

**19 JUIN 2019**

**La réunion publique du 19 juin 2019** s'est déroulée à 20h30 dans la salle polyvalente de Chaussan. Elle avait pour objectif de présenter la traduction règlementaire des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune.

Environ **44 habitants** se sont déplacés ainsi que des membres de l'équipe municipale pour participer à cette réunion de concertation.

L'atelier du Triangle, bureau d'étude en charge d'accompagner la commune dans la révision de son Plan Local d'Urbanisme, était représenté par Mme DELY, urbaniste et référente de l'étude.

Cette réunion publique s'est déroulée en deux temps : un premier temps de présentation par l'urbaniste de la traduction règlementaire orientations du PADD et un second temps où le débat était ouvert.

## **Introduction**

M. le Maire rappelle l'importance de la planification pour prévoir le développement de la commune pour les 10 prochaines années.

Il indique que la révision du PLU se déroule en même temps que la révision du SCOT de l'Ouest Lyonnais, qui constitue le document supra communal qui encadre le PLU.

Il ajoute qu'en plus de ce document supra communal, l'étude est très encadrée par le code de l'urbanisme. Les personnes publiques associées (PPA) et notamment la DDT ont été invitées à plusieurs reprises à se prononcer sur le dossier et ont donc rappelé à ces occasions le cadre législatif auquel le projet de PLU est soumis.

Ainsi, les marges de manœuvre ont été réduites concernant notamment les possibilités de développement urbain. De nombreuses réunions ont été organisées afin de réfléchir à cette question, afin de trouver le meilleur compromis pour le développement du territoire.

## **Temps 1 : Présentation des orientations du PADD**

Le support complet de présentation est joint au présent compte-rendu.

La volonté de la Commune est d'organiser son Projet d'Aménagement et de Développement Durable autour d'une orientation socle résumée ainsi :

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

Cette orientation socle se décline en quatre chapitres :

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

## **Temps 2 : Débat**

La phase de débat a fait émerger les questions suivantes :

### **Question du développement du hameau du Richoud**

Plusieurs participants s'interrogent sur le choix fait par la commune de ne pas permettre le développement des dents creuses au Richoud.

En effet, ils rappellent d'une part que station d'épuration a été créée avec une capacité permettant l'accueil de plusieurs nouvelles constructions sur le hameau.

D'autre part, ils indiquent que les parcelles dont il est question se trouvent à l'intérieur du tissu urbain et ne viennent donc pas consommer d'espaces naturels ou agricoles, contrairement aux zones de développement prévues en centre bourg et notamment les zones AU2.

M. le Maire indique d'une part que le potentiel en développement urbain est très encadré par le SCOT, notamment le taux de croissance de la population. Le SCOT en révision n'autorise d'autre part que le développement limité des hameaux à proximité directe du centre bourg.

Par ailleurs, il rappelle que la réalisation d'un PLU est une question de compromis et que des choix ont du être fait au regard des nombreux enjeux du territoire et avec les marges de manœuvre réduite de la collectivité au regard du cadre supra communal.

Il indique enfin, que la mise en place de la zone AU2 sur des parcelles agricoles à l'Est du bourg n'a pas fait l'objet de contestation pour le moment de la part des agriculteurs.

Un participant ajoute qu'un débat global sur les questions de consommation de l'espaces, de préservation des ressources... a été demandé à la communauté de communes, afin de réfléchir collectivement à ces questions qui impactent l'avenir de tous.

### **Ouverture des zones AU2**

Un participant demande quand et comment les zones AU2 seront ouvertes à l'urbanisation ?

Le bureau d'étude indique qu'il a été fait le choix d'échelonner dans le temps l'ouverture à l'urbanisation des zones de développement de l'habitat, dans le but de maîtriser l'arrivée de nouveaux habitants et d'anticiper les besoins en équipement.

Dès lors que l'aménagement de la zone AU1 prévue pour le développement d'une opération d'ensemble à court terme sera réalisé, il faudra alors se poser la question de l'ouverture d'une des deux zones AU2.

M. le maire ajoute que la législation a évolué concernant l'ouverture de ces zones.

La loi ALUR a fait évoluer l'encadrement de l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU en prévoyant que le plan local d'urbanisme doit faire l'objet, pour l'ouverture à l'urbanisation d'une zone soit:

- d'une modification avec délibération motivée, pour les zones créées il y a moins de neuf ans,
- d'une révision pour celles de plus de neuf ans (à la date d'approbation de la révision générale du PLU), sauf si la commune ou l'EPCI, directement ou par le biais d'un opérateur foncier, a réalisée des acquisitions foncières significatives.

Si aucune procédure d'urbanisme n'est mise en œuvre en ce sens, la zone AU2 sera reclassée en zone naturelle.

Cela signifie qu'il faudra être attentif d'ici sept ans environ à l'évolution de l'urbanisation sur la commune anticiper les besoins d'ouverture de zone en conséquence.

### **Évolution des modes de déplacement**

Un participant indique que malgré les incitations à diminuer l'utilisation de la voiture, cela reste difficile pour des territoires comme CHAUSSAN, qui ne bénéficie pas de transport en commun permettant de répondre aux besoins quotidiens des habitants.

M. le Maire indique que de nombreuses réflexions à ce sujet sont en cours, notamment pour prévoir des modes de transport collectif de rabattement vers les gares par exemple.

Des projets de voies dédiées au covoiturage ou d'augmentation du cadencement de certain TER sont également en réflexion sur le territoire de l'aire métropolitaine lyonnaise.

### **Évolution des sites agricoles**

Un participant se pose la question des possibilités d'évolution des sites agricoles si l'activité agricole cesse.

Le bureau d'étude indique que la possibilité de changer de destination vers de l'habitat pour certains bâtiments (bénéficiant d'une certaine qualité architecturale, accessibles...) a été offerte.

Un cahier des changements de destination est créé pour localiser avec précisions ces bâtiments.

Une réflexion a également été menée pour imaginer le changement de destination de certains hangars situés en zone agricole vers d'autres activités.

Cette possibilité est maintenue dans le projet d'aménagement et de développement durable. Cependant, pour le moment, aucun bâtiment n'a été repéré. La collectivité pourra toutefois si un projet viable se présente, mener une procédure d'évolution du PLU pour le permettre, sans passer par une révision générale du document.

### **Constructibilité en zones A et N**

Un participant demande comment est encadrée la constructibilité en zones agricoles et naturelles.

Le bureau d'étude répond que ces deux zones disposent toutes les deux d'une constructibilité très limitée. Elles sont en effet toutes deux à protéger en raison de la qualité agronomique ou leur sensibilité environnementale.

Les nouvelles constructions d'habitations sont interdites dans les deux zones, hormis en zone agricole (A) dans laquelle, seuls les agriculteurs et sous réserve de l'accord de la commission départementale de protection des espaces naturels agricoles et forestiers (CDPENAF), peuvent construire leur maison d'habitation.

Cependant, l'évolution des habitations existantes demeure possible pour tout le monde. Ces possibilités sont encadrées dans le règlement des zones A et N. Les dispositions sont les mêmes dans les deux zones.

Le bureau d'étude ajoute enfin que les secteurs Nh et Ah (secteurs bâtis des zones A et N) qui pouvaient exister dans l'ancien PLU ont été supprimés du code de l'urbanisme. C'est pourquoi, le règlement des zones A et N permet désormais de faire évoluer les bâtiments d'habitation existants dans ces zones.

### **Typologie des logements en zone AU1**

Un participant indique que l'offre proposée sur la zone de développement ne correspond pas aux attentes des personnes qui souhaitent s'installer à CHAUSSAN. Les densités sont trop élevées, il n'y a pas assez de terrain.

Le bureau d'étude indique d'une part que les densités proposées sont inférieures à celles des dernières opérations d'ensemble, à l'instar de celle du Pré du Meunier.

D'autre part, les modes de vie évoluent et cette offre correspond aux besoins d'une partie de la population qui ne souhaite pas avoir à entretenir des parcelles trop grandes. La part des maisons individuelles à Chaussan est très importante, cela permet en outre de diversifier l'offre et de proposer des parcours résidentiels adaptés à chaque étapes de la vie et ainsi permettre aux habitants de trouver sur la commune une réponse à l'ensemble de leur besoin.

M. le Maire ajoute enfin qu'une grande partie des habitants du Pré du Meunier sont des Chaussanais et des Mornantais, ce qui signifie que cela réponds aux parcours résidentiels souhaités par une partie des habitants du secteur.

### **Accessibilité de la zone AU1**

Une participante indique qu'il sera nécessaire d'anticiper les aménagements de voirie nécessaires à l'arrivée d'un certain nombre d'habitants sur la zone AU1, afin d'assurer la sécurité des habitants et la fluidité du trafic.

M. le Maire indique en effet que cette question fait l'objet d'une réflexion.

## **Déroulement de l'enquête publique**

Plusieurs participants s'interrogent sur le déroulement et l'intérêt de l'enquête publique.

Le bureau d'étude répond que cette enquête de devrait se dérouler à l'automne.

Durant 1 mois le dossier sera mis à disposition du public et les personnes pourront ainsi venir rencontrer le commissaire enquêteur et émettre leurs remarques sur le projet.

L'intérêt de ce moment de concertation tient notamment du fait que le commissaire enquêteur qui encadre l'enquête est une personne neutre, désignée par le tribunal administratif.

A la suite de l'enquête il rédigera un rapport dans lequel il donnera son avis sur toutes les remarques effectuées durant l'enquête ainsi que sur les avis des personnes publiques associées.

La commission urbanisme devra ensuite analyser ce rapport et formuler son avis sur les évolutions des documents proposées.

## **Performances énergétiques des constructions**

Un participant demande si l'orientation des nouvelles constructions est encadrée.

Le bureau d'étude indique que le règlement de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation qui encadre la zone de développement de l'habitat, impose une orientation des constructions dans le respect des courbes de niveau.

Il indique par ailleurs, que si toutefois un projet dont la mise en œuvre de techniques relevant de la bioclimatique nécessitait de déroger à certaines règles du règlement du PLU, cela pourrait être accepté par exception à la règle générale, afin de favoriser les bâtiments à haute performance énergétique.

Le porteur de projet devra toutefois démontrer la nécessité de déroger aux règles générales pour mettre en œuvre son projet.

## **Stationnement des visiteurs**

Un participant trouve que la règle qui impose la création d'une place de stationnement visiteur par tranche de deux logements créés dans les opérations d'ensemble n'est pas suffisante.

Le bureau d'étude indique que cela est déjà élevé. En effet, habituellement on demande plutôt une place pour 4 logements réalisés.

Il est difficile de demander plus de stationnement car il faut ensuite que l'opération globale d'aménagement reste possible opérationnellement et économiquement parlant sur la parcelle.

**ANNEXES**

Est donné en annexe :

- Le document présenté lors de la réunion publique du 19 juin 2019