

DEPARTEMENT DE SAONE ET LOIRE

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de
CHAUDENAY

2.a. - PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

APPROBATION

Vu pour être annexé à notre délibération en date de ce jour, Le Maire  Jean POTGEAUD. (Nom, Prénom Qualité)	Révision prescrite le	29 août 2002
	Révision approuvée le	17 Novembre 2006
Pour copie conforme,  Le Maire	CERTIFIÉ EXECUTOIRE SUITE A TRANSMISSION A LA SOUS-PREFECTURE DE CHALON SUR SAONE LE 30.11.2006	
	Accusé 712-30112006 MG	



Richard BENOIT - Architecte-Urbaniste - Philippe GAUDIN - Paysagiste -
Danièle GOUIN - Architecte d'Intérieur - SCM Atelier du Triangle
Espace Entreprises Mâcon Loché - 128, rue Pouilly-Vinzelles - 71000 MACON
Tel : 03 85 38 46 46 - Fax : 03 85 38 78 20 - Mail : atelier.triangle@wanadoo.fr

Document en date de Novembre 2006

SOMMAIRE

PRÉSENTATION GÉNÉRALE	1
I. PERMETTRE UNE CROISSANCE MESURÉE DE LA POPULATION	4
II. PREVOIR DES ÉQUIPEMENTS COLLECTIFS GÉNÉRAUX NÉCESSAIRES À LA POPULATION.....	7
III. PERMETTRE L'INSTALLATION DE BÂTIMENTS D'ACTIVITÉS ARTISANALES	10
IV. PROTÉGER UN ENVIRONNEMENT NATUREL DE QUALITÉ	11
V. PRÉSERVER LES VALEURS PAYSAGÈRES ET PATRIMONIALES	13
VI. SOUTENIR L'ACTIVITÉ AGRICOLE.....	14

PRESENTATION GÉNÉRALE

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement, dans le respect des objectifs et des principes des articles L110 et L121.1. du Code de l'Urbanisme.

Article L110

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacement, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. »

Article L121.1

« Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :

1° L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;

2° La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant les capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;

3° Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »

Dans le respect des principes énoncés par les deux articles précités du code de l'urbanisme, les orientations et objectifs du projet d'aménagement de la commune ont été définis de la manière suivante.

LES GRANDS EQUILIBRES DU TERRITOIRE

Le territoire de la commune de Chaudenay présente un équilibre général entre espaces naturels, espaces agricoles, et zones urbanisées.

En effet du Nord au Sud, on peut distinguer trois grandes zones :

- Au Nord, la vallée de la Dheune, secteur inondable à fort intérêt environnemental.
- Au Sud, en contrehaut de la vallée de la Dheune, un secteur agricole qui est bordé par une forêt.
- Entre les deux, se trouve l'urbanisation de Chaudenay, dans sa partie ancienne et ses éléments plus récents.

En ce qui concerne le développement urbain, il s'est surtout localisé autour du centre ancien de la commune et autour de la route départementale. Seul un hameau doit être signalé, le hameau de Mimande qui se trouve dans la zone inondable de la Dheune.

Du fait de la qualité de son site et surtout de sa situation à proximité de l'agglomération de Chalon sur Saône et aussi du pôle de Chagny, Chaudenay est une commune attractive qui connaît une certaine pression en terme de demande foncière pour l'habitat.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune de Chaudenay est basé sur l'idée de conserver les équilibres existants en maîtrisant le développement urbain lié à la pression foncière subie.

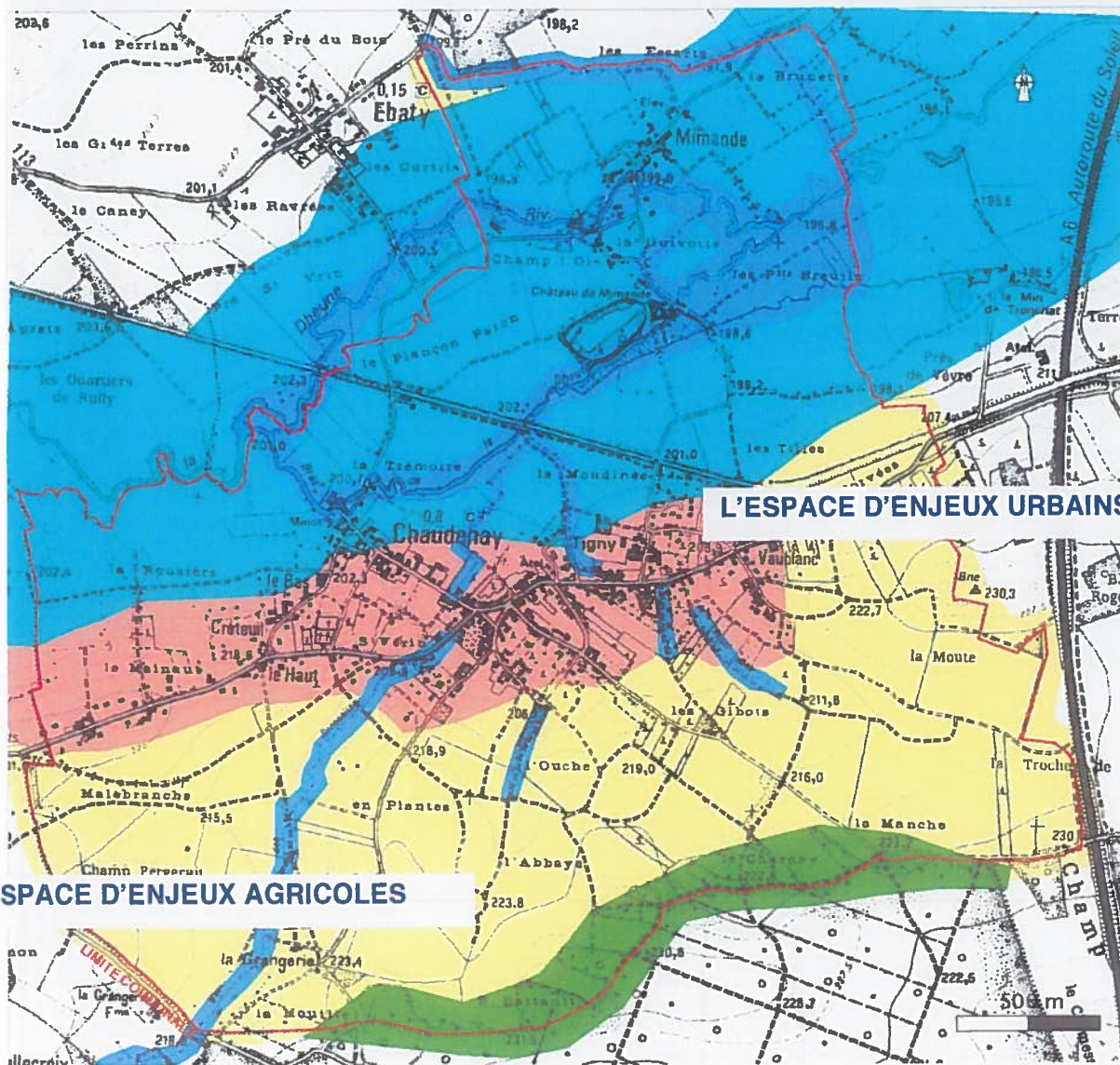
Le développement urbain maîtrisé de la commune pourrait donc se situer autour du centre bourg actuel.

A l'intérieur de cet espace, les zones de développement devront être prévues de sorte qu'elles ne compromettent pas la valeur paysagère locale autour de l'église.

Pour ce qui est du reste du territoire, les orientations du PADD veilleront à assurer le maintien de l'activité agricole sur le territoire au Nord, tout en garantissant la pérennité des milieux naturels dans l'espace de la vallée de la Dheune.

LES GRANDS ÉQUILIBRES DU TERRITOIRE

L'ESPACE D'ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX DE LA VALLÉE DE LA DHEUNE



I. Permettre une croissance mesurée de la population

La commune de Chaudenay croît régulièrement depuis plusieurs décennies ; ce qui fait qu'elle est passée de 802 à 830 habitants en seulement 10 ans (1990-1999) et atteint même 937 habitants en 2004.

L'urbanisation s'est effectuée durant cette période sur les aires définies pour cette utilisation par l'ancien Plan d'Occupation des Sols. Elle aboutit, aujourd'hui, à une tache urbaine organisée autour des axes de circulation. Le développement a pris place le long de la RD62 mais également en seconde épaisseur dans le secteur de Tigny.

La commune doit faire face à une forte pression foncière avec le dépôt de environ sept permis de construire pour maison individuelle par an sur les cinq dernières années...

La forte pression foncière tend à combler progressivement au fil des ans ces espaces urbanisés. Aujourd'hui, sur la base du Plan d'Occupation des Sols, on peut estimer qu'il reste environ une dizaine d'hectares d'espaces interstitiels encore libres à l'intérieur du tissu urbain.

La commune a pour objectif de ne pas permettre une croissance plus importante que celle actuellement observée, cela suppose de consommer une dizaine d'hectares dans les quinze ans...

Ainsi, l'objectif énoncé se décline selon les orientations suivantes :

- **Prévoir les espaces nécessaires pour le développement de l'habitat dans les quinze ans à venir et limiter les secteurs urbanisables afin que la commune ne consomme pas inconsidérément du territoire.**
- **Éviter un rythme de développement « haché » du fait de grandes opérations d'aménagement.**
- **Ne pas favoriser l'éclatement de la tache urbaine (le secteur de Mimande n'a pas vocation à se développer).**
- **Assurer la diversité de l'offre en terme de logement.**
- **Prévoir les besoins à long terme pour le développement urbain.**

PREVOIR LES ESPACES NECESSAIRES

Dans le PLU, certains secteurs de la zone U ont été agrandis pour augmenter légèrement l'offre.

⇒ les espaces interstitiels libres à l'intérieur du tissu urbain en fonction de zones proposées dans le PLU représentent une vingtaine d'hectares.

Cette vingtaine d'hectares doit suffire à assurer la croissance mesurée.

Le chiffre peut sembler important, mais il tient compte de la rétention foncière. Surtout, le projet prévoit d'éviter les opérations d'aménagement susceptible de créer d'un coup une offre importante et donc un accroissement trop rapide de la population.

EVITER UN RYTHME DE DEVELOPPEMENT « HACHE »

⇒ Travailler à partir du foncier en zone urbaine garantit une croissance qui se fera à partir d'opportunités foncières limitées et donc qui évite les grandes opérations.

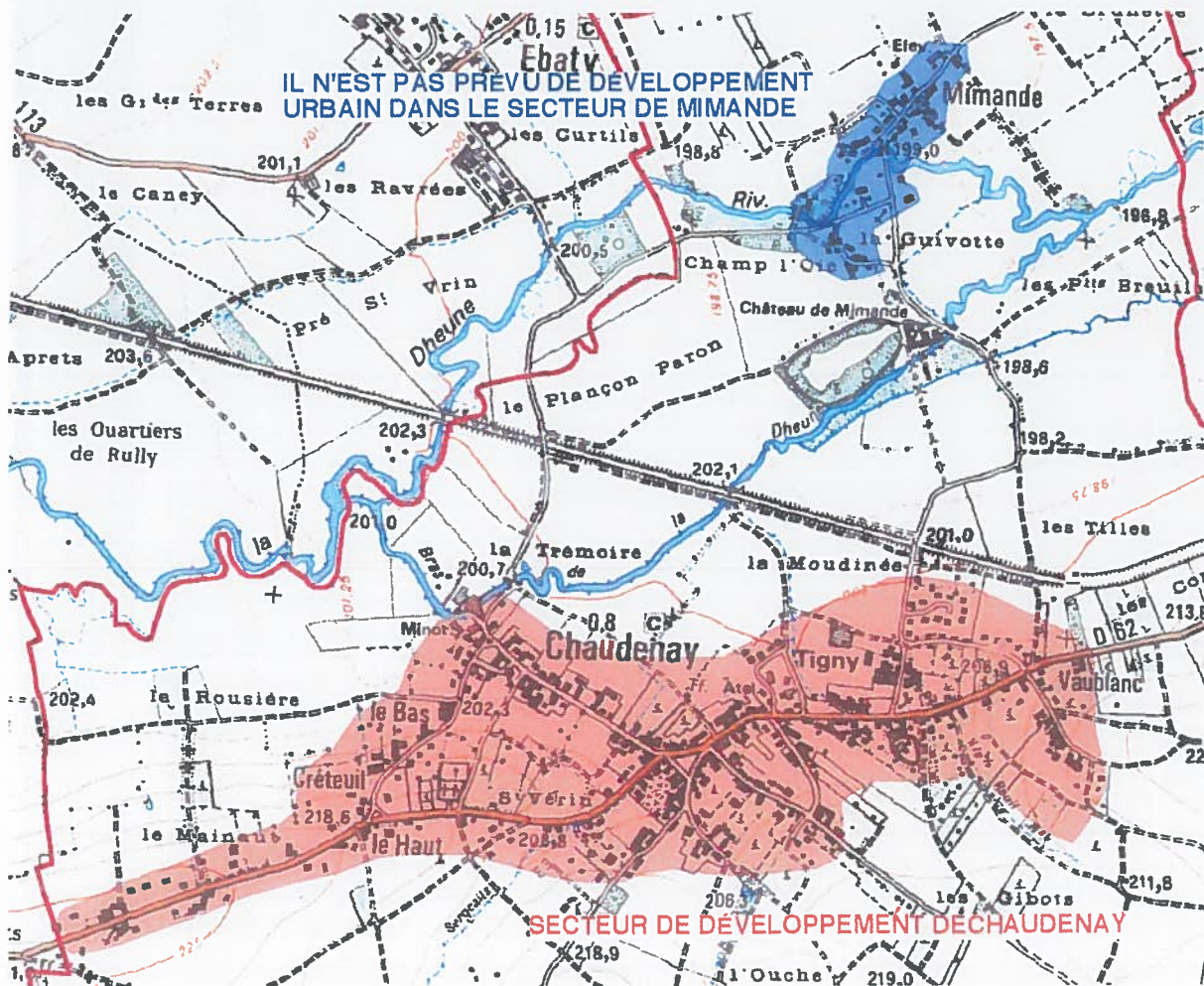
En effet, la commune a choisi de privilégier l'offre "parcelle à parcelle" plutôt que de prévoir des grandes zones susceptibles d'être aménagées en grandes opérations.

NE PAS FAVORISER L'ÉCLATEMENT DE LA TACHE URBAINE

Le développement se fera autour et à l'intérieur du centre bourg.

Le projet limite le développement de la zone de Mimande aux espaces libres à l'intérieur du hameau. On peut rappeler que cette limitation s'appuie sur le fait que Mimande :

- se trouve en zone inondable
- n'est pas desservie par l'assainissement.



ASSURER LA DIVERSITE DE L'OFFRE

Pour assurer la diversité de l'offre en terme de logement, le projet s'appuie sur la diversité existante des formes urbaines de la commune qui présente aussi bien des formes anciennes denses que des formes pavillonnaires récentes.

La commune a favorisé la mise en place de logements locatifs sociaux et il y a actuellement 4 logements locatifs de type PALULOS ainsi que 4 logements de type « très sociaux ».

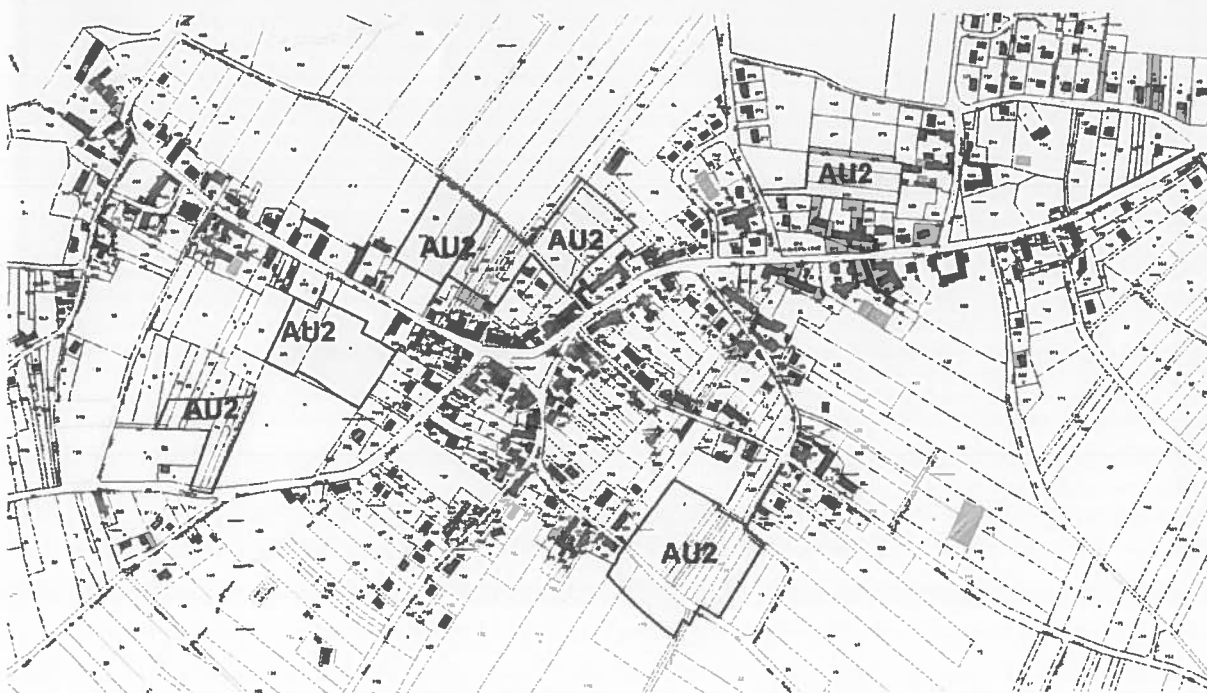
Aujourd'hui la commune n'a pas, à court terme, de projet précis qui pourrait être traduits, par exemple, par la réservation d'emplacements en vue de la réalisation de programme de logements. En revanche, à moyen terme, les règles du P.L.U. laissent toute possibilité de réaliser des opérations de logements dans le cadre des objectifs de mixité sociale :

Dans la zone UA, qui couvre largement le centre ancien, il n'y a pas de C.O.S. et la hauteur autorisée est de 9 mètres à l'égout du toit. De telles règles permettent d'envisager sans difficulté la réalisation de petits collectifs sur trois niveaux et combles...

Dans la zone UE, qui couvre les extensions pavillonnaires périphériques récentes, le C.O.S. de 0,25 et la hauteur maximum de 5,5 m. à l'égout du toit permettent d'envisager la réalisation de programme d'habitat intermédiaire de type « maisons de ville » ou pavillonnaire groupé.

PREVOIR LES BESOINS A LONG TERME

Le Plan Local d'Urbanisme prévoit le développement éventuel à moyen / long terme uniquement au travers de zones AU strictes. La prévision des futurs secteurs de développement passe par le dessin de zones d'urbanisation future non ouvertes à l'urbanisation. Ces zones seront ouvertes par modification du PLU en fonction des nécessités.



Cette première orientation en faveur d'une limitation du développement de l'habitat permet de s'inscrire dans le respect des articles L110 et L121.1 du code de l'urbanisme en :

- assurant **l'équilibre** entre le renouvellement urbain (développer les secteurs centraux) et un développement urbain maîtrisé (croissance maîtrisée autour des secteurs centraux)
- assurant une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels.

II. Prévoir des équipements collectifs généraux nécessaires à la population

Cet objectif découle d'une certaine manière du précédent. Vouloir un accroissement démographique doit forcément s'accompagner de la prévision des équipements collectifs permettant d'assurer ce développement dans de bonnes conditions.

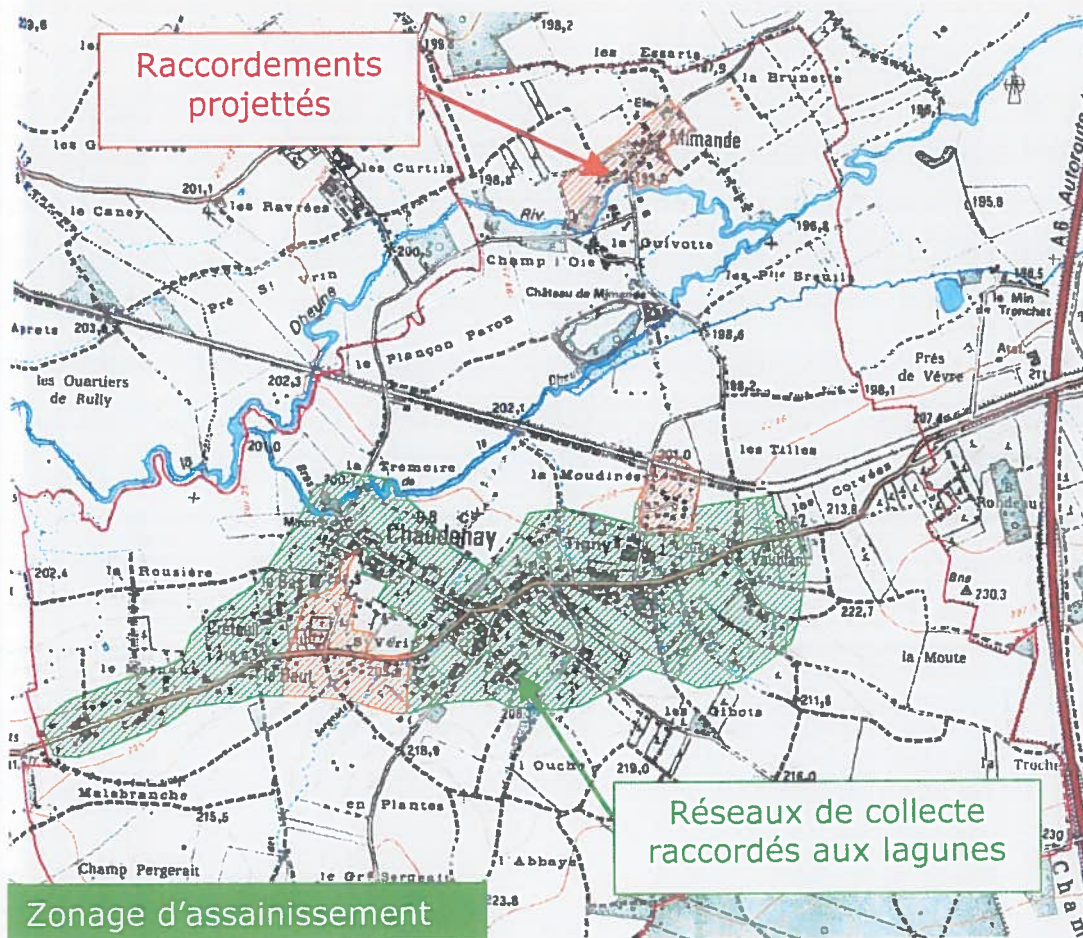
Ainsi, l'objectif énoncé se décline selon les orientations suivantes :

- **Prévoir le développement urbain en fonction des aménagements des réseaux d'assainissement collectif**
- **Prendre en compte les voiries et maillages urbains.**
- **Prévoir le développement des équipements de superstructure :**
 - **équipements participant de la vie du centre bourg (école, salle polyvalente...)**
 - **équipements demandant des espaces plus large (zones sportive...)**

ASSAINISSEMENT COLLECTIF

Le développement urbain est prévu exclusivement dans les zones qui disposent aujourd'hui d'un assainissement collectif, c'est-à-dire les zones du bourg centre qui sont reliées à la lagune. Si certains secteurs ne sont aujourd'hui pas encore pourvus des réseaux de collecte, leur desserte est de toute façon prévue à court ou moyen terme. Dans ces secteurs, la réalisation de système d'assainissement autonome peut être envisagée, mais à condition que ceux-ci puissent être shuntés lorsque le réseau collectif sera réalisé...

Même si le schéma d'assainissement y prévoit la nécessité de la création d'un assainissement collectif du fait de la densité, le hameau de Mimande ne bénéficie pas aujourd'hui de système collectif. C'est une des raisons pour laquelle le développement du hameau est strictement limité aux quelques espaces encore non construits entre les bâtiments existants.



PRENDRE EN COMPTE LES VOIRIES ET MAILLAGES URBAINS.

Maillages urbains

Ces équipements à prévoir peuvent être la résultante directe de la croissance de la population envisagée. Ainsi, l'organisation du développement urbain de la commune suppose de définir une trame viaire adaptée à la desserte des secteurs existants et futurs et assurant la liaison entre les différents équipements communaux.

Ainsi, le diagnostic a montré comment la RD62 joue actuellement un rôle de « colonne vertébrale » sur laquelle la plupart des voies de desserte des « quartiers » viennent se brancher. Il n'existe pratiquement pas de maillage parallèle.

Le dessin des zones de développement à moyen et long terme est prévu comme pouvant permettre, à terme, la création de tel « itinéraires parallèles ».

Prise en compte de la RD62

Dans l'attente de ces futurs maillages possibles, dans la mesure où le projet de PLU s'appuie sur un développement limité plutôt « parcelle à parcelle », il doit prendre en compte les enjeux et les risques liés à la présence de la RD62 dans la traversée de la commune. Le développement urbain s'articule autour de cette voie, qui supporte un trafic assez important, les comptages routiers font état de 3000 véhicules / jour.

Les accès à cette voie doivent être étudiés de façon précise. Le PLU intègre dans la rédaction du règlement les contraintes liées à la RD62. Ainsi, dans certains secteurs (à l'entrée Est du centre bourg) une interdiction de sortie directe sur la RD62 est prévue pour des raisons de sécurité.

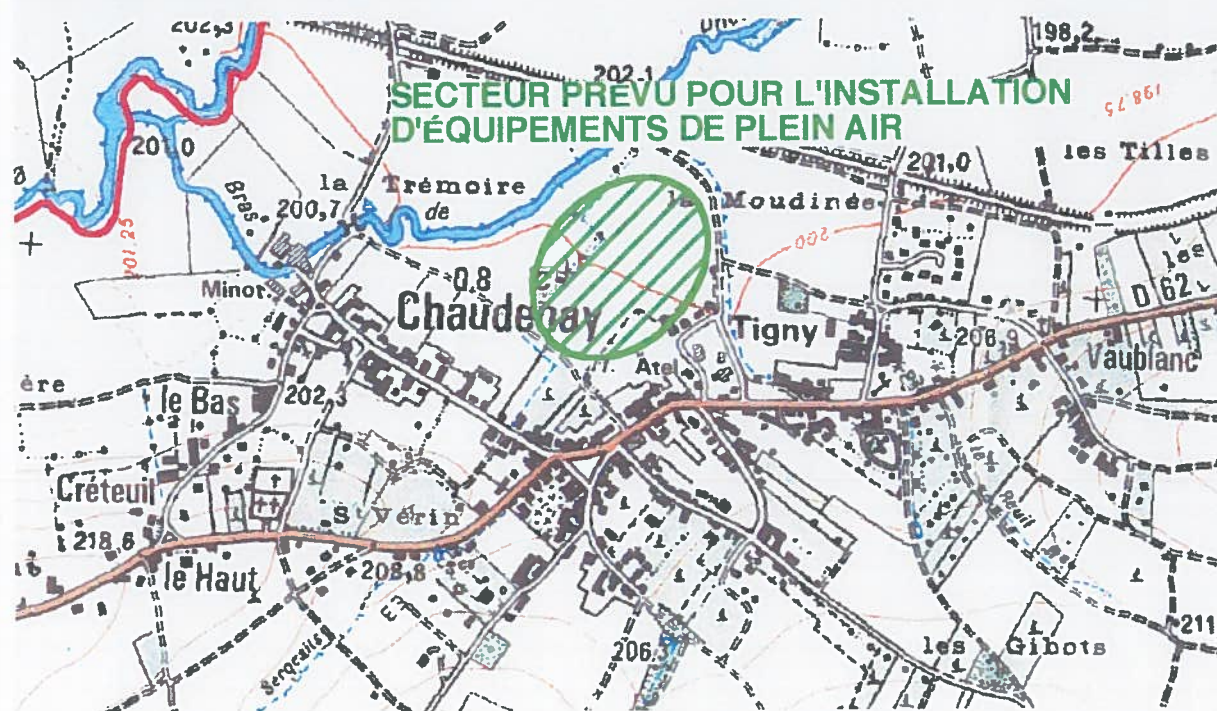
PREVOIR LE DEVELOPPEMENT DES EQUIPEMENTS DE SUPERSTRUCTURE

Le développement de la commune suppose l'évolution conjointe des équipements de superstructure.

L'école

Ainsi la croissance récente de la population est accompagnée d'une hausse des effectifs scolaires qui a entraîné la création d'une classe supplémentaire... Le projet prévoit que des besoins nouveaux peuvent donc apparaître dans les années à venir. Or les terrains à l'arrière de l'école et de la Mairie présentent aujourd'hui encore un potentiel de constructibilité. Certains de ces terrains sont maîtrisés par la commune et d'autres non. C'est pourquoi le projet de PLU prévoit des possibilités d'agrandissement de l'espace de l'école au travers de la mise en place d'un emplacement réservé.

Une zone sportive et de loisirs



Toutefois, au-delà du simple effet mécanique (le développement impose de nouveaux équipements, comme, par exemple, au niveau des réseaux ou des infrastructures), le projet d'aménagement et de développement durable propose de réfléchir aux positionnements des équipements collectifs généraux en fonction du rôle qu'ils ont à jouer dans la vie communale et des effets de synergie qu'ils peuvent créer en combinaison avec d'autres équipements.

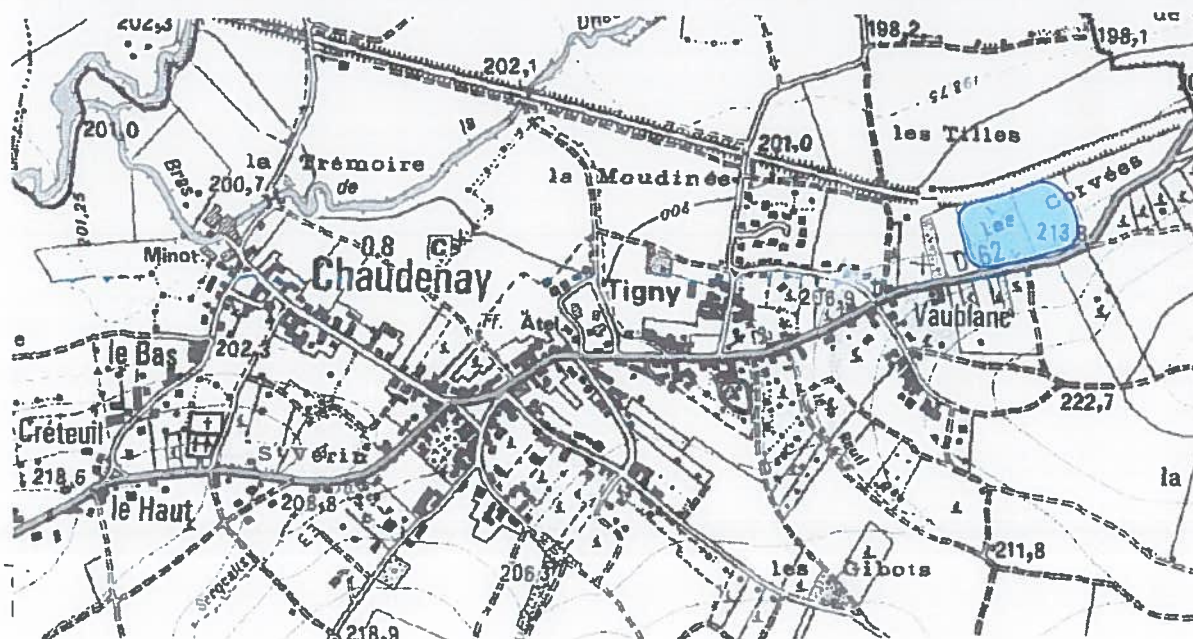
Cette réflexion a été menée en fonction à la fois des souhaits de la collectivité et des différentes catégories d'équipements :

III. Permettre l'installation de bâtiments d'activités artisanales

Afin de remédier à cette tendance La commune souhaite pouvoir permettre l'implantation d'activités artisanales qui ne trouvent pas leur place dans le centre bourg.

- Prévoir la possibilité de la création d'un espace pour accueillir des activités de type artisanales.

- Se localiser à proximité d'un axe relativement large permettant à des camions de circuler sans difficulté et éviter la diffusion de la circulation sur l'ensemble de la commune
- Ne pas apporter de nuisances aux secteurs d'habitat
- Etre raccordable à la lagune.



Un secteur à l'Est du centre bourg, sur une superficie d'environ 4 hectares, le long de la RD62 est apparu favorable pour permettre la réalisation de ce type d'aménagement.

Ces critères, pour permettre le développement de l'activité, permettent de s'inscrire dans le respect des articles L.110 et L.121.1 du code de l'urbanisme en :

- assurant la **prévention** des pollutions et nuisances de toute nature, mais sans empêcher la **diversité des fonctions urbaines** en prévoyant des capacités de construction suffisantes en matière d'activités économiques, en tenant compte de l'**équilibre** entre emploi et habitat.

IV. Protéger un environnement naturel de qualité

La commune est concernée par :

- * ZNIEFF de type 1
- * zone inondable de la Dheune
- * des secteurs boisés
- * des secteurs de relique de bocage



Ainsi, les objectifs et principes de gestion concernent:

- **Le respect et la préservation de la richesse de la zone inondable de la Dheune**
- **La gestion et la préservation des boisements rivulaires**
- **La gestion et la préservation de secteurs boisés.**

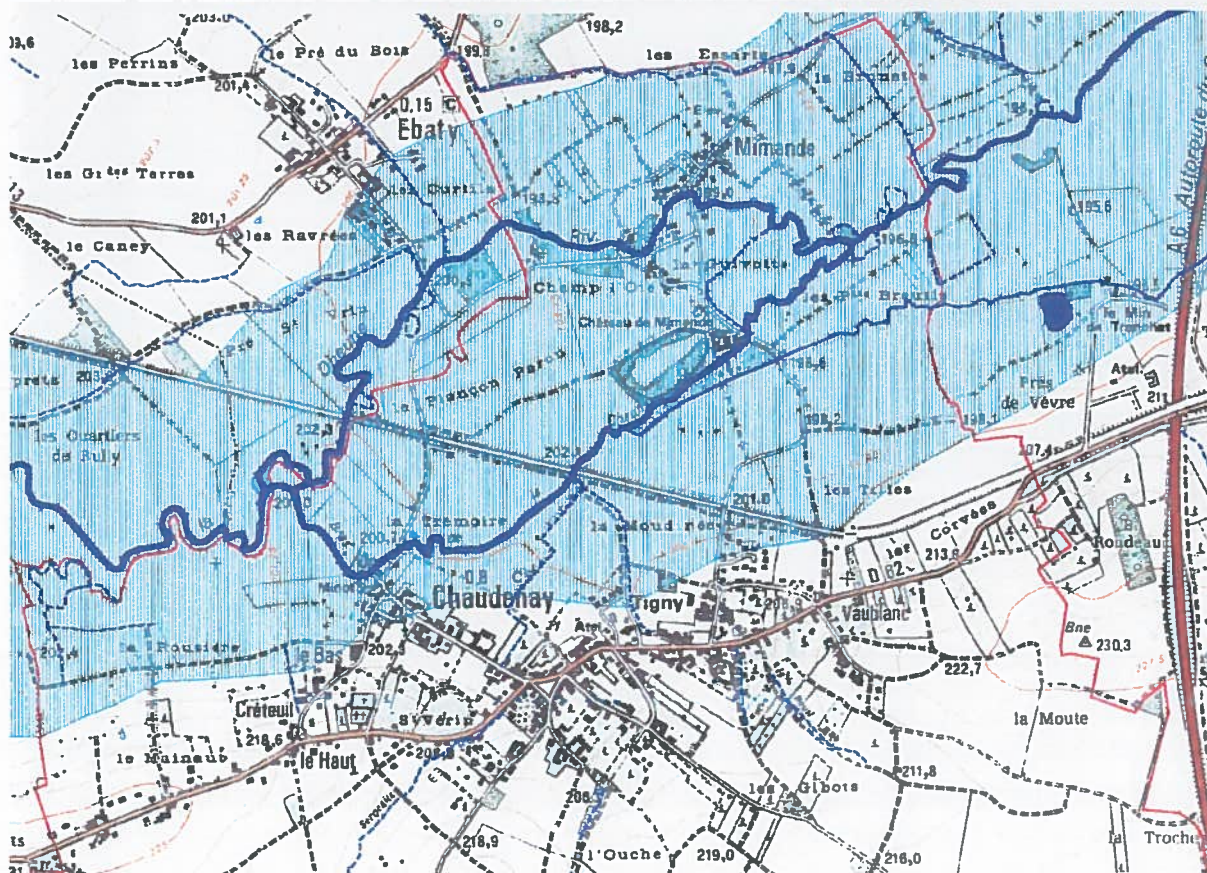
Cela passe par la protection stricte des espaces entourant l'ensemble de la vallée de la Dheune, des ruisseaux de la commune, de la ZNIEFF, des secteurs proches du centre.

Pour la vallée de la Dheune, on prendra toutefois en compte l'existence du hameau de Mimande, à l'intérieur duquel on pourra autoriser des constructions nouvelles, mais uniquement dans les espaces interstitiels entre le bâti existant.

Cette protection stricte permet de répondre également à un autre objectif :

- **la préservation de la ressource en eau**, ce qui passe notamment par une maîtrise de l'urbanisation dans les secteurs en bordure des cours d'eau. Les cours d'eau sont en grande partie classés en zone N, interdisant tout développement de l'urbanisation à leur proximité. Leurs berges sont classées en espaces Boisés Classés.

La commune de Chaudenay est soumise aux inondations de la Dheune, le hameau de Mimande est totalement inclus dans la zone inondable.



Le PLU a réfléchi aux incidences de l'urbanisation dans les zones inondables et a choisi de limiter le développement l'urbanisation aux espaces déjà urbanisés du hameau de Mimande.

Par ailleurs, le PLU prévoit un emplacement réservé pour la gestion des eaux d'inondation.

L'ensemble de ces objectifs pour le territoire de la commune permet de s'inscrire dans le respect des articles L110 et L121.1 du code de l'urbanisme en :

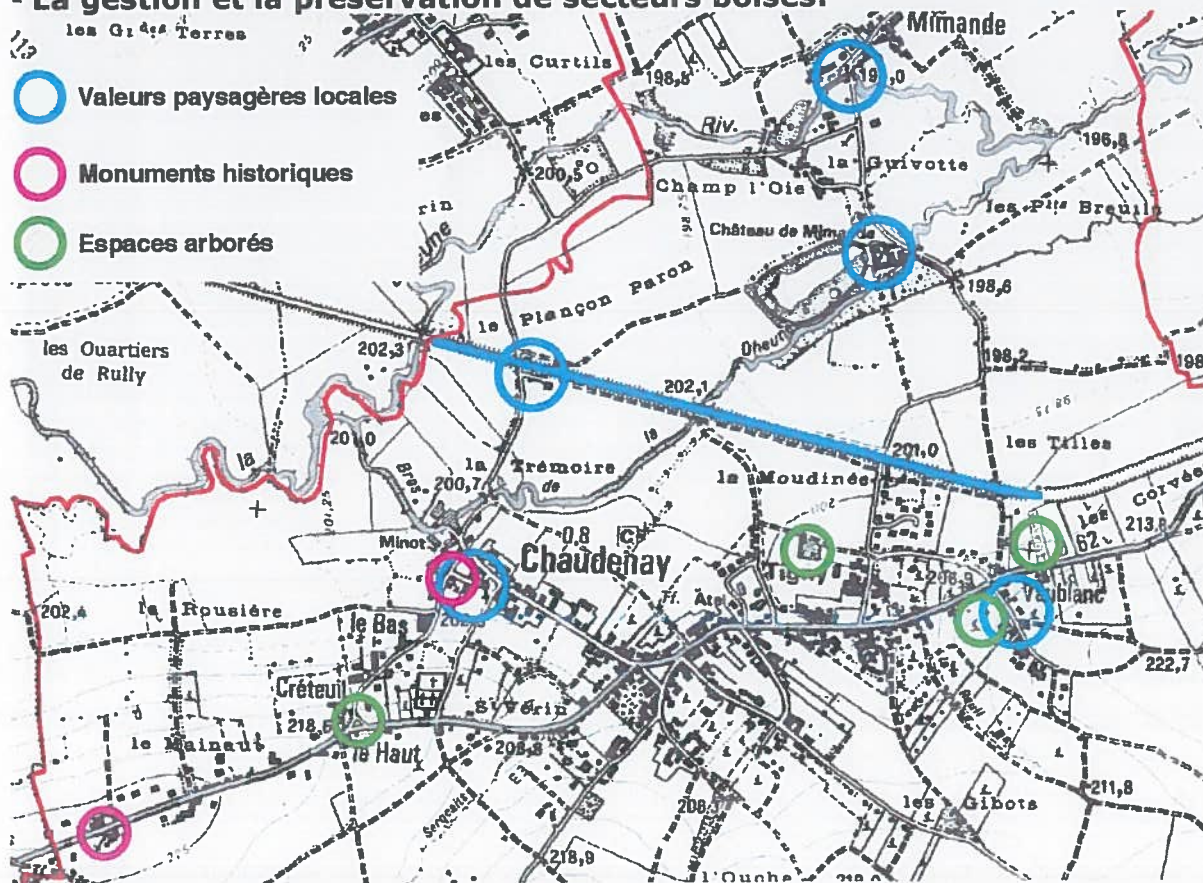
- assurant **la préservation de la qualité** (...) de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, et sites...

V. Préserver les valeurs paysagères et patrimoniales

La commune possède un territoire qui jouit d'une image paysagère forte liée à la présence de la vallée de la Dheune et à un certain nombre de valeurs paysagères à protéger. Le bourg de Chaudenay renferme des espaces arborés dans le tissu urbain qui sont autant d'éléments à protéger. Enfin rappelons que deux monuments sont classés "monument historique" et qu'un tel classement impose le respect de règles restrictives.

La protection de cette valeur paysagère forte passe par la mise en place d'une série d'objectifs:

- **Préserver la forte valeur paysagère des espaces autour de l'église**
- **Préserver la valeur paysagère des espaces du centre bourg ancien et en particulier de la rue de l'église**
- **La gestion et la préservation de secteurs boisés.**



Pour répondre à ces orientations, le Plan Local d'Urbanisme a mis en place différentes mesures :

* Protection du paysage urbain autour de l'église : cela passe par l'organisation de la zone d'urbanisation future en fonction de cette contrainte paysagère, et par le classement en zone naturelle des terrains immédiatement adossés à l'église, afin de conserver les différentes visions sur l'église

* Préserver les espaces arborés du centre bourg : cela passe par la mise en place d'espace boisés classés sur ces espaces arborés

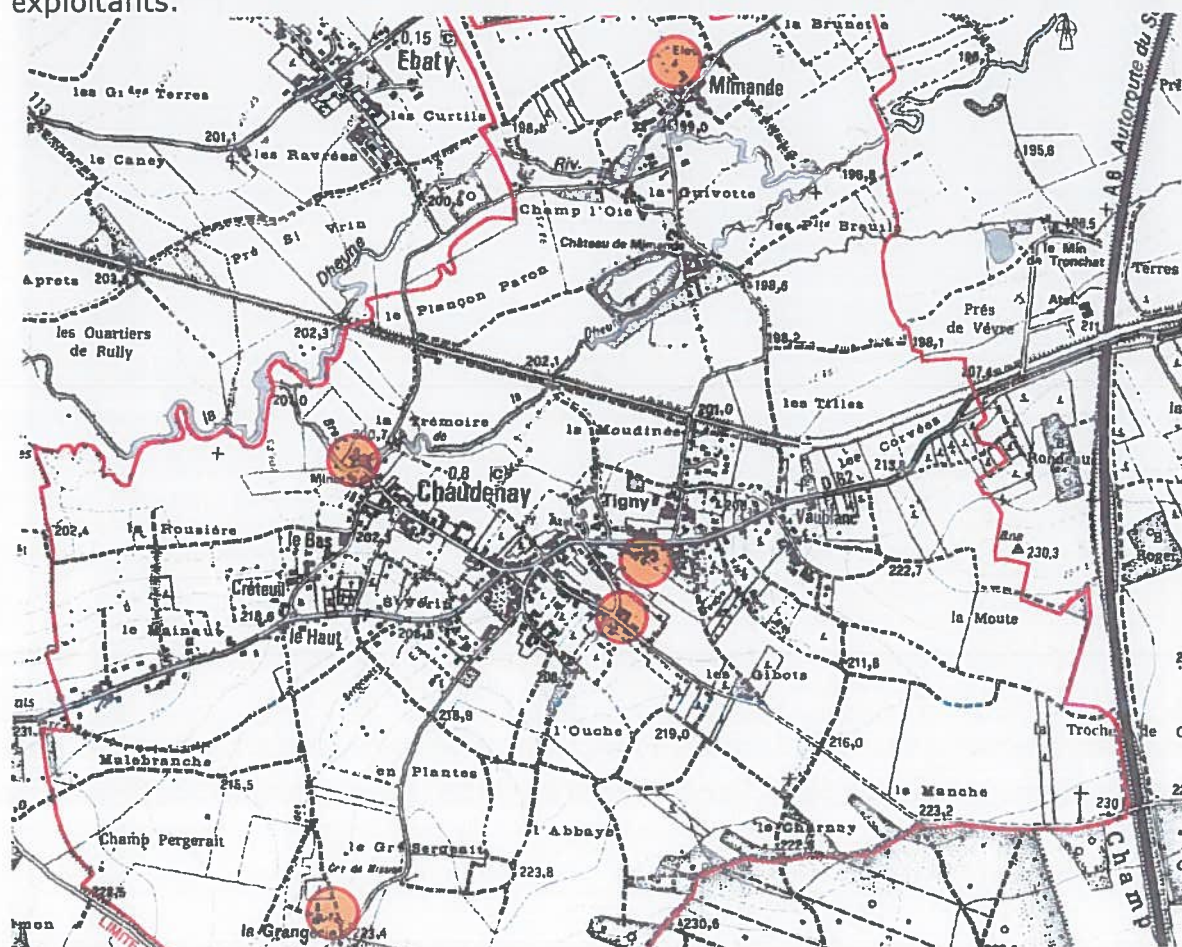
* Protection de la forme urbaine: Cela passe par une rédaction adaptée des articles 11 qui, au delà de prescriptions, essaient de rappeler quelques principes qui soutendent la composition architecturale des bâtiments anciens...

L'ensemble de ces objectifs pour le territoire de la commune permet de s'inscrire dans le respect des articles L110 et L121.1 du code de l'urbanisme en :

- assurant **la préservation de la qualité** (...) de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, et sites...

VI. Soutenir l'activité agricole

Chaudenay compte de moins en moins d'agriculteurs. Il convient donc de ne pas gêner les exploitations existantes et de permettre l'installation de nouveaux exploitants.



En conséquence, les enjeux consistent à **soutenir l'activité agricole** sur la commune de Chaudenay, ce qui passe par :

- la préservation et la confirmation de la vocation agricole affirmée sur les terrains actuellement exploités tout en prenant en compte les enjeux liés aux risques d'inondation;

Les bâtiments sites d'exploitation agricoles actuels (en particulier les bâtiments d'élevage) sont inscrits dans une zone A ce qui doit garantir à la fois la possibilité de développement et la protection de ces exploitations.

Toutefois, l'exploitation située à Mimande est classée en zone N, considérant que les enjeux liés aux risques d'inondation prédominent dans ce secteur.

Cet objectif pour le territoire de la commune permet de s'inscrire dans le respect des articles L110 et L121.1 du code de l'urbanisme en :

- assurant **l'équilibre** entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable.