

Séjour - 2000

2. LES PRINCIPES GÉNÉRAUX

Les principes généraux suivants ont été retenus pour l'élaboration de la carte communale :

- densifier l'urbanisation dans les périphéries des parties déjà urbanisées
- prise en compte de la nature des sols quant à leur aptitude à l'assainissement non collectif
- prise en compte de la qualité des paysages et de l'activité agricole en particulier (développement de l'urbanisation limité hors des hameaux)
- prise en compte de la capacité d'accueil des équipements publics
- conforter et structurer les pôles d'urbanisation existants et présentant un niveau d'équipements suffisant (en terme de réseaux notamment)
- prise en compte des risques (incendie, etc.)
- prise en compte des intérêts naturels et culturels (boisements, église....).

3. LE ZONAGE DE LA CARTE COMMUNALE

A - LES ZONES CONSTRUCTIBLES

Dans les zones U, les demandes d'autorisation ou d'occupation des sols, ne seront pas refusées au titre de l'article R111-14 relatif à la localisation et à la destination des constructions, ni au titre de l'article L111-1-2 relatif à la règle de « constructibilité limitée ». Les constructions à usage d'activité non nuisantes y seront autorisées. Toutefois les autres articles du règlement national d'urbanisme continueront à s'appliquer (sécurité, salubrité, nuisance, équipement, implantation, aspect des constructions, etc...).

Les zones U de la Carte Communale recouvrent des secteurs où les nouvelles constructions à usage d'habitation sont autorisées. Les constructions à usage différents n'y sont pas interdites sous réserve de la réglementation en vigueur (compatibilité avec le voisinage des lieux habités). Ces secteurs sont généralement équipés en termes de réseaux (eau, électricité et accès) et, dans le cas contraire, la municipalité s'engage à les y amener.

B - LES ZONES NATURELLES

Elle permet de protéger l'espace agricole et les espaces naturels. Ainsi, la carte communale a maintenu en zone N des secteurs qui auraient engendré un mitage de l'espace agricole ou auraient gêné le fonctionnement d'exploitations agricoles en activité au moment de l'élaboration du zonage.

Sont néanmoins admises en zone N :

- l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes,
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

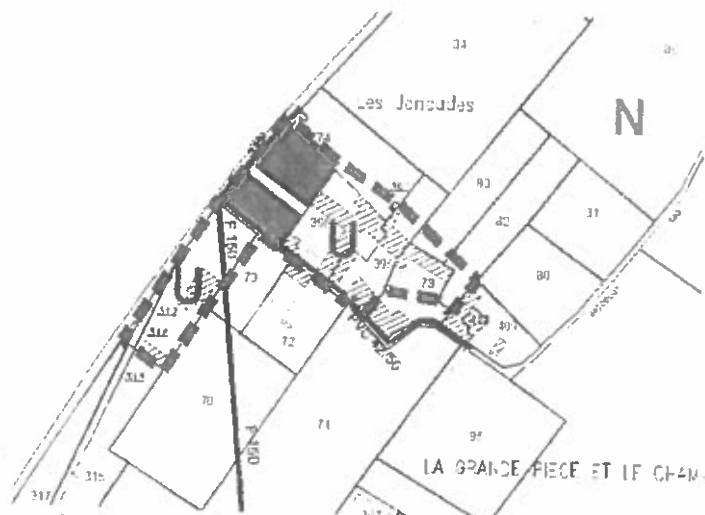
Au nord la parcelle libre permet de boucher une dent creuse en complétant l'alignement du bâti en place.

Au sud la zone constructible assure la jonction avec une bâtisse ancienne et permet d'étoffer l'urbanisation récente amorcée en périphérie immédiate sur des parcelles sans vocation précise. La limite de la zone constructible n'intègre pas les bâtiments agricoles en place.

Le triangle situé au centre du hameau forme un espace vert laissé en zone N par la présence de dispositifs d'assainissement individuel en place pour une construction existante et par la présence de chais au sud.

1.2. LA DENSIFICATION

Le secteur des Joncades :



Le zonage permet de conforter légèrement l'urbanisation en continuité même des parties urbanisées. Notons la présence d'une construction sur la commune voisine.

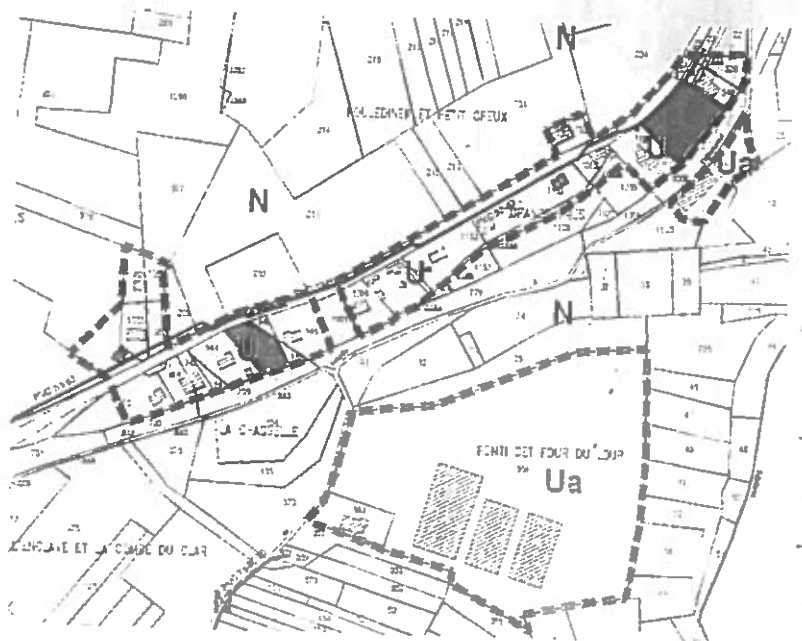
La zone constructible n'intègre pas les bâtiments agricoles en place, ni les parcelles libres attenantes afin de limiter les conflits d'usage.

Le secteur des grands près :

La zone U reprend le contour de l'urbanisation existante et prend en compte quelques dents creuses. Au centre une parcelle boisée n'est pas intégrée.

La zone ne permet pas d'étalement urbain afin de limiter les risques liés à la RD.

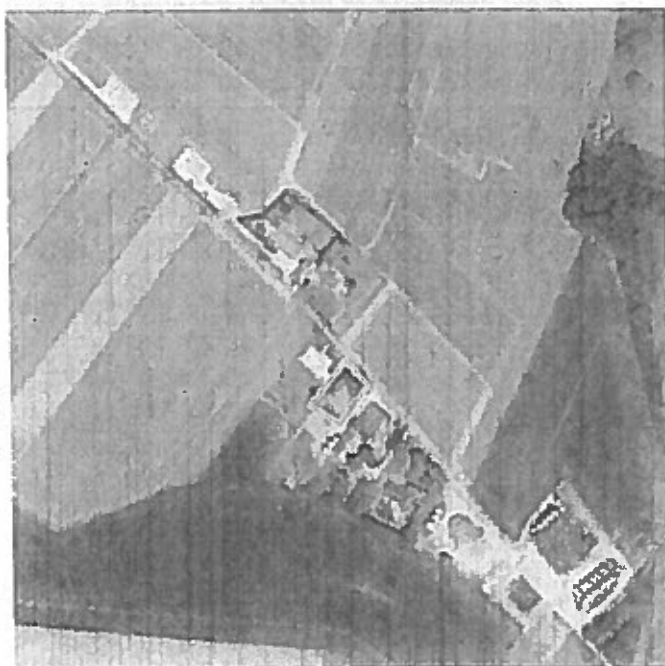
Au sud la zone prend en compte la topographie du site (déclivité boisée). Au nord de la RD, le développement n'est pas envisagé afin de ne pas multiplier les accès sur la RD et limiter l'étalement urbain déjà présent.



Les parcelles sont en vigne et comportent une pente avec un talus important par endroit.



Le secteur de Puy Mesnard :



La zone U reprend le contour de l'urbanisation existante et prend en compte une dent creuse. Au Sud est la distillerie est classée en secteur Ua (réservée à l'activité)

1.3. LE PASTILLAGE

Pour permettre la construction d'annexes non accolées à la maison d'habitation (garage, piscine, abri de jardin, etc), il a été décidé de « pastiller » l'ensemble du bâti existant en zone U. En effet, en zone N, seuls les agriculteurs peuvent réaliser des constructions non accolées à l'habitat, sous réserve qu'elles soient liées à l'activité agricole.

Ces « pastilles » ne sont pas destinées à permettre de nouvelles habitations (il ne s'agit pas ici d'un développement de l'urbanisation), mais la construction d'annexes.

D'une manière générale, la zone U englobe les maisons d'habitation existantes avec la partie de la parcelle qui semblait la plus propice à la construction d'annexe. La difficulté étant de ne pas être trop souple, pour éviter la construction d'une maison supplémentaire ni trop restrictif, pour que les propriétaires puissent faire évoluer leur construction sans contrainte.

1.4. LE SECTEUR UA

Le zonage de la carte communale distingue les zones U du secteur Ua. Ce dernier est à vocation d'accueil d'activités notamment celles qui sont incompatibles avec le voisinage des lieux habités et n'est donc pas destiné à accueillir des constructions à usage d'habitation.

Trois secteurs Ua sont déterminés :

- Tonnellerie
- Transporteur de vin
- Distillerie de Puy Mesnard

Le contour du secteur Ua reprend l'emprise des activités en place.

2. POTENTIEL DE DEVELOPPEMENT DE L'URBANISATION

Zones	Surface totale en zone U	Surface libre de construction	Surface des terrains	Nombre de constructions potentielles	Rétention foncière	Nombre de constructions estimées sur 10 ans	Nombre de constructions estimées par an
DEVELOPPEMENT URBAIN ET DENSIFICATION							
	1,34 ha	0,00 ha	1000 m ²	0 construction	30%	0 construction	1 à 2 constructions par an
zone	3,45 ha	0,39 ha	1000 m ²	4 constructions	30%	3 constructions	
aud	3,31 ha	0,78 ha	1000 m ²	8 constructions	30%	5 constructions	
itaïs	2,08 ha	0,37 ha	1000 m ²	4 constructions	30%	3 constructions	
Prés	3,73 ha	0,44 ha	1000 m ²	4 constructions	30%	3 constructions	
les	1,03 ha	0,20 ha	1000 m ²	2 constructions	30%	1 construction	
Groies	1,48 ha	0,10 ha	1000 m ²	1 construction	30%	1 construction	
PASTILLAGE							
	3,04 ha	0,00 ha		0 constructions			
DES ZONES	19,46 ha	2,27 ha	1000 m²	23 constructions	30%	16 constructions	
ACTIVITE							
Ua	5,97 ha			Extension des constructions à usage d'activités existantes			

Les surfaces totales en zone U sont de 19,46 ha et les surfaces en secteur Ua représente 12,5 ha sur une superficie communale totale de 550 ha, ce qui représente environ 3,54 % du territoire.

SURFACE COMMUNALE	547,0 ha	
SURFACE EN ZONE U	19,46 ha	3,56%
SURFACE EN SECTEUR Ua	5,97 ha	1,09%
SURFACE EN ZONE U ET Ua	25,4 ha	4,65%
SURFACE EN ZONE N	521,6 ha	95,35%

L'espace libre de construction dans les zones U (environ 2,27 ha) est comparable aux besoins définis dans les enjeux (2,9 ha).

Malgré la rétention foncière sur la commune (30%), le zonage de la Carte Communale reste mesuré (soit une augmentation de 10 % de la surface bâtie), de manière à mieux maîtriser le développement urbain.

La plupart des parcelles sont situées à l'intérieures des parties actuellement urbanisées et sont déjà constructibles en application du Règlement National d'Urbanisme. Le fait que ces terrains ne se sont pas vendus alors que la demande en terrain à bâtir est forte prouve que la rétention foncière est forte. Plus de la moitié des terrains libres de constructions sont dans les parties actuellement urbanisée.

Le calcul de la rétention foncière n'est pas un coefficient de 30% que l'on ajoute aux surfaces nécessaires. On considère que 30% des terrains classés en zone constructible ne vont pas s'urbaniser dans les 10 prochaines années du fait que les propriétaires ne veulent pas vendre.

L'ensemble de ces paramètres porte le nombre de constructions neuves possibles, sur les surfaces ouvertes à l'urbanisation, à 16 sur une période de 10 ans, soit environ 1,6 par an. Ces données sont conformes aux objectifs fixés initialement par la commune.

3. LES MESURES PERMETTANT UNE PRÉSERVATION ET UNE MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT

La carte communale en limitant les objectifs de développement assure une maîtrise du développement urbain conforme aux objectifs de la Loi SRU et UH. En outre la limitation de l'emprise des zones constructibles diminue l'incidence sur la perte d'espace naturel.

Les zones humides et boisées sont exclues des zones constructibles ce qui assure leur protection.

4. INCIDENCES DES CHOIX SUR L'ENVIRONNEMENT

4.1. INCIDENCE SUR LES MILIEUX NATURELS (FAUNE ET FLORE)

L'urbanisation d'espaces actuellement vierges constitue de fait une atteinte au milieu agricole et naturel sur laquelle elle prend appui.

Les zones de développement de l'urbanisation sont mises en place en continuité de l'urbanisation existante, sans scinder ou perturber une entité naturelle (type espaces boisés ou cours d'eau) quelconque, ce qui limite leur impact sur la faune et la flore. Elles ont été choisies de manière à conserver un certain équilibre entre besoin en terrains constructibles et préservation des milieux naturels.

Par ailleurs, le classement en zone N de plus de 95% du territoire favorise la préservation de la faune et la flore locale.

⇒ **Incidence positive forte**
⇒ **Incidence négative faible**

4.2. INCIDENCE SUR L'EAU

Les éventuels impacts sur l'eau seraient liés à plusieurs facteurs :

- l'augmentation des rejets des eaux usées au milieu naturel
- l'augmentation des eaux pluviales due à l'imperméabilisation de sols

⇒ **Augmentation des eaux usées issues des zones urbanisées.**

L'essentiel du développement s'effectue sur les hameaux les plus importants.

Par ailleurs, les habitations devront être assainies selon un dispositif individuel adapté à la nature du sol.

⇒ **Augmentation des eaux pluviales issues des zones urbanisées.**

En cas d'opérations groupées notamment, il est souhaitable que des dispositifs soient prévus pour une collecte et une utilisation maximale des eaux pluviales sur le terrain d'assiette des projets. Les lotissements de plus de 1 ha sont obligatoirement soumis à une étude loi sur l'eau.

En raison des pentes très modérées sur les zones de développement, les phénomènes de type ruissellement sont peu probables. Par ailleurs, les parcelles construites restent généralement de taille assez importante (1000 m² en moyenne) et seule une petite partie est imperméabilisée, le reste étant traité en jardin ou en pelouse. Cet espace permet de tamponner les eaux pluviales et certains propriétaires les collectent afin d'assurer l'arrosage.

Globalement, la maîtrise du développement limite les impacts des rejets supplémentaires engendrés par le projet, tant au niveau des eaux usées que pluviales.

⇒ **Incidence positive faible**
⇒ **Incidence négative faible**

4.6. INCIDENCE SUR LES PAYSAGES NATURELS ET URBAINS

Le zonage préserve les principaux points de vue sur les paysages naturels ou urbains. Les secteurs ouverts à l'urbanisation future sont situés dans des zones topographiquement favorables. Ils n'occasionneront pas de mitage de l'espace et des paysages.

Les vues sur les villages sont globalement préservées :

- La zone urbanisée du bourg ancien s'en tient à l'existant afin de préserver les vues sur le bâti et le patrimoine (église).
- Aucune construction n'est prévue sur des lignes de crête et les parcelles trop pentues sont exclues de la zone afin d'éviter de forts impact paysagers.

La Carte Communale vise également à respecter la forme urbaine des hameaux existants tout en les confortant. Ainsi, le zonage favorise le remplissage des dents creuses.

Les nouvelles constructions devront respecter l'architecture locale (comme l'indique le règlement national d'urbanisme), de manière à ce que le bourg et les villages puissent conserver leur caractère.

Par ailleurs, le classement de l'habitat traditionnel en zone U favorise l'évolution du bâti (changement de destination, extension, construction d'annexes) et par conséquent sa pérennité.

⇒ ***Incidence positive faible***

⇒ ***Incidence négative faible***

Légende

Zones Urbaines

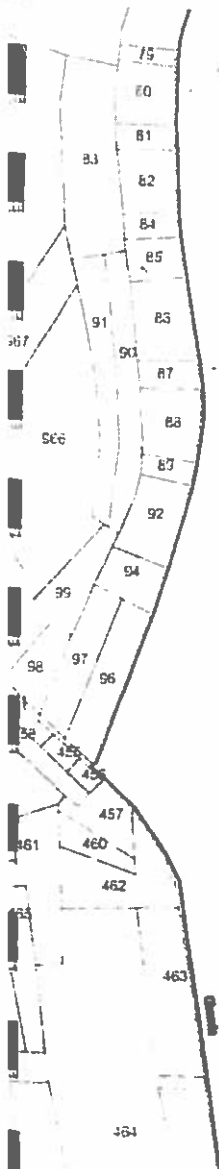
Zone où les constructions sont autorisées.

Secteur à vocation d'activité

Secteur réservé aux constructions et installations notamment celles qui sont incompatibles avec le voisinage des lieux habités.

Zone Naturelle

Zone où les constructions ne sont pas autorisées (à l'exception de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles).



Commune de Chateauneuf sur Charer