

Commune de CHAUSSAN
DÉPARTEMENT DU RHÔNE

Plan Local d'Urbanisme

Commune de CHAUSSAN

*le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération
du Conseil Municipal en date du 10 Février 2020*

Rapport de Présentation

Modification n°1

SOMMAIRE

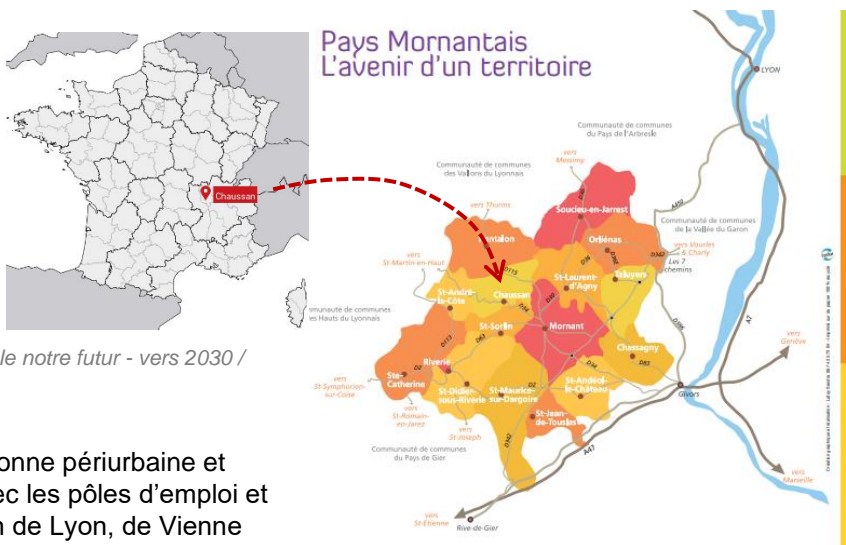
1. Avant propos.....	3
1.1. Localisation et géographie.....	3
1.2. Des documents supra-communaux à prendre en compte	4
1.3. Pourquoi une modification du PLU de CHAUSSAN.....	9
1.4. La procédure de modification du PLU de CHAUSSAN	10
2. Synthèse des modifications proposées.....	11
3. Mise à jour du contexte.....	12
3.1. Contexte démographique	12
3.2. Habitat et logements.....	13
3.3. Développement et consommation d'espaces.....	14
3.4. Point au regard des objectifs du PLU en vigueur (PADD)	15
4. Etat initial de l'environnement	17
4.1. Milieu physique	17
4.2. Milieu naturel	17
4.3. Milieu humain.....	17
4.4. Paysage et Patrimoine	17
5. Les effets de la modification proposée du PLU sur l'environnement	18
5.1. Milieu physique	18
5.2. Milieu naturel	18
5.3. Milieu humain.....	19
5.4. Paysage et patrimoine	19
6. Nature et objet des modifications.....	20
6.1. Modification concernant les orientations d'aménagement	20
A. Modification d'une orientation d'aménagement existante	20
B. Création d'une Orientation d'Aménagement Programmé	23
6.2. Modification concernant le document graphique.....	25
6.3. Evolution des superficies du PLU.....	26
6.4. Modification concernant les dispositions réglementaires	27
6.5. Modification de la liste des bâtiments repérés pour changement de destination.....	29
6.6. Modification des emplacements réservés	31

1. Avant propos

1.1. Localisation et géographie

La localisation de la commune de CHAUSSAN, entre Lyon et Saint-Étienne, en Auvergne– Rhône Alpes, lui confère un positionnement stratégique en termes d'attractivité.

Source : *Projet de territoire du Pays Mornantais - construire ensemble notre futur - vers 2030 / Avril 2016*

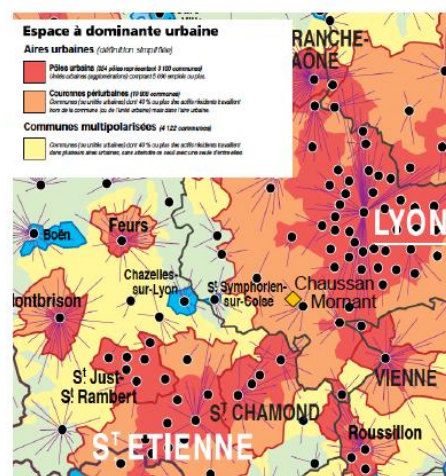


Elle est localisée dans la couronne périurbaine et fonctionne de plus en plus avec les pôles d'emploi et de services de l'agglomération de Lyon, de Vienne et de Givors (taux de concentration de l'emploi faible à CHAUSSAN avec 28%), qui implique une dépendance importante à la voiture pour les déplacements au quotidien.

Cette proximité l'expose de plus en plus à la pression urbaine, immobilière et foncière de ces agglomérations qui se trouvent désormais dans un contexte de raréfaction foncière, voire de difficulté dans la production en logement neuf.

Le SCOT de 2011 dans son diagnostic faisait déjà état d' :

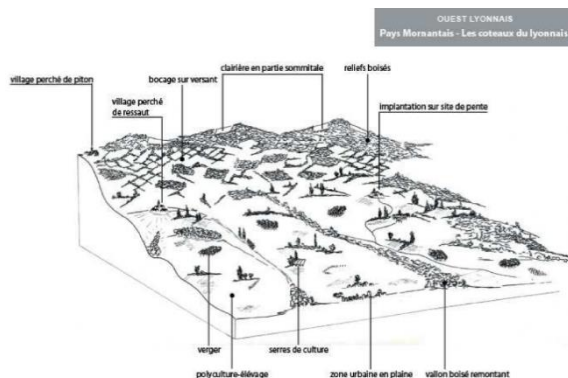
« Un nouveau front urbain traduit une influence plus étendue de l'agglomération lyonnaise, il se localise sur le plateau Mornantais (Thurins, CHAUSSAN, St Sorlin et St Andéol le Château), mais également sur la commune de Bully. Ces espaces connaissent une demande accrue des urbains se traduisant par une dynamique pavillonnaire et par un mitage du territoire »



Jusqu'à présent, la maîtrise du développement urbain a permis de faire face aux arrivées successives de nouvelles populations et de les maintenir sur le territoire, tout en préservant les espaces naturels et agricoles et en proposant des équipements adaptés.

La commune jouit de grands paysages et d'une qualité d'environnement naturel qui découlent de sa position « en versant » plus ou moins accentué. Il s'agit d'abord des petites agglomérations ancrées juste au-dessus du plateau (à au moins 400 m d'altitude), du nord au sud ... dont CHAUSSAN en fait partie (« CHAUSSAN à 470 m d'altitude »)

Source : Schéma ci-contre – Extrait du SCOT de l'ouest Lyonnais (SOL) – Rapport de présentation



Cependant, cet équilibre (développement/paysage) demeure fragile face à la pression grandissante des grandes agglomérations proches, et à la faiblesse de son tissu commercial et de services.

1.2. Des documents supra-communaux à prendre en compte

➔ avec le *Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET)* adopté le 19 décembre 2019 et entré en vigueur le 10 avril 2020.

Le SRADDET est composé d'un rapport d'objectifs (11 thématiques - 61 objectifs opérationnels), d'un fascicule de règles avec un tome de règles générales (43 règles) et un tome de règles spécifique pour le volet déchets, et de plusieurs annexes (état des lieux du territoire, annexe biodiversité et atlas cartographique, PRPGD, évaluation environnementale).

• Extrait des principaux objectifs du SRADDET de 2019

Du rapport d'objectifs intitulé « AMBITION TERRITOIRES 2030 – Bâtir la Région d'avenir » qui constitue les principaux axes (objectifs) de la stratégie régionale pour l'avenir des territoires à moyen et long terme (2030 et 2050), il est extrait les points suivants, en lien avec l'objet de la modification proposée :

Objectif général 1 : construire une région qui n'oublie personne

Objectif stratégique 1 : garantir dans un contexte de changement climatique, un cadre de vie de qualité pour tous

1. Redynamiser les centres bourgs, les centres villes et les quartiers en difficulté

"Privilégier le renouvellement urbain des espaces déjà construits (y compris la réhabilitation de friches) et la densification (raisonnée) des tissus pavillonnaires plutôt que le développement de l'habitat en extension, en encourageant notamment les opérations d'aménagement intégrant la gestion de la ressource en eau, la prise en compte des mobilités, la maîtrise des besoins énergétiques et l'intégration d'espaces de nature urbaine. »

2. Répondre à la diversité et à l'évolution des besoins des habitants en matière d'habitat

« Favoriser la mixité sociale et l'habitat intergénérationnel dans les projets urbains et les projets d'habitat de manière à recréer du lien social et à réduire les disparités territoriales ...*

Recourir à des formes urbaines moins consommatrices d'espace et revaloriser des formes d'habitat plus densifiées se démarquant du modèle pavillonnaire (habitat individuel dense, habitat intermédiaire, etc.).»

Objectif général 2 : Développer la région par l'attractivité et les spécificités de ses territoires

Objectif stratégique 3 : Promouvoir des modèles de développement locaux fondés sur les potentiels et les ressources

1. Privilégier le recyclage du foncier à la consommation de nouveaux espaces

« Rechercher la densification des parcelles et la densification raisonnée des tissus bâtis existants (cette densification devant être adaptée aux caractéristiques du territoire et ne devant pas se faire au détriment de la qualité du cadre de vie : espaces de respiration, espaces végétalisés, lutte contre les ICU, etc.) par la définition, à l'échelle des PLU(i), de densité minimum »

Objectif général 4 : Innover pour réussir les transitions (transformations) et mutations

Objectif stratégique 8 : Faire de la Région un acteur des processus de transition des territoires

1. Animer, encourager ou accompagner les processus innovants des territoires

- Penser et accompagner l'émergence de la ville de demain, adaptée et résiliente face aux effets du changement climatique :

. Développer des formes urbaines adaptées.

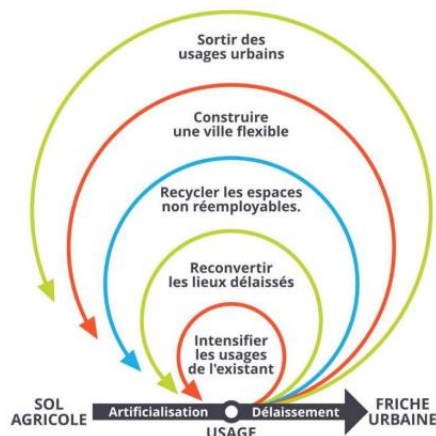
. Rendre la ville « perméable » en désartificialisant les sols et en innovant dans les techniques de gestion des eaux de pluie

. Encourager le recours à de nouveaux matériaux ...

. Générer la massification de la nature en ville ... « végétalisation des toitures, façades, rues, places et bords de voiries afin de réduire l'effet des îlots de chaleur et développer le retour du végétal dans les villes ».

- Accompagner et développer la mise en œuvre des principes « d'urbanisme circulaire » ... « boucle vertueuse de réutilisation continue des espaces déjà urbanisés par le recyclage du foncier, l'intensification des usages et la transformation de l'existant »

Illustration : Représentation de l'urbanisme circulaire



Source : Sylvain GRISOT

- **Extrait du fascicule des règles du SRADET de 2019**

Le fascicule des règles constitue la deuxième pièce du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADET). Il a pour objet :

- D'exposer les règles prévues par la Région pour contribuer à atteindre les objectifs qu'elle s'est fixés, ...
- De faciliter la mise en œuvre de ces règles sur le territoire régional.

Règle n°4 – Gestion économe et approche intégrée de la ressource foncière

« Pour participer à la réduction de la consommation foncière à l'échelle régionale, en conformité avec une trajectoire devant conduire au « zéro artificialisation nette » à l'horizon 2050 comme annoncé par la Commission européenne, les documents de planification et d'urbanisme, dans le respect de leurs champs d'intervention, doivent donner la priorité à la limitation de la consommation d'espace quel que soit l'usage (économique, logistique, habitat, services, commerces, etc.).

Pour se faire, il conviendra de : ...

- Mobiliser prioritairement, avant tout projet d'extension ou de création, les opportunités existantes à l'intérieur des enveloppes bâties et aménagées, à travers le renouvellement urbain, ...
- Orienter le développement dans les limites urbaines existantes et les secteurs les mieux desservis, avant toute extension ou création. ... »

➔ **avec le Schéma de COhérence Territoriale (SCOT) de l'Ouest Lyonnais (SOL) approuvé le 2 Février 2011, et qui est en cours de révision (approbation prévue fin 2025)**

Dans son PADD de 2011, parmi les 4 axes majeurs retenus pour la mise en œuvre du scénario du SCOT dit de « rupture », et d'un positionnement clair vis-à-vis de l'agglomération lyonnaise, on trouve celui d' « **Accueillir un volume de population mesuré** dans le cadre d'une **nouvelle forme de développement** assise sur le concept de **village densifié** »

Extrait du PADD du SCOT de 2011 sur l'axe - Accueillir un volume de population mesuré

La mise en œuvre du concept de village densifié permet de définir une organisation territoriale plus économe de l'espace, soucieuse de la protection des ressources naturelles, évitant le mitage urbain et privilégiant la restructuration des espaces déjà urbanisés tout en favorisant la mise en place de coupures d'urbanisation inconstructibles.

Tout ceci doit permettre l'accueil optimisé, dans un souci de diversification de l'habitat, de recherche de formes urbaines plus économes (habitat intermédiaire, qualité environnementale, énergies renouvelables...), de mixité sociale (le tout autorisant le parcours résidentiel le plus complet) d'une population de 129 000 habitants au maximum en 2020 (soit + 15.000 hbts par rapport à 2006 : 114.000 habitants)... Cette option aboutira, à cette date, à un taux moyen de variation annuelle d'environ 0,9 % sur une période de 14 ans.

Au regard du projet du nouveau SCOT, l'objectif de taux de croissance démographique serait assez proche, en quelque sorte dans la continuité du précédent, et cible une progression de +1 % par an par commune (soit un gain d'environ + 29.000 habitants entre 2021 et 2041, pour atteindre près de 162.000 habitants à horizon 2041).

Le concept de village densifié, que l'on retrouve dans le PADD du PLU de CHAUSSAN, consiste en résumé à urbaniser de manière plus dense les centres bourgs ou les zones situées en proximité déjà construites.

Extrait de la définition du SCOT de l'Ouest Lyonnais de 2011 :

Le concept se veut à la fois urbanistique et avant tout social, le premier découlant tout naturellement du second. (...). Le village densifié se définit comme village des courtes distances favorisant l'accessibilité (...), la marche à pied et les déplacements doux dans la vie au quotidien (écomobilité). Il conjugue à la fois économie foncière et économie d'infrastructures. Il se caractérise également par la mixité fonctionnelle, sociale et générationnelle de son occupation des sols (...) synonymes d'attractivité et de "mode de vie".

Il offre une diversité de types d'habitat (...) ainsi qu'une variété de fonctions garantissant le lien social et une forte interaction de vie entre les habitants, quelque soit leur âge, au quotidien.

De plus, dans le cadre du « village densifié » et avant de prévoir toute extension de l'urbanisation, le SCOT privilégie les politiques de renouvellement urbain : dents creuses, recensement des bâtiments agricoles pour changer de destination, espaces mutables, divisions foncières ...

Le concept de village densifié a été réaffirmé dans l'approche du nouveau Scot et ce en lien avec l'objectif de croissance tout en limitant les consommations foncières, en cohérence avec la mise en application de la Loi Plan Climat et Résilience et la perspective d'application du ZAN à partir de 2031

Les polarisations ont été maintenues et devraient intégrer des évolutions afin de répartir les objectifs en tenant compte du poids de la population, le nombre d'emplois, la desserte en transports, le nombre de services et d'équipements...

Le nouveau SCOT viendra également compléter les prescriptions en matière de taux minimum de logements au sein de site de projet « dit d'optimisation », c'est-à-dire sans consommation d'espace naturel agricole et forestier, et d'objectifs de densité minimale brute à atteindre en fonction du niveau de polarité ... en cohérence avec les prescription du SRADDET.

Les orientations du SCOT 2011 seront ainsi renforcées et confortées par de nouvelles, s'inscrivant dans la tendance de densification progressive qui se pratique déjà largement sur le territoire. Ainsi la commune de CHAUSSAN resterait inscrite au sein du nouveau SCOT en polarité de niveau 4 selon la dénomination de « Village à niveau de service à conforter ».

Pour rappel dans le SCOT de 2011, les prescriptions pour la commune de CHAUSSAN étaient de :

- polarité 4, soit les objectifs suivant :

A. La répartition des formes d'habitat

Selon les polarités, des densités en lien avec la typologie des logements sont fixées.

Niveau de polarité	% individuel (1) 10 à 20 lgts/ha	% groupé (2) 20 à 50 lgts/ha	% collectif (2) 50 lgts/ha et au-delà
1	20	40	40
2	25	45	30
3	25	45	30
4	40	35	25

(1) Le taux mentionné pour le logement individuel constitue un taux maximum. Si le choix communal conduit à privilégier un taux inférieur, le différentiel doit être transféré sur le groupé et/ou le collectif.

(2) Le taux mentionné pour le logement groupé et le logement collectif constitue un taux minimum.

○ Entre 40 et 50 logements à l'ha en polarité 1	○ Entre 25 à 30 logements à l'ha en polarité 3
○ Entre 30 à 40 logements à l'ha en polarité 2	○ Entre 20 à 25 logements à l'ha en polarité 4

Ainsi, le nouveau SCOT devrait conforter les efforts et objectifs d'optimisation foncière pour le territoire du Pays Mornantais, et de la commune de CHAUSSAN, en réponse aux nouvelles exigences de sobriété foncière et de limitation de l'étalement urbain.



➔ avec le PLH du Pays Mornantais

Principal objet de la modification, il s'agit de mettre en compatibilité le PLU de CHAUSSAN avec les nouveaux objectifs et d'orientations du PLH approuvé le 24 Janvier 2023.

En lien avec le développement d'un scénario, le PLH a fixé des orientations et objectifs en matière de production de logement visant un développement de l'offre équilibrée sur l'ensemble du Pays Mornantais tenant compte des obligations et enjeux identifiés et déclinés par commune.

Le PLH a posé ainsi 4 orientations à poursuivre :

1. Renforcer l'identité du Pays Mornantais et son esprit village grâce à une stratégie commune
2. Maitriser la croissance du territoire pour un développement équitable, raisonné et régulier
3. Améliorer les parcours résidentiels grâce au logement abordable
4. Favoriser la qualité de vie et d'habiter

A l'échelle du territoire, et par commune, les objectifs de production de logement neufs inscrit au sein du PLH sont (cf. tableau ci-contre) :

Pour répondre à la volonté de mieux accueillir les habitants à ressources moyennes et faibles, c'est-à-dire les décohabitants, les jeunes couples, les familles et les familles monoparentales, les actifs à bas

salaires, les ménages en situation de précarité... le PLH s'est donné pour objectif de développer une offre de logement qui soit en correspondance avec le niveau de ressources de ces ménages.

COPAMO SCENARIO PLH <small>Source : Insee, Sítadel, traitement et hypothèses GTC</small>	Production de logements		Estimation des capacités relevées dans le potentiel foncier destiné à l'habitat En nb de logements pour les 6 du PLH*
	2012-2020	Scénario d'équilibre 2022-2028 Production totale pour les 6 ans du PLH	
COPAMO	176	220	1 320
Polarités 2	77	88	525
Mornant	48	51	305
Soucieu-en-Jarrest	30	37	220
Polarités 3	58	80	477
Chabanière	20	25	149
Taluyers	15	24	143
Orlienas	12	16	95
Saint-Laurent-d'Agnay	11	15	90
Polarités 4	42	53	318
Beauvallon	26	33	198
Chaussan	12	8	47
Riverie	0	1	7
Rontalon	3	9	54
Saint-André-la-Côte	1	2	12

* minimum : projets encadrés, programmés selon la commune pour le PLH
maximum : capacités potentielles estimées pour le PLH (y compris diffus)

Source : 3ème PLH du Pays Mornantais - Orientations / Programme d'actions – Décembre 2022

Aussi, l'objectif fixé par le territoire est de favoriser le développement de logements dits abordables.

Il a été inscrit dans le PLH « Un objectif de 50% de logements abordables à atteindre progressivement ». Aussi, 30% de la production pourrait être dédiée au locatif social et environ 20% à l'accession abordable sur l'ensemble du territoire. La mise en œuvre de ces orientations et objectifs suppose selon le PLH « une montée en charge progressive »

Objectif de production de logements 2022-2027 inclus - Pour les 6 ans du PLH	Logements locatifs aidés sociaux	Logements en accession abordable	Logements "libres"	Total production
COPAMO	399	251	670	1320
	30%	19%	51%	100%
Polarité 2	151	111	263	525
	29%	21%	50%	100,0%
Polarité 3	134	98	245	477
	28%	21%	51%	100,0%
Polarité 4	114	42	162	318
	36%	13%	51%	100,0%

Le PLH relève que « L'objectif de production de logements locatifs sociaux correspond peu ou prou au rythme de production de ces dernières années. Les élus au travers notamment de leurs documents d'urbanisme portent depuis plusieurs années cet objectif de diversification de l'offre.

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

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

La priorité de ce PLH est de mettre en place rapidement les outils nécessaires au développement de l'offre abordable... ».

Rappel des produits logements inscrits dans le PLH comme « abordables » (extrait du PLH 2022-2028)

PRODUITS ABORDABLES

Les conditions d'implantation de ces produits et leur montage :

PRODUITS EN LOCATIF SOCIAL

Montage	Opérateur / Investisseur	Conditions d'implantation	Conditions de location	Fiscalité locale
Pinel / Malraux / MH / Déficit Foncier	Promoteurs / Marchands de biens / investisseurs privés	Sans conditions	Plafonds de ressources et de loyers	Aux conditions habituelles (Pinel) Exonération de TFPB pendant 15 ans minimum (Malraux, MH, Déficit foncier)
Locatif intermédiaire	Investisseurs institutionnels	Communes en zone A et B1 Adossé à un programme mixte (25% de LLS) hors QPV ou commune ayant plus de 35% de LLS / Loyer < 20% prix marché libre	Plafond de ressources Loyers développés entre les plafonds PLUS et les plafonds Pinel	Exonération de TFPB pendant 15 ans minimum
Locatif social PLS - PLI	Bailleurs / Investisseurs privés (PLS)	Communes où plafonds loyers PLS / LLI au moins < 20% prix du marché libre	Plafonds de ressources	Exonération de TFPB pendant 15 ans minimum
Locatif social (PLAI, PLUS, PLS, PLI)	Bailleurs / MOI	Hors QPV (sauf dérogation)	Plafonds de ressources	Exonération de TFPB pendant 15 ans minimum

PRODUITS EN ACCESSION A LA PROPRIÉTÉ ABORDABLE

Montage	Opérateur	Conditions d'acquisition	Fiscalité locale
Accession sociale TVA 20%	Bailleurs ou coopératives HLM bénéficiant du FGAS	Plafonds de ressources (PLS accession) et PLI, et prix de sortie sécurisé	Exonération de TFPB pendant 15 ans minimum
PSLA TVA 5,5%	Bailleurs ou coopératives HLM bénéficiant du FGAS	Plafonds de ressources (entre le PLUS et le PLS) et prix de sortie sécurisé	Exonération de TFPB pendant 15 ans minimum
Bail Réel Solidaire TVA 5,5%	Office Foncier Solidaire	Plafonds de ressources (=PSLA) et prix de sortie sécurisé	Exonération de TFPB pendant 15 ans minimum
SCIAPP (Accession Progressive à la Propriété) TVA à 5,5%	Bailleurs	Plafonds de ressources (=PLUS ou PLAI) et prix de sortie sécurisé	Exonération de TFPB pendant 15 ans minimum
Vente HLM TVA à 5,5%	Bailleurs	Revente prioritaire à l'occupant puis à des occupants du parc du bailleur concerné puis à d'autres occupants du parc social avant d'être mis en vente à tous types de ménages	Aux conditions habituelles

➔ avec la Loi montagne du 9 janvier 1985 telle que modifiée par la Loi n° 2016-1888 du 28 décembre 2016.

La commune est soumise sur certaines parties aux dispositions de la loi Montagne et en particulier l'article L122-5 du code de l'urbanisme au regard de l'objet de la modification :

Article L 122-5 : « L'urbanisation est réalisée en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants, sous réserve de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension limitée des constructions existantes, ainsi que de la construction d'annexes, de taille limitée, à ces constructions, et de la réalisation d'installations ou d'équipements publics incompatibles avec le voisinage des zones habitées. »

➔ La Directive Territoriale d'Aménagement de l'Aire Métropolitaine Lyonnaise

La DTA de l'Aire Métropolitaine Lyonnaise a été approuvée par décret du 9 Janvier 2007.

Le SCOT de l'Ouest Lyonnais de 2011 a intégré les principes de la DTA dans son projet de territoire.

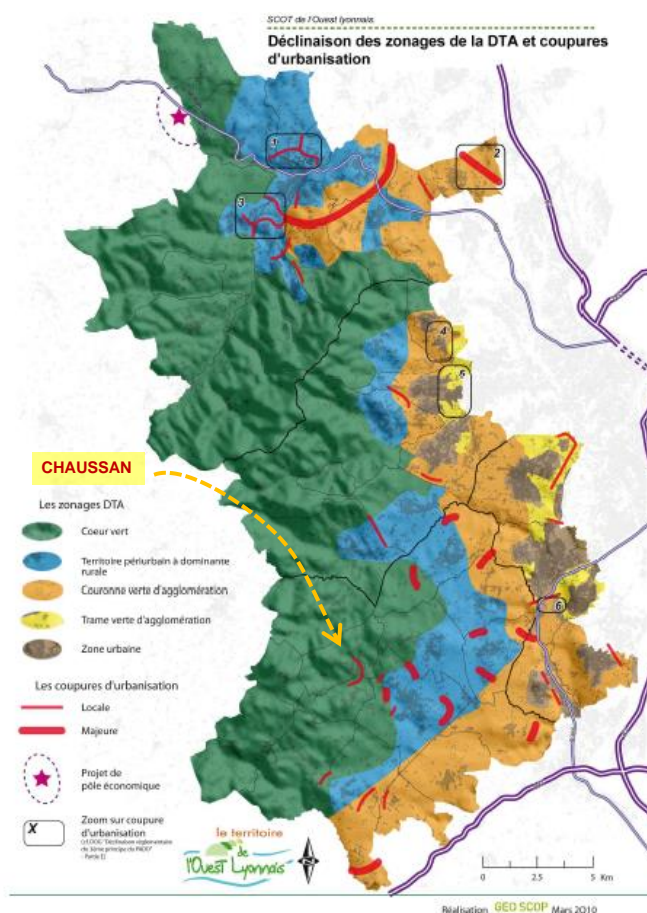
CHAUSSAN fait partie du territoire identifié autour de Mornant. La commune fait donc l'objet de prescriptions particulières

En effet, la commune de CHAUSSAN s'inscrit dans le zonage « cœur vert » de la DTA dont les dispositions soulignent :

Ils doivent avoir un développement plus qualitatif que quantitatif qui maintient la vie rurale, protège et valorise le patrimoine agricole et écologique. De façon générale, les petites villes et les bourgs seront les lieux préférentiels du développement essentiellement par greffes successives sur le noyau urbain central en prévoyant des exigences en matière de qualité architecturale et paysagère.

Le potentiel économique agricole est à conforter ; l'ouverture aux activités complémentaires d'accueil touristique est à favoriser.

Le maintien des unités paysagères et celui des continuités biologiques sont fondamentaux



Source : Extrait du SCOT de l'Ouest Lyonnais – DOG - 2011

Des dispositions propres aux territoires spécifiques de la DTA ont été également inscrites au sein du SCOT et tout particulièrement sur le « Le territoire autour de Mornant » dont fait partie CHAUSSAN

Les surfaces urbanisables inscrites au 1er janvier 2003 dans les documents d'urbanisme opposables autorisent pendant encore près d'une vingtaine d'années (horizon de la DTA) le développement à un rythme comparable à celui qui a été observé sur ce secteur et dans l'hypothèse du mode de développement actuellement mis en œuvre par les collectivités sur le concept de "village densifié", qui devra être poursuivi.

1.3. Pourquoi une modification du PLU de CHAUSSAN

La mise en œuvre du PLH du Pays Mornantais (approuvé le 24 Janvier 2023) repose dans son volet urbain sur la mise en compatibilité du PLU avec le PLH dont la présente modification constitue la première étape pour le PLU de CHAUSSAN.

Face à l'augmentation des prix du marché du logement sur tous les segments, et à l'éviction des catégories de ménages aux ressources modestes et faibles qui en découle, l'enjeu majeur du PLH est de réussir à produire des logements à coût abordable en locatif comme en accession, compte tenu de la faiblesse de l'offre actuelle.

Le PLH du Pays Mornantais a fait le choix d'un scénario et de l'atteinte progressive d'un objectif de 50% de logements maîtrisés et abordables (locatif et accession).

Il se compose pour se faire de 4 orientations stratégiques traduites en 15 actions (cf – ci-jointe) :

Les modifications proposées viennent en réponse plus particulièrement à certaines d'entre elles (cf. en rouge ci-contre)

TRAJECTOIRES DU TERRITOIRE	3
UNE TENDANCE NATURELLE A LA SELECTIVITE DES MARCHES	3
UN TERRITOIRE QUI DEMEURE ACCESSIBLE A TOUS	4
UN OBJECTIF DE 50% DE LOGEMENTS ABORDABLES A ATTEINDRE PROGRESSIVEMENT	7
UN OBJECTIF QUI NECESSITE UN ENGAGEMENT PLUS FORT DU TERRITOIRE SUR LE FONCIER, LA MISE EN PLACE D'UNE STRATEGIE FONCIERE, TRADUITE A L'ECHELLE DES COMMUNES	9
ORIENTATIONS - PROGRAMME D'ACTIONS.....	16
RENFORCER L'IDENTITE DU PAYS MORNAITAIS ET SON ESPRIT VILLAGE GRACE A UNE STRATEGIE COMMUNE.....	16
Action 1 : Porter une charte communautaire affirmant les objectifs partagés de production de logements	18
Action 2 : Animer la politique locale de l'habitat avec les élus/techniciens communautaires, communaux et les partenaires	20
Action 3 : Développer une formation permanente des élus et techniciens et communiquer auprès des habitants	23
Action 4 : Suivre et ajuster collectivement les objectifs de la politique locale de l'habitat	25
MAITRISE LA CROISSANCE DU TERRITOIRE POUR UN DEVELOPPEMENT EQUITABLE, RAISONNE ET REGULIER	27
Action 5 : Intégrer les objectifs de logements abordables dans les documents d'urbanisme	28
Action 6 : Définir un socle commun de travail avec les opérateurs du territoire pour orienter la production	30
Action 7 : Renforcer les stratégies foncières.....	32
AMELIORER LES PARCOURS RESIDENTIELS GRACE AU LOGEMENT ABORDABLE.....	35
Action 8 : Mettre en place un fond d'aide au logement abordable.....	37
Action 9 : Faire évoluer la politique d'attribution des logements locatifs sociaux	40
Action 10 : Développer une offre de logements adaptés et adaptables au vieillissement et au handicap ..	42
Action 11 : Offrir une alternative de logement et d'hébergement pour les ménages ayant des besoins spécifiques	45
FAVORISER LA QUALITE DE VIE ET D'HABITER.....	48
Action 12 : Travailler sur des formes d'habiter de qualité et adaptées aux villages	49
Action 13 : Accélérer l'amélioration de l'habitat privé notamment sur le plan énergétique	52
Action 14 : Résorber l'habitat indécemment dans le diffus	54
Action 15 : Agir sur les îlots dégradés des centres-bourgs	57

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

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

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

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

L'évolution du PLU par modification doit permettre, contribuer à :

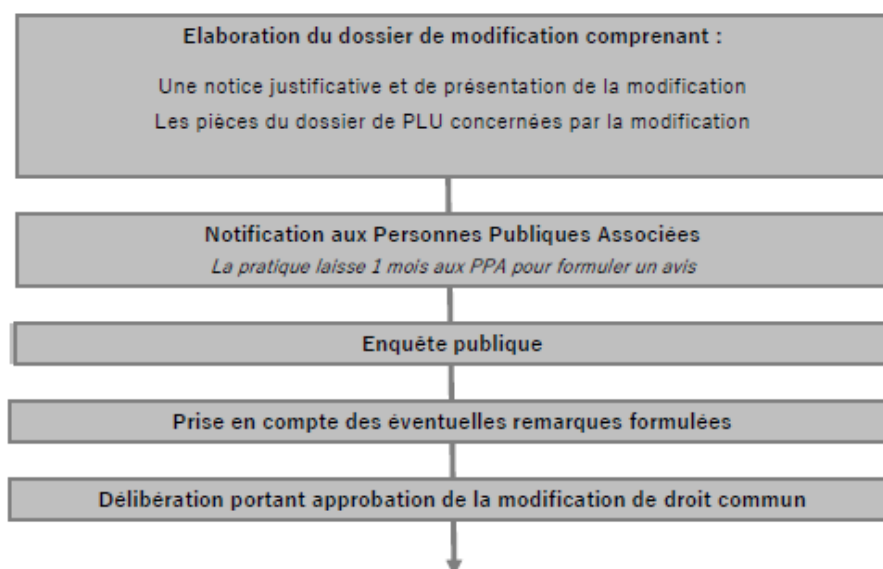
- Mieux encadrer et maîtriser la production de logements neufs à venir dans le PLU,
- Développer l'offre abordable, régulée selon les objectifs du PLH.

1.4. La procédure de modification du PLU de CHAUSSAN

La procédure de modification « de droit commun », telle que prévue aux articles L.153-41 à L.153-44 du Code de l'Urbanisme, est la procédure à mettre en oeuvre pour les ajustements souhaités par la Commune :

- ces ajustements visent uniquement à modifier les dispositions réglementaires du PLU, sans porter atteinte aux éléments visés à l'article L.153-31 du Code de l'Urbanisme :
 - les orientations du PADD,
 - un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
 - une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.
- ces ajustements ne visent pas à ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser, et de ce fait, n'impliquent pas une obligation de délibération motivée prévue à l'article L.153-38 du Code de l'Urbanisme.
- ces ajustements génèrent une évolution des possibilités de construire.
- ces ajustements (adaptation mineurs du règlement) visent à rectifier, corriger ou préciser des règles posant problèmes.

La collectivité engage ainsi la présente procédure selon la démarche suivante :



Le dossier de modification fait l'objet, préalablement à son approbation en Conseil Municipal :

- d'une notification aux Personnes Publiques Associées (PPA),
- d'une enquête publique,
- d'éventuels ajustements pour prise en compte des avis des PPA et des observations issues de l'enquête publique.

2. Synthèse des modifications proposées

➔ *Modification liée à la mise en compatibilité du PLU au PLH*

- Modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) secteur Pré-Maillard, passage d'une obligation de 20% de logement sociaux à 40% de logements abordables à minima et identification de 2 secteurs de morphologie différente ;
- Création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du « Clos des Générations » pour encadrer la réalisation d'un programme de logements neufs intergénérationnels porté par la commune, en lien avec l'EPORA (Etablissement Public de l'Ouest Rhône Alpes) et permettre à terme la desserte de la zone AU2 ;
- Modification des Articles 2 des zones UA et UB et de la zone AU1 : Occupation et utilisation du sol admises sous conditions du règlement des zones UA et UB pour conditionner les opérations de 4 logements et + à la réalisation d'un minimum de 40% de logement abordables. Le nombre de logements abordables à réaliser sera arrondi à l'entier supérieur ;
- Extension de la zone UA jusqu'au projet « Clos des Générations » afin d'intégrer les projets structurants récents et à venir au sein de la zone centrale de la commune, qui vient conforter l'offre nouvelle en logement, en équipement et en service du cœur de bourg.

➔ *Adaptation du règlement pour corriger ou préciser des règles posant problèmes*

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

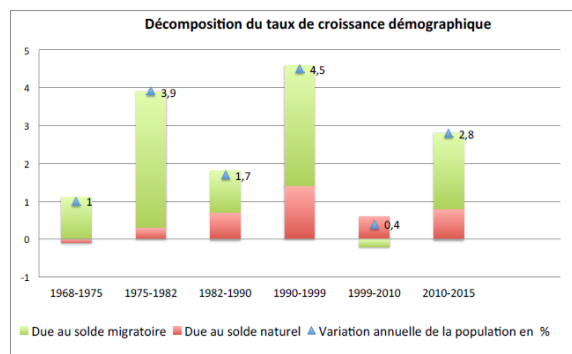
3. Mise à jour du contexte

3.1. Contexte démographique

Selon les dernières données de l'INSEE, La population de la commune de CHAUSSAN a encore progressé entre 2015 et 2021, passant de 1.115 habitants à 1.208 habitants, soit un gain de + 93 habitants (soit 15,5 hab/an sur 6 ans).

Cela se traduit par un taux de variation annuelle moyenne de la population de + 1,3%/an sur la dernière période 2015-2021, qui vient dans la continuité de celui observé sur la période 1999-2015 et confirme la dynamique de croissance de la population de CHAUSSAN.

D'autant que cette dynamique est portée principalement par un solde naturel à +1%/an entre 2015-2021, et un solde migratoire nettement moindre (+0,4%), contrairement à ce qui avait été observé sur les périodes précédentes



Source : extrait du Rapport de présentation du PLU de CHAUSSAN

Une attractivité portée désormais plus particulièrement par un solde naturel qui démontre de la composition familiale de la commune, et de la dynamique de natalité qui en découle.

Le constat établit lors de l'élaboration du PLU en 2020

CHAUSSAN enregistrait un rythme de croissance inférieur à celui de la COPAMO mais supérieur à la moyenne de celle du département (+ 1,12 %/an contre + 1,26%/an pour la COPAMO et + 0,83% pour le Département du Rhône) - La moyenne nationale étant de + 0,4% par an sur la même période (1999-2015). Ainsi, la commune de CHAUSSAN a gagné 182 habitants en 16 ans, soit une moyenne de + 11 hab/an environ.

Pour rappel : le SCOT de l'Ouest Lyonnais de 2011 préconisait une croissance démographique de + 0,89% par an pour la période 2006-2020.

Si la commune de CHAUSSAN continue à gagner de la population sur la tranche des plus jeunes de moins de 14 ans, elle présente sur la dernière période une perte qui se poursuit sur les 15-29 ans et nouvelle sur les 45-59 ans.

Elle continue à gagner de la population également sur les 60 ans et +

En effet, si les 60 ans et + représentaient 13,9% de la population en 2010 (et 15,4% en 2015), ils représentent désormais 19% en 2021 de la population.

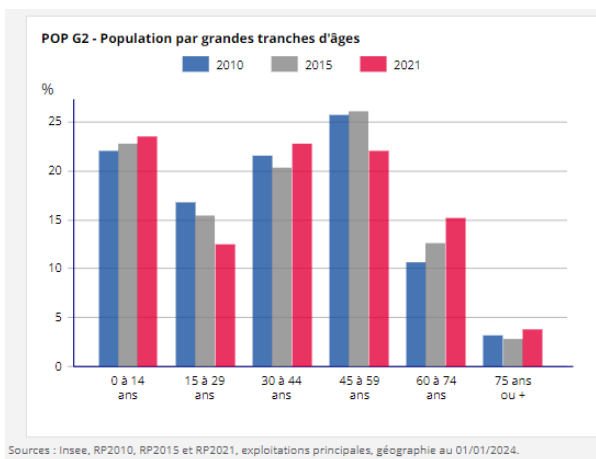
Si lors de l'élaboration du PLU, l'observation était plutôt de décrire la population de CHAUSSAN

« de jeune » et « de plus jeune sur le territoire de la COPAMO », la tendance récente souligne un processus amorcé, équivalent à celui national, de « vieillissement de la population ».

Pour autant, même si la tendance est à la baisse des moins de 29 ans, la proportion de cette tranche d'âge représente encore 36 % de la population en 2021 (contre 38,8% en 2010).

Ainsi, la commune de CHAUSSAN va devoir faire face à une diversité de besoins :

- Besoins des jeunes décohabitants, jeunes couples entrant dans la vie active ;
- Besoins de familles déjà composées, recherchant une offre résidentielle qualitative ;
- Besoins de personnes plus âgées, souhaitant quitter leur maison pour une localisation plus centrale, au sein de bien sécurisé et bénéficiant de toutes les commodités modernes.



Sources : Insee, RP2010, RP2015 et RP2021, exploitations principales, géographie au 01/01/2024.

3.2. Habitat et logements

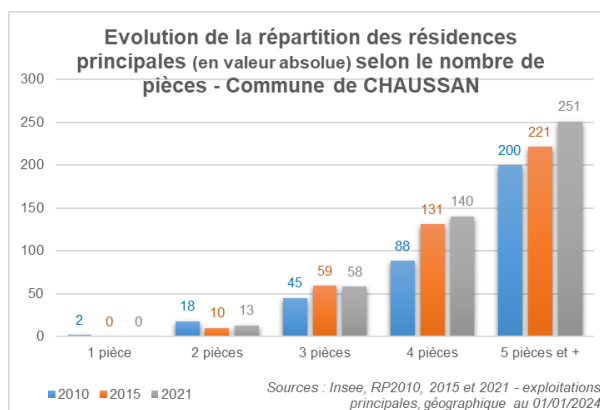
Le parc de logements de la commune de CHAUSSAN compte 503 logements en 2021 (soit 35 de + qu'en 2015 et 117 logements de + qu'en 2010), dont :

- 462 en résidence principale (soit 91,8% contre 90% en 2015) ;
- 18 en résidence secondaire ou occasionnel (soit 3,6% contre 3,2% en 2015) ;
- 23 en logements vacants (soit 4,6% contre 6,8% en 2015)

Historiquement, la commune de CHAUSSAN n'a jamais présenté de niveau de vacance importante (au plus élevé 9% en 1982). Par contre, elle se composait d'un niveau de résidence secondaire important dans les années 70 (plus de 20% des logements de l'époque).

Au sein du parc de résidence principale :

- On relève une prépondérance des grands logements de 4 pièces et + (84,6% en 2021) qui ont progressé depuis 2010 (cf. graphique ci-contre) en cohérence avec la prédominance de la maison individuelle (92,6% en 2021) ;
- On observe une part plus confidentielle des logements de taille intermédiaire de 2 et 3 pièces (15,4% en 2021) qui s'inscrivent dans une tendance plutôt à la baisse (cf. graphique ci-contre)



On notera l'absence de petit logement d'1 pièce sur le parc de résidence principal à CHAUSSAN

Selon les données de l'INSEE, CHAUSSAN compte 19 logements en locatif social en 2021, soit une part de 4,1% sur les résidences principales.

Par sa composition à majorité maison individuelle et grands logements, le parc de résidence principale à CHAUSSAN présente également la particularité d'une proportion de plus de 49% (en 2021) de construction datant d'après 1991, et donc plutôt récent. Le parc d'avant 1919 ne représente que 18,5% (en 2021).

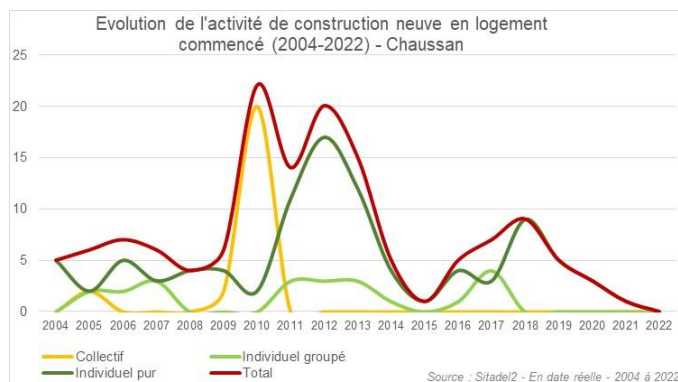
Une diversité de logement qui ne se fait pas naturellement et que la commune va devoir initier soit à travers des projets qu'elle porte (exemple, le clos intergénérationnel) soit en apportant des évolutions à son document d'urbanisme (d'où la modification proposée).

Selon les données de la construction Sitadel2 (en date réelle), la commune de CHAUSSAN a accueilli :

- 107 logements neufs entre 2010 et 2021, dont 70% en individuel pur ;
- 4 logements depuis l'adoption du PLU en 2020 (cf. graphique ci-contre) en individuel pur.

On notera la construction en 2010 d'une opération de 20 logements neufs en collectif, correspondant certainement au programme le « Pré Meunier ».

En dehors de cette opération, la construction de logement neuf à CHAUSSAN est essentiellement animée par la réalisation de maison en individuel pur.



Ainsi, l'observation de la construction de logements neufs vient conforter les constats et enjeux précédents. Depuis 2020 (adoption du PLU), les constructions se sont réalisées uniquement à partir de maisons individuelles en diffus et ne portent pas sur les OAP et projets ciblés par la commune en priorité.

De ce fait en dehors de l'opération plus importante de 2010, la commune ne compte pas d'autres opérations ayant permis une mixité et une diversité plus grande de son parc de logement (seul 4,1% de son parc de résidence principale est en locatif social et 6,6% en collectif).

Cela vient conforter l'intérêt de la modification proposée au regard des besoins nouveaux qui s'exprime sur la commune.

3.3. Développement et consommation d'espaces

Ainsi, la modification s'inscrit dans le cadre des objectifs portés par le scénario retenu au sein du PADD à savoir :

Le nombre de logements à réaliser à l'horizon 2030 serait de 104 (104/12), soit 8,6 logt/an (soit selon un rythme moindre de celui observé entre 2010 et 2015, qui était de 13,6 logement/an),

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

C1 - UNE CROISSANCE STABILISEE ET MAITRISEE

La procédure de PLU a commencé en 2017, le document ne sera donc opposable qu'en 2019. L'horizon de travail du PLU peut être envisagé à 2030, pour une application théorique du document d'une dizaine d'années.

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

RAPPEL STATISTIQUE :

Population :

- 1999 = 933 habitants
- 2015 = 1115 habitants

Une croissance annuelle de la population entre 1999 et 2015 d'environ 1,12%.

Résidences principales :

- 1999 = 297 résidences principales
- 2015 = 421 résidences principales

Une augmentation d'environ 8 résidences principales par an entre 1999 et 2015.

Logements vacants :

- 2014 = 32 soit 1% du parc de logements

Taille des ménages :

- 1999 = 3,1 occupants/résidence principale
- 2015 = 2,6 occupants/résidence principale (moyenne nationale : 2,24)
- > 2030 = 2,3 occupants/résidence principale

ESTIMATION DU BESOIN EN LOGEMENT

A partir de ces constats, sur la base d'une croissance démographique à 1% par an (à partir de 2015), la commune compterait environ **1294 habitants en 2030**.

Avec une taille des ménages à 2,3 pers/ ménage, la commune compterait 562 résidences principales soit **141 logements supplémentaires (à partir de 2015)**, dont une partie correspond au phénomène de desserrement des ménages.

En tenant compte :

- Des 26 logements autorisés (y compris les changements de destination et les réhabilitations ayant créées un logement) sur les années 2016, 2017 et 2018
- Des 11 changements destination projetés (soit une moyenne de 1 par an)

=> **Le nombre de logements à réaliser à l'horizon 2030 serait de 104 (104/12), soit 8,6 logt/an (moins que ce qui s'est passé entre 2010 et 2015, 13,6 logement/an).**

ESTIMATION DU BESOIN FONCIER

Rappel des préconisations du SCOT :

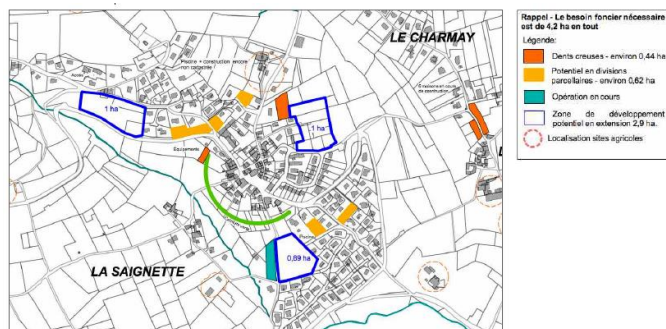
- ✓ Une densité minimale sur les secteurs de développement de 20 à 25 logements/hectare à respecter (SCOT). (La densité brute observée sur le lotissement rue des Censiers est de 53 logements/ha, en comparaison, le lotissement chemin du Pré Maillard composé de 6 maisons individuelles dispose d'une densité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

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

Source : extrait du rapport de présentation – Chapitre IV – Traduction règlementaire du PADD

Selon l'étude de densité foncière réalisée lors de l'élaboration du PLU, il avait été estimé un potentiel d'environ 1,06 ha en division parcellaire et dents creuses au sein du Bourg. Il est à noter que le projet du « Clos intergénérationnel » intègre l'un des fonciers qui avait été identifié parmi ce potentiel.

En cohérence avec la volonté de la commune de privilégier des possibilités de projet exclusivement en greffe du centre bourg (dans un rayon de 350 mètres autour de celui-ci) afin de rapprocher au maximum les habitants des équipements, le PLU a retenu trois zones de développement en extension nouvelle (urbanisation) représentant un total de 2,9 ha, soit :



- Une zone AU1, qui fait l'objet de l'OAP « Pré Maillard » représentant un potentiel foncier de nouvelle urbanisation de 0,89 ha, et qui se localise au Sud de la commune (cf. carte ci-contre). Cette zone en priorité pour la commune a été retenue dans l'objectif de développer une offre nouvelle de logement à court terme et en raison de sa position à l'intérieur du tissu urbain mais également des réseaux existants à proximité.

- Une zone AU2, qui se localise à l'Ouest, qui représente également un potentiel de 1 ha et qui ne fait pas l'objet d'une OAP ;
- Une zone AU2, plutôt dans une perspective d'ouverture à terme, qui représente également 1 ha, et qui se situe à proximité immédiate du projet du « Clos Intergénérationnel ».

Le projet de modification du PLU proposé, intégrant le projet du « Clos intergénérationnel » et les nouveaux objectifs du PLH en matière de diversité et de mixité en logement, reste dans le cadre des objectifs du PADD et de confortement du centre-bourg.

Point sur la consommation d'espace au regard de la modification proposée

Le projet du « Clos Intergénérationnel » s'inscrit dans un principe de « renouvellement urbain » en mobilisant des fonciers déjà urbanisés. Ce projet ne vient pas ainsi consommer de fonciers en nouvelle urbanisation, au détriment des espaces naturels et agricoles.

La zone AU2, qui est dans le prolongement du « Clos Intergénérationnel » est confortée dans sa temporalité plutôt à terme, et la modification proposée ne porte pas sur son ouverture.

La zone AU1 qui fait l'objet d'une OAP « Pré Maillard » est confortée dans son objectif de réalisation en priorité, à court terme. Elle représente une consommation à venir de 0,9 ha et est déjà inscrite dans les objectifs du PADD

La zone AU2 qui se localise à l'Ouest de la commune, ne fait pas l'objet d'une OAP et s'inscrira dans le cadre du règlement de cette zone, en intégrant les nouveaux objectifs de mixité et de diversité de logements (en lien avec le PLH).

Ainsi, la modification n°1 proposée du PLU ne vient pas modifier la consommation d'espaces naturels et agricoles telle qu'elle a été approuvée dans le PLU de 2020.

Par la mise en œuvre à venir du projet du « Clos Intergénérationnel » elle vient renforcer l'objectif de privilégier les projets en renouvellement des espaces en cœur de bourg. En limitant, les urbanisations nouvelles à la seule zone AU1, elle s'inscrit bien dans l'objectif de sobriété et de consommation moindre de foncier au détriment des espaces naturels et agricoles. En effet, sur le potentiel de 4,2 ha au total, ces 2 zones d'urbanisation nouvelles ne représentent que 1,9 ha.

Les zones AU2 n'étant pas envisagées en ouverture, la consommation foncière à venir en lien avec la proposition de modification s'inscrira bien dans un objectif moindre de -50% de consommation foncière.

3.4. Point au regard des objectifs du PLU en vigueur (PADD)

Cette modification de droit commun s'inscrit pleinement dans la Prescription Générale (PG) du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU de CHAUSSAN, et les modifications proposées répondent tout particulièrement aux points (encadré en rouge) ci-après :

PG A - PRESERVER LES ESPACES NATURELS ET LA BIODIVERSITE :

et plus particulièrement

A.1 – MAINTENIR UNE ACTIVITE AGRICOLE DYNAMIQUE		A.2 – PRESERVER LES ESPACES NATURELS ET LA BIODIVERSITE	
L'activité agricole est très présente à CHAUSSAN, diversifiée et pourvoyeuse d'emploi. Elle marque donc à la fois les paysages mais aussi la dynamique économique du territoire. Dans ce cadre, le projet propose de :		Le territoire concentre un certain nombre de réservoirs de biodiversité et de corridors écologiques qui forment la trame verte et bleue du territoire. Dans ce cadre, le projet propose de :	
Orientations	Moyens	Orientations	Moyens
<ul style="list-style-type: none"> ➤ Veiller à limiter au maximum la consommation des espaces dédiés à l'agriculture et éviter le « mitage » de ces espaces. ➤ Préserver les perspectives de développement des sites agricoles. 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Urbaniser en priorité les dents creuses, c'est à dire les espaces libres de l'intérieur du tissu déjà urbanisé. ➤ Contenir le développement urbain au plus près du centre bourg. ➤ Maintenir les périmètres de réciprocité autour des bâtiments d'élevage. ➤ Offrir les conditions réglementaires permettant la création de nouveaux sites agricoles et l'évolution des sites existants notamment vers des activités complémentaires à l'activité agricole (unités de méthanisation...). 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Préserver le socle agricole diversifié qui participe à la fonctionnalité écologique du territoire. ➤ Préserver les réservoirs de biodiversité et les grands espaces naturels tels que les boisements, zones humides et fonds de vallon. 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Cf – Orientation A1 – Maintenir une activité agricole dynamique. ➤ Maintenir l'urbanisation à l'intérieur de la tache urbaine en priorité et en centre bourg afin d'éviter le mitage urbain. ➤ Inscrire les espaces de développement de l'urbanisation en continuité du centre bourg. ➤ Offrir les conditions réglementaires permettant la préservation des espaces sensibles (zones humides, ZNIEFF « Landes de la Bruyère », abords des cours d'eau Ripleyrès, à savoir, ne permettre que la gestion du bâti existant dans les secteurs identifiés.

Source : extrait du PADD du PLU approuvé le 10/02/2020

PG C - FORGER LES CONDITIONS D'ACCUEIL DIVERSIFIÉES POUR TOUS LES HABITANTS ACTUELS OU FUTURS EN PRÉSERVANT « L'ESPRIT VILLAGE » DE CHAUSSAN

et plus particulièrement

C2 – UN PROJET DE DEVELOPPEMENT FONDE SUR LE PRINCIPE DE « VILLAGE DENSIFIE »	
<p>Extrait de la définition du SCOT de l'Ouest Lyonnais :</p> <p>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).</p> <p>Il conjugue à la fois économie foncière et économie d'infrastructures.</p> <p>Le village densifié se caractérise également par la mixité fonctionnelle, sociale et générationnelle de son occupation des sols (logements, commerces, artisanat, services, espaces publics, espaces verts de respiration et d'intimité : la nature dans la ville ou le village, zones "calmes"...) synonymes d'attractivité et de "mode de vie".</p> <p>Il offre une diversité de types d'habitat (...) ainsi qu'une variété de fonctions garantissant le lien social et une forte interaction de vie entre les habitants, quelque soit leur âge, au quotidien. Ces derniers peuvent ainsi bénéficier de la proximité de leur lieu de travail et d'étude, de consommation, de loisirs ainsi que de celle des lieux institutionnels.</p>	
Orientations	Moyens
<ul style="list-style-type: none"> ➤ Veiller à maintenir un développement urbain peu consommateur d'espaces agricoles et naturels. ➤ Préserver l'esprit village dans les formes urbaines. ➤ Diversifier les formes urbaines et ainsi les parcours résidentiels. 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Localiser le développement au plus proche du centre bourg, à l'intérieur de la tache urbaine en priorité et en extension de celui-ci. ➤ Définir des règles en matière d'architecture et de morphologie urbaine encadrantes mais suffisamment souples pour ne pas empêcher les réhabilitations d'immeubles anciens. ➤ Proposer des densités plutôt élevées sur le centre bourg afin de rapprocher les habitants des commerces, équipements et services de la commune. ➤ Trouver un équilibre entre densification et qualité de vie dans les quartiers nouveaux à travers la mise en place d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) dans les secteurs à urbaniser. ➤ Permettre la diversification du parc de logements à travers la mise en place d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) dans les secteurs à urbaniser.

Source : extrait du PADD du PLU approuvé le 10/02/2020

PG D – RÉDUIRE LA DÉPENSE ÉNERGÉTIQUE DU TERRITOIRE

et plus particulièrement

D1 – TENDRE VERS LA SOBRIÉTÉ, L'EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE ET LA PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE	
<small>L'objectif poursuivi est double. Il s'agit à la fois de maîtriser l'empreinte carbone des choix opérés, mais aussi de lutter contre la précarité énergétique. Ainsi, le fait d'intégrer cette dimension « énergie » au cœur du projet de territoire permet de répondre à un enjeu environnemental et climatique (épaulement des ressources et rejet de gaz à effet de serre), mais aussi à une préoccupation sociale (réduction de la facture énergétique et des inégalités face à celle-ci).</small>	
<small>Dans ce cadre, le projet propose de veiller:</small>	
Orientations	Moyens
<ul style="list-style-type: none">➤ Penser la localisation des fonctions urbaines.➤ Assurer la qualité des bâtiments et des aménagements nouveaux.➤ Développer les modes actifs.	<ul style="list-style-type: none">➤ Promouvoir la mixité fonctionnelle (habitat, activités, services...) et un choix pertinent des sites constructibles au regard des contraintes climatiques locales, des réseaux techniques publics (voirie, assainissement...).➤ Encourager la proximité entre habitat, services, commerces et équipements (développement de l'habitat en centre bourg).➤ Penser le projet dans son environnement, renforcer les performances énergétiques des bâtiments et notamment du parc résidentiel, en encourageant des approches bioclimatiques (orientation et implantation, compacité, matériaux...).➤ Faciliter le recours aux modes alternatifs à la voiture, en particulier les modes doux (voir chapitre « Orientation générale pour les équipements »).

Source : extrait du PADD du PLU approuvé
le 10/02/2020

Les modifications proposées viennent en réponse, traduction de certains objectifs priorités par le PADD, à savoir :

- Contenir le développement urbain au plus près du centre bourg,
- Maintenir l'urbanisation à l'intérieur de la tache urbaine en priorité et en centre bourg afin d'éviter le mitage urbain,
- Urbaniser en priorité les dents creuses, c'est à dire les espaces libres à l'intérieur du tissu déjà urbanisé.
- Inscrire les espaces de développement de l'urbanisation en continuité du centre bourg.
- Encourager la proximité entre habitat, services, commerces et équipements (développement de l'habitat en centre bourg),
- Proposer des densités plutôt élevées sur le centre bourg afin de rapprocher les habitants des commerces, équipements et services de la commune.
- Assurer un développement urbain au plus près des réseaux existants.
- Permettre la diversification du parc de logements à travers la mise en place d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) dans les secteurs à urbaniser,
- Valoriser les surfaces non imperméabilisées dans les nouvelles zones d'urbanisation,
- Prévoir la possibilité du changement de destination de sites agricoles vers d'autres activités économiques.

4. Etat initial de l'environnement

Est reprise au sein de ce rapport les éléments de conclusion (ci-après) issus de la note de synthèse environnementale qui a été soumise aux autorités environnementales. Cette note de synthèse est mise en annexe de ce rapport.

4.1. Milieu physique

Le périmètre d'étude se situe dans un secteur où les contraintes sont principalement liées aux risques naturels (PPRI Garon).

4.2. Milieu naturel

Au regard des habitats présents, la potentialité de présence d'espèces végétales protégées est relativement réduite. L'espèce citée dans la bibliographie est une espèce des milieux ouverts mésophiles. Ces habitats ne semblent pas présents sur les zones d'OAP. Une recherche à une période optimale de développement des espèces (fin de printemps, début d'été) devra cependant être menée avant aménagement des zones d'OAP pour confirmer ou infirmer l'absence d'espèce protégée.

4.3. Milieu humain

Le PLU de CHAUSSAN classe les zones d'OAP en : AU1, AU2 et UB.

Les zones d'OAP sont notamment concernées par 3 parcelles agricoles selon le registre parcellaire graphique : Autre prairie temporaire de 5 ans ou moins, Prairie permanente – herbe prédominante et Autre légume ou fruit annuel

Trois prescriptions sont concernées par les zonages des OAP :

- Haies à préserver (L151-23 du Code de l'Urbanisme) ;
- Localisation des secteurs soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
- Eléments de petit patrimoine à préserver : 14-Croix des Menestrels.

Une servitude d'utilité publique est présente sur les zonages des OAP : PM1 : Plan de prévention des Risques Naturels Inondation.

4.4. Paysage et Patrimoine

L'aire d'étude est située dans l'entité « Plateau du sud-ouest Lyonnais » de l'atlas des paysages du Rhône.

Les zones d'OAP correspondent principalement à des parcelles agricoles.

D'après l'Atlas des patrimoines du Ministère de la Culture, un monument historique protégé et son périmètre de protection se situe dans le périmètre d'étude : Eglise/Puits de CHAUSSAN.

5. Les effets de la modification proposée du PLU sur l'environnement

L'analyse des incidences qui suit porte plutôt sur une appréciation globale des enjeux communs entraînés par la modification de droit commun du PLU de CHAUSSAN.

5.1. Milieu physique

Incidences sur la météorologie

Des arbres sont présents sur la zone d'OAP Clos des Générations à créer. Lors de la phase d'aménagement de cette OAP, une attention particulière sur ces zones de boisements sera nécessaire afin d'éviter tout impact sur ces arbres. Aucune suppression de puit de carbone n'est donc attendue.

Incidences sur la topographie

Des terrassements seront nécessaires pour la réalisation des différentes OAP. En raison de la nature relativement plane des sites et de la nature du projet, les volumes mobilisés seront globalement faibles.

L'incidence à prévoir sur la topographie est négligeable.

Incidences sur la géologie

La procédure de modification du PLU de CHAUSSAN n'est pas de nature à présenter des effets sur la géologie locale.

Aucune incidence n'est donc à prévoir sur la géologie.

Incidences sur les eaux superficielles

Aucun cours d'eau n'est présent sur les zones d'OAP.

Des cours d'eau intermittents sont cependant présents à proximité de ces dernières (env. 150m). Des mesures spécifiques seront appliquées en phase chantier afin de ne pas les impacter.

De plus, le projet de création d'OAP impactera l'écoulement des eaux superficielles. En effet, leur réalisation générera une imperméabilisation des sols et des débits ruisselés augmentés.

L'eau utilisée sur le site proviendra exclusivement du réseau communal d'alimentation en eau potable et aucun prélèvement ne sera effectué dans le milieu naturel.

Incidences sur eaux souterraines

Concernant les eaux souterraines, l'imperméabilisation des sols entraînera une diminution de l'infiltration des eaux dans les sols et la recharge des nappes sous-jacentes.

Aucun prélèvement d'eau dans le milieu naturel n'est prévu.

Incidences sur les risques naturels

La modification du PLU n'est pas de nature à aggraver les risques naturels identifiés sur le secteur.

5.2. Milieu naturel

Incidences sur les zonages réglementaires et patrimoniaux

Aucun zonage n'est situé dans l'emprise des zones d'OAP ou à proximité immédiate.

De plus, la modification du PLU n'entraîne pas d'imperméabilisation supplémentaire sur des zones naturelles, agricoles ou forestières.

Une zone humide, d'environ 380m², est cependant présente sur la zone d'OAP à créer Clos des Générations. Lors de l'aménagement de cette OAP, il faudra veiller à préserver au maximum cette zone humide.

Aucune incidence sur les zonages règlementaires et patrimoniaux n'est à prévoir.

Incidences sur les continuités écologiques

Aucun corridor écologique et réservoir de biodiversité n'est présent dans les zones d'OAP.

La zone d'OAP à créer étant située dans le centre bourg de la commune de CHAUSSAN, elle est déjà en partie urbanisée (jardins maraîchers, jardins abandonnés, prairies de fauches).

L'impact sur les continuités écologiques est donc nul.

Incidences sur la faune et la flore

La zone d'OAP à créer étant fortement anthropisée (jardins maraîchers, jardin abandonnés et prairies de fauches), peu d'espèces végétales et animales sont présentes.

L'impact sur la faune et flore est faible.

5.3. Milieu humain

Incidences sur les usages du site

Des parcelles agricoles sont recensées selon le registre parcellaire 2022 sur les zones des OAP. Elles ne seront donc plus utilisées à des fins agricoles.

En effet, ces zones d'OAP permettront de créer des logements supplémentaires dans le centre bourg de la commune de CHAUSSAN.

Les OAP ne modifient pas les voiries principales d'accès et sont connectées aux voiries structurantes de la zone déjà existante.

La modification et la création des OAP sera donc bénéfique à l'usage pour les habitants de la commune puisqu'elles apportent des améliorations en termes de biens et de personnes.

Incidences sur les risques technologiques – Activité polluante

Les OAP ne sont pas de nature à présenter un risque de pollution des sols ou technologique.

Incidences sur les nuisances et pollutions

Les sites des OAP étant situés dans le centre-bourg de CHAUSSAN, déjà urbanisé, aucune nuisance sonore supplémentaire n'est donc à prévoir. Les seuils de la réglementation en termes d'acoustique de bâtiment seront respectés.

Les émissions lumineuses générées par les OAP à créer seront les mêmes qu'actuellement puisque qu'un éclairage est déjà présent sur les bords des zones des OAP. Les contraintes environnementales devront continuer à être respectées en limitant les nuisances nocturnes sur les riverains.

Des poubelles ou points d'apport volontaires seront disponibles sur les sites afin de récupérer et gérer l'ensemble de ces déchets.

Incidences sur l'urbanisme

La modification du PLU aura pour incidences la modification du règlement graphique et écrit du PLU de CHAUSSAN.

Aucune zone naturelle, forestière ou agricole ne sera déclassée.

5.4. Paysage et patrimoine

Incidences sur le paysage

Les OAP à créer s'insèrent dans un paysage déjà urbanisé.

Les incidences de la modification du PLU sont faibles sur le paysage.

Incidences sur le patrimoine

Un périmètre de protection des abords de monument historique est présent sur les zones des OAP. Les travaux devront respecter la réglementation en vigueur de ce périmètre de protection.

6. Nature et objet des modifications

6.1. Modification concernant les orientations d'aménagement

Pour rappel, extrait du rapport de présentation du PLU approuvé le 10/02/2020.

« L'ensemble des besoins fonciers estimés pour l'habitat ne peut cependant être réalisé en totalité dans l'enveloppe urbaine. Des espaces de développement (zones AU1 et AU2) ont donc été imaginés pour accueillir l'habitat. Ces zones ont été situées au plus près des équipements du centre bourg, de sorte à limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles. »

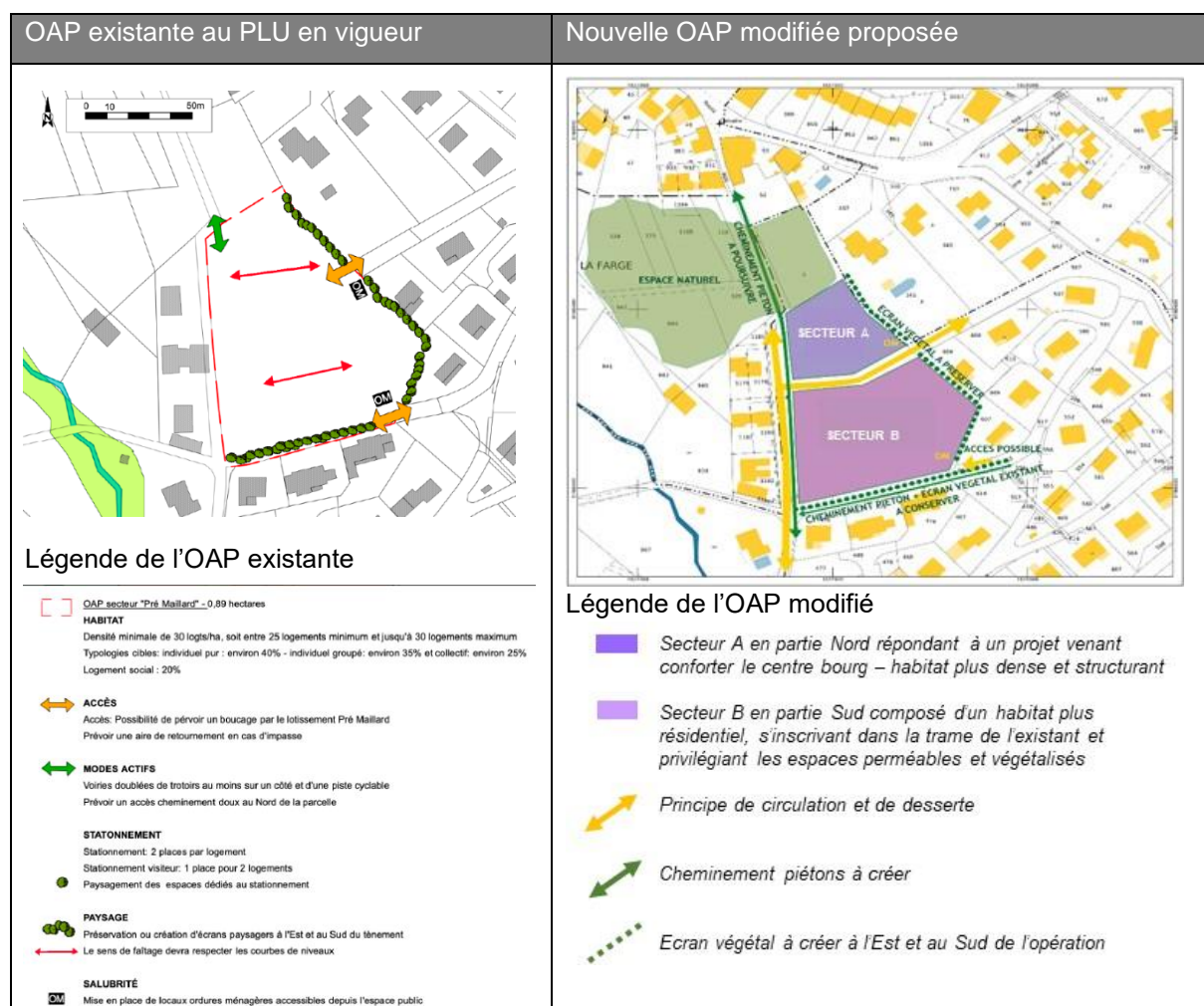
A. Modification d'une orientation d'aménagement existante

➔ Modification de l'OAP - ZONE AU1 - SECTEUR « PRÉ MAILLARD »

Le PLU en vigueur comporte peu d'objectifs de diversité de logements : seule l'OAP principale (OAP 1 – ZONE AU1 - SECTEUR « PRÉ MAILLARD ») comprenait un objectif de 20% de locatif social.

Afin d'atteindre l'objectif de logements abordables fixé dans le PLH et d'assurer une production de logements plus diversifiés en réponse aux besoins nouveaux de la population, la part des logements abordables, locatifs et accession, doit être accentuée. Pour cela, il convient de redéfinir les seuils et les taux de création de logements abordables (locatif et accession) au sein de l'OAP, tout en conservant l'esprit initial.

Cela se traduit par des compléments et des précisions au sein du règlement de l'OAP tout en conservant les principes d'un projet qui s'inscrive dans son environnement.



OAP existante au PLU en vigueur	Nouvelle OAP modifiée proposée
<p>1 - CONDITIONS D'AMENAGEMENT</p> <p><i>Afin de permettre un aménagement du quartier garantissant une organisation cohérente, les constructions ne pourront être autorisées que si elles s'inscrivent dans une opération d'aménagement d'ensemble du secteur.</i></p> <p><u>A – Mettre en valeur l'environnement, le paysage et le patrimoine</u></p> <p>Objectif 1 – Rétention ou infiltration</p> <p><i>Obligation : L'opération d'aménagement doit prévoir à son échelle des dispositifs de rétention collective ou d'infiltration pour limiter les débits de rejets.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p>Objectif 2 – Paysager le secteur</p> <p><i>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.</i></p> <p><u>B – Lutter contre l'insalubrité</u></p> <p>Objectif 1 – Organiser la collecte hors du quartier</p> <p><i>Le projet tiendra compte du fait que la collecte des ordures ménagères se fera en limite du secteur aménagé de façon à limiter l'accès des véhicules techniques à l'intérieur du quartier.</i></p> <p><i>Obligation : En conséquence l'aménagement du site devra prévoir l'aménagement d'espaces protégés pour les conteneurs situés sur la rue.</i></p> <p><i>Recommandation : Ces espaces à conteneurs devront s'intégrer au bâti voisin (couleur, taille, forme, végétation), ils seront indifféremment couverts ou non, fermés ou non selon les besoins de cette intégration.</i></p> <p>2 – HABITAT</p> <p>Objectif 1 – Intégrer les projets dans leur environnement</p> <p><i>Obligation : L'aménagement doit tenir compte des habitations existantes afin de s'insérer au mieux dans son environnement proche.</i></p> <p><i>Il respectera les principes de densité, les sens de faïtage inscrit sur le schéma de l'OAP de la page précédente.</i></p> <p>Objectif 2 – Proposer une offre de logement diversifiée</p> <p><i>Obligation : La densité minimale à respecter s'élève à 30 logements/hectares. Il pourra être autorisé entre 25 logements minimum et 30 logements maximum.</i></p>	<p>1 - CONDITIONS D'AMENAGEMENT</p> <p><i>Afin de permettre un aménagement du quartier garantissant une organisation cohérente, les constructions ne pourront être autorisées que si elles s'inscrivent dans une opération d'aménagement d'ensemble du secteur.</i></p> <p><u>A – Mettre en valeur l'environnement, le paysage et le patrimoine</u></p> <p>Objectif 1 – Rétention ou infiltration</p> <p><i>Obligation : L'opération d'aménagement doit prévoir à son échelle des dispositifs de rétention collective ou d'infiltration pour limiter les débits de rejets.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p>Objectif 2 – Paysager le secteur</p> <p><i>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.</i></p> <p><u>B – Lutter contre l'insalubrité</u></p> <p>Objectif 1 – Organiser la collecte hors du quartier</p> <p><i>Le projet tiendra compte du fait que la collecte des ordures ménagères se fera en limite du secteur aménagé de façon à limiter l'accès des véhicules techniques à l'intérieur du quartier.</i></p> <p><i>Obligation : En conséquence l'aménagement du site devra prévoir l'aménagement d'espaces protégés pour les conteneurs situés sur la rue.</i></p> <p><i>Recommandation : Ces espaces à conteneurs devront s'intégrer au bâti voisin (couleur, taille, forme, végétation), ils seront indifféremment couverts ou non, fermés ou non selon les besoins de cette intégration.</i></p> <p>2 – HABITAT</p> <p>Objectif 1 – Intégrer les projets dans leur environnement</p> <p><i>Distinction de 2 secteurs :</i></p> <p><i>Secteur A en partie Nord répondant à un projet venant conforter le centre bourg – habitat plus dense et structurant</i></p> <p><i>Secteur B en partie Sud composé d'un habitat plus résidentiel, s'inscrivant dans la trame de l'existant et privilégiant les espaces perméables et végétalisés</i></p> <p>Objectif 2 - Proposer une offre de logement diversifiée</p> <p><i>Obligation : Un minimum de 25 logements et un maximum de 2.700 m² SDP à l'échelle des 2 secteurs</i></p>

OAP existante au PLU en vigueur	Nouvelle OAP modifiée proposée
<p>Objectif 2 – Proposer une offre de logement diversifiée ... suite</p> <p><i>Obligation : Afin de favoriser les parcours résidentiels, une répartition des typologies de logement devra être proposée, en visant à atteindre environ :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - 40% de logements individuels - 35% de logements individuels groupés - 25% de logements collectifs <p><i>Obligation : L'opération devra comprendre 20% de logements sociaux.</i></p>	<p>Objectif 2 - Proposer une offre de logement diversifiée ... suite</p> <p><i>Obligation : Afin de favoriser les parcours résidentiels, et dans l'esprit de l'OAP initial, la répartition des typologies de logement devra être proposée, en visant à atteindre environ :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - 40% de logements individuels - 35% de logements individuels groupés - 25% de logements collectifs <p><i>Obligation : en réponse aux objectifs du PLH, l'opération devra comprendre à minima 40 % de logements abordables. Le nombre de logements abordables à réaliser sera arrondi à l'entier supérieur par secteur.</i></p>
<p>3 - TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS</p> <p><u>A – Organiser les circulations</u></p> <p>Objectif 1 – Prévoir des liaisons douces</p> <p><i>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.</i></p> <p><i>En ce sens :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>Objectif 2 – Accès au secteur</p> <p><i>Obligation : L'accès se fera par la route de la Saignette au Sud de la parcelle.</i></p> <p><i>Possibilité : L'opération pourra prévoir une voie en bouclage, permettant une entrée et/ou sortie par l'Est, depuis le lotissement Pré Maillard.</i></p> <p><i>Obligation : Une aire de retournement est à prévoir en cas de création de voirie en impasse.</i></p> <p>Objectif 3 – Limiter la vitesse à l'intérieur des quartiers d'habitat</p> <p><i>Obligation : Les voiries ouvertes à la circulation automobile seront limitées dans leur emprise et les chaussées ouvertes à la circulation seront dimensionnées au plus juste.</i></p> <p><u>B – Organiser le stationnement</u></p> <p>Objectif 1 – Organiser le stationnement</p> <p><i>Obligation : Les opérations devront prévoir les stationnements nécessaires pour les logements créés à l'intérieur des parcelles. Le nombre de place minimum est de deux par logement.</i></p> <p>Objectif 2 – Organiser le stationnement visiteurs</p> <p><i>Obligation : Les opérations devront prévoir les stationnements nécessaires à l'accueil des visiteurs. Le nombre de place minimum est d'une place pour deux logements.</i></p> <p><i>Les espaces dédiés au stationnement devront être paysagers.</i></p>	<p>3 - TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS</p> <p><u>A – Organiser les circulations</u></p> <p>Objectif 1 – Prévoir des liaisons douces</p> <p><i>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.</i></p> <p><i>En ce sens :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>Objectif 2 – Accès au secteur</p> <p><i>Obligation : L'accès se fera par la route de la Saignette au Sud de la parcelle.</i></p> <p><i>Possibilité : L'opération pourra prévoir une voie en bouclage, permettant une entrée et/ou sortie par l'Est, depuis le lotissement Pré Maillard.</i></p> <p><i>Obligation : Une aire de retournement est à prévoir en cas de création de voirie en impasse.</i></p> <p>Objectif 3 – Limiter la vitesse à l'intérieur des quartiers d'habitat</p> <p><i>Obligation : Les voiries ouvertes à la circulation automobile seront limitées dans leur emprise et les chaussées ouvertes à la circulation seront dimensionnées au plus juste.</i></p> <p><u>B – Organiser le stationnement</u></p> <p>Objectif 1 – Organiser le stationnement</p> <p><i>Obligation : Les opérations devront prévoir les stationnements nécessaires pour les logements créés à l'intérieur des parcelles. Le nombre de place minimum est de deux par logement, excepté pour le logement social,</i></p> <p>Objectif 2 – Organiser le stationnement visiteurs</p> <p><i>Obligation : Les opérations devront prévoir les stationnements nécessaires à l'accueil des visiteurs. Le nombre de place minimum est d'une place pour deux logements.</i></p> <p><i>Les espaces dédiés au stationnement devront être paysagers.</i></p>

B. Création d'une Orientation d'Aménagement Programmé

Pour rappel, extrait du rapport de présentation du PLU approuvé le 10/02/2020.

« La centralité urbaine de CHAUSSAN se déplace progressivement vers l'Ouest, avec notamment une zone AU2 de développement de l'habitat prévue à long terme à l'Ouest du bourg et le développement important ces dernières années du hameau du Charmay/Perret. Il s'agit donc d'accompagner cette évolution en créant les équipements nécessaires au cœur de cet espace. »

➔ Création d'une Orientation d'Aménagement Programmée (OAP) – Clos des Générations

La commune avait engagé une réflexion sur son centre bourg et s'est positionné avec l'appui d'EPORA sur la maîtrise d'un site en mutation. Cette réflexion portait sur le développement d'une offre nouvelle en cœur de bourg, pouvant répondre aux besoins de jeunes et de seniors.

C'est pourquoi une réflexion pour un projet de logement intergénérationnel (cf. ci-après) a été engagé en lien avec le site en portage foncier par EPORA. En lien avec cette démarche, la commune souhaite inscrire une OAP au sein de son document d'urbanisme.

L'inscription de ce projet dans le document d'urbanisme s'accompagne de plusieurs évolutions nécessaires :

- L'inscription du site en zone UA (cf Modification de la zone UA ci-après) car il participe au confortement du cœur de bourg et vient compléter l'offre nouvelle à proximité du cœur de bourg, dans la continuité de l'opération récente en locatif social et de ses commerces, services en Rez-de-Chaussée ;
- L'évolution de certaines règles en zone UA intégrant les nouveaux objectifs de diversité et de mixité en logement (en lien avec le PLH) ;
- L'inscription d'une OAP sur le site et son ajout dans le document des Orientations d'Aménagement Programmées.

Ce projet répond à plusieurs objectifs pour la commune :

- Répondre aux objectifs du PLH et contribuer au développement d'une offre en logement neuf plus diversifié et mixte au sein de son village ;
- Poursuivre la structuration de son centre bourg en lien avec la réalisation récente en locatif social au 30 rue de la Forge au sein de laquelle une obligation de linéaire commerciale a été apposée, qui vient déjà en prolongement du cœur de bourg historique tout proche.

Pas d'OAP dans le PLU en vigueur	Nouvelle OAP créée – Clos des Générations Programme de logement intergénérationnel

Pas d'OAP dans le PLU en vigueur	Nouvelle OAP créée - – Clos des Générations Programme de logement intergénérationnel
	<p>1- CONDITIONS D'AMENAGEMENT</p> <p><i>Afin de permettre un aménagement du quartier garantissant une organisation cohérente, les constructions ne pourront être autorisées que si elles s'inscrivent dans une opération d'aménagement d'ensemble du secteur en zone UA.</i></p> <p><u>A – Mettre en valeur l'environnement, le paysage et le patrimoine</u></p> <p>Objectif 1 – Rétention ou infiltration</p> <p><i>Obligation : L'opération d'aménagement doit prévoir à son échelle des dispositifs de rétention collective ou d'infiltration pour limiter les débits de rejets.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p>Objectif 2 – Paysager le secteur</p> <p><i>Obligation : L'aménagement prévoira la mise en place d'écrans paysagers composés d'essences végétales mixtes et locales avec les propriétés voisines.</i></p> <p><u>B – Lutter contre l'insalubrité</u></p> <p>Objectif 1 – Organiser la collecte hors du quartier</p> <p><i>Le projet tiendra compte du fait que la collecte des ordures ménagères se fera en limite du secteur aménagé de façon à limiter l'accès des véhicules techniques à l'intérieur du quartier.</i></p> <p><i>Obligation : En conséquence l'aménagement du site devra prévoir l'aménagement d'espaces protégés pour les conteneurs situés sur la rue.</i></p> <p><i>Recommandation : Ces espaces à conteneurs devront s'intégrer au bâti voisin (couleur, taille, forme, végétation), ils seront indifféremment couverts ou non, fermés ou non selon les besoins de cette intégration.</i></p> <p>2 – HABITAT</p> <p>Objectif 1 – Intégrer les projets dans leur environnement</p> <p><i>Obligation : L'aménagement doit tenir compte des habitations existantes afin de s'insérer au mieux dans son environnement proche.</i></p> <p>Objectif 2 – Proposer une offre de logement diversifiée</p> <p><i>Obligation : En lien avec sa position centrale, et sa composition structurante et mixte, la commune souhaite développer un programme intergénérationnel mixant logements adaptés aux seniors et logements permettant à de jeunes couples, familles de pouvoir venir sur la commune</i></p> <p><i>Une capacité minimale de 30 logements et maximale de 2 800 m² SDP</i></p> <p><i>Obligation : Afin de favoriser les parcours résidentiels, et l'accueil des cibles souhaitées (jeunes et seniors), une répartition des typologies de logement adaptés devra être proposée ainsi qu'un minima de 40% de logements abordables.</i></p> <p>3 - TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS</p> <p><u>A – Organiser les circulations</u></p> <p>Objectif 1 – Prévoir des liaisons douces</p> <p><i>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.</i></p> <p><i>En ce sens :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - 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.

Pas d'OAP dans le PLU en vigueur	Nouvelle OAP créée - – Clos des Générations Programme de logement intergénérationnel
	<p>Objectif 2 – Limiter la vitesse à l'intérieur des quartiers d'habitat</p> <p><i>Obligation : Les voiries ouvertes à la circulation automobile seront limitées dans leur emprise et les chaussées ouvertes à a circulation seront dimensionnées au plus juste.</i></p> <p>Objectif 1 – Organiser le stationnement</p> <p><i>Obligation : Les opérations devront prévoir les stationnements nécessaires pour les logements créés à l'intérieur des parcelles. Le nombre de place minimum est de deux par logement, excepté pour le logement social.</i></p> <p>Objectif 2 – Organiser le stationnement visiteurs</p> <p><i>Obligation : Les opérations devront prévoir les stationnements nécessaires à l'accueil des visiteurs. Le nombre de place minimum est d'une place pour deux logements.</i></p> <p><i>Les espaces dédiés au stationnement devront être paysagers.</i></p>

6.2. Modification concernant le document graphique

➔ Intégration des nouvelles OAP au sein du règlement graphique – carte de zonage

Vous trouverez en complément de ce rapport, les documents du PLU mis à jour :

- 2b - Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ;
- 3a – Plan de zonage d'ensemble – 1/4500° ;
- 4a – Règlement.

➔ Extension de la zone UA intégrant les réalisations et projets structurant de la commune

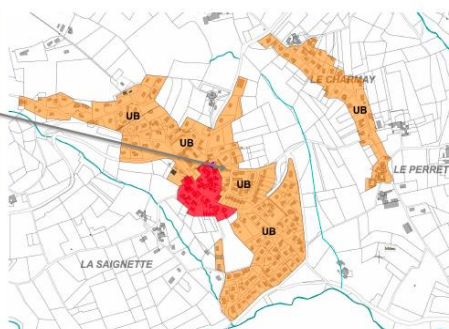
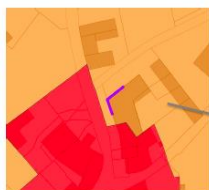
Pour rappel, dans le PLU actuel en vigueur

> De faire émerger une dynamique de centre bourg :

Traduction réglementaire dans le zonage et les outils

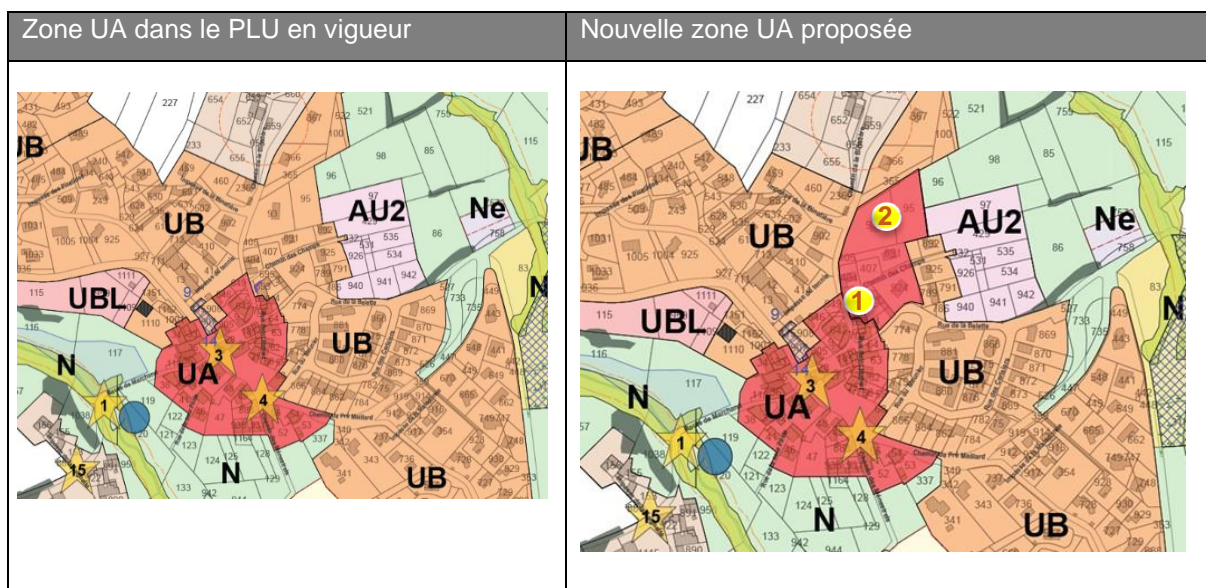
Les zones UA et UB permettent l'accueil de commerces et services sous réserve de ne pas nuire à la tranquillité, la sécurité et la salubrité du quartier. Cela permet ainsi de concentrer les commerces et services dans le cœur du village.

L'outil « linéaire commercial » permet quant à lui de préserver le commerce qui existe en centre bourg. Si le commerce actuel ferme, la destination commerciale du local en pied d'immeuble devra être maintenue.



La réalisation de l'opération en locatif social avec locaux commerciaux en RdC participe au confortement du centre bourg et à ses fonctions centrales

De même l'opération à venir, faisant l'objet d'une nouvelle OAP au sein de cette modification, vient apporter une structuration complémentaire au centre bourg par le développement d'une offre de logements nouvelles « intergénérationnelles »



Cette extension de la zone UA vient intégrer l'opération structurante déjà réalisée (❶) ainsi que le projet intergénérationnel à venir (❷), venant en confortement du centre bourg de CHAUSSAN

6.3. Evolution des superficies du PLU

La modification du périmètre de la zone UA n'engendre pas d'augmentation des surfaces en zone U au détriment des zones A et N. Assez proche en terme de règlement, elle vient modifier très légèrement la répartition entre les zones UA et UB au sein des zones U.

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

Tableau des surfaces du PLU

Modification du tableau des surfaces

PLU APPROBATION		
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
TOTAL ZONES D'ÉQUIPEMENT	0,7	0,1
ZONES AGRICOLES		
A	102,0	12,9
AS	390,0	49,4
TOTAL ZONES AGRICOLES	492,0	62,3
ZONES NATURELLES		
N	251	31,8
NL	1,40	0,2
Nco	16,0	2,0
Ne	0,17	0,02
TOTAL ZONES NATURELLES	268,6	34,0
TOTAL	790,21	100

PLU APPROBATION		
Nom de zones	Surface en ha	%
ZONES D'HABITAT		
UA	2,75	0,34
UB	22,15	2,80
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
TOTAL ZONES D'ÉQUIPEMENT	0,7	0,1
ZONES AGRICOLES		
A	102,0	12,9
AS	390,0	49,4
TOTAL ZONES AGRICOLES	492,0	62,3
ZONES NATURELLES		
N	251	31,8
NL	1,40	0,2
Nco	16,0	2,0
Ne	0,17	0,02
TOTAL ZONES NATURELLES	268,6	34,0
TOTAL	790,21	100

Source : extrait du rapport de présentation - 3.7 –

TABLEAUX DES SURFACES

6.4. Modification concernant les dispositions réglementaires

→ Création d'une servitude de mixité sociale au sein des zones UA et UB

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

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

Dans le règlement actuel du PLU	Modification proposée dans le règlement
<i>Pas de règle de mixité sociale au sein des zonages du PLU</i>	<p>Nouvelles règles à inscrire au PLU pour les zones UA et UB, et les zones AU1</p> <p>Articles 1B des zones UA et UB - occupation et utilisation du sol admise sous condition :</p> <p>Pour la destination « habitation », les opérations de 4 logements et plus sont admises sous conditions,</p> <ul style="list-style-type: none"> - D'intégrer un minimum de 40% de logements abordables. (Le nombre de logements abordables à réaliser sera arrondi à l'entier supérieur) <p>Articles 1B des zones AU1 - occupation et utilisation du sol admise sous condition :</p> <p>Pour la destination « habitation », les opérations de 4 logements et plus sont admises sous conditions,</p> <ul style="list-style-type: none"> - D'intégrer un minimum de 40% de logements abordables. (Le nombre de logements abordables à réaliser sera arrondi à l'entier supérieur)

→ Toit terrasse et toit végétalisé

Dans le règlement actuel du PLU	Modification proposée dans le règlement
<p><i>Ancienne règle dans toute les zone hors AU1</i></p> <p>Article 2-C - Aspect des constructions - Toitures</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les toitures doivent avoir deux trois ou quatre pans par volume dans le sens convexe. Leur pente est comprise entre 25 et 40 %. - Les toitures à une pente sont autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille plus importante. - Les matériaux de couverture devront présenter un aspect de tuile demi-ronde, ou faiblement galbée, à emboîtement ou non, d'une couleur et d'un type conforme à l'une de celles déposées en Mairie. Dans tous les cas la sous-face apparente en débord sera habillée d'un voligeage cloué sur les chevrons. En cas de restauration de toiture, cette dernière peut être couverte d'un matériau de couverture de même type que celui existant précédemment. - Pour les fenêtres de toiture sont seules autorisées les ouvertures intégrées à la pente du toit. 	<p>Nouvelle règle intégrée au PLU dans toute les zones hors AU1</p> <p>Article 2-C - Aspect des constructions - Toitures</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les toitures doivent de préférence avoir deux, trois ou quatre pans par volume dans le sens convexe. Leur pente est comprise entre 25 et 40 %. - Les toitures à une pente sont autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille plus importante. - Les matériaux de couverture devront présenter un aspect de tuile demi-ronde, ou faiblement galbée, à emboîtement ou non, d'une couleur et d'un type conforme à l'une de celles déposées en Mairie. Dans tous les cas la sous-face apparente en débord sera habillée d'un voligeage cloué sur les chevrons. En cas de restauration de toiture, cette dernière peut être couverte d'un matériau de couverture de même type que celui existant précédemment. - Pour les fenêtres de toiture sont seules autorisées les ouvertures intégrées à la pente du toit.

<ul style="list-style-type: none"> - Les toitures terrasses ne seront tolérées que sur des bâtiments annexes de faible importance ou comme éléments restreints de liaison. - Des aménagements différents pourront être acceptés dans le cas de l'intégration de panneaux ou capteurs solaires en toiture. Toutefois cette intégration devra se faire en harmonie avec le site et le paysage bâti environnant. - D'autres types de toitures peuvent être autorisés pour les bâtiments publics, équipements collectifs ou établissement recevant du public marquant une singularité. <p>Règle spécifique en zone A Article 2-C - Aspect des constructions - Toitures</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ces dispositions ne sont pas applicables aux bâtiments agricoles. 	<ul style="list-style-type: none"> - Les toitures terrasses et les toitures végétalisées seront tolérées dès lors qu'elles répondent à des objectifs de qualité environnementales. - Des aménagements différents pourront être acceptés dans le cas de l'intégration de panneaux ou capteurs solaires en toiture. Toutefois cette intégration devra se faire en harmonie avec le site et le paysage bâti environnant. - D'autres types de toitures peuvent être autorisés pour les bâtiments publics, équipements collectifs ou établissement recevant du public marquant une singularité. <p>Règle spécifique ajoutée en zone A Article 2 C - Aspect des constructions - Toitures</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ces dispositions ne sont pas applicables aux bâtiments agricoles (hors habitations) pour lesquels les toitures types bac acier sont autorisées.
--	--

➔ *Hauteur de clôture entre riverain*

Dans le règlement actuel du PLU	Modification proposée dans le règlement
<p>Ancienne règle en zone UA, UB, AU1, A et N</p> <p>Article 2-C - Aspect des constructions - Clôtures</p> <ul style="list-style-type: none"> - En limite d'emprise publique, les clôtures doivent être d'aspect sobre, en harmonie avec le bâtiment principal. Les murets en soubassement ne pourront avoir une hauteur supérieure à 1 mètre. - La hauteur ou la nature des clôtures peut être adaptée en fonction de la nécessité de préserver des continuités écologiques (passage libre sous clôture pour la faune ou pour l'écoulement des eaux, obligation de végétalisation, etc.) et les valeurs paysagères. 	<p>Nouvelle règle intégrée au PLU pour les zones UA, UB, AU1, A et N</p> <p>Article 2-C - Aspect des constructions - Clôtures</p> <ul style="list-style-type: none"> - En limite d'emprise publique, les clôtures doivent être d'aspect sobre, en harmonie avec le bâtiment principal. Les murets en soubassement ne pourront avoir une hauteur supérieure à 1 mètre. - La hauteur ou la nature des clôtures peut être adaptée en fonction de la nécessité de préserver des continuités écologiques (passage libre sous clôture pour la faune ou pour l'écoulement des eaux, obligation de végétalisation, etc.) et les valeurs paysagères. - La hauteur maximum des clôtures est fixée à 2m

➔ *Règle sur les balcons à la zone UB*

Dans le règlement actuel du PLU	Modification proposée dans le règlement
<p>Ancienne règle en zone UB</p> <p>Article 2-C - Aspect des constructions – Ouvrage en saillie</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les antennes paraboliques ne sont autorisées que si elles sont masquées par rapport à la vision depuis l'espace public. 	<p>Nouvelle règle intégrée au PLU en zone UA et UB</p> <p>Article 2-C - Aspect des constructions – Ouvrage en saillie</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les antennes paraboliques ne sont autorisées que si elles sont masquées par rapport à la vision depuis l'espace public. - Ne sont autorisés que les balcons intégrés au volume du bâtiment, soutenus par des murs ou des poteaux en maçonnerie ou en bois.

6.5. Modification de la liste des bâtiments repérés pour changement de destination

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

Extrait du Code de l'Urbanisme :

" Article L151-11 (Modifié par LOI n°2018-1021 du 23 novembre 2018 - art. 41)

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

« ...

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 PLU de CHAUSSAN comporte déjà l'identification de constructions existantes en zone A et N pouvant changer de destination. Cela avait, en effet, fait partie d'un travail spécifique lors de l'élaboration du PLU en 2020.

Depuis, la Mairie a reçu une demande de nouvelle identification de bâtiment pouvant changer de destination. M le Maire souhaite intégrer un bâtiment dans la liste repérée et l'inscrire dans la modification

Le changement de destination de ce bâtiment ne compromet pas l'activité agricole.

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

Le changement de destination représente un potentiel de 1 à 2 logements créés. Cela n'est pas significatif par rapport aux objectifs prévus au PADD du PLU de CHAUSSAN.

Les prescriptions réglementaires relatives au changement de destination inscrites dans le PLU restent inchangées.

La liste des bâtiments pouvant changer de destination est actualisée de la façon suivante :

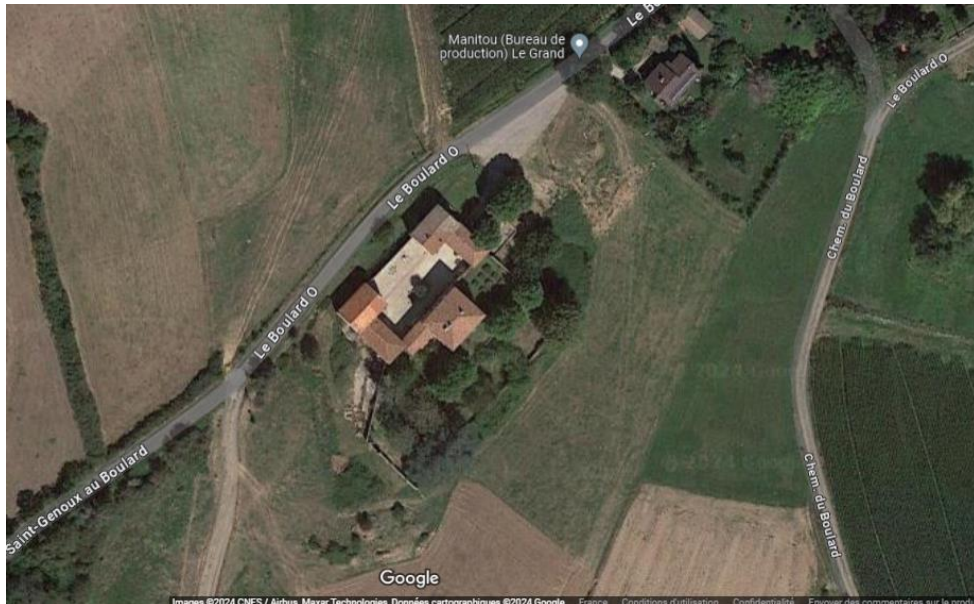
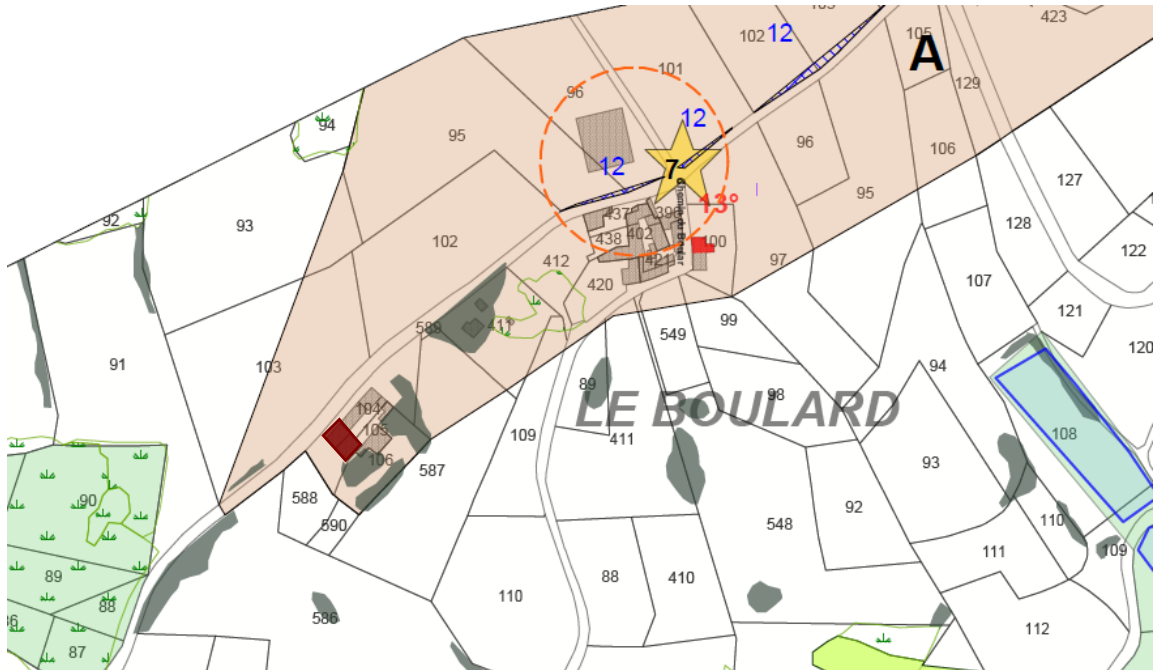
- ajout d'un bâtiment supplémentaire (n°16)

La fiche ci-après est créée et inscrite dans le document

→ *Création de la fiche du bâtiment n°16*

BATIMENT N°16

Parcelle(s)	Lieu-dit	Zone
104	Le Boulard	Agricole



Description : Construction en état correct de conservation. Le changement de destination permet de créer 1 à 2 logements d'habitation.

6.6. Modification des emplacements réservés

➔ Prolongement en zone UB de l'emplacement réservé N°3 du secteur Le Charmay pour élargissement de voirie

La commune souhaite la modification de l'emplacement réservé n°3 au regard des difficultés au quotidien du passage des véhicules sur ce secteur. Elle a dû faire face à plusieurs incidents récents.

C'est pourquoi, afin d'améliorer la visibilité et le croisement des véhicules sur ce secteur, il est proposé la modification suivante.

ER n°3 actuel au sein du document 4c – Cahier des emplacements réservés du PLU

Modification proposée de l'ER n°3 au sein du 4c – Cahier des emplacements réservés

ER n°3 actuel

Nouvel ER n°3

EMPLACEMENT RÉSERVÉ N° 3

Objet	Parcelle(s)	Lieu-dit	Surface	Bénéficiaire
Élargissement de voirie pour cheminement doux	A 718 ; A 717 ; A 383 ; A 381 ; A 307 ; A 453 ; A 723 ; A 726	Le Charmay	700	Commune

EMPLACEMENT RÉSERVÉ N° 3

Objet	Parcelle(s)	Lieu-dit	Surface	Bénéficiaire
Élargissement de voirie pour cheminement doux	A 718 ; A 717 ; A 383 ; A 381 ; A 307 ; A 453 ; A 454 ; A 723 ; A 724 ; A 7258 A 194 ; A 726,	Le Charmay	750 m²	Commune

Mise à jour au sein du document : 4c – Cahier des emplacements réservés de la modification de l'emplacement réservé n°3