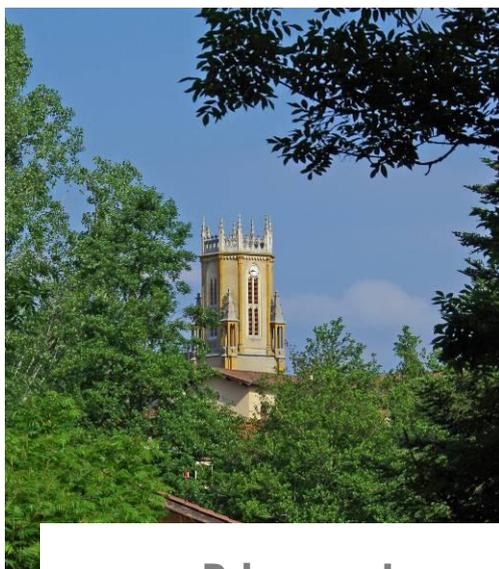


DEPARTEMENT DU RHONE

COMMUNE DE CHEVINAY



# Plan Local d'Urbanisme

## Rapport de présentation

### TOME 2. JUSTIFICATIONS



**A**TELIER D'**U**RBANISME ET D'**A**RCHITECTURE  
CÉLINE GRIEU

Pièce n°	Projet arrêté	Enquête publique	Approbation
01b	28 février 2023	8 juin au 10 juillet 2023	14 novembre 2023

## Sommaire

---

<b>EXPLICATION DES CHOIX D'AMENAGEMENT RETENUS.....</b>	<b>4</b>
1. LES OBJECTIFS COMMUNAUX POUR UN DEVELOPPEMENT DURABLE DU TERRITOIRE.....	6
2. LES OBJECTIFS DEMOGRAPHIQUES ET DE REDUCTION DE LA CONSOMMATION FONCIERE .....	11
2.1. <i>Les objectifs de croissance démographique et la production de logements</i> .....	12
2.2. <i>Le potentiel de logements dans le projet de PLU et l'objectif de modération de la consommation des espaces</i> .....	13
2.3. <i>Conclusion</i> .....	16
3. LA JUSTIFICATIONS DES SECTEURS D'URBANISATION .....	20
3.1. <i>Secteurs à vocation résidentiel ou mixte</i> .....	20
3.2. <i>Secteurs à vocation d'équipements publics</i> .....	29
3.3. <i>Secteurs à vocation touristique</i> .....	32
<b>LES OUTILS REGLEMENTAIRES MOBILISES POUR REpondre AUX OBJECTIFS RETENUS.....</b>	<b>34</b>
1. LES ZONES DU PLU .....	35
1.1 <i>Les zones urbaines "U"</i> .....	35
1.2. <i>Les zones a urbaniser "AU"</i> .....	40
1.3. <i>Les zones agricoles "A"</i> .....	43
1.4. <i>Les zones naturelles "N"</i> .....	48
1.5. <i>Les règles communes à plusieurs zones ou secteurs</i> .....	55
2. LES PRESCRIPTIONS PARTICULIERES D'URBANISME .....	57
2. LES PRESCRIPTIONS PARTICULIERES D'URBANISME .....	57
2.1 <i>Les éléments du patrimoine à protéger</i> .....	57
2.2 <i>Les anciens bâtiments agricoles pouvant changer de destination</i> .....	57
2.3 <i>Les espaces boisés classés</i> .....	65
2.4 <i>Les éléments végétaux à préserver</i> .....	66
2.5 <i>Les terrains cultivés à préserver</i> .....	67
2.6 <i>Les emplacements réservés</i> .....	68
2.7 <i>Les orientations d'aménagement et de programmation</i> .....	73
2.8 <i>Les servitudes de mixité sociale</i> .....	76
3. DISPOSITIONS EDICTEES PAR LE REGLEMENT ET LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION POUR LA MISE EN ŒUVRE DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES.....	77
<b>LES SURFACES DES ZONES .....</b>	<b>82</b>
<b>LES INDICATEURS DE SUIVI.....</b>	<b>85</b>

S'appuyant sur les enjeux issus du diagnostic du territoire, le PLU est structuré autour d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durables qui fixe, conformément à l'article L151-5 du Code de l'Urbanisme, "les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels et agricoles et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques" de la commune pour les 10 prochaines années.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables doit en outre définir des "orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs", et fixer "des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain".

Pour traduire ces orientations, le Plan Local d'Urbanisme mobilise différents outils à valeur réglementaire, qui seront directement opposables aux demandes d'autorisation d'urbanisme et permettront de faire vivre et mettre en œuvre le projet.

Ces outils sont formalisés dans les règlements écrit et graphique (plan de zonage) et dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Il s'agit dès lors, conformément à l'article L151-4 du Code de l'Urbanisme :

- d'expliquer les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les Orientations d'Aménagement et de Programmation et le règlement, en démontrant la cohérence des outils réglementaires mobilisés en lien avec les orientations du projet ;
- de "justifier les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le PADD au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés par le Schéma de Cohérence Territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques", en démontrant la compatibilité du projet avec les objectifs supra-communaux et sa cohérence avec les enjeux du territoire ;
- d'exposer les dispositions qui favorisent la densification des espaces bâtis ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers".

Le présent rapport de présentation est en outre complété par l'Evaluation Environnementale du Plan Local d'Urbanisme.

## **EXPLICATION DES CHOIX D'AMÉNAGEMENT RETENUS**

La révision du Plan Local d'Urbanisme a permis à la commune de Chevinay de mener une réflexion sur son développement futur. Ce projet politique, qui s'appuie sur le diagnostic qui a mis en avant les différents enjeux qui se posent au territoire, est exprimé dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Ce PADD fixe ainsi les orientations de la commune en matière d'aménagement et d'urbanisme pour les dix prochaines années et décline à l'échelle locale les objectifs liés à la mise en œuvre des politiques sectorielles, des plans et programmes supra-communaux.

Conformément à l'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune. Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols [...] et en cohérence avec le diagnostic établi [...], le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.

Il s'agit dans cette partie de justifier l'ensemble des orientations et objectifs développés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

## **1. LES OBJECTIFS COMMUNAUX POUR UN DEVELOPPEMENT DURABLE DU TERRITOIRE**

Onze orientations, réparties en quatre grands axes définissent du projet communal :

### **AXE 1. Poursuivre un développement urbain adapté et vertueux :**

- Assurer une évolution démographique et un développement urbain maîtrisés
- Répondre aux besoins futurs en encadrant le développement urbain
- Anticiper les effets du changement climatique

### **AXE 2. Protéger le patrimoine architectural et paysager de la commune :**

- Protéger la structure paysagère du territoire
- Préserver et valoriser le patrimoine bâti vernaculaire
- Maintenir la qualité du cadre de vie en maîtrisant les aménagements et les constructions

### **AXE 3. Tendre vers un développement durable et préserver la biodiversité :**

- Protéger les espaces naturels remarquables et préserver le fonctionnement écologique des milieux naturels
- Respecter le cycle de l'eau et préserver la ressource

### **AXE 4. Soutenir et diversifier les activités économiques :**

- Assurer la pérennité de l'activité agricole
- Favoriser le développement économique sous toutes ses formes
- Maintenir une certaine diversité économique locale

## Développement urbain

Thématique	Enjeux du diagnostic du territoire	Orientations du PADD	Objectifs	Sous objectifs / Actions
<b>Démographie</b>	Assurer une croissance démographique contrôlée.	<b>Assurer une évolution démographique et un développement urbain maîtrisés</b>	Assurer un développement en phase avec les documents supra communaux	Suivre un rythme de construction moyen d'environ 3,2 logements/an, correspondant à un taux de croissance annuel moyen d'environ 0,65% sur les 12 prochaines années
<b>Développement urbain</b>	Consolider la centralité du village en tenant compte de ses particularités et qualités.		Poursuivre le renforcement de la centralité du bourg	Poursuivre le renforcement du bourg en s'appuyant en priorité sur le foncier disponible dans l'enveloppe urbaine et sur les secteurs stratégiques identifiés permettant d'optimiser cette enveloppe
	Préserver les secteurs sensibles de l'urbanisation et privilégier le développement du village.		Permettre un développement urbain respectueux du territoire en protégeant les milieux à forts enjeux écologiques, paysagers et agronomiques	Construire un projet de développement qui préserve les atouts naturels agricoles et paysagers en confirmant la vocation du bourg comme seul secteur de développement urbain
	Prendre en compte les différentes contraintes pour le développement urbain. Limiter la consommation foncière aux stricts besoins.		Dimensionner le développement urbain en cohérence avec les capacités d'accueil de la commune, de ses ressources et dans une démarche de réduction de la consommation foncière	Dimensionner le développement en cohérence avec son niveau d'équipement, les capacités et les ressources du territoire. Maîtriser la consommation foncière en prévoyant une réduction de la consommation par logements créé de 51%
<b>Fonctionnement urbain</b>	Maintenir et renforcer la vie sociale et l'animation au sein du village. Préserver le cadre de vie et l'attractivité du village. Anticiper l'impact des nouveaux flux de déplacements. Améliorer le maillage et le stationnement.		Favoriser le développement résidentiel à proximité des équipements et services	Localiser la majorité du développement résidentiel à proximité des équipements et services
		Assurer l'animation du village en favorisant le maintien des services et commerces de proximité et d'une offre adaptée en équipements publics	Maintenir les services existants	
			Favoriser l'implantation des commerces	
		Renforcer l'offre en équipements publics dans le village où ils sont essentiels pour assurer l'attractivité et le bon fonctionnement urbain en anticipant les nouveaux besoins et en planifiant l'évolution de ceux existants		
<b>Habitat</b>	Diversifier le parc de logements (logements de petite taille, en location) notamment pour répondre à la demande des jeunes ménages et personnes vieillissantes.	Requalifier et valoriser les espaces publics du bourg	Renforcer les espaces publics à l'échelle du bourg (création, requalification, valorisation) en lien avec les projets autour de la salle des fêtes et du clos Martinon.	
		Poursuivre la diversification de l'offre en logements	Maîtriser les formes urbaines et les typologies de logements pour assurer une diversité dans l'offre de logements : maisons de village, logements intermédiaires et maisons groupées avec petit extérieur, ...	
<b>Energie/Climat/Cadre de vie</b>	Prendre en compte les effets du réchauffement climatique dans le développement urbain sous toutes ses formes : densité, efficacité énergétique des constructions, déplacements... Développer les énergies renouvelables.	<b>Anticiper les effets du changement climatique</b>	Limiter la consommation des espaces agricoles et naturels en privilégiant une enveloppe urbaine dense et en orientant l'urbanisation vers des formes d'habitat compactes (intermédiaire, groupé)	Définir dans le PLU des secteurs adaptés aux constructions plus compactes au sein d'une enveloppe bâtie resserrée
			Limiter les déplacements motorisés	Concentrer le développement urbain dans le bourg, secteur le mieux desservi et doté des équipements et services de proximité
			Favoriser l'utilisation des énergies renouvelables	Mettre en place un cadre favorisant la conception de constructions plus écologiques et l'utilisation des énergies renouvelables
			Encourager la sobriété et l'efficacité énergétique dans les nouvelles constructions et la rénovation du parc existant	Favoriser la rénovation du parc de logements existant

## Protection du cadre paysager et du patrimoine

Thématique	Enjeux du diagnostic du territoire	Orientations du PADD	Objectifs	Sous objectifs / Actions
<b>Paysage</b>	Protéger la variété et la qualité des paysages de la commune. Empêcher le mitage des espaces agricoles. Assurer la qualité des espaces de transition entre le milieu urbain et les espaces agro-naturels.	<b>Protéger la structure paysagère du territoire</b>	Préserver la qualité des différentes entités paysagères	Maintenir les grandes ouvertures paysagères
				Maintenir la diversité des occupations du sol
			Protéger la silhouette du bourg et des hameaux anciens	Protéger les franges urbaines qualitatives qui participent à la mise en valeur du bâti
				Assurer la préservation de la silhouette du bourg et des hameaux anciens
Lutter contre le mitage des espaces agricoles et naturels	Maintenir le développement urbain autour du village			
<b>Cadre de vie</b>	Préserver la qualité des tissus bâtis.	<b>Maintenir la qualité du cadre de vie en maîtrisant les aménagements et les constructions</b>	Préserver la qualité du tissu bâti vernaculaire du bourg et des hameaux anciens et maîtriser l'urbanisation sur les franges urbaines	Assurer la préservation des tissus bâtis anciens par la définition de règles adaptées aux contextes (implantation, gabarit, part d'espaces verts,...)
				Définir des règles adaptées pour le maintien des franges existantes et la création de nouvelles (recul, hauteur, plantations, ....)
<b>Patrimoine</b>	Sauvegarder les éléments bâtis qui constituent l'identité et l'histoire de la commune. Assurer l'intégration des nouvelles constructions en périphérie des secteurs anciens.	<b>Préserver et valoriser le patrimoine bâti vernaculaire</b>	Protéger les éléments patrimoniaux	Préserver l'ensemble du patrimoine bâti remarquable afin de le transmettre aux générations futures
			S'appuyer sur les structures urbaines et architecturales traditionnelles pour recréer un urbanisme cohérent	Adapter les typologies, les gabarits et l'aspect des nouvelles constructions à l'environnement bâti et paysager, par un règlement adapté et par la définition de principes sur les secteurs de développement urbain
			Permettre le changement de destination des anciens bâtiments agricoles afin de préserver le patrimoine bâti	Identifier les constructions qui répondent à des critères strictes (qualité patrimoniale, absence d'impact sur l'agriculture et le paysage, absence de risques, ...) et encadrer leur évolution.

## Respect de l'environnement et développement durable

Thématique	Enjeux du diagnostic du territoire	Orientations du PADD	Objectifs	Sous objectifs / Actions
<b>Milieux naturels</b>	Maintenir la fonctionnalité des espaces naturels remarquables et les liaisons écologiques identifiées.	<b>Protéger les espaces naturels remarquables et préserver le fonctionnement écologique des milieux naturels</b>	Protéger les milieux naturels sensibles pour leur rôle écologique et paysager	Préserver de l'urbanisation et des équipements les espaces naturels remarquables et sensibles identifiés sur la commune
			Protéger les espaces de fonctionnalité écologique	Préserver les espaces agricoles de l'urbanisation pour leur fonction d'espaces perméables aux déplacements des espèces
				Protéger les corridors écologiques identifiés sur le territoire
				Maintenir les coupures d'urbanisation entre les secteurs bâtis
<b>Ressources</b>	Préserver la ressource en eau potable par une gestion et une utilisation adaptée.	<b>Respecter le cycle de l'eau et préserver la ressource</b>	Planifier un développement urbain en cohérence avec les capacités des réseaux et des équipements	Localiser les secteurs de développement urbain dans les zones raccordables ou raccordées à l'assainissement collectif
				Dimensionner l'urbanisation au regard de la capacité des réseaux et de la station d'épuration de la commune
			Inciter à une gestion adaptée des eaux pluviales	Limiter l'imperméabilisation des sols
				Maintenir des espaces végétalisés pour tous les futurs projets de constructions

## Développement économique et emploi

Thématique	Enjeux du diagnostic du territoire	Orientations du PADD	Objectifs	Sous objectifs / Actions
<b>Agriculture</b>	Protéger de l'urbanisation les espaces agricoles à enjeux agronomiques et économiques. Favoriser la conservation de la dynamique agricole locale en permettant notamment la diversification des activités agricoles, en facilitant les transmissions d'exploitations et en permettant les nouvelles installations.	<b>Assurer la pérennité de l'activité agricole</b>	Préserver le foncier nécessaire à l'activité agricole en évitant le mitage et en maîtrisant le développement urbain	Assurer une lisibilité de l'espace agricole, en définissant les limites de l'enveloppe urbaine et en limitant le développement résidentiel à proximité des exploitations en activité
			Permettre le développement des exploitations agricoles existantes et anticiper les besoins futurs	Préserver le foncier agricole, notamment dans les secteurs à forts enjeux agricoles (remembrement, irrigation, cultures bio, ...)
				Garantir des possibilités d'évolution aux exploitations
				Permettre l'installation d'éventuelles nouvelles exploitations
Protéger les conditions d'exercice de l'activité agricole en limitant les nuisances et les sources de conflits (réciprocité, changements de destination, ...)				
<b>Tourisme</b>	Pérenniser les atouts touristiques du territoire (préservation des paysages et du patrimoine bâti, mise en valeur des atouts). Développer l'offre touristique. Entretien des itinéraires de randonnée.	<b>Favoriser le développement économique sous toutes ses formes</b>	Maîtriser les changements de destination des anciens bâtiments agricoles afin de préserver des installations en cas de reprise	Identifier comme pouvant changer de destination uniquement les bâtiments ne pouvant plus être utilisés pour l'exploitation agricole
			Préserver et valoriser les sites touristiques et de loisirs (étangs de pêche, points de vue, terrains de sports, sentiers de découverte...)	Développer un projet de halte touristique dans le bourg, en lien avec la création d'espaces publics et le développement résidentiel
				Adapter les équipements sportifs et de loisirs communaux
				Assurer le maintien et le développement des sentiers de randonnée et de découverte
			Protéger et valoriser le paysage et le patrimoine, vecteurs d'attractivité touristique	Préserver le patrimoine bâti identitaire de la commune
			Permettre le développement et l'évolution des structures d'accueil touristique, notamment l'hébergement	Préserver le cadre paysager
Favoriser le maintien et l'évolution des activités d'accueil touristiques existantes				
<b>Economie</b>	Maintenir les services de proximité. Permettre le retour de commerces de proximité dans le village. Assurer l'évolution des activités existantes sur le territoire. Favoriser l'implantation de nouvelles activités.	<b>Maintenir une certaine diversité économique locale</b>	Favoriser le maintien et le développement des activités existantes sur la commune	Permettre la création de nouvelles activités non nuisantes, notamment dans le bourg
			Favoriser l'implantation de services et de commerces de proximité dans le bourg	Favoriser l'évolution des activités existantes sur l'ensemble de la commune
				Permettre l'évolution des activités existantes
			Favoriser le développement des réseaux numériques	Favoriser l'implantation de nouveaux commerces et services dans le bourg
				Soutenir le développement des réseaux numériques sur le territoire communal

## **2. LES OBJECTIFS DEMOGRAPHIQUES ET DE REDUCTION DE LA CONSOMMATION FONCIERE**

Conformément à l'article L.151-4 du Code de l'Urbanisme, le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme doit "justifier les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le PADD au regard des objectifs de consommation de l'espace fixé par le Schéma de Cohérence Territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques".

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables défini par les élus inscrit dans l'ORIENTATION 1 de l'AXE 1 les objectifs suivants :

- **Objectif 1.3 Assurer un développement en phase avec les documents supra communaux**
  - suivre un rythme de construction moyen d'environ 3,2 logements/an,
  - un taux de croissance annuel moyen d'environ 0,65%.
  
- **Objectif 1.4 Dimensionner le développement urbain en cohérence avec les capacités d'accueil de la commune, de ses ressources et dans une démarche de réduction de la consommation foncière**
  - dimensionner le développement urbain en cohérence avec son niveau d'équipements, les capacités et les ressources du territoire,
  - une réduction de 51% de la consommation foncière par logement créé.

Le Plan Local d'Urbanisme devant être compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de l'Ouest Lyonnais, les grands principes et objectifs en matière de développement retenus dans le cadre du projet et développés dans la première orientation du PADD constituent la déclinaison des orientations générales des documents supra-communaux.

*Rappel : le SCoT de l'Ouest Lyonnais est en cours de révision. Le Plan Local d'Urbanisme doit être compatible avec le SCoT approuvé en 2011 et dont les objectifs fixés jusqu'en 2020, sont aujourd'hui dépassés.*

**Nota : l'ouverture à l'urbanisation des zones AU sera conditionner à la réalisation des travaux d'amélioration de l'efficacité de traitement de la STEU.**

## **2.1. LES OBJECTIFS DE CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE ET LA PRODUCTION DE LOGEMENTS**

Le SCoT de l'Ouest Lyonnais, approuvé le 2 février 2011, s'est fixé pour objectif d'accueillir une population de 129 000 habitants au maximum en 2020, soit une augmentation d'environ 15 000 habitants par rapport à 2006. Cet accueil de population nécessitait la création de 12 500 logements au maximum d'ici 2020, afin d'accueillir les nouveaux habitants, prendre en compte le desserrement des ménages ainsi que le renouvellement urbain. La création de ces logements était répartie selon quatre niveaux de polarité. Le SCoT identifie la commune de Chevinay comme une polarité de niveau 4. Cette polarité regroupe " les villages et en particulier ceux situés dans les cœurs verts délimités par la DTA, dont le développement modéré doit cependant concourir au maintien de leur vitalité sociale et à celui des services existants ".

Pour la commune de Chevinay, le SCoT fixait un objectif de construction de 48 logements maximum pour la période 2006-2020 permettant l'accueil de 53 habitants, ce qui représente un taux d'accroissement de la population de 0,68%/an entre 2006 et 2020. *L'analyse menée dans la cadre du diagnostic montre que cet objectif n'a pas été atteint : sur la période 2006-2020, la commune a accueilli 40 nouveaux logements d'après les données Sit@del2.*

Si le Plan Local d'Urbanisme doit être compatible avec les orientations du SCoT, il doit également être compatible avec les orientations du PLH. Toutefois le territoire de la CCPA ne dispose plus de PLH en vigueur, l'élaboration du nouveau PLH ayant été stoppée dans l'attente du futur SCoT.

**En l'absence de documents supra-communaux à jour, le dimensionnement du PLU a été établi en suivant un rythme de construction de 3,2 logements par an en moyenne, compatible avec celui autorisé dans le SCoT actuel, soit 3,4 logements par an en moyenne. Avec une durée de vie théorique du document d'urbanisme de 12 ans (2023-2034), la commune aurait la possibilité d'accueillir 40 logements environ. Par conséquent, l'objectif inscrit par les élus dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables est compatible avec les objectifs du SCoT et répond à la volonté communale de maîtriser sa croissance démographique.**

## **2.2. LE POTENTIEL DE LOGEMENTS DANS LE PROJET DE PLU ET L'OBJECTIF DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES**

Si la croissance démographique de la commune doit se poursuivre, celle-ci ne doit pas entraîner une consommation foncière trop importante au regard des exigences réglementaires.

Le SCoT précise que les documents d'urbanisme locaux rendent prioritaires, afin de privilégier la "centralité" et préalablement à toute extension urbaine, les opportunités foncières identifiées à l'intérieur du noyau urbain central : espaces libres, dents creuses, réhabilitation, démolition/reconstruction. Les extensions urbaines éventuelles seront réalisées en greffe sur le noyau urbain central et ne pourront être envisagées qu'après justification de l'absence de solutions alternatives au sein de ce noyau urbain central.

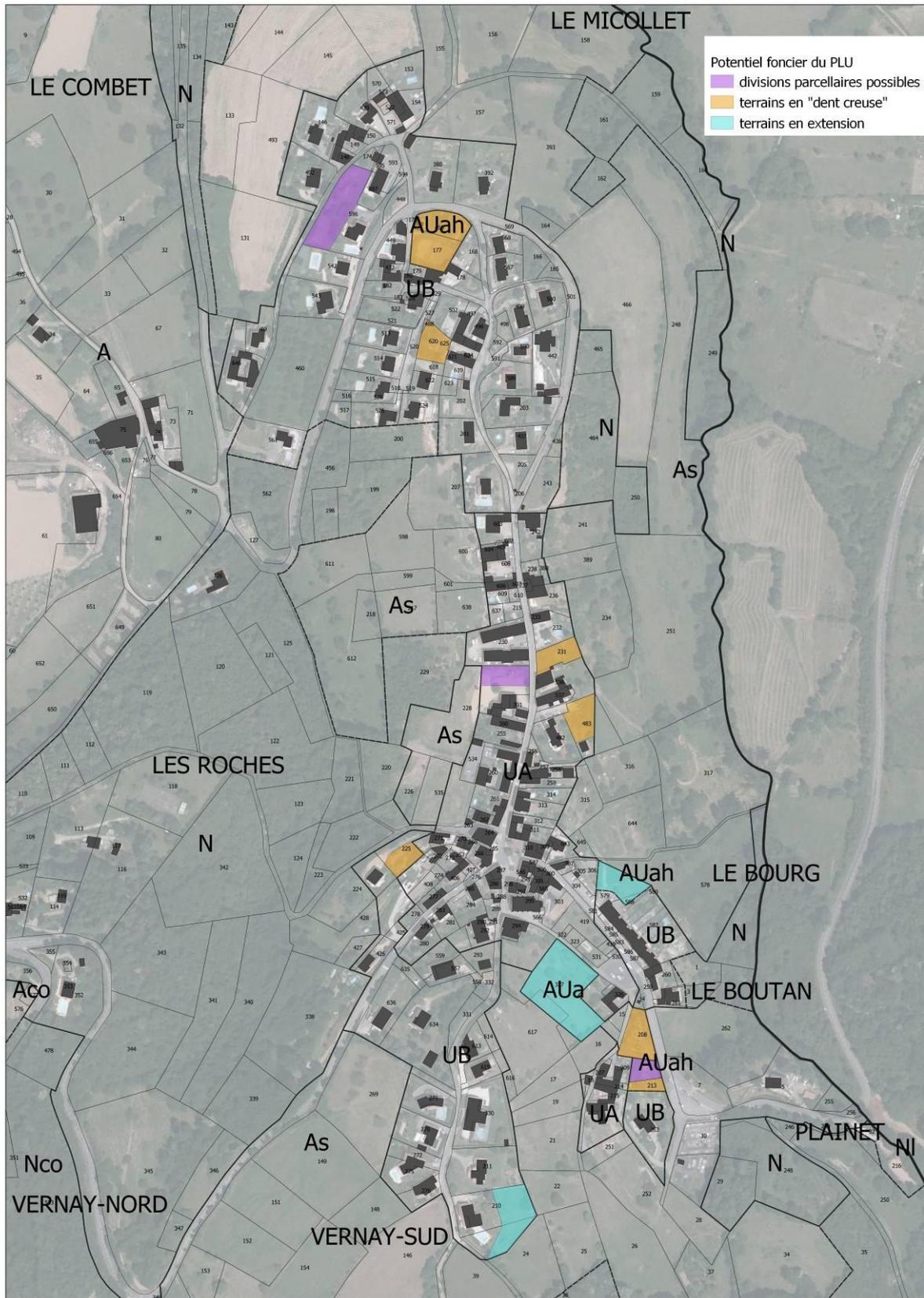
Afin d'assurer un développement urbain le plus vertueux possible en matière de réduction de la consommation d'espace et de maîtrise de l'étalement urbain, la commune, en cohérence avec les orientations du SCoT, a identifié le potentiel foncier disponible au sein des zones urbaines (U). Il s'agit de relever les dents creuses, les divisions parcellaires et les éventuels potentiels de renouvellement urbain, puis d'estimer, en fonction du contexte des lieux (topographie, accès, ..) le potentiel de logements constructibles sur chaque secteur. Cette démarche doit permettre de s'assurer que les espaces ouverts à l'urbanisation par le document d'urbanisme soient en adéquation avec les besoins de développement précédemment définis.

**Les dents creuses** représentent des parcelles directement accessibles depuis les voies, non construites et pouvant accueillir une ou plusieurs constructions.

**Les divisions parcellaires** représentent le détachement d'une unité foncière déjà bâtie de plus de 1000 m<sup>2</sup> et/ou présentent une configuration du terrain intéressante permettant d'accueillir une ou plusieurs constructions. La partie « détachable » pour la ou les nouvelle(s) construction(s) est fixée à environ 500 m<sup>2</sup>. *Au cours des dix dernières années, la superficie moyenne des terrains divisés est d'environ 1000 m<sup>2</sup>. Avec la poursuite du phénomène, les parcelles de plus de 1000 m<sup>2</sup> pouvant être divisibles au regard de leur accessibilité, de la topographie, de l'implantation de la construction initiale, ont été identifiées.*

**Les secteurs de renouvellement urbain** représentent des secteurs déjà bâtis identifiés comme pouvant faire l'objet d'opérations de démolition/reconstruction et ainsi assurer un développement résidentiel par densification du tissu urbain. *Dans le cas de Chevinay, aucun secteur de renouvellement urbain n'a été identifié. Les mutations possibles au sein du tissu urbanisé sont également nulles, les logements réellement vacants ayant quasiment tous disparus depuis la pandémie.*

### ANALYSE DU POTENTIEL CONSTRUCTIBLE



TYPE	LOCALISATION	PARCELLE (S)	SURFACE (m <sup>2</sup> )	POTENTIEL LOGEMENTS
division	Le Micollet	596	1 775	2
dent creuse	Le Micollet	177	1 102	3
dent creuse	Le Micollet	450	878	
dent creuse	Le Micollet	620	718	1
dent creuse	Le Bourg	231	698	1
division	Le Bourg	228	713	1
dent creuse	Le Bourg	483	801	1
dent creuse	Le Bourg	225	534	1
extension	Le Bourg	578-588	878	2
extension	Le Bourg	617	377	2
extension	Le Bourg	327	2 845	10
dent creuse	Le Bourg	208	963	2
division	Le Bourg	209	440	2
dent creuse	Le Bourg	213	286	
extension	Le Bourg	210-24	1 455	1
<b>TOTAL</b>			<b>14 463</b>	<b>29</b>

<b>BILAN DU POTENTIEL CONSTRUCTIBLE AU SEIN DES ZONES URBAINES DU PLU</b>			
<b>Identifiant</b>	<b>Superficie</b>	<b>Potentiel constructible</b>	<b>Densité</b>
dents creuses	0,60 ha	10 logements potentiels	16 logts/ha
divisions parcellaires	0,29 ha	4 logements potentiels	14 logts/ha
Terrains en extension	0,56 ha	15 logements potentiels	27 logts/ha
<b>TOTAL</b>	<b>1,45 ha</b>	<b>29 logements</b>	<b>20 logements/hectare</b>
Changement de destination*	-	4 changements de destination pour un maximum de 4 logements	
<b>TOTAL</b>	<b>1,45 ha</b>	<b>33 logements</b>	

\* Au potentiel constructible au sein des zones urbaines du PLU, il est nécessaire d'y ajouter les logements qui pourraient potentiellement se réaliser par changement de destination. 4 bâtiments pouvant changer de destination vers de l'habitat ont été identifiés.

## 2.3. CONCLUSION

Evolution démographique théorique en fonction du potentiel de logements retenus dans le projet							
	Pop totale	Taille Moyenne Ménages (TMM)	Nombre de Résidences principales (RP)	Nombre annuel nouvelles RP construites	Nombre cumulé nouvelles RP construites	Nombre cumulé RP nécessaires pour répondre à diminution TMM	%age croissance démographique estimé
2019	582	2,45	238	2	0		
2020	588	2,44	240	1	1	0	1,0%
2021	589	2,43	241	0	1	1	0,1%
2022	587	2,43	241	0	-1	2	-0,3%
2023	585	2,42	241	3	2	3	-0,3%
2024	589	2,41	244	3	5	3	0,8%
2025	594	2,40	247	3	7	4	0,8%
2026	599	2,39	249	3	10	5	0,8%
2027	603	2,39	252	3	13	6	0,8%
2028	608	2,38	255	3	16	7	0,8%
2029	612	2,37	258	3	18	8	0,7%
2030	617	2,36	260	3	21	8	0,7%
2031	621	2,35	263	3	24	9	0,7%
2032	626	2,35	266	3	27	10	0,7%
2033	630	2,34	269	3	29	11	0,7%
2034	634	2,33	271	3	32	12	0,7%
fin 2034	638		274				

Le projet de PLU tel que présenté ci-dessous respecte les objectifs du SCoT, modère la consommation foncière et limite l'étalement urbain aux strict besoins identifiés.

Le potentiel retenu dans le PLU, d'environ 33 logements jusqu'à fin 2034 et permettant une croissance démographique de l'ordre de 0,65%/an, est compatible avec le SCoT actuel (0,68%/an). Ce potentiel est nettement en dessous des chiffres annoncés dans les premiers éléments du SCoT en cours de révision. En effet la commune y est identifiée comme « village à niveau de service à renforcer » et pourra prétendre à une croissance de l'ordre de 1,2%. Ainsi le PLU de Chevinay respecte les objectifs du SCoT en vigueur et sera compatible avec le futur SCoT.

La modération de la consommation foncière est prise en compte dans le nouveau PLU. Le développement urbain des 12 prochaines années se base prioritairement sur les dents creuses et les divisions parcellaires identifiées au sein des zones U du Plan Local d'Urbanisme. Ce potentiel étant insuffisant pour accueillir le développement souhaité par la commune, 3 secteurs en extension du bourg originel ont été identifiés pour d'une part compléter ce potentiel et d'autre part permettre d'avoir un secteur suffisamment grand pour développer un projet combinant équipements, espaces publics et logements. Finalement, seules les dents creuses et les extensions vont consommer un nouveau foncier, soit 1,16 ha.

La commune a enregistré une très faible consommation foncière sur les 10 années précédentes, avec seulement 1,94 ha dont 0,84 ha pour l'habitat ayant permis la création de 9 logements. Le projet de PLU prévoit une consommation liée à l'habitat supérieure (1,15 ha) mais un nombre de logements nettement plus important : 25 logements sur les surfaces nouvellement consommées, soit une consommation de 464 m<sup>2</sup>/logements contre 933 m<sup>2</sup>/logements sur la période précédente. Le taux de

modération de la consommation foncière (calculé sur la base des consommations enregistrées sur les 10 dernières années pour l'habitat) s'élève à 51% (464x100/933-100). *Il convient de préciser que dans le cadre de cette analyse de densification menée au sein des zones U du PLU, qu'aucune rétention foncière n'a été appliquée.*

Les objectifs du SCoT en matière de densité, repris dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, sont ainsi respectés. Si le document supra-communal demande de respecter une densité moyenne de 20 à 25 logements/hectare, l'urbanisation des dents creuses, des divisions parcellaires et des secteurs d'extensions représente une densité moyenne de 20 logements/ha.

L'identification, en priorité, du potentiel foncier au sein des zones urbaines du Plan Local d'Urbanisme (dents creuses, divisions parcellaires) permet également de limiter l'étalement urbain. Le développement communal de demain se base majoritairement sur la densification de l'enveloppe urbaine existante. Les 2 principaux secteurs d'extensions s'inscrivent en greffe du bourg originel et viennent renforcer l'enveloppe bâtie en comblant des espaces interstitiels.

Par ailleurs, la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers entre 2011 et 2021 a été de 1,58 ha sur la commune (d'après les données communales fournies par les permis de construire autorisés).

N° parcelle	Type	Création	rénovation	aménagement	logts créés	habitat		activités/équipements	
						surface consommée dans l'enveloppe	surface consommée en extension	surface consommée dans l'enveloppe	surface consommée en extension
AD174	Garage	X			0				
AD329 => AD615	Maison ind	X			1	232			
AD201	Maison ind	X			1		599		
AK323	Hangar agricole	X			0		1 179		
AD232	Surélévation			X	0				806
AK93	Extension	X	X	X	0				
AD603	Maison ind	X			1	770			
AD281 AD283	Modif			X	0				
AD230	Log sociaux	X			10	1 870			
AC112 AC114	Stabulation + STEP	X			0				5 997
AD618 AD622	Maison ind	X			1	745			
AD230	Modif parking			X	0				
	Local asso		X		0				
AE175	Véranda	X			0				
	Aménagement château			X	0				
	Aménagement château			X	0				
AD335-556 => AD636	Maison ind	X			1		1 763		
AE273	Extension	X			0				
AB96	Hangar agricole	X			0				2 341
AD613	Maison ind	X			1		690		
AD115	Extension	X			0				
AE270	Extension	X			0				
AE276	Maison ind	X			1		586		
AI152	Aménagement+log		X		1				
AD230	Agrandissement	X			0				
AD358	réhabilitation		X		0				
AD61	Stabulation				0				1 844
AE265	Aménagement château				0				
AD113	Construction rénovation	X	X		0				
AD786	Rénovation		X		0				

	dent creuse	extension	total	
conso logements	0,36	0,48	0,84	43%
conso activités/équipts	0,00	1,10	1,10	57%
total	0,36	1,58	1,94	100%
	19%	81%	100%	



Les seules zones en extensions urbaines qui vont consommer de nouveaux espaces naturels, agricoles et forestiers sont les 3 secteurs à vocation d'habitat (0,56 ha), 3 parcelles destinées à accueillir des équipements ou aménagements publics (les futurs locaux techniques communaux et un local associatif sur la parcelle 535 située à côté de l'école pour 0,11 ha ; une aire de stockage pour les équipements communaux sur la parcelle 243 située à la limite entre le Micollet et le bourg ancien pour 0,11 ha ; un parking public à frange Est de l'OAP du Clos Martinon pour 0,03 ha) et 2 STECAL (secteur NL des Etangs pour 0,07 ha ; secteur Nt des Verchères pour 0,02 ha). Ces zones représentent une superficie de 0,91 hectare au total.

En application des objectifs de diminution progressive de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers, avec une diminution de moitié entre 2021 et 2031 puis une diminution par 4 entre 2032 et 2040, la commune de Chevinay ne doit pas dépasser 0,91 ha de consommation en extension.

<b>LOI CLIMAT</b>	
Consommation foncière 01/01/11 - 31/12/21 :	1,58
soit rythme 01/01/11 - 31/12/21 :	0,16
rythme 01/01/11 - 31/12/21 divisé par 2 :	0,08
enveloppe foncière 01/01/22 - 12/12/31 (10 ans) :	0,79
rythme 01/01/12 - 31/12/21 divisé par 4 :	0,04
enveloppe foncière 01/01/32 - 12/12/34 (3 ans) :	0,12
<b>ENVELOPPE FONCIERE TOTALE 2022-2034 :</b>	<b>0,91</b>

Ainsi, et conformément à la loi Climat et Résilience, la commune de Chevinay réduit sa consommation foncière prise sur les espaces naturels, agricoles et forestiers.

Si on retient le chiffre donné par le portail de l'artificialisation, seul 1 hectare d'espace naturel, agricole et forestier a été consommé entre 2011 et 2021. Ce chiffre pose question car les projets agricoles à eux seuls ont consommés 1,1 ha sur la commune durant cette période. En se basant sur ce chiffre, la commune pourrait prévoir 0,58 ha de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers jusqu'en 2034.

Par ailleurs le PLU protège le jardin public central d'une surface de 0,15 ha en le reclassant en zone N.

### **3. LA JUSTIFICATIONS DES SECTEURS D'URBANISATION**

#### **3.1. SECTEURS A VOCATION RESIDENTIELLE OU MIXTE**

Le PLU encadre 58% des logements programmés par des orientations d'aménagement et de programmation. Pour les secteurs à vocation résidentielle ou mixte (équipements + habitat), les OAP définissent entre autres les typologies et les densités attendues. L'offre globale du projet de PLU prévoit environ 30% d'habitat en logements intermédiaires (répondant à la densité de 50 logements/ha définie dans le SCoT), 33% de logements groupés et 36% de logements individuels purs (dont 20% par changements de destination), ce qui est compatible avec les proportions demandées par le SCoT (25% minimum, 35%. Minimum et 40% maximum respectivement). Cette diversité de typologies doit permettre de répondre à tous les besoins identifiés. L'offre en logements intermédiaires et groupés apportent une réponse aux besoins en petites surfaces et à coût modéré et vise plutôt les jeunes ménages en début de parcours résidentiel ou les personnes âgées encore autonomes.

La localisation des secteurs de développement résidentiel dans le village doit permettre de renforcer sa polarité et son animation. L'aménagement ou la création d'espaces publics (bourg originel, quartier du Micollet) dans le village participera également à sa revitalisation.

Le choix des secteurs stratégiques de développement résidentiel a été fait suite à l'analyse de plusieurs options afin de trouver les sites les plus adaptés en fonction des différentes contraintes et des différents atouts. Le renforcement du bourg ancien, à proximité des services et équipements, représentait la meilleure option. L'enveloppe urbaine offrant des possibilités limitées, la seule solution de renforcement a été de prévoir des extensions en greffe de bourg, notamment dans le secteur du clos Martinon.

Une série de critères a été mise en place pour permettre aux élus d'analyser chaque secteur potentiel et d'arbitrer les choix :

- la localisation : les secteurs dans ou à proximité du bourg ancien ont été privilégiés ;
- la situation par rapport à l'enveloppe bâtie : les secteurs dans l'enveloppe ont été privilégiés quand cela était possible ;
- la présence de risques : les secteurs à risques moyens et forts ont été écartés ;
- la topographie : les secteurs difficilement accessibles ou très pentus ont été écartés. Cet aspect permet également de valider la desserte ;
- le type d'assainissement : seuls les secteurs raccordés ou raccordables (dans le périmètre du zonage d'assainissement) à l'assainissement collectif ont été retenus ;
- le cadre bâti et paysager : une bonne intégration a été recherchée ;
- l'impact sur l'agriculture : l'impact sur l'activité agricole devait être le plus faible possible ;
- la surface et le potentiel de logements correspondant : l'équilibre entre consommation foncière et respect des objectifs du SCoT en matière de production de logements et de densité a été recherché ;
- les typologies adaptées : le PLU permet de répondre à toute les demandes en matière d'habitat. Toutes les typologies ne sont pas adaptées à chaque secteur.

Le croisement de tous ces critères a permis d'écartier certains secteurs. Le bourg présentant une topographie particulière (implantation le long d'un éperon entouré d'espaces agricoles), les possibilités

ont été assez limitées. Dans le bourg originel, seuls 2 secteurs stratégiques ont pu être retenus au sein l'enveloppe urbaine. 2 secteurs complémentaires ont été identifiés en extension de l'enveloppe : 1 sur la frange Sud du bourg et 1 sur la frange Est.



#### **Secteur mixte du clos Martinon (zone AUa, OAP 1)**

Situés en frange Sud du bourg, ce secteur a été identifié au regard de plusieurs critères : sa localisation à proximité des équipements publics et des services, la présence très limitée de risques, son absence d'impact sur l'activité agricole et surtout la possibilité de développer un réel projet de renforcement de la centralité en s'appuyant sur les équipements existants (salle des fêtes, jardins public, terrains de boules, mairie, église).

Le secteur est situé à l'amont des équipements précités et correspond à l'espace interstitiel créé par l'urbanisation le long du chemin des Rosiers de Provins à l'Ouest et le long de l'impasse du Boutan à l'Est. Il représente une surface totale d'environ 4 945 m<sup>2</sup> dont 295 m<sup>2</sup> déjà occupé par la salle des fêtes.

Le projet communal prévoit le renforcement de l'offre en équipements par l'agrandissement et la modification de l'accès de la salle des fêtes. En effet la salle est limitée en surface et la commune souhaite créer une vraie scène en extension du bâtiment actuel. Par ailleurs la réorganisation de

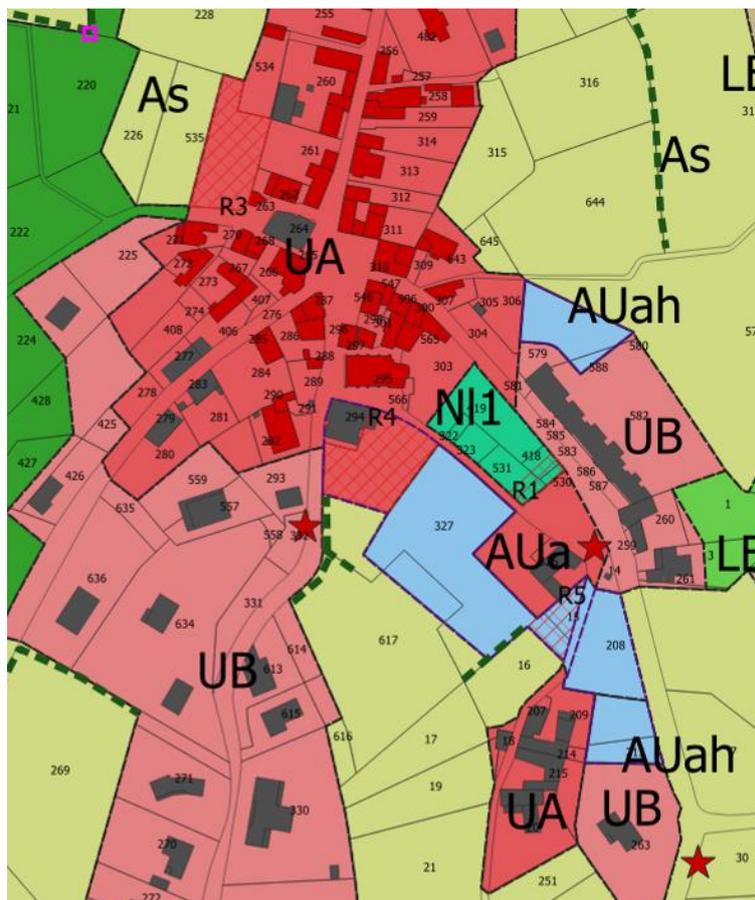
l'aménagement de la salle devrait permettre de déplacer l'accès sur la façade Sud pour remplacer l'accès exigüe et dans la pente situé chemin des Rosiers de Provins. A cela s'ajoute également la volonté de créer à proximité une salle hors sac et des toilettes publiques à destination des randonneurs (pédestres ou cycliques). Ainsi la partie Ouest du secteur sera dédiée aux équipements publics autour desquels seront aménagés des espaces publics permettant de créer un nouveau pôle dans le bourg. Les espaces existants autour de l'église et du jardin public seront requalifiés afin de donner une cohérence d'ensemble à ce secteur. La surface dédiée aux équipements publics représente 1845 m<sup>2</sup> (37% du périmètre de l'OAP). Des emplacements réservés sont instaurés pour permettre à la commune d'avoir la maîtrise foncière sur les deux secteurs amenés à accueillir les équipements et les stationnements publics.

La partie Est doit accueillir une opération de logements aux typologies répondant aux besoins identifiés : logements de plus petite taille et à coût modéré. Ainsi la programmation porte sur une douzaine de logements groupés et intermédiaires, implantés en continuité du bâti existant à l'Ouest et à l'Est. Les gabarits s'approcheront de l'existant afin de garantir leur intégration paysagère et urbaine. Ces typologies permettent également de limiter la consommation foncière. La surface dédiée à l'habitat est d'environ 3085 m<sup>2</sup>, incluant une partie de la voie de desserte et les espaces végétalisés.

L'extrémité Est du secteur, en plus de permettre la création d'un accès à la zone, pourra accueillir quelques places de stationnement public pour renforcer le parking existant à proximité.

Le tènement est actuellement occupé par une prairie dans la partie Sud et par un jardin d'agrément dans la partie Nord. La prairie est entretenue mais plus exploitée. Il n'y aura donc pas d'impact sur l'activité agricole.





Ce secteur permet un renforcement de la centralité du bourg. Une grande perméabilité piétonne est prévue afin de connecter ce nouveau secteur au maillage des espaces publics et des liaisons douces du village.

L'orientation d'aménagement et de programmation prévoit des prescriptions concernant le traitement des franges urbaines afin d'assurer une bonne transition entre les espaces agricoles au Sud et le tissu bâti.

Ce secteur est le cœur du projet urbain de la commune pour les 12 prochaines années. Il reste d'une taille limitée afin de s'intégrer en continuité de l'urbanisation existante et de répondre uniquement aux besoins identifiés à l'horizon 2034.

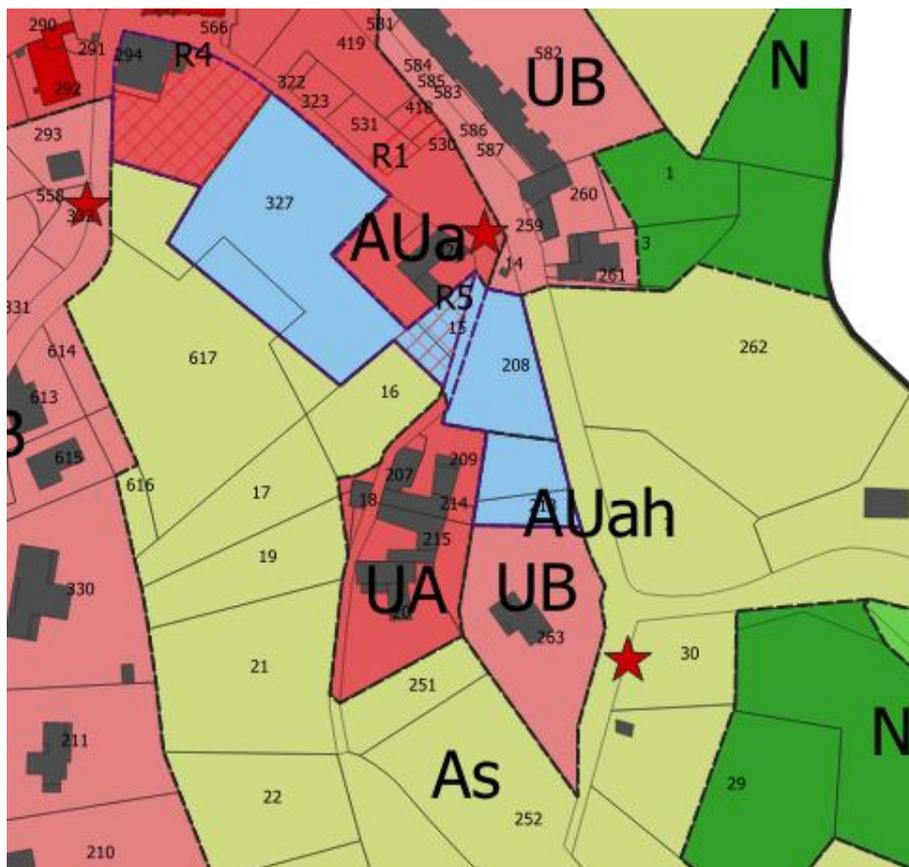
Impacts prévisibles sur l'agriculture, l'environnement et le paysage

surface OAP (ha)	agriculture						environnement		paysage	
	exploitant concerné	surface concernée (ha)	surface totale exploitation (ha)	part de la surface concernée	risque pour la pérennité	impact prévisible	secteur à enjeu	impact prévisible	situation du secteur	impact prévisible
0,49	aucun	SO	SO	SO	SO	nul	non	nul	cœur de village, en limite avec les espaces agricoles au Sud. Secteur visible depuis le versant opposé.	faible du fait de la présence d'espaces végétalisés autour du secteur et prescriptions d'intégration prévues dans l'OAP et le règlement

### **Secteur résidentiel de la route de Saint-Pierre (zone AUa/AUah, OAP 2)**

Le secteur se situe en entrée Est du bourg de Chevinay dans le prolongement du quartier du Boutan en direction du centre. D'une superficie de 0,17 ha, il a été retenu car il permet une densification de l'enveloppe urbaine à proximité du centre et de l'OAP 1. Le secteur s'inscrit dans le tissu urbain du bourg. Peu visible depuis le versant opposé (Saint-Pierre-la-Palud), le site revêt toutefois une sensibilité paysagère du fait de sa position en entrée de village. L'orientation d'aménagement et de programmation prévoit une forte végétalisation des parcelles et le maintien de la trame verte locale (boisements, potagers, ...) L'urbanisation du secteur aura donc peu d'impact au niveau paysager. Il est actuellement occupé par des jardins et des potagers. Il n'y aura donc pas d'impact sur l'activité agricole.





En matière de programmation, il est prévu entre 3 et 5 logements groupés en R+1 afin d'assurer des gabarits cohérents avec le tissu bâti ancien que l'on trouve à proximité. Ce secteur vient également finaliser l'enveloppe urbaine du quartier du Boutan.

Impacts prévisibles sur l'agriculture, l'environnement et le paysage

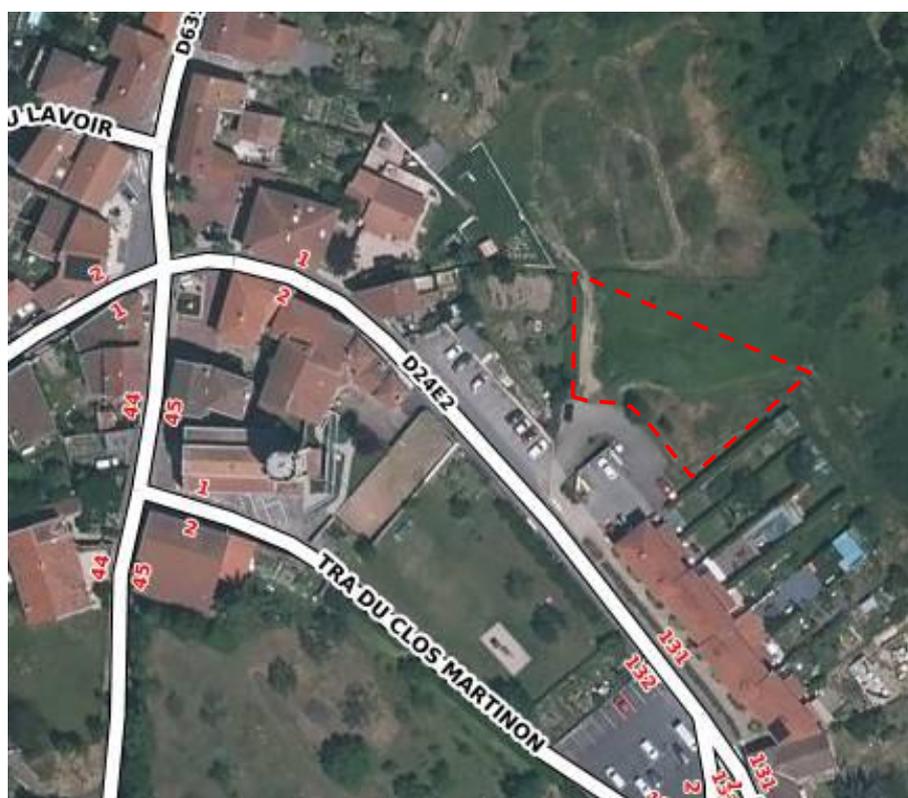
surface OAP (ha)	agriculture						environnement		paysage	
	exploitant concerné	surface concernée (ha)	surface totale exploitation (ha)	part de la surface concernée	risque pour la pérennité	impact prévisible	secteur à enjeu	impact prévisible	situation du secteur	impact prévisible
0,17	aucun	SO	SO	SO	SO	nul	non	nul	dans l'enveloppe bâtie du bourg, présence d'une trame verte importante (jardins d'agrément et potagers).	très faible du fait de la présence d'espaces végétalisés autour du secteur et prescriptions d'intégration prévues dans l'OAP et le règlement

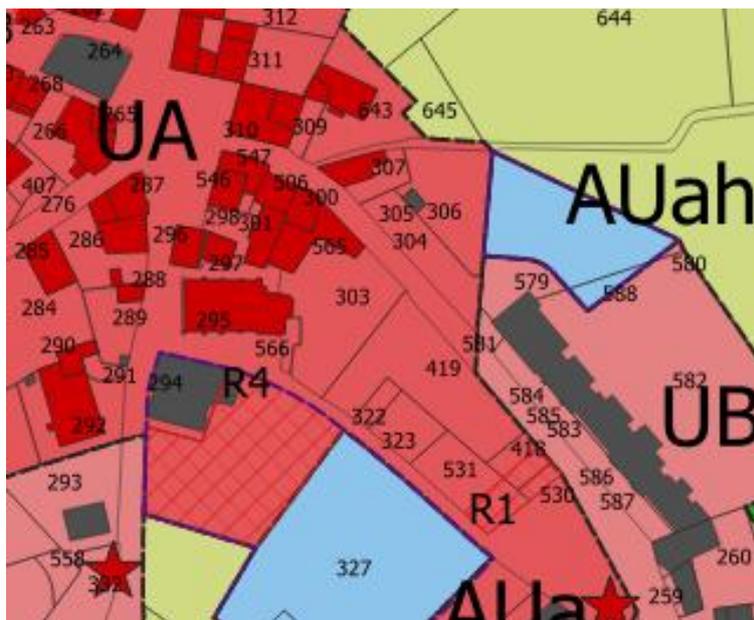
### **Secteur résidentiel des « Jardins du Vallon » (zone AUah, OAP 3)**

Situé légèrement à l'aval du front bâti Est du bourg, ce secteur représente une superficie de 0,09 ha. Constructible dans le PLU en vigueur, il correspond à un projet non encore réalisé en lien avec l'opération de logements au Sud-Est (les Jardins du Vallon). L'instauration d'une orientation d'aménagement et de programmation permet d'encadrer son urbanisation en assurant une diversification de l'offre en logements et un renforcement de l'offre résidentielle à proximité du centre. Sa position dans la pente à l'aval du bourg rend se secteur peu visible depuis le versant opposé (Saint-Pierre-la-Palud). L'orientation d'aménagement et de programmation prévoit une forte végétalisation du tènement et le maintien de la trame verte existante. L'urbanisation du secteur aura donc un impact limité sur le paysage.

Le secteur est actuellement occupé par une friche, entretenue régulièrement mais sans lien avec l'activité agricole. Il n'y aura donc pas d'impact sur l'activité agricole.

La programmation prévoit la réalisation de 2 à 3 logements groupés avec des gabarits cohérents avec le bâti que l'on trouve à proximité. Ce secteur vient également finaliser l'enveloppe bâtie Est du bourg.





*Impacts prévisibles sur l'agriculture, l'environnement et le paysage*

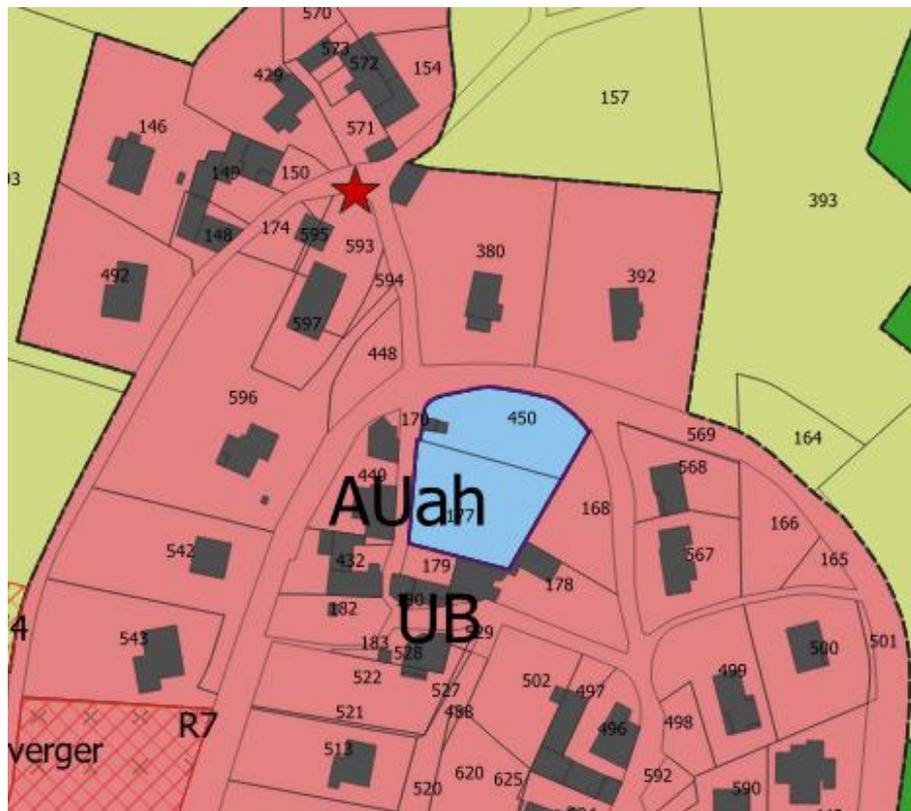
surface OAP (ha)	agriculture						environnement		paysage	
	exploitant concerné	surface concernée (ha)	surface totale exploitation (ha)	part de la surface concernée	risque pour la pérennité	impact prévisible	secteur à enjeu	impact prévisible	situation du secteur	impact prévisible
0,09	aucun	SO	SO	SO	SO	nul	non	nul	frange Est du bourg, légèrement à l'aval du front bâti actuel, peu visible depuis le versant opposé du fait de nombreux boisement le long de la RD	très faible du fait de la présence d'espaces végétalisés autour du secteur et prescriptions d'intégration prévues dans l'OAP et le règlement

**Secteur résidentiel du Micollet (zone AUah, OAP 4)**

Seul secteur situé dans le quartier du Micollet, à l'extrémité Nord du village, ce tènement s'inscrit au cœur de l'urbanisation existante. D'une superficie de 0,20 ha, son urbanisation permet à la fois de densifier l'enveloppe urbaine et de proposer une diversification de l'offre en logements. En effet la programmation prévoit entre 3 et 5 logements groupés.

Le site est peu visible depuis les versants opposés du fait de sa position dans le tissu bâti. L'orientation d'aménagement et de programmation prévoit toutefois une forte végétalisation et le maintien de la trame verte existante (arbres, haies, ...). L'urbanisation du secteur aura donc très peu d'impact au niveau paysager.

Actuellement occupé par des potagers, il n'y a aucun impact à craindre sur l'activité agricole au regard de sa localisation.



*Impacts prévisibles sur l'agriculture, l'environnement et le paysage*

surface OAP (ha)	agriculture					environnement		paysage		
	exploitant concerné	surface concernée (ha)	surface totale exploitation (ha)	part de la surface concernée	risque pour la pérennité	impact prévisible	secteur à enjeu	impact prévisible	situation du secteur	impact prévisible
0,20	aucun	SO	SO	SO	SO	nul	non	nul	dent creuse au cœur du quartier	très faible, prescriptions d'intégration prévues dans l'OAP et le règlement

L'objectif communal, au travers l'urbanisation des secteurs du bourg et du Micollet, est de proposer une diversification de l'offre en logements pour répondre aux différents besoins identifiés tout en assurant un renforcement de l'offre résidentiel autour de la centralité. L'encadrement des secteurs par des orientations d'aménagement et de programmation permet l'intégration des constructions dans l'environnement bâti et paysager immédiat en modulant les densités tout en restant compatible avec le SCoT.

### **3.2. SECTEURS A VOCATION D'EQUIPEMENTS PUBLICS**

#### **Secteur « Services techniques » (zone UA)**

D'une superficie de 0,11 ha, ce site est situé en frange Ouest du bourg entre l'école et la rue du Lavoir. Il a été retenu afin de permettre à la commune de réaliser un bâtiment adapté aux services techniques. Actuellement le matériel et les véhicules sont localisés sur deux sites différents (mairie et école) ce qui complique fortement le fonctionnement des services. Le site prévu permettra un groupement des matériels en un même lieu et améliorera les conditions d'activités du fait de l'adaptation du bâtiment aux besoins. Dans un souci de rationalisation, la commune prévoit également la création d'un local associatif dans le même bâtiment. Ainsi une mutualisation peut être envisagée pour le stationnement. Une liaison avec le parking de l'école est également possible afin d'améliorer la desserte entre les 2 équipements.

Le site est localisé dans la partie amont du vallon du ruisseau de la Tourette. L'implantation des constructions dans la pente favorisera une bonne intégration et limitera l'impact paysager.

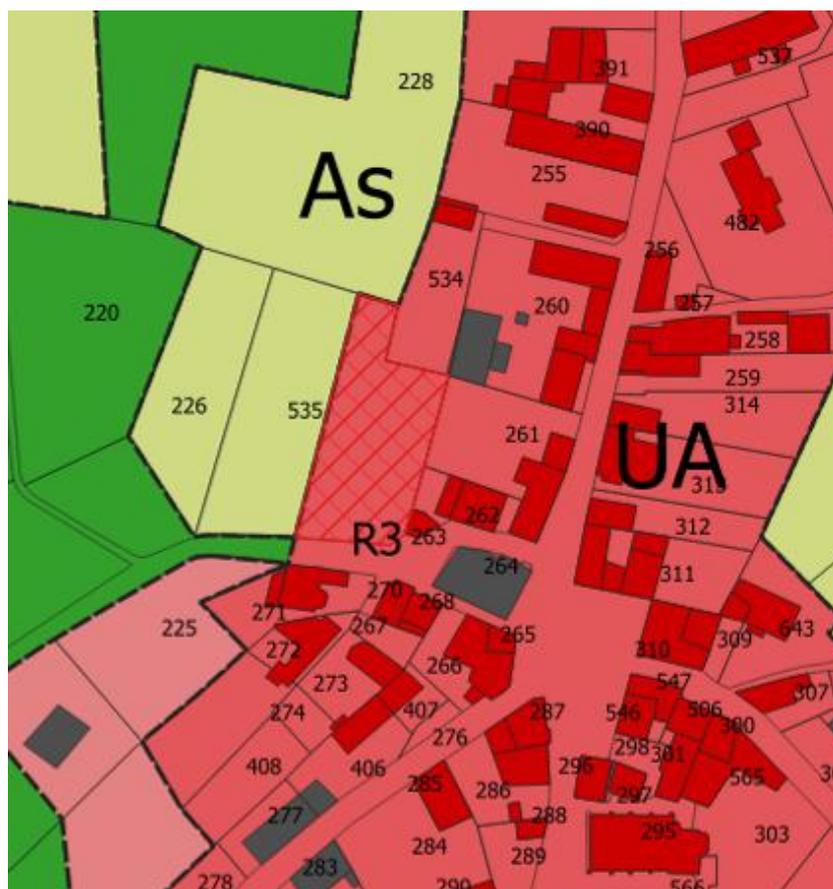
Le terrain est actuellement occupé par une prairie entretenue mais qui n'est plus exploitée en 2022. Il n'y aura donc pas d'impact sur l'activité agricole.

Un emplacement réservé a été instauré afin que la commune puisse acquérir le terrain et mener à bien son projet. Elle sera garante de sa qualité et de son insertion.



*Vue du terrain depuis le chemin du Lavoir*





*Impacts prévisibles sur l'agriculture, l'environnement et le paysage*

surface tènement (ha)	agriculture						environnement		paysage	
	exploitant concerné	surface concernée (ha)	surface totale exploitation (ha)	part de la surface concernée	risque pour la pérennité	impact prévisible	secteur à enjeu	impact prévisible	situation du secteur	impact prévisible
0,11	aucun	SO	SO	SO	SO	nul	non	nul	frange Ouest du bourg, secteur visible depuis le versant opposé, urbanisation en continuité du bâti existant	faible, prescriptions d'intégration prévues dans le règlement

**En cohérence avec les objectifs du PADD, le PLU prévoit le renforcement et l'adaptation des équipements publics.**

### **3.3. SECTEURS A VOCATION TOURISTIQUE**

#### **Secteur touristique du château de Saint-Bonnet (secteur Nch)**

Le site est occupé de longue date par un restaurant. Dans le cadre d'un projet touristique porté par le propriétaire, les PLU des communes de Chevinay et Courzieu ont fait l'objet, en 2019, d'une mise en compatibilité avec le SCoT pour traduire la création de l'Unité Touristique Nouvelle. Le projet touristique, implanté sur les 2 communes, a été traduit par une orientation d'aménagement et de programmation unique, reprise dans les 2 documents d'urbanisme. La pandémie mondiale a retardé la réalisation du projet mais celui-ci est toujours d'actualité.

La commune a donc souhaité maintenir les différentes traductions règlementaires définies dans le cadre de la mise en comptabilité. L'orientation d'aménagement et de programmation a été reconduite avec de très légères adaptations.

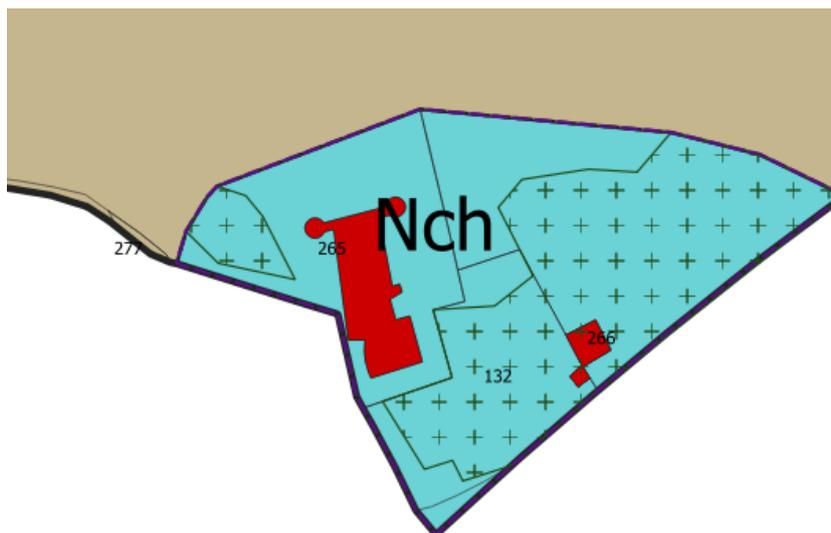
Le projet porte sur des possibilités d'aménagement des constructions existantes pour en changer l'usage. Les seules possibilités d'extension se limitent à 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher sur l'ensemble des bâtiments.

Le périmètre de l'OAP n'inclut que les constructions et le jardin existant. Il n'y a donc pas d'impact sur les espaces agricoles situés à l'aval du château.

Le site est localisé au cœur des boisements qui couvrent les crêts et qui sont le support à un corridor écologique identifié dans le SCoT et qui sont concernés par des secteurs d'inventaires (ZNIEFF, ENS). Les adaptations autorisées sur les constructions et l'aménagement des espaces extérieurs existants ne sont pas de nature à avoir un impact sur l'environnement, que ce soit sur le déplacement des espèces et sur la préservation des milieux les plus sensibles.

Le site, localisé en position de belvédère sur la vallée de la Brévenne, est visible de loin. Les prescriptions édictées tant dans le règlement que dans l'OAP assureront le maintien de sa qualité ainsi que son intégration paysagère.





*Impacts prévisibles sur l'agriculture, l'environnement et le paysage*

surface OAP (ha)	agriculture					environnement		paysage		
	exploitant concerné	surface concernée (ha)	surface totale exploitation (ha)	part de la surface concernée	risque pour la pérennité	impact prévisible	secteur à enjeu	impact prévisible	situation du secteur	impact prévisible
1,08	aucun	SO	SO	SO	SO	nul	secteur situé au cœur du corridor local mais déjà urbanisé et quasiment sans possibilité d'extensio	nul	position en belvédère sur la vallée de la Brévenne. Possibilités d'évolution quasi uniquement dans le volume des constructions	nul, prescriptions d'intégration et architecturale prévues dans l'OAP et dans le règlement

**Conformément aux objectifs du PADD, le PLU permettra d'assurer une dynamique touristique en lien avec le patrimoine et le cadre naturel de la commune.**

## **LES OUTILS REGLEMENTAIRES MOBILISES POUR REpondre AUX OBJECTIFS RETENUS**

---

## **1. LES ZONES DU PLU**

Le document graphique du Plan Local d'Urbanisme fait l'objet d'un découpage en quatre grands types de zones :

- les zones urbaines, dites les zones U,
- les zones à urbaniser, dites les zones AU,
- les zones agricoles, dites les zones A,
- les zones naturelles, dites les zones N.

### **1.1 LES ZONES URBAINES "U"**

Les zones urbaines comprennent les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

*Article R.151-8 du Code de l'Urbanisme*

Les zones urbaines peuvent être affectées à de l'habitat, à des activités, des équipements ou bien à des zones mixtes. On retrouve dans le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Chevinay deux zones urbaines. Elles sont distinguées par deux lettres : la lettre "**U**" pour l'appellation "urbaine", et une deuxième lettre qui correspond à des secteurs spécifiques. Les zones urbaines du Plan Local d'Urbanisme et leur règlement ont été définies à partir des caractéristiques de chaque secteur composant la commune, mais aussi en fonction de l'évolution souhaitée par les élus pour chacun d'eux. On retrouve ainsi :

- **La zone "UA"** qui correspond au centre ancien de la commune à vocation mixte.
- **La zone "UB"** qui correspond aux secteurs d'extension en périphérie du bourg, à vocation principalement résidentielle.

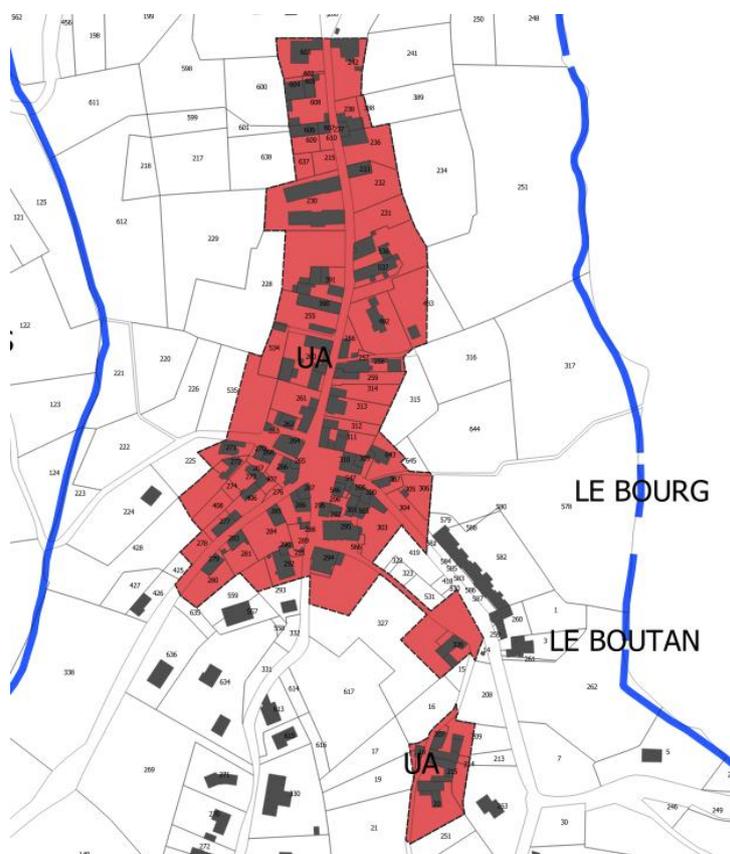
Afin de prendre en compte la période de mise en conformité de la station d'épuration, l'ensemble des zones U voit sa constructibilité limitée au titre de l'article R151-34 1° du code de l'urbanisme. **Toutefois, dans l'attente du retour de la conformité, l'assainissement autonome est autorisé. Les constructions devront se raccorder au réseau collectif lorsque la station sera conforme.**

### 1.1.1 La zone UA

Zone urbaine centrale correspondant au bourg originel de Chevinay, cette zone se caractérise par une densité assez forte avec un bâti implanté sur un parcellaire serré à l'alignement des voies et emprises publiques et majoritairement en ordre continu ou semi continu.

La zone UA est concernée par :

- un périmètre d'orientations d'Aménagement et de Programmation,
- le Droit de Préemption Urbain,
- le risque cG1 de mouvement de terrain et de coulée de boue,
- la zone blanche du Plan de Prévention des Risques Naturels d'inondation de la Brévenne et de la Turdine approuvé le 22 mai 2012 et modifié le 15 janvier 2014,
- plusieurs servitudes d'utilité publique.



Cette zone multifonctionnelle est destinée à accueillir l'habitat, les commerces, les services et les activités afin de maintenir une mixité des fonctions urbaines. La commune n'étant pas un pôle d'importance à l'échelle locale, seules les petites activités (artisanat et commerces de détail, industrie, restauration, hébergement hôtelier et touristique, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, bureau), sont autorisées en zone UA afin d'assurer l'animation du village. L'artisanat et commerces de détail et l'industrie sont soumis à une limitation en taille (300 et 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher respectivement) afin d'éviter l'implantation d'activités qui pourraient produire des nuisances. Les activités ou destinations les plus nuisibles ou n'ayant pas leur place dans un centre bourg sont

interdites (entrepôt, commerces de gros, cinéma, centre de congrès et d'exposition). Ces interdictions et limitations suivent les orientations du SCoT en matière d'activités et d'offre commerciale.

Afin de préserver les caractéristiques du tissu ancien et de maintenir la densité du bourg de Chevinay, le règlement du PLU définit deux bandes de constructibilités. La bande de constructibilité principale s'étend sur une profondeur de 20 m à partir de l'emprise publique, la bande secondaire s'étendant au delà de la bande principale.

Le PLU impose, dans la bande de constructibilité principale, une implantation des façades des constructions à l'alignement des voies et emprises publiques ainsi qu'en ordre continu ou semi-continu (c'est-à-dire sur une ou deux limites) par rapport aux limites séparatives. Dans le cas d'une implantation en retrait, celui-ci sera de 3 mètres minimum. La hauteur des constructions est limitée à 12 mètres (soit R+2) et ne doit pas être inférieure à 9 mètres (soit R+1) afin de respecter les gabarits existants et la morphologie du bourg.

Dans la bande de constructibilité secondaire, les constructions s'implanteront soit en retrait des limites séparatives (4 mètres minimum), soit sur limite séparative sous réserve que la hauteur sur la dite limite ne dépasse pas 6 mètres ou sous réserve qu'il y existe déjà une construction édifiée sur la parcelle voisine et à condition de s'y adosser et de ne pas en dépasser la hauteur. La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres (soit R+1).

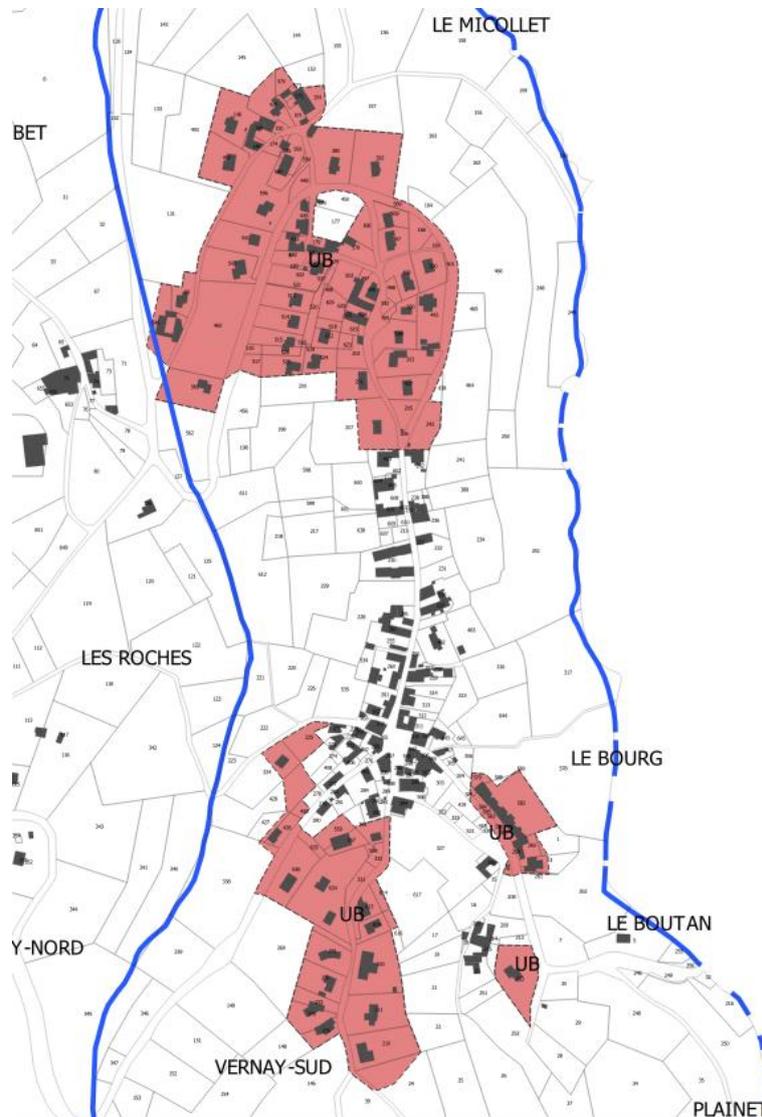
Pour les deux bandes de constructibilité, des règles dérogatoires sont prévues pour l'implantation de certaines constructions (piscines, équipements d'intérêt collectif) et pour encadrer l'évolution des constructions existantes ne respectant pas la règle établie. La hauteur maximale est minorée de 2 mètres en cas de toiture-terrasse afin que les acrotères soient visuellement au même niveau que les égouts de toit. La hauteur des constructions annexes est limitée à 4 mètres. Des règles dérogatoires de hauteur sont prévues pour les équipements d'intérêt collectif, les dépassements ponctuels liés aux exigences fonctionnelles ou techniques et pour encadrer l'évolution des constructions existantes ne respectant pas la règle établie.

Le tissu urbain étant très dense et les parcelles de taille limitée, il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale, ni de coefficient d'imperméabilisation.

Il est fixé une surface minimale d'espaces verts de 10% de la surface non bâtie. Pour les opérations de 5 logements et plus, cette surface passe à 10% de la surface totale du tènement. La plantation d'arbres de haute tige est demandée pour les stationnements (1 arbre pour 4 places) et dans les espaces non bâtis (1 arbre par tranche de 150 m<sup>2</sup>). Ces dispositions visent à limiter l'imperméabilisation des sols et à lutter contre le réchauffement climatique en imposant des espaces végétalisés au cœur de l'urbanisation.

### 1.1.2 La zone UB

La zone UB correspond aux secteurs d'extensions mixtes de densité moyenne, qui se sont développés en périphérie immédiate du centre ancien.



La zone UB est concernée par :

- le Droit de Prémption Urbain,
- le risque cG1 de mouvement de terrain et de coulée de boue,
- la zone blanche du Plan de Prévention des Risques Naturels d'inondation de la Brévenne et de la Turdine approuvé le 22 mai 2012 et modifié le 15 janvier 2014,
- plusieurs servitudes d'utilité publique.

Cette zone multifonctionnelle est destinée à accueillir majoritairement de l'habitat et n'a pas vocation à porter le développement économique de la commune. Toutefois il est souhaité de permettre l'implantation ou le maintien de petites activités et de maintenir une certaine mixité des fonctions

urbaines afin d'être cohérent avec le classement de la commune en « village à niveau de services à renforcer » dans le projet de révision du SCoT. L'artisanat et le commerce de détail et l'industrie sont limitées en surface de plancher (150 et 200 m<sup>2</sup> respectivement). Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont autorisées à condition qu'elles soient liées à une construction à usage de logement et dans la limite de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Les activités ou destinations les plus nuisibles ou n'ayant pas leur place dans les zones périphériques du bourg ancien sont interdites (entrepôt, bureau, commerces de gros, cinéma, centre de congrès et d'exposition).

En zone UB, les façades des constructions s'implanteront dans une bande de 0 à 6 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques et avec un recul minimum de H/2 sans être inférieur à 4 mètres par rapport aux limites séparatives. Toutefois les constructions peuvent s'implanter sur une limite séparative à condition d'avoir une hauteur sur cette limite au minimum égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieur à 4 mètres ou qu'il existe déjà une construction implantée en limite. Dans ce cas, la hauteur de la nouvelle construction ne dépassera pas la hauteur de celle existante. Ces dispositions visent à permettre une certaine densification des zones périphériques du bourg et ainsi d'optimiser le foncier. Des règles dérogatoires sont prévues pour l'implantation de certaines constructions (piscines, équipements d'intérêt collectif) et pour encadrer l'évolution des constructions existantes ne respectant pas la règle établie.

La hauteur maximum des constructions est de 9 mètres, minorée de 2 mètres en cas de toiture-terrasse. La hauteur des constructions annexes est limitée à 4 mètres. Des règles dérogatoires sont prévues pour les équipements d'intérêt collectif, les dépassements ponctuels liés aux exigences fonctionnelles ou techniques et pour encadrer l'évolution des constructions existantes ne respectant pas la règle établie. Afin de favoriser la création d'espaces végétalisés, il est demandé qu'une part de 30% de la surface du tènement soit plantée. Cela participe également à la maîtrise de la densité. La plantation d'arbres de haute tige est demandée pour les stationnements (1 arbre pour 4 places) et dans les espaces non bâtis (1 arbre par tranche de 150 m<sup>2</sup>) afin de lutter contre le réchauffement climatique.

Dans le cadre de la lutte contre l'imperméabilisation des sols, il est fixé, en plus de la surface d'espaces verts, un coefficient d'imperméabilisation maximum par tènement : en dessous de 500 m<sup>2</sup>, les surfaces imperméabilisées ne pourront pas représenter plus de 40% ; au dessus de 500 m<sup>2</sup>, es surfaces imperméabilisées ne pourront pas représenter plus de 30%.

## **1.2. LES ZONES A URBANISER "AU"**

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. 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. 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 n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

*Article R.151-21 du Code de l'Urbanisme*

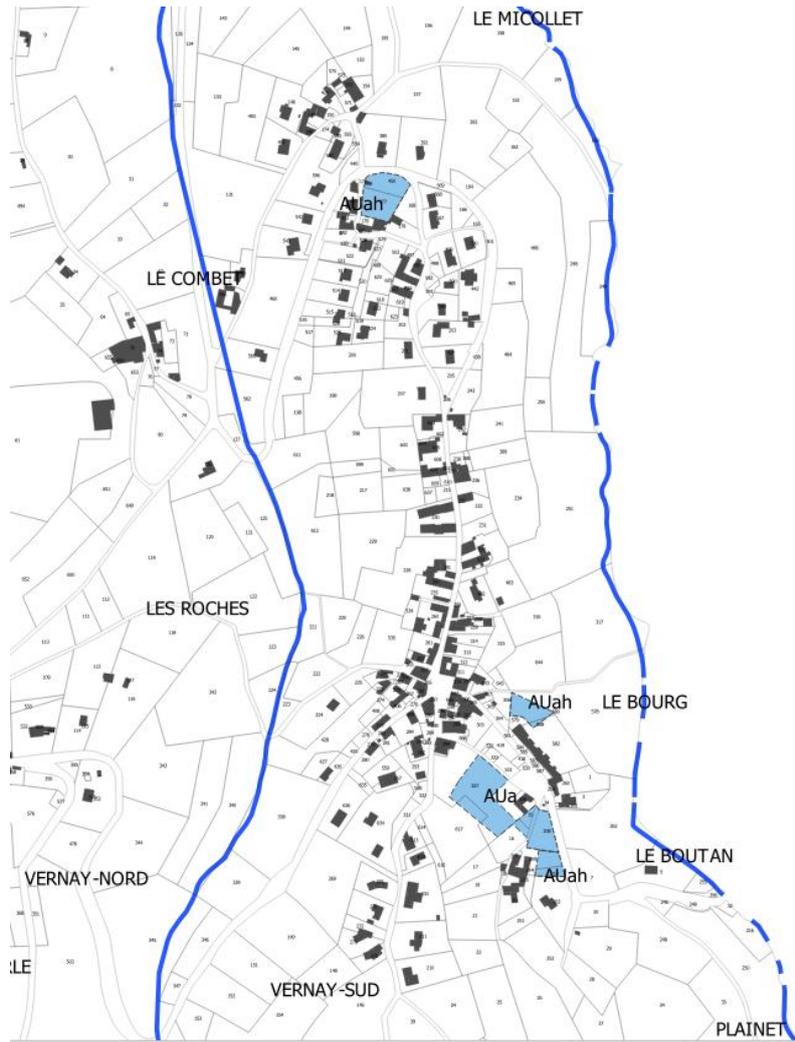
Le projet de Plan Local d'Urbanisme instaure une zone à urbaniser constructible lors de la durée de vie du PLU : il s'agit de la zone AUa et du secteur AUah.

Cette zone a pour objectif d'accueillir la majorité du développement résidentiel futur.

La zone AUa est concernée par :

- des périmètres d'Orientations d'Aménagement et de Programmation,
- le Droit de Préemption Urbain,
- le risque cG1 de mouvement de terrain et de coulée de boue,
- la zone blanche du Plan de Prévention des Risques Naturels d'inondation de la Brévenne et de la Turdine approuvé le 22 mai 2012 et modifié le 15 janvier 2014,
- plusieurs servitudes d'utilité publique.

Afin de prendre en compte la période de mise en conformité de la station d'épuration, l'ensemble des zones AU voit sa constructibilité limitée au titre de l'article R151-34 1° du code de l'urbanisme. **Toutefois, dans l'attente du retour de la conformité, l'assainissement autonome est autorisé. Les constructions devront se raccorder au réseau collectif lorsque la station sera conforme.**



L'ensemble des secteurs composant cette zone est destiné à accueillir majoritairement de l'habitat. Ils sont situés dans l'enveloppe ou en continuité immédiate du bourg originel où sont regroupés les services et équipements. La vocation de la zone est de renforcer et diversifier l'offre résidentielle pour l'apport d'une nouvelle population qui participera au maintien de l'animation et de la vie du village. Toutefois il est laissé quelques possibilités pour la création de locaux à usage d'artisanat et de commerce de détail (limité à 300m<sup>2</sup> de surface de plancher) et d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle (limitées à 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher) afin de pourvoir compléter l'offre du bourg.

L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques est règlementé de la manière suivante :

- dans la zone AUa (hors secteur AUah), correspondant aux secteurs situés au contact du tissu bâti ancien, les façades des constructions devront s'implanter dans une bande de 0 à 6 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.
- dans le secteur AUah, correspondant à des secteurs plus éloignés du centre ancien et au tissu moins dense, les constructions s'implanteront avec un retrait minimum de 4 mètres.

Pour l'ensemble de la zone AUa, les constructions devront respecter un recul de 4 mètres par rapport aux limites séparatives. Toutefois les constructions peuvent s'implanter sur limite à condition d'avoir une hauteur inférieure ou égale à 4 mètres sur cette limite ou qu'il existe déjà une construction implantée en limite. Dans ce cas la hauteur de la nouvelle construction ne dépassera pas la hauteur de celle existante. Ces règles d'implantation laissent suffisamment de souplesse pour adapter le projet en fonction des contraintes locales tout en respectant les principes des OAP. Elles visent à favoriser la mise en place du projet de développement résidentiel de la commune en assurant la diversification des typologies d'habitat tout en assurant l'intégration des nouvelles constructions dans les tissus urbains existants.

Dans la zone AUa la hauteur est fixée à 9 mètres, correspondant aux typologies souhaitées (groupé et intermédiaire) et aux volumétries présentes à proximité des différents secteurs. Elle sera minorée de 2 mètres en cas de toiture-terrasse. La hauteur des constructions annexes est limitée à 4 mètres. Des règles dérogatoires sont prévues pour les équipements d'intérêt collectif et les dépassements ponctuels liés aux exigences fonctionnelles ou techniques.

Afin de favoriser la création d'espaces végétalisés, il est demandé qu'une part de 30% de la surface du tènement soit plantée. Cela participe également à la maîtrise de la densité. La plantation d'arbres de haute tige est demandée pour les stationnements (1 arbre pour 4 places) et dans les espaces non bâtis (1 arbre par tranche de 150 m<sup>2</sup>) afin de lutter contre le réchauffement climatique.

Dans le cadre de la lutte contre l'imperméabilisation des sols, il est fixé, en plus de la surface minimale d'espaces verts, un coefficient d'imperméabilisation maximum par tènement de 40%.

### **1.3. LES ZONES AGRICOLES "A"**

Les zones agricoles correspondent aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Peuvent être autorisées en zone A :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole pour les coopératives d'utilisation de matériel agréées au titre de l'article L.525-1 du code rural et de la pêche maritime
- les constructions et installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changement de destination et aménagements prévus par les articles L.151-11, L.151-12 et L.151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

*Article R.151-22 et R.151-23 du Code de l'Urbanisme*

La zone A correspond aux secteurs de la commune à vocation agricole et est destinée à accueillir le développement des exploitations. Sa délimitation est le résultat de l'identification des espaces agricoles à préserver et protéger, et de la prise en compte de l'occupation des sols (parcelles exploitées). Elle se dessine autour des principales parcelles exploitées inscrites au registre parcellaire graphique et identifiées dans le cadre de l'enquête agricole menée avec les agriculteurs du territoire.

La zone A accueille, par ailleurs, certaines habitations existantes qui ont la possibilité d'évoluer (extensions, annexes...) de manière limitée. Elle comporte enfin des activités économiques existantes qui pourront elles aussi évoluer (aménagement, extension limitée, ...).

La zone A est concernée par :

- les risques cG1 et icG2 de mouvement de terrain et de coulée de boue,
- les zones rouge, bleue et blanche du Plan de Prévention des Risques Naturels d'inondation de la Brévenne et de la Turdine approuvé le 22 mai 2012 et modifié le 15 janvier 2014,
- les nuisances sonores relatives aux infrastructures de transport terrestre,
- plusieurs servitudes d'utilité publique

Afin de protéger et soutenir l'activité, le règlement de la **zone A** en matière de constructibilité est restrictif. Ainsi, toute nouvelle construction est interdite à l'exception :

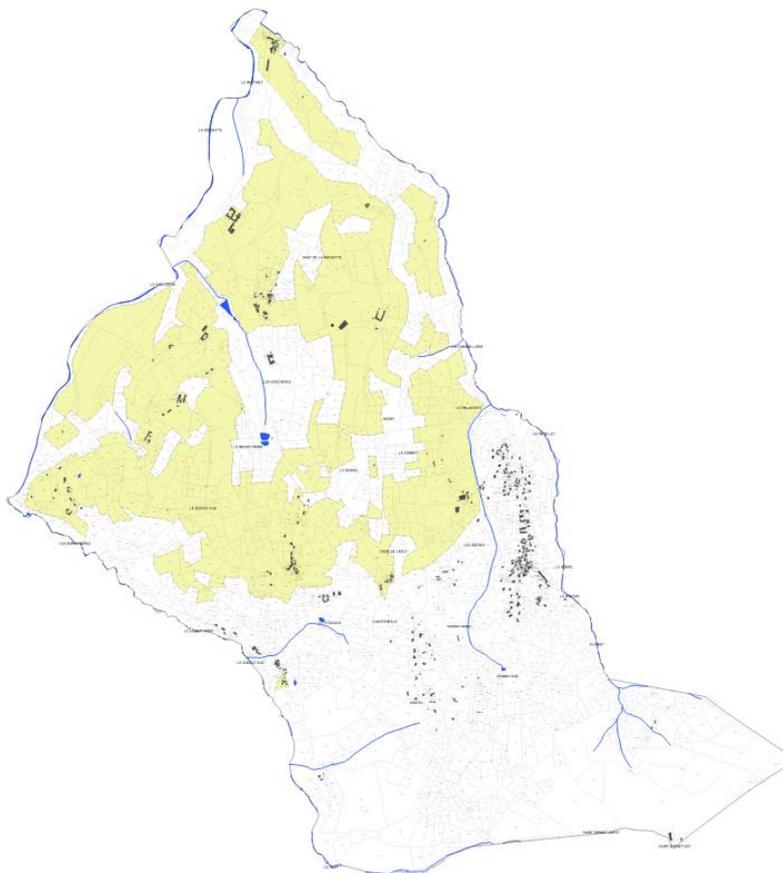
- des constructions et installations à usage agricole nécessaires à l'exploitation,
- des constructions et installations nécessaires à l'entretien de matériel agricole par les Coopératives d'Utilisation de Matériel Agricole,
- des constructions et installations lorsqu'elles sont nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles et que ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale sur le terrain sur lequel elles

sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,

- des constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole dans la limite d'un seul logement par ménage et de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- des compléments fonctionnels aux habitations des agriculteurs : création d'une annexe de 40 m<sup>2</sup> d'emprise maximum, création d'une piscine,

Sont également autorisés :

- les travaux liés aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sont également possible à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la qualité de ces secteurs,
- l'évolution des 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 45 m<sup>2</sup> (surface de plancher limitée à 200 m<sup>2</sup>, extension limitée à 30% de l'emprise initiale et maximum de 40 m<sup>2</sup>, création d'une annexe de 40 m<sup>2</sup> d'emprise maximum, création d'une piscine).
- des changements de destination des anciens bâtiments agricoles identifiés au titre de l'article L151-11 2° du code de l'urbanisme pour un usage d'habitation, dans le volume existant et dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- les exhaussements de sols et les travaux sur les ouvrages hydrauliques existants à condition d'être liés à l'activité agricole, à la restauration écologique d'une zone humide ou à des travaux de restauration à vocation, hydraulique, écologique et paysagère des cours d'eau.



La zone agricole comprend par ailleurs différents secteurs :

### Le secteur Aa

Il correspond aux secteurs où sont implantées des activités économiques en zone agricole.

Ces secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) sont localisés dans le hameau des Verchèères.



Le secteur Aa1 situé sur la parcelle 193 accueille une entreprise de maçonnerie. Le secteur Aa2 situé sur la parcelle 215 est occupé par un sculpteur sur pierre.

Conformément à la volonté des élus de soutenir les activités économiques implantées sur la commune, le règlement du PLU prévoit une possibilité d'évolution mesurée des constructions afin de favoriser la pérennité des activités :

Dans le secteur Aa1, il sera autorisé, pour les constructions existantes à usage d'industrie sans changement de destination, l'aménagement dans le volume et une extension limitée à 20% de l'emprise au sol initiale et/ou de la surface de plancher.

Dans le secteur Aa2, il sera autorisé, pour les constructions existantes à usage d'artisanat et de commerce de détail sans changement de destination, l'aménagement dans le volume et une extension limitée à 20% de l'emprise au sol initiale et/ou de la surface de plancher.

L'emprise au sol maximum est limitée pour les deux secteurs : 40% pour le secteur Aa1 et 90% pour le secteur Aa2 (le bâti actuel représente déjà une emprise de 78%).

Il n'y a pas de bâtiments agricoles à proximité et les activités n'engendrent pas de nuisances pour l'agriculture. L'accès aux deux secteurs se fait directement depuis la route communale sans passer par l'espace agricole, limitant les nuisances possibles.

### Le secteur Aco

Le secteur Aco correspond aux milieux fonctionnels et aux corridors écologiques (trame verte et bleue) identifiés en zone agricole (vallée de la Brévenne, vallon du ruisseau de la Goute du Soupat, partie Sud du territoire). Ce secteur est complémentaire au secteur Nco (voir partie suivante).



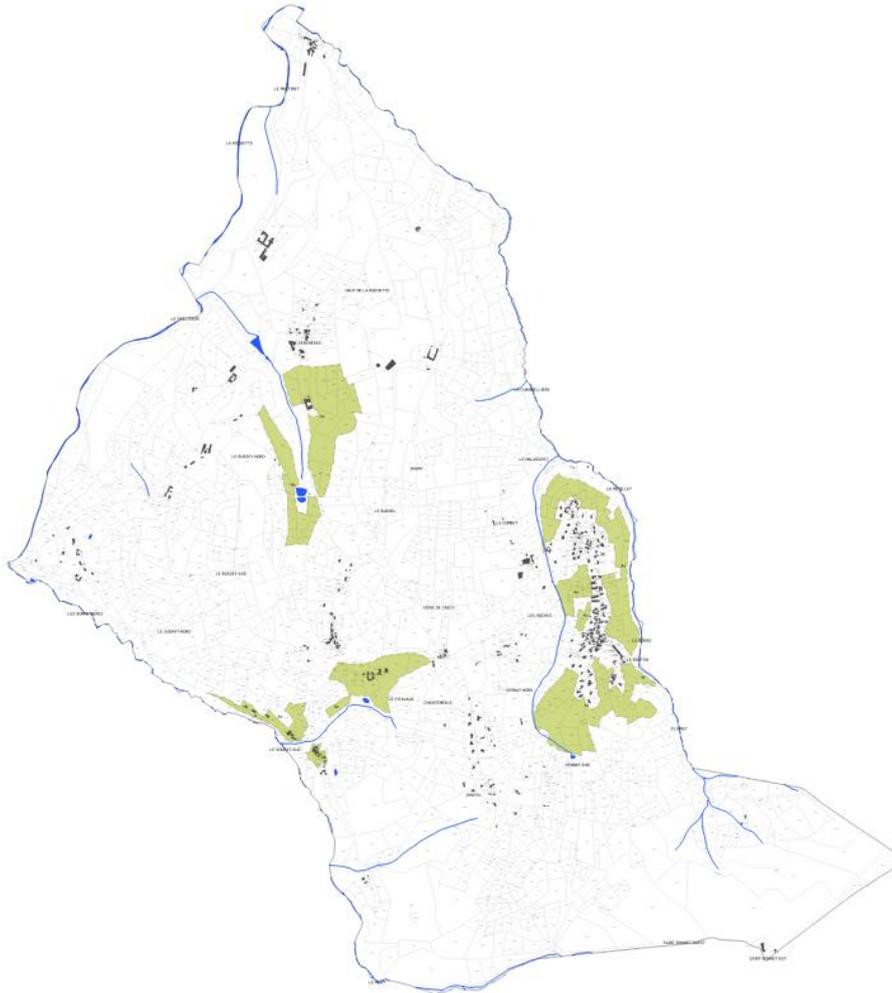
Dans le but de préserver la richesse de ces espaces, le PLU interdit toute nouvelle construction dans les secteurs Aco. Seuls sont autorisés :

- les travaux liés à l'entretien des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la qualité de ces secteurs,
- l'évolution des 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 45 m<sup>2</sup> (surface de plancher limitée à 200 m<sup>2</sup> après travaux, extension limitée à 30% de l'emprise initiale et à 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher, création d'une annexe de 40 m<sup>2</sup> d'emprise maximum, création d'une piscine),
- les exhaussements de sols et les travaux sur les ouvrages hydrauliques existants à condition d'être liés à l'activité agricole, à la restauration écologique d'une zone humide ou à des travaux de restauration à vocation, hydraulique, écologique et paysagère des cours d'eau.

Au-delà de l'inconstructibilité, des règles sur les clôtures ont été instaurées pour faciliter le passage et la circulation de la faune.

### **Le secteur As**

Ces secteurs inconstructibles sont à préserver au titre de la qualité des paysages (article L151-19 du code de l'urbanisme). Ils correspondent au vallon des Verchères, aux secteurs du Soupat et de Pitavaux et aux glacis agricoles entourant l'éperon du bourg qui proposent des paysages agricoles de qualité à préserver.



Dans ces secteurs, seule l'évolution des constructions d'habitation existantes est autorisée ainsi que les changements de destination afin de préserver le cadre paysager d'origine. Des exceptions existent pour les travaux de maintenance ou de modification pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques des locaux, ouvrages et équipements publics à condition de ne pas porter atteinte aux paysages et aux espaces naturels et écologiques.

#### 1.4. LES ZONES NATURELLES "N"

Les zones naturelles et forestières correspondent à des secteurs équipés ou non, à protéger en raisons :

- soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Peuvent être autorisées en zone N :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien du matériel agricole pour les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L.525-1 du code rural de la pêche maritime ;
- les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L.151-11, L.151-12 et L.151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

*Article R.151-24 et R.151-25 du Code de l'Urbanisme*

La zone naturelle N est une zone qu'il convient de protéger en raison d'une part de la présence de la zone forestière et d'autre part de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur caractère écologique. Ainsi elle intègre les espaces naturels inaltérables à valeurs environnementales et hydrologiques à préserver. Elle regroupe également les réservoirs de biodiversité.

Comme ne zone A, la zone N accueille certaines habitations existantes qui ont la possibilité d'évoluer (extensions, annexes...) de manière limitée. Elle comporte également des activités économiques existantes qui pourront également évoluer dans le cadre de Secteurs de Taille et de Capacité d'accueil limitées- STECAL (aménagement, extension limitée, ...).

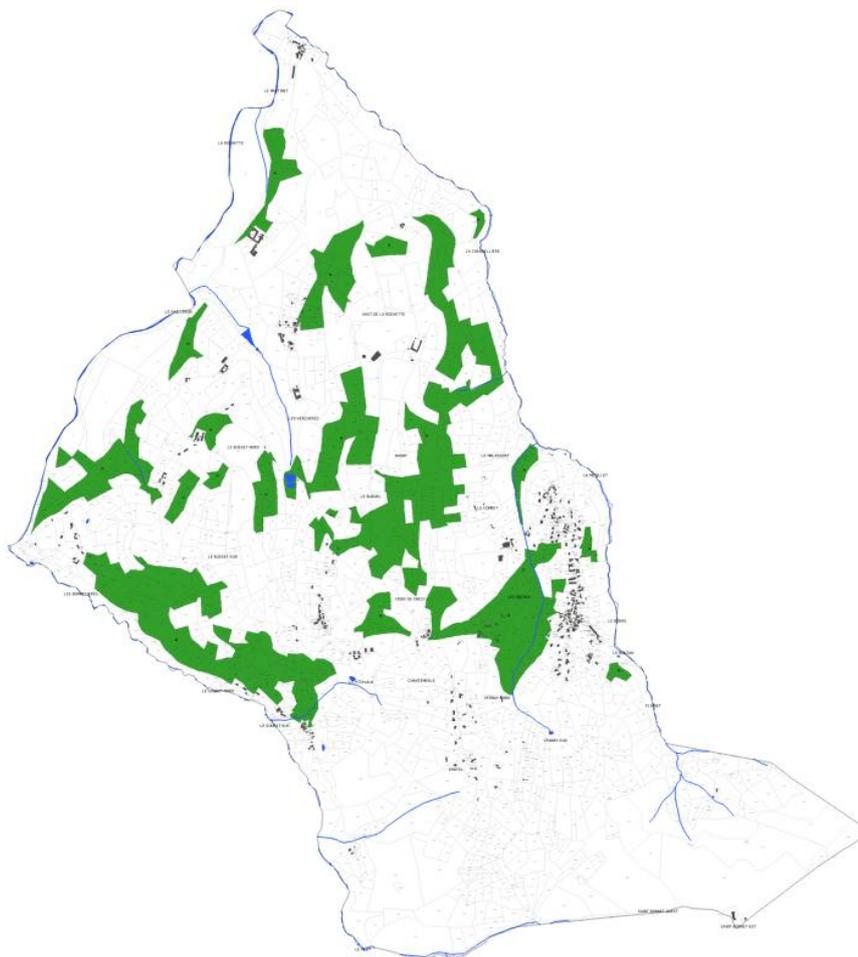
La zone N est concernée par :

- Un périmètre d'Orientation d'Aménagement et de Programmation,
- les risques cG1 et icG2 de mouvement de terrain et de coulée de boue,
- les zones rouge, bleue et blanche du Plan de Prévention des Risques Naturels d'inondation de la Brévenne et de la Turdine approuvé le 22 mai 2012 et modifié le 15 janvier 2014,
- les nuisances sonores relatives aux infrastructures de transport terrestre,
- plusieurs servitudes d'utilité publique.

Afin d'assurer cette protection, toute nouvelle construction est interdite en zone N. Seuls sont également autorisés :

- l'évolution des 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 45 m<sup>2</sup> (surface de plancher limitée à 200 m<sup>2</sup> après travaux, extension limitée à 30% de l'emprise initiale et 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher, création d'une annexe de 40 m<sup>2</sup> d'emprise maximum, création d'une piscine).

- les constructions et installations dès lors qu'ils répondent à un besoin d'ouvrages techniques nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels, des continuités écologiques et des paysages,
- les exhaussements de sols et les travaux sur les ouvrages hydrauliques existants à condition d'être liés à l'activité agricole, à la restauration écologique d'une zone humide ou à des travaux de restauration à vocation, hydraulique, écologique et paysagère des cours d'eau.



La zone naturelle comprend également plusieurs secteurs spécifiques :

#### **Le secteur Nch**

Ce secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) correspond au site du château de Saint-Bonnet à vocation touristique. Ce secteur a été identifié comme Unité Touristique Nouvelle dans le SCoT de l'Ouest Lyonnais. Le précédent PLU avait été mis en compatibilité en 2019 pour intégrer les projets d'évolution du site. Ce projet n'a pas encore été réalisé et le nouveau PLU a repris et adapté les dispositions définies en 2019 (voir chapitre 3.3. Secteurs à vocation touristique).



Pour ce secteur, le PLU prévoit les dispositions suivantes :

- les changements de destination des bâtiments existants à condition d'être nécessaires à l'activité touristique, dont les habitations uniquement liées aux activités touristiques, pour un usage d'hébergement hôtelier et touristique.
- les activités d'artisanat et de commerces de détail à condition d'être nécessaires et en lien avec l'activité touristique et dans l'emprise des locaux existants.
- les activités de services avec accueil d'une clientèle à condition d'être nécessaires et en lien avec l'activité touristique et dans l'emprise des locaux existants.
- les travaux d'aménagement dans l'emprise des constructions existantes et dans la limite des surfaces de planchers existantes.
- les surélévations et extensions des constructions existantes dans la limite de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* (calculée sur l'ensemble des bâtiments).

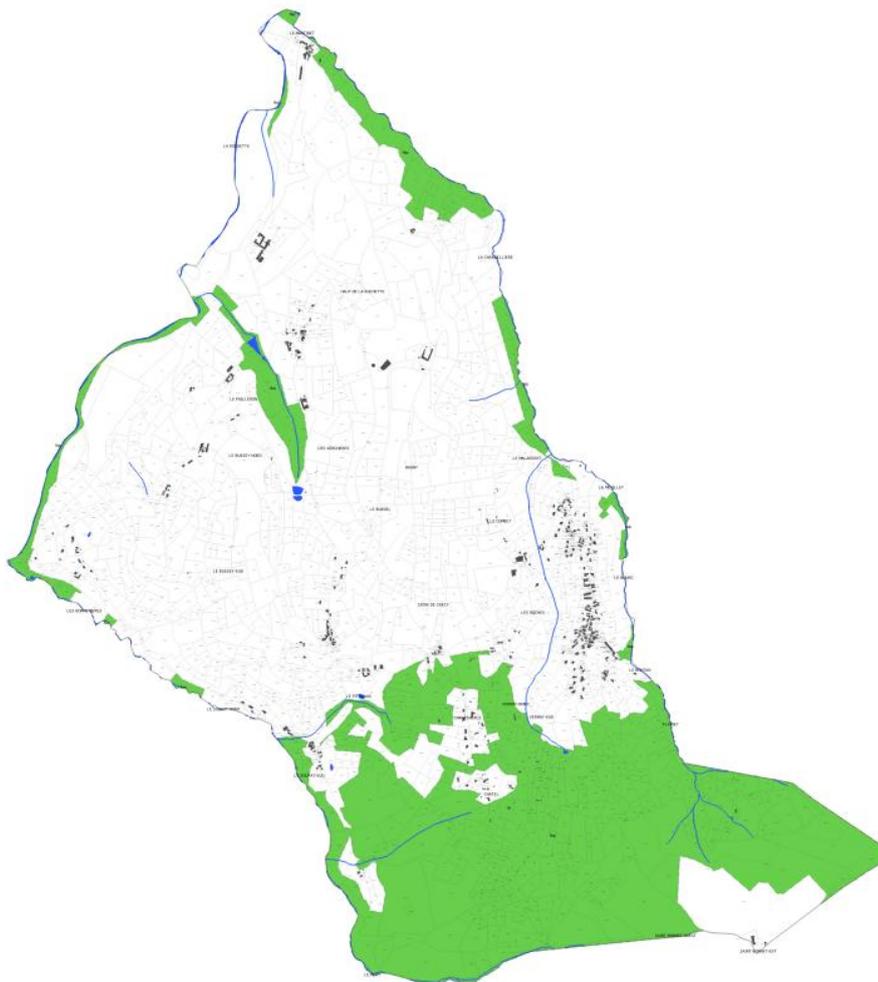
Ces travaux doivent contribuer à la préservation des caractéristiques historiques, esthétiques ou paysagères des constructions ou du secteur, de l'ordonnancement du bâti et de l'espace végétalisé organisant l'unité foncière dans le respect de l'orientation d'aménagement et de programmation.

L'emprise au sol maximum est limitée à 9%.

Il n'y a pas de bâtiment agricole à proximité et les activités n'engendrent pas de nuisances pour l'agriculture. L'accès au secteur se fait directement depuis la route départementale 113 sans passer par l'espace agricole, limitant les nuisances possibles.

### **Le secteur Nco**

Il correspond aux milieux fonctionnels et aux corridors écologiques (trame verte et bleue) identifiés dans la zone naturelle. Le classement en Nco correspond à la vallée de la Brévenne, aux vallons des ruisseaux du Plainet, des Verchères, de la Goute du Soupât et à la partie Sud du territoire.



Ce secteur est complémentaire au secteur Aco (voir partie précédente) dont il reprend les objectifs et les dispositions visant à le préserver. Seuls sont autorisés :

- les travaux liés à l'entretien des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la qualité de ces secteurs,
- l'évolution des 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 45 m<sup>2</sup> (surface de plancher limitée à 200 m<sup>2</sup>, extension limitée à 30% de l'emprise initiale et à 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher, création d'une annexe de 40 m<sup>2</sup> d'emprise maximum, création d'une piscine),
- les exhaussements de sols et les travaux sur les ouvrages hydrauliques existants à condition d'être liés à l'activité agricole, à la restauration écologique d'une zone humide ou à des travaux de restauration à vocation, hydraulique, écologique et paysagère des cours d'eau.

Au-delà de leur inconstructibilité, des règles sur les clôtures ont été instaurées pour faciliter le passage de la faune dans ce secteur.

## Le secteur Ne

Ce secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) correspond au site d'implantation de la station d'épuration de la commune, à la confluence des ruisseaux du Plainet et de la Tourette.



La station actuelle est non conforme depuis 2012 (voir détail dans la partie « Réseaux du diagnostic et dans les annexes sanitaires) et la CCPA doit procéder à des travaux de mise en conformité. La première phase a consisté au changement de la pouzzolane du filtre en 2022. La prochaine est le déplacement du point de rejet du ruisseau du Plainet, dont le débit est très limité, vers le réseau de la Tourette. Toutefois, étant donné les faibles débits enregistrés ses dernières années, cette action risque de ne pas être suffisante pour retrouver la conformité. Ainsi la CCPA étudie dès à présent, la création d'un nouveau lagunage (marché de maîtrise d'œuvre lancé fin 2023) voire le remplacement de la STEU actuelle par une nouvelle unité de traitement. Cela imposera la réalisation des nouveaux ouvrages avant l'arrêt de la station actuelle et sa déconstruction.

Afin de permettre les travaux de mise en conformité, le PLU autorise :

- les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés dès lors qu'ils répondent à un besoin d'ouvrages techniques nécessaire à la gestion et au traitement des eaux usées, qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels, des continuités écologiques et des paysages et dans la limite de 1 000 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et/ou de surface de plancher.

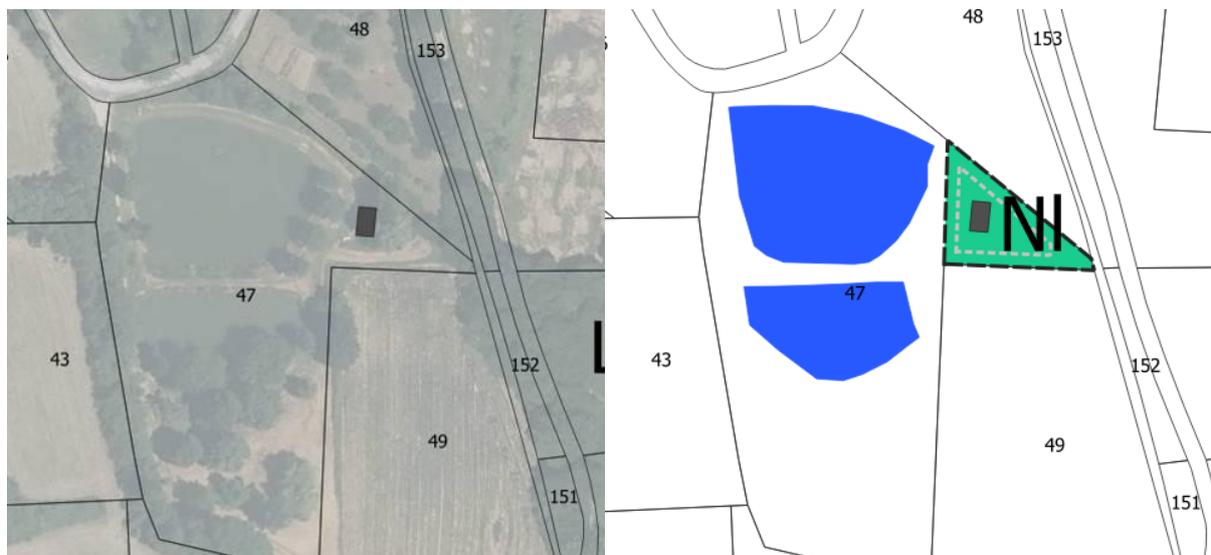
L'emprise au sol maximum est fixée à 23%. L'emprise au sol des ouvrages actuels est de 3%. Toutefois, à ce stade le service gestionnaire de la CCPA ne peut pas encore déterminer l'éventuelle filière de traitement à mettre en place et de fait l'emprise nécessaire. La nouvelle emprise au sol permettra la réalisation d'une nouvelle STEU avant la déconstruction ou l'arrêt de l'ancienne tout en prévoyant une marge importante pour assurer la réalisation des travaux.

La hauteur est limitée à 9 mètres.

Il n'y a pas de bâtiment agricole à proximité et les activités n'engendrent pas de nuisances pour l'agriculture. L'accès au secteur se fait directement depuis la route départementale 639 et le chemin rural de l'Orme sans passer par l'espace agricole, limitant les nuisances possibles.

### Le secteur NI

Le secteur NI est un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) correspondant au site public des étangs, localisé dans la partie amont du vallon des Verchères.



**Secteur NI des étangs**

Ce site est existant et déjà aménagé : il comprend deux étangs de pêche et une petite cabane.

Le règlement du PLU anticipe les possibles évolutions des installations et équipements existants. En effet, la commune envisage l'amélioration de l'accueil sur le site de pêche avec la création d'un local fermé permettant d'abriter du matériel, des sanitaires et une buvette utilisée lors des manifestations autour des étangs. Le bâtiment pourrait également servir de local associatif pour l'association de pêche. Afin de maintenir le niveau d'équipements sur la commune, le règlement permet l'évolution de ces secteurs en autorisant :

- les équipements sportifs sous réserve qu'ils soient liés à des activités de sports ou de loisirs, dans la limite de 50 m<sup>2</sup> de la surface de plancher,
- les autres équipements recevant du public sous réserve qu'ils soient liés à des activités de sports ou de loisirs et dans la limite de 50 m<sup>2</sup> de la surface de plancher.

L'emprise au sol du secteur des étangs est limitée à 7,5% (actuellement la construction représente une emprise de 5,6%).

Dans le secteur NI, sont par ailleurs autorisés :

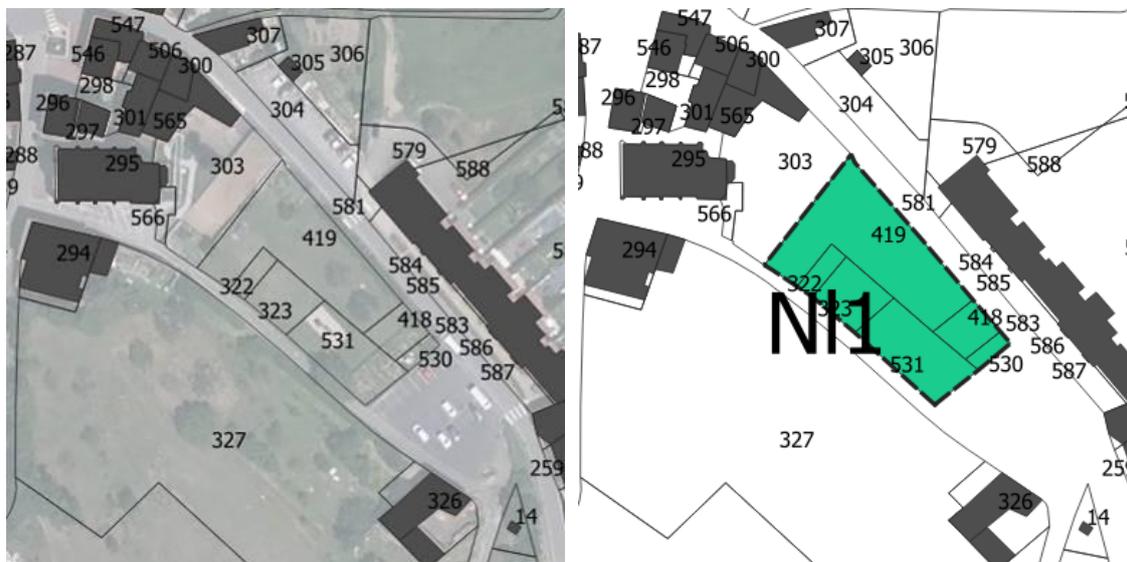
- les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés dès lors qu'ils répondent à un besoin d'ouvrages techniques nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels, des continuités écologiques et des paysages.
- les exhaussements de sols et les travaux sur les ouvrages hydrauliques existants à condition d'être liés à l'activité agricole, à la restauration écologique d'une zone humide ou à des travaux de restauration à vocation, hydraulique, écologique et paysagère des cours d'eau.

Pour ce secteur, un polygone d'implantation a été défini pour accueillir les éventuelles nouvelles constructions (cf extraits du zonage ci-avant).

La hauteur maximale autorisée est de 9 mètres.

## Le secteur NI1

Le secteur NI1 correspond au jardin public situé dans le bourg.



**Secteur NI1 du bourg**

Ce site est existant et déjà aménagé. On notera la présence d'une aire de jeux pour enfants en bas âge. Le site est utilisé par les enfants de l'école pour des activités de plein air (sports, ...).

Le règlement du PLU anticipe les futurs besoins dans le bourg en autorisant :

- les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés dès lors qu'ils répondent à un besoin d'ouvrages techniques nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif, qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels, des continuités écologiques et des paysages.
- les exhaussements de sols et les travaux sur les ouvrages hydrauliques existants à condition d'être liés à l'activité agricole, à la restauration écologique d'une zone humide ou à des travaux de restauration à vocation, hydraulique, écologique et paysagère des cours d'eau.

En effet, ce secteur, situé à proximité du secteur de développement du Clos Martinon, pourrait accueillir des ouvrages dédiés au traitement des déchets (bas d'apport volontaire, ...).

La hauteur maximale autorisée est de 4 mètres.

## Le secteur Nt

Ce secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) est à vocation touristique, culturel et de loisirs. Il correspond à une activité existante implantée en zone naturelle.



**Secteur Nt aux Verchères**

Ce secteur correspond à une activité d'hébergement touristique existante (location de gîtes et de studios). Des activités de détente (yoga) sont également proposées. Le propriétaire veut développer son activité en diversifiant son offre en hébergement. Le projet porte sur l'implantation de 2 unités d'hébergement de type yourte (1 x 20 m<sup>2</sup> et 1 x 70 m<sup>2</sup>) dans la partie Sud du tènement, à proximité immédiate de la construction existante.

Conformément avec l'objectif communal de permettre le développement touristique, le règlement du secteur Nt, autorise :

- les constructions neuves à usage d'hébergement touristique à condition de constituer un complément à une activité touristique, culturelle ou de loisirs ou à une activité de services ou accueil d'une clientèle existante dans le secteur et dans la limite de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher par construction et 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale,
- l'aménagement des constructions existantes à usage d'hébergement touristique sans changement de destination dans leur volume et dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher après travaux.

L'emprise au sol est limitée à 27% et un polygone d'implantation a été défini pour accueillir les nouvelles constructions (cf extrait du zonage ci-dessus).

La hauteur maximale autorisée est de 9 mètres.

En parallèle l'évolution des logements existants est également autorisée dans les mêmes conditions que dans les autres secteurs de la zone A et N.

## **1.5. LES REGLES COMMUNES A PLUSIEURS ZONES OU SECTEURS**

### **L'implantation des constructions par rapport aux limites de zones A et N**

Dans les zones U et AU, il est instauré un retrait minimal de 4 mètres par rapport aux limites des zones A et N. Cette disposition permet de favoriser la création de zones végétalisées en bordures de zones

agricoles ou naturelles et d'assurer une meilleure transition entre les espaces bâtis et les espaces agro-naturels.

### **Le stationnement des cycles**

Le règlement prévoit pour la zone urbaine des règles concernant le stationnement des cycles. Les dispositions prises visent à inciter à l'utilisation des cycles pour les déplacements quotidiens en prévoyant des espaces dédiés pour leur stationnement au sein des constructions. Les règles édictées sont cohérentes avec les dispositions du code de la construction et de l'habitation en la matière. Toutefois les dispositions de ce code ne sont pas totalement transposables dans le PLU (notamment utilisation de terminologies différentes pour les destinations ou renvoi au nombre de personnes occupant la construction).

### **Les annexes**

#### Définition commune

Le règlement définit une annexe comme étant une « *Construction de petite taille, indépendante physiquement du corps principal d'un bâtiment mais constituant, sur la même assiette foncière un complément fonctionnel à ce bâtiment* ».

#### Règles choisies dans les zones U et AU

Cette définition permet d'introduire des règles alternatives en zone U, par rapport aux constructions plus volumineuses. Les annexes sont ainsi limitées à 40 m<sup>2</sup> de surfaces de plancher ou d'emprise au sol et à 4 mètres de hauteur.

#### Règles choisies dans les zones A et N

Conformément au code de l'urbanisme, dès lors qu'un PLU autorise les annexes en zone A et N, le règlement doit préciser la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise au sol et de densité. La notion d'annexe n'étant toutefois pas définie dans le code de l'urbanisme et leur autorisation en zone A et N n'étant qu'une faculté, le règlement peut comporter une définition propre de la notion. La définition restrictive des annexes donnée dans le règlement du PLU de Chevinay a pour effet d'interdire de fait toute construction à usage de complément fonctionnel dépassant 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ou de surface de plancher et 4 m de hauteur.

S'agissant de l'implantation et de la densité, le règlement limite :

- la distance entre la construction principale et l'annexe à 20 m,
- le nombre d'annexes à une seule par tènement.

Ces dispositions visent à éviter le mitage de l'espace de l'espace agricole et à préserver la qualité des paysages.

## **2. LES PRESCRIPTIONS PARTICULIERES D'URBANISME**

Le règlement graphique laisse apparaître des trames qui se superposent aux zones présentées précédemment. Ces dernières permettent de définir des règles spécifiques, au-delà des règles affectées à la zone.

### **2.1 LES ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE À PROTÉGER**

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.

*Article L.151-19 du Code de l'Urbanisme*

Afin de préserver son patrimoine bâti, la commune instaure une protection au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

Ce patrimoine, composé de constructions vernaculaires ou d'édifices remarquables, regroupés sous forme de hameaux ou isolées, participe à l'identité et à l'histoire de la commune. L'article 2.2 du règlement du PLU encadrera leur évolution. L'objectif est de préserver leurs caractéristiques originelles tout en permettant leur entretien et leur évolution.

Les constructions ou les secteurs bâtis sont recensés précisément dans la partie diagnostic du rapport de présentation. Elles sont représentées par une couleur rouge sur le document graphique.

Des éléments du petit patrimoine, tel que les croix, les bassins, les porches, ont également été identifiés. Ils sont représentés par une étoile rouge sur le document graphique.

### **2.2 LES ANCIENS BÂTIMENTS AGRICOLES POUVANT CHANGER DE DESTINATION**

Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut [...] désigner [...] les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (...) et en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

*Article L.151-11 du Code de l'Urbanisme*

Certains bâtiments agricoles n'ont plus d'usage et risquent de rester à l'abandon faute d'utilisation. Les élus souhaitent permettre un changement de destination pour éviter les "friches agricoles" et permettre la réutilisation de ce bâti pour un usage d'habitation qui participe également à la préservation du patrimoine et à l'identité du village.

Les élus ont retenu les critères suivants, en cohérence avec les prescriptions du SCoT de l'Ouest Lyonnais, pour établir la liste des bâtiments éligibles au changement de destination en zone agricole :

**Le caractère patrimonial :**

Les constructions doivent présenter un caractère architectural typiquement local, atypique ou emblématique (voir critères détaillés dans la partie diagnostic).

**L'absence d'atteinte à l'activité agricole et à la qualité paysagère :**

Les constructions ne sont plus concernées par une activité agricole et leur changement de destination ne compromet pas une autre activité agricole située aux alentours et ne porte pas atteinte à la qualité des paysages et des espaces naturels.

**Les risques :**

Les constructions sont situées dans des secteurs qui ne sont pas rendus inconstructibles du fait de la présence de risques (géologiques, inondation, etc...).

**L'accessibilité, les réseaux :**

Les constructions éligibles sont aisément desservies par les voies.

Eau potable : le réseau est suffisant pour accueillir un changement de destination.

Eaux usées : le sol est apte à recevoir les eaux usées ou la construction est raccordable au réseau.

Réseau électrique : il est suffisant.

**Sécurité incendie :**

Les constructions sont situées à proximité de bornes incendies dont les caractéristiques permettent une défense incendie suffisante, au regard du règlement départemental de défense incendie.

Dans le cas contraire le pétitionnaire devra démontrer qu'il peut assurer sa propre défense incendie (bâche à eau, étang, réservoir, etc...).

A ce jour, et au regard de l'évolution sur ces constructions et des critères qui contribuent à leur éligibilité, il a été recensé 4 constructions, représentant un potentiel de 4 logements, pouvant répondre à un changement de destination. Elles sont recensées dans les fiches ci après.

<b>CHANGEMENT DE DESTINATION N°1</b>	
<b>Lieu-dit</b>	Le Martinet
<b>Référence cadastrale</b>	Parcelle AB n°34
<b>Nature du bâtiment</b>	Ancienne grange agricole, couverte et close.
<b>Photographie</b> <b>Localisation</b>	 
<b>Impact sur l'activité agricole</b>	<p>Pas d'impact agricole, les constructions alentour n'ont plus de vocation agricole. Bâti qui n'est aujourd'hui plus utilisé par l'activité agricole, ni rattaché à une exploitation. Il est situé au centre du hameau en bordure de voirie : il est donc accessible et ne crée pas de mitage.</p> <p>Il n'existe pas d'exploitation à proximité (la plus proche à 940 m) et il n'y a pas de cultures à proximité du hameau.</p>
<b>Impact sur le paysage</b>	<p>Pas d'impact paysager, les constructions ne pouvant évoluer que dans le volume existant. Elles sont encadrées dans le chapitre « Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » au même titre que les constructions préservées au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.</p>
<b>Présence des réseaux et défense incendie</b>	<p>Raccordé au réseau d'eau potable.</p> <p>Assainissement non collectif.</p> <p>PI n° 9 à 105 m.</p>
<b>Présence de risques</b>	<p>Risque cG1 de mouvement de terrain et de coulée de boue.</p> <p>Zone blanche du PPRNi Brévenne – Turdine.</p>
<b>Subvention accordée</b>	Aucune subvention publique accordée pour ce bâtiment

<b>CHANGEMENT DE DESTINATION N°2</b>	
<b>Lieu-dit</b>	Le Burdel
<b>Référence cadastrale</b>	Parcelle AI n°112
<b>Nature du bâtiment</b>	Ancienne grange agricole, couverte et close.
<b>Photographie</b> <b>Localisation</b>	 
<b>Impact sur l'activité agricole</b>	<p>Pas d'impact agricole, les constructions alentour n'ont plus de vocation agricole. Bâti qui n'est aujourd'hui plus utilisé par l'activité agricole, ni rattaché à une exploitation. Il est situé au centre du hameau en bordure de voirie : il est donc accessible et ne crée pas de mitage.</p> <p>Il n'existe pas d'exploitation à proximité (la plus proche à 675 m) et il n'y a pas de cultures à proximité du hameau.</p>
<b>Impact sur le paysage</b>	<p>Pas d'impact paysager, les constructions ne pouvant évoluer que dans le volume existant. Elles sont encadrées dans le chapitre « Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » au même titre que les constructions préservées au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.</p>
<b>Présence des réseaux</b>	<p>Raccordé au réseau d'eau potable.</p> <p>Assainissement non collectif.</p> <p>PI n° 12 conforme à 130 m.</p>
<b>Présence de risques</b>	<p>Risque cG1 de mouvement de terrain et de coulée de boue.</p> <p>Zone blanche du PPRNi Brévenne – Turdine.</p>
<b>Subvention accordée</b>	Aucune subvention publique accordée pour ce bâtiment

<b>CHANGEMENT DE DESTINATION N°3</b>	
<b>Lieu-dit</b>	Le Pailleron
<b>Référence cadastrale</b>	Parcelle AK n°92
<b>Nature du bâtiment</b>	Ancienne grange agricole, couverte et close.
<b>Photographie</b> <b>Localisation</b>	 
<b>Impact sur l'activité agricole</b>	<p>Pas d'impact agricole, les constructions alentour n'ont plus de vocation agricole. Bâti qui n'est aujourd'hui plus utilisé par l'activité agricole, ni rattaché à une exploitation. Il est situé en bordure de voirie : il est donc accessible et ne crée pas de mitage.</p> <p>Il n'existe pas d'exploitation à proximité (la plus proche à 500 m) et il n'y a pas de cultures à proximité du hameau.</p>
<b>Impact sur le paysage</b>	<p>Pas d'impact paysager, les constructions ne pouvant évoluer que dans le volume existant. Elles sont encadrées dans le chapitre « Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » au même titre que les constructions préservées au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.</p>
<b>Présence des réseaux</b>	<p>Raccordé au réseau d'eau potable.</p> <p>Assainissement non collectif.</p> <p>PI n° 15 conforme à 100 m.</p>
<b>Présence de risques</b>	<p>Risque cG1 de mouvement de terrain et de coulée de boue.</p> <p>Zone blanche du PPRNi Brévenne – Turdine.</p>
<b>Subvention accordée</b>	Aucune subvention publique accordée pour ce bâtiment

<b>CHANGEMENT DE DESTINATION N°4</b>	
<b>Lieu-dit</b>	Le Pitavaux
<b>Référence cadastrale</b>	Parcelle AI n°153
<b>Nature du bâtiment</b>	Ancienne grange agricole, couverte et close.
<b>Photographie</b> <b>Localisation</b>	 
<b>Impact sur l'activité agricole</b>	<p>Pas d'impact agricole, les constructions alentour n'ont plus de vocation agricole. Bâti qui n'est aujourd'hui plus utilisé par l'activité agricole, ni rattaché à une exploitation. Il est situé au centre du hameau en bordure de voirie : il est donc accessible et ne crée pas de mitage.</p> <p>Il n'existe pas d'exploitation à proximité (la plus proche à 550 m) et il n'y a pas de cultures à proximité du hameau.</p>
<b>Impact sur le paysage</b>	<p>Pas d'impact paysager, les constructions ne pouvant évoluer que dans le volume existant. Elles sont encadrées dans le chapitre « Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » au même titre que les constructions préservées au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.</p>
<b>Présence des réseaux et défense incendie</b>	<p>Raccordé au réseau d'eau potable.</p> <p>Assainissement non collectif.</p> <p>PI n° 22 conforme à 90 m.</p>
<b>Présence de risques</b>	<p>Risque cG1 de mouvement de terrain et de coulée de boue.</p> <p>Zone blanche du PPRNi Brévenne – Turdine.</p>
<b>Subvention accordée</b>	Aucune subvention publique accordée pour ce bâtiment

Durant l'été 2023, la CDPENAF du Rhône a mis en place une nouvelle liste de critères à respecter pour que les constructions soient éligibles au changement de destination.

	<b>critère</b>	<b>oui ou non</b>	<b>explication du critère</b>
1	exploitation agricole en activité sur le site		le bâtiment ne peut pas changer de destination au sein d'une exploitation agricole en activité
2	proximité d'une exploitation agricole existante : prise en compte de l'ensemble des bâtis de l'exploitation (100m) ou de la présence d'autres habitations déjà existantes		<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; création de gênes majeures pour les activités agricoles voisines : secteur d'épandages, cultures pérennes comme vignes ou vergers, respect du principe de réciprocité pour les bâtiments d'élevage</li> <li>&gt; création de conflits d'usage entre nouvelle destination et activité agricole environnante : création de zone de non traitement (ZNT) susceptible d'impacter les parcelles agricoles environnantes</li> </ul>
3	utilisation agricole du bâtiment		le bâtiment ne doit pas pouvoir être réutilisé pour l'agriculture : inactivité agricole dans le bâtiment de 10 ans minimum
4	subvention accordées au bâtiment		le bâtiment ayant été financé par une subvention publique pour une destination donnée ne peut pas changer de destination avant 10 ans après la subvention
5	mauvaise accessibilité du bâtiment		le bâtiment doit être accessible par une route et bénéficier d'un stationnement sans avoir besoin de consommer du foncier agricole supplémentaire. Il doit être également desservi par les réseaux.
6	absence d'intérêt architectural ou patrimonial du bâtiment		<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; identification architecturale : estimé en fonction du contexte local (architecture traditionnelle, utilisation de matériaux locaux, ...) voir réponse ministérielle n°39935 de 2004.</li> <li>&gt; identification patrimoniale : ensemble des biens immobiliers relevant de la propriété publique ou privée qui prennent un intérêt historique, artistique, archéologique, esthétique, scientifique ou technique</li> </ul>
7	construction non couverte ou non close		Un bâtiment agricole non clos ne peut changer de destination (hangar, stabulation) "un bâtiment est une construction couverte et close. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale" Lexique national de l'urbanisme - décret du 28 décembre 2015
8	favorise le mitage		le bâtiment ne doit pas être isolé afin d'éviter de créer un nouveau mitage et de nouvelles contraintes en matière d'épandage, de ZNT, de circulation agricole ou de conflits de voisinage

Une réponse « oui » à un critère entraîne l'impossibilité de changer de destination.

Bien que ces nouveaux critères soient entrés en vigueur après l'arrêt du projet de PLU (février 2023) et après l'enquête publique (du 8 juin au 10 juillet 2023), les constructions recensées ont été analysées à l'aune de ces critères et elles les respectent tous.

	critère	changement n°1	changement n°2	changement n°3	changement n°4
		Le Martinet	Le Burdel	Le Pailleron	Le Pitavaux
1	exploitation agricole en activité sur le site	non	non	non	non
2	proximité d'une exploitation agricole existante : prise en compte de l'ensemble des bâtis de l'exploitation (100m) ou de la présence d'autres habitations déjà existantes	non	non	non	non
3	utilisation agricole du bâtiment	non	non	non	non
4	subvention accordées au bâtiment	non	non	non	non
5	mauvaise accessibilité du bâtiment	non	non	non	non
6	absence d'intérêt architectural ou patrimonial du bâtiment	non	non	non	non
7	construction non couverte ou non close	non	non	non	non
8	favorise le mitage	non	non	non	non

**Il est rappelé que les demandes de changements de destination feront l'objet d'un avis conforme de la CDPENAF au moment de l'instruction du permis de construire.**

### **2.3 LES ESPACES BOISES CLASSES**

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

La délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut soumettre à déclaration préalable, sur tout ou partie du territoire couvert par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.

*Art. L113-1 et L113-2 du code de l'urbanisme*

La commune avait identifié lors de l'élaboration du 1<sup>er</sup> PLU en 2011 les boisements remarquables et de qualité qu'elle souhaitait préserver. Il correspondait aux boisements qui participent à la fois aux réservoirs de biodiversité, aux continuités écologiques, au maintien des terres et à la limitation du ruissellement dans les terrains les plus pentus. Ce repérage a été légèrement revu dans le PLU de 2022. Seules quelques adaptations ont été effectuées afin de faire correspondre le classement aux boisements réellement existants et en excluant les parcelles classées en AOC Coteaux du Lyonnais.

Afin de protéger ce réseau boisé d'intérêts écologique et paysager, le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

La commune a tenu à conserver une grande part d'EBC car elle est concernée par des coupes liées à l'exploitation sylvicole et souhaite être au courant du déroulement de ces activités sur son territoire. En effet l'article R130-1 du code de l'urbanisme impose l'établissement d'une déclaration préalable pour les coupes de bois dans les EBC, à l'exception des interventions suivantes :

- d'enlever des arbres dangereux, des chablis ou des bois morts ;
- de coupe en application du régime forestier ou d'un plan simple de gestion en forêt privée ;
- de coupes banales définies à l'article 3 de l'Arrêté préfectoral du 6 octobre 2009, sauf si le Plan Local d'Urbanisme leur impose la procédure de déclaration ;
- de coupe autorisée par la DDT au titre du code forestier ou du code des impôts.

Les espaces boisés classés dans le PLU couvrent **246,23** hectares (contre 247,16 ha dans le document précédent).

## **2.4 LES ÉLÉMENTS VÉGÉTAUX À PRÉSERVER**

Le règlement peut 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.

*Art. L151-19 du code de l'urbanisme*

La commune compte sur son territoire plusieurs constructions emblématiques, châteaux et corps de ferme, qui sont accompagnés par des parcs et jardins remarquables par leur taille, leur composition et les essences végétales présentes. Ces espaces participent pleinement à la qualité paysagère des sites et à la mise en valeur des constructions.

Ces éléments de patrimoine ont été identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme afin d'assurer leur préservation.

Ce classement concerne d'une part **les parcs et jardins** qui entourent les châteaux du Pailleron, de la Rochette et de Saint-Bonnet ainsi que la ferme de Bagny.

Ces espaces identifiés doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Toutes les installations qui porteraient atteinte à l'unité boisée, au développement de la végétation et à l'ambiance « naturelle » de l'ensemble sont interdites. Toute opération d'aménagement devra s'insérer en maintenant la qualité des espaces paysagers dominants. Toutefois, leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale du terrain.

Ont également été identifié **3 arbres anciens remarquables** qui participent à la qualité des paysages, localisé dans le secteur du château de Saint-Bonnet :

- un frêne multi centenaire le long du chemin qui relie le château au bourg, en bordure de prairie,
- deux cèdres situés dans la prairie à l'aval du château.

Ces arbres sont à conserver et ne pourront être coupés que pour des raisons de sécurité, d'état sanitaire ou de dangerosité. Leur suppression sera alors soumise à une déclaration préalable de travaux. L'autorisation éventuellement délivrée pourra comporter une prescription visant la replantation.

Le classement concerne également le réseau de **haies bocagères** qui participent à la fois à la qualité des paysages, à la biodiversité et au maintien des sols et à la limitation du phénomène de ruissellement. Les haies devront être préservées et les linéaires seront remplacés en cas de suppression. Celle-ci sera soumise à une déclaration préalable de travaux. L'autorisation éventuellement délivrée pourra comporter une prescription visant la replantation.

## **2.5 LES TERRAINS CULTIVES À PRÉSERVER**

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. 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.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

*Art. L151-23 du code de l'urbanisme*

Il existe au sein de l'enveloppe urbaine, dans le quartier du Micollet (parcelle AD 460), un ancien verger. Celui-ci n'est plus exploité depuis longtemps et pourraient représenter un gros potentiel constructif, quoique relativement éloigné du centre.

La commune a l'intention depuis de nombreuses d'acquérir ce terrain pour le préserver de l'urbanisation en y développant un projet en lien avec l'agriculture et avec l'école. Plusieurs idées sont à l'étude :

- une exploitation du verger en agriculture bio avec des essences anciennes (la commune enregistre régulièrement des demandes d'agriculteurs à la recherche de terrain à exploiter). Les élèves de l'école pourraient participer à l'entretien et à la récolte dans le cadre d'un projet pédagogique.
- la réalisation de jardins partagés, mis à disposition des habitants. Là aussi les élèves de l'école pourraient utiliser le site à des fins pédagogiques.

Afin de mener à bien ce projet, un emplacement réservé est instauré pour permettre l'acquisition du terrain par la commune.

L'identification en tant que culture à préserver dans l'enveloppe urbaine vise à confirmer la destination agricole actuelle et future du terrain. Le PLU précédent avait déjà préservé ce verger avec le même dispositif réglementaire.

## **2.6 LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS**

Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;

2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;

3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;

5° 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.

6° Des emplacements réservés à la relocalisation d'équipements, de constructions et d'installations exposés au recul du trait de côte, en dehors des zones touchées par ce recul.

En outre, dans les zones urbaines et à urbaniser, le règlement peut instituer des servitudes consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements.

*Article L.151-41 du Code de l'Urbanisme*

Le PLU de 2011 avait instauré un grand nombre d'emplacements réservés, notamment pour des aménagements de voirie.

Liste des emplacements réservés pour voiries du PLU de 2011 :

<b>numéro</b>	<b>Superficie / Largeur de plateforme</b>	<b>Désignation</b>	<b>Bénéficiaire</b>
<b>V1</b>	6 mètres	VC 208 : élargissement de la VC4 au CR du « Pailleron » et rectification du virage au lieu dit « Le Petit Pont »	Commune
<b>V2</b>	6 mètres	VC 4 : élargissement de la VC 208 à la fin du hameau de « Pitavaux »	Commune
<b>V3</b>	6 mètres	VC19 : élargissement du CD 24 au CR du « Pailleron »	Commune

<b>V4</b>	6 mètres	VC18 : élargissement sur toute sa longueur	commune
<b>V5</b>	6 mètres	VC206 : élargissement sur toute sa longueur, sauf dans la traversée du hameau des « Verchères » et rectification de virage aux « Verchère » et à La Rochette	Commune
<b>V6</b>	6 mètres	VC17 : élargissement sur toute sa longueur	Commune
<b>V7</b>	6 mètres	VC16 : élargissement de la VC 206 à la VC 17	commune
<b>V8</b>	6 mètres	Elargissement sur toute sa longueur, sauf dans la traversée du hameau de « Combet »	commune
<b>V9</b>	8 mètres	VC 203 (ou RD639) : Elargissement de la limite communale avec St Pierre La Palud, jusqu'au croisement avec la VC3, y compris dans la traversée du Micollet, ainsi qu'au lieu dit le « Martinet »	commune
<b>V10</b>	6 mètres	VC5 : élargissement sur toute sa longueur	Commune
<b>V11</b>	6 mètres	VC23 : élargissement sur toute sa longueur	Commune
<b>V12</b>	8 mètres	VC9 et prolongement jusqu'au CR de « Vernay ». Elargissement sur toute sa longueur	Commune
<b>V13</b>	6 mètres	VC22 : élargissement sur toute sa longueur	Commune
<b>V14</b>	6 mètres	VC 15 : élargissement sur toute sa longueur, sauf dans la traversée du hameau de « Burdel » et rectification de virage au Burdel	Commune
<b>V15</b>	6 mètres	VC12 : élargissement de la VC3 à l'entrée du lotissement	Commune

<b>V16</b>	6 mètres	VC3 : élargissement de la VC1 à la VC 203	Commune
<b>V17</b>	6 mètres	CR du passage à GUE : élargissement sur toute sa longueur	Commune
<b>V18</b>	6 mètres	CR de la Rochette à Bagny : élargissement sur toute sa longueur	commune
<b>V19</b>	6 mètres	CR de la Chandelière : élargissement sur toute sa longueur	Commune
<b>V20</b>	6 mètres	CR des Saignes : élargissement sur toute sa longueur	Commune
<b>V21</b>	6 mètres	CR du Burdel : élargissement sur toute sa longueur	commune
<b>V22</b>	6 mètres	CR de Vernay : élargissement sur toute sa longueur »	commune
<b>V23</b>	6 mètres	CR du Plainet : élargissement sur toute sa longueur	Commune
<b>V24</b>	6 mètres	CR de Bussey : élargissement sur toute sa longueur	Commune

Liste des emplacements réservés pour équipements du PLU de 2011 :

<b>Numéro</b>	<b>Localisation</b> N° parcelle	<b>Superficie</b>	<b>Désignation</b>	<b>Bénéficiaire</b>
<b>R1</b>	N° 322- 419-323-418-530-531	1 134 m <sup>2</sup>	Aménagement d'un espace public	Commune
<b>R2</b>	N° 48	3 193 m <sup>2</sup>	Zone de loisirs	Commune
<b>R3</b>	N° 535*	565 m <sup>2</sup>	Aménagement d'un parking	Commune
<b>R4</b>	N° 327*	985 m <sup>2</sup>	Extension de la salle des fêtes et création d'un parking	Commune

Concernant les aménagements de voirie, les emplacements V3, V4, V6, V7, V8, V9, V11, V12, V13, V15, V16, V17, V18, V19, V21, V22, V23 et V24 sont supprimés car ils ne correspondent plus aux projets de la commune.

L'ER V1 est conservé sur toute la longueur car la communauté de communes a un projet d'aménagement pour cette route communautaire.

L'ER V2 est conservé.

L'ER V5 est réduit. Seule la partie à l'aval du hameau des Verchères est conservée.

L'ER V10 est réduit. Seule une zone de croisement est prévue.

L'ER V14 est réduit. Seules des zones de croisement sont prévues.

L'ER V20 est conservé car le chemin du clos Martinon sert de déviation quand la traversée du village est fermée lors de manifestations. Un élargissement permettra une meilleure circulation à ces occasions ainsi qu'une requalification.

Concernant les équipements publics, les adaptations suivantes sont apportées.

L'ER R1 est réduit. Seule la dernière parcelle à l'Est est conservée, le reste des terrains ayant été acquis par la commune.

L'ER R2 est maintenu car la commune envisage d'agrandir les espaces autour des étangs.

L'ER R3 est maintenu mais son objet change. Il sera dédié à la création des locaux techniques communaux, de locaux associatifs et de stationnements publics. Son emprise est également revue.

L'ER R4 est maintenu mais son emprise est modifiée pour répondre au besoin du nouveau projet communal. Son objet change également : extension de la salle des fêtes, création d'une salle hors sac et d'un espace public.

L'ER R5 est créé afin de permettre l'aménagement du carrefour entre l'impasse du Boutan et la future voie de desserte de la zone de développement et la création de stationnements publics.

L'ER R6 est créé pour aménager un espace public en entrée Nord du village, à la limite entre le Micollet et le bourg ancien.

L'ER R7 est créé pour permettre à la commune d'acquérir le verger sur la parcelle 460 au Micollet. Le projet communal n'est pas encore totalement défini quant au devenir précis du verger. La volonté est de préserver ce terrain de toute urbanisation.

Liste des emplacements réservés pour voiries dans le nouveau PLU :

N° d'ordre	Désignation	Bénéficiaire	Largeur ou surface
V1	Elargissement du chemin de Valfroy	Commune	6 m
V2	Elargissement du chemin du Soupât	Commune	6 m
V3	Elargissement du chemin de l'Etang	Commune	6 m
V4	Elargissement du chemin de Cagnon (zone de croisement)	Commune	140 m <sup>2</sup>
V5	Elargissement du chemin de Bagny (zones de croisement)	Commune	125 m <sup>2</sup> 180 m <sup>2</sup> 545 m <sup>2</sup>
V6	Elargissement du chemin des Saignes	Commune	6 m

Liste des emplacements réservés pour équipements publics dans le nouveau PLU :

N° d'ordre	Désignation	Bénéficiaire	Largeur ou surface	Parcelles
R1	Aménagement d'un espace public	Commune	195 m <sup>2</sup>	AD 418, 530 et 531
R2	Agrandissement de la zone de loisirs de l'étang	Commune	3195 m <sup>2</sup>	AI 48
R3	Création de locaux techniques communaux, de locaux associatifs et de stationnements publics	Commune	1080 m <sup>2</sup>	AD 535
R4	Extension de la salle des fêtes, création d'une salle hors-sac et d'un espace public	Commune	1220 m <sup>2</sup>	AD 327
R5	Aménagement du carrefour et création de stationnements publics	Commune	335 m <sup>2</sup>	AE 15 et 16
R6	Aménagement d'un espace public	Commune	545 m <sup>2</sup>	AD 205
R7	Aménagement d'un espace public végétalisé	Commune	4950 m <sup>2</sup>	AD 460

## 2.7 LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Le PLU de Chevinay prévoit des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles, encadrant l'aménagement de secteurs précis, et des OAP thématiques dont les prescriptions s'appliquent à tout projet sur le territoire communal.

Les **OAP sectorielles concernent 4 secteurs à vocation résidentielle ou mixte** situés dans le village (3 dans le bourg originel et 1 au Micollet) et **1 secteur à vocation touristique** au château de Saint-Bonnet.



Le choix de ces secteurs résidentiels découle d'une réflexion sur le développement urbain de la commune pour les 10 prochaines années. En effet, ces tènements permettent à la fois de répondre aux objectifs du SCoT en matière de densification et de diversification du parc de logements et à la fois de mener le développement résidentiel de la commune dans le village, en ayant peu d'impacts sur les milieux agricoles et naturels et sur le paysage.

La dimension sociale est également prise en compte dans le cadre de ces Orientations d'Aménagement et de Programmation dans la mesure où une mixité des typologies d'habitat est attendue (logements intermédiaires et groupés). De plus une servitude de mixité sociale est instaurée sur les zones AUa afin d'imposer la création de logements abordables.

Pour l'OAP n°1 « clos Martinon », l'objectif communal est double : renforcer et diversifier l'offre résidentielle au cœur du bourg et affirmer la polarité en améliorant l'offre en équipements publics et en espaces publics. Les typologies de logements prévues sont adaptées aux besoins enregistrés et au tissu urbain du bourg. Le site, d'une superficie globale de 0,49 hectare, est en mesure d'accueillir entre 10 et 14 logements ainsi qu'un espace public organisé autour de la salle des fêtes actuelle et de la future salle hors sac. Ce secteur est le cœur du projet urbain de la commune.

L'OAP n°2 « route de Saint-Pierre » correspond au prolongement du secteur central et a vocation à diversifier l'offre résidentielle dans le bourg. Le site situé en entrée Est du bourg et d'une superficie de 0,17 hectare peut accueillir entre 3 et 5 logements groupés. Les dispositions de l'OAP permettront d'assurer l'intégration paysagère et urbaine des nouvelles constructions.

L'OAP n°3 « Jardins du Vallon » s'inscrit dans la continuité de l'opération des Jardin du Vallon au Sud et poursuit la diversification de l'offre en logements en prévoyant entre 2 à 3 logements groupés. La commune souhaite encadrer l'urbanisation de ce site de 0,09 hectare afin de garantir l'intégration des constructions dans le front bâti Est du bourg.

L'OAP n°4 « Le Micollet » correspond à la volonté communale d'optimiser le foncier situé dans l'enveloppe urbaine existante. Ce tènement d'une superficie d'environ 1,90 hectare, pourra accueillir entre 3 et 5 logements groupés et participera la diversification de l'offre en logements.

L'OAP n°5 « château de Saint-Bonnet » traduit la volonté communale de soutenir l'activité touristique en maintenant les dispositions définies en 2019 lors de la mise en compatibilité du PLU avec le SCoT. Celui-ci prévoit une Unité Touristique Nouvelle pour le développement des activités touristiques sur le site du château. La commune soutient le projet de diversification touristique du site tout en encadrant son évolution pour préserver les qualités paysagère et architecturale qui le caractérisent.

Chaque OAP sectorielle comporte des prescriptions concernant la mise en valeur des continuités écologiques conformément à l'article L151-6-2 du code de l'urbanisme.

Le PLU prévoit également des **Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques** qui ont pour vocation d'exposer la stratégie de la commune Chevinay en matière de développement durable et de qualité des opérations. Afin de préciser les objectifs de développement et d'aménagement attendus pour tous les projets et sur l'ensemble du territoire, les orientations d'aménagement et de programmation thématiques présentent les principes d'aménagement et de réalisation à prendre en compte pour chaque projet afin d'assurer une cohérence globale à l'échelle du territoire de Chevinay sur des thématiques transversales :

- le bioclimatisme,
- la trame verte et la végétalisation,
- la gestion des eaux pluviales.

## **2.8 LES SERVITUDES DE MIXITÉ SOCIALE**

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 est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

*Article L.151-15 du Code de l'Urbanisme*

Commune rurale des Monts du Lyonnais, la pression urbaine sur le territoire est encore limitée mais elle a fortement augmenté sur les dernières années. Les ménages aux ressources modestes ont de plus en plus de mal à accéder à un logement à coût modéré. La commune de Chevinay doit anticiper dès maintenant la création de logements abordables pour favoriser le maintien des jeunes ménages qui participent au fonctionnement des équipements et particulièrement de l'école. Ainsi le Plan Local d'Urbanisme instaure une servitude de mixité sociale au titre de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme sur la zone AUa du clos Martinon. Dans cette zone tout programme de 5 logements ou plus devra comporter 20% minimum de logements abordables.

Les logements abordables sont définis comme suit :

- Les logements sociaux (définition loi SRU et plus précisément par le code de la construction et de l'habitation) ;
- Les logements privés conventionnés (à loyers maîtrisés) ;
- Les logements communaux, sous réserve qu'ils remplissent 3 conditions :
  - Un loyer dont le montant équivaut au maximum au « loyer Plus » ;
  - Une attribution gérée dans le cadre d'une commission d'attribution ;
  - Une attribution effectuée au profit d'un ménage inscrit comme demandeur de logement social.
- Les logements en accession aidée : logements conventionnés ou avec tout autre dispositif permettant un coût d'acquisition inférieur au marché (bail réel solidaire, ...).

### **Bilan prévisionnel du nombre de logements sociaux**

<b>Secteurs</b>	<b>Nombre de logements</b>	<b>dont logements abordables</b>
Zone AUa du clos Martinon	10 à 14 logts	2 à 5 logts
<b>TOTAL</b>	<b>10 à 14 logts</b>	<b>2 à 5 logts</b>

Le nombre de logements prévus est en adéquation avec les recommandations du SCoT de l'Ouest Lyonnais. La ventilation est reportée dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

**3. DISPOSITIONS ÉDICTÉES PAR LE RÈGLEMENT ET LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION POUR LA MISE EN ŒUVRE DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES**

<b>AXE 1 : POURSUIVRE UN DEVELOPPEMENT URBAIN ADAPTE ET VERTUEUX</b>												
<b>PADD</b>	Assurer une évolution démographique et un développement urbain maîtrisés				Répondre aux besoins futurs en encadrant le développement urbain				Anticiper les effets du changement climatique			
	<i>Permettre un développement urbain respectueux du territoire en protégeant les milieux à forts enjeux écologiques, paysagers et agronomiques</i>	<i>Poursuivre le renforcement de la centralité du bourg.</i>	<i>Assurer un développement en phase avec les documents supra communaux</i>	<i>Dimensionner le développement urbain en cohérence avec les capacités d'accueil de la commune, de ses ressources et dans une démarche de réduction de la consommation foncière</i>	<i>Favoriser le développement résidentiel à proximité des équipements et services</i>	<i>Poursuivre la diversification de l'offre en logements</i>	<i>Requalifier et valoriser les espaces publics du bourg</i>	<i>Assurer l'animation du village en favorisant le maintien des services et commerces de proximité et d'une offre adaptée en équipements publics</i>	<i>Limiter la consommation des espaces agricoles et naturels en privilégiant une enveloppe urbaine dense et en orientant l'urbanisation vers des formes d'habitat compactes (intermédiaire, groupé)</i>	<i>Limiter les déplacements motorisés</i>	<i>Favoriser l'utilisation des énergies renouvelables</i>	<i>Encourager la sobriété et l'efficacité énergétique dans les nouvelles constructions et la rénovation du parc existant</i>
	<b>OAP</b>	OAP thématiques pour assurer l'intégration des futurs projets.	Définition d'OAP pour les secteurs stratégiques de développement du bourg	Programmation en logements de typologies variées et définition de densités cohérentes avec les tissus urbains existants et avec les prescriptions du SCoT.	Typologies moins consommatrices de foncier dans les secteurs d'OAP. Ouverture de l'urbanisation des zones AU conditionnée à l'amélioration du fonctionnement de la STEU.	Définition d'OAP pour les secteurs stratégiques de développement du bourg.	Typologies de logements permettant la production de logements adaptés aux jeunes ménages et aux personnes âgées.	Création de nouveaux espaces publics prévue dans l'OAP du Clos Martinon.	Equipements publics prévus dans l'OAP du Clos Martinon	Programmation de typologies de logements plus compactes et moins consommatrices de foncier.		OAP thématique sur les constructions bioclimatiques.
<b>ZONAGE</b>	Prise en compte des secteurs à enjeux environnementaux et soumis aux risques pour la définition des zones urbaines et à urbaniser.	Secteurs de développement identifiés (AUa, AUa1).	Définition d'une enveloppe urbaine compatible avec le SCoT.	Définition d'une enveloppe urbaine ajustée aux besoins pour 12 ans.	Localisation des secteurs de développement autour de la polarité existante.			Identification des secteurs d'accueil des projets d'équipements (extension, salle des fêtes, salle hors sac, locaux techniques et associatifs)	Définition d'une enveloppe urbaine resserrée.	Localisation des secteurs de développement dans le village.		
<b>REGLEMENT</b>	Dispositions réglementaires pour la prise en compte des risques et pour favoriser la protection des espaces sensibles du point de vue environnemental.		Définition de règles permettant la mixité sociale et fonctionnelle, l'intégration des constructions dans le tissu bâti et paysager (hauteur, implantation, forme urbaine, densité, ...).	Définition de règles permettant une optimisation du foncier et une densité adaptée au contexte.	<u>Règlement permettant :</u> - la réalisation d'opérations de logements de petite taille et abordables, - le développement des activités en zone U, - le renforcement des équipements publics et des services.	Règlement permettant la réalisation d'opérations de logements de petite taille et abordables dans les zones AU.  Servitude de mixité sociale sur la zone AUa du Clos Martinon (20% de logements abordables)		Règlement permettant le renforcement des équipements publics et le développement des commerces et services en zone U.	<u>Articles U et AU 2.1 :</u> Définition de règles d'implantation et de hauteur permettant une densification adaptée et des typologies plus denses.	<u>Article 2.4 :</u> Obligation de réalisation de locaux pour les cycles.	<u>Articles 2.2 :</u> - Dispositions pour adapter l'orientation des constructions, - Possibilité d'installation d'équipements liés aux énergies renouvelables sous conditions.	<u>Articles 2.2 :</u> - Dispositions pour adapter l'orientation des constructions, - Possibilité d'installation d'équipements liés aux énergies renouvelables sous conditions.

AXE 2 : PROTÉGER LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET PAYSAGER DE LA COMMUNE						
PADD	Protéger la structure paysagère du territoire			Préserver et valoriser le patrimoine bâti vernaculaire		Maintenir la qualité du cadre de vie en maîtrisant les aménagements et les constructions
	Préserver la qualité des différentes entités paysagères	Protéger la silhouette du bourg et des hameaux anciens	Empêcher le mitage des espaces agricoles et naturels	Protéger les éléments patrimoniaux	S'appuyer sur les structures urbaines et architecturales traditionnelles pour recréer un urbanisme cohérent	Préserver la qualité du tissu bâti vernaculaire du bourg et des hameaux anciens et maîtriser l'urbanisation sur les franges urbaines
OAP	Prise en compte des aspects paysagers dans les OAP sectorielles (préservation, intégration des constructions).	OAP thématique sur le traitement des espaces végétalisés et notamment des franges. Prise en compte du traitement des franges dans les OAP sectorielles.		Prise en compte du patrimoine dans les OAP (intégration des nouvelles constructions).	Programmes de logements de typologies adaptées dans les OAP.	Prise en compte des secteurs bâtis originels dans les OAP. OAP thématique sur le traitement des espaces végétalisés et notamment des franges. Prise en compte du traitement des franges dans les OAP sectorielles.
ZONAGE	Création d'une zone A inconstructible (As) dans les secteurs à enjeux paysagers.	Maintien des coupures d'urbanisation. Protection des boisements (L113-1 et 2 du CU). Protection du glacis agricole autour du village (classement en As)	Définition des zones U et AU uniquement au niveau du village. Création d'une zone A inconstructible (As) dans les secteurs à enjeux paysagers.	Repérage des bâtiments patrimoniaux.		Définition d'une enveloppe urbaine au plus près de l'urbanisation actuelle.
REGLEMENT	<u>Article A1.1</u> : inconstructibilité des secteurs As.	<u>Articles U 2.1</u> : Règles d'implantation spécifiques en zones U et AU par rapport aux zones A et N.	<u>Article A1.1</u> : inconstructibilité des secteurs As.	<u>Articles 2.2</u> : Dispositions particulières pour l'ensemble des bâtiments et les secteurs patrimoniaux repérés (L151-19 du CU).	<u>Articles 2.1</u> : Règles d'implantation et de hauteur permettant l'intégration des nouvelles constructions.	<u>Articles 2.1</u> : Règles d'implantation et de hauteur permettant la préservation et le respect des tissus bâtis originels. <u>Articles U 2.1</u> : Règles d'implantation spécifiques par rapport aux zones A et N (retrait minimum de 4 mètres).

PADD	AXE 3 : TENDRE VERS UN DEVELOPPEMENT PLUS DURABLE ET PRESERVER LA BIODIVERSITE			
	Protéger les espaces naturels remarquables et préserver le fonctionnement écologique des milieux naturels		Respecter le cycle de l'eau et préserver la ressource	
	Protéger les milieux naturels sensibles pour leur rôle écologique et paysager	Protéger les espaces de fonctionnalité écologique	Planifier un développement urbain en cohérence avec les capacités des réseaux et des équipements	Inciter à une gestion adaptée des eaux pluviales
OAP	Prise en compte des sensibilités environnementales dans les OAP.	Prise en compte des corridors écologiques dans les OAP.	Organisation du développement urbain dans les OAP.	Prescriptions concernant la gestion des eaux pluviales dans les OAP thématiques.
ZONAGE	Instauration de secteurs Aco et Nco pour assurer la protection des secteurs à enjeux écologiques.	Instauration de secteurs Aco et Nco pour assurer la pérennité des corridors écologiques.	Secteurs de développement dans les secteurs raccordés ou raccordables à l'assainissement collectif (dans l'enveloppe du zonage d'assainissement). Dimensionnement des zones constructibles en cohérence avec les capacités d'assainissement de la STEU.	Préservation d'une bande naturelle ou agricole le long des cours d'eau.
REGLEMENT	<u>Articles A et N 1.1</u> : Inconstructibilité des secteurs Aco, et Nco (sauf exceptions).	<u>Articles A et N 1.1</u> : Inconstructibilité des secteurs Aco et Nco (sauf exceptions).	Prise en compte du zonage d'assainissement dans le règlement.	<u>Articles 3.2</u> : Imposition de traiter les eaux pluviales à la parcelle. Rappel des dispositions du PPRNi de la Brévenne et de la Turdine pour la gestion des eaux pluviales.

AXE 4 : SOUTENIR ET DIVERSIFIER LES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES									
PADD	Assurer la pérennité de l'activité agricole			Favoriser le développement économique sous toutes ses formes			Maintenir une certaine diversité économique locale		
	Préserver le foncier nécessaire à l'activité agricole en évitant le mitage et en maîtrisant le développement urbain	Permettre le développement des exploitations agricoles existantes et anticiper les besoins futurs	Maîtriser les changements de destination des anciens bâtiments agricoles afin de préserver des installations en cas de reprise	Préserver et valoriser les sites touristiques et de loisirs (étangs de pêche, points de vue, terrains de sports, sentiers de découverte...)	Protéger et valoriser le paysage et le patrimoine, vecteurs d'attractivité touristique	Permettre le développement et l'évolution des structures d'accueil touristique, notamment l'hébergement	Favoriser le maintien et le développement des activités existantes sur la commune	Favoriser l'implantation de services et de commerces de proximité dans le bourg	Favoriser le développement des réseaux numériques
OAP				Intégration du projet de salle hors sac dans l'OAP du Clos Martinon.		Intégration du projet de salle hors sac dans l'OAP du Clos Martinon.			
ZONAGE	Classement en zone agricole de tous les terrains exploités ou exploitables.	Zone A constructible pour les agriculteurs.	Identification des constructions répondant aux critères stricts de changement de destination.	Définition de secteurs à vocations spécifiques : Nl (équipements publics à vocation sportive et de loisirs) et Nt (à vocation touristique, culturel et de loisirs).	Bâtiments patrimoniaux repérés. Séquences paysagères remarquables préservées.	Secteurs Nt à vocation touristique, culturel et de loisirs. Secteur Nl dédié aux équipements publics à vocation sportive et de loisirs.	Définition de zones urbaines mixtes, notamment pour le centre ancien (zone UA). Création de secteurs Aa et Nt (STECAL) pour les activités existantes ou en création en zones A et N.	Définition de zones urbaines mixte, notamment pour le centre ancien (zone UA).	
REGLEMENT	<u>Article A1.2 :</u> Constructions agricoles et liées aux CUMA autorisées en zone A.	<u>Article A 1.2 :</u> Autorisation des constructions agricoles liées à l'activité (CUMA, hébergement à la ferme, etc...).	<u>Article A 1.2 :</u> Autorisation de changement de destination pour les constructions identifiées.	<u>Article N 1.2 :</u> Autorisation des activités de service avec accueil d'une clientèle et d'hébergement hôtelier et touristique dans les secteurs Nt. Autorisation des équipements sportifs et de loisirs dans le secteur Nl.	<u>Articles 2.2 :</u> Dispositions particulières pour l'ensemble des bâtiments patrimoniaux repérés (L151-19 du CU). <u>Article A1.1 :</u> inconstructibilité des secteurs As.	<u>Article N 1.2 :</u> Autorisation des activités de service avec accueil d'une clientèle et d'hébergement hôtelier et touristique dans les secteurs Nt. Autorisation des équipements sportifs dans le secteur Nl.	Règlement autorisant sous conditions les activités économiques en zone UA et UB.	Règlement autorisant sous conditions les commerces et les services en zones UA et UB.	<u>Articles 3. 2 :</u> Dispositions concernant les réseaux numériques

## **LES SURFACES DES ZONES**

---

PLU 2019			PLU 2023			variation 2019/2023
zone	surface en hectare	%	zone	surface en hectare	%	
<b>zones agricoles</b>			<b>zones A</b>			
A	294,8 ha	33,6%	A	307,7 ha	35,0%	
Ap	48,9 ha	5,6%	Aa	0,1 ha	0,01%	
			Aco	83,5 ha	9,5%	
			As	53,8 ha	6,1%	
<b>Total zones A</b>	<b>343,6 ha</b>	<b>39,1%</b>	<b>Total zones A</b>	<b>445,0 ha</b>	<b>50,7%</b>	101,3 ha
<b>zones naturelles</b>			<b>zones N</b>			
Nep	473,3 ha	53,9%	N	142,3 ha	16,2%	
Nepp	17,9 ha	2,0%	Nch	1,1 ha	0,1%	
Nn	21,2 ha	2,4%	Nco	273,0 ha	31,08%	
Nnp	6,3 ha	0,72%	Ne	0,5 ha	0,06%	
Nt	0,2 ha	0,02%	Nl	0,1 ha	0,01%	
			Nl1	0,1 ha	0,02%	
			Nt	0,3 ha	0,03%	
<b>Total zones N</b>	<b>518,9 ha</b>	<b>59,1%</b>	<b>Total zones N</b>	<b>417,4 ha</b>	<b>47,5%</b>	-101,6 ha
<b>zones urbaines et à urbaniser</b>			<b>zones U et AU</b>			
UA	11,6 ha	1,3%	UA	4,4 ha	0,50%	
UM	4,2 ha	0,48%	UB	10,8 ha	1,2%	
			AUa	0,5 ha	0,05%	
			AUah	0,4 ha	0,04%	
<b>Total zones U et AU</b>	<b>15,8 ha</b>	<b>1,8%</b>	<b>Total zones U et AU</b>	<b>16,0 ha</b>	<b>1,8%</b>	0,2 ha
<b>TOTAL</b>	<b>878,4 ha</b>	<b>100%</b>	<b>TOTAL</b>	<b>878,4 ha</b>	<b>100%</b>	

Le bilan foncier du nouveau PLU marque une légère augmentation des surfaces urbanisables.

En effet, les zones U et AU sont en très légère progression, passant de 15,8 ha à 16,0 ha dans le présent PLU (soit +1,3). En 2011, le PLU précédent avait déjà énormément limité l'étendue des zones urbanisables, en les réduisant à l'enveloppe du village. Le potentiel constructif se localisait uniquement dans cette enveloppe, ne rendant pas nécessaire de prévoir de surfaces de développement en extension. En 12 ans, ce potentiel a été largement utilisé et l'enveloppe urbaine ne propose plus assez de gisements pour permettre au projet communal de se réaliser. Ainsi des secteurs en extension ont été identifiés mais ils restent limités en surface. Ces secteurs sont localisés au plus proche du centre bourg et leur urbanisation est encadrée par une orientation d'aménagement et de programmation. Finalement dans le nouveau PLU les zones urbaines et à urbaniser ne représentent que 1,9% du territoire communal et la surface des zones U a légèrement diminuée (-3,9%).

Les zones naturelles diminuent nettement dans le nouveau PLU (-19,6%), du fait notamment de la disparition des secteurs Nn, correspondant aux habitations existantes en zone agricole et naturelle (21,2 ha) et du reclassement en zone agricole de l'ensemble des terrains exploités. Dans le précédent PLU le classement en zone Nep assurait une protection des espaces sensibles, agricoles comme forestiers. A présent, les zones agricoles sensibles sont classées dans des secteurs spécifiques de la zone agricole. Dans le nouveau PLU les zones classées naturelles correspondent aux boisements, aux ripisylves, aux bosquets, etc... La zone N couvre à présent 47,5% de la commune.

Les zones agricoles profitent de fait de la diminution des surfaces naturelles et forestières. Les zones agricoles augmentent donc sensiblement (+29,5%). Elles regroupent l'ensemble des espaces agricoles exploités ou exploitables (dont les éventuels secteurs de déprise) et couvrent à présent près de 51% du territoire communal.

## **LES INDICATEURS DE SUIVI**

---

« Neuf ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur en application du présent article, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article L. 101-2 et, le cas échéant, aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports.

L'analyse des résultats donne lieu à une délibération de ce même organe délibérant ou du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan.

*Art. L153-27 du code de l'urbanisme*

Les indicateurs permettant de faciliter la réalisation de ce débat en conseil municipal sont explicités ci-après. Pour rappel, les objectifs et orientations retenus dans le PLU en matière d'habitat sont les suivants :

- **Un potentiel d'environ 33 logements entre 2023 et 2034,**
- **Renforcer la centralité du village et sa mixité de fonction,**
- **Adapter les équipements et les espaces publics,**
- **Diversifier la typologie d'habitat en introduisant des logements de types groupé et intermédiaire,**
- **Favoriser les logements en location et/ou accession à la propriété de façon à répondre aux demandes des ménages à revenus modestes, des jeunes et des couples cherchant à acquérir un premier logement et aux personnes âgées souhaitant rester sur la commune et mise en place de programmation variant les typologies dans les OAP (intermédiaire et groupé).**
- **Favoriser un habitat durable et l'utilisation des énergies renouvelables**

Objectif à atteindre	Indicateurs	Commentaires
<p><b>33 logements entre 2023 et 2034</b></p>	<p>Nombre de permis de construire délivrés et de déclarations d'ouverture de chantier déposées.</p>	<p>- Doivent être pris en compte les permis pour la réalisation de constructions neuves, les permis ou déclarations de travaux issus des réhabilitations d'un bâtiment existant en vue de l'affecter à de l'habitation.</p> <p>- Un nombre moins important que l'objectif doit pousser la collectivité à rechercher les raisons du rythme de construction faible (rétention foncière, perte d'attractivité, offre ne correspondant pas à la demande...).</p> <p>- un nombre moyen plus important doit conduire les élus à réfléchir aux moyens à mettre en œuvre pour mieux échelonner et réguler l'urbanisation dans le temps (échancier).</p>

<p><b>Renforcer la centralité du village global</b></p>	<p>Localisation des nouvelles constructions.</p>	<p>- un bilan peut être dressé sur la localisation des nouveaux logements par rapport aux prévisions du PLU</p>
<p><b>Diversifier les typologies d'habitat</b></p>	<p>Typologies des constructions mises en place et surface moyenne de terrain consommée par logement.                       Comparaison entre les objectifs de programmation établis dans les orientations d'aménagement et de programmation, le nombre et le type de logements réalisés.</p>	<p>- il s'agit de dresser un bilan sur la part des logements individuels, la part des logements groupés, la part des logements intermédiaires.                      - une analyse de surface moyenne de terrain par logement permet de vérifier la baisse de consommation foncière.</p>
<p><b>Création de logements abordables</b></p>	<p>Nombre de permis de construire délivrés pour la création de logements sociaux ou à tarif abordable.</p>	<p>- un bilan peut être dressé sur la part de logements sociaux dans l'offre globale et sur le prix de vente des logements construits.</p>
<p><b>Encouragement en faveur de la création d'un habitat durable</b></p>	<p>Inventaire de l'ensemble des règles et prescriptions ayant pu gêner la mise en œuvre d'un habitat durable.</p>	<p>Cet inventaire doit permettre d'établir si certaines règles sont trop strictes et doivent être adaptées (recul obligatoire d'une construction ne permettant pas d'optimiser l'implantation de la construction par rapport au soleil, article sur l'aspect des constructions, prescriptions trop restrictives pour l'implantation des dispositifs de production d'énergie renouvelable, ...).</p>