



Plan Local d'Urbanisme

Modification n°3 PLU Chavannes

Prescription : 29/09/2021

Approbation : 24/03/2022

- OAP

BEAUR

Siège Social
10 rue Condorcet
26100 Romans-sur-Isère
04 75 72 42 00

Bureau Secondaire
12 rue Victor-Camille Artige
07200 Aubenas
04 75 89 26 08

mars 22
5.21.103

SOMMAIRE

PREAMBULE.....	3
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DES SECTEURS A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT	4
Zone AUa1 : Centre bourg – partie sud est	5
2. Zone AUa2 : Centre bourg – partie centrale.....	8
3. Zone AUa3 : Centre bourg – partie nord	10
4. Zone AUa5 : Entrée OWest	13
5. Zone AUa6 :	16
6. Zone AUa7	19
7. Zone AUa8	21

PREAMBULE

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont des dispositions particulières permettant de préciser le projet d'aménagement et de développement durables sur certains secteurs de la commune.

La loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement (loi Grenelle II) dispose en son article 19 que les Plans locaux d'urbanisme comportent des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Ces orientations d'Aménagement et de Programmation sont définies de la façon suivante :

Article L.123-1-4 du code de l'urbanisme :

« Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

[...] »

Nota : Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par une commune non membre d'un établissement public de coopération intercommunale, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations concernant l'habitat les transports et les déplacements, qui ne sont pas détaillées ci-dessus.

Ainsi, les Orientations d'Aménagement du PLU, permettent de préciser les principes d'aménagement retenus pour des quartiers, rues ou secteurs particuliers de la commune. Tous travaux ou constructions doivent être compatibles avec ces orientations d'aménagement, lorsqu'elles existent, et avec leurs documents graphiques.

Orientations d'aménagement et de programmation des secteurs à vocation principale d'habitat

Ces orientations d'aménagement concernent les zones AUa (zones à urbaniser « ouvertes ») et visent à assurer un développement urbain respectueux des orientations communales générales exprimées dans le P.A.D.D. et notamment de prévoir un aménagement adapté au cœur du village (habitat diversifié, équipement publics : école, bibliothèque, ..., espaces communs : place, stationnement, commerce, ...)

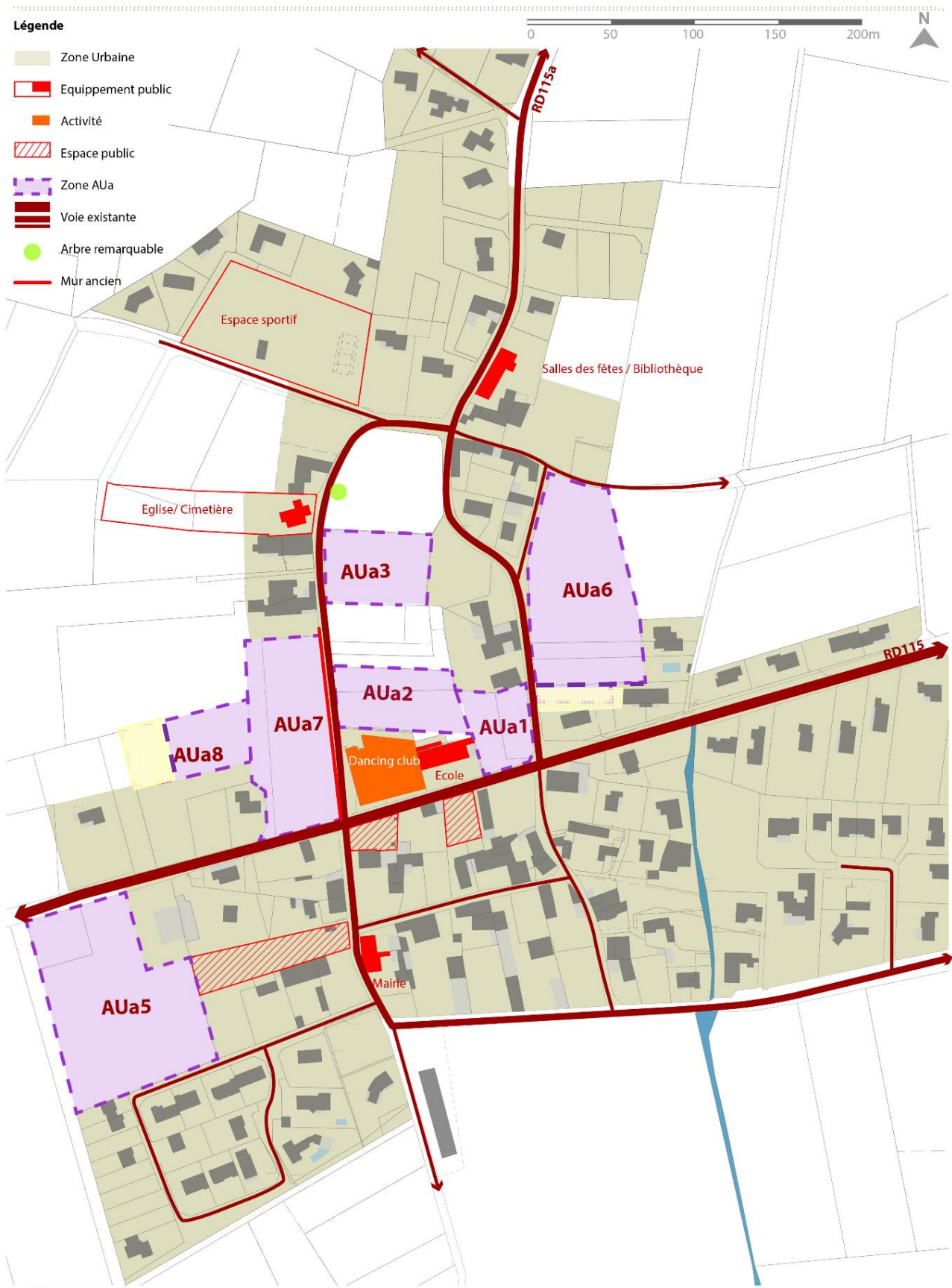
Une étude d'aménagement urbain sur le centre du village a été effectuée en 2012. Elle concerne les zones AUa1, AUa2, AUa3 et AUa4. L'objectif était de proposer une nouvelle organisation à proximité immédiate du centre ancien :

- aménagement d'un espace public le long de la RD115, en lien avec la mairie, l'école et les logements, afin de marquer l'entrée de village et amener les véhicules à ralentir ;
- délocalisation de la mairie dans l'école actuelle ;
- construction de logements (collectifs / intermédiaire / individuel) ;
- aménagement d'un espace vert et d'un stationnement entre l'église et l'espace sportif.



Cette étude a abouti à la délimitation des secteurs réservés à l'habitat, à l'identification des dessertes viaires et piétonnes à créer ou à aménager et à la définition des espaces réservés aux équipements publics.

Illustration : Etat des lieux



ZONE AUA1 : CENTRE BOURG – PARTIE SUD EST

1.1 Description générale

Cette zone se situe au centre du village, dans la partie sud est. Elle marque un des carrefours majeurs de la traversée de village, en continuité avec l'école. Il s'agit d'un terrain d'environ 1700 m² avec de forts enjeux.



Les réseaux d'eau potable et d'électricité et d'assainissement existent au droit de la zone.

Enjeux :

- Une localisation stratégique, en entrée du centre ancien, le long de la route départementale : à proximité des équipements et des autres voies majeures du centre,
- Assurer une liaison piétonne avec le centre bourg au Sud et avec le développement des autres zones AUa au Nord.
- Proposer un habitat diversifié et dense en adéquation avec la localisation du site au centre du village

Vocation :

Le secteur a une vocation mixte d'habitat, de commerce et service.

1.2 Orientations d'aménagement

Condition d'ouverture à l'urbanisation :

- cette zone devra s'urbaniser dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Une servitude au titre de l'article L.123-2b° est instaurée sur cette zone : au moins 5 logements en petit collectif R+1+combles.

1.2.1 Orientation : voiries et déplacements

- Accès

En prenant en compte les contraintes de desserte et la topographie, l'accès principal ne peut être réalisé que depuis l'est de la zone à partir de la voie communale. Aucun accès véhicules ne sera aménagé sur la RD.

- Cheminements pour mode doux

Afin d'assurer une liaison piétonne de l'opération avec le centre : une liaison piétonne devra déboucher sur l'ER 12 et sur la RD.

1.2.2 Orientation : paysage - environnement

Le site marque l'entrée du village. Un espace public qualitatif doit être aménagé le long de la RD 115 : placette se distinguant des voies de circulation, végétation basse et/ou arbustive et/ou un alignement d'arbres.

1.2.3 Orientation : constructions

- Typologie de logement

Le bâti devra obligatoirement être du petit collectif en *R+1+combles*.

- Rapport à la rue, front bâti et sens de faïtage :

Le bâti devra être structuré :

- en continuité du bâti existant (école) à l'ouest, parallèle le long de la RD : les constructions devront être implantées de manière à présenter un front bâti visible afin de présenter une cohérence architecturale en cœur de village ;
- les faîtages principaux des constructions devront s'inspirer des sens de faîtages indiqués sur le schéma illustratif ;
- les volumes bâtis devront s'inspirer des volumes anciens voisins. Ils devront avoir des formes constitués de volumes simples juxtaposés.

2. ZONE AUA2 : CENTRE BOURG – PARTIE CENTRALE

2.1 Description générale

Cette zone se situe au centre du village, dans la partie centrale du périmètre d'étude : au sud de l'emplacement réservé prévu pour l'école. Il s'agit d'un terrain d'environ 2900 m² dont une partie en emplacement réservé. Seuls environ 2300 m² sont urbanisables.



Les réseaux d'eau potable et d'électricité et d'assainissement existent au droit de la zone.

Enjeux :

- Une localisation centrale, à proximité des équipements.
- Assurer une liaison piétonne avec le centre bourg, au Sud et l'emplacement prévu pour le parc au nord.
- Proposer un habitat diversifié, dense en adéquation avec la localisation du site au centre du village

Vocation :

Le secteur a une vocation principale d'habitat.

2.2 Orientations d'aménagement

Conditions d'ouvertures à l'urbanisation :

- après réalisation, au moins partielle, par la commune du cheminement piéton (qui fait l'objet de l'emplacement réservé n°12)
- cette zone devra s'urbaniser dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble. Une servitude au titre de l'article L.123-2b est instaurée sur cette zone : au moins 5 logements de type intermédiaire en R+1 dont 4 sociaux.

2.2.1 Orientation : voiries et déplacements

- Accès

Les accès seront réalisés depuis la route départementale.

- Cheminements pour mode doux

Afin d'assurer une liaison piétonne de l'opération avec le centre en continuité : un cheminement est prévu par la commune en limite est de la zone.

2.2.2 Orientation : paysage - environnement

La végétalisation des limites de lots est à prévoir, en privilégiant une cohérence d'ensemble sur toutes les façades.

2.2.3 Orientation : constructions

- Typologie de logement

Le bâti devra obligatoirement être du logement de type intermédiaire en R+1.

- Rapport à la rue, front bâti et sens de faitage :

Le bâti pourra être structuré en respectant les principes suivants :

- le bâti sera implanté en limite nord de la parcelle afin de profiter de l'exposition Sud ;
- un front bâti secondaire pourrait être créé le long de la RD 115a (cf illustration indicative ci-dessous)



- les faitages principaux des constructions devront s'inspirer des sens de faitages indiqués sur le schéma illustratif ;
- les volumes bâtis devront s'inspirer des volumes anciens voisins. Ils devront avoir des formes constitués de volumes simples juxtaposés.

3. ZONE AUA3 : CENTRE BOURG – PARTIE NORD

3.1 Description générale

Cette zone se situe au centre du village, au sud de l'emplacement réservé prévu pour le parc et à proximité immédiate de l'église. Il s'agit d'un terrain d'environ 2700 m² dont une partie en ER. Seuls 2500 m² sont urbanisables



Les réseaux d'eau potable et d'électricité et d'assainissement existent au droit de la zone.

Enjeux :

- Une localisation centrale à proximité des équipements : église, parc, stationnement, école, équipement sportif ...
- Assurer une liaison piétonne avec le centre bourg.
- Proposer un habitat diversifié, dense en adéquation avec la localisation du site au centre du village

Vocation :

Le secteur a une vocation principale d'habitat.

3.2 Orientations d'aménagement

Conditions d'ouvertures à l'urbanisation :

- cette zone devra s'urbaniser dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Une servitude au titre de l'article L.123-2b est instaurée sur cette zone : au moins 5 logements.

3.2.1 Orientation : voiries et déplacements

- Accès

En prenant en compte les contraintes de desserte et la topographie, les accès seront réalisés depuis la route départementale.

- Cheminements pour mode doux

Afin d'assurer une liaison piétonne de l'opération avec le centre en continuité : un cheminement est prévu par la commune en limite est de la zone.

3.2.2 Orientation : paysage - environnement

Le site est en limite directe avec l'emplacement réservé prévu pour l'aménagement d'un parc - parvis devant l'église et stationnement, ainsi la qualité architecturale de cet ensemble doit être privilégiée.

La végétalisation des limites de lots est à prévoir, en privilégiant une cohérence d'ensemble.

3.2.3 Orientation : constructions

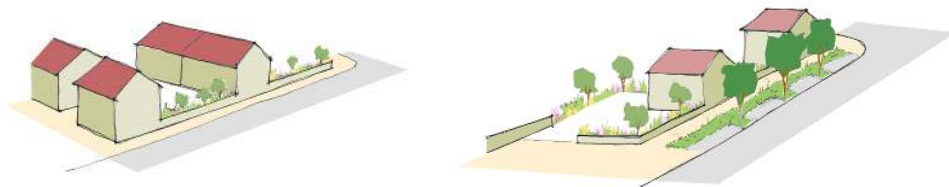
- Typologie de logement

Le bâti devra obligatoirement être du *logement individuel groupé*.

- Rapport à la rue, front bâti et sens de faitage :

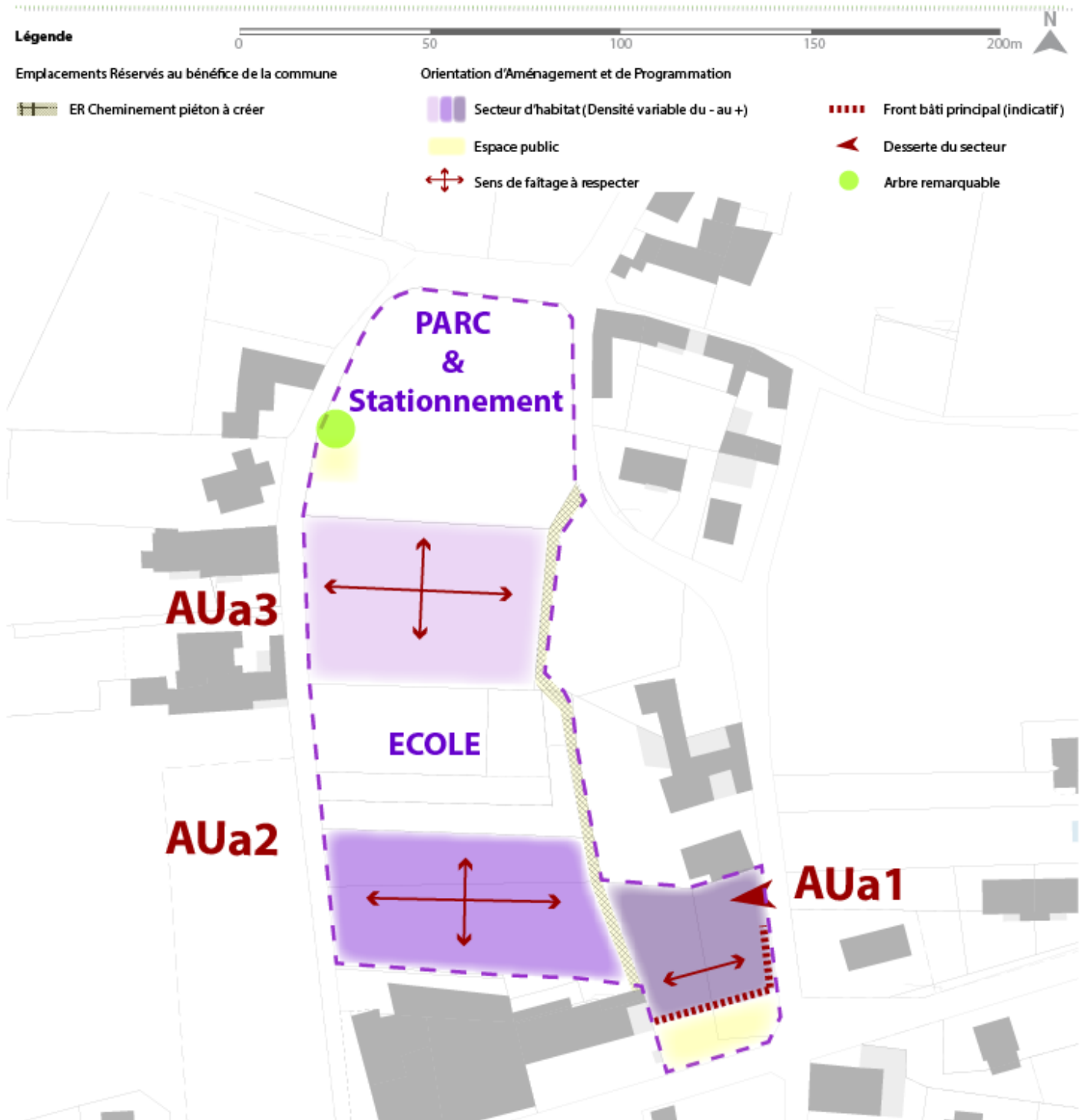
Le bâti devra être structuré :

- Il sera implanté de préférence en limite nord de la parcelle afin de profiter de l'exposition Sud.
- un front bâti pourrait être créé le long de la RD 115a



- Les faitages principaux des constructions devront s'inspirer des sens de faitages indiqués sur le schéma illustratif.
- Les volumes bâtis devront s'inspirer des volumes anciens voisins. Ils devront avoir des formes constitués de volumes simples juxtaposés.

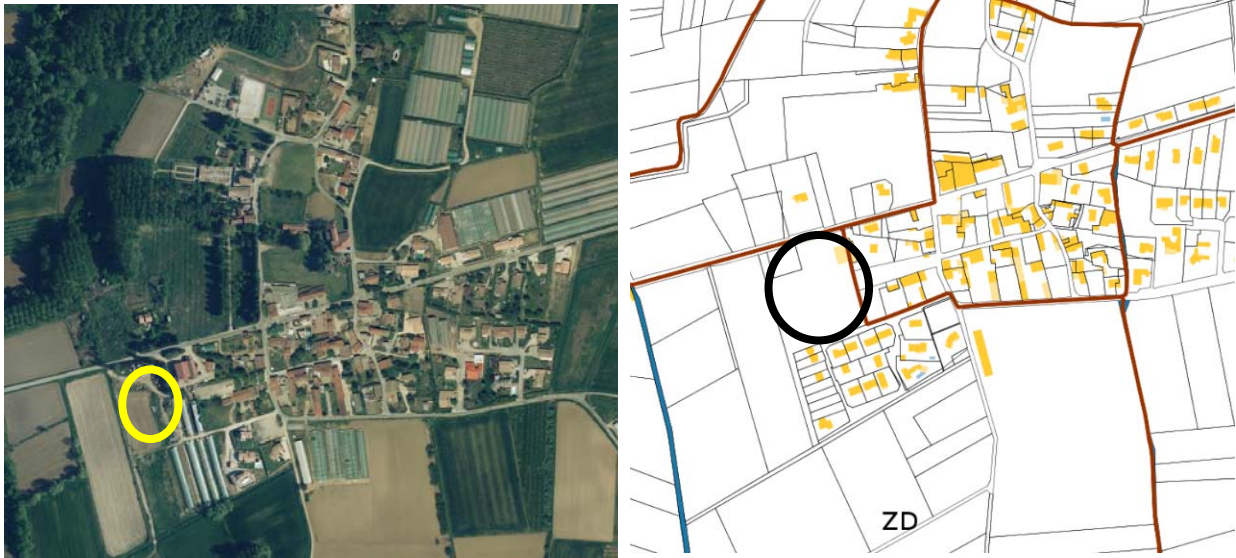
Schéma traduisant les orientations d'aménagement à respecter pour les zones AUa1, AUa2 et AUa3



4. ZONE AUA5 : ENTREE OUEST

4.1 Description générale

Cette zone se situe en continuité du village, à l'entrée ouest, au sud de la RD. Il s'agit d'un terrain d'environ 1,1 ha



Les réseaux d'eau potable et d'électricité et d'assainissement existent au droit de la zone.

Enjeux :

- Sa localisation en entrée de village et en limite avec les terres agricoles.
- Assurer une liaison piétonne avec le centre bourg.

Vocation :

Le secteur a une vocation principale d'habitat.

4.2 Orientations d'aménagement

Conditions d'ouvertures à l'urbanisation : cette zone devra s'urbaniser dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Une servitude au titre de l'article L.123-2b est instaurée sur cette zone : au moins 15 logements.

4.2.1 **Orientations : voiries et déplacements**

- **Accès**

En prenant en compte les contraintes de desserte et la topographie, l'accès principal ne peut être réalisé que depuis la voie communale au sud desservant le lotissement.

- **Cheminements pour mode doux**

Afin d'assurer une liaison piétonne de l'opération avec le centre: un cheminement devra être prévu au nord (sur la RD 115) et à l'est, afin de relier la place de la mairie.

4.2.2 Orientation : paysage - environnement

Le site étant situé en entrée de village, la qualité architecturale et paysagère doit être privilégiée. La limite des lots ouest marque la transition entre l'espace urbain et agricole, il doit être traité comme un ensemble, une haie diversifiée avec des essences locales sera privilégiée. Une coupure d'urbanisation avec le bâti au Sud, sera aménagée comme un espace piéton. Cet espace maintiendra une ouverture visuelle vers l'espace agricole.

4.2.3 Orientation : constructions

- *Typologie de logement*

Le bâti devra obligatoirement être du *logement individuel pur et groupé*. Avec une densité plus importante à l'ouest (conformément au bâti situé au sud dans le lotissement)

- *Rapport à la rue, front bâti et sens de faitage :*

Le bâti devra être structuré de la façon suivante :

- le bâti sera implanté avec un recul par rapport à la RD au nord ;
- les faitages principaux des constructions devront s'inspirer des sens de faitages indiqués sur le schéma illustratif ;
- afin d'éviter une bande bâti trop uniforme, le front bâti indiqué sur le schéma devra être constitué de volumes décrochés, et des différences de coloris.
- les bâtiments devront avoir des formes constitués de volumes simples juxtaposés.

Schéma traduisant les orientations d'aménagement à respecter pour la zone AUa5



5. ZONE AUA6 :

5.1 Description générale

Cette zone se situe en continuité du village, entrée est. Il s'agit d'un terrain d'environ 7300m² dont 7100 m² sont disponibles.



Les réseaux d'eau potable et d'électricité et d'assainissement existent au droit de la zone.

Enjeux :

- Sa localisation en continuité du village et en limite des terres agricoles
- Eviter une desserte sans issue.

Vocation :

Le secteur a une vocation principale d'habitat.

5.2 Orientations d'aménagement

Conditions d'ouvertures à l'urbanisation : cette zone devra s'urbaniser dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Une servitude au titre de l'article L.123-2b° est instaurée sur cette zone : au moins 9 logements.

5.2.1 **Orientations : voiries et déplacements**

- **Accès**

En prenant en compte les contraintes de desserte et la topographie, l'accès devra être réalisé depuis la voie à l'ouest avec une liaison au nord et une circulation interne.

- **Chemins pour mode doux**

Afin d'assurer une liaison piétonne de l'opération avec le centre: un cheminement devra être prévu le long de la voie interne à créer, un autre reliera le carrefour ouest à l'espace agricole est.

5.2.2 Orientation : paysage - environnement

Le site est situé en limite avec le secteur agricole, ainsi la limite des lots est marquée la transition entre l'espace urbain et agricole. Il doit être traité comme un ensemble. Une haie diversifiée avec des essences locales sera privilégiée.

Une coupure d'urbanisation est aménagée par le cheminement piéton. Cet espace maintiendra une ouverture visuelle vers l'espace agricole.

5.2.3 Orientation : constructions

- *Typologie de logement*

Le bâti devra obligatoirement être du *logement individuel pur et/ou groupé*.

- *Rapport à la rue et sens de faitage :*

Le bâti devra être structuré :

- il sera implanté en limite de lots, en privilégiant, de préférence, la limite nord ;
- les faitages principaux des constructions devront s'inspirer des sens de faitages indiqués sur le schéma illustratif ;
- les volumes bâtis devront s'inspirer des volumes anciens voisins. Ils devront avoir des formes constitués de volumes simples juxtaposés.


Schéma traduisant les orientations d'aménagement à respecter pour la zone AUa6


Légende


Orientation d'Aménagement et de Programmation


 Voie à créer (tracé indicatif)


 Cheminement piéton à créer

 Secteur d'habitat (Densité variable du - au +)

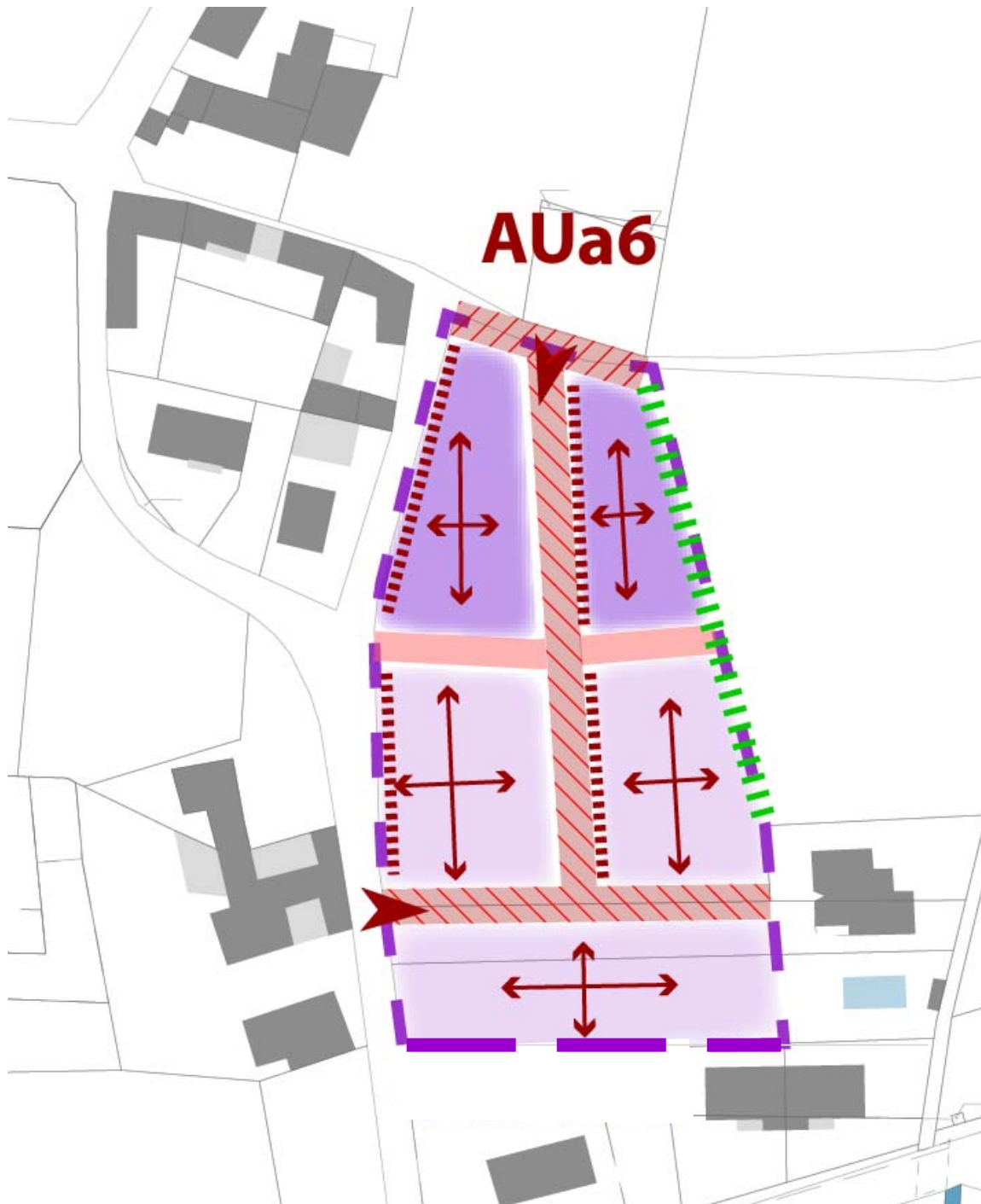
 Sens de faitage à respecter

 Front bâti indicatif

 Desserte du secteur (indicative)

 Limite de zone à traiter

0 50 100 150 200m



6. ZONE AUA7

6.1 Description générale

Cette zone se situe en continuité du village, entrée ouest, au nord de la RD. Il s'agit d'un terrain d'environ 5300 m². Il est contigu à la zone AUa8 décrite ci-après.



Les réseaux d'eau potable et d'électricité et d'assainissement existent au droit de la zone.

Vocation :

Le secteur a une vocation principale d'habitat.

6.2 Orientations d'aménagement

Conditions d'ouvertures à l'urbanisation : cette zone devra s'urbaniser dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Une servitude au titre de l'article L.123-1-5 16° est instaurée sur cette zone imposant au moins 6 logements.

6.2.1 **Orientations : voiries et déplacements**

- **Accès**

En prenant en compte les contraintes de desserte et la topographie, l'accès devra être réalisé depuis la route départementale au sud par un accès commun avec la zone AUa8. Une voie interne devra être créée à l'ouest de la zone. Au droit du secteur AUa8, cette voie sera commune entre les deux secteurs AUa7 et AUa8. Lors de l'approbation du PLU les deux secteurs AUa7 et AUa8 appartiennent à une seule et même propriété. Cette réalisation commune sera donc possible.

- **Cheminements pour mode doux**

Afin d'assurer une liaison piétonne de l'opération avec le centre: un cheminement devra être prévu le long de la voie interne à créer, un autre pourra relier cette zone à l'ER de la future école.

6.2.2 Orientation : paysage - environnement

Le site est situé en limite avec le secteur agricole, ainsi la voie interne ouest marque la transition entre l'espace urbain et agricole, ces abords doivent être traitée comme un ensemble, une haie diversifiée avec des essences locales sera privilégiée.

Le mur situé en limite est devra être entretenu et préservé à l'exception du passage pour la liaison piétonne au nord.

6.2.3 Orientation : constructions

- *Rapport à la rue, front bâti et sens de faitage :*

Le bâti devra être structuré :

- il sera implanté en limite nord-ouest des lots, afin de créer une silhouette du village qualitative depuis l'entrée ouest. Cette implantation permettra de s'éloigner du mur ancien à préserver et ainsi de le mettre en valeur.
- les faitages principaux des constructions devront s'inspirer des sens de faitages indiqués sur le schéma illustratif ;
- les volumes bâtis devront s'inspirer des volumes anciens voisins. Ils devront avoir des formes constitués de volumes simples juxtaposés (R0 ou R+1)

7. ZONE AUA8

7.1 Description générale

Cette zone se situe en continuité du village, en entrée est, au nord de la RD. Il s'agit d'un terrain d'environ 2670 m². Il est contigu à la zone AUa7 décrite ci-dessus.



Les réseaux d'eau potable et d'électricité et d'assainissement existent au droit de la zone.

Vocation :

Le secteur a une vocation principale d'habitat.

7.2 Orientations d'aménagement

Conditions d'ouvertures à l'urbanisation : cette zone devra s'urbaniser dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

*Une servitude au titre de l'article L.123-1-5 16° est instaurée sur cette zone imposant au moins **3 logements**.*

7.2.1 **Orientations : voiries et déplacements**

- **Accès**

En prenant en compte les contraintes de desserte et la topographie, l'accès devra être réalisé depuis la route départementale au sud par un accès commun avec la zone AUa7. Une voie interne commune devra être créée entre les deux secteurs AUa7 et AUa8. Lors de l'approbation du PLU ces deux secteurs AUa7 et AUa8 appartiennent à une seule et même propriété. Cette réalisation commune sera donc possible.

- **Desserte interne**

Afin d'éviter tout accès direct sur la RD au sud (ils sont d'ailleurs interdits par le règlement), une voie de desserte interne sera développée vers l'ouest depuis l'accès décrit ci-dessus.

- **Cheminements pour mode doux**

Afin d'assurer une liaison piétonne de l'opération avec le centre: un cheminement devra être prévu le long de la voie interne à créer.

7.2.2 Orientation : paysage - environnement

Le site est situé en limite avec le secteur agricole, ainsi ses futures limites ouest marqueront la transition entre l'espace urbain et l'espace agricole, ces abords doivent être traitée comme un ensemble, une haie diversifiée avec des essences locales sera privilégiée.

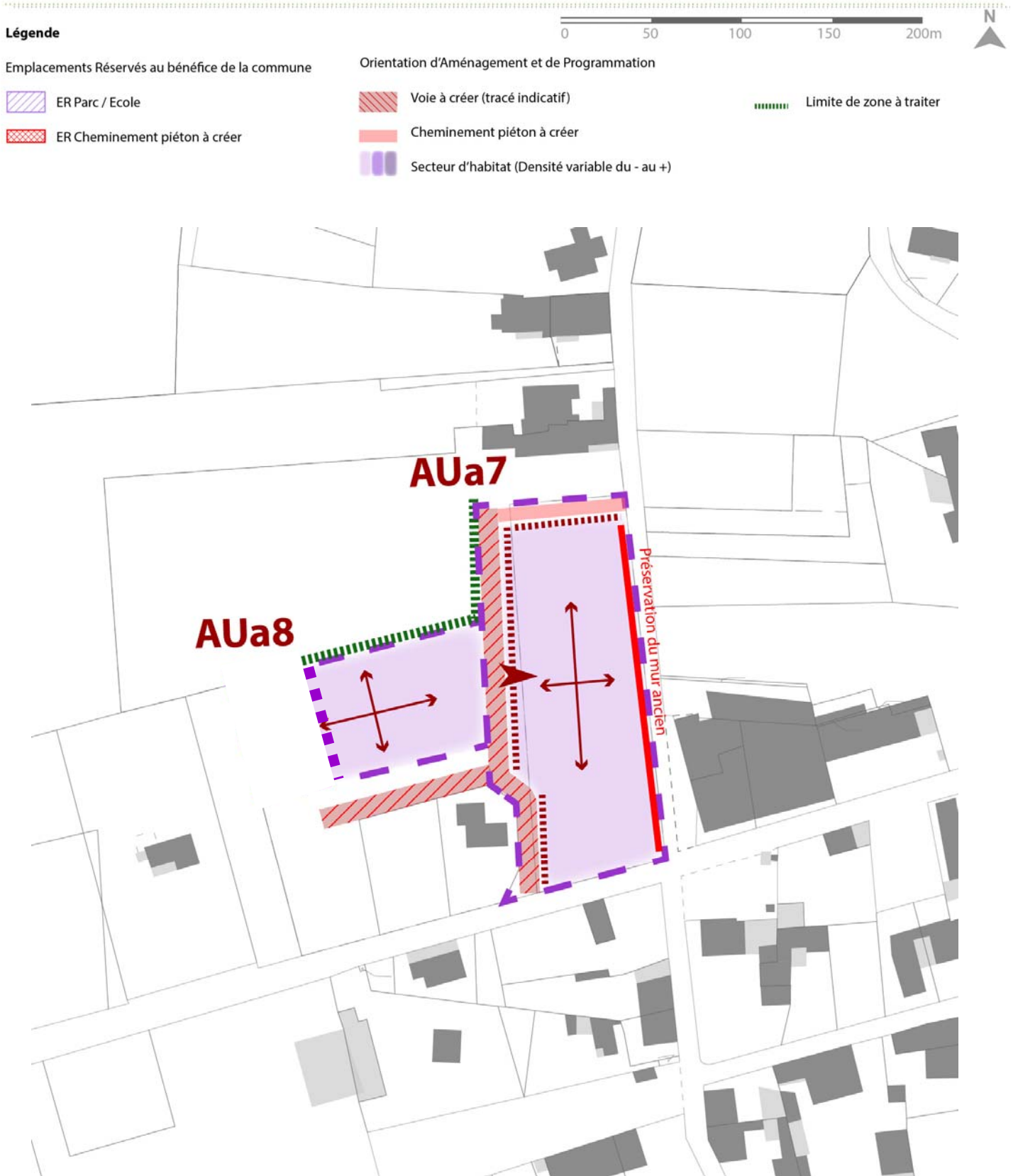
7.2.3 Orientation : constructions

- *Rapport à la rue, front bâti et sens de faîtage :*

Le bâti devra être structuré :

- il sera implanté en front bâti le long de la voie de desserte interne, afin de créer une silhouette qualitative depuis l'entrée ouest. Cette implantation permettra de structurer la voie et de lui donner un aspect de rue de village.
- les faîtages principaux des constructions devront s'inspirer des sens de faîtages indiqués sur le schéma illustratif ;
- les volumes bâtis devront s'inspirer des volumes anciens voisins. Ils devront avoir des formes constitués de volumes simples juxtaposés (R0 ou R+1)

Schéma traduisant les orientations d'aménagement à respecter pour les zones AUa7 et AUa8



RECAPITULATIF DU ZONAGE – EMBLEMES RESERVES – SERVITUDES DE LOGEMENT

Légende

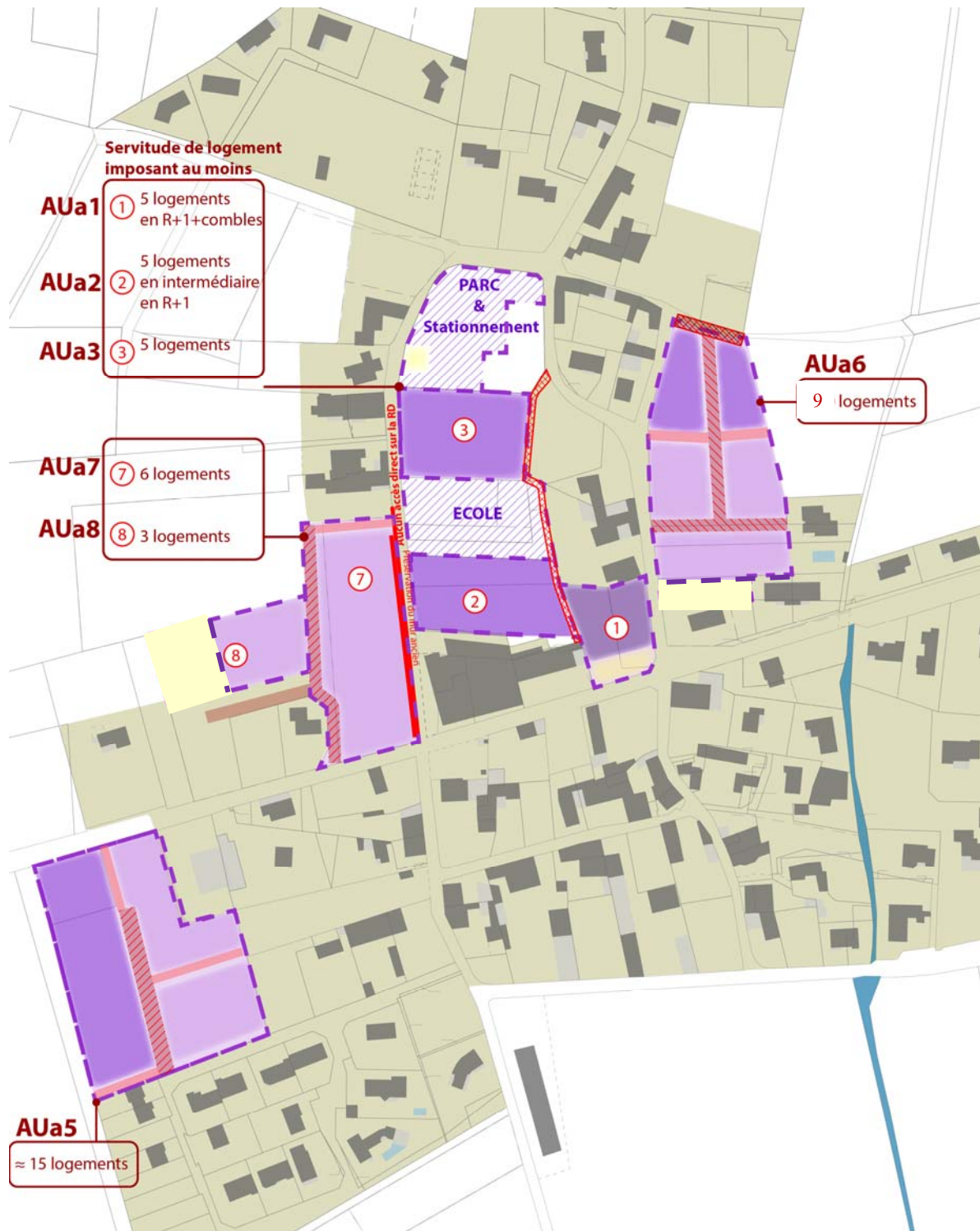
Emplacements Réservés au bénéfice de la commune

- ER Parc / Ecole
- ER Cheminement piéton à créer

Orientation d'Aménagement et de Programmation

- Voie à créer (tracé indicatif)
- Cheminement piéton à créer
- Secteur d'habitat (Densité variable du - au +)

Limite de zone à traiter



Annexe

Articles L.121.1 et L.110. du Code de l'Urbanisme

Article L.121.1 du Code de l'Urbanisme (Loi n° 2000-1208 du 13/12/2000)

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

- a) L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;
- b) La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;
- c) Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Les dispositions des 1° à 3° sont applicables aux directives territoriales d'aménagement visées à l'article L. 111-1-1.

Article L.110 du Code de l'Urbanisme (Loi n° 83-8 du 7/01/1993)

Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, (L.n° 91-662 du 13 juillet 1991, article 5) « d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, » de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages (L. n° 87-565 du 22 juillet 1987, article 22) « ainsi que la sécurité et la salubrité publiques » et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales (L. n° 96-1236 du 30 décembre 1996, article 17-I) « et de rationaliser la demande de déplacements », les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace.