

DEPARTEMENT DU RHÔNE

COMMUNE DE CHASSELAY



Plan Local d'Urbanisme

Note de présentation de l'enquête publique



ATELIER D'URBANISME ET D'ARCHITECTURE CÉLINE GRIEU

Pièce n°	Projet arrêté	Enquête publique	Approbation
X	09/04/2018		

I- Coordonnées du Responsable du Projet

Mairie de CHASSELAY

Représentée par Monsieur Le Maire, Jacques PARIOST

7 Rue du Promenoir

69380 CHASSELAY

II- Objet de l'enquête

L'objet de l'enquête publique concerne le projet de PLU arrêté dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Chasselay.

III- Le contenu du dossier soumis à l'enquête

Le dossier soumis à la présente enquête publique se compose :

- **de la présente note d'informations relative à l'enquête publique**
- **du projet de PLU arrêté par la commune le 09 avril 2018.**

Ce projet de PLU arrêté par la commune comprend 8 documents ou corpus de documents :

- 1. Le Rapport de Présentation**, qui expose l'état des lieux de la commune (Diagnostic du territoire) et explique les choix de la commune pour son PLU
- 2. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)**, qui fixe les objectifs de développement et d'aménagement de la commune pour les 10 prochaines années, voire au-delà. **Ce document n'est pas opposable aux demandes d'autorisation d'urbanisme**, mais justifie les dispositions réglementaires qui s'imposent à ces demandes.
- 3. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), document opposable aux demandes d'autorisations d'urbanisme (rapport de compatibilité)**, qui fixent des principes d'aménagement et de programmation sur certains secteurs stratégiques pour le développement futur du village, et visent à préserver à la fois son dynamisme et sa qualité
- 4. Le Document graphique ou plan de zonage, document opposable aux demandes d'autorisations d'urbanisme (rapport de conformité)**, qui déterminent la constructibilité des terrains selon 4 grands types de zone : zone Urbaine (U), zone A Urbaniser (AU), zone Agricole (A) et zone Naturelle (N). Chaque type de zone peut contenir des secteurs matérialisés par des indices, qui correspondent à des règles d'occupation du sol et de constructions spécifiques, pour tenir compte des caractéristiques propres à chaque secteur de chaque zone.

- 5. Le Règlement, document opposable aux demandes d'autorisations d'urbanisme (rapport de conformité)**, qui détermine les conditions de constructibilité dans chaque zone et secteur, avec des dispositions réparties en trois articles : la destination des constructions, l'usage des sols et les natures d'activités (Article 1), les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères (Article 2), les équipements et réseaux (Article 3).
- 6. La liste des emplacements réservés** repérés par la commune pour réaliser ses projets d'équipements, d'espaces publics ou de voirie.
- 7. Les Annexes**, qui regroupent l'ensemble des servitudes et dispositions réglementaires supra-communales, que le PLU doit intégrer, ainsi que les annexes sanitaires (analyse des réseaux et de leur fonctionnement) et diverses informations.
- 8. Les documents administratifs**, regroupant l'ensemble des délibérations prises par le Conseil municipal au fil de la procédure, ainsi que l'avis rendu par l'Autorité environnementale concernant l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale du PLU.

IV- Les caractéristiques du projet de PLU

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de la commune, pièce maîtresse du projet de PLU arrêté, s'organise en 3 grandes orientations de développement et d'aménagement de la commune pour les 10 prochaines années, voire au-delà :

- Un développement urbain structuré, équilibré et densifié
- Un cadre de vie et un environnement préservés
- Des activités économiques pérennisées

Un développement urbain structuré, équilibré et densifié

Le projet communal vise à tendre vers un développement équilibré en prenant en compte toutes les ressources et les composantes du territoire ainsi que ses capacités. Ainsi, le développement futur du village de Chasselay devra préserver les espaces agro-naturels en limitant les extensions urbaines et le développement des hameaux en dehors des zones urbanisées. Le développement sera alors privilégié à l'intérieur du village dans une logique d'économie de foncier et de qualité urbaine.

Au-delà de la spatialisation de son urbanisation, la commune de Chasselay souhaite programmer une croissance démographique et résidentielle en cohérence avec ses capacités et ses besoins, notamment en termes d'équipements et de réseaux. Le projet communal vise ainsi une hausse d'environ 370 habitants à horizon 2030 pour une population communale estimée à 3300 habitants. Par ailleurs, l'accueil de cette nouvelle population devra se faire dans une logique de renouvellement démographique et de mixité sociale et intergénérationnelle en offrant plus de diversité dans les formes et les typologies d'habitat et ainsi permettre un parcours résidentiel plus complet.

L'accueil de la population dans l'enveloppe urbaine devra permettre d'affirmer l'urbanité et la centralité du village de Chasselay. Pour cela, le Plan Local d'Urbanisme prévoit la densification résidentielle à proximité des pôles d'attractivités, la maîtrise du développement des secteurs stratégiques de développement et le renforcement de la centralité par des opérations de renouvellement urbain. La commune accompagnera cette densification par le renforcement de la centralité commerçante du village et du pôle de loisirs et de sport ainsi que par l'amélioration des cheminements modes doux et de la qualité des espaces publics.

Un cadre de vie et un environnement préservés

La préservation du cadre de vie et de l'environnement est un axe fort dans le PLU de Chasselay.

Cette orientation vise à préserver le patrimoine bâti et paysager en protégeant les constructions à forte valeur architecturale (châteaux, maisons bourgeoises,...), en limitant les impacts de l'urbanisation sur le grand paysage (notamment les constructions en limite de l'enveloppe urbaine), en maintenant l'ambiance végétale de la commune (en particulier les parcs et boisements qui ponctuent le village) et en protégeant les secteurs d'intérêt paysager de toute construction (notamment le coteau des Monts d'Or).

La qualité paysagère du territoire chasselois et ses caractéristiques physiques en font un lieu privilégié pour le bon fonctionnement écologique. Le territoire accueille en effet une biodiversité riche qu'il convient de protéger (ZNIEFF de type I, corridors écologiques, zones humides, parcs et boisements urbains,...).

Des activités économiques pérennisées

Le projet de développement de la commune tend également à soutenir, de manière générale, le développement des activités économiques.

En effet, il permet de soutenir le développement et l'implantation des activités économiques par le renforcement du tissu de commerces de proximité dans le village et par les possibilités de densification dans la zone du Crouloup. La commune mène également une réflexion, avec la Communauté de Communes et en compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale du Beaujolais et la Directive Territoriale d'Aménagement de l'Aire Métropolitaine Lyonnaise, sur le développement d'une zone d'activités économiques sur son territoire.

De plus, le projet communal a pour objectif de soutenir le développement des activités agricoles en préservant le foncier à forte valeur ajoutée et en répondant aux besoins des exploitations agricoles existantes ou futures.

Enfin, le volet « activités économiques » prend en compte le développement touristique via des objectifs de protection du patrimoine et du paysage ainsi que par l'amélioration des circuits et cheminements modes doux.

IV- Résumé des principales raisons pour lesquelles du point de vue de l'environnement, le projet a été retenu

Le projet communal concourt à la préservation de l'environnement de la commune de Chasselay.

Les principales raisons pour lesquelles, du point de vue de l'environnement, le projet a été retenu, sont les suivantes :

➤ **Evolution de la consommation d'espaces**

Le projet de la commune vise à produire 1,3 fois plus de logements que les 12 dernières années sur une surface 1,1 fois supérieure, soit une densité multipliée par 1,2.

Le projet de PLU vise une réduction de la consommation foncière, d'une part, en augmentant la densité des opérations projetées et, d'autre part, en favorisant le renouvellement urbain et la densification des espaces disponibles sur des terrains déjà bâtis. En effet, plus de 3 ha de foncier (sur les 9,5 mobilisés) sont identifiés en renouvellement urbain ou en densification par découpage foncier, ce qui représente un potentiel de près de 100 logements (soit 50% de la production estimée).

En déduisant le potentiel constructible par renouvellement urbain ou par densification des terrains déjà bâtis, la consommation foncière réelle estimée dans le PLU s'élève alors à 6,5 ha, soit une diminution de 25% de la consommation foncière enregistrée lors des 12 dernières années.

➤ **Préservation du milieu naturel**

▪ **Espaces naturels remarquables**

Le territoire de Chasselay présente des espaces particulièrement remarquables du point de vue environnemental ainsi qu'un potentiel avéré de connexions de ces zones nodales, que les élus souhaitent entretenir, voire renforcer. À ce titre, la trame verte et bleue est identifiée par différents types de secteurs :

- Un secteur indicé « co » est mis en place sur les zones naturelles ou agricoles lorsqu'un corridor écologique y est identifié.
- Un secteur indicé « zh » englobe les zones humides de la commune. Certaines de ces zones humides présentent aussi un enjeu local pour le déplacement de la faune.

➤ **Consommation d'énergie, gaz à effet de serre**

La commune de Chasselay a mené une réflexion sur les déplacements doux dans le cadre de son développement urbain futur. Cela a donné lieu à la mise en place, dans les secteurs d'Orientations d'Aménagement et de Programmation, de cheminements modes doux permettant de mailler les différentes parties du village, notamment les équipements publics. Cette démarche s'inscrit pleinement dans la volonté de la collectivité de favoriser l'usage de modes de déplacements alternatifs à la voiture pour, entre autre, réduire les émissions de gaz à effet de serre.

➤ **Protection de la ressource en eau**

La commune de Chasselay n'est pas concernée par un périmètre de protection de la ressource en eau. Toutefois, les élus ont souhaité protéger les espaces rivulaires du réseau hydrographique afin de maintenir la zone naturelle hydraulique de la commune. Ainsi, les abords du ruisseau qui traversent la commune sont inclus à la zone naturelle avec un indice de protection supplémentaire (co) pour les rendre inconstructibles.

➤ **Préservation du patrimoine bâti et végétal et du cadre de vie**

Au regard de la valeur patrimoniale de nombreux bâtiments, les élus ont souhaité procéder au repérage de ces éléments sur le document graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme afin de maîtriser les conditions de leur évolution.

D'autre part, l'analyse du paysage de Chasselay a montré l'importance de certains parcs privés remarquables d'alignements d'arbres ou de végétaux ou encore d'arbres isolés. Afin de préserver ces masses végétales qui contribuent à la qualité du cadre de vie de Chasselay mais également au fonctionnement de la biodiversité, le PLU protège ces espaces boisés au titre des articles L.151-19 et L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

➤ **Préservation de l'agriculture**

L'agriculture est l'activité prépondérante de Chasselay, assurant son dynamisme économique et entretenant ses paysages. Conscients du recul et de la mutation de cette activité, sources de fragilité pour le territoire, le PLU maintiendra la vocation agricole de la commune en préservant notamment le foncier agricole de l'urbanisation, d'une part, dans la plaine des Chères qui constitue un vaste territoire agricole à forte valeur ajoutée et, d'autre

part, sur les coteaux, où il est nécessaire de permettre le développement de cette activité agricole.

Ainsi, le Plan Local d'Urbanisme assure la pérennité des espaces agricoles en priorisant le développement urbain dans l'enveloppe du village et en permettant le développement des exploitations en zone agricole.

➤ **Les incidences sur les zones Natura2000**

La zone Natura 2000 la plus proche de la commune de Chasselay est localisée à environ 10 kilomètres au Nord-Est, sur le plateau de la Dombes :

- La Dombes (FR 8212016).

L'inexistence de liens fonctionnels (d'un point de vue environnemental) entre le territoire de la commune de Chasselay et la zone Natura2000 de la Dombes ainsi que la stratégie d'aménagement du PLU qui vise à concentrer l'urbanisation au sein de l'enveloppe urbaine village sont deux éléments qui tendent mettre en avant l'absence d'impact du développement de la commune sur les zones Natura2000.

V- Mention des textes qui régissent l'enquête publique

L'enquête publique est une procédure de consultation du public, préalable à la prise de certaines décisions administratives concernant des opérations d'aménagement ou de planification, des servitudes... et susceptibles de porter atteinte, entre autres, à des libertés, des droits fondamentaux ou des enjeux d'intérêt général comme celui de l'environnement.

La procédure d'enquête publique est prévue de l'article L123-1 à l'article L123-16 et de l'article R123-1 à l'article R123-23 du Code de l'environnement (CE).

Les articles L153-19, L151-21 et L151-22 et R153-8 à 10 du Code de l'urbanisme précisent la procédure à suivre pour soumettre à l'enquête publique le projet de Plan Local d'Urbanisme.

VI- Autorité compétente pour prendre la décision d'approbation du PLU

Le Conseil Municipal de la commune de Chasselay.

VII- Bilan de la procédure de Concertation

Le bilan de la concertation figure dans la délibération d'arrêt du projet.