

Département du Rhône
Commune de CHAUSSAN

Révision du Plan Local d'Urbanisme
CONSEIL MUNICIPAL D'APPROBATION
LE 10/02/2020



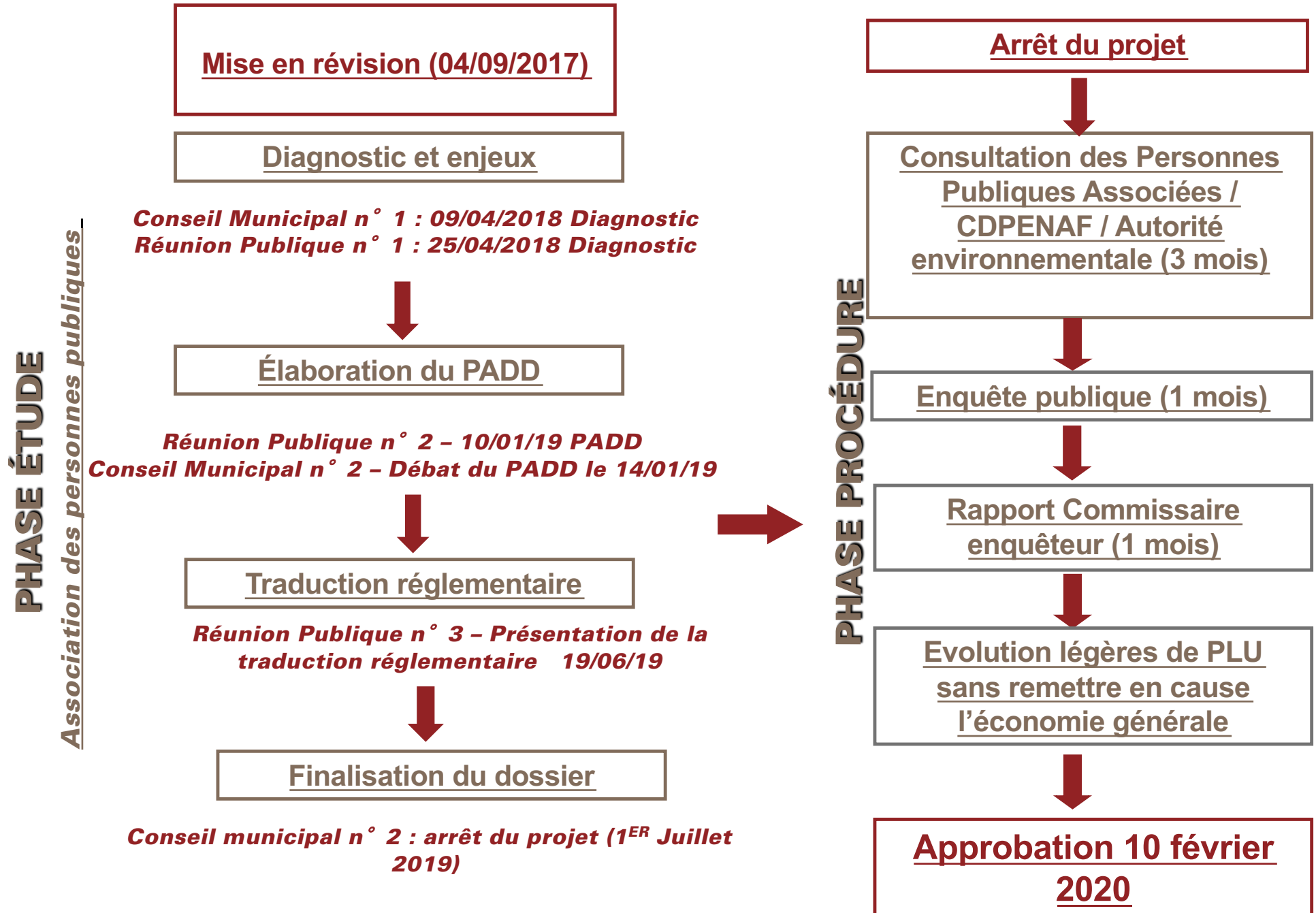
Atelier du triangle



Atelier du Triangle
128, rue pouilly vinzelles – 71000
MACON
Tel : 03 85 38 46 46 / **Fax :** 03 85 38 78 20
Mail : atelier.triangle@wanadoo.fr
Site internet : www.atelierdutriangle.fr

Mosaïque Environnement
111, rue du 1er mars 1943 - 69100 Villeurbanne
Tel : 04 78 03 18 18 / **Fax :** 04 78 03 71 51
Mail: agence@mosaique-environnement.com
Site internet: www.mosaique-environnement.com





Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune de CHAUSSAN est structuré de la manière 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 »

Extrait de la définition du SCOT de l'Ouest Lyonnais:

Le concept se veut à la fois urbanistique et avant tout social, le premier découlant tout naturellement du second. (...)

Le village densifié se définit comme village des courtes distances favorisant l'accessibilité (...), la marche à pied et les déplacements doux dans la vie au quotidien (écomobilité). Il conjugue à la fois économie foncière et économie d'infrastructures. Il se caractérise également par la mixité fonctionnelle, sociale et générationnelle de son occupation des sols (...) synonymes d'attractivité et de "mode de vie".

Il offre une diversité de types d'habitat (...) ainsi qu'une variété de fonctions garantissant le lien social et une forte interaction de vie entre les habitants, quelque soit leur âge, au quotidien.

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

- ✓ **A : Préserver la dynamique agricole et les espaces naturels**
- ✓ **B: Créer les conditions d'un cadre de vie attractif**
- ✓ **C : Forger les conditions d'accueil diversifiées pour tous les habitants actuels ou futurs, en préservant « l'esprit village » de CHAUSSAN**
- ✓ **D : Réduire la dépendance énergétique du territoire**

Ce projet de PADD se décline dans les documents suivants:

PIÈCES PRINCIPALES

- 1a** – Rapport de présentation
- 1b** – Incidences sur l'environnement

- 2a** – Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)
- 2b** – Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

- 3a** – Plan de zonage d'ensemble au 1/4500 °
- 3b** – Plan de zonage du centre bourg au 1/2000°

- 4a** – Règlement
- 4b** – Changement de destination (L151-11)
- 4c** – Cahier des emplacements réservés
- 4e** – Orientation d'Aménagement et de Programmation Patrimoniale
- 4c** – Eléments repérés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme

ANNEXES

- Annexe 1 – Eau, Assainissement
- Annexe 2 - Servitudes d'Utilités Publique
- Annexe 3 – PDIPR
- Annexe 4 – Etude géologique
- Annexe 5 – Eaux pluviales
- Annexe 6 – Carte des circuits de randonnée communaux
- Annexe 7 – Protection des espaces naturels et agricoles périurbains (PENAP)

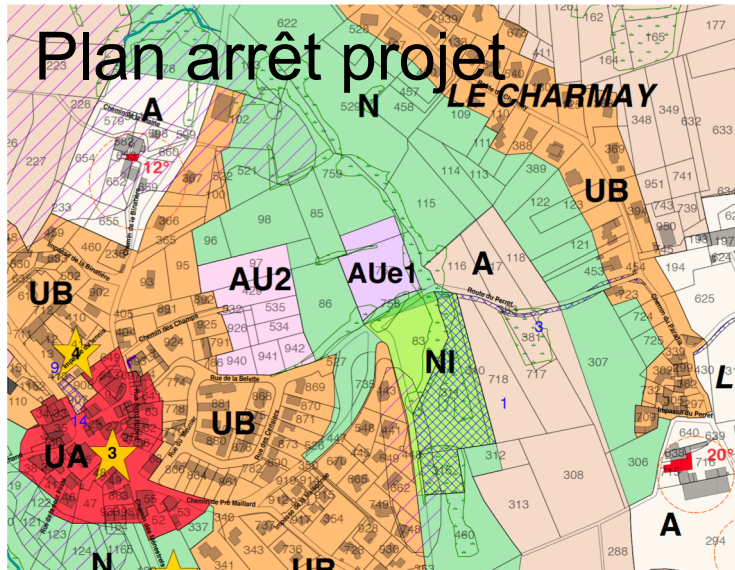
Plusieurs thématiques ont fait l'objet de remarques de la part des Personnes Publiques Associées (PPA) et du public:

- La consommation foncière globale
- Les choix de localisation du développement
- La question du logement social
- La question des changement de destination
- La surface de zones agricoles
- Les possibilités d'extensions en zones Agricoles et Naturelles
- La protection de l'environnement

1 - La consommation foncière globale

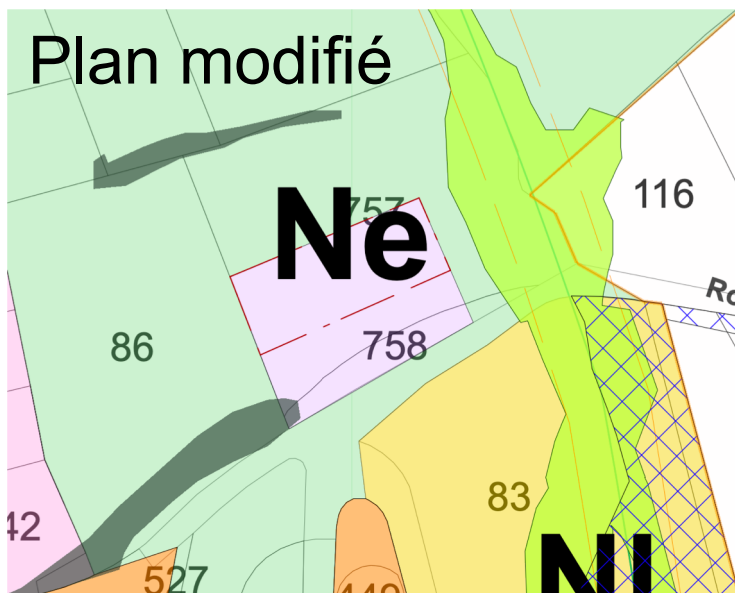
1 - La consommation foncière pour les équipements

Plusieurs PPA ainsi que la commissaire enquêteur émettent une réserve sur la création par anticipation et sur un corridor écologique d'une zone pour le développement des équipements et proposent la mise en place d'un STECAL à la place de la zone AUe1.



Décision

Le choix a été fait de suivre l'avis des PPA et de créer un Secteur de Taille et de Capacité Limité (STECAL) afin de mieux encadrer le développement du secteur. Ainsi, la zone Ne d'environ 0,2 ha permettra la création de constructions d'équipements à vocation sociale, limitées à 400 m² de surface de plancher et localisées à l'intérieur du polygone d'implantation ci-contre.



De plus, le principe de coupure verte entre le bourg et le hameau du Charmay/Perret est maintenu (voir ci-contre).

3 – La consommation d'espace liée à la zone d'activité



Des avis divergents:

- Plusieurs PPA s'interrogent sur le maintien de cette zone et notamment la CA et la DDT.
- D'autres PPA sont favorables au projet : La Chambre des Métiers et de l'artisanat et la COPAMO qui est par ailleurs compétente en matière de développement économique et de création de zone d'activité.

Dans son avis sur le projet, elle ne remet pas en cause cette zone mais apporte des points de vigilance en termes de nuisances et d'accès à la zone.

Décision: Maintenir cette zone pour le développement des activités et de l'emploi.

2 - La consommation foncière pour le logement

2-1 Estimation du besoin

La DDT émet une réserve à ce sujet : elle demande la réduction des zones AU2. Le commissaire enquêteur demande la réduction de 25% des zones dédiées à l'habitat

Afin d'estimer le besoin de la commune en terme de logements à l'horizon 2030, plusieurs scénarios ont été comparés :

	1 - Fil de l'eau	2 - SCOT	3 - Scénario retenu
Projection démographique	1,12%	0,79%	1%
Population 2030	1318	1255	1294
Besoin en logement global	573	546	562
Logement à créer à partir de 2015	152	125	141
Logements autorisés entre 2016 et 2018 à déduire	26	26	26
Changements de destination à déduire	11	11	11
Nombre de logements à réaliser	115	88	104
Besoin foncier en extension (ha) à raison de 25logts/ha	4,6	3,5	4,2
Rythme annuel de logements à produire	9,6	7,3	8,6

Décision: Le projet de développement proposé par la commune semble donc une juste mesure entre les préconisations du SCOT et du PLH et la réalité observée sur le territoire.

2-2 Revoir la localisation du développement – La question des hameaux (Richoud, Charmay/Perret)

- Un thème largement abordé par le public et le commissaire enquêteur.

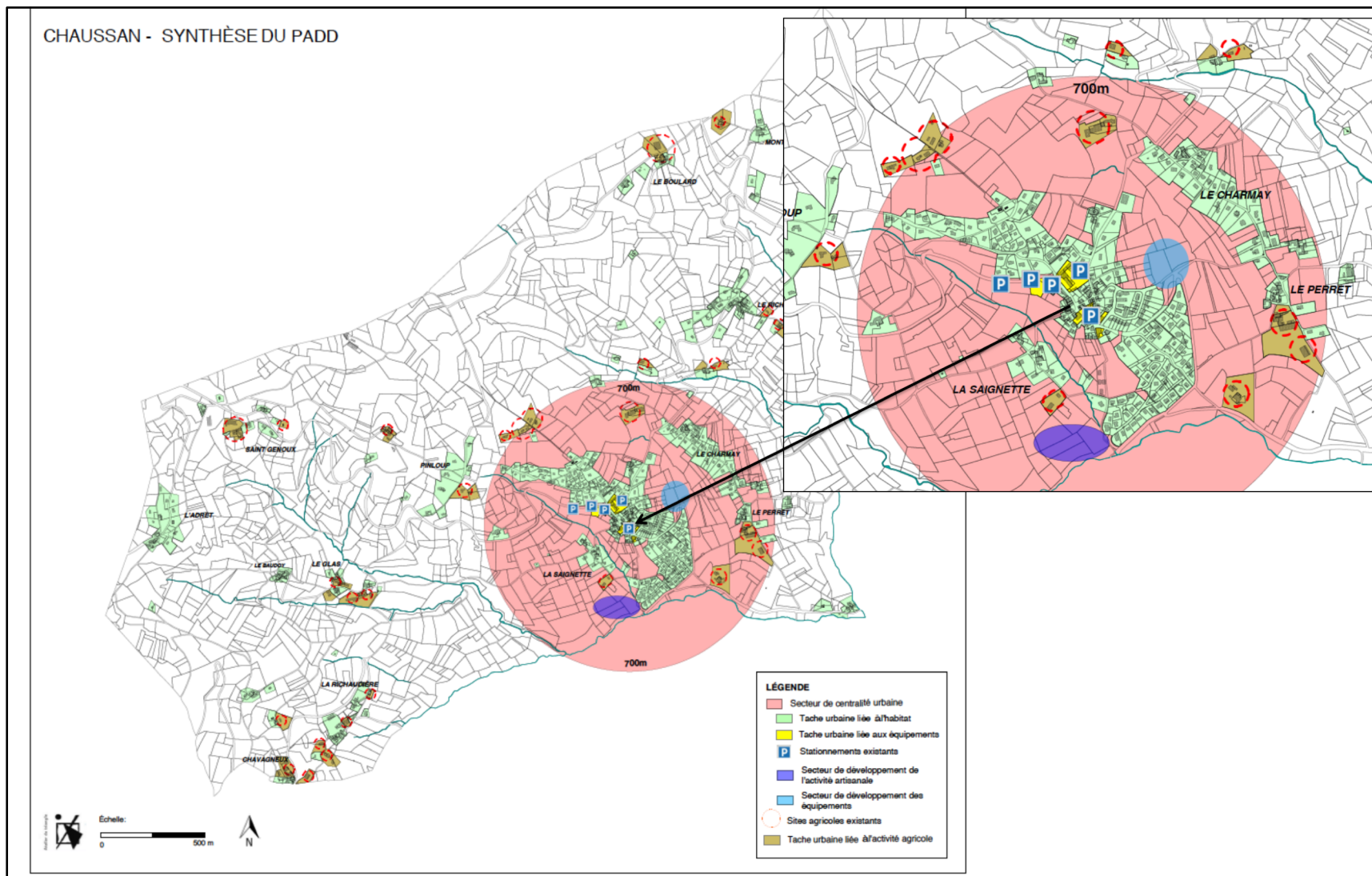
Pourquoi urbaniser en extension en centre bourg au lieu d'urbaniser les dents creuses du hameau du Richoud ?

Pourquoi rendre constructibles certaines dents creuses au Charmay Perret au lieu d'urbaniser les dents creuses du hameau du Richoud ?

- Un avis non partagé par les Personnes Publiques Associées et notamment le SCOT et la DDT, dévaforables au développement au Richoud.

1 - La consommation foncière globale

Décision: Maintenir le choix de développement autour du centre afin de respecter une des orientations fondamentales du SCOT de l'Ouest Lyonnais qui encadre le projet, à savoir le concept de « village densifié ».



Zoom sur le concept de village densifié:

Le village densifié se définit **comme village des courtes distances favorisant l'accessibilité (...), la marche à pied et les déplacements doux dans la vie au quotidien** (écomobilité). Il conjugue à la fois économie foncière et économie d'infrastructures. Il se caractérise également par la mixité fonctionnelle, sociale et générationnelle de son occupation des sols (...) synonymes d'attractivité et de "mode de vie".

« **Les choix d'urbanisation éventuelle des hameaux**, (remplissage limité des "dents creuses" sans étalement urbain, changement de destination des bâtiments agricoles...), en particulier pour ceux situés dans une commune classée en zone de montagne doivent être **exceptionnels, argumentés**, et faire l'objet, préalablement à toute décision concernant le zonage, d'un diagnostic spécifique dans le cadre des documents d'urbanisme locaux prenant en compte :

- L'impact paysager (en s'appuyant sur les éléments contenus dans la charte paysagère)
- L'impact sur l'activité agricole, pastorale et forestière
- La desserte par les voiries et les réseaux
- **La compatibilité par rapport au concept de village densifié : en effet les hameaux ne doivent, en aucun cas, représenter une concurrence à ce concept fondateur du projet de territoire. »**

=> si le hameau du Richoud répond certes à certains critères évoqués ci-dessus, son développement entre cependant en « concurrence » au concept fondateur du projet car il se trouve trop éloigné du bourg.

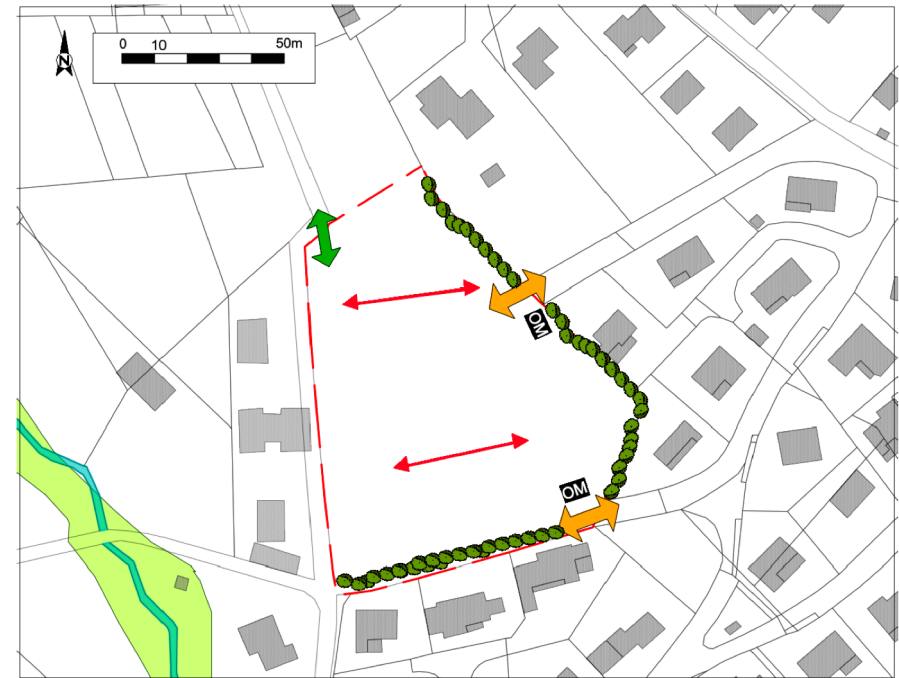
3 – LA QUESTION DU LOGEMENT SOCIAL








Plusieurs PPA ainsi que la commissaire enquêtrice remarquent l'absence d'objectif pour la création de logement social.

Rappel: le SCOT encadre la production de logements sociaux à 22% du nombre de logements global à produire.

Décision:

La commune inscrira 20% de logements sociaux dans la zone de développement 1AU, soumise à OAP, soit 5 ou 6 logements environ.



-  OAP secteur "Pré Maillard" - 0,89 hectares
- HABITAT**
Densité minimale de 30 logts/ha, soit entre 25 logements minimum et jusqu'à 30 logements maximum
Typologies cibles: individuel pur : environ 40% - individuel groupé: environ 35% et collectif: environ 25%
Logement social : 20%
-  **ACCÈS**
Accès: Possibilité de prévoir un bouclage par le lotissement Pré Maillard
Prévoir une aire de retournement en cas d'impasse
-  **MODES ACTIFS**
Voiries doublées de trottoirs au moins sur un côté et d'une piste cyclable
Prévoir un accès cheminement doux au Nord de la parcelle
- STATIONNEMENT**
Stationnement: 2 places par logement
Stationnement visiteur: 1 place pour 2 logements
-  Paysagement des espaces dédiés au stationnement
-  **PAYSAGE**
Préservation ou création d'écrans paysagers à l'Est et au Sud du tènement
-  Le sens de faitage devra respecter les courbes de niveaux
-  **SALUBRITÉ**
OM Mise en place de locaux ordures ménagères accessibles depuis l'espace public

Plusieurs personnes publiques associées demandent de revoir la liste des bâtiments autorisés à changer de destination, afin de **ne pas « compromettre l'activité agricole »** comme le demande le code de l'urbanisme.

Les critères retenus sont les suivants :

- il est raccordable aux réseaux existants et peut être desservi par les voiries existantes
- il présente un état de conservation représentant un réel potentiel patrimonial et/ou architectural
- Il ne se trouve pas à proximité d'un bâtiment agricole utilisé pour l'activité.

Lorsqu'un bâtiment répond à ces deux critères, sont ensuite retenues :

- les granges ayant un intérêt patrimonial.
- une ancienne ferme à fonction exclusive de logements aujourd'hui, mais comprenant d'anciens bâtiments de grange détachés ou non du bâtiment d'habitation et d'une emprise au sol importante.

Décision : Il a été question de supprimer les bâtiments situés à proximité ou à l'intérieur de sites agricoles.

Ainsi, sur 26 bâtiments repérés au départ, la moitié ont du être supprimés afin de répondre aux critères demandés par les PPA.

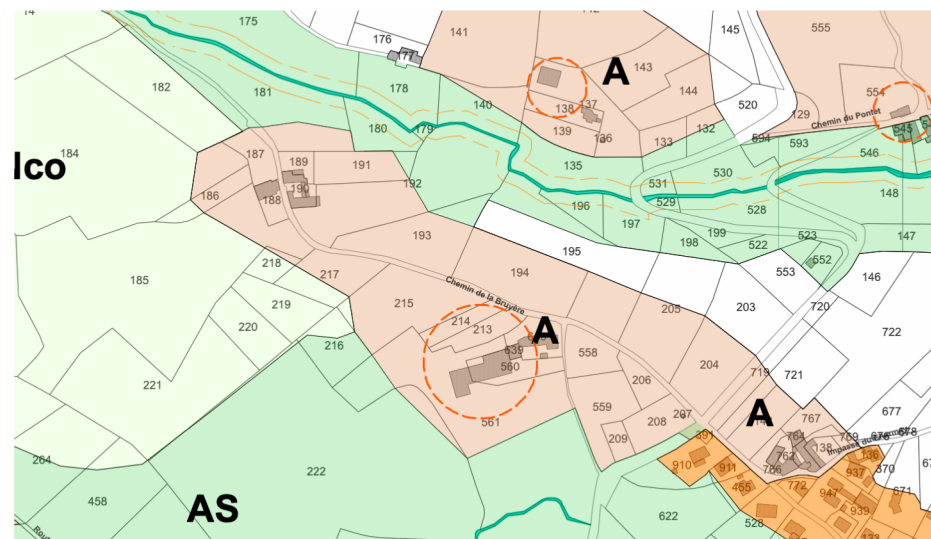
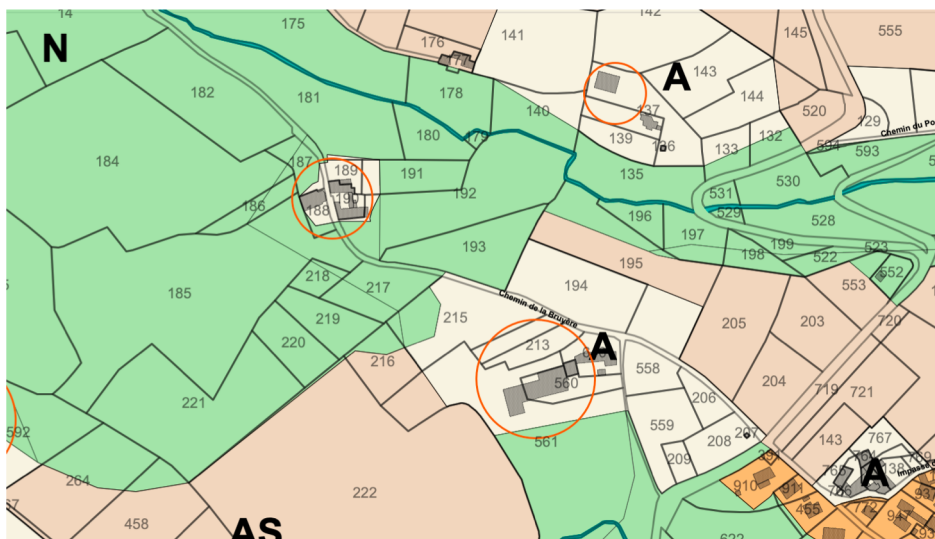
5 – L'AUGMENTATION DES SURFACES AGRICOLES

La Chambre d'Agriculture souhaite que soient augmentée les surfaces de zones A afin de permettre le développement des sites agricoles existants et nouveaux.

PLU ARRÊT PROJET	
Nom de zones	Surface en ha
ZONES AGRICOLES	
A	85,0
AS	404,6

PLU APPROBATION	
Nom de zones	Surface en ha
ZONES AGRICOLES	
A	102,0
AS	376,0

Décision d'augmenter les surfaces agricoles de 17 ha, autour des sites agricoles existants notamment:



6 – LES POSSIBILITÉS D'EXTENSION EN ZONE A ET N

La Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF) demande de diminuer les possibilités d'extensions pour les habitations en A et N.

Pour rappel , le règlement dispose que :

*« Les **extensions** des bâtiments d'habitation (liées ou non à une activité agricole) sous les réserves cumulatives suivantes :*
Le clos (murs) et le couvert (toiture) sont encore assurés à la date de la demande
L'emprise au sol du bâtiment existant doit être supérieure à 50 m²
L'emprise au sol après extension ne pourra dépasser 200 m²
L'extension ne doit pas être supérieur à 50% de la surface de plancher existante. »

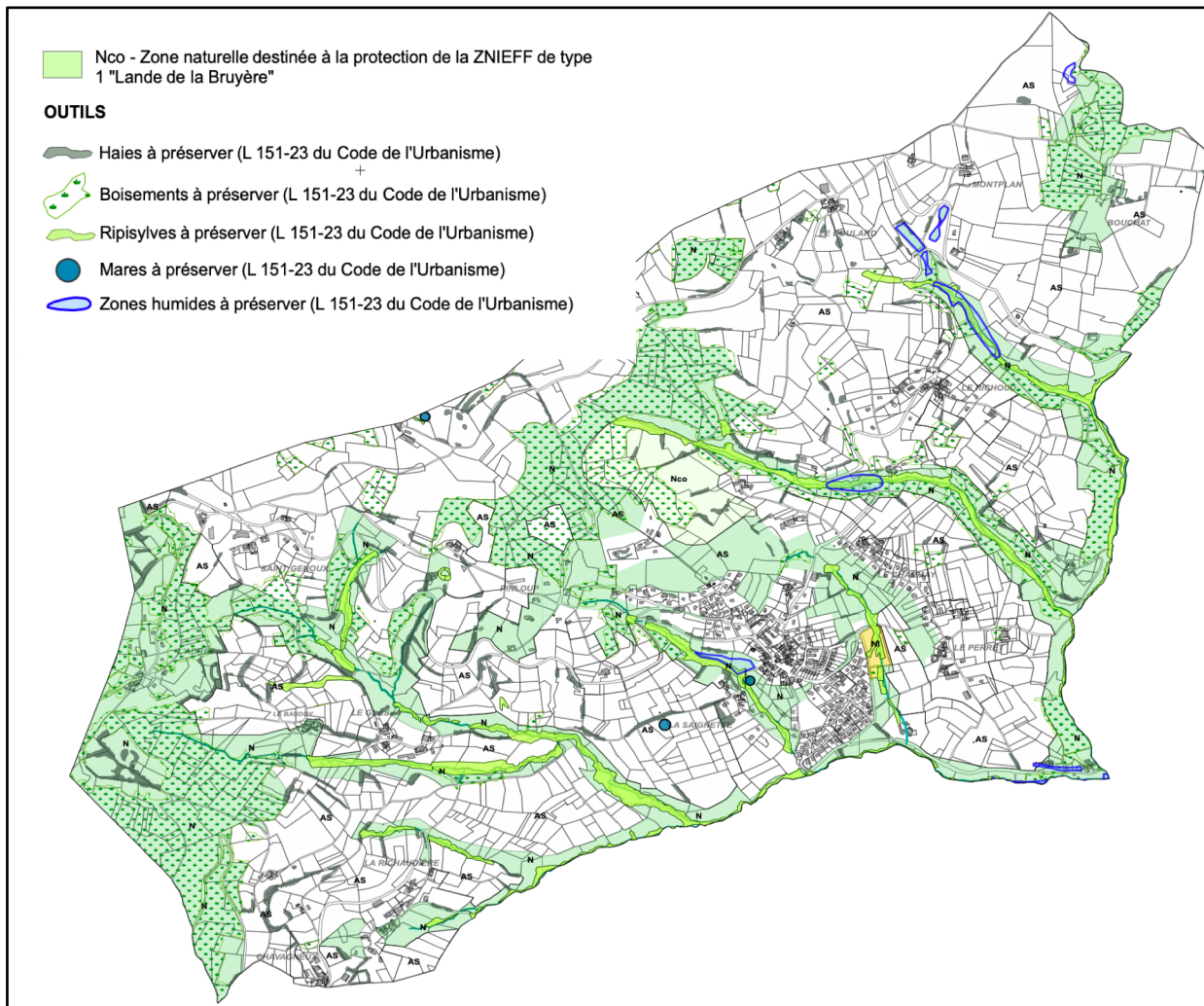
La CDPENAF demande de limiter à 30% de la surface de plancher existante.

Décision : Maintenir les possibilités d'extension à 50% de la surface de plancher existante.

7 – RENFORCER LES OUTILS DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Plusieurs PPA demandent que les éléments protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme soient différenciés.

Elles demandent également le renforcement de la protection de la ZNIEFF de type 1 « de la Bruyère ».



Décisions :

- Les éléments repérés au titre du L151-23 du CU sont différenciés sur le plan de zonage.
- La ZNIEFF de la Bruyère est classée en zone Nco, qui renforce sa protection.

Article L153-23

Lorsque le plan local d'urbanisme porte sur un territoire couvert par un schéma de cohérence territoriale approuvé, il est exécutoire dès lors qu'il a été publié et transmis à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles [L. 2131-1](#) et [L. 2131-2](#) du code général des collectivités territoriales.

Article R153-20

Font l'objet des mesures de publicité et d'information prévues à l'article R. 153-21 :

1° La délibération qui prescrit l'élaboration ou la révision du plan local d'urbanisme et qui définit les objectifs poursuivis ainsi que les modalités de la concertation. Il en est de même, le cas échéant, de l'arrêté qui définit les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation lors de la modification du plan local d'urbanisme ;

2° [La délibération qui approuve, révisé, modifie ou abroge un plan local d'urbanisme](#) ;

(...)

Article R153-21

Tout acte mentionné à l'article R. 153-20 est affiché pendant un mois au siège de l'établissement public de coopération intercommunale compétent et dans les mairies des communes membres concernées, ou en mairie. [Mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.](#)

Article R153-22

A compter du 1er janvier 2020, la [publication](#), prévue au [premier alinéa de l'article L. 2131-1 du code général des collectivités territoriales](#), des délibérations mentionnées à l'article [R. 153-20](#) ainsi que celle des documents sur lesquels elles portent s'effectue [sur le portail national de l'urbanisme](#) mentionné à l'article [L. 133-1](#) selon des modalités fixées par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme

MERCI

Atelier du triangle



Atelier du Triangle

128, rue pouilly vinzelles – 71000
MACON

Tel : 03 85 38 46 46 / **Fax :** 03 85 38 78 20

Mail : atelier.triangle@wanadoo.fr

Site internet : www.atelierdutrangle.fr

Mosaïque Environnement

111, rue du 1er mars 1943 - 69100 Villeurbanne

Tel : 04 78 03 18 18 / **Fax :** 04 78 03 71 51

Mail: agence@mosaïque-environnement.com

Site internet: www.mosaïque-environnement.com

