

Département du Rhône
Commune de CHAUSSAN

Révision du Plan Local d'Urbanisme
REUNION PUBLIQUE N°3
**Présentation de la traduction réglementaire du Projet d'Aménagement
et de Développement Durable**



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

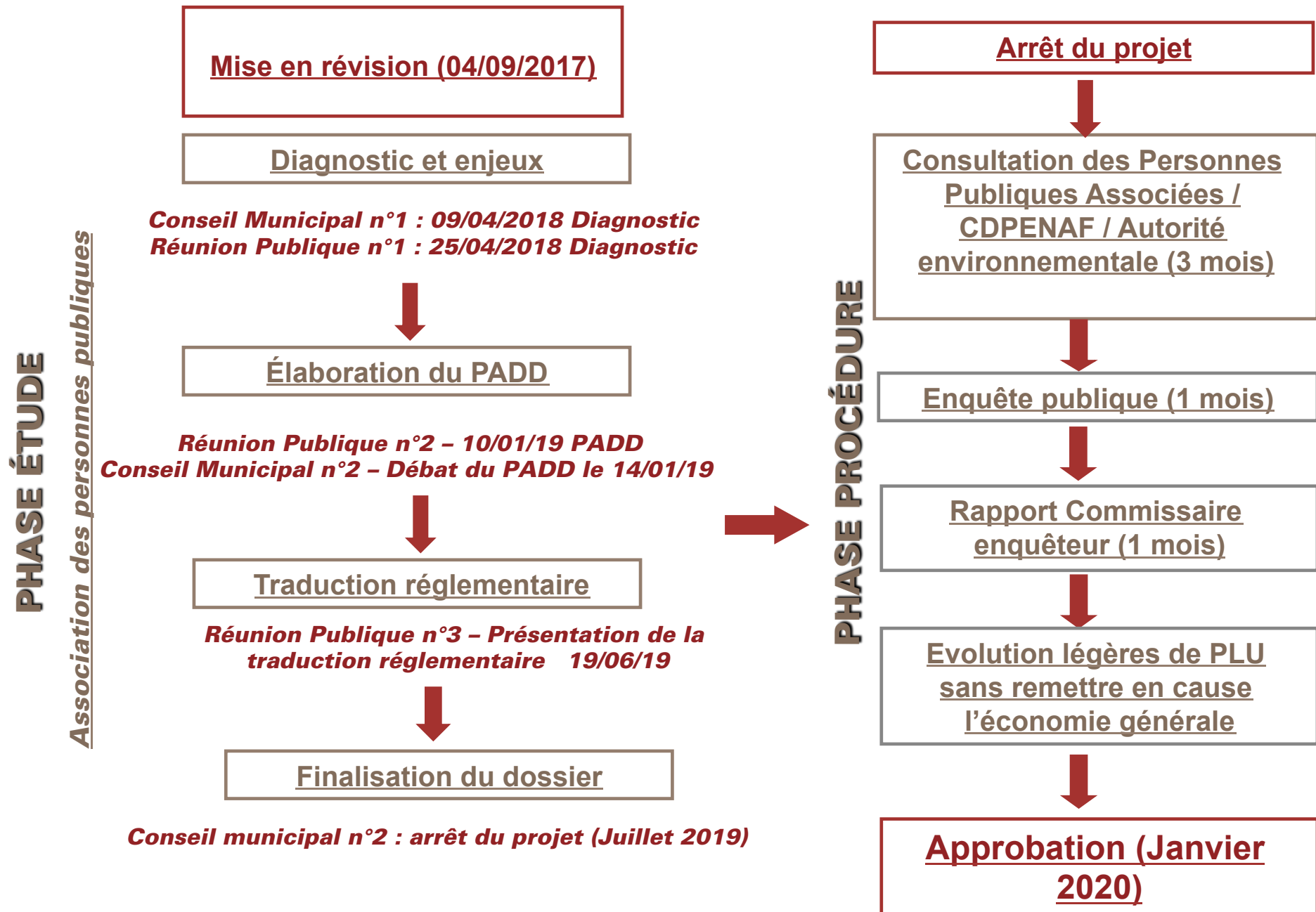
Mail: agence@mosaïque-environnement.com

Site internet:

www.mosaïque-environnement.com



Le déroulement de la procédure



Le Code de l'Urbanisme prévoit 4 grands types de zones :

▪ **Les zones urbaines « U »** : correspondant aux secteurs urbanisés ou aux secteurs dont les équipements permettent l'urbanisation.

▪ **Les zones à urbaniser « AU »** : correspondant aux secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation.

▪ **Les zones agricoles « A »** : correspondant aux secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles

▪ **Les zones naturelles « N »** : correspondant aux secteurs à protéger en raison de la qualité des sites, de l'existence d'une exploitation forestière, du caractère d'espace naturel...

➤ Ces zones peuvent ensuite être différenciées à l'échelle du territoire pour prendre en compte des spécificités particulières et elles sont chacune accompagnée d'un règlement indiquant quelles constructions peuvent être autorisées et dans quelles conditions.

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**



A - PRÉSERVER LA DYNAMIQUE AGRICOLE ET LES ESPACES NATURELS

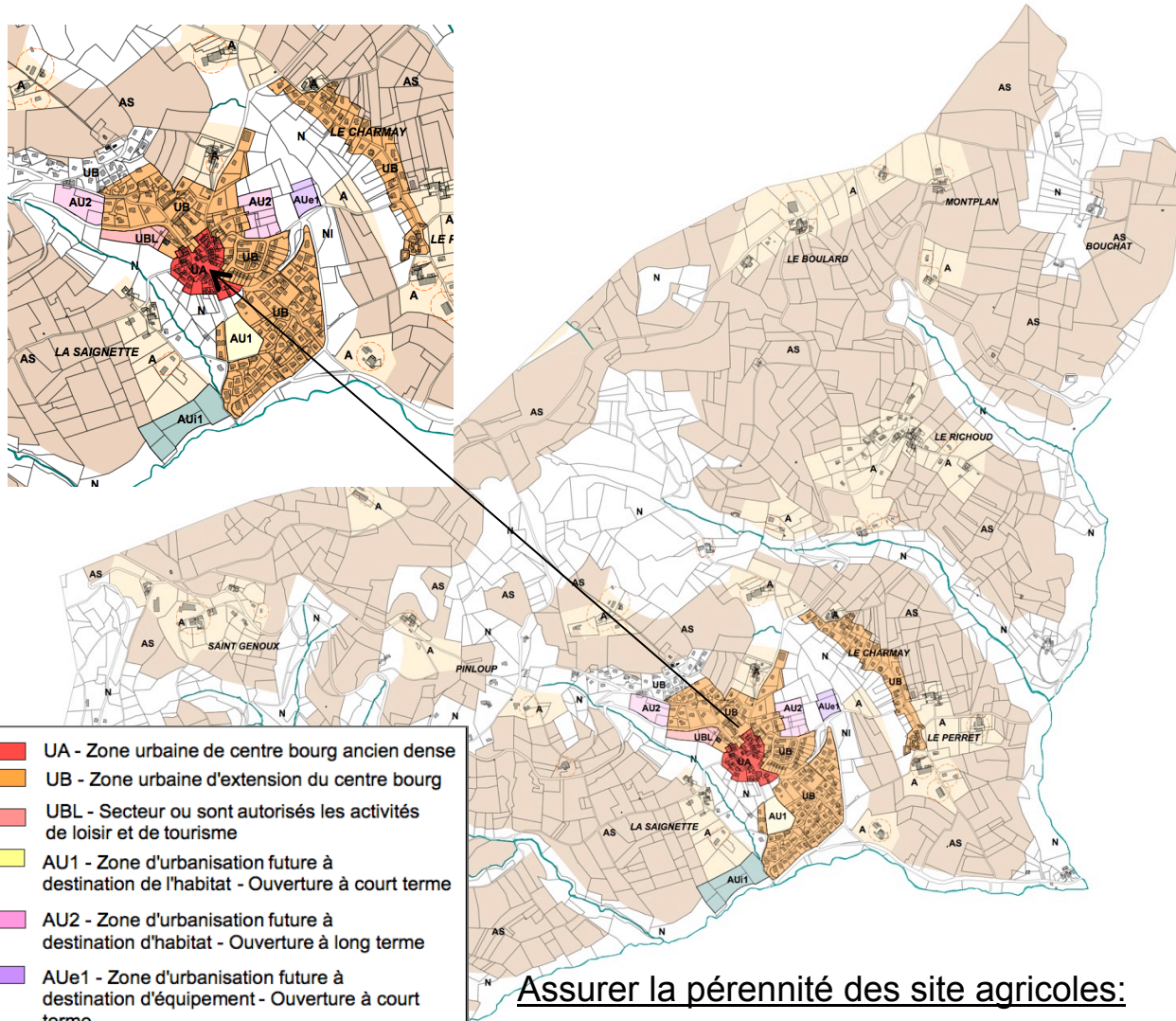
A1 – Maintenir une activité agricole dynamique

Le projet prévoit:

Orientations	Moyens
<ul style="list-style-type: none">➤ Veiller à limiter au maximum la consommation des espaces dédiés à l'agriculture et éviter le « mitage » de ces espaces.	<ul style="list-style-type: none">➤ Urbaniser en priorité les dents creuses, c'est à dire les espaces libres à l'intérieur du tissu déjà urbanisé.➤ Contenir le développement urbain au plus près du centre bourg.
<ul style="list-style-type: none">➤ Préserver les perspectives de développement des sites agricoles.	<ul style="list-style-type: none">➤ Maintenir les périmètres de réciprocité autour des bâtiments d'élevage.➤ Offrir les conditions réglementaires permettant la création de nouveaux sites agricole et l'évolution des sites existants notamment vers des activités complémentaires à l'activité agricole (unités de méthanisation...).

A1 – Maintenir une activité agricole dynamique

TRADUCTION DANS LE ZONAGE



Limitier la consommation d'espace agricoles:

L'urbanisation a été pensée dans un premier temps dans les dents creuses du centre bourg (UA/UB) et dans le hameau du Charmay/Perret (UB), à proximité directe de centre et relié par un futur cheminement modes actifs sécurisé.

L'ensemble des besoins fonciers estimés pour l'habitat ne pouvant être réalisés en totalité dans l'enveloppe urbaine, des espaces de développement ont été imaginés, au plus près des équipements du centre bourg (1AU/2AU).

Enfin, des zones de développement des activités et des équipements ont été créées au plus près du centre bourg également.

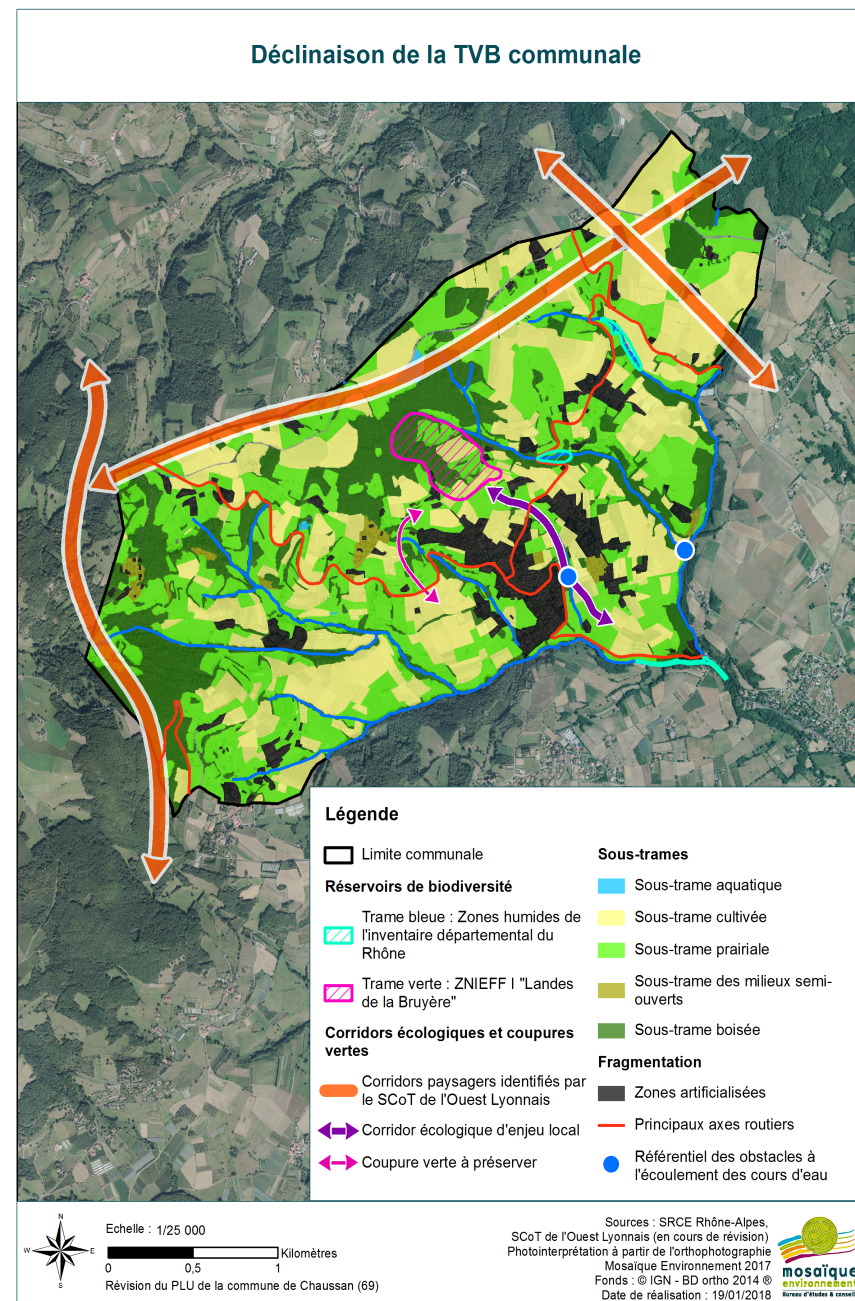
Assurer la pérennité des site agricoles:

Une zone agricole A (ou As, plus stricte pour les espaces à préserver pour des raisons de paysage), sont créées autour des sites agricoles repérés lors de la réunion avec les agriculteurs.

A2 – Préserver les espaces naturels et la biodiversité

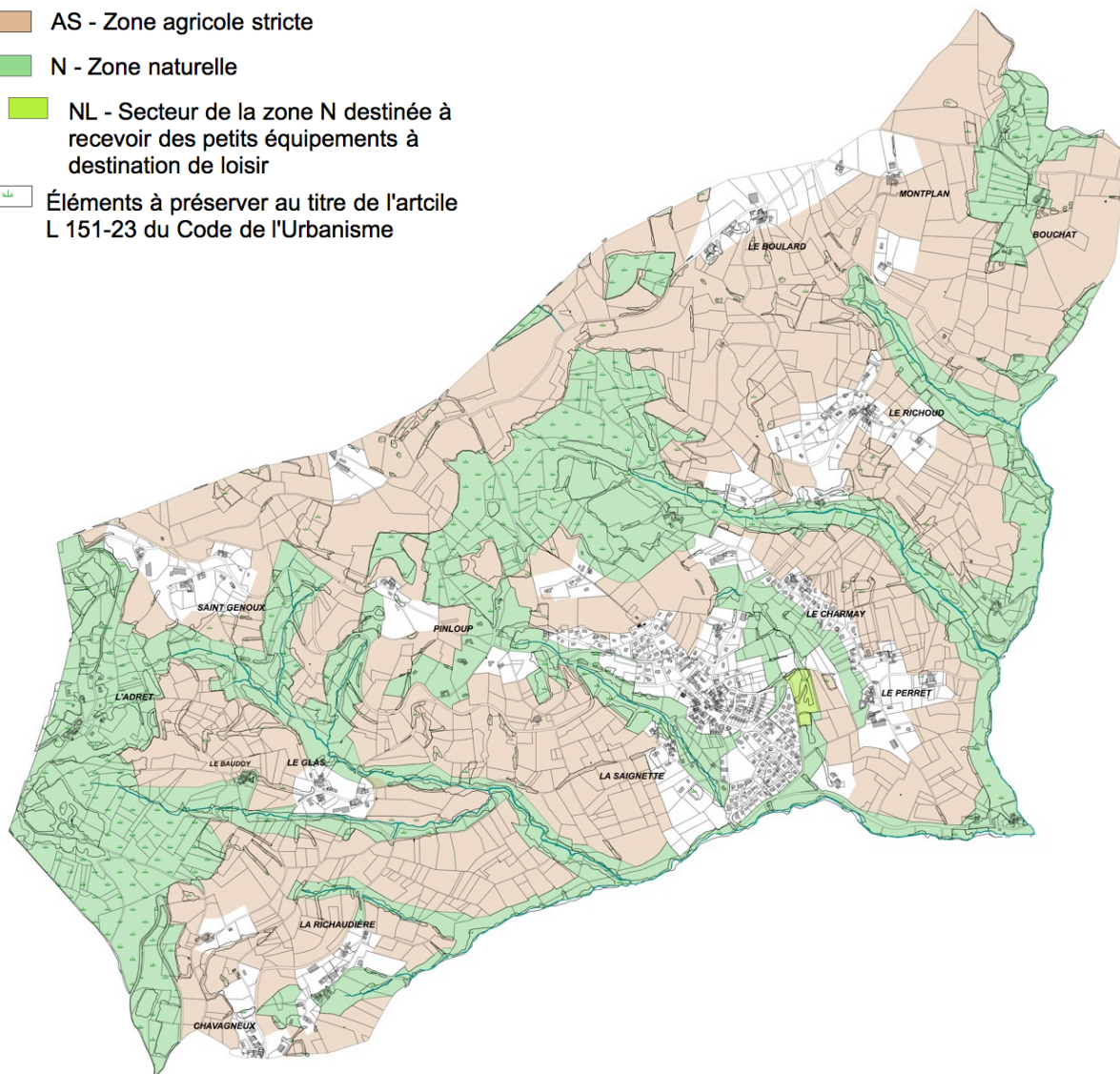
Le projet prévoit:

Orientations	Moyens
<ul style="list-style-type: none"> ➤ Préserver le socle agricole diversifié qui participe à la fonctionnalité écologique du territoire. 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Cf – Orientation A1 – Maintenir une activité agricole dynamique.
<ul style="list-style-type: none"> ➤ Préserver les réservoirs de biodiversité et les grands espaces naturels tels que les boisements, zones humides et fonds de vallon. 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Maintenir l'urbanisation à l'intérieur de la tache urbaine en priorité et en centre bourg afin d'éviter le mitage urbain. ➤ Inscrire les espaces de développement de l'urbanisation en continuité du centre bourg. ➤ Offrir les conditions règlementaires permettant la préservation des espaces sensibles (zones humides, ZNIEFF « Landes de la Bruyère », abords des cours d'eau: ripisylves..), à savoir, ne permettre que la gestion du bâti existant dans les secteurs identifiés.



A2 – Préserver les espaces naturels et la biodiversité -

- AS - Zone agricole stricte
- N - Zone naturelle
- NL - Secteur de la zone N destinée à recevoir des petits équipements à destination de loisir
- Éléments à préserver au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme



Préserver les espaces naturels sensibles:

Inscription en **zone N** (Naturelle):

- des réservoirs de biodiversité (Bois de Bouchat, ZNIEFF Landes de la Bruyère, zones humides, grands boisements)
- corridors identifiés lors du diagnostic (cours d'eau et leurs abords, coupures vertes, corridor d'enjeu local).

Les corridors paysagers identifiés par le SCOT sont inscrits en zone N ou en **zone As** (Agricole strictes).

Nota - La zone N ne permet globalement que la gestion de l'habitat existant: créations d'annexes, d'extensions.

L'outil de préservation de l'environnement **L151-23** du CU est utilisé pour protéger les ripisylves, les zones humides, les grands boisements.

ZOOM SUR LA GESTION DE L'HABITAT EXISTANT EN ZONE A ET N

Pour la sous-destination de « logement » :

Les **extensions** des bâtiments d'habitation 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 au moment de l'approbation du PLU.

Les **annexes** sous les réserves cumulatives suivantes :

- Dans la limite de deux annexes.
- A une distance maximale de 20 m. par rapport à la construction principale y compris pour les piscines (distance mesurée au point le plus proche de l'annexe ou du bassin).
- L'emprise au sol globale de ces dépendances ne peut excéder 50 m² (cette limitation de surface ne s'applique pas aux piscines).
- Leur hauteur ne doit pas excéder 4m.

Les **changements de destination** (page suivante)

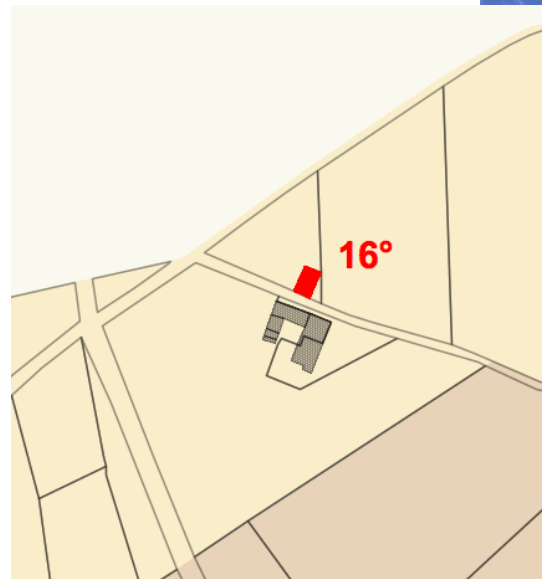
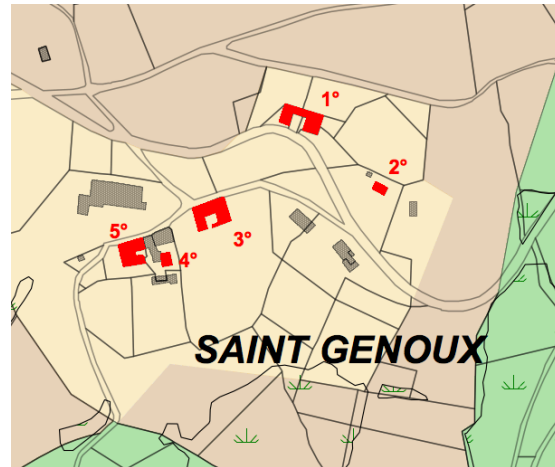
Le repérage des bâtiments autorisés à changer de destination (L151-11)

Repérage (Article 151-11 du Code de l'urbanisme)

Dans les zones Agricoles et Naturelles, le règlement peut désigner **les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination**, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la CDPENAF en zone Agricole, et à celui de la CDNPS en zone Naturelle.

26 bâtiments sont repérés.



B – CRÉER LES CONDITIONS D'UN CADRE DE VIE ATTRACTIF



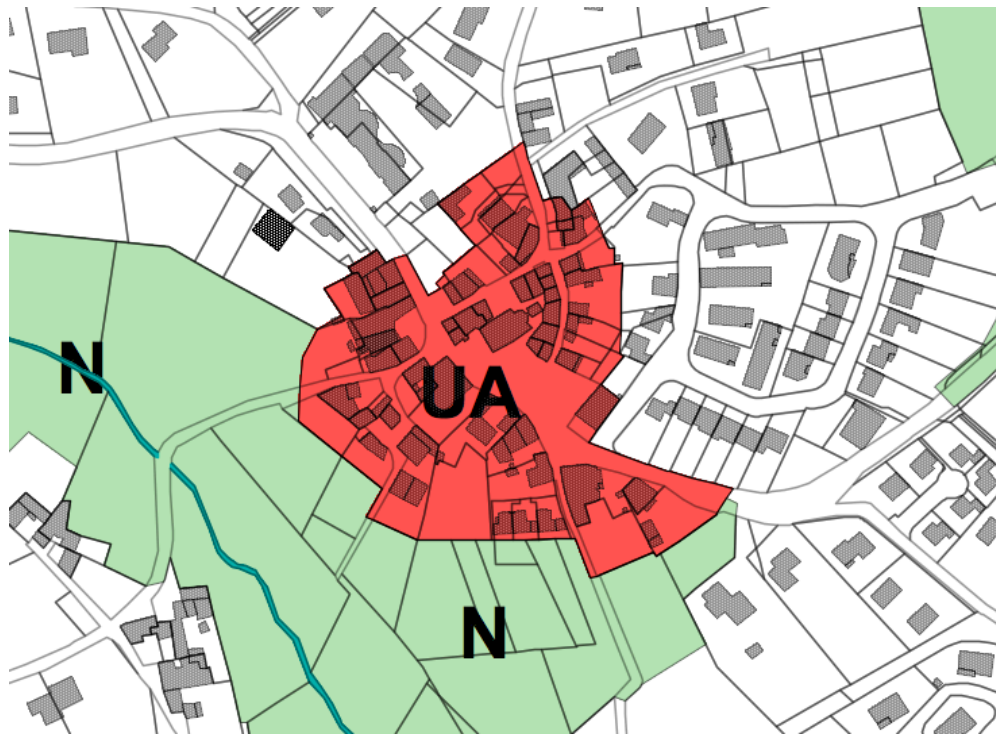
B1 – Orientation générale pour la mise en valeur du paysage

Le projet prévoit:

Orientations	Moyens
<ul style="list-style-type: none">➤ Préserver et mettre en valeur le paysage et les valeurs locales.	<ul style="list-style-type: none">➤ Conserver les valeurs paysagères et le petit patrimoine (de territoire, pittoresques, panoramiques) en assurant une juste insertion des projets à proximité de ces éléments.➤ Offrir les conditions du maintien de l'activité agricole essentielle à la tenue des espaces ouverts par le respect des périmètres de réciprocity autour des sites agricoles.
<ul style="list-style-type: none">➤ Respecter la valeur historique et paysagère du centre bourg.	<ul style="list-style-type: none">➤ Maintenir une ceinture verte autour du centre bourg afin de conserver sa silhouette caractéristique.➤ Concilier protection du patrimoine et développement durable (juste densité, innovation architecturale, rénovation énergétique et énergies renouvelables).➤ Protéger la qualité patrimoniale du centre bourg face à la pression de l'urbanisation.



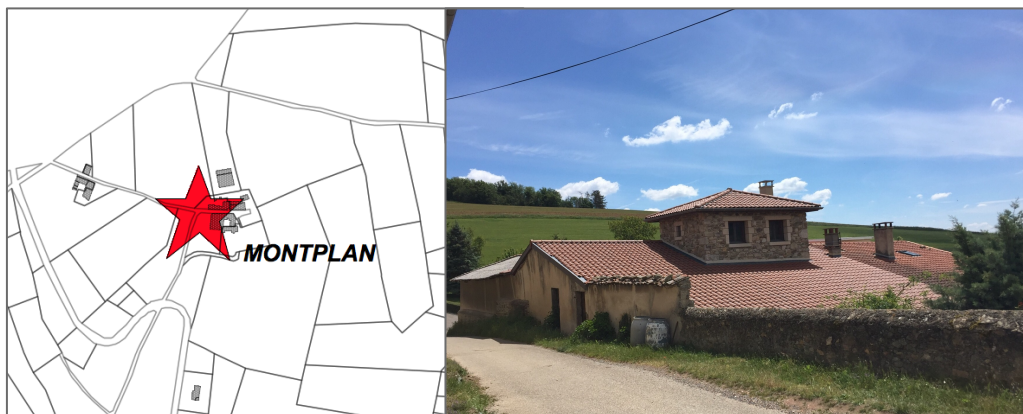
B1 – Orientation générale pour la mise en valeur du paysage



- ★ Éléments à préserver au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme
- ★ Éléments de petit patrimoine à préserver (Cf. Annexe OAP petit patrimoine)
- Zone naturelle
- UA - Zone urbaine de centre bourg ancien dense

La **zone UA** de centre bourg est créée, son règlement est adapté à la morphologie urbaine ancienne dense du secteur.

Une **ceinture verte** au Sud du bourg est maintenue pour préserver les vues sur le centre historique, par le biais de la mise en place d'une **zone N**, globalement inconstructible.



L'**outil L151-19** est utilisé pour préserver la structure de la maison de Montplan ci-contre. Cet élément fera l'objet d'une « fiche patrimoine ».

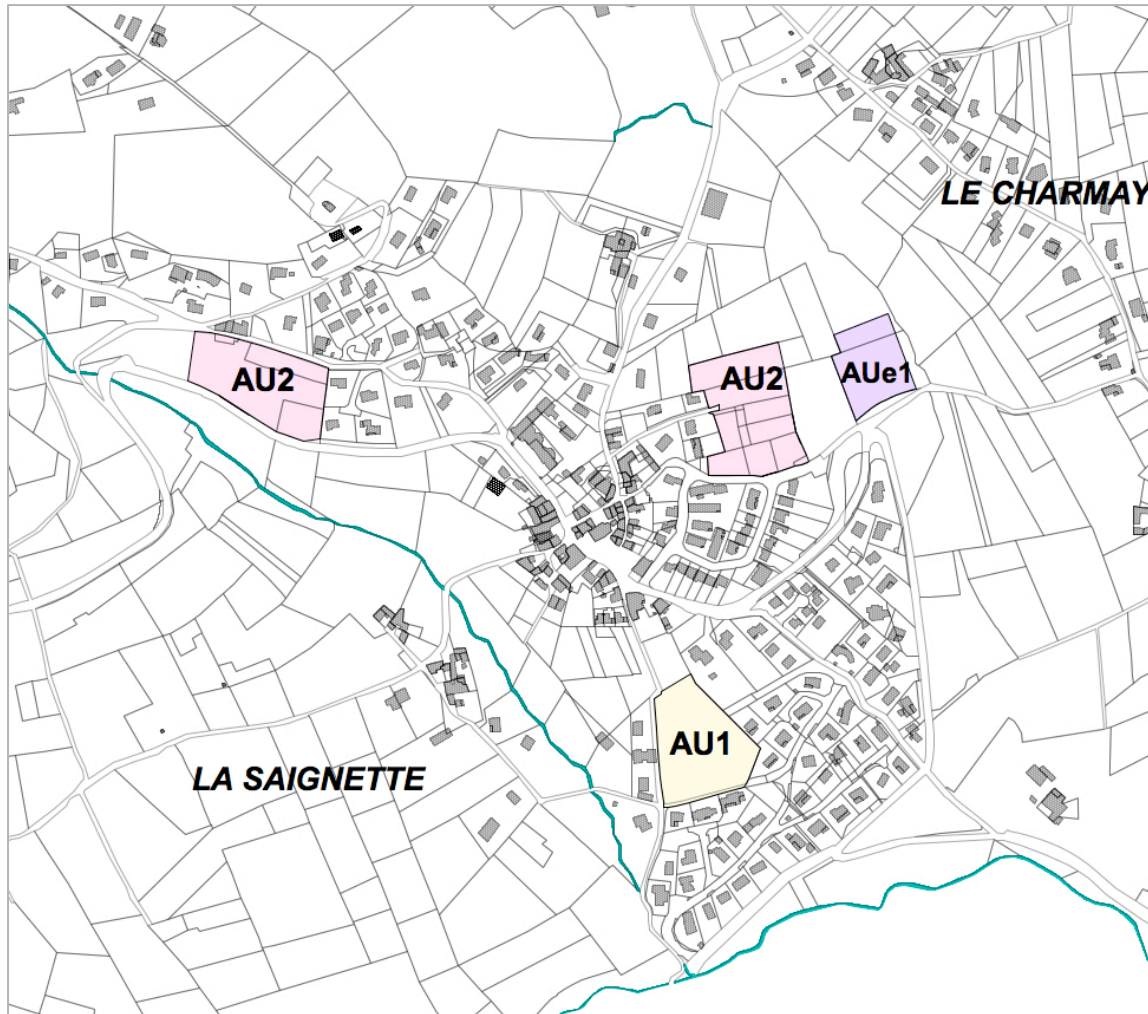
Enfin, une **OAP patrimoniale** est créée pour préserver les éléments de petits patrimoine et leurs abords.

B2 – Orientation générale pour les équipements

Le projet prévoit:

Orientations	Moyens
<ul style="list-style-type: none">➤ Conforter les équipements du centre bourg.	<ul style="list-style-type: none">➤ Une croissance démographique maîtrisée permettant la pérennisation des équipements, notamment scolaires.➤ Permettre le développement des équipements afin de répondre aux besoins à venir du territoire.
<ul style="list-style-type: none">➤ Mettre en adéquation les réseaux avec le développement urbain.	<ul style="list-style-type: none">➤ Assurer un développement urbain au plus près des réseaux existants.
<ul style="list-style-type: none">➤ Encadrer la bonne gestion des eaux pluviales dans une optique de « transparence hydraulique » (Notion issue du SDAGE Rhône-Méditerranée)	<ul style="list-style-type: none">➤ Privilégier l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle, sauf sur les zones où elle est exclue pour des enjeux environnementaux (qualité des aquifères), relief, géologiques (stabilité des sols) ou pour une impossibilité avérée (résultats d'une analyse de sol).➤ En situation future d'aménagement, il s'agira de ne pas augmenter les volumes induits par temps de pluie par rapport à la situation actuelle.➤ Valoriser les surfaces non imperméabilisées dans les nouvelles zones d'urbanisation.
<ul style="list-style-type: none">➤ Lutter contre l'insalubrité.	<ul style="list-style-type: none">➤ Assurer la mise en place de point de collecte des déchets dans les opérations d'aménagement d'ensembles soumises à Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).
<ul style="list-style-type: none">➤ Permettre le développement des communications numériques.	<ul style="list-style-type: none">➤ Prévoir la mise en place de fourreaux dans les secteurs de développement, que ce soit à vocation d'activités ou d'habitat, pour prévoir le raccordement à la fibre optique.

TRADUCTION DANS LE ZONAGE



La zone AU1 destinée au logement bénéficie des réseaux existants à proximité.

Zone urbanisable à court terme et soumise à une Orientation d'Aménagement et de programmation (OAP).

Les zones AU2, prévue pour le développement de l'habitat à long terme, ne sont pas ouvertes à l'urbanisation. Leur ouverture nécessitera une évolution du document d'urbanisme.

Une zone AUe1 de développement des équipements est prévue à l'Est du centre bourg, entre le bourg et le hameau du Charmay/Perret.

TRADUCTION DANS LE REGELEMENT

- Zoom sur la gestion des eaux pluviale

2. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

2.B - Gestion des eaux pluviales et de ruissellement et imperméabilisation des sols

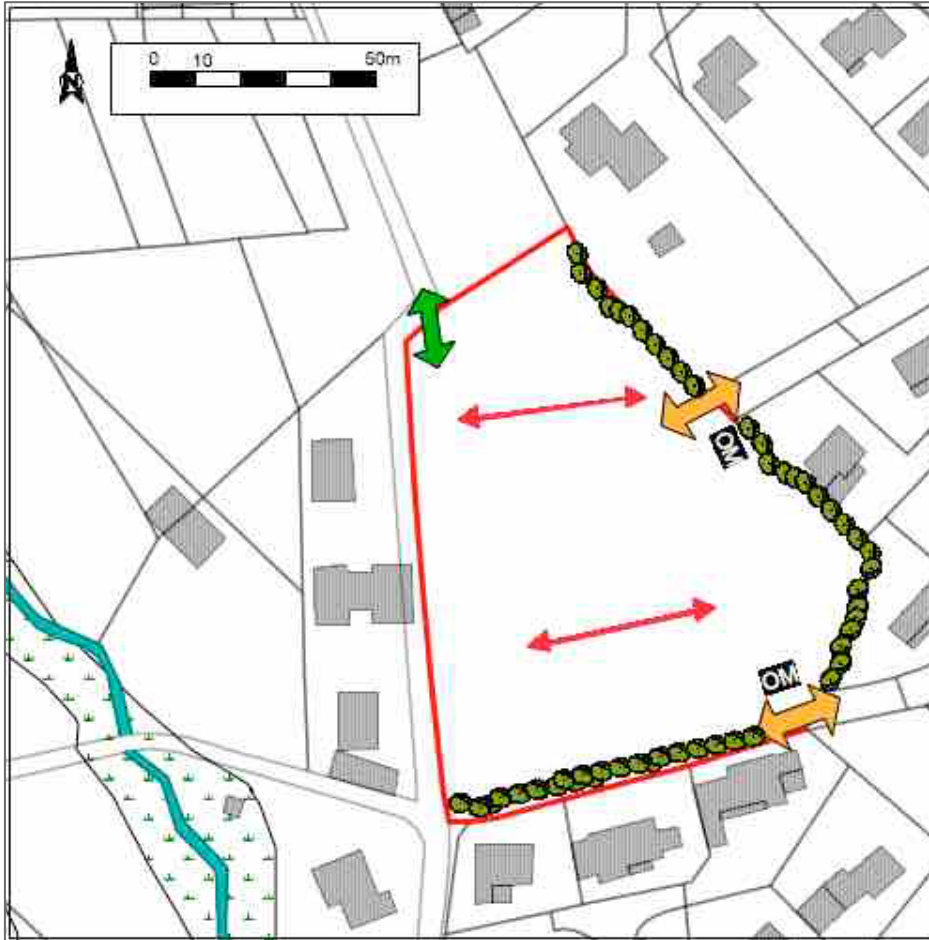
Des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement.

Les eaux pluviales seront :

- de façon privilégiée : **absorbées sur le terrain**,
- dans le cas où l'infiltration à la parcelle n'est pas réalisable techniquement : dirigées, **après rétention**, vers un déversoir désigné par le gestionnaire du **réseau** d'eaux pluviales.

TRADUCTION DANS LES OAP ➤ Zoom sur la lutte contre l'insalubrité.

Extrait de l'OAP « Pré Maillard » - Schéma de principe et règlement



B – Lutter contre l'insalubrité

Objectif 1 – Organiser la collecte hors du quartier

Le projet tiendra compte du fait que la collecte des ordures ménagères se fera en limite du secteur aménagé de façon à limiter l'accès des véhicules techniques à l'intérieur du quartier.

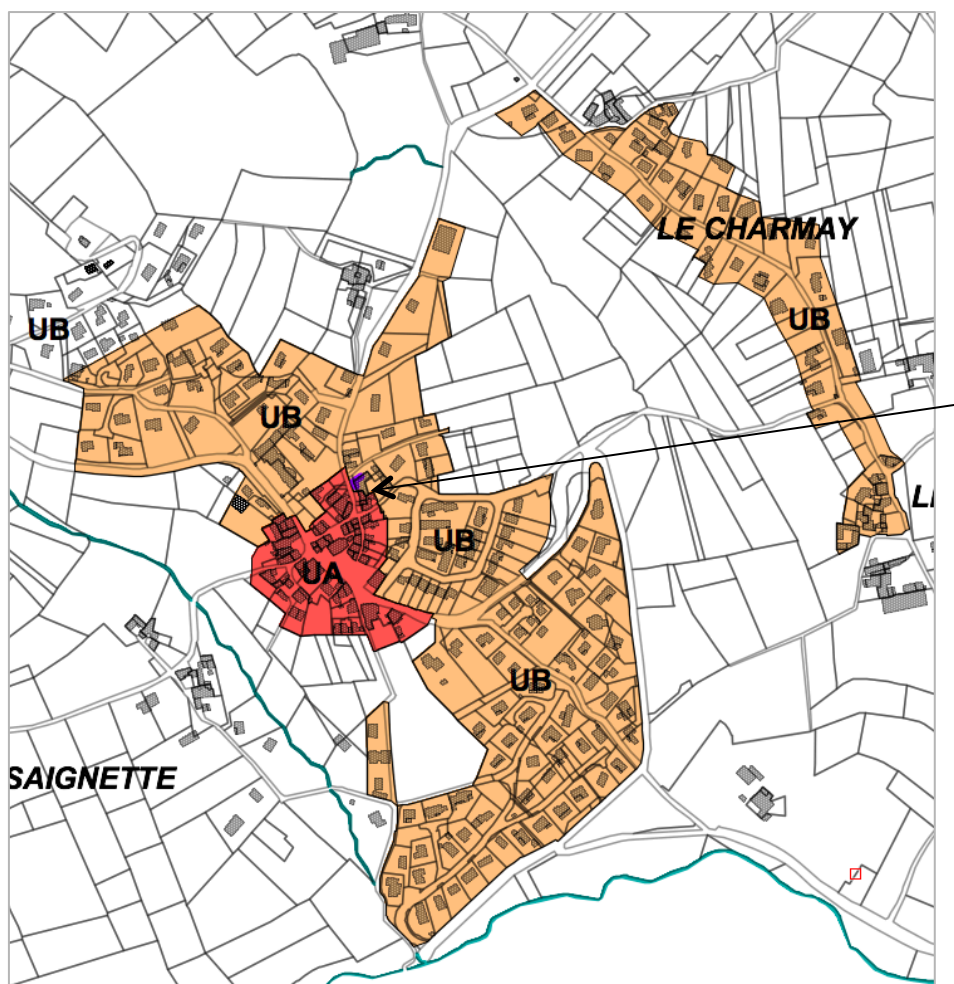
Obligation : En conséquence l'aménagement du site devra prévoir l'aménagement d'espaces protégés pour les conteneurs situés sur la rue.

Recommandation : Ces espaces à conteneurs devront s'intégrer au bâti voisin (couleur, taille, forme, végétation), ils seront indifféremment couverts ou non, fermés ou non selon les besoins de cette intégration.

B3 – Orientation générale pour les commerces, services et déplacement

Concernant le commerce et services, le projet prévoit:

Orientations	Moyens
➤ De faire émerger une dynamique de centre bourg.	➤ Mettre en place les outils nécessaires aux maintien des commerces et services.



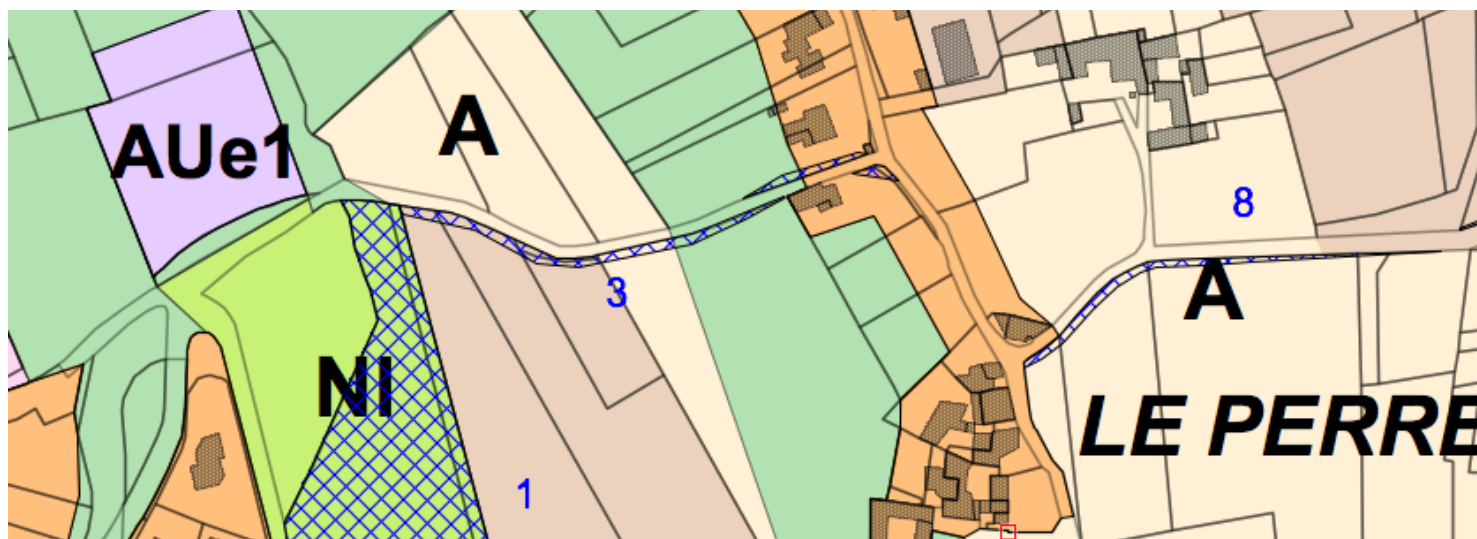
— Linéaire commercial (angle chemin de champs /rue de la Forge)

Les zones **UA** et **UB** permettent l'accueil de commerces et services sous réserve de ne pas nuire à la tranquillité, la sécurité et la salubrité du quartier.

B3 – Orientation générale pour les commerces, services et déplacement

Concernant le stationnement et les déplacements, le projet prévoit:

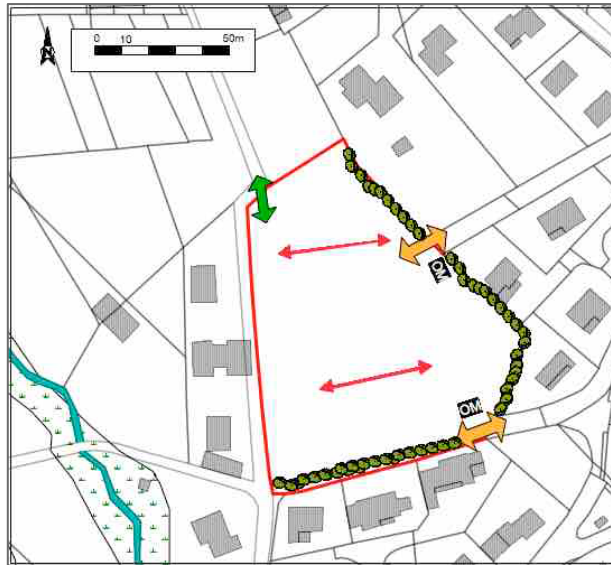
Orientations	Moyens
<ul style="list-style-type: none">➤ Tenir compte de la place importante de la voiture dans les aménagements.	<ul style="list-style-type: none">➤ Prévoir un nombre de stationnements minimum dans les opérations d'aménagement soumises à OAP.
<ul style="list-style-type: none">➤ Conforter, développer et sécuriser les « modes actifs »	<ul style="list-style-type: none">➤ Maintenir et valoriser les sentiers de randonnées existants.➤ Mettre en place des cheminement doux sécurisés dans les opérations d'aménagement soumises à OAP.➤ Sécuriser les stationnements modes doux dans les espaces publics ou dans les opérations de logements collectifs.



Un emplacement réservé pour la création d'une voie modes actifs sécurisés entre le Charmay/Perret et le centre bourg est créé.

B3 – Orientation générale pour les commerces, services et déplacement

TRADUCTION DANS LES OAP



Extrait de l'OAP « Pré Maillard » -
Schéma de principe et règlement

3 - TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS

A – Organiser les circulations

Objectif 1 – Prévoir des liaisons douces

Obligation : L'aménagement des espaces libres du quartier doit être l'occasion de créer des liaisons douces sécurisées au travers du futur quartier et en lien avec le centre bourg notamment.

En ce sens :

- Les voiries seront doublées de trottoirs au moins sur un côté.
- Une voie cyclable devra être créée à travers le quartier et en lien avec la voie dédiée aux modes doux existante au nord du tènement.

Objectif 2 – Accès au secteur

Obligation : L'accès se fera par la route de la Saignette au Sud de la parcelle.

Possibilité : L'opération pourra prévoir une voie en bouclage, permettant une entrée et/ou sortie par l'Est, depuis le lotissement Pré Maillard.

Obligation : Une aire de retournement est à prévoir en cas de création de voirie en impasse.

B – Organiser le stationnement

Objectif 1 – Organiser le stationnement

Obligation : Les opérations devront prévoir les stationnements nécessaires pour les logements créés à l'intérieur des parcelles. Le nombre de place minimum est de deux par logement.

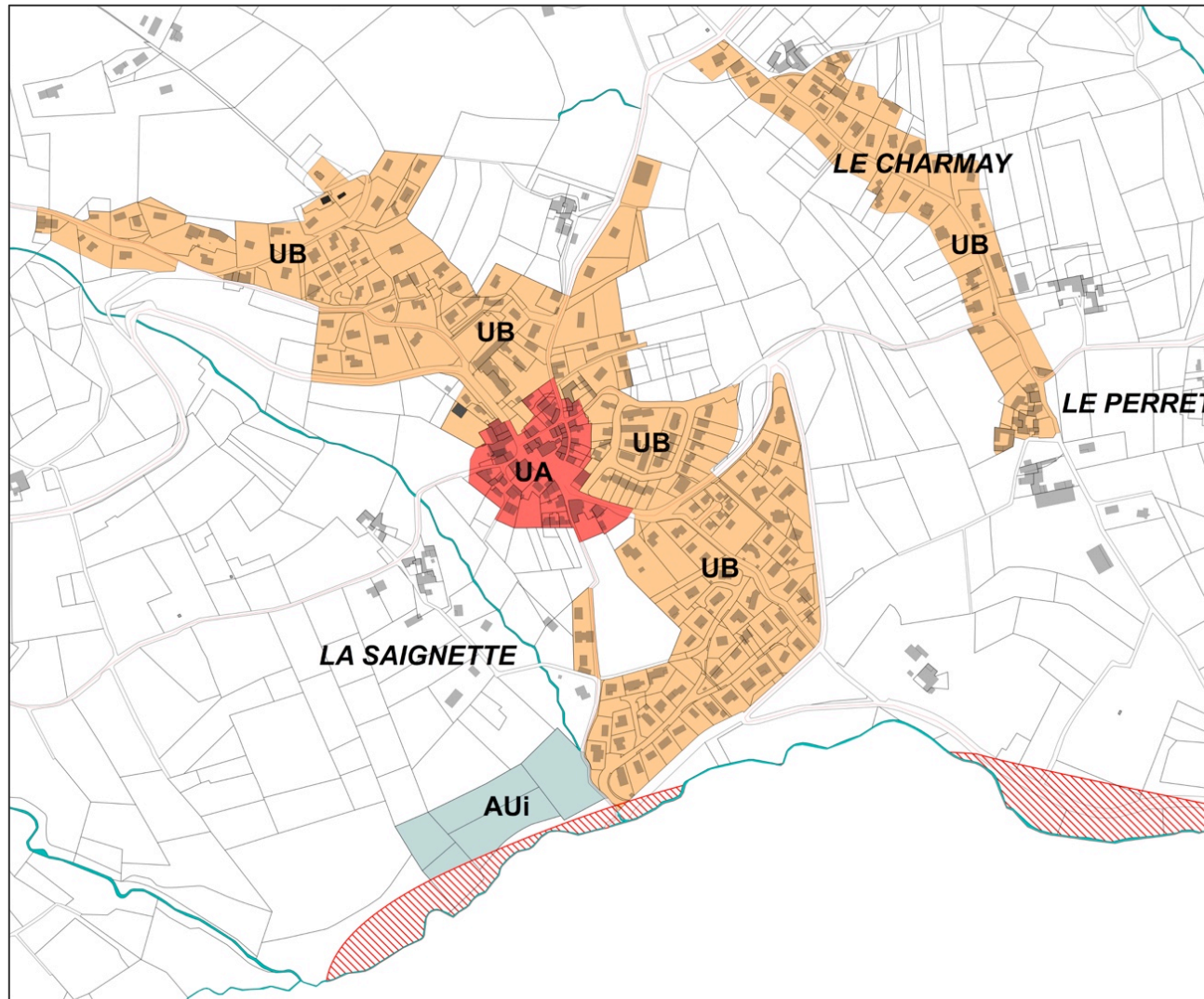
Objectif 2 – Organiser le stationnement visiteurs

Obligation : Les opérations devront prévoir les stationnements nécessaires à l'accueil des visiteurs. Le nombre de place minimum est de une place pour deux logements. Les espaces dédiés au stationnement devront être paysagers.

Le projet prévoit:

Orientations	Moyens
<ul style="list-style-type: none">➤ Préserver les espaces agricoles et offrir un terrain favorable au développement des sites.	<ul style="list-style-type: none">➤ Maintenir les surfaces de proximité, notamment en conservant les périmètres de réciprocité autour des bâtiments d'élevage et surtout en évitant de créer un enclavement des sites et bâtiments d'exploitation existants.➤ Favoriser l'investissement de la tache urbaine en priorité pour le développement urbain afin de préserver les espaces agricoles.➤ Un développement en extension de la tache au plus près du centre bourg.
<ul style="list-style-type: none">➤ Créer une offre de foncier d'activité pour de l'artisanat.	<ul style="list-style-type: none">➤ Maintenir la zone à urbaniser pour de l'activité au Sud du territoire.
<ul style="list-style-type: none">➤ Prévoir le développement des activités dispersées.	<ul style="list-style-type: none">➤ Des activités peuvent également exister hors des secteurs qui leurs sont spécifiquement dédiés.

TRADUCTION DANS LE ZONAGE

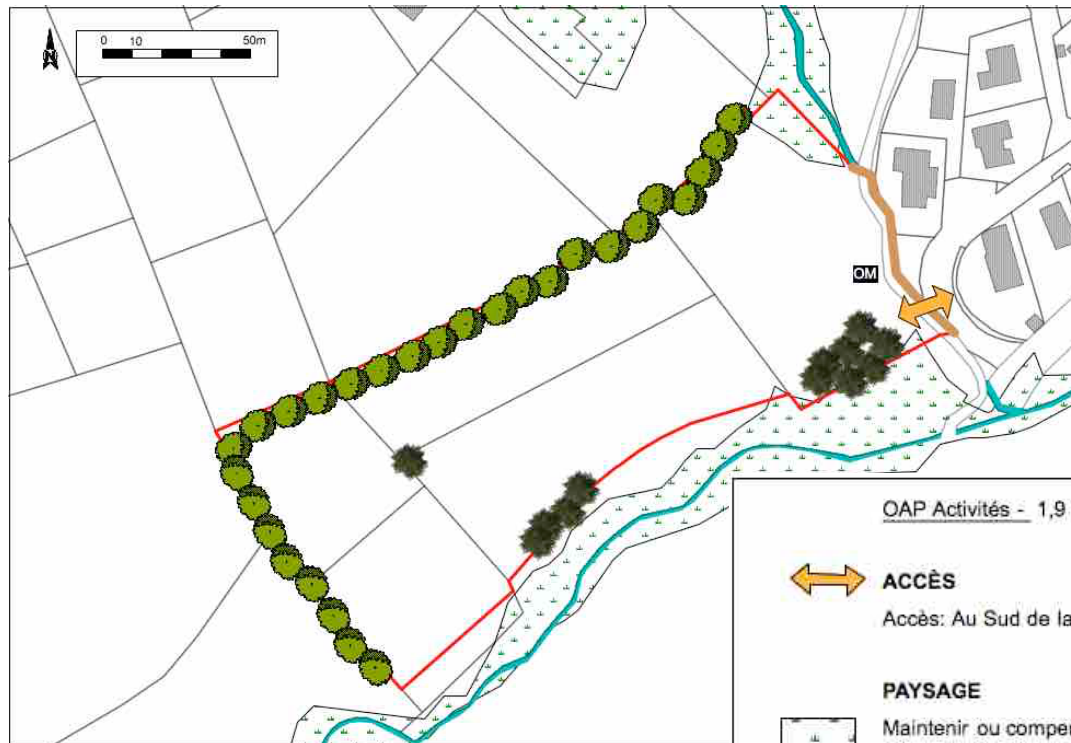


- La zone **AUi** est maintenue, elle a pour vocation l'accueil d'une zone dédiée aux activités artisanales.
- Les zones **UA** et **UB** permettent l'accueil des activités sous réserve de ne pas nuire à la tranquillité, la sécurité, la salubrité du quartier.

B4 – Orientation générale pour l'emploi, les activités

TRADUCTION DANS LES OAP

- Créer une offre de foncier d'activité pour de l'artisanat.



OAP Activités - 1,9 ha



ACCÈS

Accès: Au Sud de la parcelle, route de la Saignette

PAYSAGE



Maintenir ou compenser les éléments identifiés comme "à préserver au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme"



ainsi que les éléments repéré lors de l'expertise environnementale



Créer des écrans paysager dans les espaces de transition avec l'espace naturel



Maintenir les fossés existant en bordure de voie

MODES ACTIFS

Voiries doublées de trottoirs au moins sur un côté



STATONNEMENT

Paysagement des espaces dédiés au stationnement

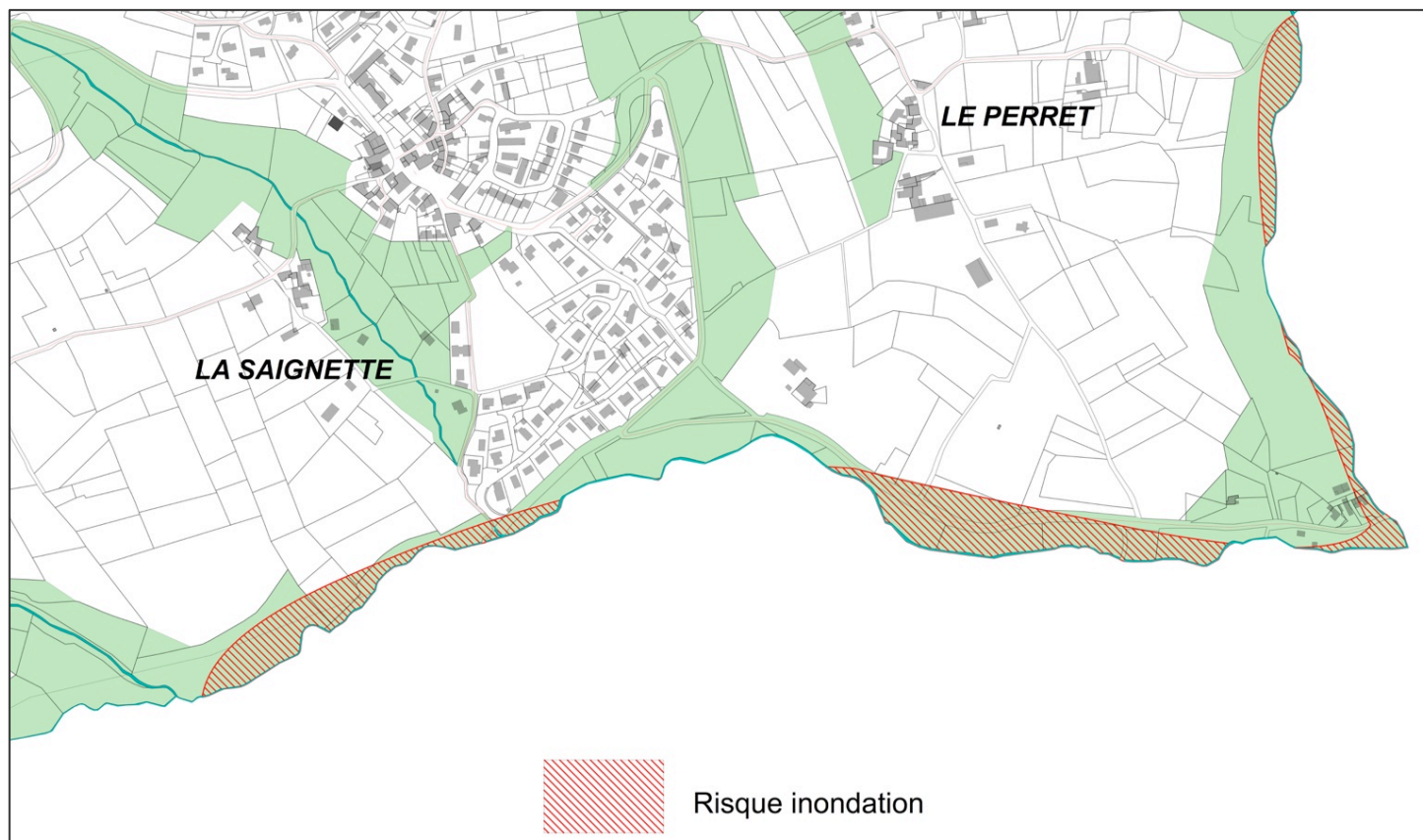


SALUBRITÉ

Mise en place de locaux ordures ménagères accessibles depuis l'espace public

B5 – Orientation générale pour la prise en compte des risques et nuisances

Orientations	Moyens
➤ Interdire l'urbanisation dans les secteurs de risques majeurs identifiés dans le diagnostic (PPRI du Garon, risques géologiques, ruissellement...)	➤ Identification des secteurs identifiés en zone non constructible.



- Les secteurs impactés par le **risque inondation** sont maintenus en **zone N** qui est globalement inconstructible, afin de pas exposer de population à ce risque.
- A prendre en compte les **résultats de l'étude géologique** (dernière effectuée sur tous les espace urbanisés et à urbaniser en 2005).



**C – FORGER LES CONDITIONS
D’ACCUEIL DIVERSIFIÉES
POUR TOUS LES HABITANTS
ACTUELS OU FUTURS
EN PRÉSERVANT « L’ESPRIT
VILLAGE » DE CHAUSSAN**

Le projet propose un scénario de développement qui permette de stabiliser la croissance démographique de la commune afin d'accueillir de nouveaux habitants tout en leur offrant la qualité de vie propre aux communes rurales.

A/ ESTIMATION DU BESOIN EN LOGEMENT

A partir de ces constats, sur la base d'une croissance démographique à 1 % par an, la commune compterait environ **1294 habitants en 2030**.

=> **Le nombre de logements à réaliser à l'horizon 2030 serait de 104, soit 8,6 logt/an (moins que ce qui s'est passée entre 2010 et 2015, 13,6 logement/an).**

B/ ESTIMATION DU BESOIN FONCIER

Rappel des préconisations du SCOT:

Une densité minimale sur les secteurs de développement de 20 à 25 logements/hectare à respecter (SCOT). (La densité brute observée sur le lotissement rue des Cerisiers est de 53 logements/ha, en comparaison, le lotissement chemin du Pré Maillard composé de 6 maisons individuelles dispose d'une densité brute de 12 logements/ha.)

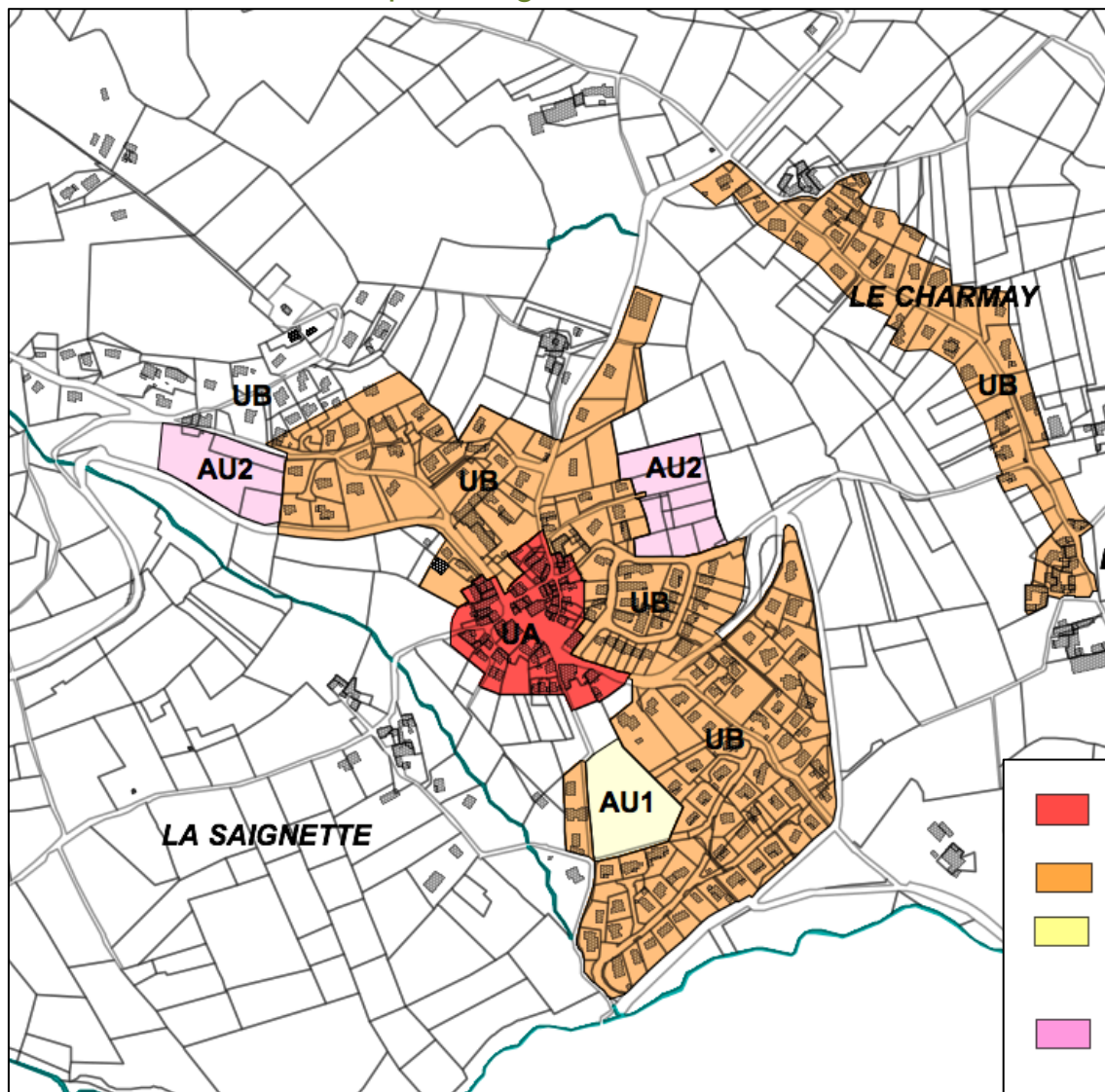
En considérant une densité moyenne de 25logts/ha, **il sera nécessaire de prévoir au maximum environ 4,2 ha de foncier pour répondre au besoin foncier pour les 104 logements nécessaires.**

C2 – Un projet de développement fondé sur le principe de « village densifié »

Orientations	Moyens
<ul style="list-style-type: none">➤ Veiller à maintenir un développement urbain peu consommateur d'espaces agricoles et naturels.	<ul style="list-style-type: none">➤ Localiser le développement au plus proche du centre bourg, à l'intérieur de la tache urbaine en priorité et en extension de celui-ci.➤ Définir des règles en matière d'architecture et de morphologie urbaine encadrantes mais suffisamment souples pour ne pas empêcher les réhabilitations d'immeubles anciens.➤ Proposer des densités plutôt élevée sur le centre bourg afin de rapprocher les habitants des commerces, équipements et services de la commune.
<ul style="list-style-type: none">➤ Préserver l'esprit village dans les formes urbaines.	<ul style="list-style-type: none">➤ Trouver un équilibre entre densification et qualité de vie dans les quartiers nouveaux à travers la mise en place d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) dans les secteur à urbaniser.
<ul style="list-style-type: none">➤ Diversifier les formes urbaines et ainsi les parcours résidentiels.	<ul style="list-style-type: none">➤ Permettre la diversification du parc de logements à travers la mise en place d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) dans les secteur à urbaniser.

C2 – Un projet de développement fondé sur le principe de « village densifié »

- Veiller à maintenir un développement urbain peu consommateur d'espaces agricoles et naturels.







- Les zones **UA et UB** représentent des zones urbaines de centre bourg et d'extension du centre.

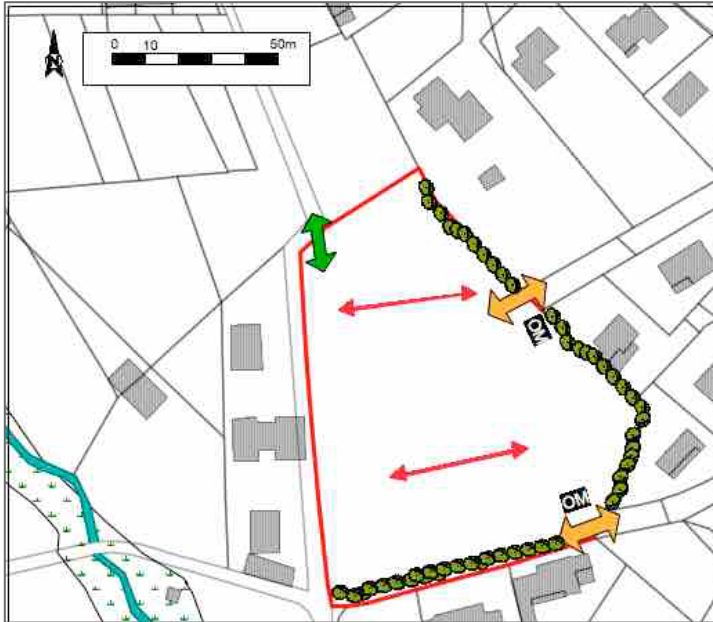
Elles peuvent accueillir du développement dans les dents creuses ou des divisions parcellaires.

- Les zones **AU1 et AU2**, prévues pour le développement à court et moyen terme de l'habitat, sont localisées au plus proche du centre bourg et des équipements.

Ces zones seront soumises à des **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**.

-  UA - Zone urbaine de centre bourg ancien dense
-  UB - Zone urbaine d'extension du centre bourg
-  AU1 - Zone d'urbanisation future à destination de l'habitat - Ouverture à court terme
-  AU2 - Zone d'urbanisation future à destination d'habitat - Ouverture à long terme

C2 – Un projet de développement fondé sur le principe de « village densifié »



TRADUCTION DANS LES OAP

- Préserver l'esprit village dans les formes urbaines.
- Diversifier les formes urbaines et ainsi les parcours résidentiels.

2 – HABITAT

Objectif 1 – Intégrer les projets dans leur environnement

Obligation : L'aménagement doit tenir compte des habitations existantes afin de s'insérer au mieux dans son environnement proche.

Il respectera les principes de densité, les sens de faitage... inscrit sur le schéma de l'OAP.

Objectif 2 – Proposer une offre de logement diversifiée

Obligation : La densité minimale à respecter s'élève à 30 logements/hectares. Il pourra être autorisé entre 25 logements minimum et 30 logements maximum.

Obligation : Afin de favoriser les parcours résidentiels, une répartition des typologies de logement devra être proposée, en visant à atteindre environ :

- 40% de logements individuels
- 35% de logements individuels groupés
- 25% de logements collectifs

OAP secteur "Pré Maillard" - 0,84 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%

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



Création d'écran paysager à l'Est et au Sud du tènement



Le sens de faitage devra respecter les courbes de niveaux

SALUBRITÉ



Mise en place de locaux ordures ménagères accessibles depuis l'espace public

D – RÉDUIRE LA DÉPENSE ÉNERGÉTIQUE DU TERRITOIRE

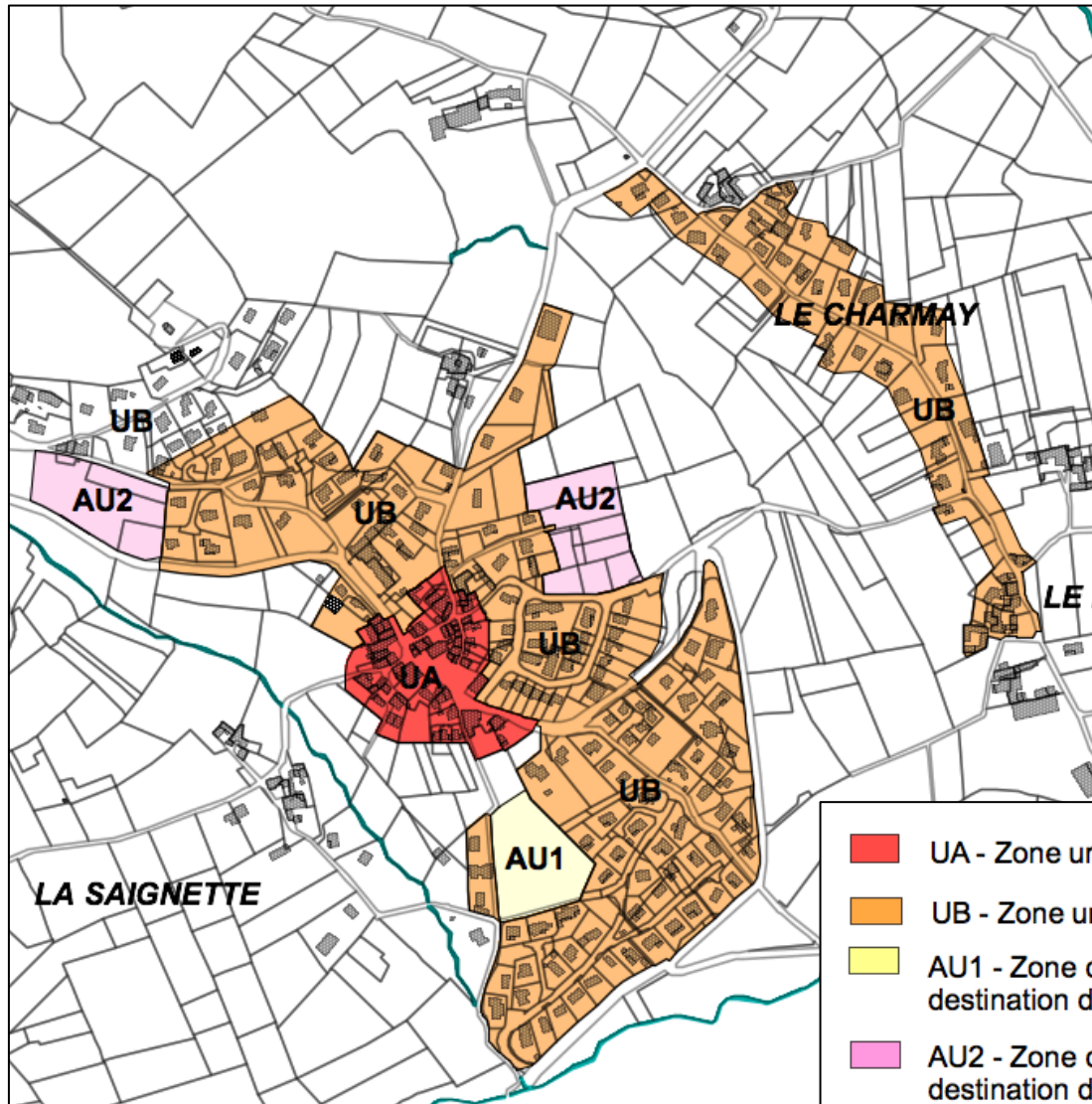


Le projet prévoit:

Orientations	Moyens
<ul style="list-style-type: none"> ➤ Penser la localisation des fonctions urbaines. 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Promouvoir la mixité fonctionnelle (habitat, activités, services...) et un choix pertinent des sites constructibles au regard des contraintes climatiques locales, des réseaux techniques publics (voirie, assainissement...). ➤ Encourager la proximité entre habitat, services, commerces et équipements (développement de l'habitat en centre bourg).
<ul style="list-style-type: none"> ➤ Assurer la qualité des bâtiments et des aménagements nouveaux. 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Penser le projet dans son environnement, renforcer les performances énergétiques des bâtiments et notamment du parc résidentiel, en encourageant des approches bioclimatiques (orientation et implantation, compacité, matériaux...).
<ul style="list-style-type: none"> ➤ Développer les modes actifs. 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Faciliter le recours aux modes alternatifs à la voiture, en particulier les modes doux (voir chapitre « B3 - Orientation générale pour les commerces, services et déplacements »).

Orientations	Moyens
<ul style="list-style-type: none"> ➤ Encourageant les initiatives privées et publiques. 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Faciliter l'intégration de dispositifs de production d'ENR dans les projets de construction ou de réhabilitation, par l'instauration de règles architecturales adéquates.

- Promouvoir la mixité fonctionnelle
- Encourager la proximité entre habitat, services, commerces et équipements



- Les zones **UA** et **UB** représentent des zones urbaines de centre bourg et d'extension du centre. Leur vocation principale est l'habitat mais elles accueillent également des commerces, services, équipements et activités non nuisantes.

Une **liaison modes doux** est créée entre le Charmay/Perret et le centre bourg.

- Les zones **AU1** et **AU2**, prévues pour le développement futur de l'habitat, sont localisées au plus proche du centre bourg et des équipements.

TRADUCTION DANS LE REGLEMENT – ZOOM SUR :

- Penser le projet dans son environnement, renforcer les performances énergétiques des bâtiments et notamment du parc résidentiel, en encourageant des approches bioclimatiques (orientation et implantation, compacité, matériaux...).

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

1.B Obligations en matière de performance énergétique et environnementales

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique, de la recherche d'une bonne gestion environnementale ou permettant d'atteindre de bonnes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplies dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques.

Toutefois, on pourra aussi refuser des projets qui ne présenteraient pas les garanties d'une bonne intégration au site.

Orientations	Moyens
➤ Préserver et maîtriser l'utilisation de la ressource en eau.	<ul style="list-style-type: none">➤ Limiter l'imperméabilisation des sols.➤ Inciter à une utilisation économe de la ressource en eau.➤ Promouvoir des dispositifs de récupération de l'eau de pluie.

2.B - Gestion des eaux pluviales et de ruissellement et imperméabilisation des sols

Des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement.

Les eaux pluviales seront :

de façon privilégiée : absorbées sur le terrain,

dans le cas où l'infiltration à la parcelle n'est pas réalisable techniquement : dirigées, après rétention, vers un déversoir désigné par le gestionnaire du réseau d'eaux pluviales.

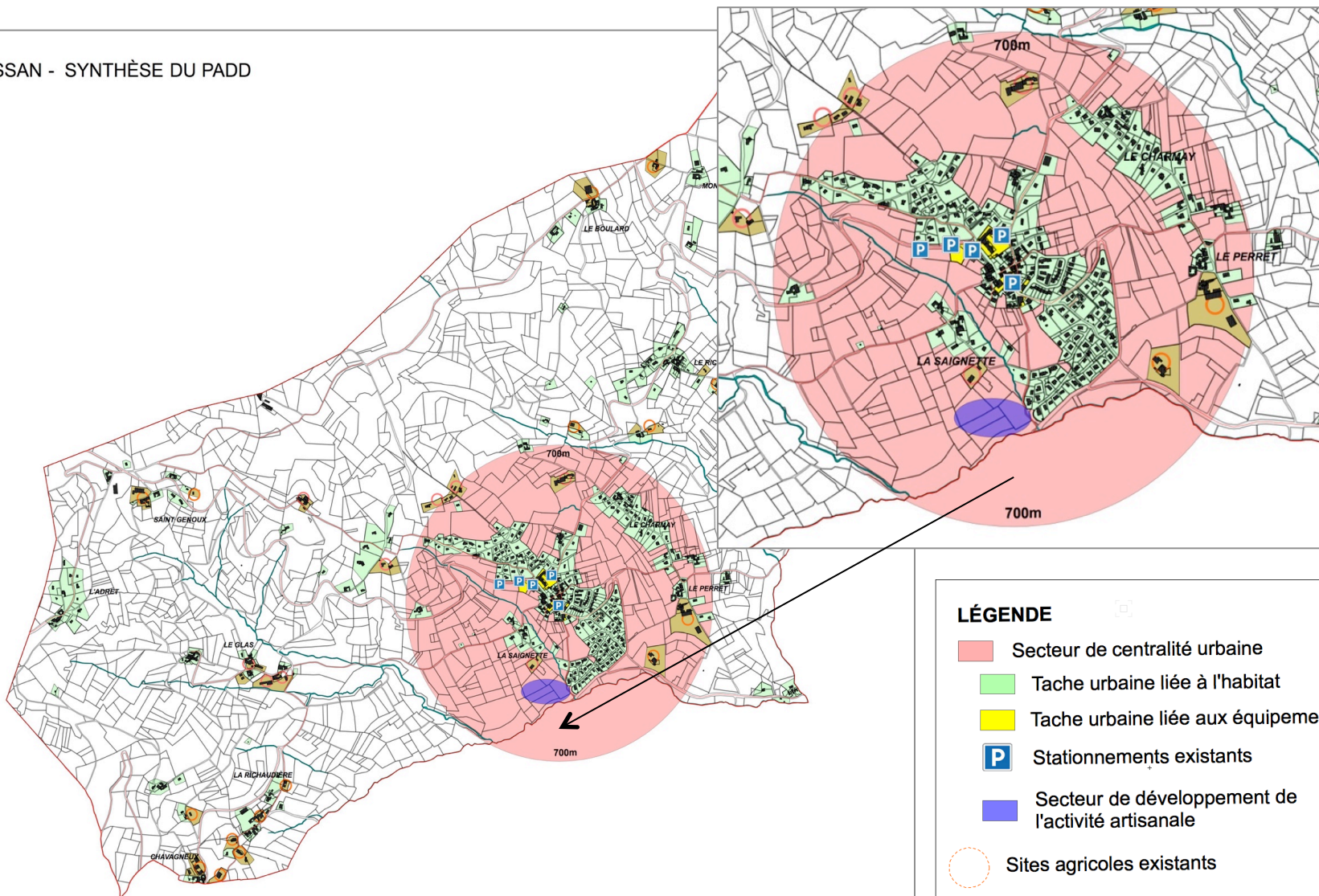
Des ouvrages visant à stocker et infiltrer tout ou partie des eaux pluviales, à limiter les volumes et le débit des eaux pluviales rejetées au réseau ou au milieu naturel pourront être imposés. (...)

Coefficient d'emprise au sol (CES)

Afin de limiter une imperméabilisation trop importante dans la **zone UB**, qui est susceptible d'accueillir un développement de l'urbanisation important dans ces espaces encore libres de constructions, il est imposé un **coefficient d'emprise au sol de 0,50**.

SYNTHÈSE DU PROJET DE DÉVELOPPEMENT

CHAUSSAN - SYNTHÈSE DU PADD



LÉGENDE

- Secteur de centralité urbaine
- Tache urbaine liée à l'habitat
- Tache urbaine liée aux équipements
- Stationnements existants
- Secteur de développement de l'activité artisanale
- Sites agricoles existants
- Tache urbaine liée à l'activité agricole

Echelle: 0 500 m

PLU ACTUEL

PLU		
Nom de zones	Surface en ha	%
ZONES D'HABITAT		
UA	2,0	0,25
UB	20,0	2,53
Sous-total	22,0	2,78
AU1	2,4	0,30
AU2	4,9	0,62
Sous-total	7,3	0,92
TOTAL ZONES D'HABITAT	29,3	3,71
ZONES D'ACTIVITÉS		
AUI1	2,0	0,25
Sous-total	2,0	0,25
TOTAL ZONES D'ACTIVITÉS	2,0	0,3
ZONES D'ÉQUIPEMENT		
UBL	4,0	0,5
TOTAL ZONES D'ÉQUIPEMENT	4,0	0,5
ZONES AGRICOLES		
A	69,5	8,8
AS	417,7	52,9
TOTAL ZONES AGRICOLES	487,2	61,7
ZONES NATURELLES		
N	244,0	30,9
Nh	27,5	3,5
TOTAL ZONES NATURELLES	271,5	34,4
TOTAL	790,0	100

PLU RÉVISÉ

PLU		
Nom de zones	Surface en ha	%
ZONES D'HABITAT		
UA	1,9	0,24
UB	19,5	2,48
Sous-total	21,4	2,72
AU1	0,84	0,11
AU2	1,9	0,24
Sous-total	2,7	0,35
TOTAL ZONES D'HABITAT	24,1	3,07
ZONES D'ACTIVITÉS		
AUI	1,9	0,24
Sous-total	1,9	0,24
TOTAL ZONES D'ACTIVITÉS	1,9	0,2
ZONES D'ÉQUIPEMENT		
UBL	0,7	0,1
Sous-total	0,7	0,1
AUE1	0,5	0,1
TOTAL ZONES D'ÉQUIPEMENT	1,8	0,2
ZONES AGRICOLES		
A	86,4	11,0
AS	405,5	51,5
TOTAL ZONES AGRICOLES	491,9	62,5
ZONES NATURELLES		
N	268,0	34,0
NL	1,5	0,2
TOTAL ZONES NATURELLES	269,5	34,2
TOTAL	787,44	100

- Une répartition des zones presque inchangée.
- Environ 97% du territoire en zone naturelle ou agricole.
- Moins de 1% du territoire dédié au développement (0,2 pour les activités, 0,35% pour l'habitat et 0,1% pour les équipements)

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

