

Gilles MATHIEUX
Commissaire enquêteur

Département du Rhône

Commune de Chaussan

ENQUETE PUBLIQUE

Du 16 avril 2025 au 16 mai 2025 inclus

***SUR LE PROJET DE MODIFICATION DU
PLU DE LA COMMUNE DE CHAUSSAN***

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

juin 2025

Sommaire

1/ Généralités

1-A Objet de l'enquête

1-A-1 Identification du demandeur

1-A-2 Objet de la demande

1-B Cadre juridique

1-C Déroulement de l'enquête

1-c-1 Désignation du commissaire enquêteur

1-c-2 Concertation pour l'organisation de l'enquête avec la commune de Chaussan (69)

1-c-3 Modalités de l'organisation de l'enquête

1-c-4 Information du public

1-c-5 Problèmes rencontrés au cours de l'enquête

2/ Présentation du dossier de l'enquête sur le projet de modification du plan local d'urbanisme de la commune de Chaussan

2-A Objectifs et contenus de l'enquête

2-B Enjeux des modifications apportées projet de PLU

2-C Synthèse des modifications apportées au PLU

- 2-C-1 Modifications liées à la mise en compatibilité du PLU au PLH

- 2-C-2 Adaptation du règlement pour corriger ou préciser des règles posant problèmes

2-D Evolution des superficies du PLU

2-E Création d'une servitude de mixité sociale

2-F Bâtiments repérés pour changement de destination

3/ Liste des observations du public, analyse et appréciation du commissaire enquêteur

3-A Décompte des observations reçues

3-B Analyse des observations et appréciation du commissaire enquêteur

- 3-B-1 Considérations générales

- 3-B-2 Demandes de changements de destination

- 3-B-3 Demandes concernant des emplacements réservés

- 3-B-4 OAP

4/ Conclusions et avis du commissaire enquêteur

1/ Généralités

1-A Objet de l'enquête :

1-A-1 Identification du demandeur

La commune de Chaussan a décidé de procéder à une enquête publique ayant pour objet le projet de modification du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune.

1-A-2 Objet de la demande

Le projet modification du PLU porte sur la mise en compatibilité du PLU au PLH et sur l'adaptation du règlement.

L'objet du PLU est d'exprimer un projet global d'urbanisme à travers le Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) qui résume les intentions générales de la collectivité, et de définir de manière précise le droit des sols applicable à chaque terrain.

Le projet s'inscrit dans le Schéma de cohérence territoriale (SCOT) de l'Ouest Lyonnais, et en particulier dans le cadre intercommunal de la Communauté de communes des du Pays Mornantais.

1-B Cadre juridique

Cette enquête est soumise aux textes réglementaires suivants :

Code Général des Collectivités territoriales,
Code de l'Urbanisme, notamment les articles L 123-1 et suivants, et L 123-1 et suivants,
Code de l'Environnement, notamment les articles L 123-1 et suivants, et L 123-1 et suivants,
La loi relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement du 12/07/1983,
La loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13/12/2000,
La loi Urbanisme et Habitat (EH) du 2/07/2003,
La loi portant engagement national pour le logement (ENL) du 13/07/2006,
La loi Grenelle 2 du 12/07/2010,
La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24/03/2014,
La loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (LAAF) du 13/12/2014.

Elle fait suite aux documents suivants :

1/ la révision du Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune le 10/02/2020.
2/ la Directive Territoriale d'Aménagement de l'Agglomération Lyonnaise, approuvée le 9 janvier 2008,

3/ l'approbation du Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) Auvergne-Rhône-Alpes le 20 décembre 2019,

4/ l'approbation du schéma de cohérence territoriale (SCOT) de l'Ouest Lyonnais, approuvé le 2 février 2011 (en cours de révision),

5/ l'approbation du Plan local de l'habitat (PLH) du Pays Mornantais le 24 janvier 2023.

1-C Déroulement de l'enquête

1-C-1 Désignation du commissaire enquêteur

Par une décision N° E24000094/69 en date du 01/10/2024, M. Le Président du Tribunal Administratif (T.A) de Lyon a désigné Monsieur Gilles MATHIEUX en qualité de commissaire enquêteur.

1-C-2 Organisation de l'enquête avec la commune de Chaussan

A la suite de cette désignation, le commissaire enquêteur a pris contact avec Monsieur Luc CHAVASSIEUX, maire de la commune de Chaussan, pour organiser le bon déroulement de l'enquête concernant **le projet de modification du PLU** de la commune.

La présentation du dossier par Monsieur le maire a eu lieu le 6 mai 2025.

1-C-3 Modalités de l'organisation de l'enquête

Les dates de l'enquête ont été fixées par arrêté de Monsieur le Maire de la commune de Chaussan en date du 16 avril 2025 au 16 mai 2025 inclus, et les permanences fixées aux jours et heures suivants :

Lieu	Date	Horaires	Nom du commissaire
Mairie de Chaussan	17 avril 2025	14h30 à 17h	G. Mathieux
Mairie de Chaussan	30 avril 2025	9h30 à 12h	G. Mathieux
Mairie de Chaussan	16 mai 2025	14h30 à 17h	G. Mathieux

A l'issue de l'enquête, Monsieur le maire de Chaussan, a remis au commissaire enquêteur, qui a procédé à leur clôture, l'ensemble des registres et des correspondances reçues en mairie.

1-C-4 Information du public

L'arrêté du maire de Chaussan, déjà mentionné, prescrivant l'enquête, a été affiché dans sur les panneaux de la mairie.

Une première insertion dans le journal L'Information Agricole du Rhône a été effectuée le 27/03/2025, ainsi que dans le journal Le Progrès, le 27/03/2025. La deuxième insertion a été réalisée dans les mêmes journaux L'Information Agricole du Rhône le 1^{er} mai 2025 et Le Progrès, information effectuée le 27 avril restée sans réponse du journal.

1-C-5 Problèmes rencontrés au cours de l'enquête .

La tenue des permanences s'est déroulée conformément à l'arrêté.

Le public a pu être reçu dans des conditions correctes par le commissaire enquêteur ; aucun incident notable n'a été signalé.

2/ Présentation du dossier de l'enquête sur le projet de modification du PLU de la commune de Chaussan

2-A Objectifs et contenus de l'enquête-

Le dossier du projet de modification du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Chaussan, arrêté par le maire en date du 3 juillet 2024 comprend :

- le rapport de présentation,
- les documents graphiques et le règlement du dossier de PLU,
- les Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP),
- les avis émis par les personnes publiques et organismes associés ou consultées (PPA), reçus dans les délais prévus à compter de la réception du projet de PLU, à savoir : Préfecture du Rhône, MRAE, Chambre d'agriculture, Département du Rhône, Syndicat de l'Ouest lyonnais, CDPENAF, Communauté de communes du Pays Mornantais et Commune de Saint-André-la-Côte,

2-B Enjeux des modifications apportées au PLU

Le PLH du Pays Mornantais a posé 4 orientations à poursuivre :

1. Renforcer l'identité de Pays Mornantais et son esprit village grâce à une stratégie commune,

2. Maitriser la croissance du territoire pour un développement équitable raisonné et régulier,
3. Améliorer les parcours résidentiels grâce au logement abordable,
4. Favoriser la qualité de vie et d'habiter.

Le PLH relève que « l'objectif de production de logements locatifs sociaux correspond peu ou prou au rythme de production de ces dernières années ».

En revanche le développement de l'offre en accession à la propriété abordable est nouveau et ne fait pas partie des objectifs inscrits dans les documents d'urbanisme.

Il est donc proposé d'atteindre progressivement cet objectif de 50% de logements abordables, pour laisser la possibilité de monter des projets et d'intégrer les outils d'urbanisme appropriés dans les PLU.

Il a été ainsi posé les objectifs suivants à la commune de Chaussan :

- 47 logements à l'échelle du PLH, soit 7-8 logements par an,
- avec un objectif de 23-24 logements abordables sur 6 ans (locatif social aidé et accession aidée),
- soit un objectif de 50% de logements abordables à atteindre progressivement.

La modification s'inscrit dans le cadre de la mise en compatibilité du PLU de Chaussan à ces nouvelles orientations et objectifs afin de réorienter dans les meilleurs délais la production au regard des objectifs du PLH et ainsi faire évoluer son document d'urbanisme en intégrant :

- les objectifs de diversité de logements dans ses projets, orientations,
- l'adaptation des règles, OAP et autres éléments de son PLU permettant cette diversité.

Les principaux enjeux du projet de PLU consistent donc, à limiter les capacités de construction de nouveaux logements et à protéger les espaces naturels et agricoles, conformément aux objectifs du SCOT de l'Ouest Lyonnais.

2-C Synthèse des modifications apportées au PLU

2-C-1 Modifications liées à la mise en compatibilité du PLU au PLH

- Modification de l'OrientatIon d'Aménagement et de Programmation (OAP) secteur Pré-Maillard, passage d'une obligation de 20% de logements sociaux à 40% de logements abordables à minima et identification de 2 secteurs de morphologie différente ;
- Création d'une OrientatIon d'Aménagement et de Programmation (OAP) du « Clos des Générations » pour encadrer la réalisation d'un programme de

logements neufs intergénérationnels porté par la commune en lien avec l'EPORA (Etablissement Public de l'Ouest Rhône Alpes) et permettre à terme la desserte de la zone AU2 ;

- Modification des Articles 2 des zones UA et UB et de la zone AU1 : Occupation et utilisation du sol admises sous conditions du règlement des zones UA et UB pour conditionner des opérations de 4 logements et + à la réalisation d'un minimum de 40% abordables ;
- Extension de la zone UA jusqu'au projet « Clos des Générations » afin d'intégrer les projets structurants récents et à venir au sein de la zone centrale de la commune, qui vient conforter l'offre nouvelle en logement, en équipement et en service du cœur de bourg.

2-C-2 Adaptation du règlement pour corriger ou préciser de règles posant problèmes

- Autoriser les toitures terrasses et les toitures végétalisées dès lors qu'elles participent des objectifs du développement durable sur l'ensemble des zones ;
- Autoriser les toitures type bac acier pour les bâtiments agricoles en zone Agricole en dehors des habitations ;
- Limiter la hauteur des clôtures à 2 mètres maximum pour les zones UA, UB, AU1, A et N ;
- Implantation sur limites : dérogation possible pour les logements collectifs sur plusieurs niveaux lorsque la limite n'est pas construite ;
- Etendre la règle sur les balcons de la zone UA à la zone UB en reprenant l'article UA 2.C portant sur l'aspect des constructions - Ouvrages en saillie : « Ne sont autorisés que les balcons intégrés au volume du bâtiment, soutenus par des murs ou des poteaux en maçonnerie ou en bois » ;
- Etendre l'emplacement réservé N°3 existant sur le secteur Le Charmay pour permettre un élargissement de voirie répondant aux difficultés actuelles de passage et de croisement des véhicules ;
- Intégrer un bâtiment complémentaire au sein du document listant l'ensemble des bâtiments de changement de destination en zone agricole au regard du projet envisagé et de la demande établie auprès de M. le Maire.

2-D Evolution des superficies du PLU

La modification du périmètre de la zone UA n'engendre pas d'augmentation de surface au détriment des zones A et N.

Assez proche en terme de règlement, elle vient modifier légèrement la répartition entre les zones UA et UB au sein des zones U.

La surface de la zone UB est ainsi réduite de - 0,85 ha, passant de 23 ha à 22,15 ha. La zone UA est augmentée de + 0,85 ha, passant de 1,9 ha à 2,75 ha.

2-E Création d'une servitude de mixité sociale

Au regard des constructions récentes, habitat plutôt diffus et en individuel, et des 2 projets proposés en OAP intégrant un dispositif de mixité à minima de 40% de logements abordables (locatif et accession), il est proposé l'inscription d'une règle de mixité sociale au sein des zones UA et UB.

L'inscription de la règle de mixité sociale au sein de zones UA et UB vient en complément des objectifs de mixité en OAP en réponse aux objectifs diversité et de mixité du PLH.

2-F Bâtiments repérés pour changement de destination

Cette modification a pour objet de compléter le listing des constructions existantes en zone A et N pouvant changer de destination, dans le cadre de l'application de l'article L.151-11-2° du Code de l'Urbanisme.

Le PLU de Chaussan comporte déjà l'identification de constructions existantes en zones A et N pouvant changer de destination.

Le changement de destination ne compromet pas l'activité agricole, ne compromet pas non plus la qualité paysagère du site sur lequel il se situe puisqu'il est déjà implanté dans un environnement bâti.

3/ Liste des observations du public, analyse et appréciation du commissaire enquêteur

3-A Décompte des observations reçues-

Pendant la durée de l'enquête le commissaire enquêteur a eu une dizaine d'entretiens avec des personnes, seules ou accompagnées, qui étaient concernées par le dossier, soit par la possession de biens immobiliers ou de parcelles sur la commune, soit simples résidents.

La plupart ont déposé une ou plusieurs observations écrites à l'occasion ou en dehors de leurs déplacements aux diverses permanences qu'il a tenues.

Les résidents concernés par l'élargissement de la route du Perret et du Chemin du Paradis ont globalement contesté cet élargissement en redoutant une recrudescence du trafic automobile, les nuisances et les problèmes d'insécurité posés par cet élargissement.

Il s'agit de Mr et Mme BECLIER Yves, de Mr et Mme REBIESE, de Mr GALINIER Pierre, de Mr CHIPIER Lucien, de Mr SALIGNOT Sylvain.

Certains d'entre eux considèrent que le reliquat de surface autorisant la construction ne sera pas suffisante pour pouvoir construire.

Mme PEYZARET Mireille demande une clarification de la notion de « logement abordable ». Elle conteste le taux de 40% de logements abordable, en considérant que la limitation du droit de propriété doit respecter la notion de proportionnalité.

Mr FURNION Pascal a déposé un dossier d'inventaire de constructions de murs construits en pierres sèches dans la commune, en espérant une prise en compte à terme dans le PLU.

3-B Analyse des observations et appréciation du commissaire enquêteur

3-B-1 Considérations générales

Afin de répondre à l'objectif de resserrer l'enveloppe urbaine et de stopper l'étalement de l'urbanisation, les disponibilités foncières sont toutes situées à l'intérieur du tissu urbain existant.

La modification s'inscrit dans le cadre de la mise en compatibilité du PLU de Chaussan jusqu'à l'atteinte progressive d'un objectif de 50% de logements maîtrisés et abordables (locatif et accession).

Il a été ainsi posé les objectifs suivants à la commune de Chaussan ;

- 47 logements à l'échelle du PLH, soit 7-8 logements par an,
- avec un objectif de 23-24 logements abordables sur 6 ans,
- soit un objectif de 50% de logements abordables à atteindre progressivement.

Le commissaire enquêteur cautionne ces modifications et considère que la remarque sur l'application du Code Civil sur la proportionnalité des logements abordables n'est pas pertinente.

3-B-2 Modification de la liste des bâtiments repérés pour un changement de destination.

Une seule construction a fait l'objet d'un changement de destination au lieu-dit Le Boulard, située en zone agricole.

Le commissaire enquêteur émet un avis éminemment favorable à ce changement de destination.

3-B-3 Demandes concernant de emplacements réservés

Plusieurs demandes de propriétaires de parcelles concernées par l'élargissement de la route du Perret et du chemin du Paradis se sont manifestées pour contester cet élargissement en argumentant sur l'accroissement des nuisances constatées sur cet axe.

Le commissaire enquêteur considère que le problème des nuisances et de sécurité doit pouvoir se régler par des aménagements de voirie compatibles avec l'élargissement de la voie

Concernant le déplacement éventuel de la zone constructible, celle-ci n'est pas visée par la procédure de modification.

Le commissaire enquêteur émet des avis défavorables sur ces demandes.

3-B-4 OAP

Le périmètre de l'OAP du Pré-Maillard n'a pas été modifié.

Le changement concerne un découpage en deux parties, qui correspondent pour l'une à la logique du centre-bourg et pour l'autre à un habitat plus résidentiel.

Création d'une OAP- Clos-des-Généralions pour un projet de logement intergénérationnel.

Ce projet répond à plusieurs objectifs de la commune :

- répondre aux objectifs du PLH,
- poursuivre la restructuration du centre-bourg

Le commissaire enquêteur émet un avis favorable sur ces projets.

Fait à Vénissieux le 3 juin 2025

Le commissaire enquêteur
Gilles MATHIEUX

Gilles MATHIEUX
Commissaire enquêteur

Département du Rhône

Commune de Chaussan

ENQUETE PUBLIQUE

Du 16 avril 2025 au 16 mai 2025 inclus

***SUR LE PROJET DE MODIFICATION DU
PLU DE LA COMMUNE DE CHAUSSAN***

***CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE
ENQUETEUR***

Juin 2025

Conclusions et avis du commissaire enquêteur

Dans le cadre de l'enquête publique sur la modification du projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Chaussan (69), le commissaire enquêteur a :

- Analysé et étudié le dossier mis à l'Enquête, portant sur une partie du territoire communal,
- Vérifié et constaté que la publicité légale et l'information du public ont été respectées,
- Assuré les entretiens avec les personnes compétentes et en capacité d'éclairer son avis,
- Reçu le public durant les permanences prévues dans l'arrêté du Maire de Chaussan du 21 mars 2025
- Recensé l'ensemble des nombreuses observations du public, appuyées d'arguments défavorables ou favorables,
- Analysé en détail les observations favorables et défavorables,
- Pris acte des avis formulés par les personnes publiques associées ou consultées
- Visité les sites si besoin était,

Considérations générales

- Considérant que les observations du public ont pu être recueillies lors de l'enquête dans des conditions correctes,
- Considérant que le projet de modification du PLU est compatible avec les orientations du schéma de cohérence territoriale (SCOT) de l'Ouest lyonnais, et ceux du PLH de la Communauté de communes du Pays Mornantais.
- Considérant que les objectifs fondateurs du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) s'inscrivent dans le cadre de l'engagement national pour environnement (Loi ENE de 2012) et des lois ALUR et LAAF qui ont suivi,
- Considérant que les objectifs de croissance démographiques présentés dans le dossier de modification sont en parfaite adéquation avec PLH du pays Mornantais, avec le développement du logement abordable,
- Considérant que le renforcement de la centralité du bourg, n'entraîne pas de consommation nouvelle d'espaces agricoles, et n'a pas été contesté par le public,

Considérations spécifiques aux emplacements réservés

- Considérant que l'élargissement prévu de la route du Perret et du chemin du Paradis, doit pouvoir s'accompagner d'aménagements de voirie compatibles avec l'élargissement de la voie,

Considérations spécifiques aux changements de destination

- Considérant que la commune a maintenu sa proposition de changement de destination de la construction en zone agricole, du bâtiment au lieu-dit Le Boulard sur l'inventaire des bâtiments repérés pour un changement de destination sous le n°16, pour des raisons valables,

Considérations spécifiques aux opérations d'aménagement et de programmation (OAP)

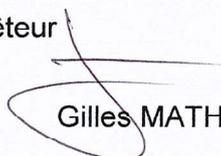
- Considérant que la modification de l'OAP du secteur Pré-Maillard, et la création de l'OAP Clos-des-Généralions, constitue le moyen d'assurer les objectifs de croissance démographique de la commune de Chaussan,

Formulation de l'Avis

Le commissaire enquêteur émet un avis favorable au projet de modification du PLU de la commune de Chaussan (69)

Fait à Vénissieux le 3 juin 2025

Le commissaire enquêteur


Gilles MATHIEUX