COMMUNE DE CHASSAGNE-SAINT-DENIS

ELABORATION DE LA CARTE COMMUNALE



1B. RAPPORT DE PRÉSENTATION PROJET

PROJET – ENQUETE PUBLIQUE

Vu pour être annexé à notre arrêté ou délibération en date de ce jour, Le, Le Maire ou le Président de l'EPCI,	Élaboration prescrite le : Projet arrêté le :	23/11/2023 27/08/2025
	Arrêté d'enquête publique du : Enquête publique du : au :	…./…./……
Pour copie conforme, Le Maire ou le Président de l'EPCI,	Carte communale approuvée le : (commune)	…./…./……
	Carte communale approuvée le : (ETAT)	…./…./……

Bureau Natura
Environnement
Urbanisme



Sommaire

I. LA MISE EN OEUVRE DE LA CARTE COMMUNALE 4

A. Le projet de carte communale et ses objectifs 4

1. Quel projet pour la commune ? 4

B. Planifier un urbanisme durable 5

1. La carte communale et ses objectifs 5

2. Les différents scénarios de développement étudiés dans le cadre de la révision du P.L.U. 5

2.1. Besoins en activités ou équipements publics 5

2.2. Demande résidentielle et dimensionnement cohérent du projet de Carte communale 6

a. Cadre général 6

b. L'estimation des besoins – méthodologie 8

c. Superficies mises en oeuvre 11

3. Les autres principes mis en oeuvre dans le cadre du projet de carte communale 12

4. Les choix opérés en matière d'aménagement et les objectifs en matière de consommation foncière 13

5. La prise en compte des risques et des nuisances 13

6. La protection de l'environnement, des espaces naturels et agricoles, des paysages et du petit patrimoine 14

7. Synthèse cartographique 15

8. Tableau de synthèse de la mise en oeuvre du projet dans le cadre de l'évaluation des incidences de la carte communale sur l'environnement 23

9. Analyse générale des incidences de la carte communale au regard des enjeux environnementaux 26

C. Le découpage du territoire : le zonage de la carte communale 29

1. Les secteurs de la carte communale 29

2. Les mesures d'accompagnement de la carte communale 33

3. Les potentialités offertes par le projet de P.L.U. et les typologies foncières 35

3.1. Les potentialités du projet 35

a. Méthode 35

b. Analyse 35

4. Les typologies foncières 39

a. Les espaces non mobilisables dans le cadre du projet 39

b. Les espaces mobilisables et urbanisables 40

c. Comparaison des consommations foncières passées et projetées 40

d. Traduction en termes de zonage réglementaire de la Carte Communale 41

D. La réglementation de l'utilisation du sol 42

II. INCIDENCES DE LA CARTE COMMUNALE SUR L'ENVIRONNEMENT, PRÉSERVATION ET MISE EN VALEUR, INCIDENCES SUR LES SITES NATURA 2000 44

A. Démarche générale 44

1. Principe 44

2. Méthode 44

3. Résultats 45

3.1. L'analyse environnementale spécifique aux différents secteurs de développement 45

3.2. Zones humides et intérêt des milieux sur les emprises urbanisables du projet – présentation synthétique de la démarche exposée dans la pièce 1d 46

3.3. Caractérisation des sensibilités des différents sites concernés par le projet 47

3.4. Enjeux et sensibilités environnementales 50

3.5. Enjeux et sensibilités paysagères et patrimoniales 52

3.6. Enjeux et sensibilités agricoles 54

3.7. Emprises soumises à des contraintes rédhibitoires ou significatives, non évitables 56

3.8. Projets engagés préexistants et sites stratégiques pour le développement ou la protection des composantes du territoire 58

3.9. Synthèse et enjeux cumulés, démarche E-R-C et recherche de variantes ou d'alternatives 60

a. Synthèse des enjeux 60

b. Démarche E-R-C, mesures d'évitement et variantes retenues 62

B. Évaluation complémentaire des incidences sur l'environnement et les sites Natura 2000 – approche thématique 65

1. La délimitation du zonage, la consommation d'espaces et les perspectives du P.L.U. 65

2. La limitation de l'imperméabilisation des sols 67



3. La protection des paysages et du patrimoine....67
4. La protection des milieux naturels, des habitats ou espèces remarquables et des milieux humides....67
4.1. Continuités écologiques....68
4.2. Faune, flore, habitats, milieux et zones humides....68
5. La protection de la ressource en eau (assainissement, eau potable)....69
5.1. Assainissement....69
5.2. Eau potable et cycle de l'eau....69
Incidence quantitative du projet communal....70
Conclusion sur la ressource en eau....70
6. La limitation des déchets et leur revalorisation....70
7. La prise en compte des nuisances, de la sécurité et des risques....70
7.1. Ruissellement....71
7.2. Aléa retrait-gonflement des sols argileux....71
7.3. Risque sismique....71
7.4. Mouvements de terrain....71
7.5. Constructions et installations agricoles (périmètres de réciprocité)....71
7.6. Bruit, sécurité et nuisances....72
7.7. La limitation des émissions de gaz à effet de serre et l'adaptation au changement climatique....73
8. Les incidences sur les sites Natura 2000....75
9. Principales mesures mises en oeuvre dans le cadre de la démarche ERC et conclusion....77
a. Éviter....77
b. Réduire....78
c. Compenser....78
Conclusion....78

III. ARTICULATION DU PLAN AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME ET LES PLANS OU PROGRAMMES MENTIONNÉS AUX ARTICLES L122-4 ET R122-17 DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT....80

IV. INDICATEURS ET ÉVALUATION DE LA MISE EN OEUVRE DU PROJET DE CARTE COMMUNALE....84

CONCLUSION....85

Conclusion générale....85
Une absence d'incidences environnementales significatives....85
Un projet sobre et proportionné aux besoins....85
Un équilibre territorial préservé....85



" On n'hérite pas la terre de nos ancêtres, on l'emprunte à nos enfants"
citation attribuée à Antoine de St Exupéry

I. LA MISE EN OEUVRE DE LA CARTE COMMUNALE



I. La mise en oeuvre de la carte communale

A. Le projet de carte communale et ses objectifs

1. Quel projet pour la commune ?

Les enjeux mis en avant...

La carte communale se fonde sur quelques grandes orientations stratégiques, découlant du diagnostic communal pour la période **2025-2040 (soit 15 ans) pour CHASSAGNE-SAINT-DENIS**). Ces orientations répondent aux enjeux identifiés dans le cadre des études, aux objectifs de la commune et à certaines obligations réglementaires traduisant ainsi le projet communal.

Des besoins en matière démographique et de logements, d'équipements, d'adaptation au changement climatique, de paysage, d'agriculture, etc., sont identifiés. Les enjeux d'environnement et les évolutions réglementaires forment également un axe important de la planification que l'élaboration du document en cours permet de prendre en compte.

Par ailleurs, le S.Co.T. Loue Lison tout récemment approuvé doit être pris en compte, dans un rapport de compatibilité, tant en matière de perspectives d'accueil de logements, de consommation d'espace, que de paysage et de continuités écologiques.
Enfin, la Carte communale a pour objectif de permettre la protection des espaces naturels et agricoles, des paysages et du patrimoine, portés par la commune.

La mise en oeuvre des objectifs définis se traduit notamment au niveau du dossier d'urbanisme par :

– la mise en œuvre d'un parti d'aménagement respectueux du territoire communal et économe en foncier (préservation des espaces naturels et agricoles, des paysages et du patrimoine) ;

– la mise en oeuvre d'un découpage pertinent du territoire, qui traduise les enjeux identifiés (zonage) ;

– la protection de quelques éléments spécifiques du paysage (masses végétales aux entrées du village), en marge de la carte communale, telle que le permet le Code de l'urbanisme ;

– la mise en oeuvre de dispositions techniques et réglementaires spécifiques répondant aux différentes orientations du projet (règles architecturales, P.P.R.I....) ;

– des mesures environnementales spécifiques (protection de la trame verte et bleue, prise en compte des zones humides ou milieux sensibles, le cas échéant...).



B. Planifier un urbanisme durable

1. La carte communale et ses objectifs

L'élaboration de la carte communale vise à répondre aux besoins de développement et aux nécessités de protection du territoire communal.

Les caractéristiques de la commune ont été établies dans le cadre du diagnostic. Sont notamment à signaler les points suivants :

- une **commune attractive**, malgré sa petite taille, en raison de sa **proximité** aux équipements, commerces et services **d'Ornans** ;
- des **enjeux paysagers** autour du village
- un **potentiel foncier en dents creuses ou densification limité**, et l'influence forte des réciprocités agricoles existantes sur ce foncier, avec une démarche ayant permis d'envisager un **développement centré sur l'existant** et une **extension extrêmement limitée et directement accolée au tissu urbain** existant
- un **développement possible très modéré**, en compatibilité avec le S.Co.T.
- des **capacités d'assainissement satisfaisantes** permettant d'envisager sereinement ce développement
- de **très forts enjeux environnementaux** caractérisent les périphéries du territoire communal, **sans lien direct ou indirect avec le tissu urbanisé du village**. Seule la **thématique de l'eau** est susceptible de générer des effets à l'aval et doit, à ce titre, être anticipée. Cet enjeu repose, **en amont de la définition du projet de carte communale**, sur l'**évitement de facto de tout rejet d'assainissement non traité** vers les secteurs périphériques sensibles
- une absence d'enjeux économiques notables hors agriculture.

En matière d'habitat, l'enjeu est de mettre en oeuvre les conditions afin de répondre à la demande en logements, liée à la demande de jeunes ménages et au desserrement des ménages existants. Cette demande est et a été forte eu égard à la taille de la commune, mais n'a pas pu être satisfaite en l'absence de document d'urbanisme approuvé (rejets de plusieurs demandes pourtant situées au contact direct du village au cours des dernières années, en raison de l'application du RNU, et absence de possibilités résiduelles d'accueil liées aux mutations du bâti existant ou à la levée de vacance permettant de satisfaire la demande).

2. Les différents scénarios de développement étudiés dans le cadre de la révision du P.L.U.

Le déroulement des études a donné lieu à un nombre très limité de scénarios de développement, en fonction du développement envisagé et de la durée de vie du projet, et des orientations du S.Co.T.. Ces scénarios diffèrent logiquement des hypothèses au fil de l'eau, en fonction des adaptations correctives portées par la collectivité.

2.1. Besoins en activités ou équipements publics

Aucun besoin foncier n'a été mis en évidence ou susceptible d'une mise en oeuvre dans le cadre de la carte communale, tant en matière d'activités que d'équipements publics, l'existant étant satisfait ou susceptible d'évolution sur lui-même.



2.2. Demande résidentielle et dimensionnement cohérent du projet de Carte communale

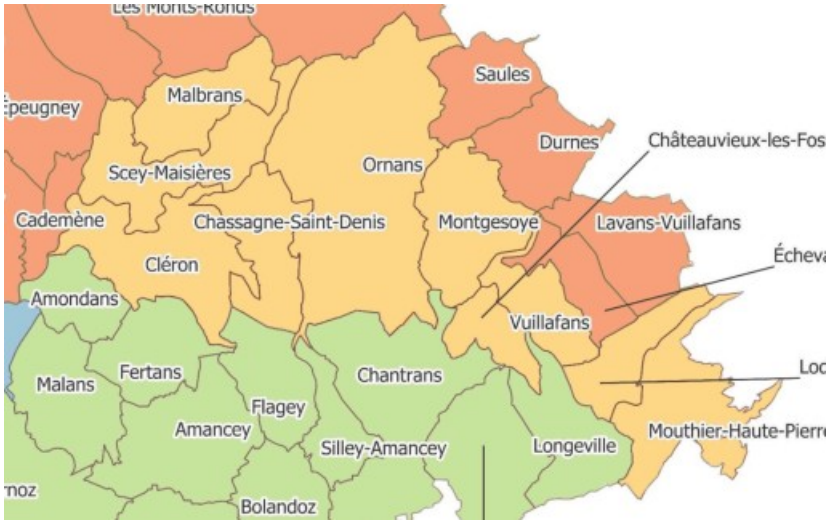
A. Cadre général

Il a été observé que sur les 10 dernières années (2011-2022), la croissance démographique a suivi une tendance très favorable de 0,97 %/an (+13 habitants et +4 résidences principales), la commune étant fortement attractive.

Le S.Co.T. fixe toutefois un cadre spécifique pour le secteur de la Vallée de la Haute-Loue, qui a dicté les possibilités de développement sur CHASSAGNE-SAINT-DENIS.

Cette démarche et ce dispositif sont exposés ci-dessous.

CHASSAGNE-SAINT-DENIS se rattache à la Vallée de la Haute-Loue dans l'armature territoriale du S.Co.T., pour une période de référence 2023-2043.



Le secteur Haute Loue comprend 9 communes dont Ornans, considérée comme polarité principale, qui pourra bénéficier d'un taux de croissance de 0,7 %/an, plus élevé que pour les communes de type "villages".

	Objectif démographique fixé au PADD
Polarités principales : Ornans et Quingey	+0,7%/an
Polarités intermédiaires : Amancey, Arc-et-Senans et Tarcenay-Foucherans	+0,6%/an
Polarités de proximité : Epeugney, Myon et Vuillafans	+0,5%an
Villages des secteurs du Faisceau de Quingey, du Plateau de Tarcenay et du Plateau d'Amancey	+0,4%/an
Villages des secteurs de la vallée du Lison et de la Haute vallée de la Loue	+0,2%/an

Les autres communes du secteur (hors Vuillafans) sont des villages qui peuvent bénéficier d'un développement de l'ordre de 0,2 %/an.

Une marge d'appréciation de +/-0,1 %, à justifier, est toutefois laissée aux communes concernées.

Des règles de définition de l'enveloppe urbaine (espaces bâtis distants de moins de 50 m) et de tènements densifiables (parcelles urbanisables par division) sont également fixées (+1000 m² dans les villages).



Les dents creuses sont des tènements susceptibles d'accueillir au moins une construction au sein de l'enveloppe urbaine, et jouxtées par au moins deux parcelles bâties. En termes de densité, les villages sont tenus de respecter une densité de **12 logts/ha** (en moyenne par commune), et de **10 logts/ha** pour les opérations.

En termes de mobilisation, la priorité est donnée au ré-usage du bâti existant, puis à la mobilisation du foncier en enveloppe urbaine (au moins 1/4 dans les villages), et enfin, si les besoins ne peuvent être satisfaits par ce biais, à l'urbanisation d'espaces en extension (en l'absence de solutions alternatives, à démontrer).

Le S.Co.T. prévoit donc une croissance de 0,2 % par an pour les villages de la Haute Loue (avec une marge de + ou – 0,1%) et une densité de **12 logements par hectare, qui s'applique à CHASSAGNE-SAINT-DENIS**.

Deux scénarios **à 10 ou 15 an**s ont été étudiés. La commune a retenu un **scénario de développement à 15 ans, sur la base de +0,3 %/an de croissance démographique annuelle, compte tenu notamment de sa forte attractivité et de sa proximité avec Ornans**.

La commune dispose de **0,35 ha en dents creuses**, **une fois levées les incertitudes liées aux réciprocités agricoles** pour certaines d'entre elles.

Le **taux de vacance** analysé via les bases de données **LOVAC** s'est avéré être de **4,6 %** (3 unités).

Le potentiel de bâti mutable pour la réalisation de logements est de **1 à 2 unités sur une période de 10 à 15 ans** pour un potentiel total de 4 bâtiments susceptibles d'être restructurés intégralement (travaux lourds, y-compris structure sur bâti non adapté).

Actuellement la taille des ménages est de 2,3 personnes/mén.

Un desserrement des ménages lié, entre autres au vieillissement de la population et aux mutations familiales s'est par ailleurs sensiblement amorcé, et les tendances plus générales indiquent une perspective de diminution de la taille des ménages plus forte encore dans le futur. L'étude INSEE de Juillet 2024 anticipe ainsi en France une augmentation de 3,5 millions du nombre de ménages entre 2020 et 2050, parmi lesquels 3,4 millions seront constitués de ***ménages d'une seule personne****, soit* ***la quasi totalité de la hausse attendue****.* ***Les ménages de 1 personne représenteront ainsi 43 % du total, auxquels l'ajout des ménages de 2 personnes atteindra 74 % de l'ensemble****, avec pour résultat une moyenne de l'ordre de 2,04 personne par ménage en 2050 pour la France métropolitaine* ***contre 2,15 en 2021*** *! Sachant que ce chiffre était déjà de* ***2,08 en 2021 pour la Bourgogne-Franche-Comté****, cette évolution* ***se traduirait par un nombre de personnes par ménage de l'ordre de 1,97 pour notre région en 2050****. Cette évolution doit impérativement être prise en compte sur le long terme, et nécessitera des mesures permettant d'assurer la stabilité ou la légère croissance démographique de la commune à l'horizon du P.L.U. en tenant compte de ce phénomène.*

Pour CHASSAGNE-SAINT-DENIS, on peut ainsi raisonnablement s'attendre à une baisse à un **niveau d'environ 2,09 pers/ménage en 2035 et proche de 2 personnes par ménage en 2040**.

La commune estime avoir des besoins légitimes, notamment en raison de son attractivité, de la demande de terrains constructibles observée et de la proximité d'Ornans :

- Proximité de tous les services, équipements et commerces d'Ornans, emplois (7 min, 5,7 km, 1/2 heure de Besançon ou Valdahon,),

- Demande de terrains constructibles, tant du fait de particuliers que d'agences immobilières ou aménageurs (2 à 5 demandes par an au cours des 5 dernières années).



B. L'ESTIMATION DES BESOINS – MÉTHODOLOGIE

Les objectifs de développement ont été définis de façon à concilier l'existence du projet communal, les tendances démographiques passées et les orientations du S.Co.T. Sont explicités ci-après le scénario retenu à 15 ans et le scénario étudié à 10 ans, non retenu.

MÉTHODE DE CALCUL DES BESOINS EN LOGEMENTS ET IMPLICATIONS FONCIÈRES EN RÉSULTANT

Afin de pouvoir dimensionner le projet communal, il convient de prendre en compte divers facteurs affectant la démographie et le logement et se basant sur les besoins et les disponibilités existantes, en respectant les principes de priorité de développement en vue de mettre en œuvre la sobriété foncière et la limitation de l'artificialisation des espaces naturels et agricoles :

Rappelons que le développement doit s'appuyer (par ordre de priorité décroissante) :
- sur le bâti existant : levée de vacance, bâti mutable à réhabiliter ou densifier ;
- sur le foncier en dent creuse au sein de l'enveloppe urbaine ;
- en dernier recours sur des espaces agricoles ou naturels en extension urbaine...

Dans cette perspective, l'adéquation entre besoins et disponibilités est évalué de la façon suivante.

Les besoins :
- Ⓐ l'accueil de population souhaité par la commune, en compatibilité avec le S.Co.T., duquel on déduira le nombre de logements nécessaires, sur la base de l'occupation actuelle des logements par les ménages ;
- Ⓑ les phénomènes de décohabitation (à population constante, si le nombre de personnes par ménage diminue, il faut plus de logements pour accueillir ce même volume d'habitants) ;

Les disponibilités existantes (voir rapport de présentation 1a – étude de densification) :
- Ⓒ la levée de vacance : les logements vacants mobilisés de nouveau dans le parc actif n'ont pas à être créés dans la mesure où ils existent déjà ;
- Ⓓ le renouvellement urbain et la mutation du bâti existant, ou la densification de parcelles déjà urbanisées : au sein de l'existant, la rénovation, la reconstruction, ou la division de logements ou la densification de parcelles bâties, permettent sans consommer de foncier nouveau, de réaliser des logements.

Cette analyse permet de déterminer **le besoin net en logements <u>neufs</u>** dans le cadre du projet sur la base du calcul Ⓐ+Ⓑ-Ⓒ-Ⓓ, c'est-à-dire le besoin brut total, duquel on déduit les disponibilités existantes dans l'enveloppe bâtie existante.

Ⓐ DÉMOGRAPHIE ET LOGEMENTS, ACCUEIL DE POPULATION

La commune connaît actuellement une croissance forte, et un desserrement des ménages est en oeuvre, mais le développement futur est encadré strictement par la S.Co.T. nouvellement approuvé (voir plus haut).

ACCUEIL DÉMOGRAPHIQUE

Compte tenu des dynamiques démographiques et économiques observées sur les années écoulées, du statut attractif du village, ainsi que des capacités des équipements, services à la population, et des réseaux, une croissance démographique annuelle moyenne comprise aux alentours de **0,3 %/an** est envisagée **au cours des 15 prochaines années (échéance 2025-2035)**. Ce chiffre reflète les perspectives visées par le S.Co.T.

Sur cette hypothèse de croissance démographique, la commune se donne les moyens d'accueillir **6 habitants supplémentaires en 15 ans,** ce qui nécessite **la mobilisation de** 3 **logements** (sur la base d'une taille des ménages de l'ordre de 2 pers./ménage d'ici 2040, telle qu'elle résulte des tendances des dernières publications INSEE.



Ⓑ Desserrement des ménages

Pour prévoir le nombre de logements à réaliser pour les N prochaines années, il est par ailleurs nécessaire de tenir compte du phénomène de desserrement des ménages, lequel nécessite à population constante la production de nouveaux logements, du fait de la diminution du nombre de personnes par ménage. Selon la tendance observée par le passé, on peut estimer que toute baisse d'un dixième du nombre de personnes par ménage consomme environ 2,7 logements sur la commune, à population identique. Or, si le rythme actuel de desserrement des ménages se poursuit et se rapproche des tendances plus larges du département, le nombre de personnes par logement passera de 2,26 pers./ménage (2025) à près de 2,0 pers./ménage sur la période de 15 ans visée par le projet (baisse totale de 0,26 personnes par ménage d'ici 2040). Cette baisse aura pour effet d'absorber 7,4 logements sur l'ensemble du parc à population identique. Cela implique donc de prévoir la réalisation de **7,4 logements afin de compenser la décohabitation**.

Ⓒ Levée de vacance

En ce qui concerne la prise en compte de la résorption de la vacance du parc de logements, la commune ne peut espérer mobiliser de nouveaux logements en réinvestissant des logements vacants dans la mesure où le taux de vacance (4,6% du parc) reste largement inférieur à une vacance frictionnelle normale (6 % visés par le S.Co.T.).
Aucun logement vacant ne peut être réinjecté dans le parc actif de CHASSAGNE-SAINT-DENIS. Cela s'explique notamment par un fort réinvestissement des logements vacants depuis 2016.

Ⓓ Mutation du bâti existant et renouvellement urbain, densification

Il existe par ailleurs sur la commune assez peu de potentialités de mutation du bâti et de renouvellement urbain ou de densification de parcelles déjà urbanisées pour créer des logements au sein de l'existant. En effet, la période 2011-2025 a également vu la réhabilitation de bâtis insalubres en logements, ce qui en limite fortement le potentiel actuel.

Il n'existe que 4 unités bâties vides potentiellement mobilisables à l'heure actuelle à cette fin sur le village (avec d'importants travaux de structure pour la réhabilitation et la requalification). On estime ainsi qu'1,5 unité pourrait donner lieu à création de nouveaux logements par ce moyen d'ici 10 à 15 ans.

Objectif de construction de logements neufs (Ⓐ+Ⓑ-Ⓒ-Ⓓ)

Il s'ensuit que le nombre de logements neufs à réaliser à l'horizon du P.L.U. en tenant compte des hypothèses précédentes (accueil démographique, desserrement des ménages, levée de vacance, renouvellement urbain) est égal à : **7,4+3-0-1,5 = 9 logements neufs.**

Ce scénario de développement correspond à l'accueil de seulement 6 nouveaux habitants par an en 15 ans et à la réalisation de 1,2 logement tous les 2 ans en moyenne.

Sur cette base, il convient d'estimer le foncier nécessaire à leur construction.

Le S.Co.T. prévoit que les villages de son armature urbaine sont tenus de mettre en œuvre une densité de 12 logements par hectare (830 m² / logt), intégrée au projet communal.

Les deux scénarios étudiés, retenu et non retenu sont présentés en page suivante.



A. Scénario (NON RETENU) à 10 ans, avec 0,2 %/an (base S.Co.T.) et 0,3 %/an (base S.Co.T. +0,1 %)

Besoin global net en logements neufs (A+B-C-D)				
Desserrement des ménages (B) :	4,7	(B)		
Levée de vacance (C) :	0	(C)		
Renouvellement urbain (D) :	1,0	(D)	B-C-D =	4

Besoins net à 10 ans en logements neufs (A+B-C-D)							
Croissance démographique annuelle	Habitants supplémentaires :	Personnes/ logement	Surface/ logement	Nombre logements (net)	Superficies à dégager	Population à 10 ans	dont logts. pour accueil démo (A)
0,97%	13	2,09	8,3 ares	10	0,8 ha	142	6
0,10%	1	2,1	8,3 ares	4	0,4 ha	130	1
0,20%	3	2,1	8,3 ares	5	0,4 ha	132	1
0,30%	4	2,1	8,3 ares	6	0,5 ha	133	2
0,40%	5	2,1	8,3 ares	6	0,5 ha	134	3
0,50%	7	2,1	8,3 ares	7	0,6 ha	136	3
0,60%	8	2,1	8,3 ares	8	0,6 ha	137	4

B. Scénario (RETENU) à 15 ans, avec 0,2 %/an (base S.Co.T.) et 0,3 %/an (base S.Co.T. +0,1 %)

Besoin global net en logements neufs (A+B-C-D)				
Desserrement des ménages (B) :	7,4	(B)		
Levée de vacance (C) :	0	(C)		
Mutation du bâti (D) :	1,5	(D)	B-C-D =	5,9

Besoins net à 15 ans en logements neufs (A+B-C-D)							
Croissance démographique annuelle	Habitants supplémentaires :	Personnes/ logement	Surface/ logement	Nombre logements (net)	Superficies à dégager	Population à 15 ans	dont logts. pour accueil démo (A)
0,97 %	20	2,00	8,3 ares	16	1,3 ha	149	10
0,10 %	2	2,00	8,3 ares	7	0,6 ha	131	1
0,20 %	4	2,00	8,3 ares	8	0,65 ha	133	2
0,30 %	6	2,00	8,3 ares	9	0,74 ha	135	3
0,40 %	8	2,00	8,3 ares	10	0,8 ha	137	4
0,50 %	10	2,00	8,3 ares	11	0,9 ha	139	5
0,60 %	12	2,00	8,3 ares	12	1 ha	141	6

Sur la base du scénario B, les évolutions résidentielles et démographiques de CHASSAGNE-SAINT-DENIS seront consolidées et stabilisées **pour les 15 années à venir, en cohérence avec le S.Co.T..**

Le taux de croissance envisagé par la commune dans le cadre du P.L.U. tient compte de ces caractéristiques, et des perspectives dessinées par le S.Co.T.



C. SUPERFICIES MISES EN OEUVRE

La surface totale mise en oeuvre, qui résulte de l'étude de densification menée en phase de diagnostic et actualisée au cours des études, incluant les dent creuses du village, est ainsi de : 0,74 ha pour l'ensemble des besoins de la commune à échéance 2040 (habitat + activités et équipements publics), dont 0,35 ha en dents creuses et 0,39 ha en extension (et 0,40 ha en consommation d'ENAF, certaines dents creuses ayant conservé un statut agricole). Ces surfaces se répartissent comme présenté ci-dessous :

	Surface totale (ha)	Surface ENAF (ha)
Bilan :		
Mobilisable hab :	0,74 ha.	0,40 ha.
dt. Mobilis DC :	0,35 ha.	0,17 ha.
dt. Mobilis ext. :	0,39 ha.	0,23 ha.
Mobilisable Act :	0,00 ha.	0,00 ha.
dt. Mobilis DC :	0,00 ha.	0,00 ha.
dt. Mobilis ext. :	0,00 ha.	0,00 ha.
Mobilisable Pub :	0,00 ha.	0,00 ha.
dt. Mobilis DC :	0,00 ha.	0,00 ha.
dt. Mobilis ext. :	0,00 ha.	0,00 ha.
Total hab+act+pub envisagé :	0,74 ha.	0,40 ha.
dt. Mobilis DC :	0,35 ha.	0,17 ha.
dt. Mobilis ext. :	0,39 ha.	0,23 ha.

La démarche de réduction du périmètre de réciprocité agricole dans le village a permis de mobiliser directement l'emprise de deux dents creuses (c02 et d01 sur les cartographies présentées page 36), ***soit 1648 m², évitant un report de cette surface en extension et en ENAF****.*



3. Les autres principes mis en oeuvre dans le cadre du projet de carte communale

Outre le scénario de développement retenu, le projet communal repose sur la prise en compte des grands enjeux (p.4) exposés plus tôt.

Malgré le fait que la Carte Communale n'offre pas les possibilités d'un plan local d'urbanisme pour permettre la mise en oeuvre de l'ensemble des objectifs énoncés, **les choix opérés dans la délimitation du zonage de la Carte intègrent ces diverses préoccupations**. Ainsi, la Carte Communale a été élaborée en tant que document de planification assurant un compromis entre les besoins de développement et la protection des diverses composantes du territoire.

La construction du projet de Carte Communale et donc du zonage a été réalisée en veillant au respect des critères suivants :

- prise en compte des besoins de développement identifiés, adéquation du projet avec les besoins liés à l'accueil démographique et au desserrement des ménages, et aux capacités de l'existant à les satisfaire de façon prioritaire (bâti existant, densification, dents creuses…) ;
- évitement (non nécessaire) des zones présentant des enjeux environnementaux ;
- cadrage strict des éventuelles extensions au contact direct de l'existant, absence de toute urbanisation détachée
- préservation des espaces agricoles et prise en compte des besoins d'évolution des exploitations agricoles ;
- localisation pertinente en fonction de la présence et de la capacité des réseaux et voiries ;
- prise en compte en amont des problématiques d'eau et d'assainissement.

Si le projet de carte communale a permis de dimensionner un projet de développement cohérent avec les caractéristiques de la commune, les études ont également été l'occasion d'effectuer un **recensement du petit patrimoine local** et, même si la Carte Communale permet la mise en oeuvre d'outils plus limités qu'un Plan Local d'Urbanisme pour assurer la protection effective des éléments patrimoniaux, cet état des lieux constitue une base de travail pour la mise en oeuvre de futurs projets liés à cette thématique.

De façon complémentaire, **la préservation des paysages et des vues sur le village**, a constitué un enjeu important dans le cadre de l'élaboration du projet. L'analyse a ainsi permis d'**identifier plusieurs masses végétales importantes pour la qualité paysagère des abords et entrées principales du village**, que la commune entend **protéger par délibération motivée, au titre de l'article L111-22** du Code de l'urbanisme. **Une délibération sera prise en ce sens préalablement à l'enquête publique**.

Article L.111-22 du Code de l'urbanisme
(en vigueur depuis le 1er janvier 2016 – ordonnance n°2015-1174)
Sur un territoire non couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, le conseil municipal peut, par délibération prise après une enquête publique, identifier et localiser un ou plusieurs éléments présentant un intérêt patrimonial, paysager ou écologique et définir, si nécessaire, les prescriptions de nature à assurer leur protection.



4. Les choix opérés en matière d'aménagement et les objectifs en matière de consommation foncière

Les choix effectués en matière d'aménagement visent à accompagner et structurer un développement maîtrisé de la commune pour les 15 prochaines années.

Dans le cadre d'une carte communale, la localisation des secteurs constructibles est le premier critère de cohérence du projet. Le développement mis en oeuvre repose ainsi sur les dents creuses, y-compris celles libérées par le retrait d'un périmètre de réciprocité agricole, ainsi que deux micro-secteurs directement rattachés au village, au Sud-Ouest du village, et à l'Est (arrière de la Rue du Leichat et Rue Derrière la Ville).
Ces deux sites en extension constituent un prolongement logique de l'existant et n'occasionnent pas d'impact sur des milieux naturels, et le plus faible impact qui soit sur les terres agricoles, seul le site de la Rue Derrière la Ville, dans sa partie Est (795 m²) faisant effectivement l'objet d'une exploitation agricole.

Ainsi, le choix des secteurs constructibles s'est opéré en fonction de critères rationnels, qu'il s'agisse de la prise en compte de la maîtrise foncière des terrains, des incidences sur l'environnement, les paysages et le patrimoine, des conséquences de l'artificialisation et de l'urbanisation sur la pérennité de l'activité agricole ou encore de la prise en compte des risques et des nuisances. De plus les insertions pourront se faire dans le respect de la morphologie urbaine, et n'occasionneront pas de phénomènes d'étalement urbain linéaire, ni de ruptures paysagères, les secteurs concernant étant particulièrement peu exposés.

En second lieu, l'enjeu est de respecter les orientations concernant la consommation foncière pour les 15 ans à venir en compatibilité avec les documents d'urbanisme supra-communaux et les prescriptions législatives relatives à la modération de la consommation foncière (S.Co.T.).

5. La prise en compte des risques et des nuisances

Le projet de Carte Communale a pris en compte les différents risques et nuisances en présence. Les risques naturels et technologiques ont ainsi été identifiés en amont de l'élaboration du projet afin d'établir sans aléa notable la délimitation des secteurs constructibles et inconstructibles. L'enjeu était de ne pas aggraver l'exposition des populations à ces risques et nuisances. En l'occurrence, seul les périmètres de réciprocité agricoles concernent le village et en sont exclues les emprises dont l'urbanisation est projetée.

Ainsi, les risques naturels suivants ont été pris en compte : risque lié à l'aléa retrait-gonflement des argiles, risque de mouvements de terrain (affaissement / effondrement / glissement de terrain), et petit secteur de ruissellement au Sud de la Rue du Leichat exclu du secteur constructible.

La commune n'est pas soumise à des risques technologiques.

Ainsi, les secteurs constructibles de la carte communale, qui seront ouverts à l'urbanisation, ne sont pas concernés par des risques ou nuisances connus, ni de façon directe, ni de façon indirecte.

L'exposition des habitants aux risques et aux nuisances a été ainsi systématiquement évitée.



6. La protection de l'environnement, des espaces naturels et agricoles, des paysages et du petit patrimoine

Une autre ligne directrice ayant guidé l'élaboration du projet a été la prise en compte de la protection de l'environnement, des paysages et du patrimoine.

En ce qui concerne l'environnement, l'identification des inventaires et protections existants a démontré la richesse du territoire communal, mais également la stricte disjonction spatiale entre les deux emprises du village en projet et ces secteurs à forts enjeux environnementaux, intégralement classés en secteur non constructible.

En outre, le choix qui a été fait d'urbaniser en priorité les secteurs dans et en contact direct du village a permis de limiter l'étalement urbain et de préserver les espaces agricoles et naturels vis-à-vis de l'urbanisation, ainsi que la fonctionnalité des continuités écologiques encadrant le village.

De même, le projet a veillé tout particulièrement à la préservation des paysages, notamment ceux présentant une forte sensibilité aux abords du village et à ses entrées principales. A cet égard, les masses végétales qui les encadrent jouent un rôle notable. La commune fait ainsi le choix, en parallèle de la définition de la carte communale, de les protéger par une délibération spécifique du conseil municipal au titre de l'article L111-22, la carte n'offrant pas les outils de protection disponibles dans le cadre d'un P.L.U..

Ces secteurs sont tous classés en secteurs non constructibles dans le projet.

Enfin, la réalisation d'un inventaire du petit patrimoine dans la partie 1A. Rapport de présentation - État initial a permis de repérer les éléments de petit patrimoine les plus caractéristiques. La Carte Communale, ne comportant qu'un zonage et pas de règlement écrit comme les Plans Locaux d'Urbanisme ne permet pas d'assurer une protection aussi effective que dans un Plan Local d'Urbanisme. Toutefois, l'inventaire réalisé permet d'enrichir la connaissance des élus à ce sujet et pourra servir de base de travail pour la mise en oeuvre ultérieure d'autres outils de protection.



7. Synthèse cartographique

La carte des enjeux et orientations, présentée en fin de diagnostic et rappelée ci-après synthétise les fondements du projet.



Les enjeux d'aménagement et de développement durables à CHASSAGNE-SAINT-DENIS

Planifier un urbanisme et un développement durables du territoire :

D1 - Densifier au sein du bourg ou à défaut à sa périphérie immédiate, économiser le foncier

D2 - Ne pas développer les hameaux secondaires et écarts, ainsi qu'au contact des ensembles agricoles

Enjeu de protection ou élément caractéristique

Action à mettre en oeuvre dans le cadre du projet

Prévoir le développement en lien avec la possibilité de liaisons douces et le lien facile entre les différentes parties du village, et ses équipements

Protéger les espaces agricoles, anticiper et favoriser les évolutions des exploitations :

A - Protéger les espaces et terres agricoles

Garantir le fonctionnement et l'évolution des exploitations agricoles et de leurs abords :

Bâtiments et équipements agricoles à prendre en compte

Projets agricoles et évolution des réciprocités

PROJ - En projet - distance réciprocité selon statut (RSD/ICPE)

Tenir compte des périmètres de réciprocité agricole existants, et le cas échéant les faire évoluer sans porter atteinte au fonctionnement des exploitations

RSDu - 25 mètres (RSD urba)

RSDe - 100 mètres (RSD écart)

ICPE - 100 mètres (ICPE)

ICPEr - 100 mètres (ICPE -proposition de réduction limitée)

Protéger les biens et les personnes des risques et des nuisances :

Anticiper et prendre en compte l'existence de risques naturels :

Liés aux inondations ou aux ruissellements :

Identifier les secteurs de ruissellement et y-proscrire tout développement

Liés aux mouvements de terrain :

Zones de risque d'éboulement

Zones de risque d'éboulement

Zones de risque d'effondrement

CA - Galerie, porche, crevasse

EAU - Fontaine, source, résurgence, émergence

G - Abri, grotte

GP - Gouffre et perte

KA - Effondrements de cavités, indices karstiques (dolines)

Cavités localisées (risque effondrement autre)

Veiller à la sécurité des déplacements des usagers, et s'appuyer sur la possibilité de déplacements en mode doux pour articuler les évolutions du village :

Prévoir le développement en lien avec la possibilité de liaisons douces et le lien facile entre les différentes parties du village, et ses équipements

Protéger le patrimoine et les paysages :

Elément d'intérêt patrimonial ou paysager

Intégrer la présence des principaux points de vue et espaces sensibles dans les réflexions d'aménagement

Sensibilité paysagère forte ou très forte

Protéger la biodiversité, les espaces naturels sensibles et les continuités écologiques :

Protéger les espaces naturels et éléments spécifiques de la trame verte

Protéger le bocage et le maillage des haies

N - Protéger les ensembles naturels et forestiers

Protéger les milieux humides et la trame bleue :

Cours d'eau

Petite taille - tête de bassin-versant

Principal

Protéger les zones humides

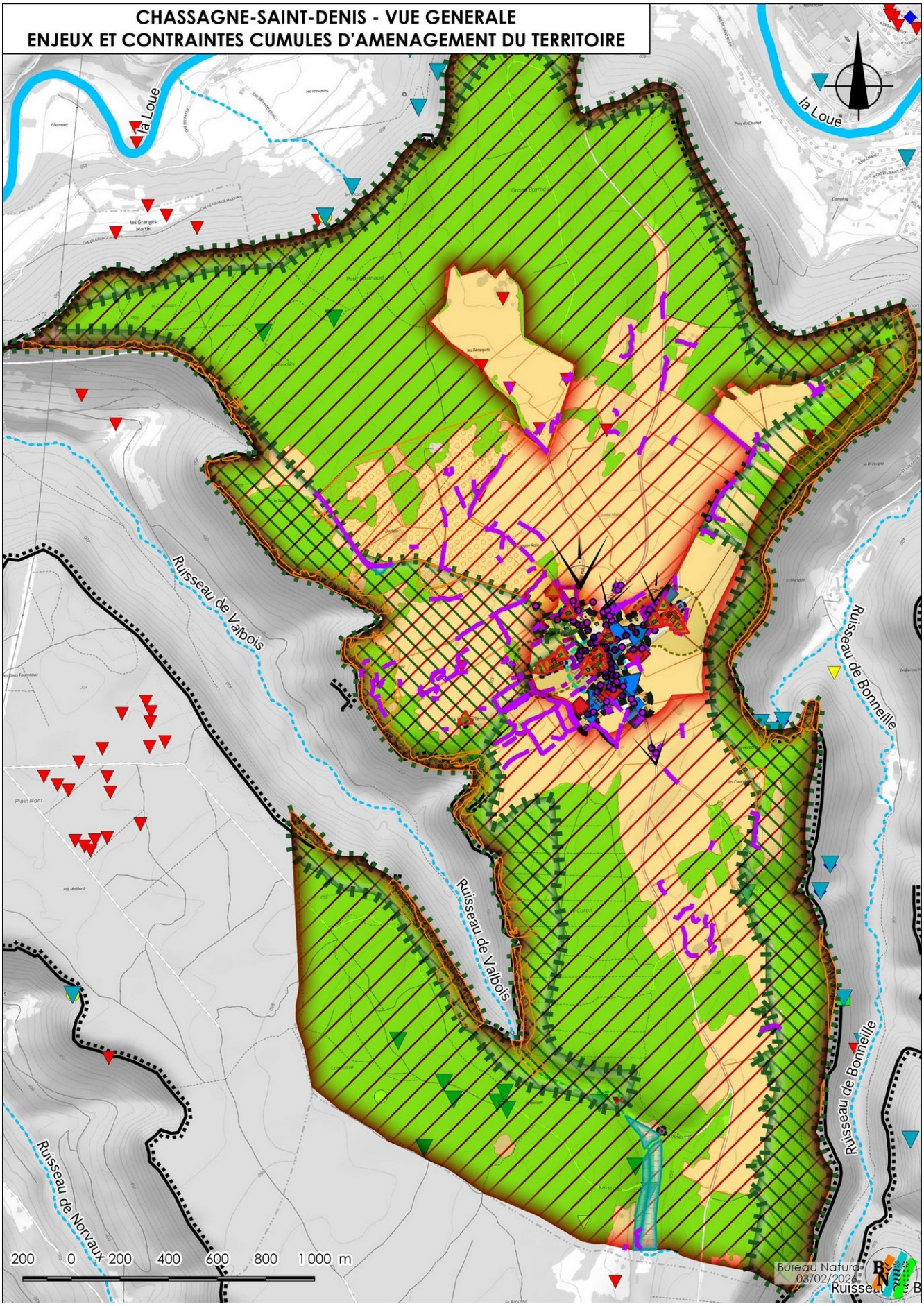
Protéger les milieux secs :

Milieux secs

Protéger la biodiversité

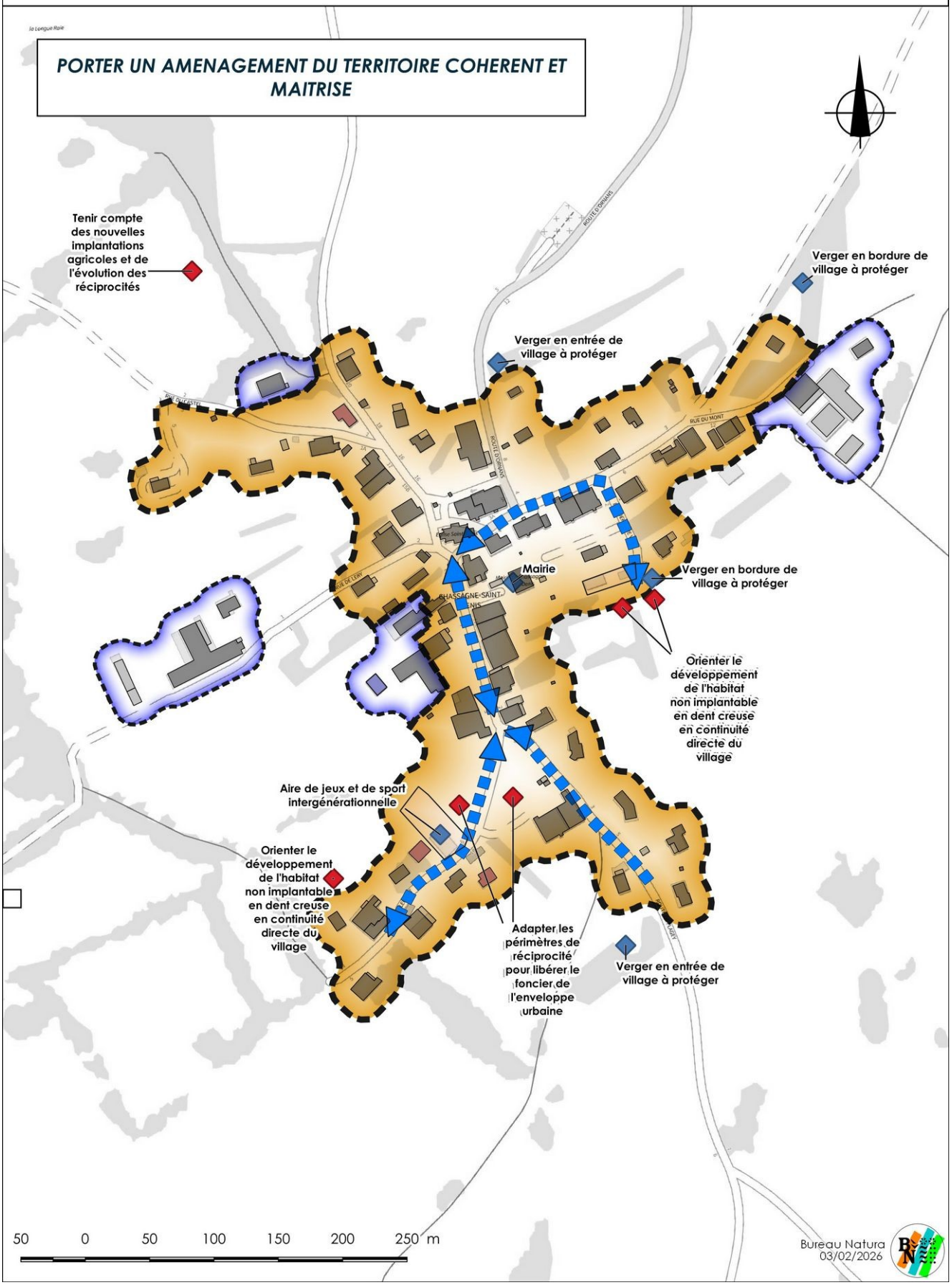
Espaces naturels sous statut de protection



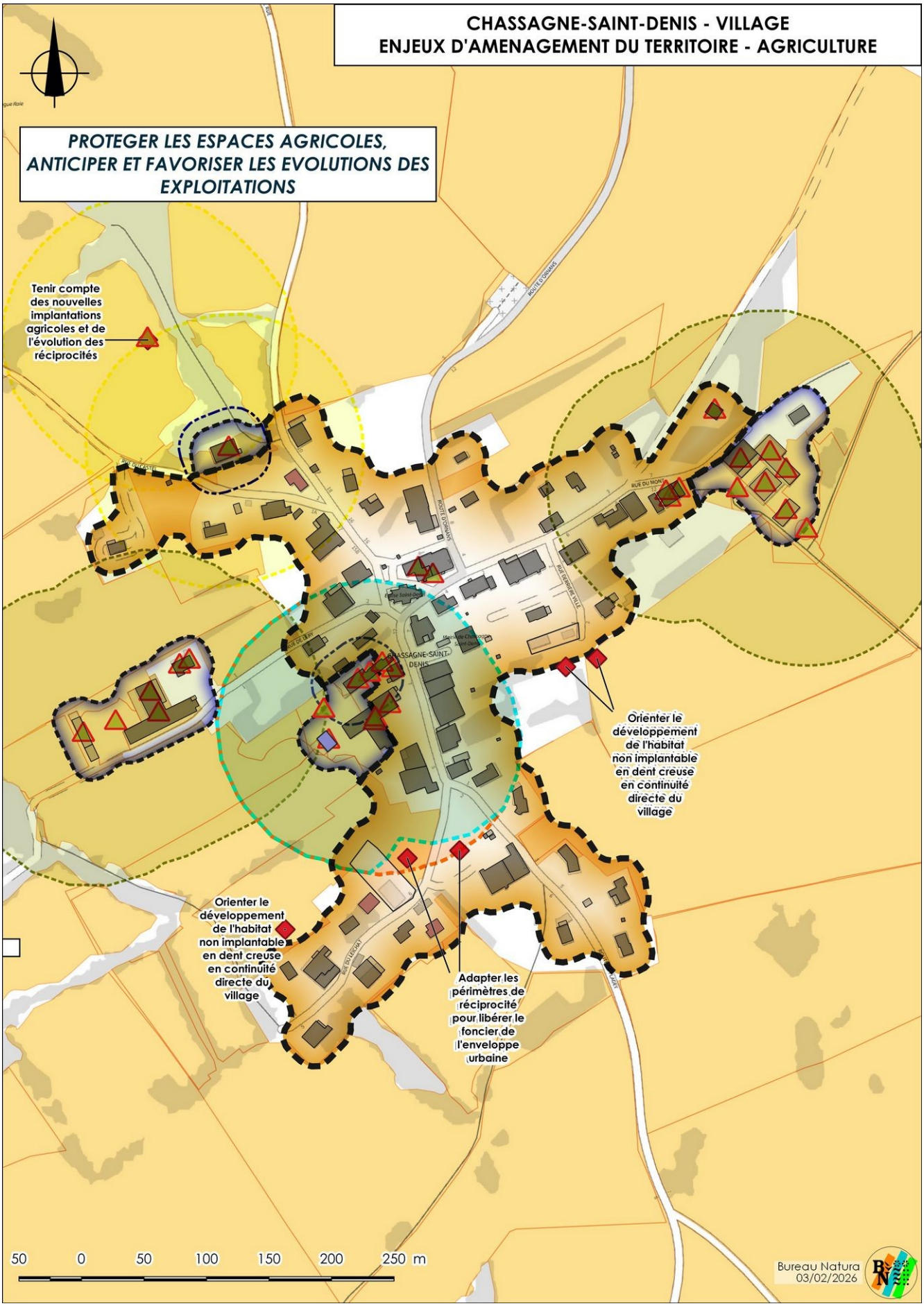

CHASSAGNE-SAINT-DENIS - VUE GENERALE
ENJEUX ET CONTRAINTES CUMULES D'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE
la Loue
la Loue
les Granges Martin
Ruisseau de Valbois
Ruisseau de Valbois
Ruisseau de Bonneille
Ruisseau de Bonneille
Ruisseau de Norvaux
Plain Mont
200 0 200 400 600 800 1 000 m
Bureau Natura
03/02/2026



CHASSAGNE-SAINT-DENIS - VILLAGE
ENJEUX D'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE - ECONOMIE D'ESPACE, MOBILITES DOUCES






CHASSAGNE-SAINT-DENIS - VILLAGE
ENJEUX D'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE - AGRICULTURE
PROTEGER LES ESPACES AGRICOLES, ANTICIPER ET FAVORISER LES EVOLUTIONS DES EXPLOITATIONS
Tenir compte des nouvelles implantations agricoles et de l'évolution des réciprocités
Orienter le développement de l'habitat non implantable en dent creuse en continuité directe du village
Orienter le développement de l'habitat non implantable en dent creuse en continuité directe du village
Adapter les périmètres de réciprocité pour libérer le foncier de l'enveloppe urbaine
CHASSAGNE-SAINT-DENIS
ROUTE D'ORNANS
RUE DU MONT
50 0 50 100 150 200 250 m
Bureau Natura
03/02/2026



CHASSAGNE-SAINT-DENIS - VILLAGE
ENJEUX D'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE - RISQUES ET NUISANCES

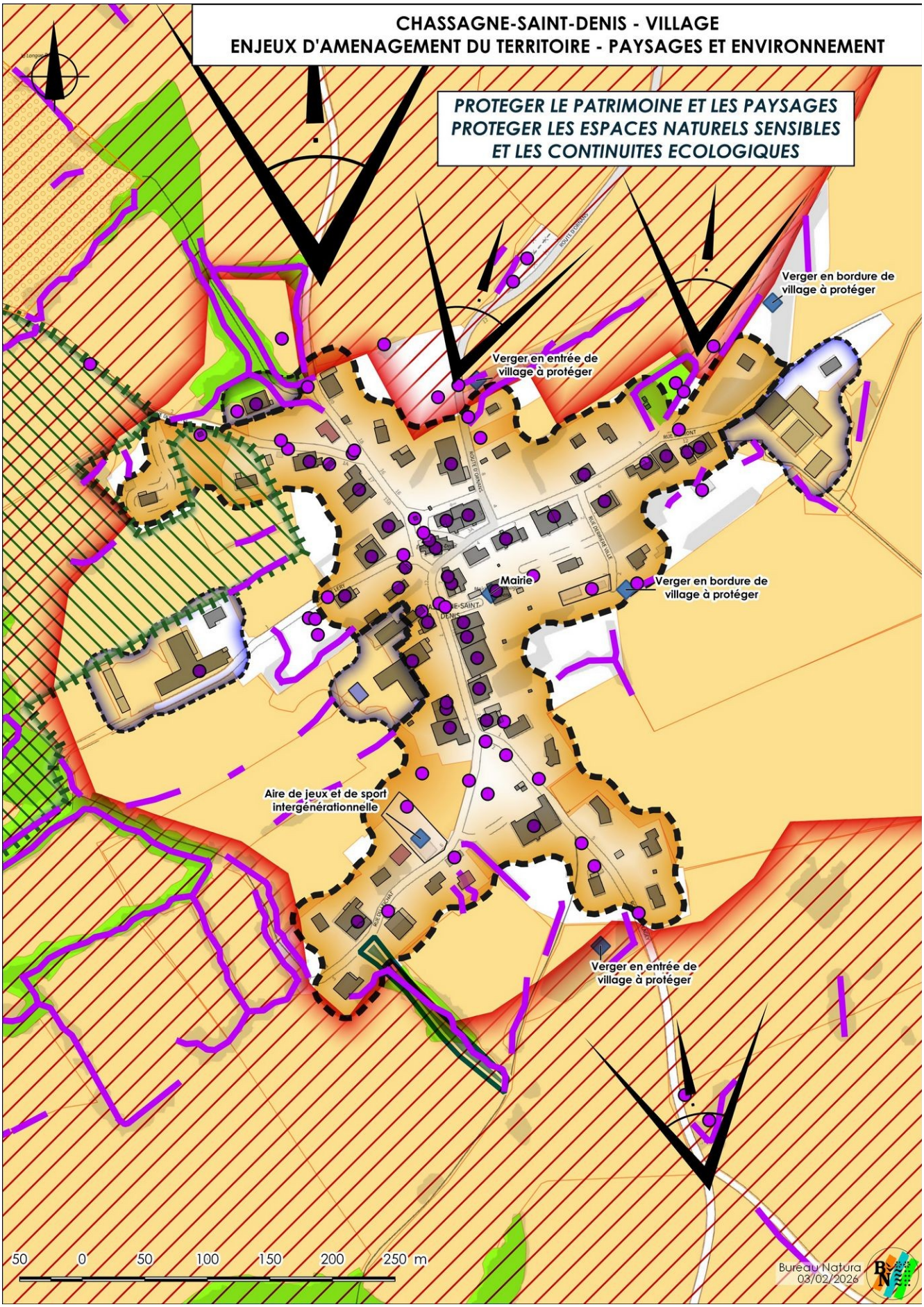
PROTEGER LES BIENS ET LES PERSONNES DES RISQUES ET DES NUISANCES

Grotte Fossile de la Fontaine de l'Arc
Source du Marteau
Fontaine de l'Arc

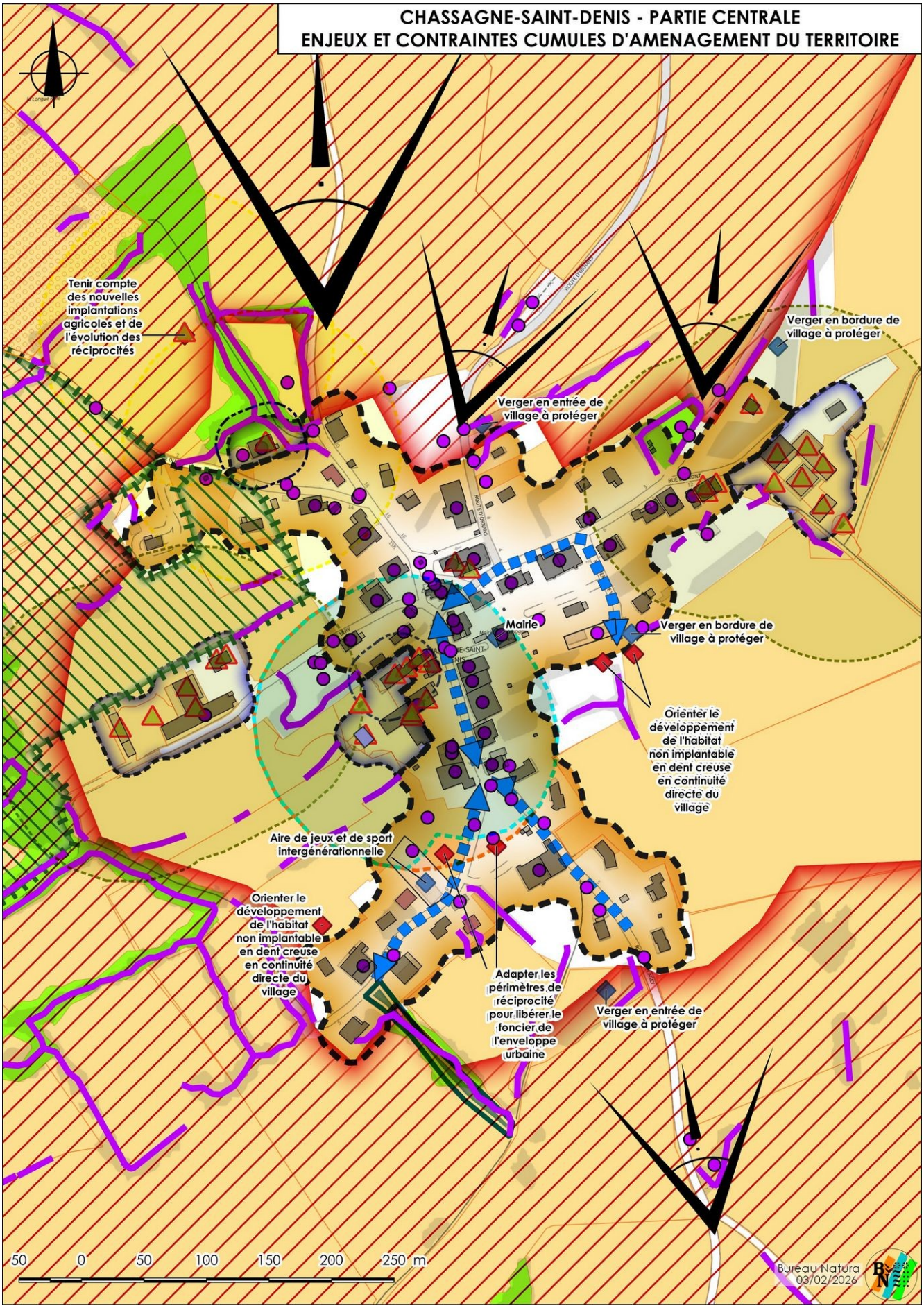
50 0 50 100 150 200 250 m

Bureau Natura
03/02/2026




CHASSAGNE-SAINT-DENIS - VILLAGE
ENJEUX D'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE - PAYSAGES ET ENVIRONNEMENT
PROTEGER LE PATRIMOINE ET LES PAYSAGES
PROTEGER LES ESPACES NATURELS SENSIBLES
ET LES CONTINUITES ECOLOGIQUES
Verger en bordure de village à protéger
Verger en entrée de village à protéger
Mairie
Verger en bordure de village à protéger
Aire de jeux et de sport intergénérationnelle
Verger en entrée de village à protéger
50 0 50 100 150 200 250 m
Bureau Natura
03/02/2026




CHASSAGNE-SAINT-DENIS - PARTIE CENTRALE
ENJEUX ET CONTRAINTES CUMULES D'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE
Tenir compte des nouvelles implantations agricoles et de l'évolution des réciprocités
Verger en bordure de village à protéger
Verger en entrée de village à protéger
Mairie
Verger en bordure de village à protéger
Orienter le développement de l'habitat non implantable en dent creuse en continuité directe du village
Aire de jeux et de sport intergénérationnelle
Orienter le développement de l'habitat non implantable en dent creuse en continuité directe du village
Adapter les périmètres de réciprocité pour libérer le foncier de l'enveloppe urbaine
Verger en entrée de village à protéger
50 0 50 100 150 200 250 m
Bureau Natura
03/02/2026

8. Tableau de synthèse de la mise en oeuvre du projet dans le cadre de l'évaluation des incidences de la carte communale sur l'environnement

Les tableaux ci-après offrent en outre une vision synthétique des enjeux et orientations et de leur mise en oeuvre dans la carte communale

Enjeu / orientation	Nature de l'enjeu (dans le cadre de la carte communale - en adéquation avec son champ d'action réglementaire)	Traduction de l'orientation dans le P.L.U., mise en oeuvre, projet spécifique
A	**Ⓐ : SCENARIO DE DEVELOPPEMENT**	
A1	**Mettre en oeuvre un développement respectueux des caractéristiques du territoire, en compatibilité avec le S.Co.T.**	
A1a. Activités économiques	Absence de développements spécifiques à l'activité économique – possibilité d'insertion dans le village pour de petites activités non nuisantesnjeu Ⓐ❶a ANCRER CHASSAGNE-SAINT-DENIS DANS SA VOCATION DE VILLAGE VIVANT : « CONFORTER, RENOUVELER, MAÎTRISER » et porter un projet qui préserve et renforce les atouts de la commune, et réponde aux nouveaux besoins (équipements et services, habitat, mais aussi mobilité, tourisme, économie, contexte inter et supra-communal, adaptation au changement climatique, économie d'espace...)	Sans effet.
A1b. Équipements publics	Absence de développements spécifiques aux équipements publics – possibilité d'évolutions de l'existant	Sans effet
A1c. Offre résidentielle	Scénario retenu de 0,3 %/an pour les 15 prochaines années, pour un besoin foncier de 0,74 ha pour la construction neuve. Echelle de temps compatible avec les évolutions lentes du territoire de CHASSAGNE-SAINT-DENIS et taux de croissance en compatibilité avec le S.Co.T., les tendances observées sur la décennie écoulée, l'attractivité et les caractéristiques du territoire.	.Zonage constructible de la carte communale très resserré : aboutissement de la mise en oeuvre d'une approche progressive et hiérachisée ayant pour finalité une consommation minimale d'espace, et notamment en extension urbaine : 1. évaluation des possibilités de recours à l'existant (vacance, bâti à restructurer ou réhabiliter) 2. Densification et dents creuses dans l'enveloppe urbaine – mise en oeuvre de démarches pour en débloquer le cas échéant l'usage (réduction d'une réciprocité agricole) 3. Recours à des extensions en ENAF dont la localisation reste au contact resserré du bâti existant, voire sur des espaces partiellement artificialisés, sans incidences notables sur les paysages, les espaces agricoles et l'environnement du fait de leur localisation et de leurs emprises extrêmement limitées Aucune urbanisation détachée. Localisation pertinente en fonction de la présence et de la capacité des réseaux et voirie. Prise en compte des besoins d'évolution des exploitations du village.
B	**Ⓑ : PROTECTION DES PAYSAGES ET DE L'ENVIRONNEMENT**	

Enjeu / orientation	Nature de l'enjeu (dans le cadre de la carte communale - en adéquation avec son champ d'action réglementaire)	Traduction de l'orientation dans le P.L.U., mise en oeuvre, projet spécifique
B1. Paysage, environnement	**Protéger les éléments forts du paysage et de l'environnement de CHASSAGNE-SAINT-DENIS**	
B1a. Environnement	Évitement de facto des espaces de sensibilité environnementale, géographiquement disjoints du village. Préservation des continuités écologiques.	Classement de l'ensemble des espaces de sensibilité ou à statut en secteur non constructible.
B1b. Paysage	Evitement et protection des espaces à forte sensibilité paysagère (points de vue, entrées...) encadrant le village. Réalisation d'un inventaire du petit patrimoine – base de réflexion pour le futur et l'intégration de futurs projets.	• Classement de l'ensemble des espaces de sensibilité paysagère en secteur non constructible. • Recours à l'article L111-22 du Code de l'urbanisme pour protéger les masses végétales les plus intéressantes encadrant les entrées et abords du village.
B1c. Eau	Prise en compte des capacités d'assainissement du village et de la ressource en eau. Station aux normes, de capacité suffisante et ANC contrôlé dans le cadre du S.P.A.N.C. et de la CC Loue Lison.	Dimensionnement du projet très modéré, en adéquation avec les enjeux de préservation de la ressource en eau, et des milieux humides ou aquatiques avals.
C	**Ⓒ : PROTECTION DE L'ACTIVITE ET DES ESPACES AGRICOLES**	
C1. Fonctionnement des exploitations	Réalisation d'un diagnostic agricole : identifier les problématiques et besoins, cheminements et usages, et permettre le bon fonctionnement des exploitations dans un village à la présence agricole très forte.	Moins de 800 m² effectivement exploités sur les 0,23 ha d'ENAF consommés en extension dans le cadre de la carte communale. Emprises ne remettant pas en cause l'accès aux tènements, et le fonctionnement des exploitations. Maintien en secteur non constructible des espaces agricoles susceptibles d'avoir des incidences sur le fonctionnement des exploitations.
C2. Réciprocités agricoles	Prendre en compte les réciprocités, et faire évoluer ponctuellement l'un des périmètres au Sud du village afin de libérer deux dents creuses et limiter les extensions urbaines, sans remettre en cause le fonctionnement de l'exploitations concernée. Solution négociée avec l'exploitation concernée.	Prise en compte des réciprocités dans le zonage de la carte communale. Possibilité de mise en secteur constructible de deux des principales dents creuses au Sud du village, sans incidence sur l'exploitation concernée (existence à l'heure actuelle d'habitations plus proches situées entre ces dents creuses et l'exploitation concernée). La réduction de réciprocité n'a pas d'effet.
C3. Espaces agricoles	Protégés dans leur intégralité hors village.	Secteur non contructible.
D	**Ⓓ : PROTEGER LES BIENS ET LES PERSONNES DES RISQUES ET NUISANCES**	
D1. Réciprocités agricoles	Voir ci-dessus	Voir ci-dessus.
D2. Risques mouvements de	Porter à connaissance de l'État et connaissance locale : aucune présence de risque dans ou à proximité du village	Intégralité des emprises de risques en secteur non constructible

Enjeu / orientation	Nature de l'enjeu (dans le cadre de la carte communale - en adéquation avec son champ d'action réglementaire)	Traduction de l'orientation dans le P.L.U., mise en oeuvre, projet spécifique
terrain		
D3. Risques de ruissellement	Connaissance locale : présence d'une parcelle concernée par un risque de ruissellement au Sud du village	Classement en secteur non constructible.
D4. Changement climatique	Préserver les grandes composantes naturelles et paysagères (protection des masses végétales aux abords du village), promouvoir un développement maîtrisé et limité.	Classement en secteur non constructible, accompagnement de l'article L111-22 sur les masses végétales aux abords du village.

9. Analyse générale des incidences de la carte communale au regard des enjeux environnementaux

Une analyse des incidences potentielles de la carte communale est effectuée au regard des orientations et des objectifs de cette dernière, afin de donner une appréciation globale des incidences cumulées du projet.

Pour mémoire, les enjeux généraux qui ont été identifiés, au regard desquels ces orientations sont mises en valeur sont les suivants :

Enjeu	Nature de l'enjeu (dans le cadre de la carte communale - en adéquation avec son champ d'action réglementaire)	Enjeu	Nature de l'enjeu (dans le cadre du de la carte communale - en adéquation avec son champ d'action réglementaire)
E1	**Eau, ressource et milieux associés (préservation)**	**E5**	**Changement climatique (faire face et s'adapter)**
E1a	Préservation des milieux aquatiques et humides	**E5a**	Limiter les émissions de gaz à effet de serre (habiter, se déplacer en favorisant les modes doux, favoriser les économies d'énergie, valoriser les ressources locales...)
E1b	Préservation quantitative de la ressource (approvisionnement, accès, pérennité, limitation de l'imperméabilisation)	**E5b**	Favoriser la mise en oeuvre et/ou le développement des énergies renouvelables
E1c	Préservation qualitative de la ressource (qualité, traitement des effluents)	**E5c**	S'adapter au changement climatique (lutter contre les îlots de chaleur urbain, économiser l'eau, limiter l'imperméabilisation, maintenir la nature en ville...)
E2	**Préservation des grandes composantes paysagères du territoire**	**E6**	**Santé (protéger la santé des habitants du territoire)**
E2a	Préservation des caractéristiques des grandes unités paysagères	**E6a**	Favoriser les mobilités douces (voir E5a)
E2b	Préservation des éléments d'identité (patrimoine, petit patrimoine, éléments remarquables)	**E6b**	Lutter contre les îlots de chaleur urbains (voir E5c)
E3	**Risques (protéger et se protéger)**	**E7**	**Consommation d'espace (éviter et/ou limiter)**
E3a	Risques naturels	**E7a**	Eviter la consommation d'espaces agricoles à enjeux
E3b	Risques technologiques	**E7b**	Eviter la consommation d'espaces naturels à enjeux
E4	**Préservation de la biodiversité et des ensembles naturels**	**E7c**	Limiter les effets de la consommation d'espace par des dispositions spécifiques de la carte communale
E4a	Préservation des milieux et espèces sensibles ou remarquables du territoire		
E4b	Préservation de la trame verte et bleue		

Le tableau de synthèse ci-dessous permet d'identifier les effets et incidences découlant des enjeux environnementaux (1ere colonne) au regard des orientations de la carte communale (1ère ligne), le cas échéant favorables ou très favorables (+, ++), neutres (Ø), négatives ou fortement négatives (-, --), au regard du projet et de la situation existante

Orientation / Enjeu	A	A-1a+b	A-1c	B	B-1 a	B-1b	B-1c	C	C-1	C-2	C-3	D	D-1	D-2	D-3	D-4
E1	DEFINIR UN SCENARIO DE DEVELOPPEMENT EQUILIBRE	Eau, ressource et		PROTEGER LES PAYSAGES ET L'ENVIRONNEMENT	milieux associés			PROTEGER L'ACTIVITE ET LES ESPACES AGRICOLES				PROTEGER LES BIENS ET LES PERSONNES DES RISQUES ET NUISANCES				
E1a		Ø	Ø		Ø	Ø	+		Ø	Ø	Ø		Ø	Ø	Ø	Ø
E1b		Ø	Ø		Ø	Ø	Ø		Ø	Ø	Ø		Ø	Ø	Ø	+
E1c		Ø	Ø		+	Ø	+		Ø	Ø	Ø		Ø	Ø	Ø	Ø
E2		Préservation des			grandes composantes				paysagères du				territoire			
E2a		+	+		+	+	Ø		Ø	Ø	+		Ø	Ø	Ø	+
E2b		Ø	Ø		Ø	+	Ø		Ø	Ø	Ø		Ø	Ø	Ø	Ø
E3		Risques			(prévenir et se				protéger)				et nuisances			
E3a		Ø	+		Ø	Ø	Ø		Ø	Ø	Ø		Ø	+	+	Ø
E3b		Ø	Ø		Ø	Ø	Ø		Ø	+	Ø		+	Ø	Ø	Ø
E4		Préservation de la			biodiversité et des				ensembles naturels							
E4a		+	+		+	Ø	Ø		Ø	Ø	Ø		Ø	Ø	Ø	Ø
E4b		Ø	+		+	Ø	Ø		Ø	Ø	+		Ø	Ø	Ø	Ø
E5		Changement			climatique (faire face				et s'adapter)							
E5a		+	+		Ø	Ø	Ø		Ø	Ø	Ø		Ø	Ø	Ø	+
E5b		Ø	Ø		Ø	Ø	Ø		Ø	Ø	Ø		Ø	Ø	Ø	Ø
E5c		Ø	+		Ø	Ø	Ø		Ø	Ø	Ø		Ø	Ø	Ø	+
E6		Santé			(protéger la santé				des habitants)							
E6a		Ø	+		+	Ø	Ø		Ø	Ø	Ø		Ø	Ø	Ø	+
E6b		Ø	Ø		Ø	Ø	Ø		Ø	Ø	Ø		Ø	Ø	Ø	+
E7		Consommation			d'espace				(éviter et/ou limiter)							
E7a		+	+		+	Ø	Ø		+	+	+		+	Ø	Ø	Ø
E7b		+	+		+	Ø	Ø		Ø	Ø	Ø		Ø	Ø	Ø	Ø
E7c		+	Ø		Ø	+	Ø		Ø	+	+		+	Ø	Ø	Ø
Synth.		1	1		1	1	1		1	1	1		1	1	1	1

La synthèse en dernière ligne est globalement indicative, car les enjeux et les orientations présentés ici n'ont pas tous les mêmes effets ou incidences, et ne sont pas forcément quantifiables sur des bases similaires, ni qualitativement comparables. Elle donne par conséquent une idée générale des effets et incidences du projet de carte communale et de sa mise en oeuvre vis-à-vis des enjeux environnementaux.

Quatre "niveaux" d'incidence sont ainsi esquissés => 1 : Favorable ou plutôt favorable, 2 : neutre, 3 : plutôt défavorable ou défavorable, 4 : Très défavorable.

Compte-tenu de sa nature fortement protectrice des milieux, des paysages, des espaces agricoles à enjeux et du patrimoine, la carte communale de CHASSAGNE-SAINT-DENIS **présente globalement des incidences favorables sur l'environnement naturel, paysager et humain**, et **aucune incidence significativement défavorable**.

Pour le reste du projet, la prise en compte d'une approche "E-R-C" ("éviter-réduire-compenser") permet par ailleurs de mettre en évidence un projet de P.L.U. qui n'apporte pas d'atteintes à l'environnement (évitement systématique des secteurs à enjeux naturels, paysagers ou agricoles notables, notamment), et a contrario met en œuvre une protection des composantes sensibles du territoire.



C. Le découpage du territoire : le zonage de la carte communale

1. Les secteurs de la carte communale

La sectorisation du territoire par la carte communale permet de mettre en oeuvre les objectifs énoncés précédemment.

La carte communale définit réglementairement des **secteurs constructibles (Sc)** et des **secteurs non constructibles (Snc)**.

L'occupation du sol dans chacun de ces secteurs est définie non par des règles locales (c'est le cas dans un Plan Local d'Urbanisme), mais par le Code de l'urbanisme qui détermine les Règles Nationales d'Urbanisme (RNU).

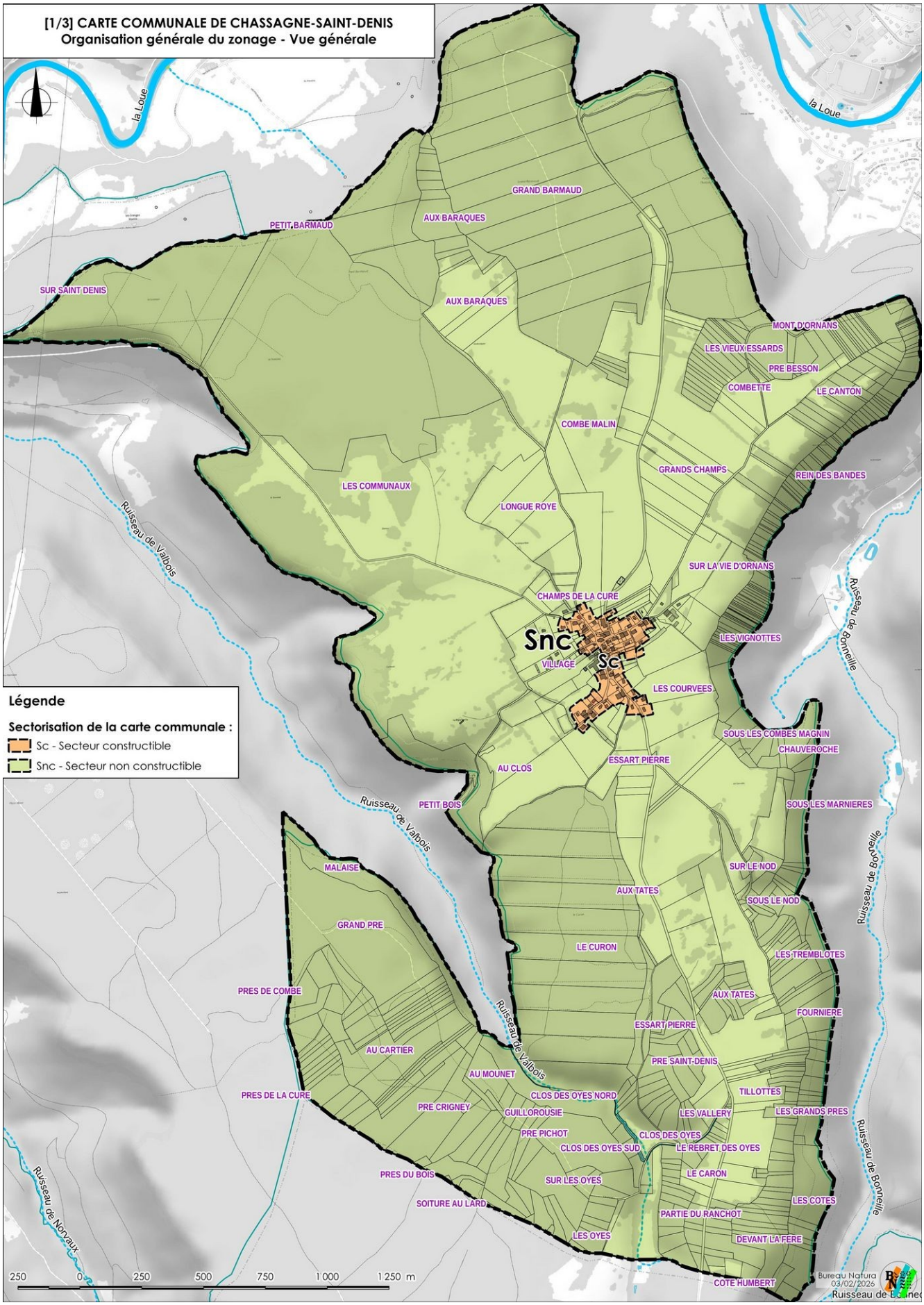
Le secteur constructible inclut le village et ses deux emprises en extension.

Le secteur non constructible inclut tout le reste du territoire communal. Il autorise le cas échéant la réalisation de bâtiments agricoles et les extensions mesurées des habitations existantes.

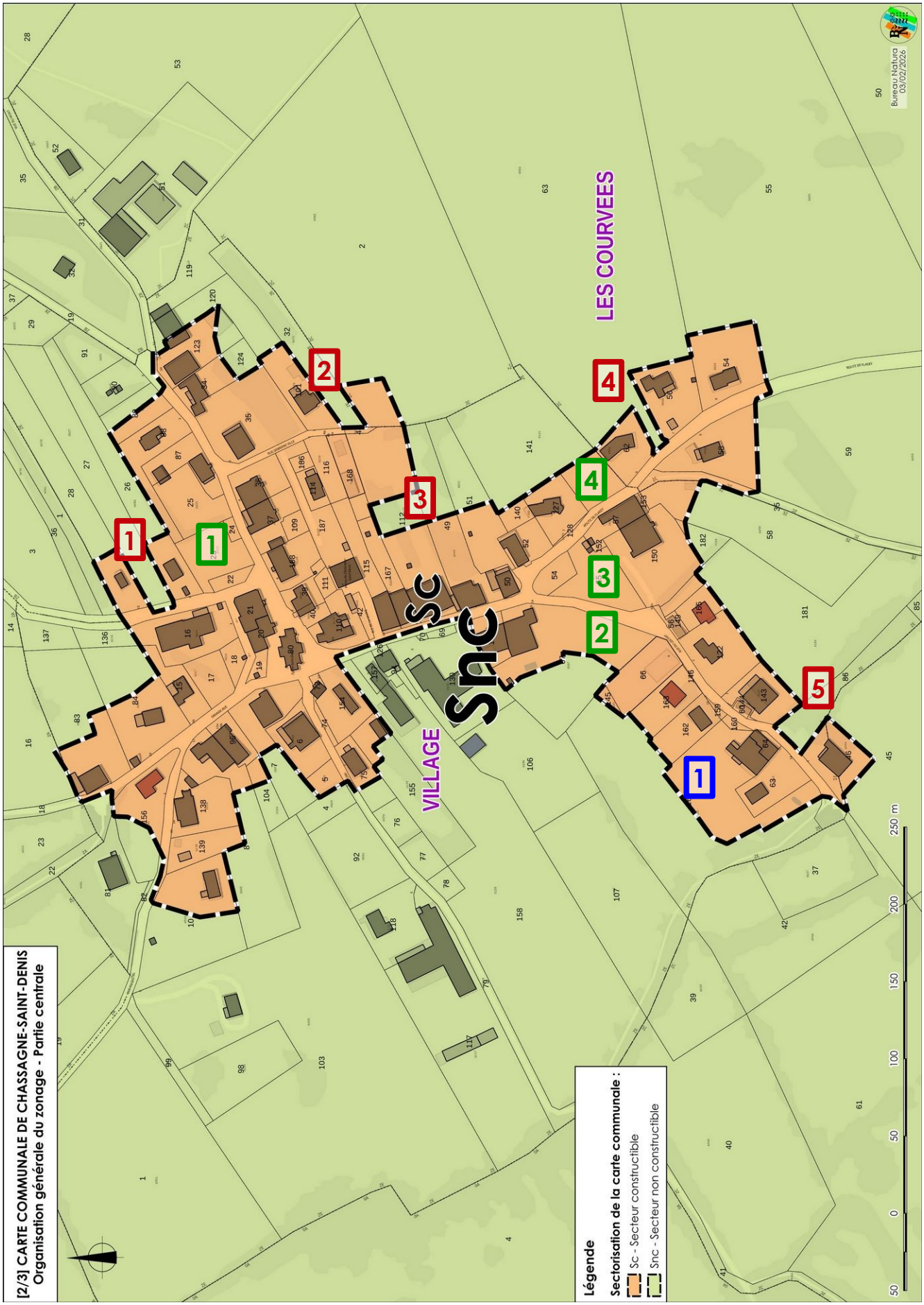
Les cartographies et le tableau figurant en pages suivantes effectuent un récapitulatif du découpage territorial induit par le projet.



[1/3] CARTE COMMUNALE DE CHASSAGNE-SAINT-DENIS
Organisation générale du zonage - Vue générale






[2/3] CARTE COMMUNALE DE CHASSAGNE-SAINT-DENIS
Organisation générale du zonage - Partie centrale
VILLAGE
LES COURVEES
Sc
Snc
Légende
Sectorisation de la carte communale :
Sc - Secteur constructible
Snc - Secteur non constructible
Bureau Natura
03/02/2026
50 0 50 100 150 200 250 m



[3/3] PROJET DE CARTE COMMUNALE DE CHASSAGNE-SAINT-DENIS - récapitulatif
PARTITION DU TERRITOIRE COMMUNAL

Zonage réglementaire de la carte communale :

Sc - Secteur constructible
Snc - Secteur non constructible

	Surface totale (ha)	Part (%)
Secteurs constructibles (Sc) :	9,12	0,98 %
Secteurs non constructibles (Snc) :	917,76	99,02 %
Total général :	927	100,00 %

Ce zonage met en oeuvre les parties urbanisées et les possibilités d'extension strictement définies dans le projet, telles qu'elles figurent sur la carte du foncier mobilisable ou non mobilisable soumis à contraintes en page Erreur : source de la référence non trouvée.

A L'enveloppe constructible est d'un seul tenant. Les décrochements observables numérotés **en rouge** sur la carte en page précédente, correspondent à des enjeux ou contraintes identifiés :

1. Accès à un ensemble de tènements agricoles depuis la route d'Ornans à maintenir
2. Présence d'un verger en frange urbaine à protéger pour des raisons paysagères
3. Arrière d'îlot bâti végétalisé à préserver, non accessible
4. Accès à un vaste tènement agricole depuis la route d'Amancey à maintenir
5. Parcelle soumise à un risque de ruissellement (concentration et évacuation des écoulements) à maintenir non urbanisée

B Les dents creuses, telles qu'elles sont inventoriées en page Erreur : source de la référence non trouvée sont numérotées **en vert**. Les dents creuses numéro 2 et 3 ont pu être mobilisées grâce à la réduction de périmètre de réciprocité agricole déjà mentionnée.

C Les extensions concernent deux site.

1. Il s'agit d'une extension rendue possible en second rideau de constructions existantes le long de la Rue du Leichat, grâce à l'existence d'un accès latéral à la construction existante et au passage de la conduite principale d'assainissement connectée à la station d'épuration. En outre, les terrains concernés, bien que non artificialisés ne sont pas exploités ou déclarés à la P.A.C. et ne portent pas atteinte aux paysages ou aux milieux naturels. L'urbanisation potentielle de cette emprise s'inscrivant dans la continuité du bâti contigü ne remet en outre pas en cause le statut de l'ensemble non artificialisé situé au-delà, qui s'étend jusqu'à la Rue de Léry, et à la ferme située au nord.

2a et 2b concernent l'extrémité de la Rue Derrière la Ville. Malgré l'impossibilité de définir une orientation d'aménagement en carte communale, il est spécifié ici que **2a devra permettre l'implantation de deux constructions au minimum compte-tenu de sa superficie, afin de respecter les densités prévues par la carte communale en application du S.Co.T.**. 2a porte sur l'arrière d'une grande parcelle déjà bâtie donnant sur la Grande Rue. La partie de cette parcelle non accessible et constituée de jardins et vergers reste non constructible (en rouge n°3). Au regard des référentiels OCSGE 2a est considérée comme artificialisée, ce qui est discutable compte-tenu de sa taille et de l'occupation effective du sol. Pour cette raison, elle a été décomptée en ENAF.

2b est la seule extension de la carte communale qui concerne un espace agricole déclaré à la P.A.C. et exploité. Toutefois du fait de sa localisation et de son emprise limitée à moins de 800 m², elle ne remet pas en cause l'exploitation du tènement agricole concerné.



2. Les mesures d'accompagnement de la carte communale

La carte communale ne peut imposer de prescriptions spécifiques en tant que telle.

Deux actions spécifiques en marge de la carte communale sont toutefois menées :

- la **réduction d'une réciprocité agricole** ayant permis de **lever l'inconstructibilité de deux dents creuses** au Sud du village, déjà évoquée.



Le retrait limité de la réciprocité d'environ 8 à 28 m permet de lever l'inconstructibilité des tènements en dents creuses d01 et c02 permettant ainsi de mobiliser environ 16 ares de terrain au centre du village plutôt que d'envisager des extensions en ENAF sur la périphérie bâtie

- la **protection par délibération motivée** du conseil municipal, de **plusieurs masses végétales encadrant les entrées et abords du village** (rôle paysager et de maintien de verdure proche du bâti dans le cadre du réchauffement climatique). Cette proposition de protection **sera soumise à enquête publique** conjointement au dossier de la Carte communale (L111-22 du Code de l'urbanisme).
(voir page suivante emprises numérotées b10, b11, e03 et c08).



Commune de CHASSAGNE-SAINT-DENIS
PROPOSITION DE PROTECTION DE MASSES VEGETALES AU TITRE DE L'ARTICLE L111-22 du C.U. EN COMPLEMENT DE LA CARTE COMMUNALE





3. Les potentialités offertes par le projet de P.L.U. et les typologies foncières

3.1. Les potentialités du projet

Les besoins et perspectives de développement identifiés ont permis de délimiter le zonage de la Carte Communale.

A. Méthode

La méthode employée pour l'étude des potentialités foncières au sein de l'existant et en extension urbaine pour le projet de P.L.U. est le prolongement de celle qui a été utilisée dans le cadre de l'étude des potentialités foncières au sein de l'existant (voir la pièce 1a.RP - état initial - partie I Potentialités de l'existant - « dents creuses » et espaces résiduels).

B. Analyse

Les cartes en pages suivantes localisent les terrains potentiellement urbanisables en renouvellement urbain et en extension urbaine afin de répondre aux besoins du projet en habitat. Aucun besoin en activités et en équipements publics publics et/ou services d'intérêt collectif n'a été identifié.

La typologie foncière est exposée dans les cartographies et tableaux en pages suivantes, et analysée en page page 39 (4 Les typologies foncières). L'analyse présente une cartographie, un tableau des caractéristiques et/ou contraintes de chaque parcelle ou emprise et un bilan du décompte des surfaces par catégorie, caractère mobilisable ou non, enjeu de protection, etc.

Les différents terrains mobilisables sont détaillés en fonction de leur affectation future.

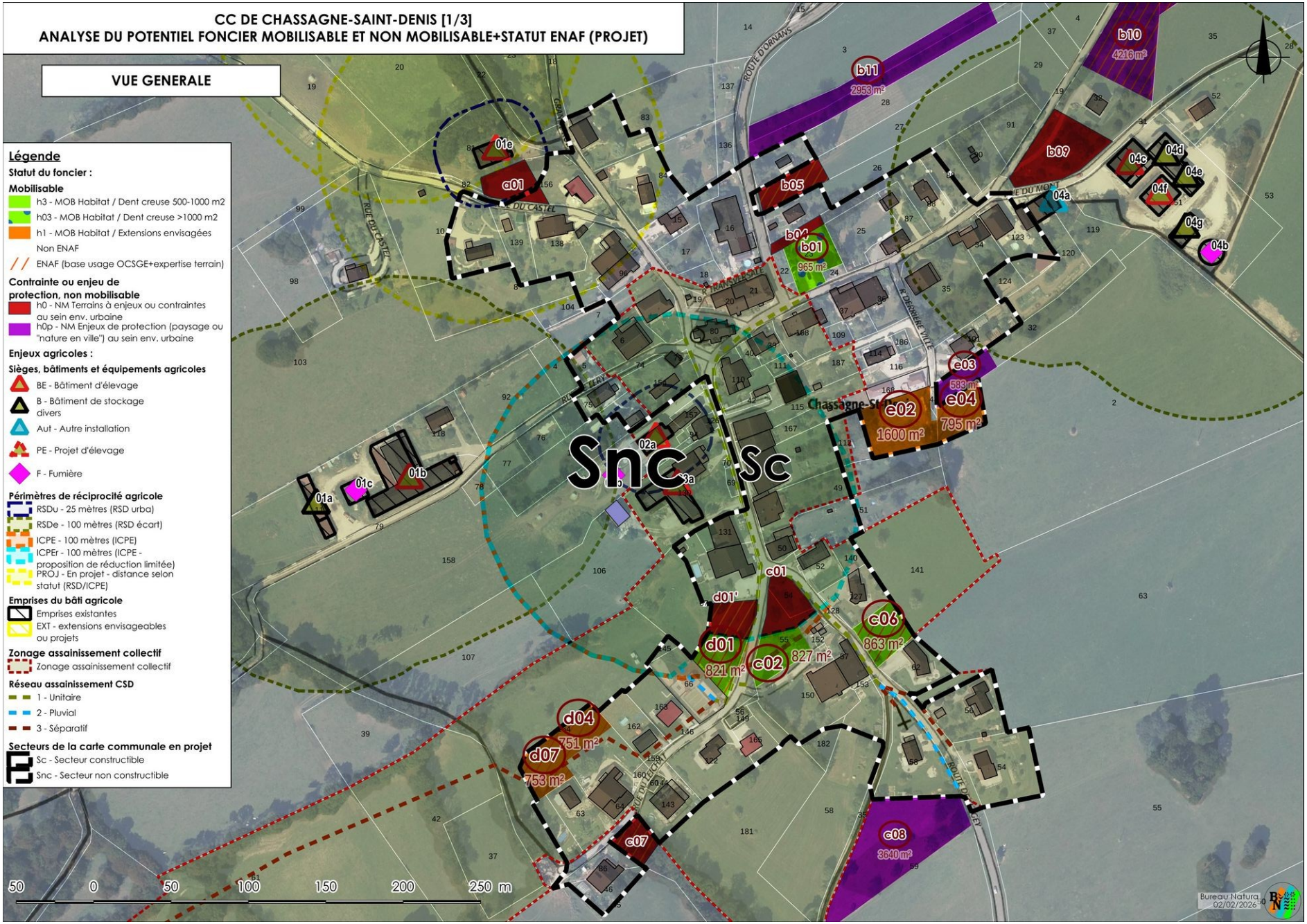
Sont également distingués, pour une meilleure compréhension, les terrains situés au sein de l'enveloppe urbaine et artificialisée existante, et les terrains situés en extension, et afin de pouvoir évaluer les consommations foncières, en termes d'espaces NAF ou non NAF.

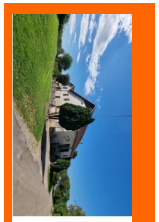
Aucune emprise susceptible de renouvellement urbain n'est identifiée sur le village (friche, délaissé potentiellement mobilisables…).

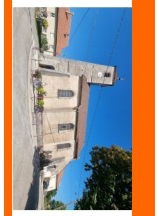
Le volume foncier défini n'intègre aucune rétention foncière, il n'est par conséquent pas majoré de ce fait par rapport aux besoins.

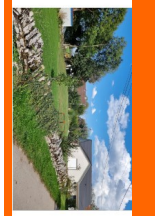
CC DE CHASSAGNE-SAINT-DENIS [1/3]
ANALYSE DU POTENTIEL FONCIER MOBILISABLE ET NON MOBILISABLE+STATUT ENAF (PROJET)

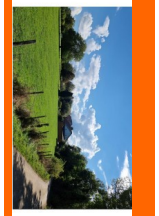
VUE GENERALE



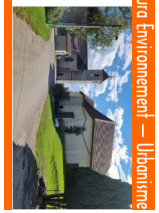














Type	N°	Notes	ENAF	Surf.
h0	a01	Réciprocité agricole	0	763
h03	b01	Dent creuse - tènement densifiable b01+b02 - parcelle 22 = aisance rattachée à habitation existante (habitation située de l'autre côté de la rue parcelle 21)	0	965
h0	b04	Accès arrière habitation parcelle 88	0	250
h0	b05	Accès agricole - DC non envisageable pour ne pas condamner accès en cas de cession de terrain	1	715
h0	b09	Aisance maison et réciprocité agricole	0	1736
h0p	b10	Verger à protéger - intérêt paysager	1	4216
h0p	b11	Entrée village paysagère - extension	NULL	2953
h0	c01	Réciprocité agricole + aisance contruction au Sud avec annexe - étude préemption commune pour sécurisation carrefour + verger et mur à protéger (intérêt paysager)	0	873
h3	c02	Dent creuse (mobilisable potentiellement détachable sur aisance habitation voisine) + convention recul réciprocité agricole	0	827
h3	c06	Dent creuse	1	863

Type	N°	Notes	ENAF	Surf.
h0	c07	Contrainte inondabilité - ruissellement	1	521
h0p	c08	Entrée village paysagère - extension	NULL	3640
h3	d01	Principale dent creuse village - convention recul réciprocité agricole	1	821
h0	d01'	Aisance contigue habitation et réciprocité agricole - non mobilisable	1	652
h1	d04	Potentialité d'urbanisation en extension - accès possible	1	751
h1	d07	Retenue - acccessibilité par petit chemin rejoignant la Rue du Leichat à l'Est après urbanisation de la d04.	1	753
h1	e02	Potentialité d'urbanisation - arrière tènement urbanisé densifiable 2 habitations - extension urbaine modérée / OCSGE = artificialisé	0	1600
h0p	e03	Verger à protéger + statut ENAF extension	0	583
h1	e04	Potentialité d'urbanisation à arbitrer en fonction des surfaces disponibles et des besoins - extension ENAF	1	795

Légende

Statut du foncier :

- h0 - NM Terrains à enjeux ou contraintes au sein env. urbaine
- h0p - NM Enjeux de protection (paysage ou "nature en ville") au sein env. urbaine
- h3 - MOB Habitat / Dent creuse 500-1000 m2
- h03 - MOB Habitat / Dent creuse >1000 m2
- h1 - MOB Habitat / Extensions envisagées
- Non ENAF
- // ENAF (base usage OCSGE+expertise terrain)

[2/3]

Bureau Natura
02/02/2026



Projet CHASSAGNE-SAINT-DENIS :

Type de foncier mobilisable ou non :

- h0 - NM Terrains à enjeux ou contraintes au sein env. urbaine
- h0p - NM Enjeux de protection (paysage ou "nature en ville") au sein env. urbaine
- h3 - MOB Habitat / Dent creuse 500-1000 m2
- h03 - MOB Habitat / Dent creuse >1000 m2
- h1 - MOB Habitat / Extensions envisagées

- Non ENAF
- // ENAF (base usage OCSGE+expertise terrain)

**MOB = mobilisable*
**NM = non mobilisable*
**EU : Enveloppe urbaine (incluant les espaces bâtis et les espaces artificialisés occupés par les fonctions urbaines)*
**DC : dent creuse*
**C&R : Loi Climat et Résilience*
**hE : Surfaces supplémentaires à l'étude (non représenté)*

POTENTIEL FONCIER MOBILISABLE ET NON MOBILISABLE DU PROJET :*

Etat au : 02/02/2026

Code	Surface (ha)
h0	0,55 - NM
h0p	1,14 - NM
h3	0,25 - MOB
h03	0,10 - MOB
h1	0,39 - MOB

[3/3]

	Surface totale (ha)	Surface ENAF (ha)
Bilan :		
Mobilisable hab :	0,74 ha.	0,40 ha.
dt. Mobilis DC :	0,35 ha.	0,17 ha.
dt. Mobilis ext. :	0,39 ha.	0,23 ha.
Mobilisable Act :	0,00 ha.	0,00 ha.
dt. Mobilis DC :	0,00 ha.	0,00 ha.
dt. Mobilis ext. :	0,00 ha.	0,00 ha.
Mobilisable Pub :	0,00 ha.	0,00 ha.
dt. Mobilis DC :	0,00 ha.	0,00 ha.
dt. Mobilis ext. :	0,00 ha.	0,00 ha.
Total hab+act+pub envisagé :	0,74 ha.	0,40 ha.
dt. Mobilis DC :	0,35 ha.	0,17 ha.
dt. Mobilis ext. :	0,39 ha.	0,23 ha.

Notes :
Renouvellement urb. : *ha. concernés*

Bureau Natura
02/02/2026



4. Les typologies foncières

Afin de déterminer les terrains nécessaires au projet, la Carte communale a pris en compte l'existence des terrains mobilisables et non mobilisables existants dans les parties urbanisées ou en extension, avec un statut de consommation potentielle (ENAF) ou non.

A. Les espaces non mobilisables dans le cadre du projet

Sont identifiés dans cette catégorie :

- Au sein de l'enveloppe urbaine (du bourg et de l'ensemble des hameaux principaux ou secondaires) :
- 0,55 ha sont non mobilisables (h0 sur le tableau et les cartes en pages précédentes), car ils peuvent présenter **diverses contraintes** telles que : des réciprocités agricoles, l'existence de risques naturels (terrains avec risque de ruissellement), une configuration parcellaire inadaptée (présence d'un accès fragmentant un parcelle, forme de parcelle triangulaire très aplatie, bande de terrain très étroite, forme de parcelle étroite en "L" ou autre, bande de terrain non artificialisée permettant l'accès à un tènement agricole…).
- 1,14 ha non mobilisables car volontairement **protégés ou à protéger** (h0p) au titre de la biodiversité et du paysage aux abords du village, et du maintient de zones vertes non imperméabilisées ou non artificialisées participant à l'adaptation au changement climatique et à la lutte contre la formation d'îlots de chaleur urbain, tout en maintenant des zones d'infiltration au contact du milieu urbain. Quatre emprisessont concernées (deux au Nord, une au Sud et une au centre à l'extrémité de la Rue Derrière la Ville.
Leur caractère végétal et paysager implique ainsi le choix de les préserver vis-à-vis de l'urbanisation (entrée de village présentant un intérêt naturel et paysager, vergers ou masses végétales préservées).

On notera en outre parmi les espaces non mobilisables de l'enveloppe urbaine du village, 0,57 ha d'espaces "semi-artificialisés" représentant le prolongement direct du bâti existant sur rue et indissociable de ce dernier, sont non densifiables, soit en raison de leur faible taille, soit en raison des contraintes de configuration physique et fonctionnelle des terrains concernés par rapport à ce bâti (cœurs d'îlots, absence d'accès, forme de parcelles, cheminements…). Ces espaces de jardins constituent en outre une interface intéressante entre la zone purement urbanisée et les espaces agricoles qui encadrent le village et jouent également un rôle d'intégration paysagère et d'espaces non ou très faiblement imperméabilisés.



B. LES ESPACES MOBILISABLES ET URBANISABLES

En matière de foncier, l'accueil d'habitat s'articule sur la levée de vacance, la mobilisation de bâti mutable, les dents creuses et tènements déjà urbanisés densifiables, et in fine des espaces en extension urbaine, ayant pour la une partie de ces derniers, le statut d'ENAF.

Les espaces mobilisables, retenus dans le cadre du projet de P.L.U., répondent aux besoins et aux orientations définis. Ils se répartissent de la façon suivante :

- **Surfaces urbanisables à destination de l'habitat :**

- 0,35 ha de dents creuses situées dans le village dont **965 m² sur un tènements densifiables** (b01), et **0,17 ha** de dents creuses en ENAF (façades de tènements agricoles ou potentiellement agricoles intercalées entre les habitations du centre du village – comme d01 ou c06). Ces espaces prennent par définition place au sein de l'enveloppe urbaine du village, mais compte-tenu de leur caractéristiques sont considérés comme ENAF car rattachés à l'espace agricole présent en second rideau sur le village ou à l'espace encadrant directement les sites agricoles.

- 0,39 ha en extension correspondent essentiellement aux deux petites extensions envisagées en second rideau de la Rue du Leichat et à l'extrémité de la Rue Derrière La Ville
. Deux façades de parcelles urbanisées traversantes entre la Rue de la Fontaine et la Route de Cîteaux sont également concernées. Ces espaces sont considérés comme des ENAF. L'intégralité est située sur le village, aucun hameau ne permettant d'extension urbaine.

Le total de surfaces dévolues à l'habitat atteint ainsi à 0,74 ha dont 0,40 ha en ENAF, pour un besoin estimé identique (0,74 ha), la superficie en ENAF ayant pu être réduite grâce à la levée d'inconstructibilité permise par la réduction de réciprocité agricole.

- **Surfaces urbanisables à destination des activités économiques :**

Le projet de carte communale n'est pas concerné.

- **Surfaces urbanisables à destination des équipements et services publics :**

Le projet de carte communale n'est pas concerné.

C. COMPARAISON DES CONSOMMATIONS FONCIÈRES PASSÉES ET PROJETÉES

Deux études de la consommation d'espace ont été effectuées durant les études par photointerprétation et observation-terrain : sur la période de référence de la loi climat et résilience (2011-2020 inclus), et à date d'arrêt de la carte communale fin 2025 pour la période 2021-2030.

Ainsi sur 2011-2020 (incluse), la consommation d'espace a été estimée à 0,63 ha dont 0,63 ha pour l'habitat (avec 0,63 ha consommés en ENAF sur espace agricole), et une densité de 7,9 logts/ha (5 logements réalisés).

Enfin, sur 2021-2025 inclus, la consommation globale a été de 0,09 ha (dont 0,09 ha en ENAF) avec 0,05 ha pour des activités (création de deux gites touristiques) et de 0,04 ha pour l'aménagement de l'aire de jeux intergénérationnelle de la Rue du Leichat.

Pour mémoire, le portail de l'artificialisation indique une consommation ENAF de 0,61 ha pour 2011-2020 (et 0,07 ha de plus entre 2021 et 2023). Ces chiffres sont cohérents avec les observations terrain compte-tenu de modalités de collecte de l'information différentes (données cadastrales pour le portail de l'artificialisation).

Le total des surfaces mobilisables et urbanisables portées au projet pour le développement de l'habitat, des activités et des services et/ou des équipements d'intérêt collectif est de 0,74 ha dont 0,40 ha au total en ENAF pour 15 ans (seul l'habitat occasionnant une consommation d'espace).
Le projet correspond à un rythme de consommation foncière de 493 m²/an, dont 267 m²/an d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF).



À titre de comparaison, sur la période 2011-2025 incluse, la consommation totale s'est élevée à 0,72 ha, soit 480 m²/an, entièrement en ENAF.

Avec une consommation annuelle limitée à 267 m² d'ENAF (et une densité portée à 12 logements/ha contre 7,9 logements/ha précédemment), la carte communale traduit une réduction de 44 % de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

Cette diminution intervient alors même que la période précédente avait permis de mobiliser une part non négligeable de logements vacants ou insalubres à l'échelle communale, gisement aujourd'hui nettement plus restreint pour la mise en œuvre de la future carte communale.

L'étude de densification exposée au diagnostic a été intégrée à la définition des objectifs chiffréspour la carte communale.

Ces chiffres de mobilisation du foncier tiennent compte du potentiel de mobilisation de l'existant, de renouvellement urbain et de densification, prioritaires sur la consommation foncière.

D. Traduction en termes de zonage réglementaire de la Carte Communale

Les possibilités d'urbanisation finales se doivent d'être en cohérence avec le zonage.

Le tableau ci-après présente les surfaces urbanisables (potentialités foncières) des secteurs de la Carte communale.

Superficie des secteurs de la carte communale et potentialités foncières

Secteurs	Superficie (ha)	(a) dont renouvellement urbain, densific.	(b) dont extensions	(a+b) Total potentiellement urbanisable
Secteur constructible				
Sc	9,12	0,35	0,39	**0,74**
Sca (activités)	0,00			**0,00**
Total secteur constructible	**9,12**	**0,35**	**0,39**	**0,74**
Secteur non constructible		*Note : Sont entendus comme étant en renouvellement urbain des espaces potentiellement urbanisables de petite taille ("dents creuses" ou parcelles bâties densifiables), et des espaces équipés situés au sein du bâti existant. A contrario, les extensions correspondent à une avancée de la zone potentiellement urbanisable au-delà des limites de l'enveloppe urbaine.*		
Snc	917,76			
Total secteur non constructible	**917,76**			
Superficie communale*	**926,88**	*Habitat*	*Equipts-serv.*	*Activités*
(superficies calculées EPSG2154 – lambert93)				

*différence entre superficie selon projection EPSG2154 et superficie cadastrée (923 ha) : +1%



D. La réglementation de l'utilisation du sol

Dans les communes dotées d'une **carte communale**, le régime applicable en matière d'urbanisme demeure celui du **Règlement National d'Urbanisme (RNU)**. La carte communale ne constitue pas un règlement détaillé comme un PLU : elle a pour objet principal de **délimiter les secteurs où les constructions sont autorisées** et ceux où elles ne le sont pas.

En dehors des secteurs constructibles définis par la carte, les constructions ne sont en principe pas admises, à l'exception des adaptations, extensions limitées, bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière, ou équipements collectifs incompatibles avec une implantation en zone urbanisée. Le principe est donc celui d'une **constructibilité encadrée et localisée**, afin de limiter l'étalement urbain.

À l'intérieur des secteurs constructibles, les autorisations d'urbanisme sont instruites sur la base des règles nationales prévues aux articles R.111-1 et suivants du code de l'urbanisme. Ces dispositions portent notamment sur la salubrité et la sécurité publiques, la desserte par les voies et réseaux, la prévention des risques, l'insertion paysagère des constructions, ou encore la protection des sites et des milieux naturels.

Le RNU ne fixe pas de règles précises de zonage ou de coefficients (hauteur, emprise, densité) comme un PLU. L'appréciation repose davantage sur des critères qualitatifs : compatibilité avec le caractère des lieux avoisinants, qualité architecturale, respect des paysages et de l'environnement.

La carte communale peut toutefois être complétée par d'autres outils réglementaires : servitudes d'utilité publique, périmètres de protection (monuments historiques, captages d'eau), dispositions issues du code de l'environnement ou encore protections spécifiques décidées par le conseil municipal (par exemple au titre de l'article L.111-22). **A CHASSAGNE-SAINT-DENIS la commune souhaite notamment instaurer une protection spécifique des masses végétales encadrant le village.**

Ainsi, la carte communale organise une distinction simple entre secteurs constructibles et non constructibles, tandis que le contenu des projets est apprécié au regard du RNU et des législations connexes. Elle constitue ainsi un document adapté aux petites communes souhaitant maîtriser leur développement sans élaborer un règlement d'urbanisme complexe.

Dans les communes soumises au **Règlement National d'Urbanisme (RNU)**, les autorisations sont notamment délivrées sur le fondement des dispositions suivantes du **code de l'urbanisme** :

> Article L.111-1 : principe d'application du RNU en l'absence de PLU ou de document en tenant lieu.

> Article L.111-3 : règle de constructibilité limitée en dehors des parties urbanisées.

> Articles R.111-1 à R.111-30 : règles générales relatives à la salubrité, à la sécurité publique, à la desserte par les voies et réseaux, à la prévention des risques, à la protection des paysages et à l'insertion des constructions.

> Article R.111-27 : intégration architecturale et respect du caractère des lieux avoisinants.

Ces dispositions constituent le socle réglementaire applicable dans le cadre d'une carte communale.



II. INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT ET SUR LES SITES NATURA 2000



II. Incidences de la Carte communale sur l'environnement, préservation et mise en valeur, incidences sur les sites Natura 2000

A. Démarche générale

1. Principe

La démarche environnementale d'élaboration des documents d'urbanisme est basée sur le principe **"éviter–réduire-compenser"** dite également **"E-R-C"**. Le fait d'interroger l'opportunité des décisions d'aménagement en amont de la réalisation des projets s'inscrit dans un objectif de prévention des impacts environnementaux et de cohérence des choix. L'évaluation des incidences s'intéresse à l'ensemble des potentialités ou décisions d'aménagement concernant le territoire, et donc à la somme de leurs incidences environnementales.

Dans le cas spécifique à CHASSAGNE-SAINT-DENIS, compte-tenu des forts enjeux environnementaux du territoire, le choix a été effectué en amont de **mettre en oeuvre un évitement systématique de toute incidence notable**, de façon à ne pas avoir à mettre en oeuvre des mécanismes de réduction ou de compensation.
De facto, le projet se limite à des **effets résiduels faibles et localisés** aux seules parcelles concernées par l'urbanisation.

2. Méthode

La démarche d'évaluation des incidences environnementales s'inscrit dans un processus d'intégration de l'environnement qui vise à accompagner de manière proportionnée chaque étape de la décision (c'est-à-dire que plus une orientation ou un projet se précise, plus l'orientation peut s'affiner).

Pour remplir son rôle, l'évaluation des incidences est conduite conjointement à la révision du document d'urbanisme, en accompagnant chaque étape de sa révision. Elle est mise en oeuvre dans le même temps que la révision du document, et approfondie progressivement, au fur et à mesure que les orientations du P.L.U. se précisent.

L'évaluation des incidences sur l'environnement est consubstantielle de l'étude des potentialités foncières. Elle s'est construite en plusieurs temps, sur la base d'une **démarche itérative** :

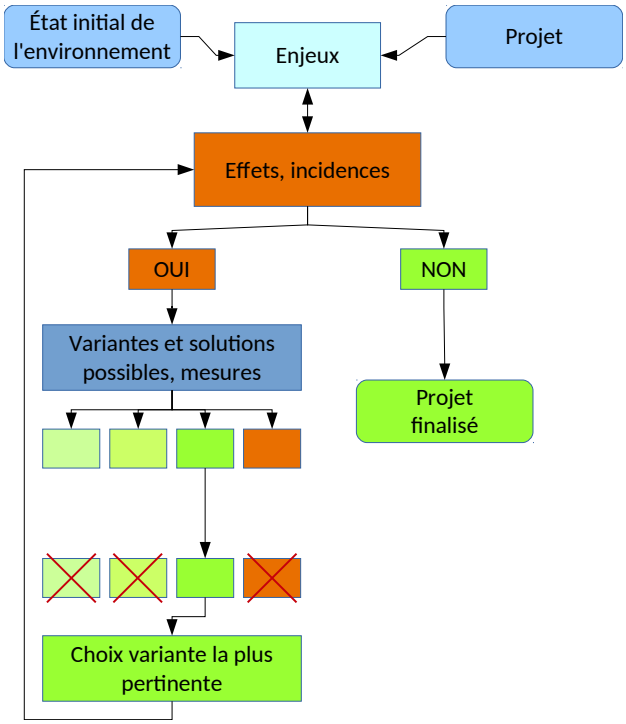
1. - au début de la procédure d'élaboration, prise de connaissance du site et des inventaires et protections – informations accessibles auprès de l'INPN, (enjeux), de plateformes de données environnementales (Sigogne), etc., permettant de caractériser les enjeux ;

2. - inventaires généraux de terrains;

3. - détermination des grands ensembles et des grandes continuités naturelles ;

4. - étude de variantes de projets, enjeux propres à chacune en matière d'environnement naturel et humain ;

5. - reconnaissance des zones de développement urbain par rapport au milieu naturel ;





6. - « évitement » des zones naturelles potentiellement sensibles, mais aussi des zones de risques, ou des espaces agricoles les plus intéressants ;

7. - choix de zones pertinentes (incidences nulles ou très faibles) ou pouvant faire l'objet de compensation ou de réduction le cas échéant – option ayant pu être exclue d'emblée à CSD, compte-tenu du projet ;

8. - inventaires complémentaires de terrain sur les sites concernés ;

9. - évaluation finale des incidences.

3. Résultats

La démarche d'évaluation s'est fondée sur un **principe d'évitement prioritaire** constituant un **préalable sans dérogation possible**. Ainsi, toute suppression ou altération d'un terrain naturel présentant un **intérêt communautaire**, d'une **zone humide**, d'un **espace protégé ou recensé** dans un inventaire environnemental a été considérée comme générant un impact négatif significatif. Il en va de même pour toute atteinte directe ou indirecte à un **corridor écologique**, à un **réservoir de biodiversité**, ou à un site qualifié **d'intérêt moyen, fort ou très fort** à l'issue des **expertises de terrain**.

De la même manière, toute urbanisation projetée sur des espaces identifiés comme présentant une **sensibilité moyenne à forte ou très forte** au regard des **paysages**, des **activités et espaces agricoles**, ou des **équilibres agro-écologiques** a été analysée comme potentiellement génératrice d'**effets défavorables notables**. Cette appréciation intègre également les incidences indirectes susceptibles de résulter de l'artificialisation des sols, notamment en matière de **ruissellement**, de **modification des écoulements** et d'**altération de la qualité** de la **ressource en eau** en aval (risque d'atteinte à des milieux protégés situés au sein des espaces à statut de la commune : Natural 2000, RNN, APB…).

Dans cette optique, non seulement le **centrage strict sur le village** (par ailleurs imposé par le S.Co.T.) était incontournable, mais également, une fois la **mobilisation de l'existant** effectuée (bâti vacant ou à restructurer), le choix de terrains disponibles priorisant des **dents creuses** ou des **extensions très limitées**, **non contraintes au regard des critères ci-dessus**, s'est imposé.

La morphologie du village et l'organisation de ses franges immédiates ont, de manière favorable, permis d'**inscrire le projet dans le respect de ces différentes contraintes**.

Les terrains mobilisables inscrits sur les cartographies présentées au cours des pages précédentes formalisent ce parti d'aménagement respectueux des grandes composantes naturelles, physiques et humaines de la commune.
Elles font également l'objet d'une analyse cartographique détaillée de leurs caractéristiques plus loin, au regard des enjeux environnementaux, paysagers, de risques, nuisances ou contraintes, agricoles, etc.

3.1. L'analyse environnementale spécifique aux différents secteurs de développement

La démarche a consisté, sur la base des investigations menées dans le cadre du diagnostic et durant la phase d'études du P.L.U., à éviter tous les secteurs présentant une sensibilité environnementale, paysagère, agricole ou en raison de risques ou nuisances ou possibilité d'atteinte à la ressource en eau.

En l'occurrence, si les abords immédiats du village apparaissent globalement **peu concernés par des enjeux environnementaux majeurs**, à la différence des périphéries communales, les **dimensions paysagères et agricoles y demeurent prégnantes**. Le maintien de la végétation au sein du tissu bâti ou en lisière de celui-ci, s'il présente un intérêt paysager évident, participe également, quoique de façon plus discrète, au maintien d'une trame écologique de proximité, support d'une **biodiversité ordinaire associée aux espaces habités**.



Pour cette raison, les quelques parcelles ciblées pour le développement de la Carte communale ne portent pas atteinte à des secteurs arborés supportant des sujets matures, ni à des secteurs susceptibles de porter atteinte aux grands espaces agricoles ou au fonctionnement des exploitations.

Le projet reste ainsi intégralement dans une démarche d'évitement.

Des investigations spécifiques ont été menées sur les terrains concernés par le développement de la commune en matière de zones humides et d'intérêt écologique (voir pièce 1d).

En complément du zonage restrictif de la carte communale, les enjeux paysagers et environnementaux autour du village ont pu être affinés de façon proportionnée aux enjeux par l'usage de l'article L111-22 et la préservation des vergers et ensembles arborés présents aux entrées principales ou abords.

3.2. Zones humides et intérêt des milieux sur les emprises urbanisables du projet – présentation synthétique de la démarche exposée dans la pièce 1d

Des investigations spécifiques concernant les zones humides et l'intérêt écologique des espaces concernés par l'urbanisation ont porté sur les deux seuls sites dépassant les 1000 m² portés au projet (seuil prévu par la loi sur l'eau pour la destruction de zones humides), à savoir :
- extrémité de la Rue Derrière Ville (1600 + 795 m²)
- second rideau au Nord de la rue du Leichat (1504 m²)

Les dents creuses mobilisables, au nombre de 4, et terrains non mobilisables présents dans l'enveloppe urbaine ont toutefois fait l'objet d'une reconnaissance sommaire de terrain afin d'en évaluer la sensibilité éventuelle. Ces investigations ont permis d'enrichir la connaissance fine de l'environnement interne du village. La synthèse figure sur les cartes d'enjeux présentées plus loin comme support de l'analyse des incidences potentielle de la carte communale sur l'environnement.

Aucun des sites urbanisables n'est concerné par la présence de zones humides ou de milieux présentant un intérêt moyen ou fort (tous sont d'intérêt très faible à modéré, tant au niveau écologique que paysager ou agricole). Ils ont soit un caractère déjà artificialisé (classification OCSGE – emprises en herbe rattachées à l'habitat), ou agricole (en herbe pâturé ou fauché).

En l'absence de végétation naturelle spontanée exprimée sur les parcelles de plus de 1000 m² expertisées, les investigations concernant les zones humides ont été menées sur la base de sondages pédologiques.



3.3. Caractérisation des sensibilités des différents sites concernés par le projet

Afin de caractériser les différentes sensibilités des espaces concernés par le projet, une analyse a été menée sur les aspects suivants sur les différents espaces ou terrains potentiellement mobilisables :

La méthode de caractérisation des sensibilités vise à objectiver, comparer et hiérarchiser les emprises susceptibles d'être mobilisées par le projet, afin de garantir la mise en œuvre effective de la séquence « Éviter – Réduire – Compenser », en privilégiant l'évitement en amont du processus d'élaboration.
Elle repose sur une analyse multicritère homogène appliquée à l'ensemble des sites étudiés, selon des indicateurs explicités ci-après et documentés en annexe.

- ***Échelle commune 0–4 (environnement, paysage, agriculture)***

Note Signification
0 Absence d'enjeu identifié ou enjeu très faible
Aucun enjeu identifié au regard des données disponibles (inventaires, cartographies réglementaires, observations de terrain), ou enjeu résiduel sans rôle fonctionnel identifiable.
1 Enjeu faible ou modéré, localisé ou peu structurant
Enjeu ponctuel, localisé, peu structurant, sans rôle fonctionnel majeur à l'échelle communale. Impact potentiel a priori limité et facilement évitable ou maîtrisable.
2 Enjeu moyen, impact potentiel maîtrisable
Enjeu réel mais non structurant à grande échelle ; fonction écologique, paysagère ou agricole identifiable mais non déterminante dans l'organisation territoriale. Sensibilité nécessitant une attention particulière.
3 Enjeu fort, structurant à l'échelle communale
Enjeu structurant à l'échelle communale (continuité écologique active, unité agricole cohérente, covisibilité patrimoniale forte, etc.). Incidence potentiellement significative en cas d'urbanisation.
4 Enjeu très fort, d'importance supra-communale ou à haute sensibilité
Enjeu majeur à l'échelle supra-communale ou à haute sensibilité (corridor écologique principal, réservoir de biodiversité, entité paysagère emblématique, terres agricoles stratégiques, etc.). Toute artificialisation est susceptible d'entraîner des incidences significatives.

La note maximale correspond soit :
- à un site réglementairement protégé,
- soit à un enjeu écologique/paysager, agricole structurant majeur

- **enjeux environnementaux** (emprises concernées et richesse en espèces et biodiversité, rôle dans le fonctionnement des continuités écologiques, présence d'espèces protégées ou menacées, milieu commun ou rare, îlots de verdure en milieu urbain…) - note de 0 à 4 ;

- **enjeux paysagers** (exposition, vis-à-vis et covisibilité, proximité d'éléments patrimoniaux remarquables…) - note de 0 à 4 ;

- **enjeux agricoles** (intérêt agronomique, présence de réciprocités, volume des emprises, unité des tènements, accessibilité et accès…) - note de 0 à 4 ;

- **contraintes techniques, physiques ou réglementaires : elles sont traitées comme un critère distinct et binaire (0 ou 5), traduisant non pas un niveau de sensibilité, mais une incompatibilité structurelle ou réglementaire avec l'urbanisation** (topographie, taille et morphologie parcellaire, accessibilité, risques et nuisances, non-imperméabilisation et zones d'infiltration potentielles,…)
> note de 5 = incompatibilité avérée ou interdiction réglementaire
> note de 0 = absence d'incompatibilité identifiée

- **présence de projets préexistants** à la carte communale (*les projets préexistants ou autorisations administratives délivrées antérieurement ne modifient pas l'analyse de sensibilité, mais sont mentionnés afin d'identifier les marges réelles d'évitement*) : parcelles faisant l'objet de projets en cours, achevés ou stratégiques pour la mise en œuvre de la carte communale (soit évitement impossible l'autorisation administrative ayant été délivrée préalablement à l'arrêt du projet, ou opération découlant directement de la mise ne œuvre du projet, que ce soit en matière de développement ou en matière de protection environnementale, ou paysagère)



Il s'agit d'un critère contextuel distinct de la sensibilité environnementale proprement dite, qui n'entre pas dans la notation de cette dernière.
Ce critère vise à identifier les situations dans lesquelles l'évitement total n'est pas matériellement possible ou dans lesquelles l'emprise concernée participe directement à la mise en œuvre d'orientations structurantes du projet communal (protection, équipement public, opération stratégique).

Il ne modifie pas l'évaluation intrinsèque des sensibilités du site, **mais permet d'éclairer la marge de manœuvre réelle en matière d'évitement**.

Note	Signification
0	Aucun projet ou enjeu stratégique identifié
1	Projet ou opération stratégique en cohérence avec le projet communal
3	Enjeu de protection ou de renaturation porté par le document d'urbanisme

Ces critères ont permis d'établir une **carte de synthèse fondée sur la somme des enjeux environnementaux, paysagers et agricoles** (notation 0 à 4) et sur la présence éventuelle de **contraintes techniques, physiques ou réglementaires** (notation binaire 0 ou 5). La note globale reflétant l'enjeu d'aménagement varie ainsi de 0 à 17 pour chaque emprise étudiée.

Trois classes sont ainsi déterminées afin de préciser le processus décisionnel applicable :

Classe A — Score faible : absence d'incidences significatives attendues : 0 à 4 – enjeu modéré isolé, sans cumul.
➡ incidences faibles à très faibles, non susceptibles d'être significatives au regard des sensibilités identifiées ; mise en œuvre de bonnes pratiques et respect de la réglementation, **sans nécessité d'une démarche ERC spécifique** au site

Classe B — Score intermédiaire : incidences objectives possibles → démarche E-R-C : 5 à 9 - enjeu fort isolé accompagné d'autres enjeux faibles/modérés, ou **deux enjeux modérés** se cumulant, ou encore situations sans contrainte rédhibitoire mais avec cumul réel.
➡ incidences objectives possibles, justifiant l'**application explicite de la séquence ERC** : recherche **d'évitement**, puis **réduction** ; compensation à envisager **en dernier ressort si incidence résiduelle significative**.

Classe C — Score élevé : évitement systématique :≥10 (10 à 17) - cumul d'enjeux forts sans contrainte, ou présence d'une contrainte 5 + enjeux non négligeables (cumul d'enjeux tel que l'urbanisation serait susceptible d'entraîner des incidences significatives non compensables)
➡ niveau de sensibilité déjà très élevé ; **l'évitement constitue la règle de décision** ; les emprises sont **exclues des choix d'urbanisation** et réservées le cas échéant à des fonctions compatibles (protection/renaturation/gestion).

***Règle à noter** : la présence d'une **contrainte rédhibitoire (score 5)** entraîne automatiquement un classement **au minimum en classe B**, et le plus souvent en **classe C** si le score total atteint ≥10.*
*La contrainte n'exprime pas une sensibilité, mais une **incompatibilité**.*

« Les seuils ont été définis de manière à distinguer : (i) les emprises à enjeux faibles sans cumul (0–4), (ii) les emprises présentant un cumul d'enjeux justifiant une démarche ERC (5–9), (iii) les emprises à cumul d'enjeux forts ou contraintes majeures impliquant l'évitement (≥10).

Cette démarche permet de démontrer que, dans le cadre de la carte communale de CHASSAGNE-SAINT-DENIS, les emprises présentant un niveau élevé de sensibilité ont été systématiquement écartées des choix d'urbanisation, prévenant ainsi tout risque d'incidences significatives au regard des enjeux identifiés.

La hiérarchisation ainsi établie a conduit à l'élaboration d'une **cartographie synthétique de la démarche de projet**, explicitant l'analyse des **variantes** et les **choix d'évitement** retenus, et traduisant la **conclusion opérationnelle du processus** d'évaluation.



L'ensemble des terrains <u>étudiés</u> comme susceptibles de participer ou non au projet, intègre les terrains initialement constructibles disponibles dans le cadre réglementaire en vigueur (RNU), c'est-à-dire les espaces libres du bâti existant, les extensions envisagées dans le cadre du projet, ainsi que l'ensemble des terrains maintenus en espace agricole ou naturel en fonction des différents enjeux ci-dessus et des besoins mis en avant. Ces espaces étudiés **totalisent une superficie de 5,23 ha**.

Ces cartographies constituent la synthèse de la démarche explicitée dans les pages qui suivent (voir Évaluation complémentaire des incidences sur l'environnement et les sites Natura 2000 – approche thématique p.65).



3.4. Enjeux et sensibilités environnementales

Pour l'ensemble des terrains étudiés dans le cadre de l'élaboration de la carte communale, a été analysé leur niveau d'intérêt environnemental. Le projet ne prévoyant aucun développement hors du village ou de ses abord directs (maintien de l'existant sur le reste du territoire communal), la cartographie est donc centrée sur ce dernier.
Chaque terrain s'est vu attribuer une note allant de 0 à 4 correspondant à sa sensibilité selon le barème suivant :

0 = intérêt environnemental très faible à nul, représenté en jaune pâle sur la carte
1 = intérêt environnemental faible ou modéré, représenté en jaune sur la carte
2 = intérêt environnemental moyen, représenté en orange sur la carte
3 = intérêt environnemental fort, représenté en rouge => aucun terrain concerné sur les espaces retenus pour le développement
4 = intérêt environnemental très fort (exceptionnel), représenté en violet sombre => aucun terrain étudié sur l'ensemble des espaces concernés par la révision du P.L.U.

Différents espaces ressortent de l'analyse par leur niveau d'intérêt ou leur emprise :
- **Un unique espace de niveau 4 (0,11 ha)** concerne le village : il s'agit d'une parcelle située côté Sud de la Rue de Leichat qui est concernée par un risque de ruissellement (exutoire naturel de ce secteur du village et contrebas). Cette contrainte le rend de facto impropre à l'urbanisation. Elle est de plus occupée par une haie pourvue d'une végétation mature qui lui donne un certain intérêt écologique au contact du village. Le cumul d'une fonction hydraulique structurante (exutoire naturel identifié), assortie d'un risque pour les biens et les personnes, et d'un linéaire végétal mature à rôle écologique local justifie un classement au niveau maximal dans le contexte du tissu villageois.

- **Les espaces de niveau 3 (0,75 ha)** sont présents au Sud du village, en second rideau de la Rue de Leichat, et au Nord-Ouest. Au Sud, dominant les citernes de la Rue de Leichat et la parcelle de niveau 4 précitée, une emprise en prairie permanente recueille les eaux de ruissellement du secteur. Il joue ainsi un rôle de filtration et de tampon naturel vis à vis des espaces du village qui lui sont contigus. Au Nord, plusieurs parcelles en marge du bourg relèvent de la zone Natura 2000. Bien qu'intrinsèquement d'un niveau d'intérêt écologique modéré, ils participent à la bonne fonctionnalité des sites Natura 2000. Du fait de cet intérêt et de ce rôle vis à vis des écoulements ou des sites Natura 2000, le niveau de sensibilité de ces terrains est considéré comme fort. il s'agit en effet d'un **enjeu structurant à l'échelle communale.**

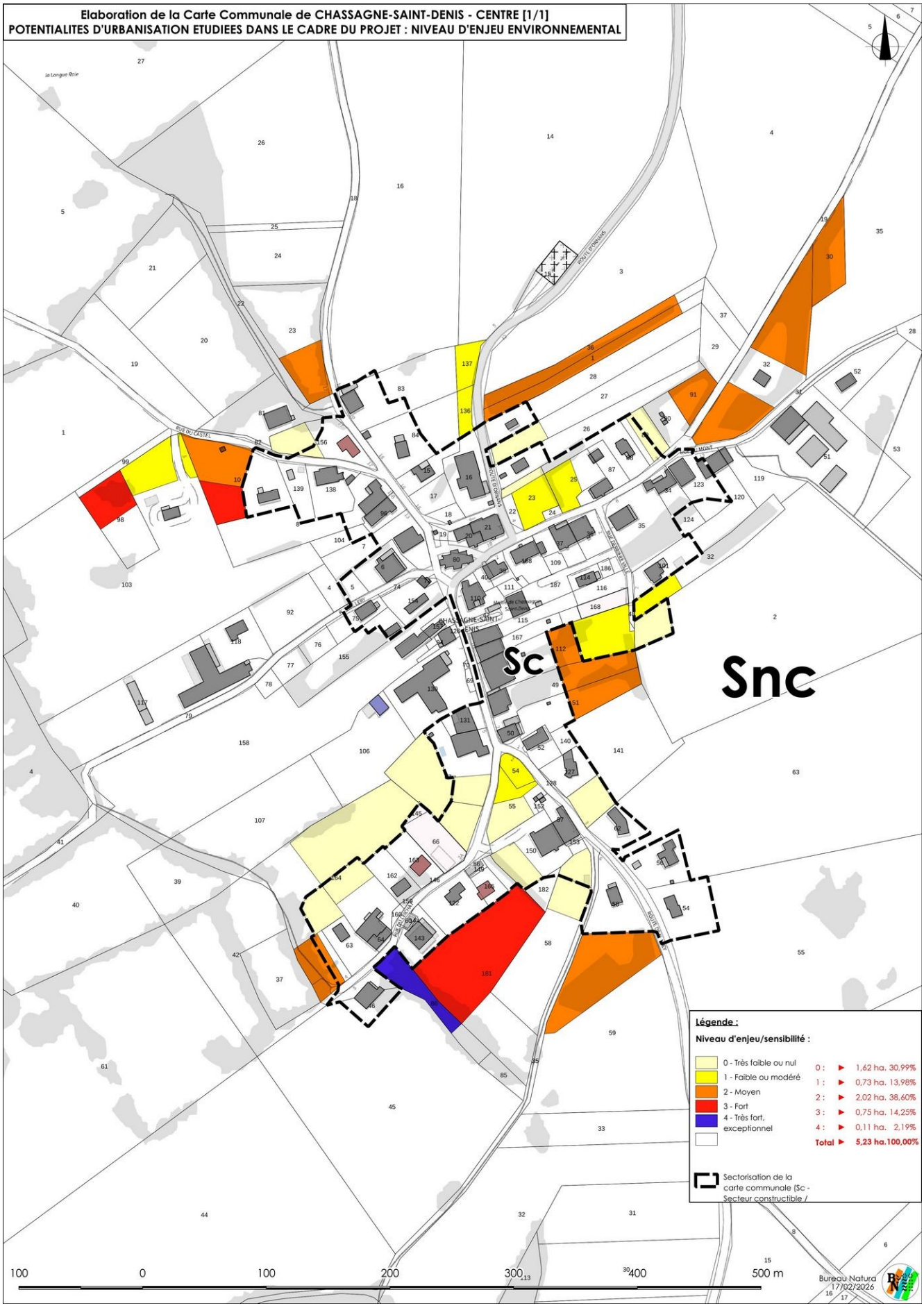
- **Les espaces de niveau 2 (2,02 ha)** sont plus présents. Il s'agit notamment de vergers, prairies arborées et espaces agricoles de grande superficie en prairie permanente, accompagnés ou non d'éléments bocagers (avec un rôle sur les eaux de surface : tampon, épuration…), ou susceptibles de perturber en cas d'urbanisation, le fonctionnement des continuités écologiques proches du village. Leur valeur écologique moyenne, mais non structurante à l'échelle communale, s'inscrit dans une biodiversité ordinaire entretenue par les usages agricoles et domestiques.

- **Les espaces de niveau 0 ou 1** : ils regroupent la quasi totalité des **dents creuses et espaces mobilisables** du village, ainsi que la plus grande partie des **terrains privés situés en second rideau** des constructions (terrains d'aisance en herbe ou non, avec présence plus on moins diffuse de sujets arbustifs ou arborescents). Ces espaces privatifs situés sur l'arrière des constructions constituent des espaces d'intérêt modéré ou faible selon la **végétation d'accompagnement**. Malgré une diversité écologique limitée, ils constituent toutefois des espaces de circulation de certaines espèces commensales des zones habitées, et contribuent à maintenir des **espaces faiblement imperméabilisés**. Ces espaces n'ont qu'une incidence minimale sur l'environnement communal, et sont (hormis ponctuellement les quelques **dents creuses identifiées, susceptibles de s'urbaniser**), **pas vocation à évoluer par rapport à leur situation actuelle** d'aisance aux habitations. Le reste est maintenu en zone agricole ou naturelle en raison d'autres enjeux ou de besoins fonciers satisfaits par ailleurs et ne sera pas non plus conduit à évoluer fortement pour les 10 à 15 années à venir. **Ils représentent respectivement 1,78 ha et 0,82 ha** des 5,23 ha de terrains étudiés en vue de déterminer les variantes susceptibles de répondre aux enjeux de développement et de protection dans le cadre de la Carte communale.

Aucun des sites retenus pour le développement n'intersecte d'emprise présentant une sensibilité environnementale supérieure au niveau 1.
Les incidences potentielles identifiées apparaissent ainsi faibles et non susceptibles d'être significatives au regard des fonctionnalités écologiques analysées.



Elaboration de la Carte Communale de CHASSAGNE-SAINT-DENIS - CENTRE [1/1]
POTENTIALITES D'URBANISATION ETUDIEES DANS LE CADRE DU PROJET : NIVEAU D'ENJEU ENVIRONNEMENTAL





3.5. Enjeux et sensibilités paysagères et patrimoniales

Pour l'ensemble des terrains étudiés dans le cadre du projet de P.L.U., a été analysé leur niveau d'intérêt paysager. Ainsi, chaque terrain s'est vu attribuer une note allant de 0 à 4 correspondant à sa sensibilité selon le barème suivant :

0 = intérêt paysager très faible à nul, représenté en jaune pâle sur la carte
1 = intérêt paysager faible ou modéré, représenté en jaune sur la carte
2 = intérêt paysager moyen, représenté en orange sur la carte
3 = intérêt paysager fort, représenté en rouge
4 = intérêt paysager très fort (exceptionnel), représenté en violet sombre

Plusieurs sites ou emprises ressortent de l'analyse par leur niveau d'intérêt ou leur emprise :

Niveau 4 – Les entrées Nord et Sud du Village. Ce classement traduit un enjeu paysager structurant à l'échelle communale, sans pour autant relever d'un dispositif de protection réglementaire spécifique.
Les entrées du village, que ce soit depuis la Route d'Ornans ou depuis la Route de Flagey présentent un véritable enjeu de protection en matière de paysage et constituent les espaces de plus forte sensibilité afin de préserver l'identité villageoise de CHASSAGNE-SAINT-DENIS. Ces espaces, outre leur rôle de "porte d'entrée" et de transition entre espaces agricoles et naturels et espaces bâtis sont également fortement exposés au regard des points de vue proches. On notera également dans ce contexte, le rôle déterminant des masses végétales qui encadrent ces deux entrées, avec un enjeu très fort. Ces masses végétales permettent en effet non seulement d'intégrer l'urbanisation du village, mais renforcent l'effet de porte d'entrée sur le village et contribuent fortement à réduire les rares éléments en dysharmonie existants.
Les entrées de niveau 4 ont été protégées au titre de l'article L111-22, de même que le verger situé Rue Derrière Ville, de niveau 3 ; à proximité de l'emprise urbanisable de ce secteur, que la protection de cette parcelle permettra d'intégrer.

Niveau 3 – Il s'agit essentiellement de points hauts de la topographie, de masses végétales, haies ou bosquets encadrant les autres abords du village hors entrées principales, ainsi que du carrefour entre la Rue de Leichat, Route de Flagey et Rue Principale, caractérisé par la présence d'une belle parcelle privative en herbe, encadrée par un ensemble de murs de pierre sèche caractéristique du plateau d'Amancey. Du fait de cette position centrale, cet ensemble prend une place particulière dans la qualité du paysage urbain du village. Ces ensembles sont fortement perçus et occupent des localisations stratégiques justifiant un intérêt fort.

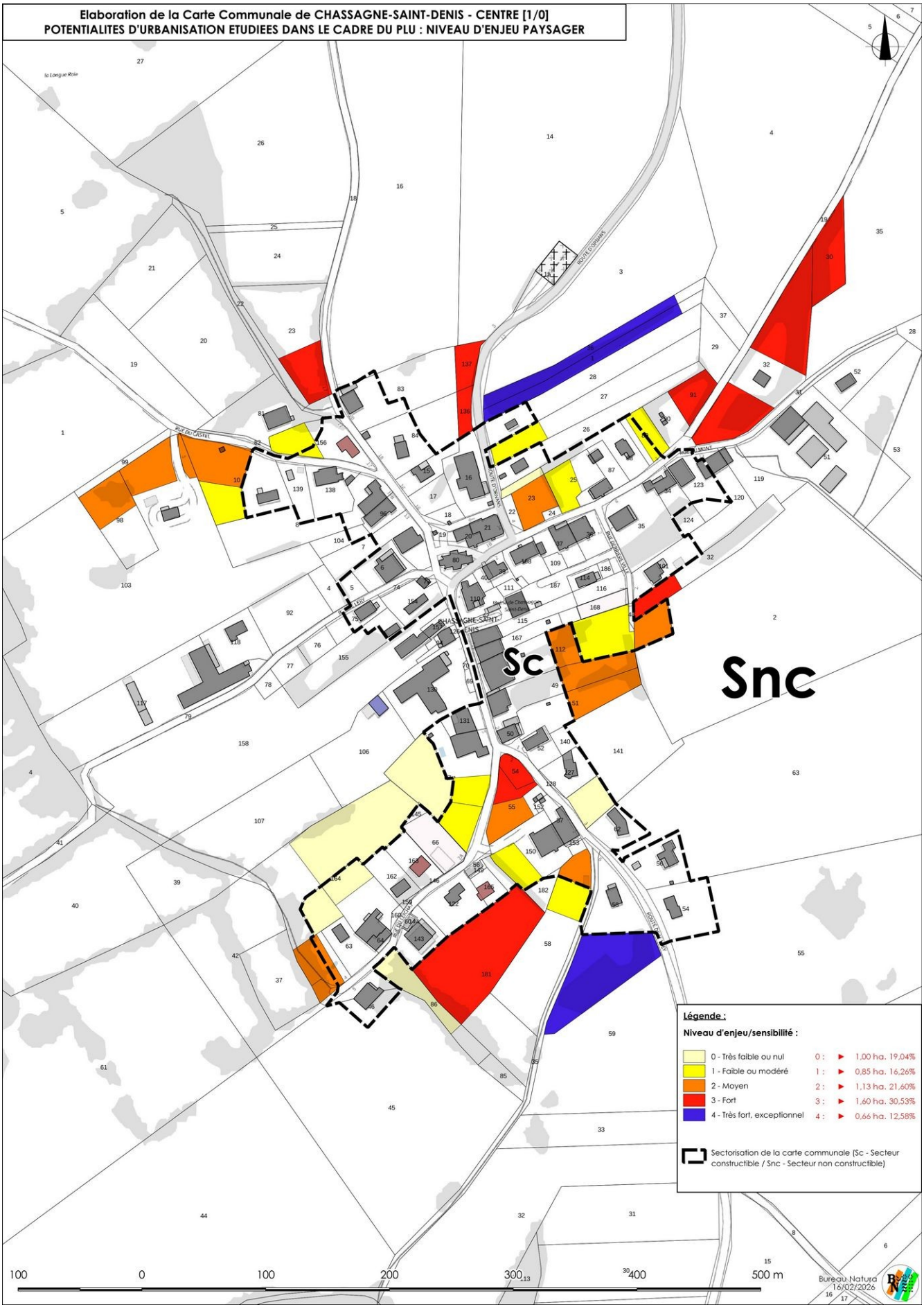
Niveau 2 – Il s'agit de parcelles privatives en dents creuses ou en second rideau de l'emprise du village, bordées ou parsemées d'une végétation essentiellement arbustive et de quelques sujets matures plus rares. Ces parcelles sont moyennement exposées lors de la traversée du village mais participent ou rythme des séquences visuelles et à l'intérêt paysager de CHASSAGNE-SAINT-DENIS. L'intérêt est considéré comme moyen, en raison de leur contribution aux séquences visuelles et à l'intégration paysagère du bâti, sans toutefois constituer des éléments structurants à l'échelle communale. Certaines de ces parcelles sont en effet des dents creuses ou petits espaces amenés à être urbanisés dans le cadre du projet, tandis que les autres se rattachent à des aisances privées en lien avec l'habitat et ne seront a priori pas amenées à évoluer dans les années à venir. En tout état de cause, elles maintiennent des espaces peu imperméabilisés dans le bâti. Les espaces en vergers, jardins arborés ou parcs privatifs situés en second rideau des habitations installées le long des rues du village contribuent par ailleurs à l'intégration du bâti et à fondre le village dans les espaces agricoles environnants.

Niveaux 1 et 0 – Sont concernés la plupart des dents creuses et espaces envisagés pour le développement futur de la commune. Ces espaces présentent une faible exposition visuelle et ne participent pas de manière structurante aux perceptions d'entrée, de centralité ou de silhouette villageoise.

Les emprises présentant un niveau 4 (entrées Nord et Sud) ainsi que les ensembles de niveau 3 identifiés comme structurants sont exclus des hypothèses d'urbanisation. Les secteurs retenus pour le développement relèvent majoritairement des niveaux 0 et 1, garantissant une insertion en continuité du tissu existant sans altération des perceptions majeures du village.



Elaboration de la Carte Communale de CHASSAGNE-SAINT-DENIS - CENTRE [1/0]
POTENTIALITES D'URBANISATION ETUDIEES DANS LE CADRE DU PLU : NIVEAU D'ENJEU PAYSAGER





3.6. Enjeux et sensibilités agricoles

Pour l'ensemble des terrains étudiés dans le cadre du projet de P.L.U., a été analysé leur niveau d'intérêt agricole. Ainsi, chaque terrain s'est vu attribuer une note allant de 0 à 4 correspondant à sa sensibilité selon le barème suivant :

0 = intérêt agricole très faible à nul, représenté en jaune pâle sur la carte
1 = intérêt agricole faible ou modéré, représenté en jaune sur la carte
2 = intérêt agricole moyen, représenté en orange sur la carte
3 = intérêt agricole fort, représenté en rouge
4 = intérêt agricole très fort (exceptionnel), représenté en violet sombre

Plusieurs sites ou emprises ressortent de l'analyse par leur niveau d'intérêt ou leur emprise :

- Les sites **d'intérêt très fort ou fort (niveaux 4 et 3)** concernent majoritairement les espaces situés dans l'environnement immédiat d'exploitations agricoles générant des périmètres de réciprocité. Ces espaces situés dans l'environnement immédiat du village ont été reclassés en secteur non constructible lorsque cela était possible, pour permettre la pérennité des activités concernées. Au sein du tissu déjà urbanisé, l'instauration d'un secteur spécifique non constructible n'était pas juridiquement mobilisable dans le cadre d'une carte communale ; toutefois, les périmètres de réciprocité agricole existants s'imposent réglementairement et rendent ces emprises inconstructibles en l'état du droit. Sont également concernés en raison de leur importante superficie et de leur pleine fonctionnalité agricole les tènements plus vastes qui encadrent le village.
Grâce à la démarche engagée auprès de l'exploitation concernée dans le village, la réduction partielle d'un périmètre de réciprocité a pu être engagée. Cette adaptation concertée a permis de mobiliser deux dents creuses internes, évitant ainsi un report de consommation foncière sur les tènements périphériques structurants, en limitant la fragmentation d'unités agricoles cohérentes.

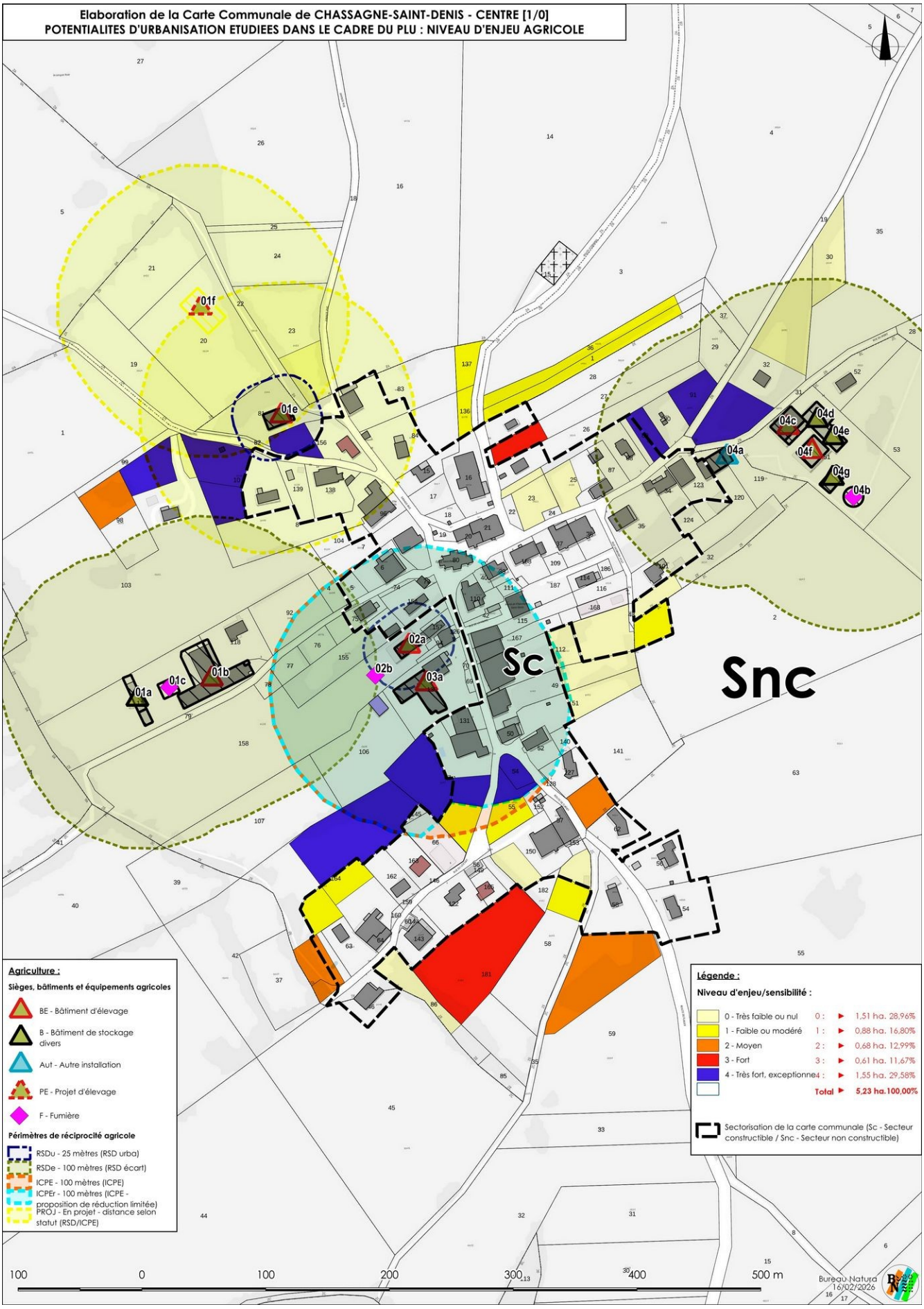
- Les espaces **d'intérêt moyen (niveau 2)** portent également sur de grands tènements agricoles fonctionnels ou bien des parcelles donnant accès à des tènements plus importants, dont le maintien doit être pérennisé. L'ensemble de ces espaces sont maintenus en secteur non constructible à l'exception d'une unique dent creuse dont l'urbanisation n'est envisageable qu'en raison d'une solution d'accès alternative – son urbanisation ne remettra ainsi pas en cause la fonctionnalité agricole du tènement présent en second rideau.

- Sont également identifiées plusieurs emprises **d'intérêt très faible, faible ou modéré (niveaux 0 ou 1)**. L'analyse ne s'est pas limitée à l'usage actuel des parcelles (exploité/non exploité) mais a intégré leur rôle éventuel dans la cohérence et l'accessibilité des tènements agricoles attenants.
Sont dans cette situation **la totalité des parcelles urbanisables** en dent creuse ou en extension (aucune n'est exploitée à l'exception des 795 m² situés à l'extrémité de la Rue Derrière ville, mais sa très faible emprise et sa localisation ne portent pas atteinte à la fonctionnalité du tènement à laquelle l'emprise se rattache).

Le projet privilégie ainsi la mobilisation d'espaces déjà insérés dans l'enveloppe bâtie, limitant strictement la consommation d'espaces agricoles fonctionnels et s'inscrivant dans l'objectif de réduction de l'artificialisation des sols.



Elaboration de la Carte Communale de CHASSAGNE-SAINT-DENIS - CENTRE [1/0]
POTENTIALITES D'URBANISATION ETUDIEES DANS LE CADRE DU PLU : NIVEAU D'ENJEU AGRICOLE





3.7. Emprises soumises à des contraintes rédhibitoires ou significatives, non évitables

Pour l'ensemble des terrains étudiés dans le cadre du projet de P.L.U., a été analysée l'existence de contraintes susceptibles de remettre en cause de façon directe le caractère urbanisable. Ainsi, chaque terrain s'est vu attribuer une note binaire de 0 ou 5 correspondant à l'absence (0) ou à la présence (5) de contraintes, **traduisant non pas un niveau de sensibilité, mais une incompatibilité structurelle ou réglementaire avec l'urbanisation** (topographie, taille et morphologie parcellaire, accessibilité, risques et nuisances, non-imperméabilisation et zones d'infiltration potentielles,...), selon la règle suivante :

> note de 5 = incompatibilité avérée ou interdiction réglementaire, représentée en rouge sur la carte
> note de 0 = absence d'incompatibilité identifiée, représentée en vert sur la carte

Il s'agit de contraintes significatives ou rédhibitoires remettant en cause quasiment toute possibilité de mobiliser ces terrains pour des projets de développement ou de construction.
Ces contraintes sont de nature à compromettre de manière substantielle la faisabilité d'une urbanisation ou à la rendre juridiquement ou techniquement incompatible en l'état des connaissances et réglementations. Compte-tenu du caractère incontournable de ces contraintes, **une note pondérée à 5 est d'emblée attribuée dès lors qu'une emprise donnée est concernée**.

Ces contraintes sont de différentes natures et sont complémentaires de l'examen des enjeux agricoles, environnementaux ou paysagers exprimés plus haut (une forte sensibilité paysagère, agricole ou environnementale constituent des enjeux spécifiques – disjoints de la présente analyse – à l'exception des réciprocités agricoles réglementaires). Sont considérées les contraintes techniques, physiques ou réglementaires suivantes, rattachées à un espace donné (cadre général non nécessairement applicable à la commune : il n'existe par exemple pas de conduites de gaz, c'est un cas illustratif) :

- contraintes de topographie : forte pente, cuvette, escarpement…
- contraintes de taille et morphologie parcellaire : parcelle ou partie de parcelle à détacher d'un ensemble plus important déjà urbanisé, de forme (triangle, lanière, etc.) ou de taille trop restreinte pour permettre un changement de l'usage actuel ou un projet nouveau ;
- contraintes d'accessibilité et de desserte par les réseaux : présence d'un accès à conserver à une autre partie de la parcelle ou à une autre parcelle, absence de possibilité de réaliser un accès (enclavement) ;
- contraintes d'usage (non matérialisée au cadastre) : présence d'un dispositif particulier à conserver (dispositif d'assainissement ou d'infiltration par exemple), espace fonctionnel d'une activité, stationnement public ou privé, espace vert ou espace public à conserver…
- contraintes de risques et nuisances : ruissellements, inondations, mouvements de terrain, abords d'une activité nuisante ou dangereuse, bruit lié aux activités ou infrastructures, zones de dangers de conduites de transport de matières dangereuses, réciprocité agricole...
- contraintes de non-imperméabilisation : espace de ruissellement et d'infiltration naturel, à conserver ou renforcer
- contraintes liées à une réglementation supracommunale : ciblage du S.Co.T. comme emprise, site ou hameau à ne pas développer, TVB du SCOT…
- - ...

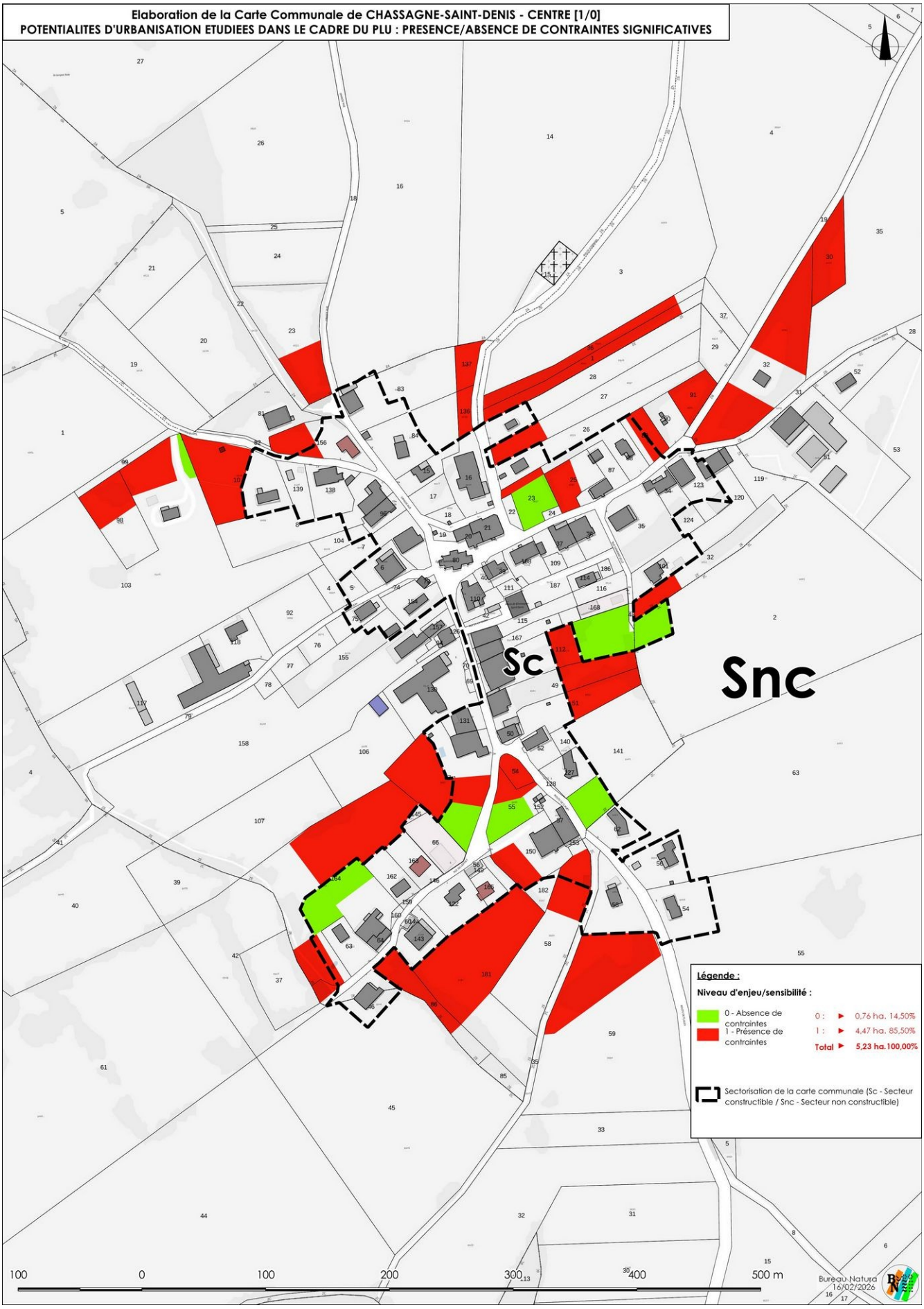
Plusieurs sites ou emprises ressortent d'emblée de l'analyse par l'existence de contraintes :

- les espaces soumis aux réciprocités agricoles (les périmètres de réciprocité agricole constituent une contrainte réglementaire opposable qui s'impose indépendamment du classement retenu par la carte communale),
- les espaces inondables ou de ruissellement diffus et d'alimentation des réserves du village, lorsque ces espaces présentent une fonction identifiée d'exutoire ou de régulation hydraulique,
- les entrées arborées du village, très sensibles d'un point de vue paysager, et protégées par la commune au titre de l'article L111-22 du Code de l'urbanisme,
- les espaces privatifs situés en second rideau des constructions existantes, non accessibles depuis les voies du village.

Sur les 5,23 ha étudiés, 4,47 ha présentent au moins une contrainte significative ou rédhibitoire, réduisant considérablement les marges d'urbanisation théoriques.



Elaboration de la Carte Communale de CHASSAGNE-SAINT-DENIS - CENTRE [1/0]
POTENTIALITES D'URBANISATION ETUDIEES DANS LE CADRE DU PLU : PRESENCE/ABSENCE DE CONTRAINTES SIGNIFICATIVES





3.8. Projets engagés préexistants et sites stratégiques pour le développement ou la protection des composantes du territoire

Pour l'ensemble des terrains étudiés dans le cadre du projet de Carte communale, a été prise en compte l'existence de projets engagés avant ou pendant les études d'élaboration, ces projets spécifiques étant susceptibles d'affecter le calibrage du dossier en cours.
Il s'agit là d'un critère contextuel distinct de la sensibilité environnementale proprement dite, qui n'entre pas dans la notation de cette dernière, et qui vise à identifier les situations dans lesquelles l'évitement total pourrait ne pas être matériellement possible, ou de situations dans lesquelles l'emprise concernée participe directement à la mise en œuvre d'orientations structurantes du projet communal (protection, équipement public, opération stratégique).

Chaque terrain étudié a fait l'objet d'un repérage au regard de l'existence éventuelle d'un projet ou d'un enjeu stratégique, distinct de l'évaluation des sensibilités intrinsèques.
Une notation spécifique, allant de 0 à 3, a ainsi été attribuée selon la règle suivante :

En l'absence de tout projet ou orientation stratégique identifiée, l'emprise est notée 0.
Dans les autres cas, les situations relèvent de trois catégories distinctes :
1 – Projet préexistant engagé :
Emprise concernée par un projet ou une autorisation administrative antérieure à l'élaboration de la carte communale. Le document d'urbanisme ne peut qu'en constater l'existence, sans pouvoir remettre en cause son principe dans le cadre de son champ d'application.
2 – Espace stratégique de développement :
Emprise identifiée comme nécessaire à la mise en œuvre des orientations structurantes du projet communal (accueil résidentiel, équipements publics, services, opérations d'aménagement), après analyse des alternatives crédibles et au regard de l'ensemble des enjeux environnementaux, paysagers et agricoles.
3 – Espace stratégique de protection :
Emprise présentant un enjeu majeur de protection dans le cadre du projet communal (paysage, patrimoine, biodiversité, risques, infiltration des eaux, espaces publics structurants…), dont la préservation constitue un objectif explicite du document d'urbanisme.

La représentation cartographique est la suivante :
0 : absence de projet ou d'enjeu stratégique – vert
1 : projet engagé antérieurement – rouge
2 : espace stratégique de développement – jaune
3 : espace stratégique à protéger – bleu

Aucun site n'est concerné par un projet de développement engagé antérieurement à l'élaboration de la carte communale.
En revanche, plusieurs emprises sont identifiées comme stratégiques **au titre de la protection des composantes paysagères et environnementales** du territoire.

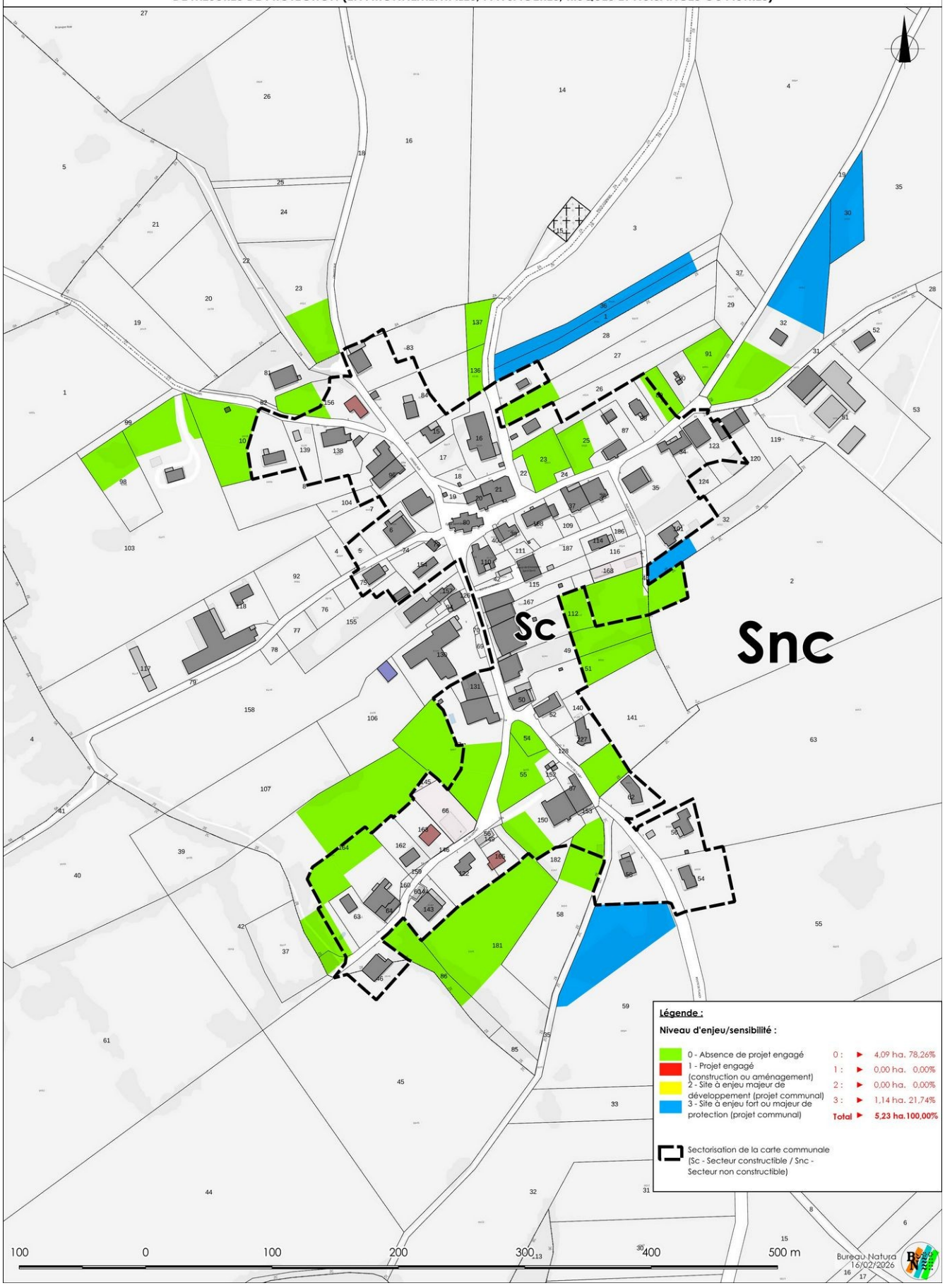
Se distinguent dans ce cadre les **sites identifiés comme stratégiques au titre de la protection écologique et paysagère**. Ils correspondent aux masses végétales faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L111-22 du Code de l'urbanisme, mise en œuvre parallèlement à l'élaboration de la carte communale.
Ces espaces contribuent de manière déterminante à la qualité paysagère du village, à son verdissement, à l'intégration du bâti dans son environnement agricole et naturel, ainsi qu'à la régulation microclimatique (limitation des îlots de chaleur et maintien de surfaces faiblement imperméabilisées).
La mise en place de ces protections traduit la volonté explicite de préserver les éléments structurants du paysage communal et d'inscrire durablement cette préservation dans le cadre réglementaire applicable au territoire.

Ce critère contextuel n'intervient pas dans la hiérarchisation des sensibilités mais permet d'apprécier la marge de manœuvre effective en matière d'évitement ou de protection.

Note : les emprises en vert concernent les emprises sans enjeux ni projets particuliers dans ce dispositif.



Elaboration de la Carte Communale de CHASSAGNE-SAINT-DENIS - CENTRE [1/0]
POTENTIALITES D'URBANISATION ETUDIEES DANS LE CADRE DU PLU : PRESENCE/ABSENCE DE PROJETS STRATEGIQUES OU ENGAGES EN COURS ET MISE EN OEUVRE DE MESURES DE PROTECTION (ENVIRONNEMENTALES, PAYSAGERES, RISQUES ET NUISANCES OU AUTRES)





3.9. Synthèse et enjeux cumulés, démarche E-R-C et recherche de variantes ou d'alternatives

A. Synthèse des enjeux

Les différents enjeux précédemment exposés permettent de dégager une synthèse basée sur l**es enjeux environnementaux, paysagers, agricoles, et sur la présence de contraintes significatives ou excluant l'aménagement**.

Ces critères ont permis d'établir une **carte de synthèse fondée sur la somme des enjeux environnementaux, paysagers et agricoles** (notation 0 à 4) et sur la présence éventuelle de **contraintes techniques, physiques ou réglementaires** (notation binaire 0 ou 5). La note globale reflétant l'enjeu d'aménagement varie ainsi de 0 à 17 pour chaque emprise étudiée.

Trois classes sont ainsi définies, déterminant le cadre décisionnel applicable à chaque emprise :

- **Classe A – Score 0 à 4 : enjeux faibles sans cumul significatif**
  Incidences faibles à très faibles, non susceptibles d'être significatives. Urbanisation possible sous réserve du respect de la réglementation et des bonnes pratiques, sans mise en œuvre spécifique de la séquence ERC.
- **Classe B – Score 5 à 9 : cumul d'enjeux nécessitant une vigilance particulière**
  Incidences objectives possibles. Application explicite de la séquence Éviter–Réduire–Compenser, avec recherche prioritaire d'évitement et, le cas échéant, mise en œuvre de mesures adaptées.
- **Classe C – Score ≥ 10 : cumul d'enjeux forts ou contrainte majeure**
  Niveau de sensibilité élevé rendant l'urbanisation susceptible d'entraîner des incidences significatives. L'évitement constitue la règle ; les emprises sont exclues des choix d'urbanisation.

  Rappel méthodologique :
  La présence d'une contrainte notée 5 entraîne a minima un classement en classe B, et le plus souvent en classe C si le score total atteint 10 ou plus. La contrainte traduit une incompatibilité, et non un simple niveau de sensibilité.

Ces valeurs synthétiques d'enjeux ont permis de mettre en œuvre la démarche E-R-C de la Carte communale, **avec un évitement systématique de tout site à enjeux moyens ou forts.**

La cartographie de ces enjeux cumulés est présentée ci-après en pages 61 et suivantes.

Les scores les plus élevés se concentrent aux entrées du village et en périphérie du tissu urbanisé, à l'interface avec les espaces agricoles. Au sein du tissu bâti, les **niveaux intermédiaires** correspondent principalement aux **périmètres de réciprocité agricole** ou à des **parcelles privées non mobilisables** en raison de **contraintes foncières** ou d'accessibilité.

L'analyse met en évidence qu'aucune emprise effectivement mobilisable pour le développement communal ne relève d'un score supérieur à 3.
Les scores intermédiaires observés au sein du tissu urbanisé correspondent à des **situations contraintes** (réciprocités agricoles, impossibilité de division parcellaire, contraintes d'accès ou de morphologie) ne constituant pas des gisements fonciers mobilisables.
Les enjeux cumulés atteignent également un niveau plus élevé sur la périphérie des zones habitées, à l'interface avec les espaces agricoles, où on relève un cumul des enjeux environnementaux, agricoles et paysagers.

La cartographie de ces enjeux cumulés permet une lecture synthétique des mesures E-R-C à potentiellement mettre en œuvre pour chaque secteur étudié.
Elle constitue ainsi le support objectif de comparaison des variantes étudiées et justifie les choix retenus au regard de la séquence Éviter–Réduire–Compenser.



Elaboration de la Carte Communale de CHASSAGNE-SAINT-DENIS - CENTRE [1/0]
POTENTIALITES D'URBANISATION ETUDIEES DANS LE CADRE DU PLU : ENJEUX CUMULES
(ENVIRONNEMENT+PAYSAGE+AGRICULTURE+CONTRAINTE SIGNIFICATIVE)

Sc

Snc

Légende :

Niveau d'enjeu/sensibilité :

0	Classe A : 0 à 4 – enjeu modéré isolé ou cumulé limité / démarche E-R-C non nécessaire	0 :	0,00 ha.	0,00%
1		1 :	0,15 ha.	2,87%
2		2 :	0,33 ha.	6,27%
3		3 :	0,28 ha.	5,37%
4	Classe B : 5 à 9 – enjeu fort isolé accompagné d'enjeux limités ou cumul d'enjeux moyens / effets maîtrisables avec démarche E-R-C	4 :	0,00 ha.	0,00%
5		5 :	0,02 ha.	0,48%
6		6 :	0,08 ha.	1,49%
7		7 :	0,21 ha.	4,09%
8		8 :	0,00 ha.	0,00%
9		9 :	1,15 ha.	22,01%
10	Classe C : 10 à 17 – enjeux forts ou très forts, avec contraintes majeures et effets cumulés / non maîtrisables - évitement systématique	10 :	0,86 ha.	16,44%
11		11 :	0,11 ha.	2,17%
12		12 :	0,53 ha.	10,21%
13 à 17		13-17 :	1,50 ha.	28,61%
		Total	**5,23 ha.**	**100,00%**

Sectorisation de la carte communale (Sc - Secteur constructible / Snc - Secteur non constructible)

100 0 100 200 300 400 500 m

Bureau Natura 17/02/2026



B. Démarche E-R-C, mesures d'évitement et variantes retenues

La cartographie des mesures d'évitement (page 63 ci-après) découle de celle des enjeux cumulés, des contraintes observées, et des orientations stratégiques du projet.

En superposition avec le projet de zonage porté par la commune, figurent ainsi :
- les terrains protégés ou non constituants (réglementairement ou physiquement non mobilisables) du projet de carte communale (en rouge) ;
- les terrains non directement mobilisables ou sans enjeux (déjà artificialisés ou utilisés – dents creuses non densifiables, espaces fonctionnels "libres" mais sans capacité d'évolution), en bleu-gris ;
- les terrains mobilisables retenus dans le cadre du projet à l'issue de l'analyse des variantes d'aménagement possibles (en vert).

Terrains déclassés ou requalifiés (évitement) :
Tous les terrains extérieurs à l'enveloppe urbaine, soumis à des niveaux d'enjeux élevés, ou sans enjeux notables mais excédentaires par rapport aux besoins sont concernés par ces reclassements ou requalifications en vue d'établir des mesures de protection en faveur du paysage, de l'environnement et de la biodiversité, de la lutte contre les risques et nuisances ou encore de l'adaptation au changement climatique, zones d'infiltration des eaux, etc., et plus généralement de la préservation des espaces naturels ou agricoles. Sont également concernés les espaces internes du village soumis à réciprocité agricole, non susceptibles de donner lieu à des constructions au regard des contraintes réglementaires existantes.

Ces mesures d'évitement concernent 4,26 ha parmi les 5,23 ha examinés dans le cadre du projet.

Terrains non directement mobilisables ou sans enjeux :
Il s'agit de la pérennisation d'emprises qui sont déjà urbanisées, en cours d'urbanisation (non concerné), ou affectées à un usage spécifique (espaces publics, espaces urbanisés ordinaires, aisances d'accompagnement de l'habitat supportant des usages fonctionnels tels qu'accès, annexes ou stationnement, plateformes agricoles ou d'entreprises…), sur lesquelles le projet est sans effet, et qui du fait de leur statut ordinaire ne justifient pas la mise en place de mesures de protection particulières. Ces emprises ne peuvent faire l'objet d'aucun arbitrage particulier dans le cadre de l'élaboration de la carte communale.

Sont concernées :
- des aisances rattachées à des habitations, permettant l'accès ou le stationnement en façade de voirie, supportant des annexes ou aménagements privatifs sans superstructure. Ces aisances ont fait l'objet d'un examen spécifique et ont été identifiées comme non densifiables, en raison de leurs caractéristiques propres et de leur intégration foncière aux unités d'habitation existantes.

Terrains mobilisables retenus dans le cadre du projet :
Il s'agit des terrains retenus par le projet à la suite de l'analyse des différents enjeux, pris individuellement ou cumulés.
Ces espaces totalisent 0,74 ha en tout et concernent les principales **dents creuses du village et les deux petits sites d'extension d'habitat à l'Est (extrémité de la Rue Derrière Ville) et à l'Ouest (second rideau de la Rue du Leichat)**.

La **confrontation du zonage projeté avec les données OCSGE 2023 actualisées** par le Bureau Natura en 2025, confirme que le projet privilégie strictement les espaces **déjà artificialisés ou inclus dans l'enveloppe bâtie** existante, limitant toute **consommation d'espaces agricoles ou naturels en extension excessive**.

Au regard des analyses conduites et des mesures d'évitement retenues, la Carte communale n'est pas susceptible d'entraîner d'incidences significatives sur l'environnement naturel et humain du territoire communal. A contrario, le projet a permis d'inclure la protection active (usage des protections du L111-22) des différentes composantes du territoire communal, et répond aux enjeux de ce dernier (environnement, biodiversité, zones humides, paysage, patrimoine, adaptation au changement climatique, besoins en logements, équipements et services, activités agricoles ou économiques, etc.).



Elaboration de la Carte Communale de CHASSAGNE-SAINT-DENIS - CENTRE [1/0]
POTENTIALITES D'URBANISATION ETUDIEES DANS LE CADRE DU PLU : ARBITRAGES ET MESURES D'EVITEMENT

Sc

Snc

Légende :

Niveau d'enjeu/sensibilité :

0 - Potentiel mobilisable porté au projet	0 : ►	0,74 ha.	14,07%
1 - Mesures d'évitement (terrains déclassés du secteur constructible ou exclus ou maintenus Snc après arbitrages)	1 : ►	4,26 ha.	81,47%
2 - Autres terrains non mobilisables, sans enjeux ou potentialités (déjà artificialisés ou utilisés, non densifiables)	2 : ►	0,23 ha.	4,46%
	Total ►	**5,23 ha.**	**100,00%**

Sectorisation de la carte communale (Sc - Secteur constructible / Snc - Secteur non constructible)

100 0 100 200 300 400 500 m

Bureau Natura 17/02/2026



Elaboration de la Carte Communale de CHASSAGNE-SAINT-DENIS - CENTRE [1/1]
SUPERPOSITION DU ZONAGE DU PLU AVEC LES EMPRISES BATIES ET ARTIFICIALISEES (OCCUPATION DU SOL A GRANDE ECHELLE)
Source : OCSGE 2023 + mises à jour terrain Bureau Natura 2025



B. Évaluation complémentaire des incidences sur l'environnement et les sites Natura 2000 – approche thématique

L'analyse multicritère des sensibilités environnementales, paysagères et agricoles, complétée par l'identification des contraintes significatives, a permis d'établir une hiérarchisation objective des emprises étudiées et de fonder les arbitrages retenus dans le cadre de la Carte communale.

Sur les 5,23 ha examinés, 4,26 ha ont fait l'objet de mesures d'évitement ou de reclassement en secteur non constructible, en raison de leur niveau d'enjeux, de contraintes réglementaires ou de leur absence de nécessité au regard des besoins identifiés. Les emprises retenues pour le développement communal représentent 0,74 ha et correspondent exclusivement à des terrains internes à l'enveloppe bâtie ou en continuité immédiate, présentant des sensibilités faibles et ne constituant pas des espaces agricoles, paysagers ou environnementaux structurants.

La confrontation du zonage projeté avec les données OCSGE 2023, actualisées par reconnaissance de terrain, confirme que le projet privilégie les espaces déjà artificialisés ou inclus dans le tissu urbanisé existant, limitant strictement la consommation d'espaces agricoles et naturels.

Au regard des analyses conduites et des mesures d'évitement mises en œuvre, la Carte communale n'est pas susceptible d'entraîner d'incidences significatives sur l'environnement naturel et humain du territoire communal. Elle intègre, en parallèle, des mesures de protection actives (notamment au titre de l'article L111-22 du Code de l'urbanisme), traduisant une démarche cohérente de préservation des composantes structurantes du territoire et d'adaptation aux enjeux environnementaux contemporains.

La hiérarchisation multicritère des emprises étudiées, complétée par l'identification des contraintes significatives, a permis de mettre en œuvre une démarche ERC prioritairement fondée sur l'évitement. Le potentiel d'évolution a ainsi été strictement circonscrit à des emprises de faible sensibilité, internes à l'enveloppe bâtie ou en continuité immédiate, tandis que les secteurs présentant des enjeux ou contraintes ont été écartés des choix d'urbanisation ou maintenus en secteur non constructible.

Dans ce contexte, l'évaluation complémentaire ci-après vise à analyser, **thème par thème**, les incidences susceptibles de découler de la mise en œuvre de la Carte communale et à vérifier l'absence d'incidences significatives, notamment au regard des sites Natura 2000 et des fonctionnalités écologiques et hydrologiques identifiées à l'échelle communale.

1. La délimitation du zonage, la consommation d'espaces et les perspectives du P.L.U.

La délimitation du secteur constructible constitue le premier levier d'incidence d'un document d'urbanisme, en particulier lorsqu'elle ouvre de nouveaux secteurs à l'urbanisation. À l'inverse, un zonage resserré et cohérent permet de préserver les espaces agricoles et naturels, d'éviter les secteurs exposés aux risques, et de protéger les composantes paysagères et écologiques structurantes.

Dans le cas de CHASSAGNE-SAINT-DENIS, le projet repose sur un principe de **sobriété foncière** : la quasi-totalité des emprises étudiées a été écartée des choix d'urbanisation (mesures d'évitement et reclassements), et le développement est limité à des **dents creuses** et à des emprises de faible sensibilité, insérées dans le tissu villageois ou en continuité immédiate. Les terrains concernés par des enjeux ou contraintes (réciprocités agricoles, ruissellement/infiltration, entrées de village et masses végétales structurantes, grands tènements agricoles fonctionnels) ont été exclus des hypothèses d'urbanisation et maintenus en secteur non constructible.

Les arbitrages opérés dans le cadre de la présente Carte communale ont été explicités au chapitre précédent. Ils reposent sur la priorité donnée au comblement et à la densification des dents creuses, ainsi que sur deux extensions limitées et de faible sensibilité situées à l'extrémité de la Rue Derrière Ville et en second rideau de la Rue de Leichat.



Les incidences potentielles associées aux secteurs retenus relèvent principalement :

- de la suppression ponctuelle de végétation ordinaire et d'habitats banals de proximité ;
- de la production d'eaux usées domestiques et de la consommation d'eau potable liées à l'accueil de population ;
- d'une imperméabilisation partielle et de modifications localisées des écoulements de surface ;
- d'évolutions limitées des perceptions paysagères à l'échelle du village ;
- d'une augmentation très modérée des déplacements, concentrés sur le réseau viaire existant.

Au regard de la localisation des emprises retenues (enveloppe bâtie/continuité immédiate) et de leur faible sensibilité intrinsèque, ces incidences demeurent **localisées** et **maîtrisables**, sous réserve du respect des règles d'urbanisme et des dispositions techniques applicables.

Le zonage retenu présente une cohérence spatiale et fonctionnelle à l'échelle communale. Il assure un équilibre entre les emprises urbaines maintenues ou autorisées à évoluer et les secteurs protégés, tout en intégrant l'ensemble des enjeux et contraintes identifiés (environnementaux, agricoles, paysagers, hydrauliques et réglementaires). Cette organisation traduit une recherche d'économie d'espace et de maîtrise du développement.

Un effort particulier a été engagé en matière de limitation de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF). Sur les 0,74 ha susceptibles d'être mobilisés à l'horizon des quinze prochaines années, les ENAF représentent environ 0,40 ha, dont 0,23 ha seulement en extension de l'enveloppe bâtie existante. Le développement projeté repose ainsi majoritairement sur la mobilisation d'emprises internes ou déjà partiellement artificialisées.

Ces évolutions s'inscrivent en compatibilité avec les orientations du S.Co.T. Loue-Lison, notamment en matière de sobriété foncière et de recentrage du développement sur les centralités existantes à l'échelle du secteur de la Haute-Loue.

Enfin, les secteurs retenus pour l'urbanisation sont situés à proximité immédiate des réseaux et des équipements existants. Les futures implantations seront desservies par des dispositifs d'assainissement collectif ou non collectif de capacités suffisantes ou conforme au S.P.A.N.C., compétence de la CCLL, garantissant l'absence de rejets non maîtrisés et limitant tout risque d'incidence aval sur les milieux aquatiques.



2. La limitation de l'imperméabilisation des sols

L'imperméabilisation constitue un enjeu majeur à l'échelle des bourgs, tant en matière de ruissellement que d'adaptation au changement climatique. Le projet communal a intégré cet enjeu à double titre :
(i) par l'évitement des secteurs jouant un rôle hydraulique identifié (zones d'accumulation/exutoire, secteurs d'infiltration et de régulation) ;
(ii) par la recherche d'une gestion des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle des opérations, favorisant l'infiltration et limitant les apports aval.

Les emprises retenues, de surface limitée, ne sont pas localisées sur les secteurs identifiés comme les plus sensibles au ruissellement. Les dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales (infiltration, limitation des surfaces imperméabilisées, matériaux drainants pour le stationnement lorsque pertinent, maintien d'espaces non imperméabilisés) contribuent à viser une neutralité hydrologique des aménagements et à éviter la création d'incidences aval sur les milieux sensibles.

3. La protection des paysages et du patrimoine

La protection des entrées de village, des masses végétales structurantes et de certains ensembles paysagers et patrimoniaux constitue un axe fort de la démarche. Les secteurs à forte sensibilité paysagère identifiés lors de l'analyse ont été écartés des choix d'urbanisation. Par ailleurs, des protections actives ont été mobilisées (notamment au titre de l'article L111-22) afin de préserver les éléments végétaux structurants participant à l'identité du village, à son intégration dans le paysage agricole environnant et à la qualité du cadre de vie.

Les incidences paysagères des emprises retenues restent limitées, dès lors qu'elles concernent principalement des dents creuses ou des secteurs en continuité immédiate du bâti, sans effet notable sur la silhouette villageoise, les entrées principales et les cônes de perception majeurs identifiés.

4. La protection des milieux naturels, des habitats ou espèces remarquables et des milieux humides

Le territoire communal présente des enjeux écologiques importants à l'échelle des grands ensembles agricoles, bocagers, humides et boisés périphériques, tandis que le village – support du projet – est globalement moins concerné par les réservoirs majeurs de biodiversité identifiés. L'élaboration de la Carte communale a permis de préserver les secteurs à sensibilité environnementale élevée et d'éviter toute urbanisation sur des emprises susceptibles de jouer un rôle structurant pour la trame verte et bleue à l'échelle communale ou intercommunale.

Les emprises retenues relèvent essentiellement d'habitats ordinaires de proximité (espaces enherbés, jardins, friches ou prairies communes en contexte villageois), susceptibles d'accueillir une biodiversité associée aux espaces anthropisés. Les incidences potentielles portent donc principalement sur la biodiversité ordinaire, et demeurent limitées compte tenu :

- de la surface réduite des emprises ;
- de leur insertion dans un contexte déjà urbanisé ;
- de l'évitement des secteurs à rôle écologique plus marqué (haies matures, zones de ruissellement/tampon, prairies permanentes à fonctionnalité écologique/hydraulique).

Les emprises retenues, de surface limitée et situées au sein de l'enveloppe bâtie ou en continuité immédiate, concernent principalement des habitats et milieux de proximité non patrimoniaux. L'évitement des secteurs à



sensibilité écologique marquée a permis de circonscrire le développement à ces espaces de faible enjeu, sans qu'il soit nécessaire de prévoir des mesures spécifiques de réduction ou de compensation au stade du document d'urbanisme.

4.1. Continuités écologiques

Le territoire communal de CHASSAGNE-SAINT-DENIS présente des continuités écologiques structurées autour de riches réservoirs de biodiversité et de corridors identifiés lors du diagnostic. Ces ensembles sont constitués de prairies permanentes bocagères, pelouses sèches, boisements et milieux humides et, plus largement, des espaces bénéficiant d'un statut réglementaire ou d'inventaire (Natura 2000, ZNIEFF, arrêtés de protection de biotope, réserves naturelles, le cas échéant).

Ces emprises, localisées majoritairement en périphérie du territoire communal, ne recouvrent pas les secteurs retenus pour le développement du village. Aucun des terrains effectivement susceptibles d'évolution n'intersecte un réservoir de biodiversité identifié ni ne remet en cause le fonctionnement des corridors écologiques à l'échelle communale. Le recentrage du développement sur l'enveloppe bâtie existante constitue à cet égard un facteur déterminant de préservation des continuités écologiques.

En complément, les protections mises en œuvre, notamment au titre de l'article L111-22 du Code de l'urbanisme pour certaines masses végétales structurantes, contribuent à renforcer la préservation des éléments constitutifs de la trame écologique au contact du bâti.

Les continuités écologiques et leurs éléments structurants apparaissent ainsi préservés de façon efficiente dans le cadre du projet de Carte communale.

4.2. Faune, flore, habitats, milieux et zones humides

Les emprises retenues pour l'urbanisation, constituées principalement de dents creuses et d'espaces déjà partiellement artificialisés au sein de l'enveloppe bâtie ou en continuité immédiate du village, ne correspondent pas à des habitats d'intérêt patrimonial ni à des milieux à forte valeur écologique.

Des reconnaissances de terrain ont été menées en périodes favorables (entre avril et août) afin de caractériser l'intérêt écologique des sites, en fonction de l'occupation du sol et des types de milieux observés. Ces investigations, synthétisées dans les cartographies d'enjeux et complétées par l'analyse des zones humides potentielles (pièce 1d), n'ont pas mis en évidence la présence d'habitats d'intérêt patrimonial ni d'espèces protégées ou menacées sur les emprises concernées.

La question des zones humides a fait l'objet d'un examen spécifique pour les deux seules emprises en extension susceptibles de dépasser le seuil réglementaire de 1 000 m² au titre de la loi sur l'eau. Les investigations conduites n'ont révélé ni caractère humide au sens des critères réglementaires en vigueur, ni habitats ou espèces sensibles associés à ces milieux (pièce 1d également).

Les secteurs présentant une sensibilité environnementale plus marquée, notamment les prairies permanentes fonctionnelles, les haies et bosquets structurants, les boisements et les milieux humides identifiés en périphérie du village et plus généralement du territoire communal, ont été exclus des choix d'urbanisation et maintenus en secteur non constructible (Snc).

Le projet de Carte communale ne porte ainsi pas atteinte aux habitats ou espèces à enjeu identifiés sur le territoire communal et préserve les milieux naturels présentant une fonctionnalité écologique avérée.



5. La protection de la ressource en eau (assainissement, eau potable)

5.1. Assainissement

L'accueil de population induit la production d'effluents domestiques dont le traitement conditionne l'absence d'incidences sur les milieux aquatiques récepteurs.

La partie Nord-Est du village relève de l'assainissement non collectif. Elle concerne une dent creuse ainsi que le site de développement de la Rue Derrière Ville, représentant un potentiel estimé à environ 4 logements, soit 8 à 10 habitants à terme. Ces installations seront soumises aux prescriptions réglementaires applicables et au contrôle du S.P.A.N.C. de la Communauté de Communes Loue-Lison, garantissant leur conformité et l'absence de rejets non traités.

La partie Sud du village est desservie par le réseau d'assainissement collectif, raccordé à la station d'épuration communale. Ce secteur comprend trois dents creuses et une emprise en extension, représentant un potentiel estimé à environ 5 logements, soit 10 à 12 habitants supplémentaires.

La commune dispose d'un schéma directeur d'assainissement et d'un zonage d'assainissement approuvés en décembre 2024 et entrés en vigueur au 1er janvier 2025. Ces documents constituent le cadre de référence pour l'organisation et le dimensionnement du système d'assainissement, et intègrent les contraintes environnementales du milieu récepteur.

La station d'épuration fonctionne actuellement à une charge estimée à environ 75 équivalents-habitants (EH). Sa capacité maximale a été fixée à 100 EH, en cohérence avec la sensibilité du milieu récepteur situé en aval immédiat de la Réserve Naturelle Nationale du Ravin de Valbois. Cette limitation vise à garantir la protection des milieux aquatiques et des habitats naturels remarquables.

Dans l'hypothèse d'une douzaine d'habitants supplémentaires raccordés au réseau collectif, la charge globale resterait estimée entre 85 et 87 EH, soit en deçà de la capacité maximale autorisée, laissant une marge de fonctionnement d'environ 13 à 15 EH.

Au regard de ces éléments, et sous réserve du respect des prescriptions techniques applicables aux dispositifs collectifs et non collectifs, le projet communal n'est pas susceptible d'entraîner d'incidences significatives sur la ressource en eau liées au traitement des effluents domestiques.

5.2. Eau potable et cycle de l'eau

Le second point de vigilance concernant la ressource en eau, est la capacité à alimenter en eau potable les secteurs de développement envisagés par le projet, et à respecter le cycle de l'eau. Cette approche dépasse le seul cadre communal qui a lui seul n'est pas représentatif du fonctionnement général de la ressource.

L'alimentation en eau potable de CHASSAGNE-SAINT-DENIS est assurée par le Syndicat Intercommunal des Eaux du Plateau d'Amancey (SIEPA), via une ressource principale constituée par la source de la Tuffière, complétée par des captages dans la nappe alluviale de la Loue (Lods et Montgesoye), dans le cadre d'une interconnexion sécurisée.

Aucun problème quantitatif majeur n'est signalé à ce stade, même si une vigilance est recommandée au regard du changement climatique

> Le secteur est globalement excédentaire et bénéficie d'interconnexions permettant d'assurer la continuité d'approvisionnement.
> Un projet stratégique de forage à Éternoz (bassin du Lison), annoncé à hauteur de 1 200 à 1 300 m³/jour, vise par ailleurs à diversifier et sécuriser davantage la ressource à moyen et long terme.



Incidence quantitative du projet communal

Le projet de Carte communale prévoit la réalisation de 9 logements supplémentaires sur 15 ans. Toutefois, compte tenu des phénomènes de desserrement des ménages observés localement, l'évolution démographique attendue est limitée à environ **6 habitants supplémentaires** sur la période 2025-2040

En retenant une consommation moyenne domestique de l'ordre de 50 à 55 m³/an/habitant (valeur cohérente avec les tendances départementales récentes[1]), l'augmentation théorique de consommation représenterait :

- **≈ 300 à 330 m³/an supplémentaires**..

Rapporté à l'échelle du syndicat intercommunal (19 communes), ce volume est marginal.

Rapporté à l'échelle communale, il correspond à une augmentation très modérée, sans changement structurel de pression sur la ressource.

Cette évolution :

- reste inférieure aux fluctuations annuelles naturelles liées aux variations climatiques,
- demeure compatible avec le caractère excédentaire du secteur
- s'inscrit dans un contexte de sécurisation croissante de la ressource (interconnexions existantes + projet de forage)

Conclusion sur la ressource en eau

Au regard :

- ▻ du faible accroissement démographique attendu (+6 habitants sur 15 ans),
- ▻ du volume annuel supplémentaire limité (≈ 300 m³/an),
- ▻ de la sécurisation interconnectée du système d'alimentation,
- ▻ du caractère excédentaire du secteur mentionné dans le diagnostic
- ▻ et des projets de diversification en cours,

...le projet de Carte communale n'est pas susceptible de compromettre la ressource en eau potable, ni quantitativement ni qualitativement.

L'évolution projetée s'inscrit dans une trajectoire de développement modéré, compatible avec les capacités actuelles et les perspectives de sécurisation de l'alimentation en eau du territoire.

6. La limitation des déchets et leur revalorisation

Le développement projeté, de faible ampleur, n'est pas de nature à modifier l'organisation de la collecte des déchets ou le fonctionnement des services existants.

7. La prise en compte des nuisances, de la sécurité et des risques

La Carte communale a établi un recensement complet des risques connus à ce jour et qui peuvent affecter la commune dans le cadre de certains projets ou activités. Il s'agit essentiellement de risques naturels liés aux mouvements de terrain et dans une moindre mesure aux ruissellements. Les emprises concernées n'affectent pas les zones de développement envisagées dans le cadre de l'élaboration de la Carte communale, et les secteurs de développement du village ont évité les secteurs de ruissellement connus sur le village.

[1] https://eau.selectra.info/consommation et "Observatoire des services publics d'eau et d'assainissement Panorama des services et de leur performance" - Services-eaufrance



Les réciprocités entre installations agricoles et habitations ont également été prises en compte, tant dans la localisation du développement résidentiel que par la concertation entreprise par la commune avec les exploitations concernées.

7.1. Ruissellement

Comme précisé ci-dessus, les phénomènes de ruissellement sont pris en compte et les emprises à urbaniser ont évité les emprises de ruissellement connues, notamment au Sud du village.

Le projet prend en compte en amont la problématique des ruissellements et préserve le fonctionnement du cycle de l'eau à l'échelle locale (infiltration, recharge, limitation des ruissellements).

7.2. Aléa retrait-gonflement des sols argileux

La commune est concernée par des zonages d'aléa de retrait-gonflement des argiles, tels qu'identifiés par la cartographie nationale en vigueur (voir cartographie en pièce 1a – Rapport de présentation, état initial).

Une grande partie du territoire communal, incluant le village et ses abords immédiats, est classée en aléa moyen. La présence de cet aléa implique une prise en compte spécifique dans les règles constructives applicables au bâti, notamment lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme, ainsi que lors des transactions foncières, au titre de l'information des acquéreurs et de la prévention des risques.

7.3. Risque sismique

La commune est située en zone de sismicité modérée selon le nouveau zonage sismique de la France. Ce risque est également pris en compte dans les règles constructives applicables au bâti, notamment lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme, ainsi que lors des transactions foncières, au titre de l'information des acquéreurs et de la prévention des risques..

7.4. Mouvements de terrain

Les parties de la commune concernées ont été identifiées. Aucun risque connu en la matière ne concerne les parties urbanisées ou urbanisables du village.

7.5. Constructions et installations agricoles (périmètres de réciprocité)

La configuration du territoire communal se caractérise par la présence d'exploitations agricoles insérées au sein du tissu bâti ou en contact direct avec celui-ci.

Compte tenu de l'importance de cette contrainte dans un contexte de développement très limité — au regard des orientations du S.Co.T. et des caractéristiques morphologiques du village — la question des périmètres de réciprocité agricole a été intégrée dès l'amont de l'élaboration de la Carte communale.

La prise en compte de ces périmètres s'est révélée structurante pour le projet. Une concertation menée avec l'exploitation concernée a permis d'ajuster les limites d'inconstructibilité et de sécuriser juridiquement deux dents creuses bien situées, sans porter atteinte aux conditions d'exploitation ni au fonctionnement des abords agricoles.

Ainsi, le développement résidentiel retenu par le projet s'inscrit en compatibilité avec les contraintes de réci-



procité, sans générer de conflits d'usage ni de fragilisation des activités agricoles existantes, lesquelles demeurent un élément structurant du fonctionnement et de l'identité du village.

7.6. Bruit, sécurité et nuisances

Une route départementale dessert le village depuis Ornans et se prolonge au Sud par la route de Flagey. Ces voies assurent les liaisons locales entre le plateau d'Amancey et la vallée de la Loue et supportent un trafic modéré à l'échelle communale.

Compte tenu de ce niveau de trafic, le bâti du village demeure globalement peu exposé aux nuisances sonores liées à la circulation motorisée. Aucune situation d'exposition significative au bruit n'a été identifiée sur les secteurs concernés par le développement communal.

La circulation génère néanmoins des enjeux de sécurité, notamment pour les usagers vulnérables (piétons, cycles). La configuration actuelle de la traversée du village contribue toutefois à l'apaisement des vitesses : resserrement des entrées d'agglomération, dispositifs de ralentissement et organisation des espaces publics favorisent une modération du trafic. Les sections plus larges au cœur du village offrent par ailleurs une visibilité satisfaisante et permettent des circulations douces dans des conditions sécurisées.

Les secteurs de développement résidentiel retenus s'inscrivent dans la continuité immédiate du tissu bâti existant et ne génèrent pas de modification substantielle des flux de circulation. Compte tenu de leur dimension limitée, ils ne sont pas de nature à entraîner une augmentation significative du trafic ni des nuisances associées.

En conséquence, le projet de Carte communale n'est pas susceptible d'engendrer d'incidences notables en matière de bruit, de sécurité ou de nuisances liées aux déplacements.



7.7. La limitation des émissions de gaz à effet de serre et l'adaptation au changement climatique

Afin de limiter l'impact du projet de développement de la commune sur les émissions de gaz à effet de serre, trois scénarios de développement différents ont été étudiés, à l'aide du logiciel GES-PLU : le scénario médian retenu par le P.A.D.D. prévoyant un développement modéré avant tout destiné au rattrapage démographique de la situation actuelle plutôt défavorable, par contraste avec un scénario de développement "au fil de l'eau", basé sur la poursuite de la mise en œuvre du P.L.U. en vigueur, en tenant compte des perspectives qu'il offre encore en potentiel, et un troisième scénario plus ambitieux en termes d'accueil démographique, que celui qui a été retenu.
=> Voir tableaux insérés ci-après.

	Scénario 1 (au fil de l'eau) situation actuelle	**Scénario 2 (étudié) Base SCOT**	**Scénario 3 (retenu) Base S.Co.T. contextualisée**
Croissance démographique	0,97 %/an	0,2 %/an	0,3 %/an
Evolution de la population	+20 habitants	+4 habitants	+6 habitants
Nombre de logements	16	8	9
Surface dédiée à l'habitat **dont extensions** **dont ENAF**	1,3 ha (12 logts/ha) 0,95 ha 0,96 ha	0,65 ha (12 logts/ha) 0,31 ha 0,32 ha	0,74 ha (12 logts/ha) 0,39 ha 0,40 ha
Surface dédiée aux activités	0 ha	0 ha	0 ha
Surface dédiée aux équipements et services	0 ha	0 ha	0 ha
Surface dédiée au développement des EnR	0 ha (toitures existantes habitat et activités, y.c. agricoles)	0 ha (toitures existantes habitat et activités, y.c. agricoles)	0 ha (toitures existantes habitat et activités, y.c. agricoles)
Surface totale artificialisée **- extensions** **- ENAF** **- extensions en ENAF**	1,3 ha 0,95 0,96 0,79	0,65 ha 0,31 0,32 0,15	0,74 ha 0,39 0,40 0,23



Le scénario 1 (tendance démographique actuelle au fil de l'eau) se disqualifie d'emblée de par ses taux de croissance forts, sa consommation d'espace clairement excessive, et l'absence de mesures d'adaptation au changement climatique, aux économies d'énergie, ou en faveur des mobilités douces.

Le scénario 2 est le plus vertueux des trois, avec seulement 7 teq.CO2, contre 14 pour le scénario 3 retenu.

Ce dernier s'avère toutefois mieux répondre aux besoins de la commune sur 15 ans, eu égard notamment à la localisation favorable de CHASSAGNE-SAINT-DENIS par rapport aux équipements et services d'Ornans[2]. Il reste également compatible avec les dispositions et scénarios prévus par le S.Co.T. pour le secteur de la Haute Loue.

Le scénario n°3, bien que plus ambitieux reste pertinent, notamment en raison d'un développement limité permettant de valoriser les possibilités de déplacements doux (-6 teq.CO2). En la matière on considère en effet qu'un déplacement de plus de 300 mètres est dissuasif pour l'usage de la marche.
En dehors du poste des déplacements, les scénarios 2 et 3 sont très similaires en termes d'effets liés à la consommation d'espace.

Synthèse des résultats par scénario

Évolution des émissions annuelles de GES générées par les projets de territoire à échéance du PLU, par rapport à la situation actuelle	Scénario 1	Scénario 2	Scénario 3	Scénario 4
TOTAL (en tonnes équivalent CO_2)	**64**	**7**	**14**	
Évolution des émissions annuelles de GES / habitant actuel (en t.eq CO_2)	0,50	0,06	0,11	
Évolution des émissions annuelles de GES / nouvel habitant (en t.eq CO_2)	3,20	1,80	2,38	
Évolution des émissions annuelles de GES / habitant à échéance du PLU (en t.eq CO_2)	0,43	0,05	0,11	

En positif = émissions supplémentaires
En négatif = gains d'émissions

Évolution des émissions annuelles de GES générées par les projets de territoire à échéance du PLU, par rapport à la situation actuelle	Scénario 1	Scénario 2	Scénario 3	Scénario 4
HABITAT	31	15	17	
TERTIAIRE	0	0	0	
ENERGIE	0	0	0	
CHANGEMENT D'AFFECTATION DES SOLS	6	3	3	
DEPLACEMENTS	27	-11	-6	
TOTAL (en tonnes équivalent CO_2)	**64**	**7**	**14**	

En positif = émissions supplémentaires
En négatif = gains d'émissions

L'intérêt du scénario retenu, outre son caractère général relativement peu émissif, se manifeste tout particulièrement par la limitation des déplacements qu'il induit en raison de la localisation optimale des développements, et par un habitat restant globalement groupé et peu consommateur d'espace.

L'approche retenue (développement interne, limitation des extensions, préservation d'îlots végétalisés structurants protégés) contribue également à l'adaptation au changement climatique : limitation des surfaces imperméabilisées, maintien d'arbres/haies participant à l'ombrage et au confort thermique, lutte contre les îlots de chaleur, et préservation de la capacité d'infiltration.

[2]Voir explications page 7



8. Les incidences sur les sites Natura 2000

La commune de **Chassagne-Saint-Denis** s'inscrit dans un territoire à forte sensibilité environnementale, marqué par la proximité de grands ensembles naturels remarquables : sites Natura 2000, Réserve naturelle du Vallon de Valbois, secteurs d'arrêtés de protection de biotope (notamment le ruisseau de Bonneille), ZNIEFF, zones humides et milieux secs d'intérêt patrimonial.

Toutefois, ces espaces concernent principalement les périphéries communales et les versants forestiers et calcaires encadrant le plateau, tandis que le village est implanté au centre du territoire, en dehors de tout périmètre Natura 2000.
Les sites Natura 2000 les plus proches correspondent au site des **Vallées de la Loue et du Lison** :

- S.I.C. FR4301291 (directive « Habitats »),
- Z.P.S. FR4312009 (directive « Oiseaux »),
  dont les périmètres sont largement superposés.

Les secteurs d'extension envisagés dans le cadre de la carte communale sont situés :

- à environ 200 mètres du périmètre Natura 2000 le plus proche au Nord-Ouest (secteur Rue de Leichat),
- à environ 250 mètres du périmètre Natura 2000 en versant Est (secteur Rue Derrière Ville).

Ces distances, combinées à l'absence de continuité écologique directe avec les habitats d'intérêt communautaire (corniches rocheuses, forêts matures, milieux humides structurés, pelouses sèches patrimoniales), limitent fortement toute interaction fonctionnelle.

L'objet de protection du site Natura 2000 repose en particulier sur :

- des habitats forestiers et rupestres,
- des pelouses sèches calcaires,
- des milieux humides et rivulaires,
- ainsi que des espèces d'intérêt communautaire associées.

Or, les secteurs ouverts à l'urbanisation concernent exclusivement :

- des prairies permanentes de fauche ou pâtures altérées,
- des dents creuses au sein du tissu bâti existant.

Aucun habitat d'intérêt communautaire identifié au document d'objectifs du site Natura 2000 n'est présent sur les emprises concernées, et aucune station d'espèce d'intérêt communautaire n'a été recensée.

L'enjeu principal réside donc non pas dans une atteinte directe aux habitats, mais dans une éventuelle incidence indirecte liée à l'aval hydrographique du territoire communal vers la vallée de la Loue et ses petits affluents.

À ce titre :

- l'assainissement collectif relève de la compétence de la CCLL et s'effectue conformément aux capacités de la station d'épuration ;
- l'assainissement non collectif est encadré par le SPANC, garantissant la conformité réglementaire des dispositifs ;
- le développement envisagé demeure modéré et proportionné à l'échelle du village.

Ainsi, en l'absence :

- d'emprise directe sur le site Natura 2000,
- de destruction ou d'altération d'habitat d'intérêt communautaire,
- de rupture de continuité écologique,
- et compte tenu de la maîtrise des rejets d'eaux usées,

… la carte communale n'est pas susceptible d'engendrer d'incidence significative sur les objectifs de conservation du site Natura 2000 des Vallées de la Loue et du Lison, au sens de l'article L.414-4 du Code de l'environnement.



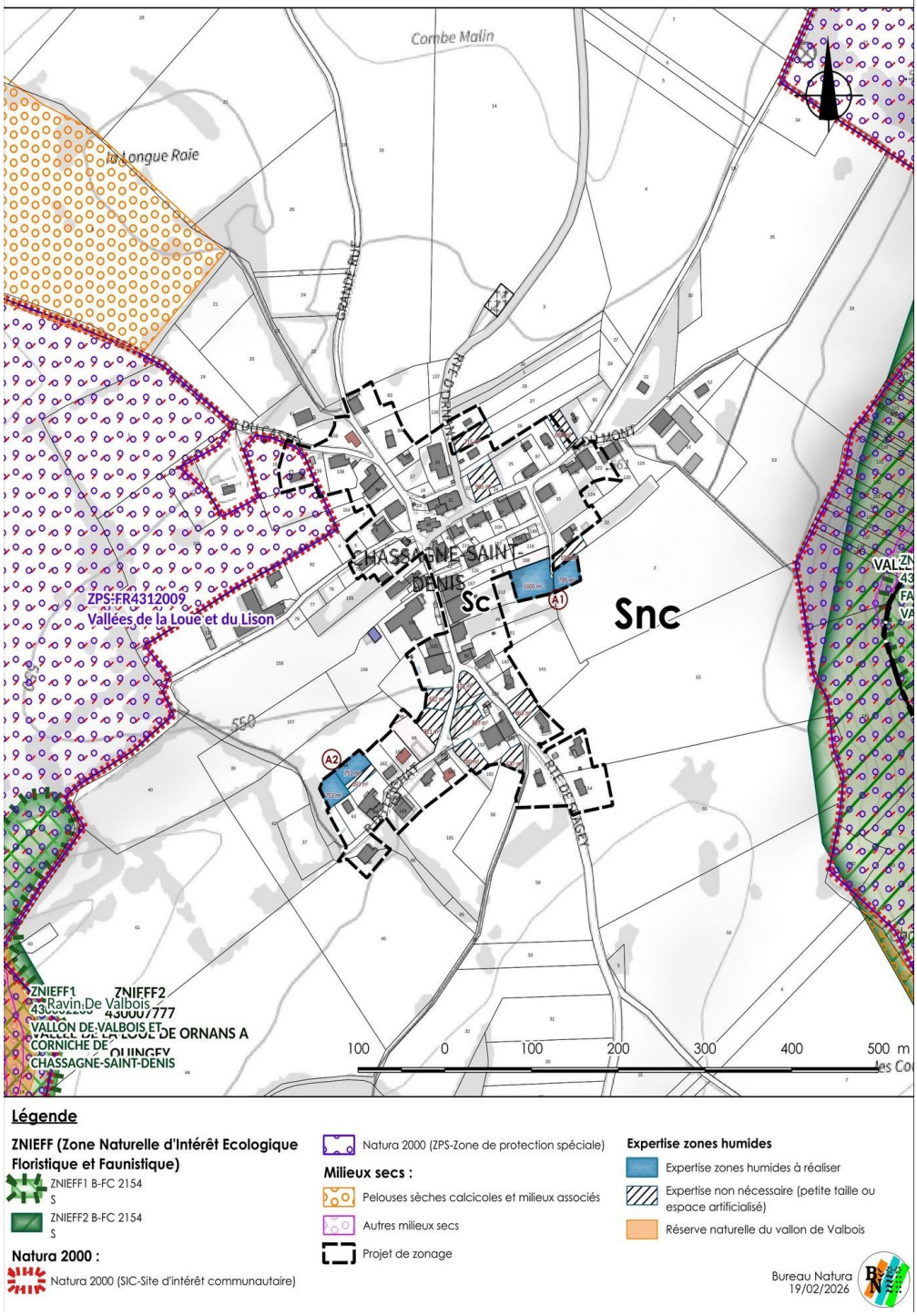
Les seules incidences théoriquement envisageables relèveraient d'un accident ponctuel ou d'un dysfonctionnement technique, situation qui ne relève pas de la planification mais de la gestion opérationnelle des équipements.

En conclusion, au regard de la nature et de la localisation des secteurs ouverts à l'urbanisation, la carte communale de Chassagne-Saint-Denis peut être regardée comme compatible avec les objectifs de conservation des sites Natura 2000 voisins, sans nécessité de mesures d'évitement ou de réduction complémentaires.

Les sites Natura 2000 concernent les périphéries de la commune, tels qu'ils figurent ci-dessous dans les secteurs les plus proches du village.

La carte ci-contre fait ressortir les deux sites d'extension du village qui ont par ailleurs fait l'objet d'une reconnaissance des milieux et de la présence potentielle de zones humides.

Commune de CHASSAGNE-SAINT-DENIS
RECONNAISSANCE DE ZONES HUMIDES ET MILIEUX - TERRAINS A EXPERTISER ET LOCALISATION PAR RAPPORT AUX ESPACES DE SENSIBILITE ENVIRONNEMENTALE



Légende

ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Floristique et Faunistique)
- ZNIEFF1 B-FC 2154 S
- ZNIEFF2 B-FC 2154 S

Natura 2000 :
- Natura 2000 (SIC-Site d'intérêt communautaire)
- Natura 2000 (ZPS-Zone de protection spéciale)

Milieux secs :
- Pelouses sèches calcicoles et milieux associés
- Autres milieux secs
- Projet de zonage

Expertise zones humides
- Expertise zones humides à réaliser
- Expertise non nécessaire (petite taille ou espace artificialisé)
- Réserve naturelle du vallon de Valbois

Bureau Natura
19/02/2026



9. Principales mesures mises en oeuvre dans le cadre de la démarche ERC et conclusion

La démarche ERC (Éviter – Réduire – Compenser) a constitué un principe structurant et non optionnel de l'élaboration de la carte communale. Elle a guidé l'ensemble des choix opérés, depuis l'analyse des variantes jusqu'à la définition finale des secteurs constructibles.

Les études environnementales menées ont permis d'identifier :

- l'absence de zones humides fonctionnelles sur les secteurs étudiés ;
- l'absence d'habitats ou d'espèces protégés ou à sensibilité forte ;
- une sensibilité écologique globalement modérée des emprises analysées ;
- une absence d'interaction directe avec les continuités écologiques majeures.

Elles ont également confirmé que les grands enjeux environnementaux communaux (sites Natura 2000, milieux forestiers et rupestres, vallées encaissées, secteurs à forte naturalité) concernent essentiellement les périphéries du territoire, et non le noyau villageois.

Le projet repose majoritairement sur la mobilisation du potentiel interne au tissu urbain (dents creuses, parcelles sous-optimisées), limitant très fortement le recours à l'extension.
L'extension retenue représente :

- **0,39 ha au total**,
- dont **0,23 ha seulement en ENAF**.

Ce dimensionnement traduit une consommation d'espace extrêmement modérée, cohérente avec les objectifs nationaux de réduction de l'artificialisation.

Deux enjeux principaux ont néanmoins été examinés avec attention :

1. la maîtrise des effluents d'assainissement et la prévention des pollutions vers les milieux aquatiques situés en aval ;
2. l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols, et leurs incidences potentielles sur les ruissellements et l'adaptation au changement climatique.

A. Éviter

L'évitement a constitué le principe directeur du projet.

L'analyse des variantes a porté sur environ **5,23 ha de surfaces potentielles**, étudiées selon une approche multifactorielle croisant :

- critères environnementaux,
- enjeux agricoles,
- insertion paysagère,
- contraintes techniques,
- cohérence urbaine.

Cette démarche a permis d'écarter les secteurs présentant :

- une sensibilité écologique ou paysagère notable,
- une exposition à des risques naturels,
- une contribution structurante aux continuités écologiques,
- ou une valeur agricole stratégique.

Le choix final, limité à 0,39 ha d'extension dont 0,23 ha en ENAF, résulte d'un processus de sélection visant explicitement à éviter toute incidence significative, et à ne pas avoir à mobiliser de mesures correctrices ultérieures.

Le projet :

- n'affecte aucun habitat d'intérêt communautaire ;
- n'impacte aucune zone humide ;
- ne génère aucune fragmentation de corridor écologique ;
- ne crée pas d'urbanisation isolée ou en discontinuité ;



- ne porte pas atteinte aux grands ensembles naturels périphériques.

L'évitement systématique des secteurs sensibles constitue ainsi le fondement même du projet.

B. Réduire

Les incidences potentielles identifiées relèvent essentiellement :
- de l'imperméabilisation partielle des sols,
- de la gestion des eaux pluviales,
- et de la maîtrise des rejets d'assainissement.

Ces incidences sont encadrées :
- par l'application des dispositions de l'article L111-22 du Code de l'urbanisme participant non seulement à la préservation du paysage au contact du village, mais également à la préservation de la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales avec la préservation de zones d'infiltration et la limitation de l'imperméabilisation ;
- par la compétence intercommunale en matière d'assainissement collectif ;
- par le contrôle du SPANC pour l'assainissement non collectif ;
- par le respect des capacités de traitement existantes.

Au regard :
- de la faible superficie concernée,
- de la continuité directe avec le tissu bâti existant,
- de l'absence de milieux récepteurs sensibles immédiats,

...les incidences résiduelles sont considérées comme faibles, localisées et maîtrisées.

C. Compenser

Compte tenu :
- de l'absence d'atteinte à des habitats ou espèces protégés,
- de l'absence d'incidence significative sur Natura 2000,
- de la très faible consommation d'ENAF (0,23 ha),
- et du caractère proportionné du projet au regard des besoins communaux,

aucune incidence résiduelle significative ne justifie la mise en œuvre de mesures compensatoires environnementales.

La séquence ERC s'arrête ainsi logiquement à l'évitement, complété par des mesures d'encadrement relevant de la phase opérationnelle.

Conclusion

La commune a élaboré un projet fondé prioritairement sur la valorisation du tissu existant, limitant strictement les extensions urbaines à des secteurs de faible sensibilité environnementale.

La démarche ERC a permis :
- d'éviter les incidences significatives,
- de maîtriser les effets indirects liés à l'urbanisation,
- de ne pas générer d'atteinte notable aux milieux naturels, aux continuités écologiques ou aux ressources en eau.

Au regard de son dimensionnement et de sa localisation, la carte communale apparaît compatible avec les enjeux environnementaux du territoire et ne nécessite ni mesures de réduction supplémentaires ni compensation environnementale.



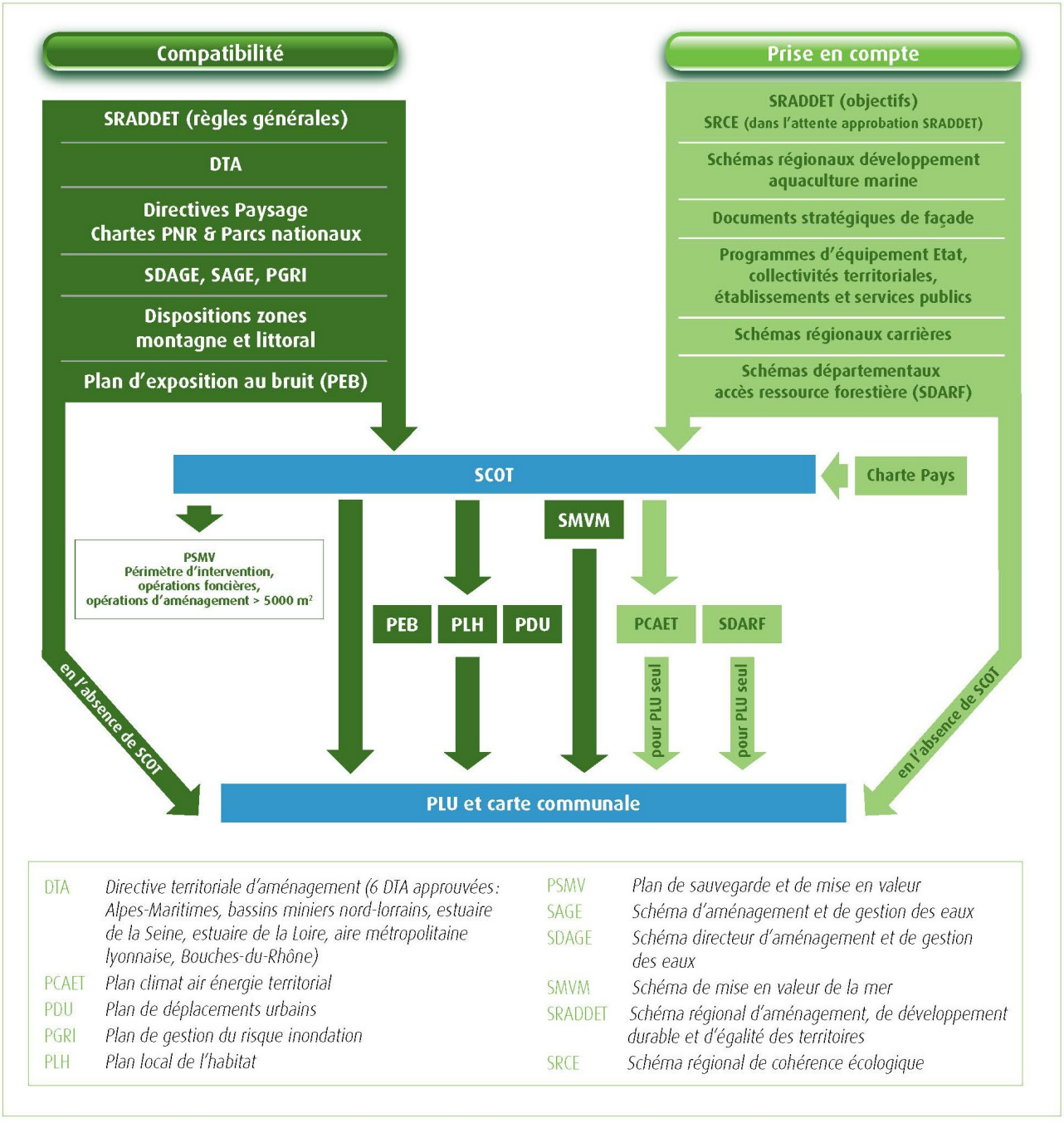
III. Articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés aux articles L122-4 et R122-17 du Code de l'environnement



III. Articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés aux articles L122-4 et R122-17 du Code de l'environnement

Le Code de l'Environnement prévoit que les documents de planification justifient de la cohérence de la procédure envisagée avec les documents de planification de rang supérieur (voir schéma ci-dessous).

Les plans et programmes avec lesquels les documents d'urbanisme doivent être compatibles et prendre en compte (hors Ile-de-France, Corse et Outre-Mer, hors PLU intercommunaux valant PDU)



DTA	*Directive territoriale d'aménagement (6 DTA approuvées : Alpes-Maritimes, bassins miniers nord-lorrains, estuaire de la Seine, estuaire de la Loire, aire métropolitaine lyonnaise, Bouches-du-Rhône)*	PSMV	*Plan de sauvegarde et de mise en valeur*
PCAET	*Plan climat air énergie territorial*	SAGE	*Schéma d'aménagement et de gestion des eaux*
PDU	*Plan de déplacements urbains*	SDAGE	*Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux*
PGRI	*Plan de gestion du risque inondation*	SMVM	*Schéma de mise en valeur de la mer*
PLH	*Plan local de l'habitat*	SRADDET	*Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires*
		SRCE	*Schéma régional de cohérence écologique*

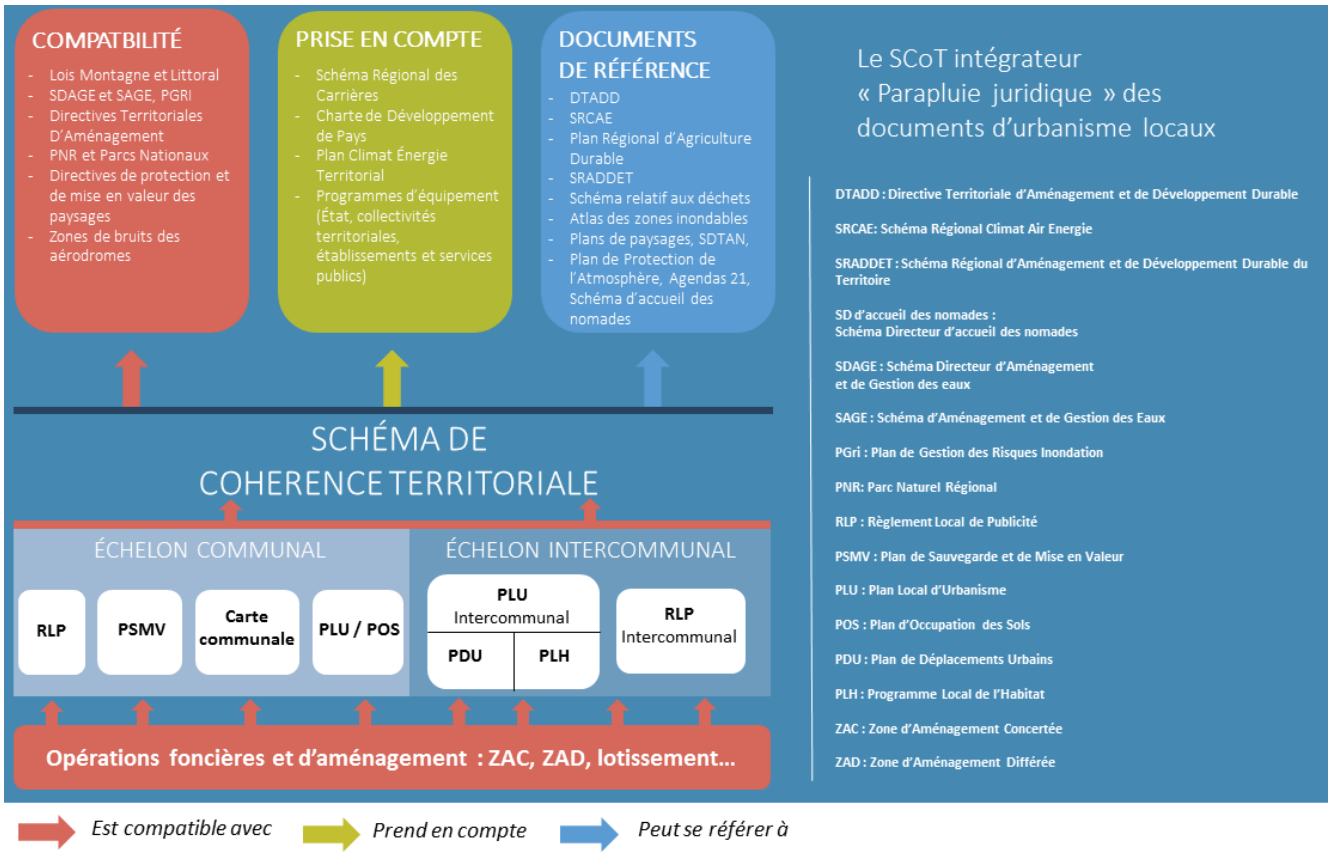


Cette justification n'est pas nécessaire en présence d'un document de norme supérieur dit "intégrateur" (c'est à dire prenant lui-même en compte les différentes normes supracommunales) comme un S.Co.T.

Le territoire de CHASSAGNE-SAINT-DENIS est couvert par le S.Co.T. approuvé de la Communauté de Communes Loue Lison.

Le S.Co.T. étant document intégrateur, il n'est pas nécessaire de procéder à l'analyse de la cohérence de la présente procédure avec les normes et documents de planification de rang supérieur visés par le graphique en page précédente ou ci-dessous.

Le graphique ci-dessous explicite le rôle du S.Co.T. au regard de ces réglementations.



Par ailleurs, le projet envisagé est cohérent avec les orientations du S.Co.T., notamment avec les orientations du DOO suivantes (présentées pages 190 et suivantes du diagnostic communal – pièce 1a) :
- La structuration et la maîtrise de l'urbanisation (prise en compte de l'armature urbaine du S.Co.T.) avec la situation de village au sein du secteur Haute-Loue, et un calibrage démographique de +0,3 %/an de croissance démographique, soit 9 logements neufs à produire en 15 ans (déduction faite des potentialités de mobilisation du bâti existant).
- Le respect des densités prévues (minimum 12 logements par hectare), prise en compte dans le projet de CHASSAGNE-SAINT-DENIS.
- L'examen des possibilités de division parcellaire et de comblement des dents creuses prioritairement aux extensions, avec une démarche concomitante d'adaptation d'une réciprocité agricole permettant une meilleure mobilisation des dents creuses.
-- Le respect de la charpente naturelle et paysagère du territoire (préserver et valoriser la biodiversité du territoire en assurant une protection optimale du réseau écologique), avec notamment la prise en compte des cônes de vue et la protection des masse végétales encadrant le village, la préservation des continuités écologiques et des espaces naturels à statut.
- La préservation de la ressource en eau, avec un évitement des espaces jouant un rôle fonctionnel dans l'infiltration et le ruissellement autour du village, et un développement modéré compatible avec les capacités de cette ressource.
- La sobriété énergétique, avec un développement concentré sur le village favorable aux déplacements doux.



Ces dispositions sont mises en œuvre par les choix de zonage et dimensionnements effectués, les perspectives de développement et les mesures de protection mises en œuvre via l'article L111-22.



IV. INDICATEURS ET ÉVALUATION DE LA MISE EN OEUVRE DU P.L.U.



IV. Indicateurs et évaluation de la mise en oeuvre du projet de Carte communale

Mise en place volontaire d'un dispositif de suivi

Bien que la carte communale ne soit pas soumise, à la différence d'un plan local d'urbanisme, à une obligation réglementaire d'analyse périodique de ses résultats, le choix est fait de mettre en place un dispositif de suivi volontaire de sa mise en œuvre.

Ce choix s'inscrit dans une logique de bonne gouvernance territoriale et de cohérence avec les objectifs nationaux de sobriété foncière, notamment issus de la loi Climat et Résilience, ainsi que dans la continuité de la démarche d'évitement prioritaire mise en œuvre lors de l'élaboration du document.

Le suivi portera notamment sur :

- la consommation annuelle d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) ;
- le nombre de logements autorisés et réalisés ;
- la densité effective des opérations ;
- l'évolution démographique communale ;
- l'absence d'incidences environnementales non anticipées.

Ces indicateurs permettront d'apprécier, dans le temps, la conformité des autorisations d'urbanisme délivrées avec les objectifs poursuivis, et d'identifier, le cas échéant, la nécessité d'adapter le document.

Ce dispositif, non obligatoire au regard du code de l'urbanisme, constitue un engagement volontaire de la commune en faveur d'une gestion économe de l'espace et d'une mise en œuvre maîtrisée du projet communal. Il permettra en outre un suivi de la mise en oeuvre des orientations du S.Co.T.



Conclusion

Conclusion générale

Une absence d'incidences environnementales significatives

L'analyse croisée du projet communal, des besoins objectivés au cours des études préalables et des sensibilités environnementales du territoire met en évidence l'absence d'incidences significatives, directes ou indirectes, de la carte communale sur l'environnement.

La démarche d'élaboration s'est appuyée sur un principe d'évitement prioritaire systématique, conduisant à exclure toute emprise présentant une sensibilité environnementale forte ou incompatible avec l'urbanisation. Les secteurs retenus correspondent exclusivement à des espaces de faible sensibilité, situés en continuité directe du tissu bâti existant.

Ainsi, loin de générer des atteintes aux milieux naturels, le document contribue à en assurer la protection durable en prévenant toute extension diffuse ou toute pression sur les espaces à enjeux écologiques.

Un projet sobre et proportionné aux besoins

La carte communale traduit un projet mesuré, dimensionné au regard des besoins démographiques et résidentiels identifiés à court et moyen terme.

L'extension prévue demeure très limitée (0,39 ha, dont 0,23 ha seulement en ENAF), et s'inscrit dans une logique de mobilisation prioritaire du potentiel existant. Cette approche permet une réduction significative de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au regard de la période précédente.

Le document s'inscrit ainsi pleinement dans les objectifs de sobriété foncière et de gestion économe de l'espace, en cohérence avec les orientations supra-communales et les principes issus de la loi Climat et Résilience.

Un équilibre territorial préservé

La structuration de l'espace communal repose sur une délimitation claire entre :

- les secteurs destinés à accueillir un développement maîtrisé ;
- les espaces naturels, agricoles et forestiers maintenus hors urbanisation.

Cette organisation garantit la lisibilité du projet communal, la préservation des qualités paysagères du village et de ses abords, ainsi que la protection des espaces agricoles et naturels qui constituent l'armature environnementale du territoire.

Les projets déjà engagés permettent de répondre aux besoins identifiés sans générer de pression excessive sur le foncier.

La carte communale constitue un document proportionné, juridiquement sécurisé et environnementalement maîtrisé.

Elle permet de satisfaire les besoins identifiés sans compromettre les équilibres écologiques, agricoles et paysagers du territoire communal.

Elle traduit ainsi un projet communal cohérent, sobre et durable.