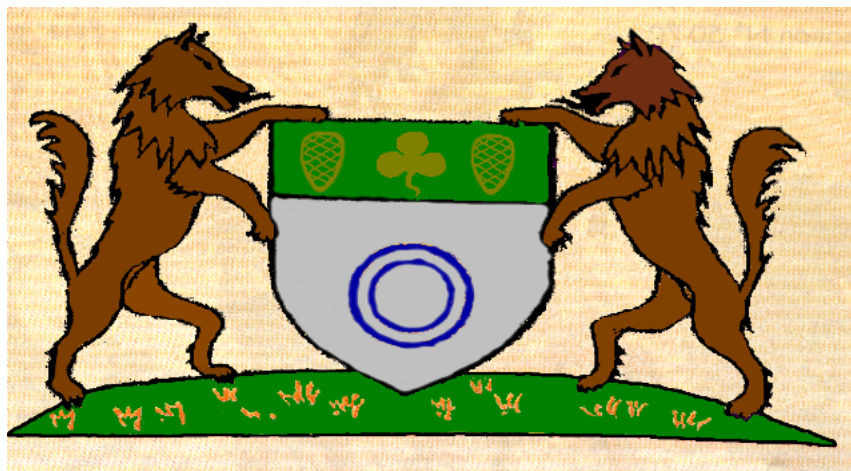


Commune de CHAUSSAN
Département du Rhône
Projet de révision du
PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

Conclusions motivées
De la commissaire enquêtrice
Enquête publique du 26 Octobre au 29 Novembre 2019



Edith LÉPINE
Commissaire Enquêtrice
Désignée par le Président du Tribunal Administratif de Lyon
Décision n° E19000211 / 69 du 22/08/2019

SOMMAIRE

- OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE
- DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE
- CONTRIBUTION DES P.P.A. (Personnes Publiques Associées)
- CONTRIBUTION DU PUBLIC
- AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

OBJET DE L'ENQUÊTE

La commune de Chaussan, située dans les Monts et Côteaux du Lyonnais est à 27 km de Lyon et 40 km de Saint Etienne, d'où une forte attractivité résidentielle.

Sur un territoire de 789 ha, très vallonné, composé de milieux très diversifiés, et sillonné par un réseau hydrographique important, elle comptait 1145 habitants au 1^{er} janvier 2019.

L'activité économique repose sur l'agriculture qui occupe les 2/3 du territoire, mais les ¾ des actifs travaillent hors de la commune.

L'enquête portait sur le projet de révision du PLU, celui en vigueur datant de 2005.

Les objectifs retenus étaient les suivants :

- Mettre le PLU en compatibilité avec le SCOT de l'Ouest Lyonnais,
- Organiser le renouvellement urbain de la commune pour soutenir son développement,
- Poursuivre les efforts engagés en faveur de la production de logements abordables,
- Amorcer une réflexion d'ensemble à l'échelle de la commune pour améliorer les déplacements,
- Mettre en place une stratégie de développement économique permettant de développer l'emploi et d'améliorer la mixité sociale,
- Maintenir et développer le dynamisme de l'agriculture,
- Protéger les espaces naturels et agricoles stratégiques sur la commune,
- Préserver le patrimoine architectural, urbain et paysager de la commune.

Chaussan a fondé son projet sur le concept « **un village densifié au cœur d'un territoire agricole dynamique** », et décliné son plan sur la base des 4 orientations de son PADD :

A) Préserver la dynamique agricole et les espaces naturels

B) Créer les conditions d'un cadre vie attractif

C) Forger les conditions d'accueil diversifiées pour tous les habitants actuels et futurs en préservant « l'esprit village » de Chaussan

D) Réduire la dépense énergétique du territoire.

Le projet a été arrêté après une large phase de concertation impliquant les P.P.A. (Personnes Publiques Autorisées) et les habitants, informés tout au long de l'avancement du dossier. Un atelier « Agriculture » a permis aux exploitants de la commune de contribuer tout particulièrement à la réflexion.

DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

L'enquête s'est déroulée du 26 octobre au 29 novembre 2019 selon les règles légales, dans de bonnes conditions, marquée par une importante participation du public pendant les 3 permanences.

Le dossier était mis à disposition du public en mairie et sur internet. Outre le registre sur papier en mairie, un registre électronique était en place sur le site de RegistreDémat.

5 personnes sont simplement venues s'informer lors des permanences,

Et **56 personnes se sont exprimées**, individuellement ou en groupe. Tous les modes de transmission mis à disposition du public ont été utilisés : registre / papier, courrier postal ou déposé en mairie, registre et courrier électroniques, observations orales auprès de la commissaire enquêtrice.

Au total **30 contributions** exprimant **48 observations** ont été émises.

CONTRIBUTION DU PUBLIC

Les observations peuvent être regroupées en 6 thèmes :

1. L'incompréhension exprimée par 14 personnes en voyant le hameau du Richoud classé en zone Agricole,

alors que l'ensemble des réseaux est installé, une station d'épuration (STEP) a été construite en 2013 pour une population qui devait doubler, l'intention de « combler les dents creuses » non utilisables pour l'agriculture a été annoncée, les terrains en cause ne sont pas cultivés aujourd'hui. Dans ce contexte, le projet de PLU est interprété comme « du gaspillage de l'argent public et privé ».

(Ces 14 personnes ont présenté 9 observations, certaines étant exprimées simultanément par 2 ou 3 personnes venues ensemble.)

2. 14 demandes de changement de zonage afin de rendre constructibles certaines parcelles ou parties de parcelle.

Il s'agit majoritairement de parcelles situées sur des zones que le planificateur a souhaité préserver de l'urbanisation pour le maintien des milieux naturels ou agricoles, ou encore pour des raisons paysagères. Dans quelques cas, la discussion porte sur une partie seulement de la propriété, le maître d'ouvrage ayant scindé celle-ci pour limiter au plus juste la zone urbanisable.

3. A l'inverse, 6 observations portent sur des oppositions à la constructibilité de certaines parcelles,

Un groupe de 9 agriculteurs regrette que des terres agricoles soient captées pour construire, et 2 observations individuelles vont dans le même sens visant plus spécifiquement la zone AU2 ouest. Le fait de relier le hameau du Charmay à celui du Perret par une urbanisation linéaire des 2 côtés du chemin du Paradis est contesté par un couple. Une dernière observation porte sur la zone AU1.

4. Six autorisations de changement de destination de bâtiments agricoles sont demandées, venant s'ajouter aux 26 repérées dans le projet de PLU.

5. Des anomalies de procédure sont signalées

De tous ordres : plusieurs erreurs sur les cartes de zonage, une pièce manquante au bilan de la concertation, et curieusement, une contestation fondée sur le non-respect de l'article L 103-2 du code de l'urbanisme (concertation amont), non explicitée.

6. Sous la rubrique « autres observations »

Sept observations bien différentes :

l'ajustement du zonage d'une grande propriété, demande très documentée qui devrait être satisfaite sans problème, un questionnement sur un assainissement collectif de petite taille dans un hameau agricole, sur les dispositions prises à l'égard des nuisances sonores, sur des voies d'accès, une demande de maintien d'une haie.

CONTRIBUTION DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES (P.P.A.)

Cf. dossier soumis à l'enquête pour une lecture in extenso.

- **La MRAE – Mission Régionale d'Autorité Environnementale Auvergne-Rhône-Alpes**

A fait connaître les considérations l'ayant conduite dans le cadre de la procédure d'examen au cas par cas à décider de ne pas soumettre le projet à une évaluation environnementale.

- **L'Etat – La Direction Départementale des Territoires du Rhône (DDTR)**

A émis un avis favorable assorti de 3 réserves :

- La **consommation foncière** doit être réduite dans l'objectif de préserver les espaces naturels et agricoles : en supprimant la **zone AUi** non justifiée à l'échelle de ce PLU, en

réduisant les **zones AU2** et en supprimant ou retravaillant éventuellement la **zone AUe** en secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL).

- **Les enjeux environnementaux doivent être mieux protégés** en appliquant à la ZNIEFF de type 1 un zonage et un règlement strict, en s'assurant que la coupure d'urbanisation soit bien conservée, en identifiant sur le plan de zonage les haies et zones humides et en les réglementant,
- **Les changements de destination sont à revoir** en supprimant ceux qui sont concernés par des activités agricoles ou proches d'une exploitation en activité. Limiter les surfaces d'extension possibles afin de ne pas créer davantage de logements par changement de destination.

A ces réserves sont ajoutées **4 remarques** :

- La création de logements sociaux est inexistante dans le dossier,
- Les périmètres des OAP doivent figurer dans le plan de zonage,
- Pour les extensions en zones A et N, la limite d'autorisation de 50% étant importante, il faut ajouter une condition d'emprise au sol.
- La numérisation du PLU doit respecter les formats et conditions requis.

- **Le Conseil Départemental du Rhône**

Émet un **avis favorable avec 2 réserves** portant sur

- Le maintien des chemins inscrits au **PDIPR** (Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée). La carte du PDIPR devra figurer dans le PADDI.
- La carte des **PENAP** (Périmètre de Protection des Espaces Naturels et Agricoles Péri-urbains) est à joindre aux annexes et dans le rapport de présentation, il convient d'ajouter les orientations A1 et A2 liées à l'agriculture et aux espaces naturels.

- **La Communauté de COmmunes du PAys MOnantais (COPAMO)**

Émet un **avis favorable sous réserve** d'ajouter un objectif de production de **logements sociaux**.

Elle questionne les mesures visant le développement économique : règlement des zones UA et UB excluant toute activité susceptible de générer des nuisances, implantation de la zone AUi à proximité d'habitations.

Elle approuve la volonté de la commune de permettre des constructions agricoles au plus près des hameaux, ce qui facilite les raccordements aux réseaux, évite le mitage et favorise la création de hameaux agricoles permettant entraide et mutualisation des équipements.

Elle déplore que les zones humides ne fassent pas l'objet d'un classement spécifique Nzh.

- **La CDPENAF (Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers)**

Émet un **avis favorable assorti de 3 réserves** :

- Les mesures à prendre pour **réduire la consommation foncière** sont identiques à celles retenues par La DDTR,
- Les **enjeux environnementaux** doivent être mieux protégés : il faut vérifier que les zones NI et AUe ne compromettent pas la coupure d'urbanisation et le corridor local ; ZNIEFF, coupure d'urbanisation et trame bleue doivent être strictement protégées (Nco ou trame et règlement),
- La réserve sur les **changements de destination et extensions agricoles** est identique à celle de la DDTR. Elle pointe que les changements de destination n° 18 et 26 sont interdits par le règlement de la zone As.

2 remarques sont ajoutées :

- Il faut en A et N limiter à 30% les extensions en ajoutant une condition d'emprise au sol.

- Il faut une protection plus adaptée pour les grands bois.
- **Le CEN (Conservatoire d'Espaces Naturels) Rhône-Alpes**
Donne un **avis favorable**, « en espérant que la zone humide sera complétée » (La Saignette).
- **La Chambre d'Agriculture du Rhône**
Émet un **avis favorable assorti de 3 réserves** :
 - Elle remet en cause l'inscription par anticipation des zones **AUe** prématurée et positionnée sur un corridor écologique, et **AUi**, dans l'idée que la réflexion sur les zones d'activité économique doivent être portées à un autre niveau.
 - Pour les **changements de destination**, elle demande une vérification au cas par cas du respect des critères qu'elle rappelle (cf. rapport d'enquête p.60), en ajoutant : « il s'agit de ne pas condamner l'utilisation agricole de ces bâtiments en leur donnant une plus-value condamnant toute transmission.
 - Elle demande que le **zonage As** soit réservé aux sites sensibles au plan paysager.
 La Chambre d'Agriculture ajoute **une dizaine de remarques** portant sur la rédaction du rapport de présentation et du règlement.
Elle fait observer qu'au Charmay les parcelles n°194 et 625 ne peuvent être identifiées comme des dents creuses car elles constituent un îlot agricole exploité de près de 500 m², à classer en A, et que, par ailleurs, la STEP ne devrait pas être classée en As.
- **La Chambre des Métiers et de l'Artisanat du Rhône**
A émis un **avis favorable** sous réserve de la prise en compte de ses remarques , principalement sur le règlement et quant à l'importance de l'artisanat et particulièrement les activités du bâtiment, insuffisamment considérées dans le rapport de présentation. Ce sera corrigé.
Elle signale que les activités artisanales du bâtiment sont rattachées à la sous-destination « industrie », alors que les constructions à destination de l'industrie sont systématiquement interdites par le règlement.
La commune a validé la proposition de la Chambre des Métiers d'autoriser la destination industrie dans toutes les zones U « sous réserve de sécurité, salubrité, nuisances ».
- **L'INAO**
N'a pas de remarque à formuler.
- **Le SMAGGA (Syndicat de Mise en valeur d'Aménagement et de Gestion du bassin versant du GARON)**
A formulé plusieurs remarques et propositions :
 - Les **zones humides** doivent être identifiées sur le plan de zonage, éventuellement en Nzh, pour que le règlement s'applique,
 - Les projets d'aménagement de loisirs (NI) et de zone artisanale (AUi) à proximité de ruisseaux doivent prendre en compte un recul de 10m et quelques autres préconisations pour ne pas dégrader les **cours d'eau**.
 - Les **remblais** doivent être limités en hauteur, etc..
- **La Fédération départementale des Chasseurs**
N'a pas émis d'avis dûment formalisé.

AVIS DE LA COMMISSAIRE ENQUÊTRICE

Considérant que :

- Le concept fondateur « un village densifié au cœur d'un territoire agricole dynamique », ainsi que les 4 orientations du PADD, constituent un socle d'intentions fort sur lequel s'accordent toutes les parties prenantes,
- **La démarche** suivie a permis aux habitants de s'informer tout au long de l'élaboration du projet, faire valoir leur avis et leurs souhaits pendant la phase de concertation puis, pendant l'enquête publique, les PPA ont pu faire entendre leur point de vue sur le PADD puis sur le projet finalisé, le maître d'ouvrage s'est attaché à étudier toutes les observations qui lui ont été soumises ;
- L'enquête publique s'est déroulée dans le **respect des prescriptions légales et réglementaires** ;
- Les principaux **risques naturels** -ruissellement et glissements de terrain- sont pris en compte ;
- Ce projet est meilleur que le PLU en vigueur, marqué notamment par **un effort de densification** qui permet presque 15 ans plus tard de maintenir 96% du territoire en zones agricoles et naturelles ;
- La **protection du patrimoine architectural et paysager** est assurée par les OAP patrimoniales et le maintien de la ceinture verte devant le bourg ;
- **Le bilan d'ensemble reste plutôt positif malgré** une gestion de l'espace trop consommatrice de terres cultivées ou naturelles au profit de l'urbanisation nouvelle, et une protection du patrimoine naturel insuffisante,

Je soussignée, Édith LÉPINE, désignée en qualité de commissaire enquêtrice pour cette enquête par Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Lyon le 22 août 2019, émet un

Avis favorable

Au projet de révision du PLU de la commune de Chaussan, **sous 4 réserves suspensives** :

1°) La mobilisation de 5,3 ha en zones AU au détriment de terres cultivées ou naturelles, dont 4,4 ha en expansion de l'enveloppe urbaine, est excessive. Il y a lieu de :

- **supprimer la zone AUi** (1,9 ha), la stratégie en matière d'activités devant être définie dans un cadre plus large ;
- reprendre la **réflexion sur la zone AUe** pour, soit la déplacer à distance du corridor écologique, soit la transformer en STECAL.
- **Réduire a minima de 25% les zones AU2** (cf. § 4.2.3 du rapport).

2°) Renoncer au « comblement de dents creuses » entre les 2 hameaux Le Charmay et Le Perret qui ampute des parcelles cultivées, risque d'aggraver les ruissellements, et d'induire des conflits d'usage (chemin du Paradis) entre agriculteurs et non-agriculteurs. Il aboutit à une barrière linéaire entre les

milieux naturel et agricole peu souhaitable. Pour éviter cette situation, il faut **passer en totalité en A les parcelles 194 et 625**, et de l'autre côté du chemin du Paradis **en totalité en N les parcelles 724 et 725**.

Le potentiel foncier ainsi supprimé pourra être compensé en comblant des dents creuses sur le hameau du Richoud, disposant des réseaux, et non cultivables.

3°) **les autorisations de changement de destination de bâtiments agricoles doivent être revues** pour ne sélectionner que les bâtiments répondant strictement aux critères définis par la Chambre d'Agriculture (cf. rapport p.60) dans un esprit de protection de cette activité essentielle.

4°) Les éléments naturels à préserver doivent être spécifiés de façon à définir dans le règlement les conduites adéquates. On distinguera notamment : la ZNIEFF, les grands bois, **les ripisylves**, les **zones humides**, les **mares**, les **haies**, et les **couloirs écologiques**.

J'accompagne cet avis de **2 recommandations** :

1°) La volonté affirmée de retenir un **objectif de 20% de logements sociaux** dans les nouvelles constructions est à intégrer dans le P.L.U.

2°) **La cartographie est à revoir** très largement pour apporter toutes les corrections demandées

Fait à la Lyon, le 13 janvier 2020

La commissaire enquêtrice

Edith LÉPINE