



Mornant, le 15 octobre 2019

**Monsieur Pascal Furnion**  
**Maire de la Commune**  
**de Chaussan**  
Route du Signal  
69440 CHAUSSAN

**Nos réf :** AP/FC/232.19

Monsieur le Maire,

**Objet :**  
Avis PLU

Suite à la réception, en date du 16 juillet 2019, du projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) arrêté, je vous prie de bien vouloir trouver joint au présent courrier l'avis de la Communauté de communes du Pays Mornantais, en tant que personne publique associée (PPA) à cette procédure.

La COPAMO reste naturellement à vos côtés dans le choix et l'évaluation des outils d'urbanisme nécessaires à la mise en œuvre de votre projet communal, en cohérence avec la réalisation des différentes politiques d'aménagement communautaires.

Je vous remercie de me tenir informé du planning de la suite de la procédure avant son approbation définitive.

En vous remerciant par avance, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

**Dossier suivi par :**

Arnaud Picard  
Responsable service  
aménagement  
Tél. : 04 78 44 98 52  
[a.picard@cc-  
paysmornantais.fr](mailto:a.picard@cc-paysmornantais.fr)

**Thierry Badel**  
Président

**Service Aménagement**

Le Clos Fournereau  
50 avenue du Pays Mornantais  
69440 MORNANT  
Tel : 04 78 44 98 52  
Fax : 04 78 44 08 80

COMMUNAUTE DE  
COMMUNES DU  
PAYS MORNANTAIS  
Clos Fournereau  
CS 40107  
440 MORNANT

Envoyé en préfecture le 10/10/2019

Reçu en préfecture le 10/10/2019

Affiché le



ID : 069-246900740-20191008-BC062\_19-DE

# EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU BUREAU COMMUNAUTAIRE

Délibération n° 062/19

L'an deux mille dix-neuf

Le huit octobre à sept heures trente

Le Bureau Communautaire dûment convoqué s'est réuni en session ordinaire au Siège de la Communauté de Communes, sous la présidence de M. Thierry BADEL, Président.

Date de convocation : 01/10/2019

## Composition de membres :

Président	8
Vice-président	7
Membres	6

## PRESENTS :

Thierry Badel, Christian Fromont, Pascal Furnion, Yves Gougne, Gérard Grange, Frank Valette, Gabriel Villard.

## ABSENTE / EXCUSEE :

Françoise Tribollet.

## AMÉNAGEMENT DE L'ESPACE ET LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

\*\*\*\*\*

## Personnes Associées

## Révision du Plan Local d'Urbanisme de Chaussan

Rapporteur : Monsieur Gérard Grange, Vice-Président en charge de l'Aménagement de l'Espace

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment l'article L5211-10,

Vu l'article L153-34 et suivants du code de l'urbanisme,

Vu les statuts de la Communauté de Communes du Pays Mornantais validés par arrêté préfectoral n° 69.2017-12-274-004 en date du 27 décembre 2017 et notamment sa compétence en matière d'Aménagement de l'Espace,

Vu la délibération n° 054/14 du Conseil Communautaire du 13 mai 2014 donnant délégation au Bureau communautaire, notamment pour rendre un avis au titre des personnes publiques associées sur les PLU et autres documents d'urbanisme,

Considérant la procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) prescrite par délibération du Conseil municipal de Chaussan en date du 4 septembre 2017, son projet de PLU arrêté le 1<sup>er</sup> juillet 2019 et reçu à la COPAMO le 16 juillet 2019,

Considérant que la COPAMO est une personne publique associée (PPA) à cette procédure, notamment au regard de sa compétence en matière d'Aménagement de l'Espace, et peut, à ce titre, émettre un avis sur le projet arrêté par la commune dans un délai de 3 mois à compter de sa transmission, c'est-à-dire au plus tard le 16 octobre 2019,

Considérant l'opportunité pour la COPAMO de rendre un avis PPA sur ce projet, dans le cadre de ses compétences,

Considérant l'instruction du projet de PLU réalisée par la Commission d'Instruction « Habitat-Urbanisme-Espaces Naturels-Agriculture » le 19 septembre 2019 et sa proposition d'avis favorable avec réserve,

Le Bureau Communautaire, ouï l'exposé de son rapporteur et après en avoir délibéré, à l'unanimité, étant précisé que Pascal Furnion ne prend pas part au vote en sa qualité de maire de Chaussan :

## Président exécutoire

mis en

signature le .....

**EMET** un avis favorable avec réserve au projet de révision du PLU de la commune de Chaussan, joint à la présente délibération,

**AUTORISE** Monsieur le Président à signer tout courrier ou document relatif à la



## **Avis Personne Publique Associée (PPA) de la COPAMO Mise en révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Chaussan**

La commune de Chaussan a prescrit la révision de son PLU par délibération du 4 septembre 2017. Son projet a été arrêté le 1<sup>er</sup> juillet 2019 et reçu à la COPAMO le 16 juillet 2019.

La COPAMO dispose de 3 mois, soit jusqu'au 16 octobre 2019 pour rendre un avis, en tant que personne publique associée (PPA) à la procédure.

Le projet de PLU de la commune de Chaussan, en particulier son Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), est structuré de la façon suivante :

1/ Une ORIENTATION SOCLE, qui constitue la « colonne vertébrale » du projet et qui pose le principe suivant :

« Un village densifié au cœur d'un territoire agricole dynamique »

2/ Sur ce socle, viennent se décliner 4 ORIENTATIONS DE DÉVELOPPEMENT pour le territoire :

Orientation A : Préserver la dynamique agricole et les espaces naturels

Orientation B : Créer les conditions d'un cadre de vie attractif

Orientation C : Forger les conditions d'accueil diversifiées pour tous les habitants actuels ou futurs, en préservant « l'esprit village » de CHAUSSAN

Orientation D : Réduire la dépendance énergétique du territoire

### **1) Volet Habitat au regard des orientations stratégiques du PLH 2**

Le PLH2 prévoit pour la commune de Chaussan un objectif de production de 12 logements (2 logements par an) d'ici fin 2019.

Le rapport de présentation annonce un objectif de construction de 104 logements dans les 12 prochaines années du projet de PLU, soit à l'horizon 2030 afin de répondre à un besoin de croissance démographique estimé à 1% par an et à un phénomène de desserrement des ménages.

Cet objectif est donc bien supérieur aux attentes du PLH2, si l'on fait une extrapolation des objectifs fixés.

Cependant, on peut considérer que les objectifs définis dans le PLH2 prenaient en compte le rééquilibrage nécessaire dû à la forte production de logements sur la période 2012 (date d'approbation du SCOT) et 2014 (Date d'approbation du PLH) sur la commune.

Le PLH2 arrivant à son terme cette fin d'année et compte-tenu que les objectifs fixés étaient liés à un rééquilibrage, la croissance estimée à 1% par an pour les 10 prochaines années semble acceptable.

Une vigilance particulière sera toutefois à apporter vis-à-vis de la consommation foncière projetée de 4.2 ha, bien que le PLU prévoit en priorité la production de logements dans les dents creuses et par le biais du phénomène de division parcellaire.

Il aurait été sans doute opportun de comptabiliser les logements susceptibles d'être créés en renouvellement urbain, sans générer de consommation foncière supplémentaire notamment en lien avec le PIG centre-village qui a pour vocation de remobiliser de l'immobilier inoccupé pour le logement.



Au sein de l'OAP1 correspondant à la zone AU1 – secteur « Pré Maillard », la commune encourage la diversification des formes d'habitat en limitant la production de logements individuels à 40% et en incitant à la création de logements groupés (35%) et collectifs (25%). Les objectifs du PLH2 sont respectés en la matière.

Le PLU ne prévoit en revanche aucun objectif de production de logements locatifs sociaux, ni dans les zones urbaines, ni dans les secteurs de développement (AU1 et AU2). Aucun outil réglementaire n'est mobilisé pour faciliter la mixité sociale (Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), Servitudes de Mixité Sociale (SMS) au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme, SMS valant emplacement réservé...).

Pour rappel, le PLH 2 prévoit qu'une part de 15% de la production globale de logement soit consacrée à la création de logements sociaux dans les communes de polarité 4 et que les outils réglementaires adéquats soient mobilisés afin de réaliser cet objectif.

Avis favorable sous réserve d'ajouter un objectif de production de logements sociaux.

## 2) Volet développement économique et tourisme

Le rapport de présentation met en évidence un ratio emplois/actifs très modeste (158 emplois pour 572 actifs soit 1 emploi pour 3.6 actifs). Il est donc nécessaire de fixer des orientations pour éviter le phénomène de « commune dortoir » pouvant par ailleurs être renforcé par la croissance démographique prévue.

- Le maintien des zones UA et UB à vocation d'habitation autorisant la création d'activité artisanale et commerce de détail en rez-de-chaussée (ou pieds d'immeubles) et services recevant du public.

L'objectif de ne pas générer de nuisances par les activités implantées semble incompatible avec des activités alimentaires type boulangerie, boucherie ...

Par ailleurs, même s'il s'agit d'un maximum, 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher peut apparaître un peu grand vis-à-vis du potentiel.

- Le maintien (avec une légère réduction – 2 ha à 1,9 ha) du zonage AU1 réservé à de l'activité artisanale.

Le développement de ce secteur nécessitera une réflexion spécifique au niveau de la voirie d'accès pour être commercialisable à court ou moyen terme. De plus, une vigilance devra être apportée sur le type d'activités susceptible de s'implanter car situé à proximité directe d'habitations.

## 3) Volet Agriculture

Ce nouveau PLU ne prévoit pas de grandes variations de surfaces en zone A et N avec l'ancien PLU. Certes, le PLU prévoit une urbanisation au plus près du bourg, dans les dents creuses mais n'y a-t-il pas de possibilités de consommer encore moins d'espace en ciblant notamment des opérations de renouvellement urbain ?

Nous avons noté avec intérêt la volonté de la commune de permettre des constructions agricoles au plus près des hameaux, ce qui a pour intérêt de limiter le mitage et de faciliter les raccordements aux réseaux des nouvelles installations. Par ailleurs, cela favorise la création de nouveaux hameaux agricoles, qui peuvent faciliter une meilleure entraide et une mutualisation d'équipements entre les agriculteurs.

Deux zones humides ont été identifiées dans l'inventaire départemental ; il est regrettable que celles-ci ne fassent pas l'objet d'un classement spécifique Nzh permettant de rédiger clairement les interdictions pour une complète protection de ces milieux.

Attention, sur le plan d'ensemble, une inversion de couleur entre la zone agricole stricte et la zone N semble avoir été opérée dans la légende de la cartographie.