rhône (vergers, prairies,…)

- ***Maintenir et valoriser les points de vue remarquables*** sur le territoire communal et sur le grand paysage

Objectif 2. Protéger le patrimoine bâti

La commune bénéficie d'un patrimoine bâti diversifié retraçant l'histoire et l'architecture traditionnelle locale. A l'articulation de plusieurs territoires et de plusieurs logiques de développement, ce patrimoine se retrouve dans les hameaux (Bois Lombard, Triolet, Verlieu ou encore Chantelouve), dans certaines maisons bourgeoises, dans le bourg mais également dans un patrimoine plus ordinaire de bâtiments d'architecture typique et d'éléments ponctuels (puits).

Ruelle dans le vieux-bourg

Hameau de la Ribaudy

Maison bourgeoise à Chanson

Dans une démarche de pérennisation et de ***valorisation de ce patrimoine***, les élus souhaitent encadrer les travaux de réhabilitation et de restauration des bâtiments identifiés en fixant les conditions architecturales de leur transformation. Par ailleurs, ils souhaitent ***maintenir les caractéristiques architecturales et urbanistiques traditionnelles*** *du* bourg, notamment les volumétries et les implantations des bâtiments.

Objectif 3. Maintenir un cadre de vie rural et paysager en milieu urbain

La densification du bourg par l'urbanisation des dents creuses et des secteurs stratégiques, à proximité des équipements, commerces et services affichée dans l'orientation 1 doit s'inscrire dans une logique de maintien du caractère rural de Chavanay. Plusieurs éléments participent en effet à la valorisation du paysage urbain, notamment un parc privé qui accompagne une maison bourgeoise à Chanson, les berges de la Valencize ou encore une frange végétale au carrefour de la D7 et de la D1086.

Dans ce cadre, les élus souhaitent :

- ***Protéger les parcs et jardins*** de l'urbanisation qui participent à l'identité rurale
- Encourager l'implantation d'espaces végétalisés dans les opérations d'aménagement

La traduction dans le PLU

- Le rapport de présentation : il dresse la liste des bâtiments concernés par la protection au titre de l'article L.151-19 et définit précisément les parties des bâtiments concernés par la protection.
- Le document graphique : repère par une étoile noire la localisation des bâtiments concernés par une protection patrimoniale et par une zone spécifique les secteurs du bourg identifiés comme patrimoniaux
- Le règlement : des mesures règlementaires spécifiques sont mises en place (article 11 du règlement de la zone concernée). Elles visent à préserver les caractéristiques remarquables des constructions dans leur aspect extérieur et dans l'implantation
- Mise en place d'une trame verte préservée soit au regard de l'article L130-1, soit au regard de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme,

III. Assurer le bon fonctionnement des milieux naturels, la préservation de la biodiversité et la protection de la population contre les risques

Objectif 1. Protéger les milieux naturels pour leurs fonctions écologiques

Les milieux naturels occupent une partie importante dans la commune de Chavanay, essentiellement grâce à la présence du Rhône et des combes boisées. Ces milieux, forestiers ou aquatiques, sont d'une importance majeure pour le bon fonctionnement écologique et la protection des espèces faunistiques (reproduction, alimentation, déplacements).

De nombreux axes de déplacements de la faune, ou corridors, traversent la commune pour relier des espaces fonctionnels, appelés continuums. En effet, le territoire de Chavanay fait la jonction entre la vallée du Rhône et le massif du Pilat. Le Schéma de Secteur de la côtière rhodanienne a permis de repérer les **axes de déplacements de faune**. Le territoire s'avère être un point de passage stratégique pour de nombreuses espèces.

En effet, les combes et ruisseaux qui parcourent la commune (ruisseau des Côtes, ruisseau Mornieux, Combes Arnoux et le ruisseau de la Valencize,…) sont des lieux stratégiques pour ces déplacements de la faune.

Les espaces naturels de la commune abritent une faune et une flore remarquables et protégées. Les différentes combes sont recensées en tant que ZNIEFF de type I (Ravin du Colombier, Combe de la Petite Gorge, Combe de Montélier, Ravin de Berlandon, Ravin de Morquenat, Ravin de Verlieu, Vallons du Régrillon et de la Valencize). Certaines de ces combes sont également identifiées comme zone Natura2000 (Affluents Rive droite du Rhône). Par ailleurs, le Parc Natural Régional des Monts du Pilat a recensé une grande partie de la commune comme sites écologiques prioritaires et d'intérêt patrimonial.

Dans ce cadre, la commune de Chavanay a décidé de protéger la biodiversité et le fonctionnement des espaces naturels en :

- ***Protégeant de l'urbanisation*** et des activités humaines ***les espaces riches en biodiversité***
- ***Maintenant une certaine perméabilité dans les secteurs de déplacement de la faune***

Objectif 2. Assurer une gestion durable de la ressource en eau

La commune est dotée d'une ressource en eau importante avec des enjeux de protection forts. Les nombreux ravins et combes sont entaillés de ruisseaux qui s'écoulent d'Ouest en Est (du plateau vers le Rhône) : le Marquenard, la Chanson, la Valencize, le Regrillon, le Mornieux, la Gorge,… Ces milieux naturels participent au déplacement de la faune ainsi qu'à son alimentation.

Ces cours d'eau sont généralement accompagnés, dans leur partie amont ou bien à leurs abords proches, de zones ou prairies humides. Entre terre et eau, ces milieux ont des fonctions majeures pour un territoire (fonctions hydrologiques : rétention et stockage d'eau, fonctions physiques : filtre naturel, fonctions écologiques : développement floristique et faunistique très riche). Ce type de milieux a également été repéré dans la partie Est de la commune, dans la plaine alluviale du Rhône.

La richesse en eau de la commune est également composée de ressources en eau potable. Des puits de captage d'eau potable sont en effet localisés à Chavanay, au Nord-Est et au Sud-Est. Ces puits de captage gérèrent des périmètres de protection (immédiats, rapprochés, éloignés) règlementés par des arrêtés préfectoraux.

Le projet communal prend en compte cette ressource en eau et tend à la protéger à la fois pour des besoins humains et environnementaux.

- En ***protégeant les cours d'eau, leurs abords et les milieux humides*** associés pour leurs fonctions naturelles importantes
- En veillant à intégrer les différents ***périmètres de protection des puits de captage d'eau potable***

Objectif 3. Prévenir les risques naturels et technologiques

Le territoire de Chavanay est soumis à des risques d'ordres naturels et technologiques :

- Risques d'inondations du Rhône sur toute la partie Est de la commune. Un Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation a été approuvé le 30 octobre 1997
- Risques nucléaires au Sud-Est de la commune générés par la centrale nucléaire de Saint-Alban / Saint-Maurice-l'Exil. La commune est concernée par le Plan Particulier d'Intervention
- Risques technologiques liés à la présence de plateformes chimiques à Roussillon, Salaise-sur-Sanne et Saint-Clair-du-Rhône
- Risques liés au transport de matières dangereuses par la route et par le fer
- Nuisances sonores liées à la route départementale 1086 et à la ligne de chemin de fer qui traversent la commune

Dans le but de protéger la population des risques et nuisances, le PLU règlemente les constructions ainsi que les aménagements des bâtiments existants dans les zones soumises aux risques, en ***application des différents règlements en vigueur.***

Traduction dans le PLU

- Mise en place d'une zone naturelle inaltérable sur les espaces et sites naturels protégés (ZNIEFF de type I et SIP)
- Les corridors écologiques et les zones humides sont identifiés par une trame particulière au plan de zonage renvoyant à des dispositions particulières
- **Classement des boisements majeurs** au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme
- **Les zones soumises aux risques d'inondation seront classées inconstructibles** et règlementées selon les prescriptions du PPRi
- **Les zones soumises aux risques technologiques seront réglementées** (bandes d'inconstructibilité, densité maximale,…)
- **Les périmètres de protection des captages** d'eau potable seront réglementés selon **l'arrêté préfectoral**
- **L'article 4** du règlement impose une gestion des eaux pluviales à la parcelle

IV. Soutenir et pérenniser les activités économiques et agricoles

Objectif 1. Maintenir et pérenniser le dynamisme économique de la commune

Chavanay est située dans un environnement économique assez favorable grâce à la présence de plusieurs zones d'activités et industrielles à proximité de la commune, notamment en rive gauche du Rhône, sur le territoire intercommunal du Pays Roussillonnais (Z.A. Rhône Varèze, Z.A. Champ Rolland, Z.A. Plein Sud et encore la zone industrialo-portuaire de Salaise-sur-Sanne/Sablons).

Ce dynamisme économique est également assuré à l'échelle communale grâce à un tissu de commerces et services relativement bien développé et regroupé dans le centre-bourg ainsi que d'une zone d'activités (Verlieu). D'après l'INSEE, la commune offre en 2014 774 emplois, contre 634 en 2006.

Cependant, on relève que la part des actifs habitant et travaillant dans la commune reste faible, malgré une légère hausse. En effet, en 2014, 22,6% des actifs résident et travaillent à Chavanay, contre 21,3% en 2006.

Dans un objectif d'attractivité et de développement économique, la commune décide de pérenniser la vocation commerciale du bourg en ***favorisant l'implantation de commerces et services dans les locaux disponibles en rez-de-chaussée.***

Objectif 2. Assurer le devenir de l'activité agricole

L'agriculture, qui représente environ la moitié (800 ha) de la surface communale est une activité essentielle pour l'économie locale.

Si les activités agricoles sont caractérisées par une certaine diversité des cultures (vignes, vergers, labours, prairies,…), il est toutefois constaté un développement de la viticulture au profit des autres types de cultures. On estime en effet qu'entre 2000 et 2010, 50 ha de vignes ont été plantées.

Ce dynamisme agricole est favorisé par la présence d'Appellations d'Origine Contrôlées réputées telles que Saint-Joseph ou Condrieu.

Il faut cependant soulever la fragilité de certains secteurs agricoles, notamment les pieds de coteaux et le plateau au regard du fort développement urbain des dernières décennies. On estime qu'environ 25 hectares de foncier agricole ont été transformés en zone urbanisée.

Afin de soutenir l'activité agricole, les élus souhaitent :

- Protéger la profession agricole en ***gelant toute urbanisation sur les terres à forts enjeux (AOC)***
- ***Permettre le développement*** *des nouvelles activités agricoles*
- ***Mettre un frein à la diffusion de l'habitat dans le paysage***, en concentrant l'urbanisation dans l'enveloppe urbaine, afin de léguer une qualité paysagère, environnementale et agronomique aux générations futures

Objectif 3. Soutenir les pratiques touristiques et de loisirs

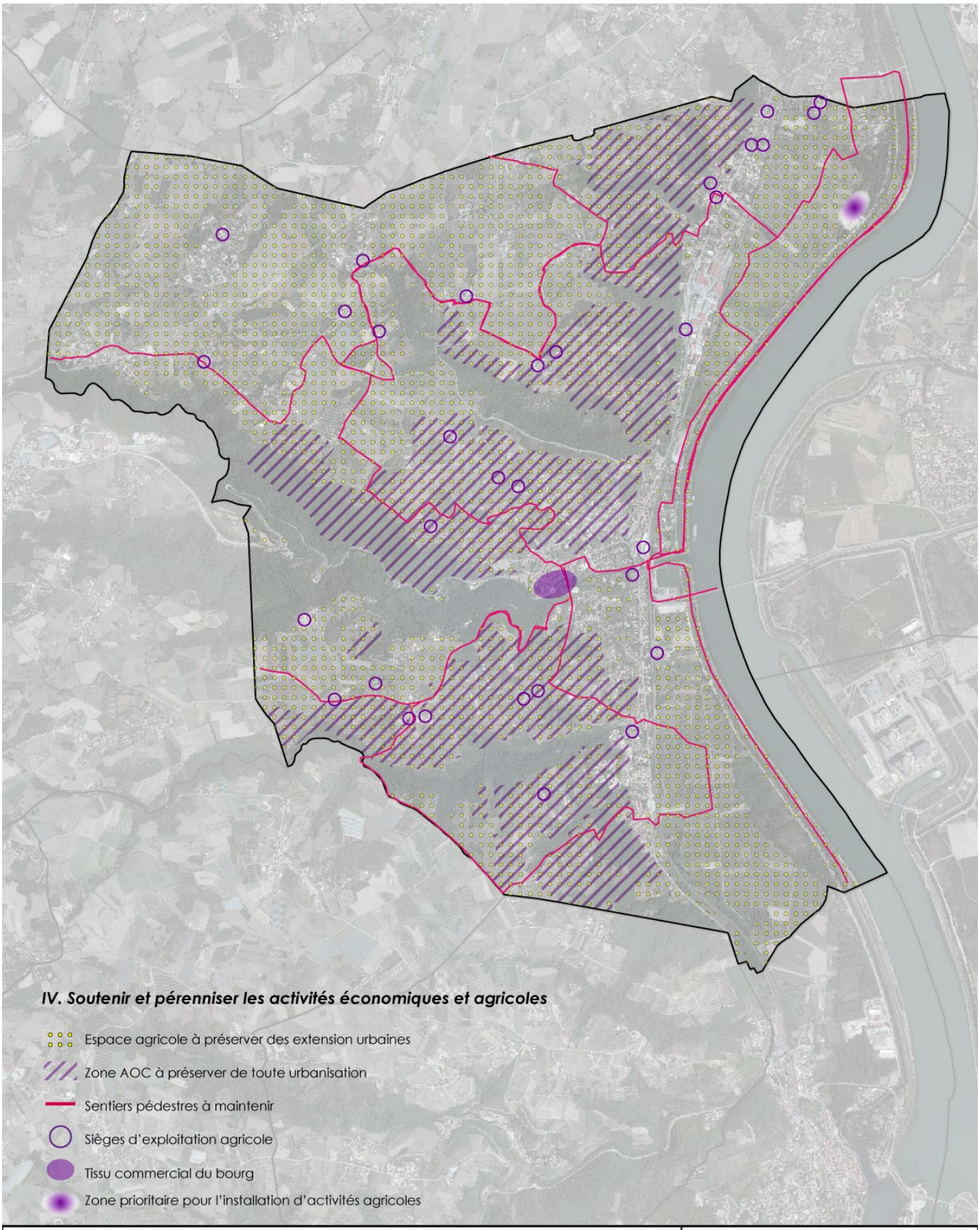
Située dans le PNR du Pilat, la commune de Chavanay bénéficie d'une bonne situation en termes d'attractivité touristique. Elle participe, avec la Communauté de Communes du Pilat Rhodanien, à l'offre d'hébergement grâce à la présence d'un camping, de 8 gîtes (70 personnes) ainsi qu'un hôtel et 8 restaurants. La commune est également dotée de nombreux chemins de randonnées (GR65, ViaRhôna, sentiers pédestres,…) qui participent à l'attractivité touristique locale.

Pour soutenir cette attractivité touristique et affirmer la commune zone un territoire de loisirs, il est prévu de :

- Mettre en place des ***outils de protection du paysage et du patrimoine bâti***
- ***Faciliter les déplacements en modes doux depuis le Bourg*** vers le reste du territoire au travers notamment les chemins de randonnées

Traduction dans le PLU

- Mise en place **d'un « linéaire commercial »** à préserver inscrit sur le document graphique
- **Le document graphique** : Le plan de zonage distingue un secteur agricole inconstructible, lié entre autres à la vocation stratégique du secteur, aux zones de captage des eaux potables ou pour des motifs paysagers ou liés à la présence de risques d'une zone A ordinaire qui permettra l'accueil de nouvelles installations.



CHAVANAY

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

0 m 500 m 1 km

N

Septembre 2014

Sources : Orthophoto - SCoT des Rives du Rhône, 2009

ENJEUX	OBJECTIFS	*ACTIONS*
Adapter le développement de la commune à ses réels besoins et maîtriser l'urbanisation	• Maîtriser le développement résidentiel et démographique de la commune • Assurer au territoire un développement équilibré • Favoriser le parcours résidentiel de la population • Optimiser le développement urbain et assurer son bon fonctionnement	➔ ***Inscription d'emplacements réservés pour définir un maillage*** *(voirie et cheminement modes doux, structure nécessaire à l'accueil de l'urbanisation future)* ➔ *Maîtrise de l'urbanisation par les* ***Orientations d'Aménagement et de programmation permettant de diversifier les formes et les typologies d'habitat*** ➔ *Mise en place d'une* ***servitude de mixité sociale*** ➔ ***Mise en place d'un CES*** *afin de limiter l'urbanisation « anarchique » des quartiers périphériques et des secteurs urbains en frange*
Préserver le cadre de vie et l'identité paysagère et patrimoniale du territoire	• Valoriser les paysages et le cadre de vie • Protéger le patrimoine bâti • Maintenir un cadre de vie rural et paysager dans le milieu urbain	➔ *Liste* ***des éléments du patrimoine à protéger*** *au titre de l'article L.151-19 dans le rapport de présentation et localisation par une étoile noire sur le document graphique* ➔ ***Le règlement*** *: des mesures règlementaires spécifiques sont mises en place (article 11 du règlement de la zone concernée). Elles visent à préserver les caractéristiques remarquables des constructions dans leur aspect extérieur et dans l'implantation* ➔ ***Identification d'une trame verte composée*** *d'espaces protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme*
Assurer le bon fonctionnement des milieux naturels, la préservation de la biodiversité et la protection de la population contre les risques	• Protéger les milieux naturels pour leurs fonctions écologiques • Assurer une gestion durable de la ressource en eau • Prévenir les risques naturels et technologiques	➔ *Protection des espaces à enjeux écologiques et préservation des trames verte et bleue par* ***un zonage naturel inaltérable*** ➔ *Préservation des zones humides par* ***un zonage spécifique zh*** ➔ *Mise en place de règles spécifiques dans les zones à risques pour protéger les populations*
Soutenir et pérenniser les activités économiques et agricoles	• Maintenir et pérenniser le dynamisme économique de la commune • Assurer le devenir de l'activité agricole • Soutenir les activités de tourisme et de loisirs	➔ ***Mise en place*** *de linéaires commerciaux* ➔ *Mise en place d'un* ***zonage agricole interdisant toute construction dans les secteurs à forte valeur ajoutée (AOC)***