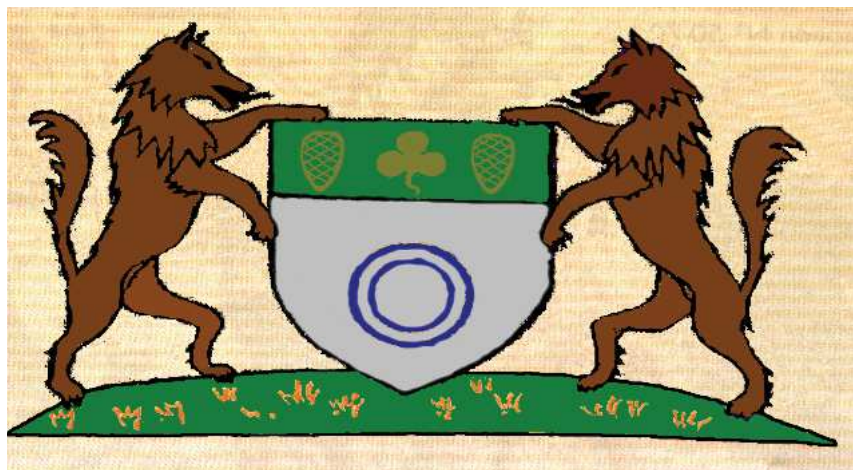


Commune de CHAUSSAN
Département du Rhône
Projets de
ZONAGE DES EAUX PLUVIALES
Et de révision du
PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

Rapport d'enquête

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

1 - GÉNÉRALITÉS.....	3
1.1 OBJET DE L'ENQUÊTE	3
1.2 CADRE JURIDIQUE, RÉGLEMENTAIRE ET ADMINISTRATIF	3
1.2.1 Cadre juridique	3
1.2.2 Cadre réglementaire et documents supra-communaux.....	3
1.2.3 Cadre procédural.....	4
1.3 NATURE ET CARACTÉRISTIQUES DU PROJET	5
1.3.1 Contexte et situation actuelle	5
1.3.2 La stratégie de gestion des eaux pluviales et le zonage du territoire de Chaussan.....	7
1.3.3 Les objectifs et choix retenus par la Municipalité pour la révision du PLU.....	7
2 – ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE.....	10
2.1. CONTACTS ET RÉUNIONS AVEC LE MAITRE D'OUVRAGE	10
2.2 MESURES DE PUBLICITÉ LÉGALE ET INFORMATION DU CITOYEN.....	10
2.3 DOSSIERS D'ENQUÊTE.....	10
2.4 EXPRESSION DU PUBLIC	11
2.4.1 Conditions matérielles d'expression du public	11
2.4.2 Analyse comptable de l'expression du public.....	12
3 - ANALYSE DES OBSERVATIONS RECUEILLIES ET RÉPONSES DU MAÎTRE D'OUVRAGE, AVIS ET COMMENTAIRES DE LA COMMISSAIRE ENQUÊTRICE	13
3.1 OBSERVATIONS DU PUBLIC.....	13
3.1.1 – Zonage du hameau du RICHOU.....	13
3.1.2 – Demandes de modification de zonage sur d'autres secteurs pour plus de constructibilité.....	20
3.1.3 – Oppositions à de nouvelles zones constructibles.....	33
3.1.4 – Demandes d'autorisations de changement de destination.....	38
3.1.5 – Signalements d'anomalies de procédure.....	41
3.1.6 – Autres observations relatives au projet de PLU.....	44
3.1.7 – Observations sur le schéma de gestion des eaux pluviales	47
3.2 AVIS DES P.P.A. (PERSONNES PUBLIQUES AUTORISÉES)	48
3.2.1 La MRAE – Mission Régionale d'Autorité Environnementale Auvergne-Rhône-Alpes.....	48
3.2.2 L'État – DDTR (Direction Départementale des Territoires du Rhône).....	49
3.2.3 Le Conseil Départemental du Rhône	55
3.2.4 La COMMunauté de communes du PAys MORnantais (COPAMO).....	56
3.2.5 La Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).....	57
3.2.6 Le Conservatoire d'Espaces Naturels Rhône-Alpes.....	59
3.2.7 La Chambre d'Agriculture du Rhône.....	59
3.2.8 La Chambre des Métiers et de l'Artisanat du Rhône	63
3.2.9 L'Institut NATIONAL de l'Origine et de la qualité (INAO)	64
3.2.10 Le SMAGGA (Syndicat de Mise en valeur, d'Aménagement et de Gestion du bassin versant du Garon	64
3.2.11 La Fédération Départementale des Chasseurs du Rhône et de la Métropole de Lyon	65
4 - RÉFLEXIONS GÉNÉRALES DE LA COMMISSAIRE ENQUÊTRICE.....	66
41 – SUR LE PROJET DE ZONAGE DES EAUX PLUVIALES.....	66
42 – SUR LE PROJET DE P.L.U.....	66
5 CONCLUSIONS	69

1 - GÉNÉRALITÉS

1.1 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 une superficie de 789 ha, elle comptait 1145 habitants au 1^{er} janvier 2019.

Le paysage est vallonné, sur une altitude variant de 380 à 730 mètres. Il est sillonné par un réseau hydrographique important, une dizaine de rivières et ruisseaux, et composé de milieux très diversifiés : prairies, cultures, vergers, bois, zones humides, ...

L'activité économique de Chaussan repose sur l'agriculture, mais les ¾ des actifs travaillent hors de la commune.

L'enquête porte simultanément sur 2 projets, le premier s'entendant comme un préalable du second :

- **le zonage des eaux pluviales** de la commune sur le bassin versant du Garon, issu notamment de l'étude du Schéma Directeur mise en œuvre par le SMAGGA en 2012,
- et **la révision n°1 du Plan Local d'Urbanisme** de Chaussan, le PLU actuellement en vigueur datant de 2005,

1.2 CADRE JURIDIQUE, RÉGLEMENTAIRE ET ADMINISTRATIF

1.2.1 Cadre juridique

Cette procédure s'inscrit dans le cadre juridique et réglementaire suivant :

- La **Loi sur l'Eau**, et en particulier l'article 2224-10 du **Code Général des Collectivités Territoriales** (CGCT) qui confère aux communes l'obligation de définir notamment le zonage des eaux pluviales,
- Le **Code de l'Environnement** et notamment les articles L123-1 et suivants et R123-1 et suivants, relatifs à l'enquête publique.
- La **Loi Montagne** n°85-30 applicable aux secteurs les plus élevés de la commune, et particulièrement les articles L122-1 et suivants et R122-1 et suivants, précisés par l'instruction gouvernementale du 12/10/2018, visant -entre autres- à conforter les activités agricoles, pastorales et forestières en zone de montagne ;
- Le **Code de l'Urbanisme** et notamment les articles L153-1 et suivants, relatifs aux PLU et à leur révision.

1.2.2 Cadre réglementaire et documents supra-communaux

Le Zonage des eaux pluviales intègre les préconisations du SDAGE (*Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux*) Rhône-Méditerranée-Corse 2016-2021, et surtout du

PPRI (Plan de Prévention des Risques d'Inondation) du Garon approuvé en juin 2015. Celui-ci classe l'ensemble du territoire de la commune en zone blanche -non exposée au risque d'inondation, mais devant maîtriser les ruissellements pour ne pas aggraver les risques-, à l'exception d'une zone rouge -fortement exposée au risque d'inondation- située en limite sud de la commune, le long du ruisseau du Malval.

Outre ces mêmes documents, **le PLU de Chaussan** est cadré par plusieurs documents supra-communaux : DTA (*Directive Territoriale d'Aménagement*) de l'Aire Métropolitaine Lyonnaise, le SRCE (*Schéma Régional de Cohérence Ecologique*) Rhône-Alpes approuvé en juin 2014, etc....

Leurs principes et orientations sont tous intégrés dans

Le **SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale) de l'Ouest Lyonnais**, portant sur la période 2006-2020, et approuvé en février 2012. Sa révision, lancée le 19 novembre 2014, est en cours.

Celui-ci rappelle les 2 **réservoirs de biodiversité à préserver** sur le territoire de Chaussan :

- ✚ la ZNIEFF (*Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique*) de type 1 « Landes de la Bruyère », sur 17 ha, repérée pour la rareté de ses sols et la présence de 4 espèces d'oiseaux protégées, dont une très rare : la Pie grièche à tête rousse,
- ✚ et les zones humides de l'inventaire départemental du Rhône, complété par l'inventaire des zones humides du bassin versant du Garon en 2016 (4 zones humides).

Le SCOT trace les réseaux des « **trame verte et trame bleue** », qu'il prescrit de maintenir à destination naturelle ou agricole, inconstructibles, pour le bon fonctionnement écologique de l'ensemble du territoire.

Il identifie également les « **corridors paysagers** » à préserver et valoriser. (cf. annexe 1)

Concernant l'**urbanisation**, le SCOT promeut une politique contenant son développement sur le concept de **village densifié**, et classe **Chaussan en polarité 4**, appelée à un « développement modéré » (un taux de croissance de sa population de 0,8% par an entre 2006 et 2020), en visant une armature commerciale de proximité pour atteindre son « autosuffisance communale ».

Enfin, le **PLH (Programme Local de l'Habitat) de la COPAMO**, Communauté de Communes du Pays Mornantais, intègre les objectifs et dispositions du SCOT et ceux du *PCET (Plan Climat Energie Territorial)* de l'Ouest Lyonnais pour la période 2015-2019. Ce PLH pose un objectif de production de 198 logements / an pour la période 2014-2020 dont 2 par an pour Chaussan. Il ne fixe pas d'objectif chiffré à la commune de Chaussan quant aux logements sociaux à produire, mais globalement pour les communes de polarité 4 vise 15% des nouveaux logements. On note qu'il recommandait la révision du PLU de Chaussan.

1.2.3 Cadre procédural

1.2.3.1 CADRE PROCÉDURAL DU ZONAGE D'ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

Le PPRI du Garon approuvé en juin 2015 ayant défini les zones à risque d'inondation et les mesures de prévention et sauvegarde permettant de réduire la vulnérabilité, la commune, qui exerce la compétence de gestion des eaux pluviales, disposait d'un délai de 5 ans pour établir ce zonage d'assainissement.

La MRAe (*Mission Régionale d'Autorité Environnementale*) Auvergne Rhône-Alpes saisie le 11 septembre d'une demande d'examen au cas par cas, a fait part le 9 novembre 2019 de sa décision de ne pas soumettre le projet de zonage d'assainissement des eaux pluviales à une **évaluation environnementale**.

1.2.3.2 CADRE PROCÉDURAL DU PROJET DE PLU

La procédure d'élaboration et d'approbation du projet de modification du PLU s'est déroulée comme suit jusqu'à l'enquête publique :

La révision du PLU a été **prescrite par le Conseil Municipal** le 29 mai 2017, les objectifs ont été redéfinis le **4 septembre 2017**.

Le 1^{er} avril 2019, la commune déposait une demande d'examen au cas par cas auprès de la MRAe Auvergne-Rhône-Alpes. Celle-ci a pris le 29 mai la décision de ne pas soumettre le projet à une **évaluation environnementale**.

Soumis à **concertation préalable continue avec les PPA (Personnes Publiques Associées) et le public**, le dossier, alimenté au fur et à mesure de son élaboration, était disponible en mairie et sur le site internet de la mairie. Un registre permettait au **public** de formuler ses observations. Celui-ci n'a porté qu'une observation mais par ailleurs, 19 courriers ont été reçus en mairie.

Trois réunions de travail avec les PPA ont été organisées les 29 mars 2018, 20 novembre 2018 et 18 juin 2019, auxquelles ont participé respectivement 30, 35 puis 44 habitants.

Un **atelier participatif centré sur la thématique agricole** avait lieu le 4 avril 2019.

Trois réunions publiques ont été tenues les 25 avril 2018, 10 janvier 2019 et 19 juin 2019. Les habitants en avaient été préalablement informés par voie d'affichage et par un courrier distribué dans toutes les boîtes aux lettres. Les compte-rendus ont été mis à disposition du public sur le site internet de la mairie.

Le 1^{er} juillet 2019, le Conseil Municipal a tiré le bilan de la concertation, décidé **l'arrêt des études du projet de révision du PLU**, et sa **transmission pour avis aux PPA**.

Durant la première quinzaine de juillet, le dossier a été envoyé aux PPA et aux communes limitrophes de Chaussan (cf. liste des destinataires en annexe 2). Ils disposaient d'un délai de 3 mois pour répondre.

10 avis ont été reçus (cf ci-dessous) tous favorables, avec ou sans réserves et/ou recommandations, selon les cas.

Le 22 août 2019, le Président du Tribunal Administratif de Lyon me désignait comme commissaire enquêteur.

L'enquête a été prescrite par un arrêté du Maire, repris en avis d'enquête, définissant les modalités de son déroulement.

1.3 NATURE ET CARACTÉRISTIQUES DU PROJET

1.3.1 Contexte et situation actuelle

Le relief inscrit au sud et à l'est dans le plateau Mornantais, est surplombé au nord et à l'ouest par le rebord occidental des Monts du Lyonnais, marqué de pentes importantes.

Les **risques naturels** sont liés au ruissellement des eaux de pluie sur des sols de perméabilité moyenne, au débordement des cours d'eau, et aux glissements de terrain.

Le réseau des eaux pluviales géré par la commune court sur 3,8km, pour partie à ciel ouvert. Le diagnostic de 2014 montre des risques de débordement d'une probabilité inférieure à 10 ans, provoquant des inondations chez certains particuliers, et un fonctionnement quasi-systématique du déversoir d'orage au niveau de l'ancienne station d'épuration (STEP).

Le Mornantet prend sa source à Chaussan, où 2 de ses affluents sont également présents. L'état des lieux de 2013 fait par le SMAGGA sur la qualité écologique et biologique des eaux du **Mornantet** montre un **risque de non atteinte des objectifs environnementaux du SDAGE**, du fait notamment d'un déclassement par les nitrates en amont. Concourent à cette situation au niveau de la commune de Chaussan :

- Un réseau d'assainissement parasité par les eaux claires provenant du réseau des eaux de pluie surchargé,
- Des installations d'assainissement non collectif défectueuses car vétustes,
- Les eaux de ruissellement sur les surfaces imperméabilisées, les routes notamment.

Cependant, **la masse d'eau souterraine présente un bon état qualitatif et quantitatif** bien que située en faible profondeur. Elle est utilisée pour alimenter en eau potable plusieurs communes rurales, et contribue à bon nombre de zones humides.

L'occupation des sols traduit l'importance de l'agriculture sur la commune : plus des 2/3 de sa superficie sont composés de prairies et espaces agricoles.

Les milieux naturels sont diversifiés : bois, bosquets, haies, ripisylve et « milieux semi-ouverts » propices au maintien de la biodiversité, représentent ensuite 22% du territoire.

Enfin, les secteurs urbanisés occupent 8% et les routes 1% de la surface communale.

L'urbanisation s'est développée à partir des années 1970. Si le centre-bourg est dense, composé à la fois de bâtiments anciens et de constructions récentes, une dizaine de hameaux, ainsi que des maisons isolées sont disséminés sur la commune, composant un tissu urbain lâche.

La population dénombrée par l'INSEE à 1115 habitants en 2015 est en hausse de 2,8% par an comparativement à 2010. Elle n'a pas cessé de croître depuis 1968, principalement par solde migratoire, mais aussi par solde naturel, car la population de Chaussan est relativement jeune.

Le **parc de logement** était en 2015 de 421 logements, avec un taux de vacance de 7% en augmentation. Les résidences secondaires sont très faiblement représentées (3%).

Ce parc tend à se diversifier avec les opérations récentes de construction de logements individuels groupés, accompagnés en intermédiaire de 4 logements sociaux.

Les permis de construire de 2007 à 2017 ont totalisé 99 logements, par construction de maisons individuelles mais aussi autorisation de conversion de bâtiments agricoles en habitations.

L'assainissement collectif de Chaussan, assuré par le SYSEG (*Syndicat pour la Station d'Épuration de Givors*) utilise 2 stations d'épuration (STEP) : la STEP intercommunale de Givors d'une capacité nominale de 89 733 EH (*Equivalent Habitants*) dont la charge maximale était en 2016 de 80 232 EH, et celle du hameau du Richoud à Chaussan-même, mise en service en 2016, d'une capacité nominale de 140 EH pour une population raccordée estimée à 80 EH.

L'assainissement non collectif est estimé à 128 installations autonomes.

Au chapitre **énergie**, le transport routier est marquant, représentant 57% de la consommation d'énergies et 52% de l'émission de gaz à effets de serre. La voiture est omniprésente vu le manque de transports en commun. Après les produits pétroliers (68%), l'électricité est la deuxième source d'énergie la plus consommée (19%), alors qu'un potentiel d'énergies renouvelables existe : géothermie, solaire photovoltaïque, éolien et bois (déjà bien utilisé).

Les **équipements et commerces** sont peu présents : l'« école du loup » maternelle et primaire, un café offrant les services de « point poste » et dépôt de pain, et un salon de coiffure.

Collège, lycée et commerces de proximité pour les habitants de Chaussan se trouvent à environ 4 km sur la commune de Mornant ; plusieurs micro-crèches y sont présentes ainsi que sur d'autres communes voisines.

Au niveau de l'**emploi**, 72% des 572 actifs dénombrés en 2015 travaillaient hors de la commune, et l'agriculture employait ¼ des actifs. **L'agriculture** reste donc l'activité très largement prédominante, avec 37 sièges d'exploitation, un nombre qui tend à se stabiliser sur la dernière dizaine d'années, après une baisse continue. C'est un secteur très diversifié : maraîchage et horticulture, fruits, cultures céréalières, élevage bovin et ovin, apiculture, ..., et globalement dynamique, misant souvent sur les débouchés locaux et la vente directe.

La Chambre des Métiers fait état de 17 établissements inscrits comme **artisans** (cf. § 325), opérant sur le bâtiment, les services, l'alimentation, et la fabrication. Il s'agit de TPE (Très Petites Entreprises) et/ou d'auto-entrepreneurs.

Les **déplacements** par mode doux sont peu utilisés, en partie du fait des reliefs pentus. Outre les transports scolaires, les chaussanais se déplacent essentiellement en voiture, le bus pouvant être utilisé pour se rendre à Mornant. La gare de Givors, à 13 km environ, devrait permettre de

développer l'intermodalité pour les trajets à destination de Lyon ou St Etienne, mais la saturation du trafic à Givors aux heures de pointe est un frein.

Chaussan offre des possibilités de randonnée sur plusieurs circuits, recensés par le PDIPR (*Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée*) ou non, permettant d'apprécier la qualité paysagère des lieux, et qui convergent vers le « parking des randonneurs » à proximité du bourg.

Le seul **monument historique** est un puits situé à l'intérieur de l'église (inventaire supplémentaire des monuments historiques). Le petit patrimoine caractéristique de la commune tient à ses 33 croix, très diverses par leurs formes et matériaux, réparties sur l'ensemble du territoire.

1.3.2 La stratégie de gestion des eaux pluviales et le zonage du territoire de Chaussan



Il s'agit d'éviter l'aggravation du ruissellement dans les opérations d'urbanisation, voire même d'améliorer la situation hydrologique du bassin versant. **3 objectifs** sont poursuivis :

- Protéger les riverains de manière pérenne du ruissellement incontrôlé en provenance des zones amont et des débordements de réseaux saturés,
- Ne pas créer ou augmenter un risque d'inondation par débordements des cours d'eau, lié à des rejets non maîtrisés vers les eaux superficielles,
- Utiliser les dispositifs de gestion des eaux de ruissellement pour dépolluer celles-ci.

La stratégie est **une stratégie de gestion à la parcelle** :

- Privilégier l'infiltration plutôt que le rejet dans les infrastructures de collecte,
- Sur les parcelles nouvellement aménagées, la séparation des eaux de pluie des eaux usées est incontournable, et concernant les eaux pluviales, la mise en place de **systèmes d'infiltration directe ou de récupération** doit être imposée.
- Inciter à la maîtrise de l'imperméabilisation des surfaces par l'emploi de matériaux adaptés.
- Valoriser les eaux pluviales récupérées.

Le zonage identifie seulement **2 types de zones à Chaussan** :

- Les **zones inconstructibles**, situées le long des principaux cours d'eau,
- Et en **Zone 1, définie comme « fortement sensible »**, le reste du territoire communal sur lequel le PLU doit prescrire
 -  un débit de rejet régulé à 2 l/s/ha sur les secteurs en amont de zones à risque d'inondation,
 -  un débit plancher de 2 l/s sur les secteurs en amont d'exutoires ou de capacités de tamponnement insuffisants.
- Et bien entendu, les zones humides à préserver sont positionnées.

1.3.3 Les objectifs et choix retenus par la Municipalité pour la révision du PLU

Les **objectifs** définis par le Conseil Municipal le 4 septembre 2017 sont 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.

Dans la suite logique du SCOT de l'Ouest Lyonnais et du PLH de la COPAMO, Chaussan fonde son projet sur le concept suivant : « **un village densifié au cœur d'un territoire agricole dynamique** ».

Le PLU s'articule comme suit autour des **4 orientations du PADD** :

A. Préserver la dynamique agricole et les espaces naturels

96% du territoire de la commune est en zone A ou N, comme actuellement.

Hors de ces zones, le développement de l'habitat est prévu par densification du bourg, « comblement des dents creuses » au Perret, et utilisation de zones AU plus restreintes que précédemment : AU1 (0,89 ha), AU2 nord (1 ha), AU2 ouest (1 ha).

Les zones agricoles (A et As) passent de 487 ha à 490 ha. On remarque que plusieurs parcelles du hameau du Perret sont passées de N et Nh en A.

En zone A, Le règlement est ouvert à tout ce qui peut favoriser la « dynamique agricole » ; il autorise :

- la construction d'extensions et annexes techniquement nécessaires à l'exploitation,
- les locaux de transformation, conditionnement et vente de produits de la ferme,
- les installations et transformations de bâtiments traditionnels en vue de développer l'agro-tourisme.

Le projet inclut l'autorisation de 26 changements de destination de bâtiments agricoles, les Critères retenus pour leur sélection étant :

- qu'ils ne soient pas de nature à compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
- qu'ils soient raccordables aux réseaux existants, desservis par les voiries existantes,
- que leur état de conservation présente un réel potentiel patrimonial et/ou architectural.

La zone As est « protégée dans le but de préserver le grand paysage », elle concerne aussi les secteurs identifiés comme présentant des risques de glissement de terrain : les nouvelles constructions ne sont pas admises. L'installation de serres et de petits abris pour animaux nécessaires à l'exploitation agricole est cependant autorisée.

Les zones N (N et NL) occupent 271,5 ha comme dans le PLU en vigueur. Des parcelles sont passées de N en A au hameau du Perret, mais le secteur UBL voué à l'accueil d'équipements de loisirs est devenu NL, « destiné à recevoir de petits équipements de loisirs », et plusieurs parcelles précédemment classées AU2 sont versées en zone N.

Les trames verte et bleue, la ZNIEFF des « Landes de la Bruyère », et les zones humides sont protégées seulement par un classement N. Le règlement de cette zone autorise extensions et annexes des habitations existantes (sous conditions) ainsi que des équipements d'intérêt collectif et de service public.

B. Créer les conditions d'un cadre de vie attractif

Le projet s'efforce de préserver **les éléments caractéristiques du village** :

- le centre ancien classé UA, et mis en valeur par une « ceinture verte » classée N,
- la Bâtie de Montplan, 2 ponts et 30 croix sont repérés et ne peuvent être modifiés ou supprimés sans autorisation.

Le règlement vise une **qualité paysagère** harmonieuse.

La « croissance démographique maîtrisée » doit permettre d'assurer la pérennité des **équipements** existants, et notamment scolaires.

Un emplacement de 5000 m2 identifié AUe1 est réservé à un « projet d'équipements à vocation sociale » : un projet de crèche n'a pas encore abouti.

Une zone NI est inscrite pour des équipements de loisirs, de petites constructions y sont autorisées.

Un « cheminement doux » est prévu, reliant le secteur Charmay/Perret au centre bourg.

L'installation de **commerces et services** est autorisée dans les zones UA et UB sous certaines conditions.

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

Sur la base d'une croissance de la population de 1% par an de 2015 à 2030, et en tenant compte des 26 changements de destination inscrits au projet, dont seulement 11 resteraient à réaliser, 104 logements seraient à construire d'ici 2030. La **diversification du parc de logement** est un objectif que la mise en place d'une OAP (*Opération d'Aménagement Programmé*) transforme en obligation :

40% de logements individuels,
35% de logements individuels groupés,
Et 25% de logements collectifs.

Par ailleurs, la zone AU1 prévue pour accueillir d'éventuelles **activités artisanales** est maintenue.

D. Réduire la dépense énergétique du territoire

Ce vocable est compris comme recouvrant plusieurs objectifs : réduire l'émission de GES (*Gaz à Effets de Serre*), lutter contre l'épuisement des ressources fossiles, et réduire la facture énergétique des Chaussanais.

Le projet de PLU œuvre dans ce sens à travers :

- la localisation des développements urbains dans un rayon de 350m du centre-bourg,
- la promotion de la mixité fonctionnelle de ces zones,
- l'assouplissement prévu au règlement des dispositions sur l'aspect des constructions dès lors que sont mises en œuvre des « techniques relevant de la bioclimatique »,
- la possibilité de construire des unités de méthanisation en zone A,
- et quelques recommandations ou suggestions.

2 – ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

2.1. CONTACTS ET RÉUNIONS AVEC LE MAITRE D'OUVRAGE

Les contacts par mail et téléphone, ainsi que la réception des premières pièces du dossier ont débuté au cours de la 1^{ère} quinzaine de septembre, suivis le 20 d'une **réunion en mairie** avec Monsieur P. FURNION, Maire de Chaussan, pour une présentation générale du dossier, et afin de convenir des modalités de l'enquête.

La réunion a été suivie d'une **visite du bourg** commentée par Monsieur FURNION.

Le 7 décembre, soit 8 jours après la clôture de l'enquête, j'ai remis et commenté le **P.V. de synthèse** des observations du public et des P.P.A. à Monsieur FURNION, ainsi qu'à Madame Catherine LAMENA, 1^{ère} Adjointe, en charge de l'urbanisme.

Le 21 décembre, je recevais des services de la Mairie, à titre de **réponse du Maître d'ouvrage**, les 2 « notes d'analyse sur les avis des PPA et du public » émanant du Bureau d'études Mosaïque Environnement, étayées d'extraits du plan de zonage et du cadastre, et accompagnées des « commentaires du Maire au 21/12/2019 ».

2.2 MESURES DE PUBLICITÉ LÉGALE ET INFORMATION DU CITOYEN

L'information du public sur l'ouverture de l'enquête, les lieux et dates des permanences a été réalisée comme j'ai pu en partie le vérifier, dans le respect des délais et supports réglementaires :

- Annonce légale par voie de **presse** sur
 - ◇ « L'Essor », parution des semaines 41 et 44,
 - ◇ « Le Progrès / Département du Rhône » du 10 et du 31 octobre,
- **Affichage** de l'avis d'enquête au format A6 sur fond jaune à la porte de la Mairie, et sur le panneau réglementaire.
- « info-flash » dans la **lettre électronique** de la Mairie hebdomadaire et mensuelle les 26 septembre, 3 et 10 octobre,
- Insertion de l'avis d'enquête sur la page d'accueil du **site internet de la mairie** de Chaussan, et mise à disposition des pièces principales du dossier par téléchargement sur le même site. A partir de son ouverture au public, lien renvoyant vers les pages dédiées à l'enquête de RegistreDemat.

2.3 DOSSIERS D'ENQUÊTE

Les 2 dossiers d'enquête étaient tenus à disposition du public, sur papier dans les locaux de la mairie aux heures d'ouverture de celle-ci, et accessibles en ligne, pour lecture et téléchargement éventuel,

- sur le site internet de la Mairie : <http://www.chaussan.fr>
- ainsi que via la page de Registredemat consacrée à cette enquête <https://www.registredemat.fr/chaussan-enquetepublique> .

Ci-dessous la liste des pièces mises à disposition du public :

- Dans le dossier concernant le **Projet de Zonage des Eaux Pluviales** :
 - Délibération du Conseil Municipal du 2 septembre 2019
 - Notice de zonage d'assainissement des Eaux Pluviales
 - Annexe 1 - Cartographie de zonage d'assainissement pluvial de la commune

- Annexe 2 – Principes des techniques alternatives
 - Annexe 3 – Éléments pour le dimensionnement des ouvrages
- Dans le dossier concernant le **Projet de Révision du PLU** :
- 1 – DÉLIBÉRATIONS ET ARRÊTÉS
 - 2 – NOTICE TECHNIQUE
 - 3 – DÉCISION DE L'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE
 - 4 – AVIS DE LA CDPENAF
 - 5 – AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES (PPA)
 - 6 - DOSSIER D'ARRÊT DE PROJET
 - 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 au 1/2000°
 - 4a – Règlement
 - 4b – Changement de destination (L151-11)
 - 4c – Emplacements réservés
 - 4d – Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) Patrimoniale
 - 4e – Éléments repérés au titre de l'article L151-19

ANNEXES

- Annexe 1 – Eau et assainissement
- Annexe 2 – Liste des Servitudes d'Utilités Publique Annexe 3 – PDIPR
- Annexe 4 – Étude géologique
- Annexe 5 - PPRI

BILAN DE LA CONCERTATION

Remarques : le **plan de zonage du centre** mis à disposition du public comportait une erreur, la légende inversait les couleurs des zones As et N. En dépit de ma demande auprès de la Mairie, le bureau d'études n'a pas souhaité mettre à disposition du public pendant l'enquête un plan ou une légende corrigée qui aurait pu être présentée comme complémentaire au dossier de projet. Sur le **plan de zonage d'ensemble**, manquait la ZNIEFF.

2.4 EXPRESSION DU PUBLIC

L'enquête s'est déroulée sans incident, dans de bonnes conditions, marquée par une importante participation du public aux permanences.

2.4.1 Conditions matérielles d'expression du public

Le public disposait pendant toute la durée de l'enquête de 3 registres :

- 2 sur papier (un par objet d'enquête) en mairie, aux heures d'ouverture de celle-ci,
- et le registre dématérialisé sur le site géré par RegistreDemat, du 26 octobre à 0h01 au 29 novembre à 23h59.

Les premiers ont été ouverts, parafés page par page et clôturés par mes soins.

Des **courriers** pouvaient être envoyés par mail à la mairie ou à RegistreDemat, par poste ou remis aux services de la mairie à l'attention de la commissaire enquêtrice.

Ceux-ci ont été intégrés dans le registre par mes soins.

Les **3 permanences** étaient annoncées comme suit :

- samedi 26 octobre de 9h à 12h,
- jeudi 7 novembre de 14h à 17h,
- vendredi 29 novembre de 16h à 19h.

En fait, vu le nombre de participants qui attendaient, la dernière a commencé ¼ d'heure plus tôt et s'est terminée 1 heure plus tard à 20h.

58 personnes ont fait part de leurs observations, individuellement ou en groupe, oralement et/ou sur les registres et/ou par courrier et/ou par courriel. Tous les **modes de transmission** mis à disposition ont été utilisés.

Par ailleurs, **5 personnes venues simplement s'informer** lors des permanences, n'ont pas souhaité émettre d'observation.

2.4.2 Analyse comptable de l'expression du public

Au total, on dénombre **32 contributions exprimant 50 observations, émises par 58 personnes**, certaines étant émises par plusieurs personnes conjointement.

Tous les **modes de transmission** mis à disposition ont été utilisés, certains contributeurs ont réitéré leurs observations sur différents supports :

	Nombre de contributions
Registre / papier en permanence ou en mairie	13
Courrier postal ou déposé en mairie	7
Registre / courrier électroniques / RegistreDémat	9
Interventions orales auprès de la commissaire enquêtrice	21

3 - ANALYSE DES OBSERVATIONS RECUEILLIES ET RÉPONSES

DU MAÎTRE D'OUVRAGE, AVIS ET COMMENTAIRES DE LA

COMMISSAIRE ENQUÊTRICE

3.1 OBSERVATIONS DU PUBLIC

Les sujets abordés peuvent être regroupés en **7 thèmes principaux** :

	Nombre d'observations
Zonage du hameau du RICHOUD	9
Demandes de constructibilité sur d'autres secteurs	14
Opposition à la constructibilité de certains secteurs ou parcelles	6
Demandes d'autorisation de changement de destination	6
Signalements d'anomalies de procédure	6
Autres observations sur le projet de PLU	7
Observations relatives aux eaux pluviales	2
TOTAL	50

3.1.1 – Zonage du hameau du RICHOUD

Les 14 personnes qui ont formulé des observations sur ce secteur expriment leur étonnement et leur incompréhension de le voir classé en zone Agricole, A ou As selon les parcelles, alors que :

- Une station d'épuration a été construite en 2013 en vue d'accueillir les rejets d'une population qui devait doubler, station aujourd'hui largement surcapacitaire,
- L'ensemble des réseaux a été installé,
- L'intention de « combler les dents creuses, non utilisables pour l'agriculture » a été annoncée par la Municipalité,
- Les terrains cités ne sont pas cultivés, voire cultivables, aujourd'hui.

Le projet de PLU dans ce contexte est interprété comme du « gaspillage de l'argent public et privé ». Il est donc demandé de rendre constructibles de nombreuses parcelles du hameau :

Réponse du bureau d'étude :

« Le bureau d'étude rappelle que le projet communal est basé sur une des orientations fondamentales du SCOT de l'Ouest Lyonnais qui encadre le projet, à savoir le concept de « village densifié ».

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, quel que soit leur âge, au quotidien. »

Dans ce cadre, la commune a défini le socle de son projet de territoire sur le principe suivant : « Un village densifié au cœur d'un territoire agricole dynamique ».

Le SCOT développe le concept en indiquant de quelle manière cela s'applique concrètement sur les territoires. Ainsi, un des grands principes est de préserver la structure du bâti des villages et de limiter l'étalement urbain. Il développe cela en indiquant qu'il faut « rendre prioritaire les opportunités foncières à l'intérieur du noyau urbain central », afin de « privilégier la centralité ».

Par ailleurs, le SCOT ajoute que :

« 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. »**

Le bureau d'étude indique que si le hameau du Richoud répond certes à certains critères évoqués ci-dessus, c'est plutôt le risque de « concurrence au concept fondateur du projet qui est en cause ».

En effet, il est rappelé que le potentiel en développement urbain est très encadré par le SCOT, notamment le taux de croissance de la population et que le potentiel en développement de la commune est particulièrement limité.

Il a donc été nécessaire de faire des choix en termes de développement urbain, entre offrir la possibilité de développer les dents creuses au bourg et dans les hameaux proches du bourg, à savoir le Richoud, la Saignette, le Charmay/Perret et offrir des zones de développement au centre bourg.

Le bureau d'étude rappelle également qu'il y a une différence importante en termes de maîtrise du développement entre miser sur des dents creuses sur lesquelles la collectivité n'a aucune prise et miser sur des zones de développement sur lesquelles la collectivité peut encadrer les formes urbaines, les densités...

Une exception à cela a été faite pour le développement de quelques dents creuses au hameau du Charmay/Perret. Cela a pu être mis en œuvre sans rendre incompatible le projet au regard du SCOT du fait que :

- la création d'un cheminement doux pour relier ce hameau au bourg est possible, offrant ainsi une réponse au concept du SCOT de « **village des courtes distances favorisant l'accessibilité (...), la marche à pied et les déplacements doux dans la vie au quotidien** »,
- Ce hameau a vocation à se rapprocher des équipements en raison de la création à terme d'une zone d'équipement entre le hameau et le centre bourg.
- Les possibilités de construction ont été restreintes par un cadrage strict dans le dessin du zonage et dans le règlement.

Enfin, le bureau d'étude indique que la question du développement du Richoud a été particulièrement étudiée lors d'une commission spéciale qui a permis d'analyser plusieurs scénarios.

L'analyse du potentiel dans le tissu urbain du Richoud donne un potentiel brut d'environ 1ha de surface. Toutefois, si l'on regarde les potentialités réelles en termes de construction, cela ne représente que 3 ou 4 maisons, ce qui pose la question de l'enjeu réel de développement sur ce hameau.

Par ailleurs, on rappelle que le PLU actuel n'autorise pas les constructions nouvelles sur le secteur. En effet, le secteur Nh, sous-secteur de la zone N, ne permet que la gestion de l'existant, savoir la création d'extension et d'annexes.

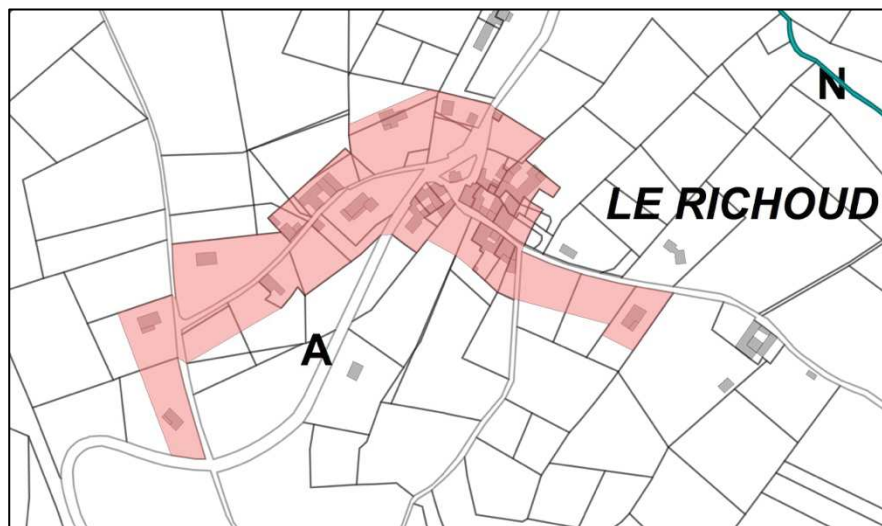
Il n'y a donc pas de terrain constructible qui ont été rendu inconstructibles.

Deux scénarios ont donc été étudiés :

Un scénario permettant d'être compatible avec le SCOT et offrant les mêmes possibilités de développement que le PLU actuel, à savoir le projet proposé.

Un scénario qui proposerait la mise en place d'un secteur Uh constructible au Richoud, qui pose question sur les points suivants :

- la proximité de l'exploitation agricole à l'Est,
- La desserte par la voirie (voies très étroites)
- L'intérêt quant au nombre de constructions réellement possibles.



Les conséquences du scénario n°2 engendrent la suppression d'environ 1ha de zone à urbaniser en centre bourg (AU). Cela signifie qu'on enlève à la commune une zone susceptible d'accueillir environ 25 logements pour favoriser le développement de 4 ou 5 constructions au hameau du Richoud.

Enfin, le bureau d'étude rappelle les avis défavorables sur le projet de certaines personnes publiques associées telles que le SCOT ou la DDT lors des échanges.

Pour l'ensemble de ces raisons le projet communal a fait le choix d'un développement centré sur le bourg avec une exception pour le Charmay Perret pour les raisons évoquées ci-avant. »

Commentaire de la commissaire enquêtrice :

Le changement de classement des parcelles figurées en rose ci-dessus, passant de Nh en A interpelle : elles sont pour la plupart détenues et/ou occupées par des particuliers n'exerçant pas d'activité agricole.

Comblent les dents creuses du hameau du Richoud plutôt qu'étendre l'enveloppe urbaine du bourg au détriment d'espaces cultivés ou naturels aurait un sens.

L'argument relatif aux déplacements en mode doux est intéressant mais de portée limitée, car les commerces -à l'exclusion du café et du salon de coiffure- sont situés hors du périmètre de la commune. L'essentiel des déplacements en mode doux à destination du cœur de bourg concernent l'école.

- **Madame Maryse RIVIÈRE** demeurant à Mornant



Réponse du bureau d'étude :

Le bureau d'étude indique que la parcelle 439 ne répond pas à la définition des dents creuses et ne peut donc être rendue constructible.

Concernant les parcelles 419, 434, 436 et 437, le choix de ne pas les rendre constructibles est expliqué dans le paragraphe ci-avant.

Commentaire de la commissaire enquêteur :

Effectivement, rendre la parcelle 439 constructible reviendrait à étendre l'enveloppe construite du hameau.

- **Monsieur Lucien COLLET** demeurant 5 rue Louis Buyat à Chaponnay (69970) Souhaite la constructibilité des parcelles B13 et B394 par un classement en zone U ou l'instauration d'un STECAL.



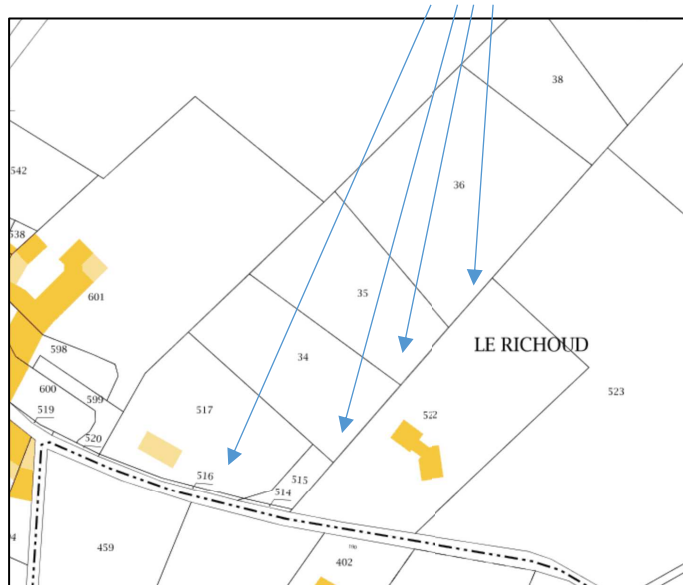
Réponse du bureau d'étude :

Le bureau d'étude indique que les parcelles ne répondent pas à la définition des dents creuses et ne peuvent donc être rendues constructibles.

Commentaire de la commissaire enquêtrice :

En accord avec l'analyse du bureau d'étude.

- **Monsieur Pascal RIVIÈRE** accompagné de **Mademoiselle Marlène RIVIÈRE** Réitère sa demande formulée pendant la concertation amont que soient rendues constructibles les parcelles B517, B34, B35 et B36 afin d'installer ses enfants. Il mentionne avoir viabilisé ces terrains sur le conseil de la municipalité, terrains ne faisant pas l'objet d'une utilisation agricole.



Réponse du bureau d'étude :

Le bureau d'étude indique que les parcelles ne répondent pas à la définition des dents creuses et ne peuvent donc être rendues constructibles.

Commentaire de la commissaire enquêtrice :

Effectivement, il s'agit de parcelles dont le potentiel naturel / agricole doit être préservé.

- **Monsieur et Madame Régis MORRETTON**, demeurant 140 chemin de Barrot à Chaussan, venus à la 3^{ème} permanence avec leurs enfants, **Mesdames Sandrine LOPEZ, Violaine REYNARD et Monsieur Sylvain MORRETTON** Expriment leur incompréhension devant la situation exprimée plus haut et souhaitent pouvoir construire pour leurs enfants une maison sur la parcelle dont ils sont propriétaires (références cadastrales non précisées).

Réponse du bureau d'étude :

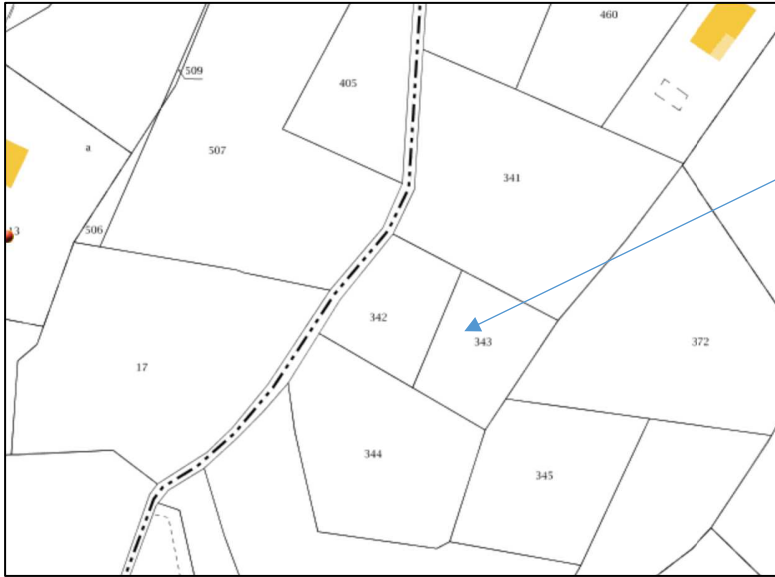
Le bureau d'étude invite à se reporter aux explications dans le paragraphe ci-avant.

Commentaire de la commissaire enquêtrice :

Même réponse que précédemment : si, et seulement si, les parcelles se trouvent en « dents creuses », donc sans intérêt pour l'activité agricole, et du fait qu'elles bénéficient de tous les réseaux, la demande devrait pouvoir être entendue.

- **Madame Émelise BOUTEILLE** demeurant 1093 chemin de l'épine à TRÈVES (69420)

Réitère sa demande de pouvoir construire sur sa parcelle B343, disposant de tous les réseaux, pour se rapprocher de son fils scolarisé à Mornant.



Réponse du bureau d'étude :

Cette parcelle ne se situe ni à l'intérieur de la tache urbaine ni même en continuité du tissu urbaine, elle ne peut être rendue constructible.

Commentaire de la commissaire enquêtrice :

En accord avec la réponse du bureau d'étude.

- **Monsieur Alain ROLLAND** demeurant 100 chemin de Barrot au Richoud Souhaite pour les raisons exposées plus haut que les « dents creuses » du hameau soient rendues constructibles.

Réponse du bureau d'étude :

Le bureau d'étude invite à se reporter aux explications dans le paragraphe ci-avant.

Commentaire de la commissaire enquêtrice :

Même réponse que précédemment : si, et seulement si, les parcelles se trouvent en « dents creuses », donc sans intérêt pour l'activité agricole, et du fait qu'elles bénéficient de tous les réseaux, la demande devrait pouvoir être entendue.

- **Madame Dominique VOINDROT** demeurant au Richoud Ayant donné plusieurs parcelles du hameau à ses enfants souhaite qu'ils puissent construire « sans attendre 10 ans » et s'oppose donc à leur classement en zone A.

Réponse du bureau d'étude :

Le bureau d'étude invite à se reporter aux explications dans le paragraphe ci-avant.

Commentaire de la commissaire enquêtrice :

Même réponse que précédemment.

- **Monsieur Sébastien VOINDROT** demeurant au Richoud (en location)
Réitère sa demande formulée le 12 mars 2018 par lettre dans le cadre de la phase de concertation : il souhaite que soit révisé le classement de sa parcelle n° 459 afin d'y construire une maison satisfaisant aux critères de développement durable les plus avancés.

Réponse du bureau d'étude :

Le bureau d'étude invite à se reporter aux explications dans le paragraphe ci-avant.

Commentaire de la commissaire enquêtrice :

Même réponse que précédemment.

3.1.2 – Demandes de modification de zonage sur d'autres secteurs pour plus de constructibilité

- **Mr et Mme Emmanuel GRANGE** demeurant 98 route de Mornant à Chaussan
Propriétaires des parcelles 53 -sur laquelle se trouve leur maison- et 337, souhaiteraient savoir pourquoi la **parcelle 337** (environ 500 m2) constituerait une enclave inconstructible à l'intérieur des zones UA et UB. Ils demandent que ce projet de classement soit remis en cause afin de pouvoir construire à cet endroit une annexe -garage ou abri de jardin-.



Réponse du bureau d'étude :

Le bureau d'étude indique qu'il a été fait le choix de maintenir une ceinture verte du centre bourg historique afin de conserver sa silhouette caractéristique.

Le projet en ce sens vient affirmer la volonté qui avait déjà été posée dans le PADD du PLU actuel, à savoir :

« La commune possède un territoire qui jouit d'une image paysagère forte liée au fait que le village s'est développé sur un flanc de versant et qu'il est visible dans son ensemble au niveau des vues lointaines. La

position à mi-pente du centre ancien de Chaussan et sa forme circulaire contribue également fortement à la qualité du paysage chaussanais.

La protection de cette valeur paysagère forte passe par la mise en place d'une série d'objectifs :

- Préserver l'image du bourg ancien et de son église à mi-pente du versant,
 - Préserver l'identité paysagère du bourg en évitant que l'urbanisation récente située plus au Nord ou plus au Sud ne vienne la rejoindre,
 - Permettre la préservation de la forme urbaine actuelle,
- Préserver la valeur paysagère sur l'entrée du bourg. »

Le bureau d'étude propose de maintenir la coupure verte, donc le classement de la parcelle 337 en N.

Précision du maire :

En zone N, les annexes sont possibles dans la mesure d'une distance par rapport à la résidence principale dans la limite de 50 m² et 4 m de hauteur ainsi que la surface de la résidence principale si inférieur à 200 m² (possible dans PLU actuel en vigueur à 40 m² (au lieu de 50) et 170 m² (au lieu de 200 m²).

Commentaire de la commissaire enquêtrice :

En accord avec la proposition du bureau d'étude justifiée par l'argument paysager.

- **Monsieur Bernard ESCOT** demeurant sur le hameau de Chavagneux à Chaussan

- Agriculteur retraité, Monsieur ESCOT a cédé son exploitation mais les bâtiments n'ont



pas été repris par l'acquéreur. Il demande que le hangar implanté sur la parcelle 815 où se trouve son habitation puisse faire l'objet d'un changement de destination, ou mieux, que la parcelle soit rendue constructible. On note que ce hangar n'est pas identifié par le cadastre.

- Propriétaire également sur le hameau de la Richaudière, Monsieur ESCOT demande que le bâtiment agricole situé sur la parcelle D1028 puisse être reconverti en bâtiment d'habitation,
- et que la parcelle D1025 classée en zone A soit rendue constructible



Réponse du bureau d'étude :

Il n'est pas prévu de développement au hameau de Chavagneux en raison de l'éloignement de celui-ci avec le centre bourg et au regard du concept de « village densifié » qui est porté par le PADD.

La question des changements de destination pourra être étudiée. Une photographie ainsi que la localisation exacte des bâtiments seront nécessaires pour répondre à cette demande.

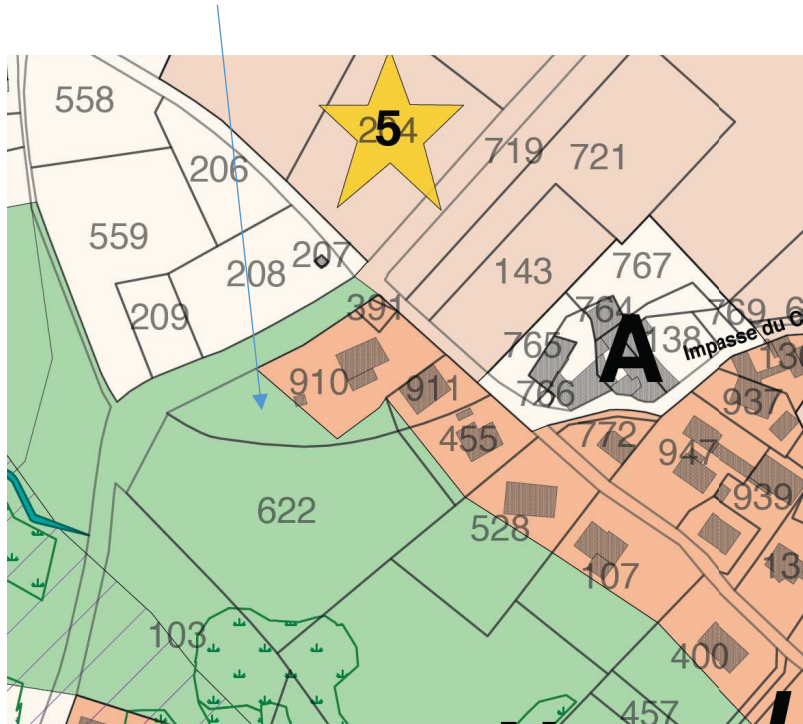
Commentaire de la commissaire enquêtrice :

En accord avec l'analyse du bureau d'étude.

Par ailleurs, concernant les changements de destination souhaités, on vérifiera par rapport aux critères requis, et notamment :

- la qualité architecturale du hangar implanté à Chavagneux sur la parcelle n°815,
- la situation du bâtiment implanté sur la parcelle D1028 qui paraît beaucoup trop proche (moins de 100m) des exploitations agricoles qui l'entourent.

- **Monsieur et Madame Gilbert THOLLOT** demeurant 20 route du Charmay à Chaussan Souhaitent pour leur parcelle n°910, « qui n'est plus cultivée depuis 40 ans », que le projet de PLU classe pour partie en zone UB et pour l'autre partie en zone N, soit en totalité rendue constructible, les réseaux étant à proximité.



Réponse du bureau d'étude :

Le projet repose sur un développement au plus près du centre bourg. Quelques dents creuses ont par exceptions été rendues constructibles au cœur du hameau du Charmay/Perret, en raison de l'accès direct que ces parcelles ont avec le centre bourg.

Cependant, à part ces quelques parcelles, il n'est pas prévu que le hameau développe de nouvelles constructions, mais que les maisons existantes puissent créer des extensions et des annexes

Le dessin de la zone UB a donc été fait au plus près du tissu urbanisé.

Enfin, cette parcelle en limite entre zone urbanisée ne constitue pas une dent creuse.

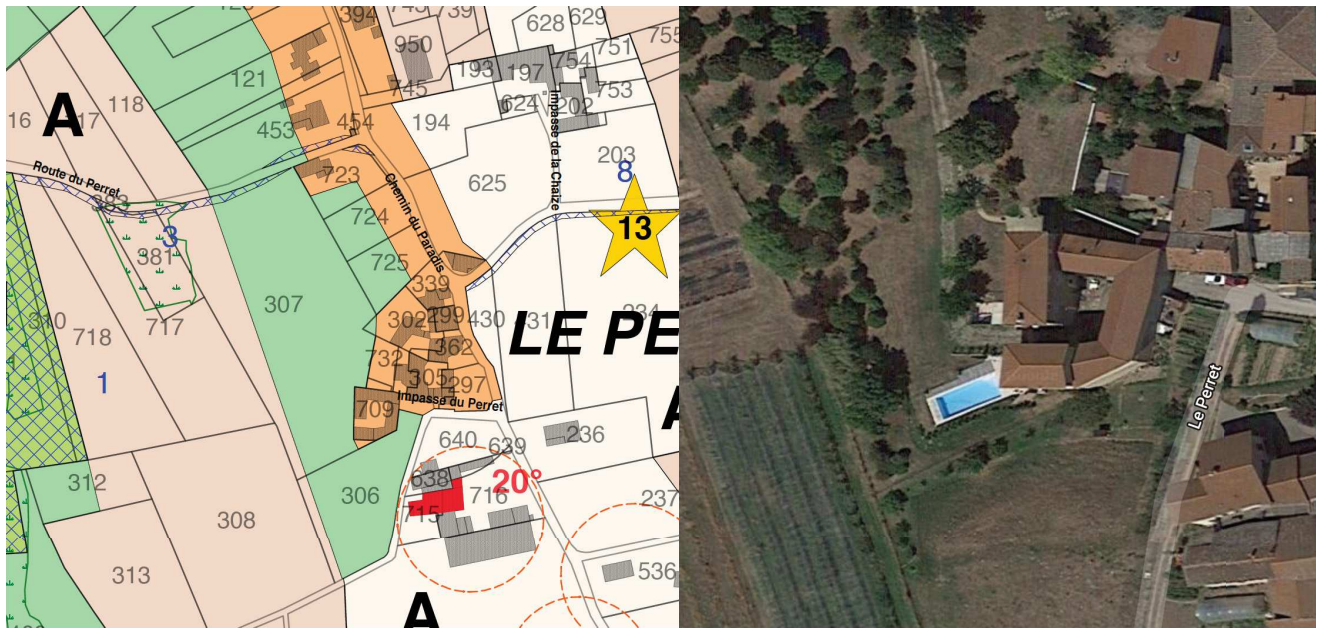
Commentaire de la commissaire enquêtrice :

En accord avec l'analyse du bureau d'étude.

- **M et Mme FRON** demeurant 46 impasse du Peyret à Chaussan, **et leur avocat, Me DUVERNEUIL**

Demandent une extension limitée -une bande de 10 m de large- du classement UB autour de la maison d'habitation, sur la parcelle 307, de façon à englober la piscine existante et permettre d'adjoindre une véranda.

Réponse du bureau d'étude :



Il est en effet logique d'inclure la piscine existante à la zone UB. Le dessin pourra être revu sans toutefois trop s'éloigner du tissu urbanisé.

Commentaire de la commissaire enquêtrice :

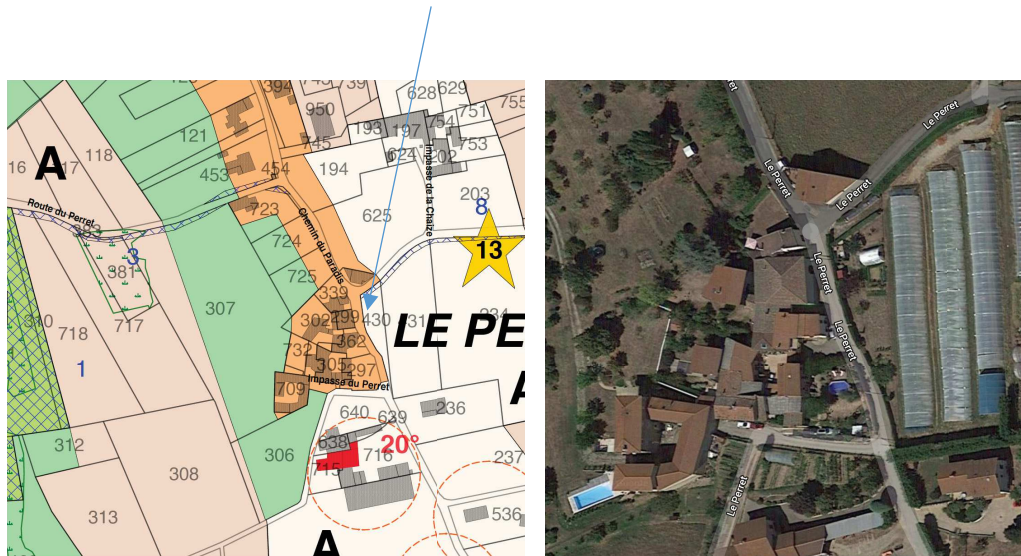
En accord avec la réponse du bureau d'étude.

- **Monsieur Henri CHANAVAT** demeurant 116 chemin du Paradis – Le Perret- à Chaussan, accompagné de **Monsieur Hervé CHANAVAT**
Propriétaire des parcelles 362 et 430, s'étonne que cette dernière ait été classée en zone A s'agissant d'un jardin d'agrément, présenté en zone U lors de la phase de concertation amont. Il demande le reclassement en zone U.

Réponse du bureau d'étude :

Le classement en zone U pourrait être envisagé pour les mêmes raisons qui ont autorisées le développement des dents creuses sur les parcelles juste au Nord. Cependant, cela aurait pour conséquence de réduire en partie une zone à urbaniser en centre bourg.

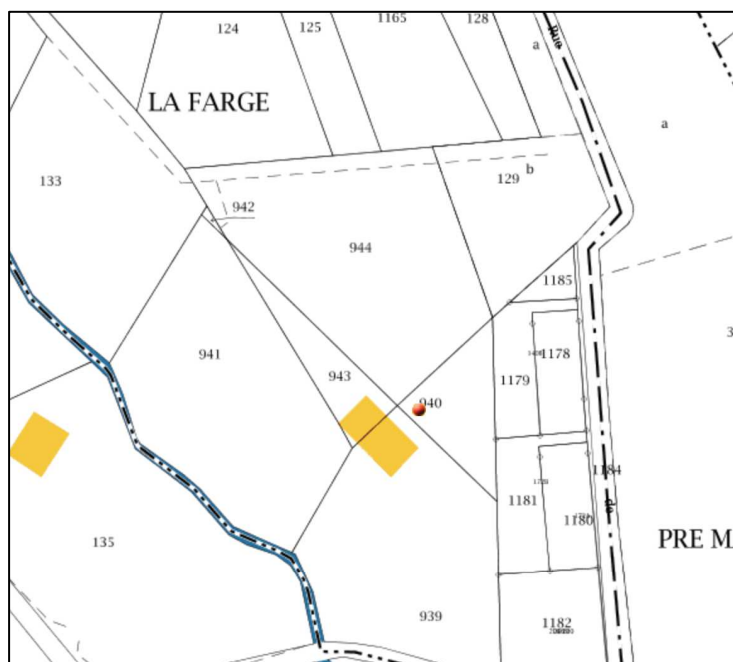
Attention aux risques de nuisances liées à l'activité maraîchère sur la parcelle adjacente à l'Est.



Commentaire de la commissaire enquêtrice :

Le classement en A de la parcelle 430 n'est pas incompatible avec le maintien du jardin d'agrément de Monsieur CHANAVAT, et il présente l'avantage d'empêcher la construction d'un bâtiment d'habitation trop proche de terres cultivées. Il est donc préférable de ne pas le remettre en cause.

- **Monsieur Daniel FILLON** demeurant 241 chemin du Paradis à Chaussan
Fait état des « difficultés de cohabitation entre l'urbanisation et l'agriculture » :
Propriétaire des parcelles D940 et D944 sur lesquelles il avait une exploitation de poiriers, il avait dû arracher ces arbres fruitiers lors de la construction d'habitations. Il espérait vendre l'exploitation avec une parcelle constructible pour que le repreneur puisse y bâtir sa ferme. Mais le projet de PLU ne lui en laisse pas la possibilité car les parcelles sont passées de AU en N.



Réponse du bureau d'étude :

Le calcul du potentiel en nouvelles construction autorisé pour la commune l'a amené à effectuer des choix en termes de localisation du développement.

Il est apparu que les parcelles susmentionnées qui étaient en partie prévues pour du développement de l'habitat dans le PLU actuel n'étaient plus aussi intéressantes à urbaniser pour la raison suivante.

L'opération qui s'est développée sur les parcelles 1181-1179-1178-1180-1082 a enclavé les terrains et les a détachés du reste de la zone à urbaniser.

Étant donné que des choix ont dû être faits en raison du potentiel en développement limité alloué à la commune, d'autres espaces sont apparus plus opportuns.

Commentaire de la commissaire enquêtrice :

En accord avec la réponse du bureau d'étude.

- **Monsieur et Madame Jacky DESSEUX** demeurant sur la Richaudière à Chaussan souhaitent démolir un bâtiment agricole situé sur la parcelle 756 (*représenté comme étant le siège d'une exploitation agricole*) pour construire un bâtiment d'habitation. Ils font état de ce qu'ils ont gardé à cet effet la propriété de la moitié du dispositif d'assainissement commun avec leurs voisins, un bassin à roseaux.

Réponse du bureau d'étude :

Le bureau indique qu'il n'est pas prévu de développement au hameau de la Richaudière en raison notamment de l'éloignement de celui-ci avec le centre bourg et au regard du concept de « village densifié » qui est porté par le PADD.



Commentaire de la commissaire enquêtrice :

En accord avec la réponse du bureau d'étude. Le bâtiment ne présente pas d'intérêt architectural qui aurait pu justifier un changement de destination.

Par contre, il y a lieu de rectifier le plan puisqu'il n'y a pas de siège d'exploitation agricole à cet endroit.

- **M. et Mme Jean-Marc et Catherine CHIPIER** Propriétaires des parcelles 724 et 725 au Perret souhaitent que la partie constructible de ces parcelles soit augmentée, pour atteindre la moitié de chacune d'elles. Ainsi les

constructions futures pourraient être implantées moins en bordure de la route en préservant des possibilités de stationnement.

Réponse du bureau d'étude :

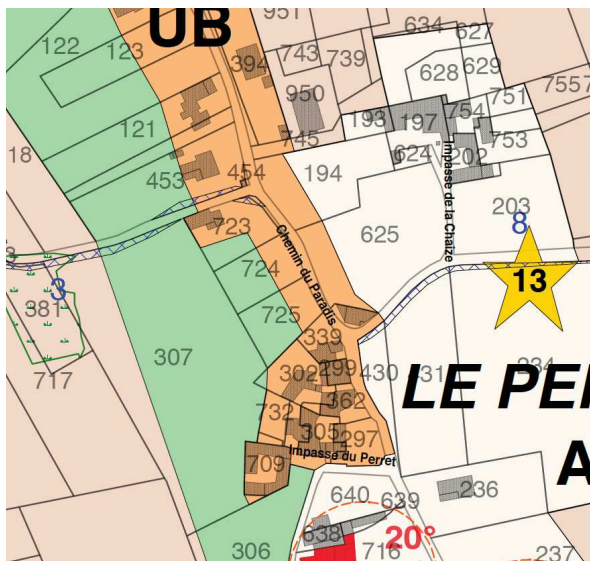
La profondeur des parcelles a justement été calculé pour ne permettre de faire qu'une seule construction et ainsi ne pas augmenter de manière trop importante la densité du hameau.

La profondeur des parcelles est de 15m et leur largeur de 20m à 25m.

Le recul des constructions en zone UB doit être de 5m par rapport à la voie et elles peuvent s'implanter en limite séparative et de fonds de parcelle.

Cela laisse la possibilité de créer du stationnement en garage et en extérieur.

Le bureau d'étude de ne pas modifier cette proposition.



Commentaire de la commissaire enquêtrice :

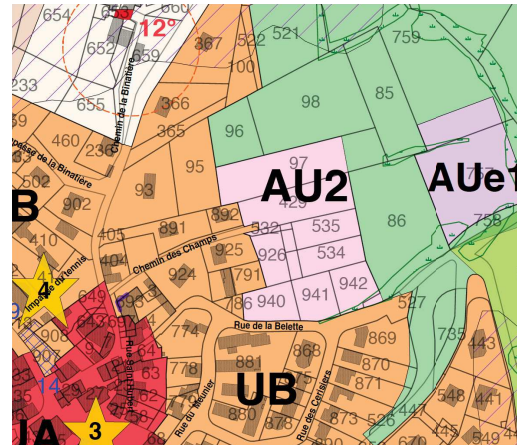
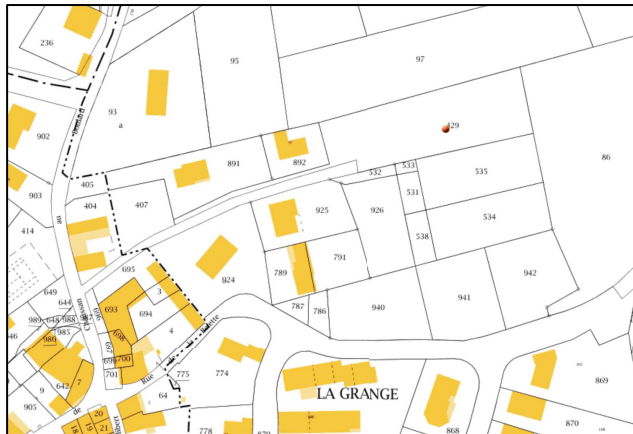
Les dimensions des parcelles sont très contraignantes pour l'implantation des habitations et on conçoit que les propriétaires puissent ne pas souhaiter construire si près de la route.

Le zonage pourrait élargir la zone constructible sans pour autant conduire à une densification supplémentaire. Des solutions existent via le règlement.

C'est la recommandation de la commissaire enquêtrice.

▪ Mesdames Denise FERRITI et Béatrice ROUCHON, Monsieur Gilbert MORELLON

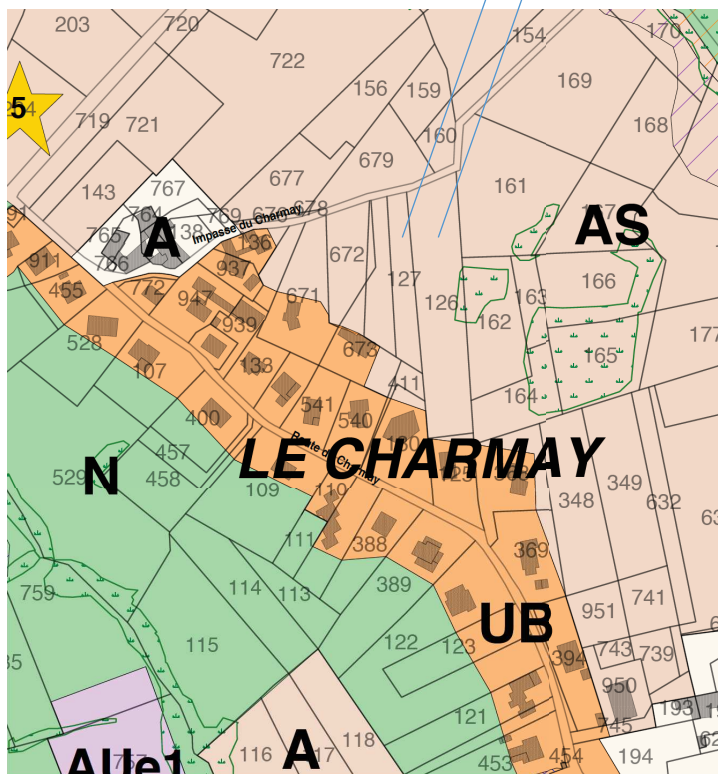
Demandent ce qui justifie que leurs parcelles D126, D127 et A429 ne soient pas constructibles alors que « toutes proches du village » et de constructions réalisées par la commune.



Réponse du bureau d'étude :

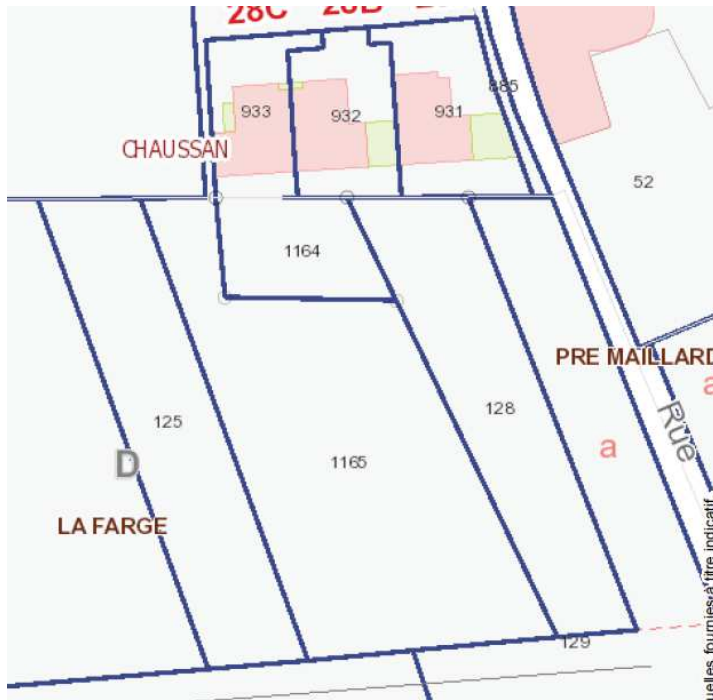
La parcelle est classée en zone AU2, son ouverture à l'urbanisation est prévue à long terme.

Concernant les parcelles D126 et D127 (ci-dessous), elles ne répondent pas au principe de « village densifié » porté par le projet de PADD.



Précision du maire :

- Il y a une erreur sur les parcelles D126 et D127 : en fait il s'agit maintenant de la parcelle D 1165 : en effet il y a eu il y a quelques années un découpage des deux parcelles D126 et D127 pour former la D 1164 (achetée par un cousin propriétaire de la D 933). La D 1165 étant la résiduelle...



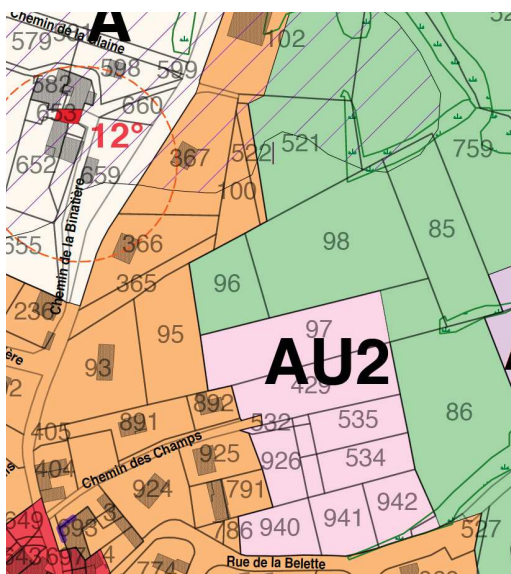
- Ce zonage N : choix de maintenir une ceinture verte du centre bourg historique afin de conserver sa silhouette caractéristique (même argument que Mr ET Mme GRANGE ci-dessus)

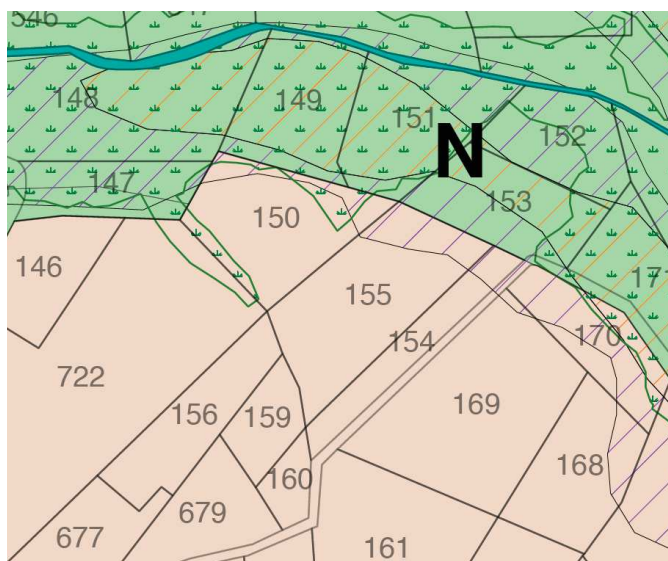
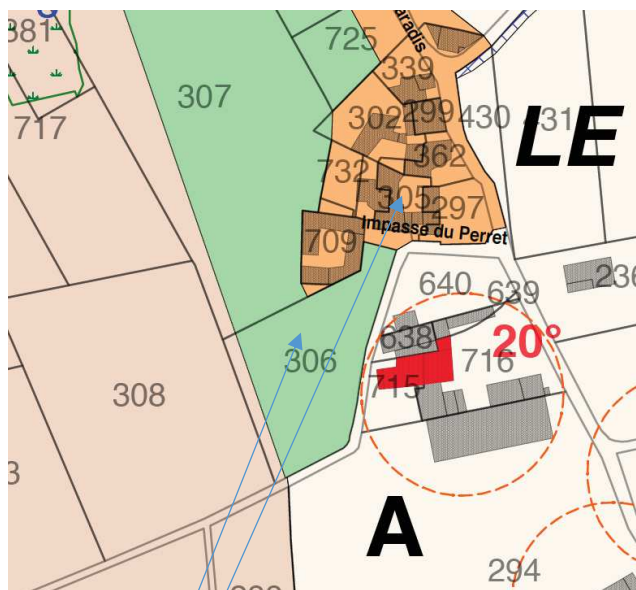
Commentaire de la commissaire enquêtrice :

En accord avec la réponse du maître d’ouvrage appliquée donc à la parcelle 1165 : celle-ci doit rester inconstructible dans le principe mis en œuvre du village densifié.

Concernant la parcelle A429, voir ci-après avis sur la zone AU2.

- **Monsieur Jacques MOREL** demeurant 12 rue Henri Baigue à Besançon (25000) S’élève contre le « déclassement » - de zone AU2 en zone inconstructible - des parcelles A96, A97, A98 et A365 dont il est propriétaire, en indivision avec ses deux sœurs. *En fait ce sont seulement les parcelles 96 et 98 qui sont passées en N.*





Réponse du bureau d'étude :

La parcelle 305 est classée en zone UB, constructible.

La parcelle 306 n'entre pas dans le cadre du projet de « village densifié », elle est par ailleurs située à proximité directe d'un site agricole en activité.

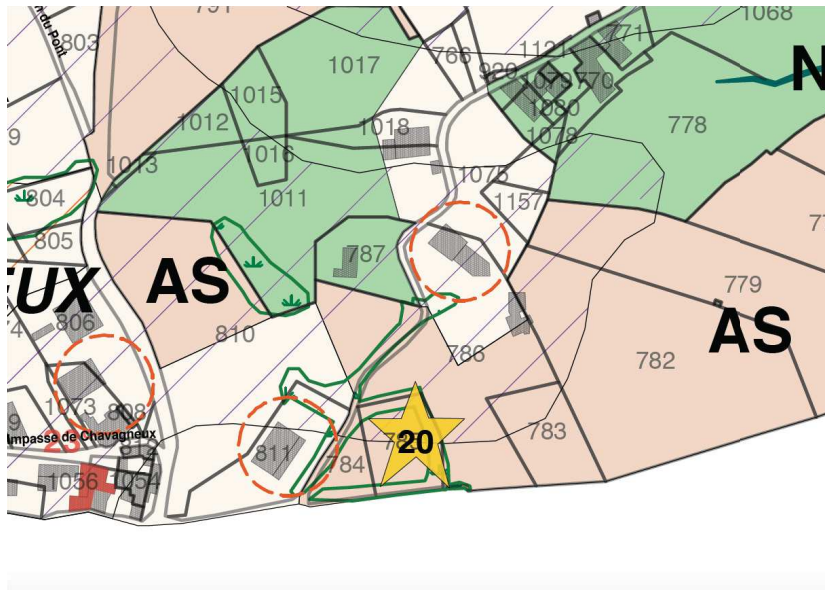
Les parcelles 154 et 155 ne constituent ni des dents creuses et ne sont pas en continuité d'un tissu urbanisé, elles n'entrent donc pas dans le cadre du projet de densification des espaces déjà urbanisés et du concept de « village densifié ». Elles sont par ailleurs couvertes en partie par des risques géologiques et/ou par des secteurs à protéger pour des raisons écologiques.

Commentaire de la commissaire enquêtrice :

La parcelle 306 doit rester inconstructible du fait de sa proximité immédiate avec une exploitation agricole en activité.

En accord avec le bureau d'étude pour les parcelles 154 et 155.

- **Monsieur Patrick REYNARD**, demeurant 1526 route de la Richaudière à Chaussan
Demande que soit déclassée de As en A la parcelle 786 sur laquelle se trouve le siège de l'exploitation afin de pouvoir construire des extensions, de nouveaux bâtiments agricoles.



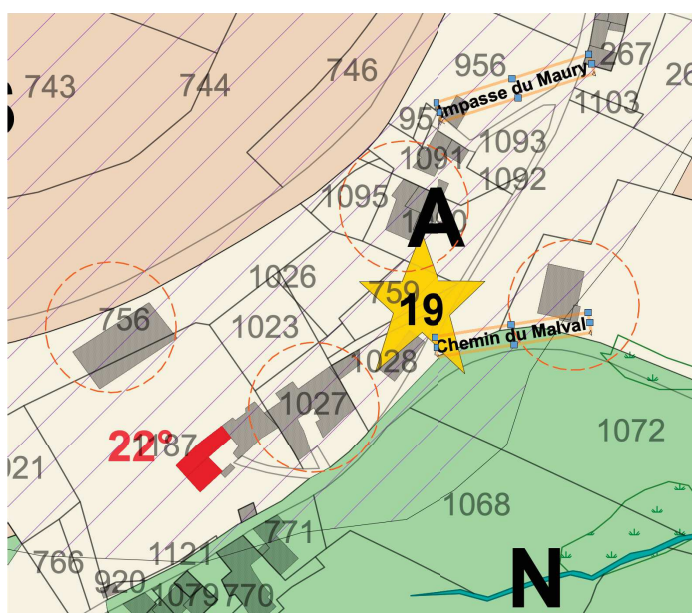
Réponse du bureau d'étude :

Il semble envisageable d'agrandir la zone A sur la parcelle 786 afin d'offrir des possibilités de développement à l'activité

Commentaire de la commissaire enquêtrice :

Pas d'objection.

- **Monsieur JOOS**, demeurant à la Richaudière à Chaussan
Propriétaire des parcelles 1023, 1026, 1027 et 1068 souhaiterait que cette dernière soit rendue constructible -au moins dans sa partie haute- afin que puisse s'installer un jeune agriculteur reprenant l'exploitation.



Réponse du bureau d'étude :

Les parcelles 1023 – 1026 et 1027 sont classées en zone A, zone agricole qui permet de construire l'habitation d'un exploitant sous réserve que celui-ci prouve la nécessité de sa présence sur site notamment.

La parcelle 1068 quant à elle est traversée par un cours d'eau et comprend des ripisylves que le projet protège.

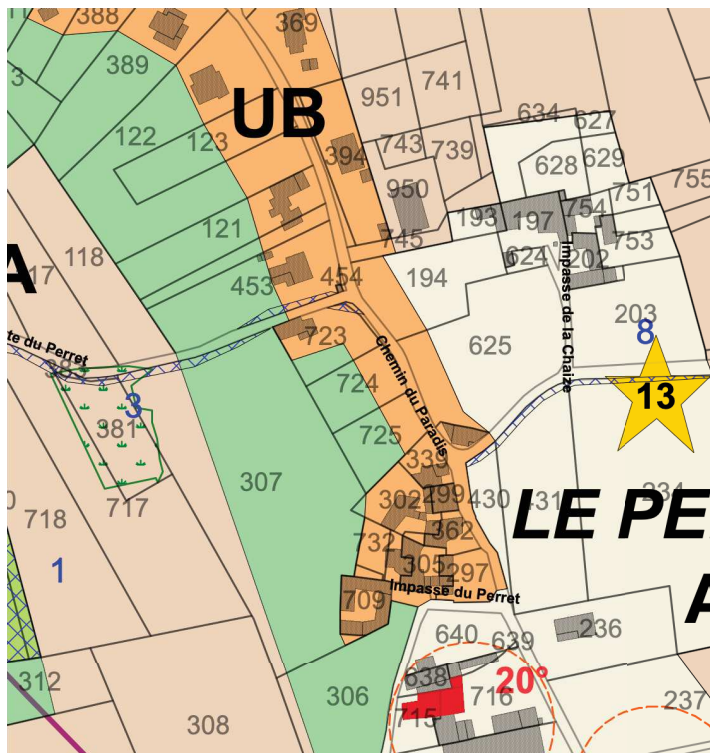
Il semble donc important de maintenir cette parcelle en zone naturelle.

Commentaire de la commissaire enquêtrice :

En plein accord avec le bureau d'étude.

3.1.3 – Oppositions à de nouvelles zones constructibles

- **M. et Mme REBIÈRE** demeurant 76 chemin du Paradis (parcelle 339), Le Perret, à Chaussan
S'élèvent contre le projet de rendre constructible une partie des parcelles 194, 625, 724 et 725. Ils souhaitent que ces parcelles qui actuellement constituent une coupure entre le hameau du Charmay et celui du Perret, restent en totalité en zone A pour les 2 premières, et en zone N pour les 2 autres. Ils font état de la qualité de vie et de la convivialité qui règnent au hameau du Perret et craignent que sa densification vienne nuire au « bien vivre ensemble ». Ils attirent l'attention sur le fait que depuis quelques années, suite à la densification du hameau du Charmay, lors de fortes pluies, l'eau ruisselle sur la route et inonde les caves de certaines habitations du Perret.
Ils font remarquer que le bord de la route communale le long des parcelles 195 et 625 est utilisé le week-end pour garer des voitures. De nouvelles constructions à cet endroit poseraient donc un problème de stationnement qui ne semble pas avoir été anticipé. Dans le même ordre d'idées, ils s'interrogent sur la circulation des tracteurs et autres engins agricoles qui empruntent cette même route.
Ils rappellent que le champ de la parcelle 625 a été utilisé à plusieurs reprises comme plateforme d'atterrissage de l'hélicoptère de la protection civile.
Enfin, Monsieur et Madame REBIÈRE estiment ce point du projet de PLU en contradiction avec ce qu'ils avaient noté de l'éditorial du Maire sur le bulletin de juin : « pas d'urbanisation des hameaux, en particulier ceux n'étant pas à proximité immédiate du centre-bourg ».



Réponse du bureau d'étude :

Le choix de permettre le développement à cet endroit a été fait en raison de la proximité du hameau par rapport au bourg et notamment par rapport à la nouvelle zone d'équipement qui va être créée. Par ailleurs, un emplacement réservé visant la création d'un cheminement mode doux a été mis en place pour relier le hameau au bourg par un cheminement doux sécurisé.

Précision du maire :

Cette petite extension de zone UB réduite en largeur a aussi été mise constructible car la maison de Mr & Mme REBIERE est trop visible sur la rue (impression d'avancée en forme de verrue) – l'idée est de faire une rue plus conviviale et continue entre Charmay et Perret tout en protégeant la zone agricole au sud du Perret.

Commentaire de la commissaire enquêtrice :

Après avoir lu en page 22 du rapport de présentation : « si l'urbanisation linéaire se poursuit, elle risque sur le long terme d'isoler des secteurs du territoire du fait de la réunion de plusieurs hameaux le long des routes », on ne peut que s'étonner du choix de réunir le hameau du Charmay et le hameau du Perret par une extension de la zone UB sur une bande, antérieurement classée N et Nh, bilatérale le long du chemin du Paradis.

La création du « cheminement en mode doux sécurisé », même si elle est appréciable, ne paraît pas suffisante pour justifier :

- D'enclaver une parcelle cultivée (194) et de réduire la surface actuellement cultivée sur les parcelles 194 et 625 (cf. avis de la Chambre d'Agriculture),
- D'artificialiser encore un secteur déjà sensible au ruissellement,
- et probablement de générer des conflits d'usage sur le chemin du Paradis.

La commissaire enquêtrice recommande de maintenir en zone Nh la partie prévue UB des parcelles 723, 724, 725 et de classer en zone A la partie prévue UB des parcelles 194 et 625.

- **Madame Carmen ABAD** demeurant 106 chemin de Barrot, hameau du Richoud.

S'étonne du maintien de la **zone AU2** à l'ouest du bourg, sur des terrains pentus quand le hameau du Richoud resterait classé en zone Agricole après les investissements importants réalisés dans le secteur par la commune sur les réseaux et la station d'épuration.

Réponse du bureau d'étude :

Le SCOT n'autorise que de manière très limitée le développement des hameaux :

*« 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** ».*

Cela signifie que si on prévoyait le développement au hameau du Richoud en dents creuses à la place de la zone AU2 précitée, cela correspondrait environ à 4 ou 5 habitations et ne permettrait pas d'atteindre les objectifs de constructions nécessaires au développement de la commune.

Commentaire de la commissaire enquêtrice :

Cette zone AU2 ouest constitue une **extension de la zone urbaine** dans la prolongation du bourg. Est-elle justifiée par le besoin d'une telle capacité d'accueil ?

La carte de zonage montre sur cette zone au niveau de la parcelle 1122 des « éléments naturels à préserver ». La qualité du plan ne permet pas d'identifier la nature de ces éléments qui peuvent cependant contribuer à questionner cet étalement urbain planifié.

- **Mesdames Céline PERROT, Véronique AYMARD, Françoise VIANNAY, et Messieurs Gilbert BESSON, Daniel FILLON, Dominique VIANNAY, Yannick MORRETON, Nicolas AYMARD et Thierry GAUDIN**, réunis en « groupe de réflexion ayant pour objet l'avenir agricole et naturel de Chaussan »

Ce groupe présente sa « contribution collective à l'enquête ».

Il s'alarme de l'urbanisation galopante en France et particulièrement sur les communes environnant Chaussan. Il attire l'attention sur l'incitation des propriétaires à « stocker » leurs terres et spéculer, refusant d'engager leurs terres par des baux aux agriculteurs, dès la moindre ouverture d'un PLU au développement urbain.

Il mentionne la difficile cohabitation entre agriculteurs et néo-ruraux.

Il émet le vœu que le PLU de Chaussan s'inscrive dans une optique de long terme face aux enjeux de souveraineté alimentaire, biodiversité et changement climatique par la **préservation des terres agricoles. Il trouve dommageable que de nouveaux terrains agricoles soient captés.**

Réponse du bureau d'étude :

La projection démographique pour le futur de la commune a été définie de manière à permettre de stabiliser la croissance démographique pour continuer d'accueillir de nouveaux habitants tout en leur offrant la qualité de vie propre aux communes rurales.

Par ailleurs, le cœur du projet repose sur cette question de la préservation de l'activité agricole. Le socle du PADD est le suivant : « Un village densifié au cœur d'un territoire agricole dynamique ».

Une concertation avec le monde agricole a été mise en œuvre tout au long de la démarche afin de permettre aux acteurs du monde agricole d'exprimer leurs idées.

Le zonage a été dessiné dans le but d'impacter au minimum les espaces naturels et agricoles. Les zones de développement ont été prévues au plus proche du tissu urbanisé.

Les exploitants agricoles de la commune ont été invités à venir repérer les parcelles agricoles à enjeu dans un premier temps puis à amender le plan de zonage dans un second temps afin que celui-ci soit au plus proche de leurs attentes.

Le PLU a veillé à ne pas accorder de potentiel de développement de l'habitat à proximité des sites agricoles afin d'éviter les nuisances réciproques de ces deux fonctions.

Enfin, le PLU révisé offre légèrement plus de zone agricole que le PLU actuel et presque 62% du territoire reste dédié aux espaces agricoles et 34% aux espaces naturels.

Extrait du rapport de présentation ci-dessous :

PLU INITIAL		
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		
Nom de zones	Surface en ha	%
ZONES D'HABITAT		
UA	1,9	0,24
UB	23,0	2,90
Sous-total	24,9	3,14
AU1	0,9	0,11
AU2	2,0	0,25
Sous-total	2,9	0,37
TOTAL ZONES D'HABITAT	27,7	3,51
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	85,0	10,7
AS	404,6	51,2
TOTAL ZONES AGRICOLES	489,6	61,9
ZONES NATURELLES		
N	270	34,1
NL	1,5	0,2
TOTAL ZONES NATURELLES	271,5	34,3
TOTAL	790,74	100

Commentaire de la commissaire enquêtrice :

La **concertation amont** a largement permis aux agriculteurs de s'exprimer, ce groupe l'a d'ailleurs confirmé.

Aucune précision n'a été donnée malgré mon questionnement pendant la permanence quant aux points à l'origine de la déception du groupe vis-à-vis du projet finalisé.

La réponse du bureau d'étude porte sur une **comparaison entre PLU actuel et projet de PLU**.

Effectivement, dans l'ensemble, les terres agricoles captées par des projets d'urbanisation, les zones AU ou UB, l'étaient déjà dans le PLU de 2005/2007, à l'exception du secteur du Perret (cf. avis de la CE ci-dessus).

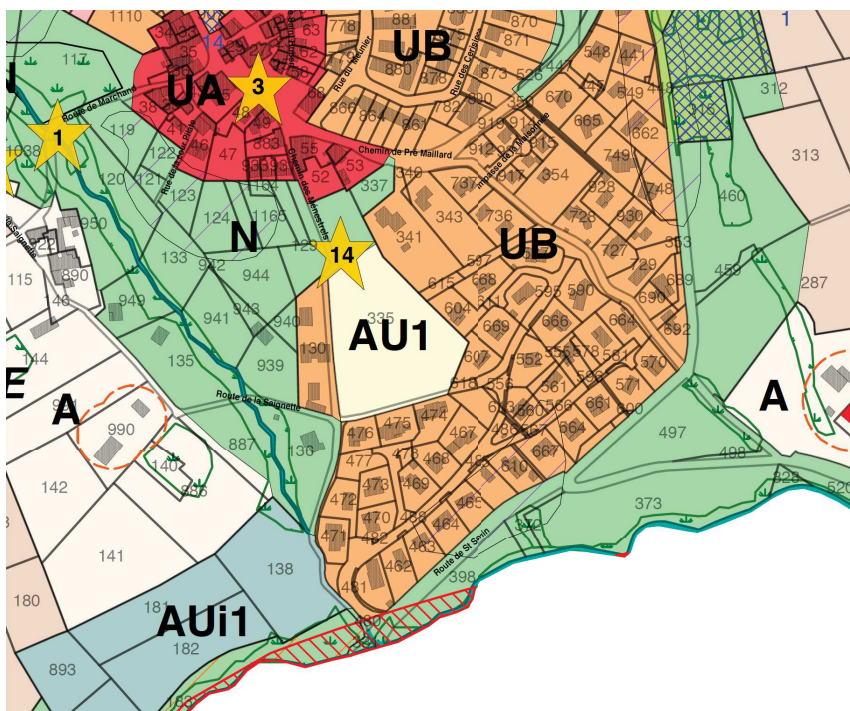
A l'inverse, le hameau du Richoud est classé maintenant A au lieu de Nh. Mais il fera peut-être l'objet de rétention foncière, la disponibilité des réseaux étant interprétée comme l'annonce d'une urbanisation future. Il n'est d'ailleurs pas cultivable sur la totalité de la zone.

Le point de vue émis par ce groupe d'agriculteurs ne porte pas sur la comparaison entre les 2 PLU, mais **sur le principe même d'ouvrir 5,3 ha de zones AU sur des terres actuellement cultivées ou cultivables**. Toutefois la « difficile cohabitation entre agriculteurs et néo-ruraux » dont il fait état incite à considérer que la zone AU1 (Pré Maillard), complètement enclavée dans l'espace construit du bourg, est bien choisie pour accueillir de nouveaux logements.

Sur ce thème de la cohabitation et sur la spéculation, il y aura lieu d'entendre ces réflexions tout particulièrement au moment de statuer sur les changements de destination éventuels.

▪ **Mme Carine NOUHET et M Lionel RIBOT**, demeurant 56 impasse de la Palonnière à Chaussan

Questionnent sur la nécessité de passer la parcelle n° 335 (future zone AU1), agricole, en parcelle constructible.



Réponse du bureau d'étude :

Cette parcelle était déjà prévue pour l'urbanisation future de la commune dans le PLU actuel.

Par ailleurs, l'urbanisation de la parcelle 130 à l'Ouest de la parcelle 335 est venue enclaver ce terrain qui ne semble plus aujourd'hui réellement exploitable.

Cette parcelle constitue de plus une réelle opportunité de développement en raison de sa proximité avec le centre bourg, des réseaux, de son accessibilité et son intégration au cœur d'un quartier à vocation essentiellement pavillonnaire.

Commentaire de la commissaire enquêtrice :

En accord avec la réponse du bureau d'étude.

▪ **Monsieur Patrick REYNARD** (cf. supra)

Estime que d'une façon Générale, **les zones A ne sont pas suffisantes**.

Il attire l'attention sur l'exigence de surfaces suffisantes pour respecter les conditions techniques d'orientation des installations photovoltaïques, comme les besoins des unités de méthanisation.

Il juge qu'il y a un hiatus entre les orientations du PADD qu'il approuve et leur traduction dans le zonage.

Réponse du bureau d'étude :

Le bureau d'étude invite à se reporter à la réponse faite à la remarque ci-avant du groupe de réflexion pour l'avenir agricole de CHAUSSAN.

Commentaire de la commissaire enquêtrice :

Cf. les commentaires ci-dessus en réponse au groupe d'agriculteurs.

- **Monsieur Sébastien VOINDROT** (cf. supra)

S'étonne qu'une zone actuellement cultivée, la **zone AU2**, passe en zone à urbaniser. Surtout quand les terres du Richoud qui ne sont pas cultivées sont classées A.

Réponse du bureau d'étude :

Le bureau d'étude invite à se reporter à la réponse faite à la remarque ci-avant de Mme ABAD.

Commentaire de la commissaire enquêtrice :

Ce secteur était déjà classé en zone AU dans le plan en vigueur, ce qui n'enlève rien au questionnement inscrit en réponse à Madame ABAD.

3.1.4 – Demandes d'autorisations de changement de destination

- **Monsieur Bernard ESCOT** (cf. supra)

Sollicite l'autorisation de transformer en habitation des bâtiments agricoles situés à Chavagneux sur les parcelles D814 et D815, à La Richaudière sur la parcelle D1028.



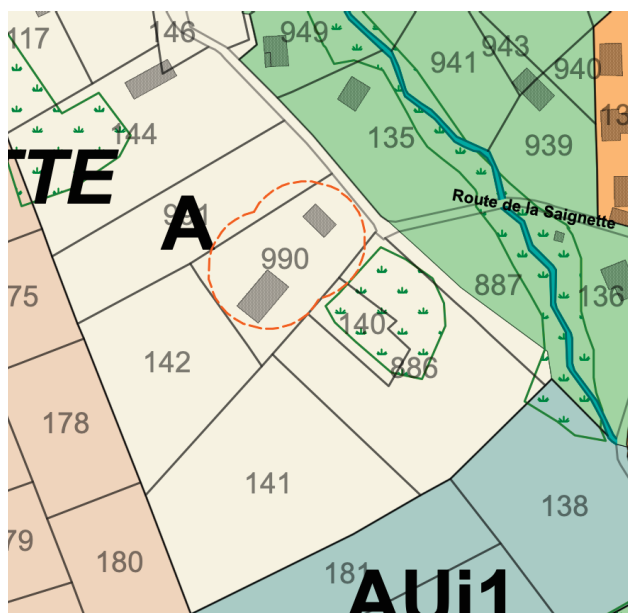
Réponse du bureau d'étude :

La question des changements de destination pourra être étudiée. Une photographie ainsi que la localisation exacte des bâtiments seront nécessaires pour répondre à cette demande.

Commentaire de la commissaire enquêtrice :

La proximité d'exploitations agricoles en activité donne à penser que ces bâtiments n'entreront pas dans le cadre des critères rappelés par la Chambre d'Agriculture.

- **Monsieur Jean-Paul ARNAUD**, demeurant 410 route de la Saignette à Chaussan Arrêtera son activité au 31 décembre. Les bâtiments agricoles n'étant pas transférés au repreneur, il souhaite que sur la parcelle 990 le bâtiment puisse être utilisé éventuellement par un artisan.



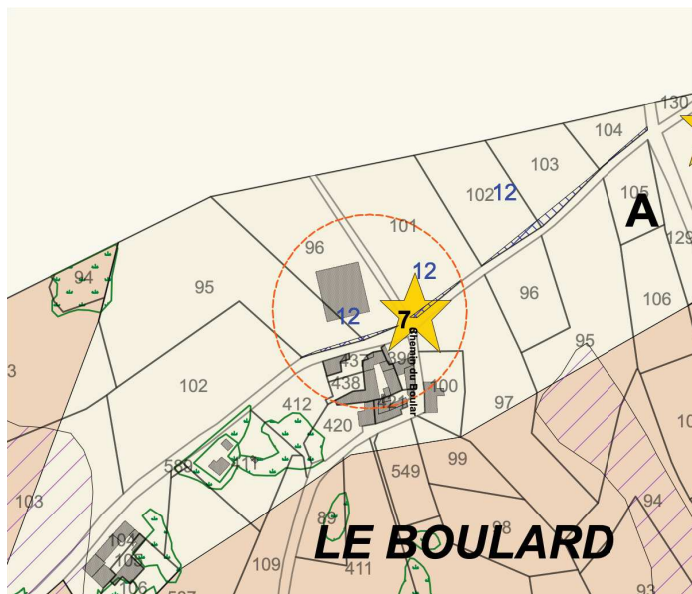
Réponse du bureau d'étude :

La question du changement de destination vers de l'activité pourra être étudiée car le PADD le permet.

Commentaire de la commissaire enquêtrice :

Pour mémoire, la Chambre d'Agriculture retient parmi ses critères qu'il n'y ait pas d'activité agricole à proximité. Ce n'est pas le cas.

- **M. et Mme Laurent et Christine PIEGAY**
Demandent qu'une ancienne grange en pierres, située à plus de 50m du bâtiment d'élevage actuel, sur la parcelle 438 au hameau du Boulard, ainsi que « la partie du bâtiment qui joint l'habitation au 245 route du Boulard. Puisse faire l'objet d'un changement de destination. Ils demandent également sur la même parcelle la possibilité de reconvertir le bâtiment qui joint l'habitation au 247 route du Boulard.



Réponse du bureau d'étude :

La question des changements de destination pourra être étudiée. Une photographie ainsi que la localisation exacte des bâtiments seront nécessaires pour répondre à cette demande.

Attention cependant à la question de la proximité d'un site agricole en activité. En effet, le bureau d'étude rappelle que les PPA ne sont pas favorable aux changements de destination pouvant compromettre l'activité agricole.

Précision du maire :

Ces aspects techniques de la protection de l'agriculture n'abordent pas l'aspect humain : il s'agit d'une des plus grosse ferme d'élevage qui a failli arrêter l'activité à plusieurs reprises. Petitement logé depuis longtemps, le changement de destination permettrait de « mettre du beurre dans les épinards » !

Commentaire de la commissaire enquêtrice :

En accord avec le bureau d'étude.

- **M. et Mme François et Marie-Noëlle BERGER**, demeurant 61 chemin de St Genoux à Chaussan.
Satisfaits de l'autorisation de changement de destination attribuée au bâtiment n°6, souhaiteraient que l'étable sise sur la parcelle n°529, faite de moellons et toiture en éternit, puisse être utilisée pour une activité artisanale (mécanique par exemple). Cette étable n'est pas utilisée alors que les terres sont louées en pâture.

Réponse du bureau d'étude :

La question du changement de destination pour de l'activité pourra être étudiée. Une photographie ainsi que la localisation exacte des bâtiments seront nécessaires pour répondre à cette demande.

Commentaire de la commissaire enquêtrice :

Ce bâtiment n'entre pas dans les critères permettant d'envisager sa reconversion, ne serait-ce que par ses qualités architecturales.

3.1.5 – Signalements d'anomalies de procédure

▪ **Monsieur Lucien COLLET** (cf. supra)

Mentionne que l'information sur « la procédure de révision semble peu respecter l'article L103-2 du Code de l'Urbanisme », sans plus de précision.

Réponse du bureau d'étude :

Article L103-2 du code de l'urbanisme

« Font l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées :

*1° **L'élaboration ou la révision du schéma de cohérence territoriale ou du plan local d'urbanisme ;***

2° La création d'une zone d'aménagement concerté ;

3° Les projets et opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet de modifier de façon substantielle le cadre de vie, notamment ceux susceptibles d'affecter l'environnement, au sens de l'article L. 122-1 du code de l'environnement, ou l'activité économique, dont la liste est arrêtée par décret en Conseil d'Etat ;

4° Les projets de renouvellement urbain. »

Par délibération, le conseil municipal a déterminé les modalités de la concertation de la manière suivante :

- Trois réunions publiques.
- Consignation en mairie dans un registre des souhaits et remarques des citoyens.
- Publication dans le bulletin municipal et dans la E Lettre des informations liées au PLU

Les modalités de concertation définies semblent avoir bien respectées la délibération et des réunions supplémentaires ont également été réalisées avec le monde agricole.

En effet il a été réalisé tout au long de l'étude le processus suivant :

Trois réunions de travail avec les Personnes Publiques Associées ont été organisées :

- Le 29 mars 2018, pour présenter la synthèse du diagnostic ;
- Le 20 novembre 2018, pour présenter le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et son évaluation environnementale.
- Le 18 juin 2019, pour présenter la synthèse de la traduction réglementaire des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Des informations ont été faites sur le site internet de la commune (documents de présentation téléchargeables).

Un dossier de concertation a été mis à disposition en Mairie, alimenté tout au long de la démarche par les délibérations, documents de travail...

Un registre a été laissé en Mairie afin de permettre à tout un chacun de faire ses remarques. 1 personne a laissé une observation sur ce registre.

Trois réunions publiques ont été organisées, des affiches et des courriers dans chaque boîte aux lettres ont été transmis pour annoncer cette réunion publique.

Ces réunions ont eu lieu :

- le 25 avril 2018, avec pour objectif de présenter le diagnostic ;
- le 10 janvier 2019, avec pour objectif de présenter le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) ;
- le 19 juin 2019, avec pour objectif de présenter la synthèse de la traduction règlementaire des orientations du PADD.

Commentaire de la commissaire enquêtrice :

Outre les preuves concrètes que la phase de concertation s'est tenue dans le respect de la loi, le public pendant les permanences a fréquemment fait référence à celle-ci comme tout à fait effective. L'observation de Monsieur COLLET sans élément explicatif est incompréhensible.

- **Le groupe des 9 agriculteurs** (cf. supra) remarque que dans le dossier d'enquête, au chapitre « bilan de la concertation » leur contribution a été omise. Madame Céline PERROT apporte une copie du document intitulé « Rencontre avec les représentants de la commission urbanisme et de la commission agricole au sujet du PLU le mardi 20 février 2018 », copie annexée au registre peu avant la clôture de la dernière permanence.

Réponse du bureau d'étude :

Le bureau d'étude indique que cela constitue un oubli regrettable au sein du bilan de la concertation dans la liste qui relate des observations faites par courriers.

Il rappelle toutefois que la réflexion sur les activités agricoles à CHAUSSAN n'a pas été écartée de l'étude. En effet, plusieurs réunions spécifiques au monde agricole ont été menées.

La première en janvier 2018 a permis aux exploitants agricoles d'indiquer leurs attentes, de cibler les parcelles à enjeux selon eux pour le territoire (...).

Une rencontre entre la commission urbanisme et les représentants du monde agricole a eu lieu en février 2018 (sans le bureau d'étude), pour évoquer ses questions.

Enfin, un atelier agricole a eu lieu en avril 2018 avec pour objectifs de :

- Compléter l'état des lieux par l'expérience des participants
- Faire émerger les enjeux pour l'avenir de l'activité agricole sur la commune,
- Faire émerger les préoccupations et les besoins liés à l'activité agricole en vue de nourrir la réflexion sur le PADD.

La préservation de la dynamique agricole constitue par ailleurs le socle du projet de PADD de la commune, à savoir : « « Un village densifié au cœur d'un territoire agricole dynamique »

Commentaire de la commissaire enquêtrice :

C'est effectivement un oubli regrettable.

- **M et Mme FRON** demeurant 46 impasse du Peyret à Chaussan, **et leur avocat, Me DUVERNEUIL**

Notent que des anomalies de couleurs et légendes dans le plan de zonage rendent celui-ci difficilement interprétable et en tous cas requérant a minima confirmation.
Ce point a été remarqué par plusieurs autres participants qui n'en ont cependant pas fait état dans leurs observations.

Réponse du bureau d'étude :

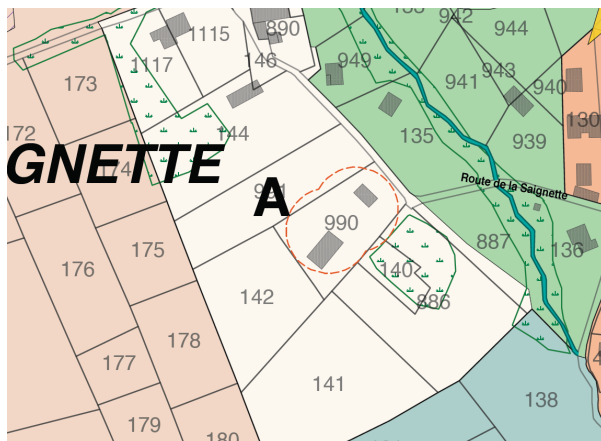
Les erreurs seront corrigées.

Commentaire de la commissaire enquêtrice :

N'ayant pas obtenu de légende rectifiée, comme mentionné au paragraphe 2.3, la commissaire-enquêtrice s'est efforcée de mettre en garde les visiteurs oralement.

▪ **M. Jean-Paul ARNAUD** (cf. supra)

Estime erroné le dessin figurant au plan de zonage sur la parcelle 990 « éléments à préserver au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme » pouvant être une zone humide par exemple, car à cet emplacement précis se trouveraient les murs d'une ancienne ferme, « zone de stockage de gravier », murs qui d'ailleurs ne sont pas figurés comme éléments bâtis.



Réponse du bureau d'étude :

Le bureau d'étude indique qu'un bosquet avait été repérée lors de la réalisation de la cartographie d'occupation du sol par photo-interprétation des ortho photographies de l'IGN.

Ce petit boisement apparaît notamment sur l'orthophoto issu du Géoportail ci-contre.

Si celui-ci a en effet disparu, le bureau d'étude propose de supprimer la protection liée à l'outil L151-23 du Code de l'Urbanisme.

Concernant les parties bâties, la donnée utilisée par le bureau d'étude est celle du cadastre.

Précision du maire :

Prendre en compte la remarque de Jean Paul ARNAUD : la zone humide est à déplacer à l'ouest du terrain parcelle 990 car là où elle est placée actuellement, ce n'est pas une zone humide depuis longtemps puisqu'il y avait une maison à la place : compte tenu de la proximité du réseau assainissement collectif, cette parcelle pourrait être partiellement constructible dans le futur après 2030

Commentaire de la commissaire enquêtrice :

Plus généralement, la lisibilité des plans de zonage aurait pu être meilleure. Les espaces à préserver au titre de l'article L151-23 du CU, couvrant une large part du territoire communal, étaient indifférenciés, qu'il s'agisse de zone humide, mare, bosquet, ... et la ZNIEFF était omise.

- **Mesdames Denise FERRITI et Béatrice ROUCHON** (cf. supra)
Remarquent que si elles ne retrouvaient pas leurs numéros de parcelles sur le plan de zonage, c'est parce que le plan, erroné, portait la surface cumulée des 2 parcelles comme indication de numéro cadastral.

Réponse du bureau d'étude :

Le bureau d'étude reverra le graphisme afin de rendre les numéros de parcelles plus lisibles.

Précision du maire :

Il y a une erreur sur les parcelles D126 et D127 : en fait il s'agit maintenant de la parcelle D 1165 (cf. supra).

Commentaire de la commissaire enquêtrice :

Sans commentaire.

- **Monsieur Patrick REYNARD** (cf. supra)
Indique que le siège de son exploitation, repéré sur le plan de zonage par un cercle, n'est pas positionné sur la parcelle adéquate.

Réponse du bureau d'étude :

Le bureau d'étude propose de corriger cela.

Commentaire de la commissaire enquêtrice :

Dont acte.

3.1.6 – Autres observations relatives au projet de PLU

- **M et Mme FRON** demeurant 46 impasse du Peyret à Chaussan, **et leur avocat, Me DUVERNEUIL**
 - Le classement d'une partie de la parcelle 307 en zone A (ou As) est jugé non justifié par « le potentiel agronomique, biologique ou économique » de la zone et donc inapproprié, « entaché d'une erreur manifeste d'interprétation ». Le reclassement en zone N est demandé.
 - De même un petit secteur figuré comme « éléments à préserver au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme » est jugé injustifié sur la parcelle A 307.

Réponse du bureau d'étude :



Le bureau d'étude propose de corriger le zonage comme proposé.

Le bureau d'étude indique qu'un bosquet avait été repéré lors de la réalisation de la cartographie d'occupation du sol par photo-interprétation des ortho photographies de l'IGN.

Ce petit boisement apparait notamment sur l'orthophoto issu du Géoportail ci-contre.

Le bureau d'étude propose de supprimer la petite partie qui touche la parcelle A307.

Commentaire de la commissaire enquêtrice :

En plein accord sur les corrections à opérer, et notamment l'extension de la zone UB sur la parcelle 307. Le petit bois de la parcelle 381 doit rester protégé au titre de l'article L151-23 du CU mais mieux délimité.

- **Monsieur et Madame Jacky DESSEUX** demeurant sur la Richaudière à Chaussan
Demandent quel est le dispositif d'assainissement auquel se raccordera le bâtiment n°22 lors sa reconversion, le bassin à roseaux existant n'étant pas suffisant.

Réponse du bureau d'étude :

Le bureau d'étude indique que le règlement de la zone A encadre les dispositifs d'assainissement de la manière suivante :



« 2.A.1 Assainissement

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit, si nécessaire, être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

Toutefois, à défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions réglementaires en vigueur peut être admis.

Il doit être adapté à la nature géologique et à la topographie du terrain. Il conviendra de se reporter à la carte d'aptitude des sols à l'assainissement individuel, issue du schéma directeur d'assainissement et fournie en annexe. »

Commentaire de la commissaire enquêtrice :

Sans commentaire.

- **Madame DUPUY** demeurant Impasse de la Maisonnée à Chaussan
Fait état de nuisances sonores occasionnées par une activité artisanale pratiquée dans un garage. Elle demande ce que prévoit le règlement d'urbanisme

Réponse du bureau d'étude :

Le règlement du PLU encadre les futures constructions à destination d'activités, afin de ne pas créer de nuisances sur les habitations :

« Les constructions admises sous conditions

Pour les constructions à destination de « commerce et activité de service », sont admises sous conditions celles à sous-destination de « Artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle. »

Conditions :

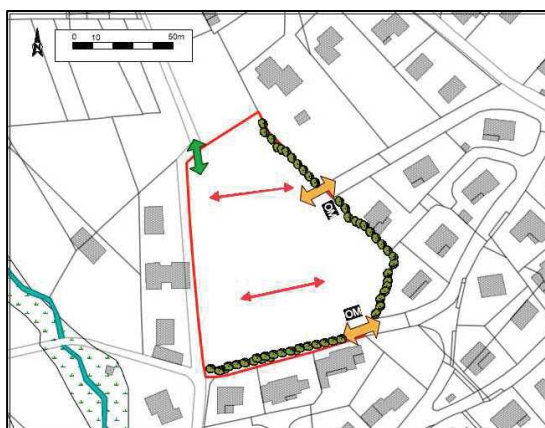
- *Ne pas engendrer de nuisances*
- *Créer une surface de plancher de moins de 400 m².*
- *L'extension des bâtiments existant avant la date d'approbation du PLU est possible à condition que la surface de cette extension ne dépasse pas 400 m².*

Commentaire de la commissaire enquêtrice :

Sans commentaire.

- **Mme Carine NOUHET et M Lionel RIBOT** (cf. supra)
 - Questionnent sur le plan d'accès prévu pour la future zone AU, la voie de sortie sur la rue du Pré Maillard étant privée.
 - Ils souhaitent que soit préservée la haie existante en bordure de la parcelle n°335, abritant une forte concentration d'oiseaux de toutes sortes, et regrettent l'absence d'espaces verts dans le village.

Réponse du bureau d'étude :



L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Pré Maillard » encadre les accès à cette zone de la manière suivante :

« 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 (...) »

Le bureau d'étude indique par ailleurs que cette même OAP impose la création d'écrans paysagers sur les franges Est et Sud de la parcelle, dans le but de mettre en valeur l'environnement et le paysage. Il est inscrit les éléments suivants :

« A – Mettre en valeur l'environnement, le paysage et le patrimoine

Objectif 1 – Rétention ou infiltration

Obligation : L'opération d'aménagement doit prévoir à son échelle des dispositifs de rétention collective ou d'infiltration pour limiter les débits de rejets.

Lorsque les dispositifs collectifs de rétention sont à ciel ouvert (noue le long de la voie de desserte générale, par exemple), ils doivent être traités de manière paysagère, avec des essences locales. Ils doivent être inscrits dans la continuité de la trame paysagère du secteur aménagé.

Objectif 2 – Paysager le secteur

Obligation : L'aménagement prévoira la mise en place d'écrans paysagers composés d'essences végétales mixtes et locales. Au Sud et à l'Est du tènement. »

Commentaire de la commissaire enquêtrice :

Les « écrans paysagers » requis répondent partiellement aux préoccupations de Madame NOUHET et Monsieur RIBOT, ils ne garantissent pas le maintien de la haie existante et de la petite faune qu'elle abrite, car celle-ci n'a pas été repérée comme élément à préserver au titre de l'article L151-23 du CU. Il serait judicieux de solliciter les compétences adéquates (LPO par exemple) avant d'entreprendre les travaux et de ne pas toucher à cette haie au printemps (nidification).

3.1.7 – Observations sur le schéma de gestion des eaux pluviales

▪ Monsieur GALINIER

Demande que l'on facilite l'imprégnation des terres par les eaux pluviales en « enlevant le béton des fossés y compris dans les virages du D34 qui, bétonnés, facilitent le transit des 45T », alors qu'il faudrait limiter la circulation aux poids lourds de moins de 19T sur la section Mornant / St Martin-en-Haut.

Réponse de M. le Maire :

Ce problème d'infiltration des eaux pluviales est pris en compte dans notre PLU (rétention et infiltration à la parcelle) et par le SMAGGA et le SYSEG : nous devons tous penser infiltration quand on fait de l'aménagement mais cela prendra du temps – projet possible d'enlever le bitume de la cour de l'école. Quant à la RD 34 ci-dessus bétonnée dans certains virages : ce ne sera possible que quand les camions, bus et autres transports autorisés de grande longueur seront interdits de passer : ce n'est pas la commune qui est compétente sur ce sujet.

Commentaire de la commissaire enquêtrice :

Effectivement le projet de règlement (page 15) montre que la municipalité a la volonté de gérer la question, mais en ce qui concerne la D34, les décisions relèvent du département, auprès duquel elle ne peut que porter le sujet.

▪ **Madame Muriel HAVET**

Suite au sinistre du 9 août 2018 sur le chemin de marchand, demande de « prendre en compte la configuration du chemin communal » pour assurer un bon écoulement des eaux de pluie.

Réponse de M. le Maire :

Ce dossier a fait l'objet d'un litige avec l'assurance de Mme HAVET dans lequel la commune a été mise hors de cause (même si nous avons constaté des travaux d'améliorations possibles).

Commentaire de la commissaire enquêtrice :

Pas d'avis en l'absence d'élément plus précis que Madame HAVET n'a pas jugé utile de communiquer dans le cadre de l'enquête. Le chemin de marchand n'est pas affecté par un risque plus important que l'ensemble de la commune au vu de la carte de zonage.

3.2 AVIS DES P.P.A. (Personnes Publiques Autorisées)

Pour mémoire, ci-joint en *annexe 2* la liste des PPA consultées, transmise par la Mairie de Chaussan. Les réponses obtenues figuraient au dossier d'enquête :

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

Il ne s'agit pas au sens strict de l'avis d'un PPA sur le projet, mais préalablement à la décision par le Conseil Municipal d'arrêter le projet, la MRAE se devait d'examiner ses incidences sur l'environnement et la santé humaine.

Ainsi, la MRAE a décidé de ne pas soumettre le projet à évaluation environnementale après avoir considéré que :

- L'ouverture à l'urbanisation de 4,2 ha est prévue dans l'enveloppe urbaine, dans les dents creuses ou en extension, au plus près du bourg ;
- La construction de 104 nouveaux logements à l'horizon 2030 correspond à une densité d'environ 25 logements / ha ;
- Cette construction est encadrée par des OAP,
- En matière d'équipements et de développement des activités économiques, la création de deux zones à urbaniser : AUe1 d'une superficie de 0,2 ha et AUi1 d'environ 2 ha,
- La ZNIEF et les zones humides identifiées à l'inventaire départemental du Rhône, se trouvent en zone N ou A, à l'exception de la zone AUe1 qui se trouve en limite de la coupure d'un corridor d'importance locale et dont l'incidence sur celui-ci reste limitée en raison de la largeur dudit corridor ;
- Les eaux usées sont notamment traitées par la STEP de Givors, et qu'un programme d'action est prévu pour rendre celle-ci conforme à la réglementation, permettant d'ailleurs de prendre en charge les futurs nouveaux habitants de la commune ;

- Le traitement des eaux pluviales est soumis à l'application du schéma directeur de gestion des eaux pluviales du bassin versant du Garon réalisé en 2014,
- une étude des risques géologiques va être réalisée.

Commentaire de la commissaire enquêtrice :

Sans commentaire.

3.2.2 L'État – DDTR (Direction Départementale des Territoires du Rhône)

A émis un **avis favorable, assorti de 3 réserves** :

- 1) La **consommation foncière** doit être réduite dans l'objectif de préserver les espaces naturels et agricoles : en supprimant la zone AU_i non justifiée à l'échelle de ce PLU, en réduisant les zones AU₂ et en supprimant ou retravaillant éventuellement la zone AU_e en secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL).
- 2) 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,
- 3) 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.

La DDTR ajoute parallèlement **4 remarques** :

- 1) La création de **logements sociaux** est inexistante dans le dossier ;
- 2) Les périmètres des **OAP** doivent figurer dans le plan de zonage ;
- 3) Pour une extension, la limite d'autorisation de 50% de la surface de plancher existante est importante, et il faut fixer une condition d'**emprise au sol pour les extensions** prévues en zones A et N.
- 4) Respecter les dispositions relatives à la **numérisation du PLU**.

Ces réserves et remarques sont explicitées en annexe de l'avis et complétées d'observations.

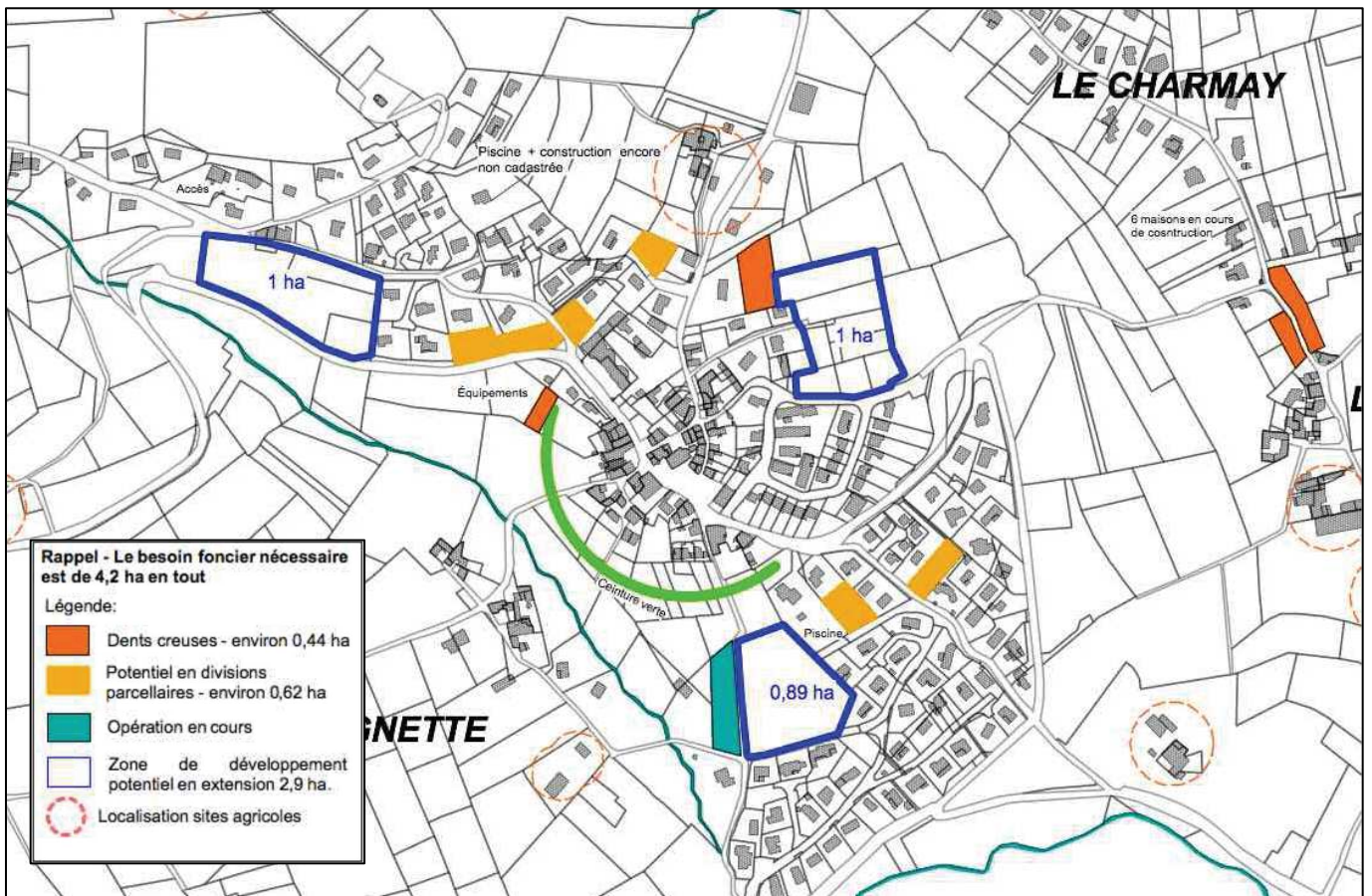
Réponse du bureau d'étude :

Le bureau d'étude répond d'abord aux **considérations émanant de la DDT annexées à l'avis** éclairant la réserve 1 sur la consommation foncière, à savoir :

« Le dossier indique que seulement 2,77 ha de foncier sont prévus en extension de l'emprise urbaine. Si effectivement 2,89 ha (et non 2,77) correspondent aux zones AU₁ (0,89 ha) et AU₂ (2ha) pour le logement, sont également mobilisés à l'extérieur de l'enveloppe urbaine 2,5 ha pour les équipements et activités artisanales (AU_e et AU_i).

0,44 ha sont comptabilisés en dents creuses, classées UB, mais aucune carte ne figure dans le rapport de présentation permettant de situer ces dernières. Parmi les dents creuses que nous identifions, certaines sont cultivées aujourd'hui et classées en zone naturelle, notamment au niveau du hameau Le Perret (parcelles 194 et 625). »

Le bureau d'étude indique qu'une carte représentant les potentiels identifiés en dents creuses apparaît bien dans le rapport de présentation page 103 (voir ci-dessous).



Concernant la zone AUe

Le bureau d'étude est favorable à l'idée de créer un STECAL à cet endroit qui permettrait de mieux encadrer le projet. Cette réponse semble en effet adaptée au contexte urbain, la zone n'étant pas en continuité directe du tissu urbain.

APRES LA REFORME DU CODE (1^{er} janvier 2016)
Exploitation agricole et forestière
Exploitation agricole
Exploitation forestière
Habitation
Logement
Hébergement
Commerce et activités de service
Artisanat et commerce de détail
Restauration
Commerce de gros
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
Hébergement hôtelier et touristique
Cinéma
Equipements d'intérêt collectif et services publics
Bureaux et locaux accueillant du public de administrations publiques
Locaux techniques et industriels des administrations publiques
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
Salles d'art et de spectacles
Equipements sportifs
Autres équipements recevant du public
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire
Industrie
Entrepôt
Bureau
Centre de congrès et d'exposition

Cependant, le code de l'urbanisme n'autorise que les destinations et sous destinations répertoriées à l'arrêté du 10 novembre 2016, à savoir : cf- tableau ci-contre.

La sous destination « crèche » n'est pas proposée.

Le règlement de la zone AUe1 autorise la destination « équipement collectif et services publics » dans sa globalité. Il pourrait être envisagé de choisir une sous destination plus précise dans celles proposées ci-contre afin de mieux cadrer le développement du secteur.

5 grandes destinations et 20 sous-destinations

Concernant la zone AUi1

Le bureau d'étude indique que le maintien de cette petite zone artisanale a pour objet de proposer une offre de proximité aux artisans qui n'existe pas aujourd'hui et dont le besoin a été exprimé.

Cette zone, située en continuité du tissu urbanisé permet cependant d'éviter la création de nuisances éventuelles liées aux activités en évitant une proximité trop directe avec les habitations.

Par ailleurs, l'OAP a permis de veiller à l'insertion paysagère des constructions ainsi qu'au respect de l'environnement.

On note notamment que les éléments de paysage repérés lors de l'expertise environnementale sont protégés et un écran paysager doit être créé.

Enfin, le bureau d'étude indique que dans son avis, la COPAMO qui dispose de la compétence du développement économique valide le maintien de cette zone, avec une attention particulière à porter aux accès et aux types d'activités à implanter.

La Chambre des Métiers et de l'artisanat valide également la proposition de créer une zone réservée aux activités artisanales.

Réponse de la commune

La suppression totale de la zone AUi n'est pas acceptable (même partielle) : il faut voir plus loin que 2030 ; nous avons besoin de développer de l'emploi sur le territoire COPAMO du fait de l'augmentation de la population régulière sur la COPAMO (SCOT Ouest Lyonnais). 60 % des actifs allant travailler en dehors du territoire et très majoritairement sur la métropole lyonnaise : c'est trop avec l'absence de transports en

commun et un réseau routier saturé et avec pour objectif de réduire les GES). D'autre part le développement économique de la COPAMO n'est pas réservé à trois communes. La loi SRU parlait de mixité : cela en fait partie.

Concernant la consommation foncière pour le logement

Le nombre de constructions moyen annuel projeté est de 8,6. Cela traduit une volonté de la commune de maîtriser le développement en proposant un rythme de production inférieur à celui observé sur les dernières années. C'est justement bien le constat que la croissance du logement trop élevée de ces dernières années a produit des nuisances notamment en termes de déplacements et que la commune ne parvient plus à suivre le développement des équipements nécessaires, qui a conduit la commission à prendre la décision de diminuer la production de logements.

La commune est par ailleurs vertueuse en termes de consommation d'espace en proposant également des densités moyennes élevées sur les opérations de développement, soit de 25 logements/ha, ce qui correspond à la fourchette haute du SCOT.

Cette volonté de maîtriser le développement se traduit également par la mise en place de zone à urbaniser à long terme, qui ne seront ouvertes que lorsque les zones 1AU seront entièrement bâties et sous réserve que la collectivité souhaite les ouvrir par le biais d'une procédure d'évolution de son document d'urbanisme.

Il n'y a donc qu'une seule zone ouverte à l'urbanisation dans le cadre du PLU.

Concernant les objectifs du PLH de la COPAMO, le bureau d'étude indique qu'il est en effet nécessaire de faire mention de ce document et de ces objectifs dans le rapport de présentation.

Pour la période 2006-2020, le PLH préconise une production moyenne de logements de 7 logts/an.

L'étude du registre des permis de construire entre 2007 et 2017 a montré que le nombre de logements autorisés par an était en moyenne de 10, avec des pics lors des opérations d'ensemble.

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.

Concernant la réserve n°2 sur la protection des enjeux environnementaux

- ◇ La **création d'un STECAL à la place de la zone UAe** actuellement proposée permettrait d'encadrer de manière plus stricte les surfaces constructibles autorisées.

Le secteur NI offre déjà dans son règlement des dispositions encadrant de manière plutôt limitée la constructibilité :

Extrait du règlement de la zone N, article 1B :

« Dans le secteur NI, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions à destination d'équipements liés à la vocation de loisir du secteur, pour une surface de plancher maximale de 30 m² et une hauteur maximale de 4m.

- Les affouillements et exhaussements du sol sont admis à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone. »

Un **polygone d'implantation** des constructions pourrait éventuellement être inscrit au sein du secteur NI.

- ◇ Une zone **Nco** pourrait en effet être appliquée pour protéger plus strictement la ZNIEFF de type 1.

Précision du maire : attention toutefois à ne pas nuire à l'installation d'une ferme (un agriculteur de 3 ans d'expérience a un projet d'installation : Denis CHIPIER) au hameau de La Bruyère (Le Haut) côté ouest.

◇ Comme indiqué page 77 du rapport de présentation, « l'outil de préservation de l'environnement L151-23 du Code de l'Urbanisme est quant à lui utilisé pour protéger des **éléments composant les espaces naturels comme les ripisylves, les zones humides ou les grands boisements ou encore les haies**, tout en permettant leur gestion. »

Les règles applicables pour les secteurs repérés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme se trouvent dans les dispositions générales applicables à toutes les zones page 12 du règlement :

« 1. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1.A - Éléments repérés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme

Les éléments repérés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme (figurant sur le plan de zonage) doivent être conservés à l'exception des cas suivants :

- L'abattage d'un arbre repéré est autorisé si son état phytosanitaire représente un risque pour la sécurité des biens et des personnes, à condition qu'il soit remplacé par un plant d'une essence locale.

- La réduction partielle est autorisée pour la création d'un accès indispensable à une parcelle ou l'aménagement d'un carrefour existant, à condition que cette intervention soit la plus limitée possible dans son ampleur et que le projet soit étudié pour prendre en compte les enjeux patrimoniaux et paysagers du site. Cette suppression partielle pourra faire l'objet d'une compensation par replantation équivalente de l'élément supprimé.

La destruction d'un élément repéré au titre du L151-23 est soumise à autorisation.

Les opérations courantes d'entretien ne sont pas concernées. »

Les **zones humides** ne faisant pas partie des exceptions ci-dessus, elles doivent être conservées.

Cependant, le bureau d'étude convient qu'il est plus juste de représenter de manière spécifique les zones humides sans les fonder dans les éléments repérés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

Il est donc proposé de représenter spécifiquement les zones humides au sein des éléments repérés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme,

Et (...) de réfléchir à un zonage spécifique de type Nco assurant une protection plus stricte.

Concernant la réserve n°3 sur les changements de destination

Le bureau d'étude répond aux considérations annexées à l'avis éclairant la réserve 3, à savoir :

« Le projet prévoit 26 changements de destination en zone agricole correspondant à des granges accolées à des bâtiments d'habitation. Seulement 4 sont identifiés comme « création d'un nouveau bâtiment ».

- Les changements de destination ne doivent pas compromettre l'activité agricole, si l'activité agricole est existante, il faut retirer le changement de destination du dossier de PLU (article L.151-11 du code de l'urbanisme). Au vu de la carte de zonage, 16 changements de destination (n° 4 à 10, 12, 13, 14, 16 et 17) sont proches d'un siège d'exploitation ou en anticipation de la fin d'activité.*
- Le changement de destination des granges (accolées ou non), de surface importante, risque d'entraîner la création de nouveaux logements plutôt qu'une extension du logement existant ; normalement une extension ne doit pas être supérieure à la construction existante. Il faut limiter les surfaces dans le règlement écrit pour éviter la construction de logements supplémentaires. De plus, ces habitations existantes bénéficient également de possibilité de création d'annexes et extensions.*
- Le changement de destination n°18 est en As strict et le règlement de cette zone n'autorise pas les changements de destination.*

Le bureau d'étude indique : Concernant la première remarque sur le fait que le changement de destination ne doit pas compromettre l'activité agricole, la DDT semble assez stricte sur l'application de l'article L151-11 du CU (voir ci-dessous) :

« I. Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

1° Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

*2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, 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, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites
(...) »*

Le bureau d'étude propose à minima de supprimer les changements de destination situés sur un siège d'exploitation en activité.

Concernant le second point. Le bureau d'étude propose d'identifier les changements de destination qui pourraient selon la définition de la DDT devenir une nouvelle habitation et non pas une extension d'une habitation existante. Ces nouvelles habitations devront être déduites du potentiel global de nouveaux logements à produire.

Le bureau d'étude ajoute enfin que même si l'on maintient l'ensemble des changements de destination sur le PLU, il faut avoir en tête que dans un second temps la CDPENAF rend un avis sur les demandes d'urbanisme déposées pour des projets de changement de destination.

Elle pourra ainsi refuser la demande si elle juge que le changement de destination compromet l'activité agricole.

Enfin, concernant le changement de destination n°18, il est proposé de redessiner le zonage afin d'intégrer ce bâtiment à la zone A et non à la zone As.

Précisions du maire :

- Autoriser les exceptions quand il y a un grand domaine de bâtiments « en dur » qui ne sont pas utiles à l'exploitation agricole, car l'agriculture évolue aussi dans ses besoins de bâtiments. Également pour éviter que des bâtiments en pierre tombent en ruine par manque de ressources financières du propriétaire.
- Quand je fais le bilan depuis 15 ans du nombre de changements de destination sur la commune : c'est un par an. Donc je trouve qu'on polarise trop l'attention sur le sujet et qu'il ne faut pas empêcher le propriétaire local qui a des ressources suffisantes, et qui veut faire du logement pour quelqu'un de sa famille la plupart des cas constatés

Concernant la remarque n°1 sur les logements sociaux

Cela constitue un oubli qui sera corrigé dans le dossier.

Concernant la remarque n°2 : le périmètre des OAP doit figurer sur le plan de zonage (code de l'urbanisme R.151-6)

Le bureau d'étude propose de faire apparaître cette donnée sur le plan de zonage.

Concernant la remarque n°3 sur les annexes et extensions en zones A et N

Envisageant de satisfaire à la demande d'ajouter une notion d'emprise au sol, « le bureau d'étude propose de réfléchir à cette question. »

Concernant la remarque n°4 sur le format à utiliser pour la numérisation du dossier

Le bureau d'étude indique que la numérisation du PLU au format CNIG est prévue.

Concernant les observations

La plupart sont des signalements d'erreurs que le bureau d'étude convient de corriger.

Sur les constructions « à destination de logement » en zone A, le bureau d'étude justifie l'utilisation de ce terme par l'intention d'exclure la destination « hébergement ».

Il prend note de ce que l'aménagement de bâtiments agricoles à destination d'activités d'agrotourisme nécessite un changement de destination repéré sur le plan de zonage.

La DDT fait observer que le règlement ne peut autoriser spécifiquement les serres et abris pour animaux en zone As, car ils entrent dans la catégorie des bâtiments agricoles interdits sur cette zone.

Le bureau d'étude propose de questionner l'opportunité de la zone As.

La DDT annonce son intention d'adresser le dossier des Servitudes d'Utilité Publique à annexer au PLU.

Commentaire de la commissaire enquêtrice (C.E.) :

- **Réserve n°1** – La C.E. souscrit pleinement à cette réserve : il y a lieu de **réduire la consommation foncière** en supprimant la zone AU_i, en remplaçant AU_e par un STECAL, et en diminuant les zones AU₂ sur la base d'une réduction de la production de logements prévue. Analyse et argumentation seront développées plus loin.
- **Réserve n°2** – La **ZNIEFF** « Les Landes de la Bruyère » doit effectivement être prise en compte par un zonage Nco assorti d'un règlement plus strict.
- **Réserve n°3** – En accord sur la réserve émise par l'État, la C.E. identifie au moins 16 **changements de destination** qui n'auraient pas lieu d'être autorisés. Mais le bureau d'étude ayant précisé (*rapport de présentation p.101*) que 15 des 26 changements de destination auraient déjà été réalisés en 2016, 2017 et 2018, ...

Concernant les remarques, la C.E. prend acte des réponses du bureau d'étude.

3.2.3 Le Conseil Départemental du Rhône

Émet un **avis favorable**, avec **2 réserves** :

- 1) Conserver les chemins inscrits au **Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée** (PDIPR) ou en cas de projet susceptible de remettre en cause leur continuité, mettre en place un itinéraire de substitution : la carte en page 36 du PADD est celle des circuits communaux, à substituer par celle du PDIPR de Chaussan ;
- 2) Prendre en compte les dispositions relatives à la **Protection des Espaces Agricoles et Naturels Périurbains** (PENAP) : ils sont pris en compte dans le zonage de la commune, néanmoins, il faut joindre la carte des PENAP aux annexes. Dans le rapport de présentation, il conviendra d'ajouter aux orientations A1 et A2 liées à l'agriculture et aux espaces naturels, le PENAP de l'Ouest lyonnais (...)

Réponse du bureau d'étude :

- 1) Il est question de la carte qui figure dans le rapport de présentation et non dans le PADD. La carte du PDIPR sera ajoutée à ce chapitre page 36.
Cette carte figure par ailleurs déjà en annexe 3 du PLU.
Le PADD prévoit le maintien des chemins de randonnées existants. Ceux-ci pourraient éventuellement être ajoutés au plan de zonage si cela ne vient pas gêner la lisibilité du plan.
- 2) La carte des PENAP sera ajoutée aux annexes. Il en sera fait mention dans le rapport de présentation, sans toutefois venir modifier les orientations du PADD qui ont été débattues.

Commentaire de la commissaire enquêtrice :

En accord avec la réponse du bureau d'étude.

3.2.4 La COmmunauté de communes du PAys MORnantais (COPAMO)

Analyse le projet de PLU comme suit :

A/ Volet Habitat au regard des orientations stratégiques du PLH2

L'objectif de construction de 104 logements dans les 12 prochaines années afin de répondre à une croissance démographique estimée à 1% par an sur la période et à un phénomène de desserrement des ménages est bien supérieur aux attentes du PLH2 extrapolé.

Néanmoins, celui-ci arrivant à son terme fin 2019, la COPAMO juge cette **hypothèse de croissance démographique « acceptable »**.

Elle préconise « une vigilance particulière vis-à-vis de la consommation foncière projetée de 4,2 ha, considérant qu'il aurait été sans doute opportun de comptabiliser les logements susceptibles d'être créés en renouvellement urbain sans générer de consommation foncière supplémentaire (...).

La diversification des formes d'habitat au sein de l'OAP1 correspond aux objectifs du PLH2.

Mais le PLU ne prévoit aucun objectif de production de logements locatifs sociaux alors que le PLH2 prévoit que 15% de la production globale de logements leur soit consacré dans les communes de polarité 4.

La COPAMO émet un avis favorable sous réserve d'ajouter un objectif de production de logements sociaux.

B/ Volet développement économique et touristique

« Il est nécessaire de fixer des orientations pour éviter le phénomène de « commune dortoir ».

La COPAMO questionne le règlement des zones UA et UB excluant les activités susceptibles de générer des nuisances pour les habitants.

Elle se préoccupe de la mise en service de la zone AU1 à proximité d'habitations et de la réflexion à mener concernant la voie d'accès.

C/ Volet Agriculture

« La COPAMO note avec intérêt la volonté de la commune de permettre des constructions agricoles au plus près des hameaux, ce qui a pour intérêt de limiter le mitage et de faciliter les raccordements aux réseaux des nouvelles installations. Par ailleurs cela favorise la création de nouveaux hameaux agricoles, qui peuvent faciliter une meilleure entraide et une mutualisation d'équipements entre agriculteurs. »

Concernant les 2 **zones humides** de l'inventaire départemental, la COPAMO déplore qu'elles ne fassent pas l'objet d'un classement spécifique Nzh.

La COPAMO signale une inversion de couleur entre la zone As et la zone N dans la légende de la cartographie.

Réponse du bureau d'étude :

A/ La part de production de logements sociaux constitue un oubli du bureau d'étude. **La commune inscrira 20% de logement sociaux par OAP.**

Concernant les opérations de **renouvellement urbain**, le bureau d'étude n'a pas identifié d'opportunité réelle en centre bourg. Cela devrait par ailleurs s'accompagner d'une réelle volonté de la collectivité de mettre en œuvre des outils fonciers opérationnels et fonciers importants de type OPAH.

Il est proposé de ne pas modifier le projet à ce sujet.

B/ Le bureau d'étude propose de réfléchir à diminuer la surface maximale autorisée pour les activités en zone UA et UB qui ont pour vocation première l'habitat.

Il prend note des points de vigilance soumis par la COPAMO concernant la zone d'activité AU1.

C/ Concernant les **zones humides**, comme pour la réponse aux remarques de la DDT, il est proposé de représenter spécifiquement les zones humides au sein des éléments repérés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

Enfin, les erreurs de légende seront corrigées.

Commentaire de la commissaire enquêtrice :

- La commissaire enquêtrice prend acte de l'avis de la COPAMO sur l'hypothèse de **croissance de la population** de 1% par an jugée acceptable.
- L'objectif de 20% de **logements sociaux** est noté.
- Les mises en garde de la COPAMO concernant la zone AU1 sont entendues.

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

Émet un avis favorable assorti de 3 réserves :

Réduire la consommation foncière :

- Supprimer la zone AU1 ;
- Supprimer la zone AUE ou créer un STECAL avec polygone d'implantation pour un projet précis, d'emprise limitée ne remettant pas en cause la coupure d'urbanisation ;
- Réduire les zones ouvertes à l'urbanisation à long terme pour le logement AU2 à l'échelle de ce PLU.

Mieux protéger les enjeux environnementaux :

- Les zones NI et AUE : justifier qu'elles ne compromettent pas la coupure d'urbanisation et le corridor local ;
- La ZNIEFF1, la coupure d'urbanisation et la trame bleue doivent être préservées strictement (SCOT) par un zonage spécifique Nco ou une trame (et un règlement adapté correspondant) ;
- Les zones humides et haies doivent être identifiées sur le plan de zonage (R.151-31 du CU) ; il faut adapter le règlement pour les préserver ;

3) Réduire les changements de destination :

- Retirer les changements de destination sur des activités agricoles existantes,
- Limiter la superficie des extensions par changement de destination afin de ne pas créer de nouveaux logements,

- Les changements de destination n°18 et 26 sont en As strict et le règlement de ce zonage n'autorise pas les changements de destination.

Et 2 remarques :

- 1) Pour les **extensions en A et N** il faut limiter à environ 30% le pourcentage de surface de plancher par rapport au bâti existant et fixer une condition d'emprise au sol (L151-12) ;
- 2) Pour les **grands bois**, l'article L.151-23 du CU n'est pas assez protecteur, il faut prévoir une protection plus adaptée.

Réponse du bureau d'étude :

Les réserves étant identiques à celles formulées par le Préfet, représentant l'État, le bureau d'étude invite à se reporter à ses réponses précédentes.

La 1^{ère} remarque apportant une précision supplémentaire, le bureau d'étude propose de réfléchir à cette demande, en proposant notamment une limite d'emprise au sol.

Précision du maire :

Rappel mail du 27/9/2019 : Quant à la 3^{ème} remarque (extension limitée à 50%) : cette mesure a été prise basée sur l'expérience des 15 dernières années – permettre à des petites maisons (nous en avons plusieurs) d'être restaurées, agrandies et éviter qu'elles tombent en ruine.

Commentaire de la commissaire enquêtrice :

- 1) Réduire la **consommation foncière** : cf. commentaire / avis de l'Etat
- 2) Prendre en compte les **enjeux environnementaux** : il y aurait lieu d'identifier distinctement
 - ZNIEFF
 - Zones humides, ripisylve et mares,
 - Haies et bocages,
 - Grands bois,

et d'adapter le règlement en conséquence.

- 3) Réduire les **changements de destination** : en accord avec les principes mis en avant par la CEDEPENAF, à une remarque près :
N° 18 : il s'agit de la Maison de Montplan qui par ailleurs fait l'objet dans ce PLU d'une fiche de repérage au titre de l'article L151-19 du C.U. L'aile concernée par le changement de destination serait ainsi « requalifiée », permettant sa préservation et la mise en valeur de l'ensemble du bâtiment dans l'esprit de l'article précité. La fiche 4-e qui lui est consacrée dans le projet de PLU permet d'augurer d'un contrôle sérieux de la préservation de la qualité architecturale du bâtiment.
Le reclassement de la parcelle de As en A pourrait s'envisager, mais il reste un dernier obstacle à ce changement de destination : en face de la Maison de Montplan, à moins de 100m, on repère 2 sièges d'exploitations agricoles.
- 4) Pleinement d'accord avec les deux **remarques de la CDPENAF** (extensions en zone A et N, et grands bois).

3.2.6 Le Conservatoire d'Espaces Naturels Rhône-Alpes

Association bénéficiant d'un agrément de l'Etat et de la Région, le CEN donne un avis favorable « en espérant que la zone humide manquante sera complétée. »

Il s'agit de la **zone humide du Pont de la Saignette** (0,557 ha) qui n'apparaît ni sur la carte ni dans les textes, bien que référencée lors de l'inventaire des zones humides du Garon en 2016, plus récent et plus complet que l'inventaire départemental.

Quelques remarques complémentaires du C.E.N. :

- « Il serait intéressant de rajouter en zone N et notamment sur les zones humides : les affouillements et exhaussements sont interdits
- Il aurait été intéressant d'inscrire les mares, milieux très intéressants d'un point de vue agricole, paysager et de la biodiversité.
- P.98 : Au lieu-dit de la Saignette, le ruisseau du Malval présente un risque d'inondation proche à prendre en considération dans un projet d'urbanisation choisi sur ce secteur (OAP « Activités »).

Réponse du bureau d'étude :

- Le bureau d'étude ajoutera la zone humide de la Saignette sur le plan de zonage, il note de mentionner comme référence l'inventaire des zones humides du bassin versant du Garon de 2016 et d'ajouter les remarques concernant les affouillements et exhaussement sur les zones humides.
- Page 98 : Le bureau d'étude propose de tenir compte de cette remarque en mentionnant la présence de ce risque à proximité dans l'OAP de la zone d'activité.

Précision du Maire :

- Prendre en compte la remarque de Jean Paul ARNAUD : la zone humide est à déplacer à l'ouest du terrain parcelle 990 car là où elle est placée actuellement, ce n'est pas une zone humide depuis longtemps puisqu'il y avait une maison à la place : compte tenu de la proximité du réseau d'assainissement collectif, cette parcelle pourrait être partiellement constructible dans le futur après 2030.
- Il a été convenu le 17/12 qu'en plus des mares, les zones humides et les zones de bosquet/arbustes/buissons/haies seraient différenciées.

Commentaire de la commissaire enquêtrice :

La C.E. note les améliorations annoncées.

Quant au risque d'inondation à proximité immédiate de la zone d'activité, il contribue à la recommandation de supprimer cette zone du projet de PLU.

3.2.7 La Chambre d'Agriculture du Rhône

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

1) Sur l'inscription par anticipation de réserves foncières pour les zones AUe1 et AUi

AUe1 : Si des réflexions sont en cours sur la construction d'une crèche, il semble prématuré d'inscrire ce secteur dans le projet de PLU. (...) et l'urbanisation de ce secteur de 5000 m², identifié comme un corridor écologique, remettrait en cause le principe de coupure verte entre le bourg et le hameau de Charmay.

AUI1 : n'ayant pas été mobilisée jusqu'alors, le réinscription de cette zone interroge. (...) Il semble important que la réflexion sur les zones d'activités économiques soit menée et portée au niveau intercommunal avant toute inscription au PLU.

2) Sur l'identification de changements de destination à proximité immédiate d'exploitations en activité,

plusieurs ne respectent pas les critères que la Chambre d'Agriculture demande de respecter :

- Absence d'activité agricole sur le site,
- Pas d'autre exploitation agricole dans un périmètre proche (« généralement la règle de réciprocité impose un périmètre de 100m vierge de toute habitation autour d'une exploitation »),
- Pas de gêne majeure pour les activités agricoles voisines (vigilance en particulier dans les secteurs d'épandages potentiels ou à proximité de cultures pérennes : vignes, vergers,...),
- Effectif caractère architectural du bâtiment identifié.

La Chambre d'Agriculture demande donc une vérification au cas par cas pour éliminer des changements de destination prévus ceux qui n'entreraient pas dans ces critères.

Elle ajoute : « il s'agit de ne pas condamner l'utilisation agricole de ces bâtiments en leur donnant une plus-value condamnant toute transmission ».

3) Sur la mise en place d'un zonage As

Ce choix semble en contradiction avec l'ambition d'accueillir de nouveaux sites d'exploitation.

Toutefois, l'interdiction d'établir des bâtiments agricoles sur des sites sensibles (sommets de coteaux) peut être admise. Ces limitations doivent conserver un caractère d'exception fondé sur une étude paysagère du PLU.

A ces réserves, la Chambre d'Agriculture ajoute **une dizaine de remarques.**

5 d'entre elles portent sur le **rapport de présentation** : erreurs, incohérences ou divergence d'analyse. Les autres portent sur :

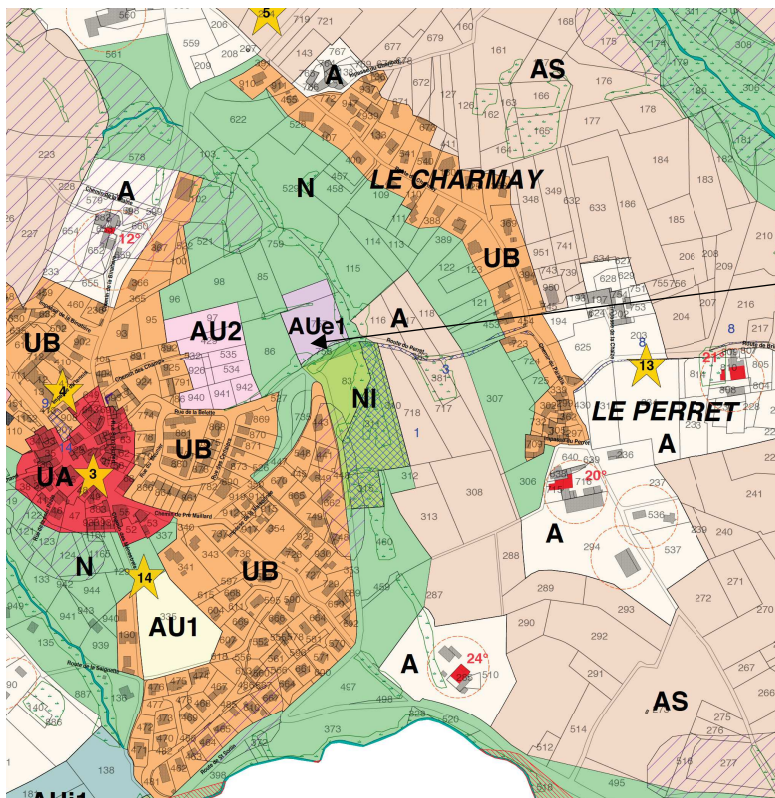
Le **règlement de la zone A** :

- Lequel mentionne que certaines occupations et utilisations du sol « ne sont admises que si l'impact sur l'environnement des différentes constructions et installations admises est réduit au minimum et demeure compatible avec le maintien de la qualité naturelle et paysagère du milieu ». La Chambre d'Agriculture s'interroge sur les interprétations très subjectives possibles.
- Par ailleurs, elle demande que soit supprimée la mention autorisant à construire en zone A des locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilées, lesquelles n'auraient pas vocation à s'installer en zone agricole.

Et le **zonage** :

- Dans le hameau du Charmay, les parcelles n° 194 et 625 ne peuvent pas être identifiées comme des dents creuses, en effet elles constituent un îlot agricole exploité de près de 500 m² et situé à proximité de bâtiments agricoles. « Un urbanisme linéaire le long de la route ne viendrait que renforcer l'enclavement du secteur. La Chambre d'Agriculture souhaite que ces parcelles soient classées en zone A.
- La station locale de traitement des eaux usées actuelle est classée en As. Il semblerait plus judicieux de la classer en zone d'équipement.
- Mettre en concordance les pages 15 et 16 du cahier des changements de destination où le plan reproduit est en N quand le plan de zonage est à cet endroit en A.

Réponse du bureau d'étude sur les 3 réserves :



1) Concernant la zone AUe1, le bureau d'étude indique que le principe de coupure verte entre le bourg et le hameau du Charmlay/Perret est maintenu (voir ci-contre).

Concernant la zone AUi1, l'échelon intercommunal qui mène en effet les réflexions sur la localisation des zones d'activités économiques a validé dans son avis la présence de cette zone AUi1, avec toutefois quelques points de vigilance à avoir concernant les accès et le type d'activité à accueillir.

2) Le bureau d'étude propose de réfléchir à supprimer les changements de destination situés sur un siège d'exploitation en activité.

3) Le bureau d'étude indique que les exploitants agricoles ont bien été concertés et ont participé au dessin de ces zones.

Par ailleurs, plusieurs enjeux sont à défendre sur le territoire de CHAUSSAN, tant au niveau du développement de l'agriculture qu'au niveau de la préservation des paysages, c'est pourquoi les deux zones A et As ont été maintenues.

Cependant, si comme l'indique la DDT les abris pour animaux ainsi que les serres liées au maraîchage sont interdites, alors il pourrait être intéressant de revoir le dessin des zones As.

Précision du maire :

3) prendre en compte les remarques de l'enquête publique sur ce sujet et le mail de Yannick Morretton du 6 décembre 2019.

Réponse du bureau d'étude sur les remarques :

Sur le rapport de présentation, le bureau d'étude propose d'apporter toutes les modifications souhaitées.

Sur le règlement,

- Le bureau d'étude « prend note » de la première remarque ;
- Et concernant « locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés », le bureau d'étude propose de réfléchir avec la commission à cette question.

Extrait de l'article 2 de l'arrêté du 10 novembre 2016 :

« La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie. »

Sur le **zonage**,

- Concernant la remarque sur les hameaux du Charmay/Perret, les choix du lieu de développement à CHAUSSAN sont basés sur la proximité avec les équipements et services du centre bourg. Or, ce hameau se trouve à proximité directe de centre bourg, il pourra même être relié par un cheminement doux permettant aux habitants de rejoindre le centre bourg en modes doux sur un cheminement sécurisé.

Il ajoute que ces terrains sont déjà enclavés dans l'urbanisation de ce hameau qui s'est particulièrement développé ces dernières années en raison de sa proximité avec le centre bourg notamment.

Il rappelle par ailleurs que la commune est couverte en très grande majorité par des espaces naturels et agricoles et que l'objectif premier du PADD et la préservation de ces espaces et notamment pour le maintien et le développement de l'activité agricole.

- Concernant la station locale de traitement des eaux usées, il peut être envisagé de la reclasser éventuellement en zone A, qui accepte la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. »
- Page 15 et 16 : Le bureau d'étude propose de corriger ces éléments.

Précision du maire :

Rappel de la remarque ci-dessus car à coté zone de ZNIEFF - attention toutefois à ne pas nuire à l'installation d'une ferme (un agriculteur de 3 ans d'expérience a un projet d'installation : Denis CHIPIER) au hameau de La Bruyère (Le Haut) coté ouest.

Commentaire de la commissaire enquêtrice (C.E.) :

- Sur la zone **AUe1**, si le projet de crèche n'a pas abouti à ce jour, il ne paraît pas déraisonnable d'anticiper la concrétisation d'un projet du même ordre (équipement à vocation sociale) dans la décennie couverte par le nouveau PLU. Cependant, l'emprise foncière de 5000 m² pour un tel projet, sur un corridor écologique d'enjeu local, n'est pas justifiée. La C.E. recommande l'inscription d'un STECAL, ou la relocalisation du projet sur une autre zone AU sans extension de celle-ci.
- Sur la zone **AUi**, l'avis de la Chambre d'Agriculture est partagé par la commissaire-enquêtrice.
- Sur les **changements de destination**, la C.E. recommande de retenir les critères de la Chambre d'Agriculture, marqués par une vision à long terme du maintien de l'activité agricole sur le territoire en limitant la spéculation foncière pour mieux préserver les opportunités de transmission d'exploitation, et par le souci d'éviter les conflits de voisinage. Elle s'interroge sur le respect de ces critères dans le cadre des changements déjà réalisés.
- Quant aux zones As, la réserve de la Chambre d'Agriculture paraît très pertinente.

- La remarque de la Chambre d'Agriculture sur les parcelles n° 194 et 625 sur le secteur Charmay-Perret rejoint l'avis de la C.E. sur les observations de M. et Mme REBIERE.

3.2.8 La Chambre des Métiers et de l'Artisanat du Rhône

Emet un **avis favorable** « **sous réserve de la prise en compte de ses remarques**, principalement sur le règlement. »

Sur le rapport de présentation :

- 1) L'Artisanat avec 17 établissements au 31/12/2018 représente plus de 41% des établissements privés de la commune. Il se compose d'une entreprise de l'alimentaire, 7 entreprises du bâtiment, d'une entreprise de la fabrication et de 8 entreprises de service. Ce tissu artisanal a augmenté de plus de 30% depuis 3 ans.
- 2) La commune a une densité artisanale de 1,5 entreprise pour 100 habitants, ce qui est en deçà de la moyenne observée sur le Nouveau Rhône.
- 3) Enfin, le tissu artisanal s'observe sur l'ensemble du tissu urbain de la commune, dans le centre-bourg mais également sur les différents hameaux.

Sur le PADD :

- 4) La Chambre des Métiers approuve pleinement les objectifs concernant les activités qu'elle soutient. Elle « note la possibilité, inédite, de faire changer la destination des sites agricoles (y compris bâtiments) vers des activités économiques, ce qui constitue une réponse originale au besoin en foncier et en immobilier des entreprises artisanales du territoire. »

Sur le plan et le règlement :

- 5) En UA et UB, il est surprenant de constater que la sous-destination industrie est proscrite, (...). Afin d'être en cohérence avec le PADD, autoriser la sous-destination industrie assortie de limites en matière de surface plancher et sous condition de compatibilité de l'activité exercée avec son environnement, notamment résidentiel, serait préférable. Pour rappel 9 entreprises artisanales, dont 2 dépendent de la sous-destination industrie, sont aujourd'hui en UA / UB.
- 6) En AUi1, afin de contraindre davantage le logement, il serait pertinent de rajouter au seuil des 60 m² de SDP un seuil en pourcentage de la surface d'activité développée et de placer la limite au premier des seuils atteints.
- 7) Sur le plan, les bâtiments en zone A susceptibles de changer de destination ne peuvent évoluer que vers de l'habitation, ce qui là encore est en contradiction apparente avec la formulation du PADD. Là encore, alors que 4 entreprises artisanales rattachées à la sous-destination industrie sont présentes en zone A et N, l'écriture du règlement ne permet en aucun cas leur développement.

Réponse du bureau d'étude :

Sur le **rapport de présentation** : Le bureau d'étude propose d'ajouter ces compléments au rapport de présentation.

Sur le **PADD** : « Le bureau d'étude prend note ».

Sur le **plan et règlement** :

- 5) Le bureau d'étude propose de réfléchir à ces dispositions.

6) Et 7)

- La possibilité de contraindre le logement en zone d'activité de manière plus précise pourra être envisagée.
- Le bureau d'étude indique que le changement de destination vers de l'activité est proposé dans le PADD, cependant aucun bâtiment pour le moment ne répond aux critères pour être repéré comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination à ce titre sans créer de nuisance sur le voisinage.
- Le bureau d'étude indique enfin qu'en A et N le code de l'urbanisme n'autorise pas la création ou l'évolution d'activités de type « industrie ». Pour permettre l'évolution de telles activités, il faut créer des Secteurs de Taille et de Capacité Limité (STECAL). Cela a été étudié par la commission urbanisme lors des réunions concernant les destinations et les outils du PLU mais aucune activité ne nécessitant un secteur particulier en zone A ou N n'a été repérée.

Commentaire de la commissaire enquêtrice :

A lire l'exposé fait par la Chambre des Métiers on imaginerait que l'artisanat occupe une place aussi importante que l'agriculture dans l'activité de la commune. Ce n'est pas le cas. Mais l'absence totale de ce secteur, composé d'auto-entrepreneurs et TPE, dans le rapport de présentation n'en est pas moins choquante.

3.2.9 L'Institut National de l'Origine et de la qualité (INAO)

Rappelle que la commune de Chaussan est située dans l'aire géographique de l'AOP (Appellation d'Origine Protégée) « Coteaux du Lyonnais » et dans l'aire de production de l'IGP (Indication Géographique Protégée) « Emmental français Est-Central ». Après étude du dossier, elle n'a **pas de remarque à formuler**, le projet de PLU n'ayant pas d'incidence directe sur les AOP et IGP citées.

Commentaire de la commissaire enquêtrice :

Sans commentaire.

3.2.10 Le SMAGGA (Syndicat de Mise en valeur, d'Aménagement et de Gestion du bassin versant du GARon)

Émet plusieurs remarques :

Le règlement énonce les règles permettant de les protéger en faisant référence aux « zones humides identifiées sur le plan de zonage ». Or celles-ci ne sont pas identifiables clairement sur la cartographie, la symbolique étant identique pour tous les éléments à préserver au titre de l'article L 151-23 du CU. Le SMAGGA propose d'**ajouter une zone Nzh**.

Des aménagements de loisirs (**NI**) sont envisagés à **proximité de ruisseaux**, ainsi qu'une zone artisanale (**AUi**). Les projets devront prendre un recul de 10m de part et d'autre des berges. Un « espace tampon » végétalisé devra être laissé.

Une limitation de **hauteur des remblais** est souhaitée en prévention de pollution des cours d'eau.

Une correction est demandée dans le règlement sur la gestion des eaux pluviales.

Réponse du bureau d'étude :

Le bureau d'étude propose :

- De représenter spécifiquement les zones humides au sein des éléments repérer au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.
- D'ajouter les préconisations du SMAGGA dans l'OAP de la zone AUi.
- De réfléchir avec le SMAGGA à la réglementation concernant les remblais ;
- D'apporter les corrections souhaitées sur les eaux pluviales.

Commentaire de la commissaire enquêtrice :

Sans commentaire.

3.2.11 La Fédération Départementale des Chasseurs du Rhône et de la Métropole de Lyon

Contrairement à ce qu'indique le bureau d'étude, cette fédération **n'a pas émis un avis** le 24/07/2019, le texte du courrier accusant réception du dossier mentionne seulement :
« Un premier examen (...) donne à penser que nous donnerons un avis favorable. »
Ce courrier est resté sans suite.

4 - RÉFLEXIONS GÉNÉRALES DE LA COMMISSAIRE ENQUÊTRICE

41 – SUR LE PROJET DE ZONAGE DES EAUX PLUVIALES

Directement issu du Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales du bassin versant du Garon, complété de l'éclairage de l'étude géologique récemment menée sur la commune de Chaussan, ce projet de zonage est un préalable indispensable au projet de PLU.

Bien évidemment, il précise les zones devant être inconstructibles,

Mais surtout, il définit clairement les priorités et la stratégie à adopter pour ne pas aggraver la situation par l'urbanisation nouvelle prévue dans un territoire confronté au ruissellement et à l'insuffisance de ses réseaux pour garantir la non-dégradation des milieux aquatiques.

Il propose clairement les solutions techniques disponibles.

42 – SUR LE PROJET DE P.L.U.

421 – UNE DÉMARCHE LARGEMENT POSITIVE

➤ UNE INTENTION CLAIRE

Le PLU en vigueur ayant été adopté en 2005, il était urgent de le renouveler et de le mettre en cohérence avec le SCOT. Ainsi, le concept fondateur « un village densifié au cœur d'un territoire agricole dynamique » traduit la pleine compréhension des enjeux actuels.

Les 4 orientations du PADD sont dans cet axe et le public paraît y adhérer.

➤ UN PROJET MENÉ EN ASSOCIANT LARGEMENT LE PUBLIC ET LES P.P.A.

Comme on l'a vu au § 1.2.3.2, la démarche suivie a permis aux habitants, et tout particulièrement aux agriculteurs, de s'informer tout au long de la phase d'élaboration du projet, de faire valoir leur avis et leurs souhaits pendant la phase de concertation puis pendant l'enquête publique.

De même, les PPA ont pu faire entendre leur point de vue dès la réunion de présentation du PADD puis sur le projet finalisé.

La phase de concertation a permis de faire évoluer le projet.

➤ UNE PRISE EN COMPTE EFFECTIVE DES PRINCIPAUX RISQUES NATURELS

En préalable à l'élaboration du PLU, la commune a procédé au zonage des eaux pluviales, ainsi qu'à une étude géologique permettant de caractériser les risques de glissement de terrain.

422 – DES OBJECTIFS SE CONCRÉTISENT SI L'ON S'EN TIENT À UNE COMPARAISON AU P.L.U. PRÉCÉDENT

➤ LA PART DU TERRITOIRE CONSACRÉE À L'HABITAT FLÉCHIT (27,7 ha vs 29,3 ha dans le PLU 2005)

Tout en absorbant les accroissements récents de population et une croissance projetée de 1% par an, ainsi que le phénomène de desserrement des ménages (baisse du nombre d'habitants par logement).

C'est notamment la diversification du parc de logements (individuels, individuels groupés et collectifs) qui le permet, et l'objectif de 20% de logements sociaux sur les constructions nouvelles confirmera l'engagement de la commune en faveur de la production de logements abordables.

- LES ZONES AGRICOLES TRÈS LARGEMENT PRÉPONDÉRANTES SONT CONFORTÉES (489,6 ha vs 487,2 ha) ET LES ZONES NATURELLES MAINTENUES (271,5 ha)

Et les dispositions réglementaires visent à accompagner le dynamisme bien réel de l'agriculture locale.

- LA PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET PAYSAGER DE LA COMMUNE EST ASSURÉE

Par les classements en OAP des croix, des 2 ponts et de la Maison de Montplan, ainsi que la préservation des perspectives paysagères telles que la « ceinture verte » devant le bourg.

423 – MAIS LE PROJET MÉRITE D'ÊTRE AMÉLIORÉ SUR PLUSIEURS POINTS IMPACTANT OU POUVANT IMPACTER L'ENVIRONNEMENT

- LA GESTION DE L'ESPACE NE PARAÎT PAS AUSSI VERTUEUSE QUE LE LAISSAIT ENTENDRE LA COMPARAISON AU P.L.U. PRÉCÉDENT

Les zones AU mobilisent 5,3 ha au détriment de terres actuellement cultivées ou naturelles, dont 4,4 ha véritablement en expansion de l'enveloppe urbaine (AU2, AUi et AUe1).

Car les différents objectifs poursuivis semblent pour partie se révéler en concurrence avec l'intention première.

La zone AUi, dévolue à l'artisanat dans l'idée de contribuer à la création d'emplois sur la commune représente 1,9 ha alors qu'inscrite au PLU 2005, elle n'a pas été mobilisée en 15 ans et ne correspond pas aux orientations du SCOT. A noter d'ailleurs que le SCOT préconise pour les « hameaux d'entreprises » de proximité, s'ils se réalisent, des mesures compensatoires à l'égard des milieux agricoles ou naturels.

Le potentiel alloué aux logements neufs totalise 3,95 ha : 2,89 ha sur les 3 zones AU + 0,44 ha en dents creuses identifiées en zone UB et 0,62 ha en divisions parcellaires. C'est excessif. Même en retenant les hypothèses indiquées par le bureau d'étude :

8,9 logements à construire par an, donc 89 sur la décennie du PLU, avec une densité de 25 logements à l'hectare, requièrent 3,44 ha soit 0,5 ha de moins que prévu. Par ailleurs, le potentiel de réhabilitation / reconstruction en zone urbaine n'a pas été suffisamment exploré.

Enfin, la zone AUe de 0,5 ha doit pouvoir être supprimée au profit d'un STECAL moins impactant, comme recommandé par la DDT et la CDPENAF.

- LE BILAN D'ENSEMBLE EN TERMES D'EMISSION DE G.E.S. (GAZ A EFFET DE SERRE) S'ANNONCE NEGATIF.

Si le projet de « cheminement doux » reliant le hameau du Charmay au centre-bourg est une première mesure intéressante, son impact sera sans commune mesure avec l'arrivée d'environ 120 nouveaux habitants en une décennie se déplaçant principalement en voiture.

On remarquera cependant les incitations à mettre en œuvre des techniques énergétiques et environnementales performantes.

- LA PROTECTION DU PATRIMOINE NATUREL N'EST PAS SUFFISAMMENT GARANTIE

Les zones humides ont bien été inventoriées, au-delà même de l'inventaire départemental. Elles bénéficient d'un règlement adapté, mais ne sont pas individualisées sur le plan de zonage.

Excepté celles-ci, toute la protection des « **éléments à préserver au titre de l'article L151-23 du C.U** » repose sur l'autorisation préalable à toute destruction de l'un de ceux-ci, et le remplacement des arbres abattus en raison de leur état sanitaire par un plant d'une essence locale (sans spécification de dimension).

La ZNIEFF est totalement ignorée du plan de zonage -où elle est confondue avec l'ensemble des « éléments à préserver au titre de l'article L151-23 du C.U. », comme dans le règlement où rien n'est prévu pour préserver les sols et protéger l'habitat de la pie grièche à tête rousse.

Rien n'est spécifié pour la **ripisylve**, importante pour maintenir la qualité de l'eau, particulièrement en situation de réchauffement climatique.

Les mares, les haies, la petite faune, ne bénéficient d'aucune protection spécifique.

Au total ce projet marque un progrès certain comparativement au PLU encore en vigueur, mais des améliorations conséquentes sont nécessaires.

5 CONCLUSIONS

Conformément à la réglementation, les conclusions sont présentées sur un document séparé.

TABLE DES ANNEXES

Annexe 1 Déclinaison de la Trame Verte et Trame Bleue communale issue du SCOT.

Annexe 2 Liste des P.P.A.

Annexe 3 Lettre de Monsieur Sébastien VOINDROT du 12/03/2018