

La lettre

3 QUESTIONS SUR...

Le Plan Local d'Urbanisme ou PLU



Qu'est-ce que c'est ?

En France, l'occupation des sols et la construction sont encadrées par des règles écrites dans des documents d'urbanisme. À l'échelle d'une commune, le document de référence est le Plan Local d'Urbanisme (PLU). La révision du PLU de Chabeuil prendra 3 ans et se terminera en 2023.

À quoi ça sert ?

Le Plan Local d'Urbanisme établit un projet politique d'urbanisme et d'aménagement pour le territoire. Dit autrement, il s'agit d'imaginer et d'organiser le développement de la ville de Chabeuil pour les 10-12 ans à venir. Sur la base de ce projet, le PLU fixe les règles à respecter par les permis de construire (occupation des sols et constructibilité).

Par qui est-il élaboré ?

Le projet politique est porté par la commune de Chabeuil, et ses élus. Il est élaboré en collaboration avec les habitants, les acteurs du territoire (les commerçants, les agriculteurs, les dirigeants d'entreprise...) et les partenaires publics (services de l'État, Département, Région, communes voisines...). Différents temps de concertation sont proposés pour permettre d'exprimer les idées et points de vue, et respecter la diversité du territoire. Pour l'élaboration du PLU de Chabeuil, la commune est assistée par le groupement d'urbanisme Réflexité - Mosaïque Environnement.

ÉDITO DU MAIRE

Chères Chabeilloises,
Chers Chabeillois,

« Imaginons notre ville demain », voilà l'enjeu qui nous attend à travers la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Chabeuil. Aussi je souhaite que les deux prochaines années nécessaires au regard de la procédure administrative pour mener à bien ce projet soient mises à profit pour construire une vision partagée de la ville. L'élaboration de ce nouveau projet de territoire est une opportunité.

Développer Chabeuil, mais pas à n'importe quel prix. Le nouveau Plan Local d'Urbanisme a pour ambition de trouver l'équilibre entre le développement urbain et la préservation des espaces naturels et agricoles. Les enjeux sont majeurs : la mobilité douce, la sanctuarisation des terres agricoles, la préservation des ressources naturelles, la politique du logement pour tous : locatif et accession à la propriété, le respect de notre cadre de vie et de nos paysages, le développement des espaces de rencontres, la revitalisation du centre-ville sont autant de sujets sur lesquels nous devons bâtir notre ville de demain.

La révision du PLU s'inscrit dans une démarche de concertation publique et nous souhaitons particulièrement que l'élaboration de celui-ci soit un travail collectif. Chacun doit pouvoir s'informer, s'exprimer. C'est l'objet de cette première lettre d'information et de tout le dispositif mis en place au cours du projet : page web, réunions publiques, ateliers, expositions itinérantes...

Citoyennes, citoyens, actrices et acteurs du territoire, participez à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme pour l'avenir de Chabeuil. Au plaisir de vous rencontrer pour échanger sur ce projet.

Lysiane Vidana – Maire de Chabeuil

La révision du PLU de Chabeuil, comment ça marche ?

PHASES D'ÉLABORATION INCLUANT UNE PARTICIPATION CITOYENNE

1

ÉTABLIR LE DIAGNOSTIC

Nous vous proposons de

- Dresser l'état des lieux et construire une culture commune

Retrouvons-nous

- « Chabeuil vu par les jeunes » : démarche auprès des établissements scolaires autour de photographies, dessins, cartographies...
- Stand sur le marché de Chabeuil : premier recueil de remarques, envies et idées
- Journée de balades découvertes : arpenter ensemble la ville pour sensibiliser et identifier des problématiques
- Cartographie participative (sur le site internet de la ville)

Réunion publique

- Présentation du diagnostic et des hypothèses d'évolution



HIVER 2020
PRINTEMPS 2021

2

ÉLABORER LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Nous vous proposons de

- Faire émerger une vision partagée des évolutions à venir
- Contribuer à l'analyse comparative des scénarios

Retrouvons-nous

- Stand sur le marché de Chabeuil : échanges sur les enjeux et sensibilisation au développement durable
- Atelier participatif pour réfléchir ensemble sur différentes thématiques du PLU (habitat, environnement, paysages, économie...)
- Stand sur le marché pour voter sur différents scénarios envisagés
- Atelier participatif pour analyser les points forts et les points faibles relevés

Réunion publique

- Présentation des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables



PRINTEMPS
AUTOMNE 2021

3

RÉALISER LA TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DU PROJET

Nous vous proposons de

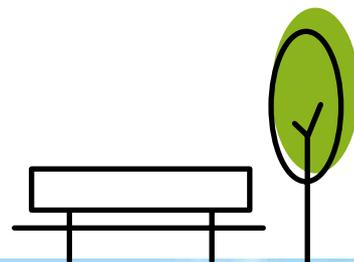
- Intégrer l'expertise d'usage et les attentes des habitants à l'élaboration des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Retrouvons-nous

- Atelier participatif : co-construction des principes



AUTOMNE 2021
PRINTEMPS 2022



PHASES DE FINALISATION

4

METTRE EN FORME LE DOSSIER DE PLU

Objectif

- Rédiger les documents et pièces réglementaires

Réunion publique

- Présentation du règlement et des Orientations d'Aménagement et de Programmation



ÉTÉ 2022

VOTE DU CONSEIL MUNICIPAL
ARRÊT DU PROJET DE PLU

5

PROCÉDER À L'APPROBATION DU PLU

Objectif

- Entériner le PLU

Concertation

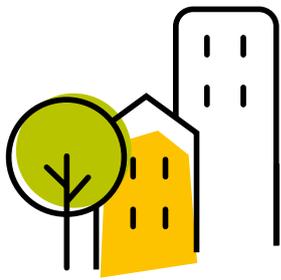
- Enquête publique



AUTOMNE 2022
PRINTEMPS 2023

VOTE DU CONSEIL MUNICIPAL
APPROBATION DU DOSSIER DE PLU





La commune a souhaité que l'élaboration du PLU soit collective, en associant les habitants et acteurs du territoire. Cela va au-delà d'une concertation classique, qui ne vise qu'à informer et recueillir des avis.

Rendez-vous est donné au cours des 3 premières phases aux habitants de tous âges et aux usagers de toutes les catégories socio-professionnelles.

OBJECTIF : IMAGINER ENSEMBLE LA VILLE DE DEMAIN !

LES CLÉS DU PLU

Comprendre le paysage

Prendre en compte le paysage, c'est essentiel dans l'élaboration d'un PLU. Mais au fait, qu'appelle-t-on paysage ?

Le paysage, c'est la vue d'ensemble que l'on a d'un point donné. C'est donc ce que chacun peut voir depuis une fenêtre, devant l'entrée de son immeuble ou le portail de sa maison, dans la rue, depuis un point culminant...

Une définition plus complète a été donnée lors de la Convention européenne du paysage en 2000 : « Le paysage est une partie de territoire, telle que perçue par les habitants du lieu ou les visiteurs, qui évolue dans le temps sous l'effet des forces naturelles et de l'action des êtres humains. » Dans cette définition, se trouvent deux idées importantes. Premièrement, l'idée que le paysage n'est pas figé, il évolue au fil des siècles et des années. Il résulte d'une géographie, d'une histoire et d'une culture : il fait partie de l'identité d'un territoire.

La deuxième idée, c'est que le paysage est une affaire collective. Chaque choix d'aménagement a une influence sur la qualité du paysage.

Le cadre paysager d'une commune est composé d'espaces bâtis ou non, minéralisés ou végétalisés, et ils peuvent être publics ou privés.

Le paysage à différentes échelles



ZOOM SUR...

Une équipe plurielle

Lors des différentes étapes de réalisation du PLU de Chabeuil, et notamment des temps de concertation, l'équipe du groupement Réflexité - Mosaïque Environnement viendra à la rencontre des habitants et des acteurs du territoire. Caroline Salichon-Surot, urbaniste et cheffe de projet, témoigne sur l'état d'esprit de l'équipe.

« Nous avons à cœur d'aider la commune à faire émerger une vision partagée du territoire et de son évolution. Notre rôle sera d'être à l'écoute de chacun, élus, techniciens, acteurs locaux et institutionnels, habitants, en offrant un regard extérieur sur la commune. Nous apporterons nos expertises techniques tout en laissant s'exprimer nos sensibilités aux problématiques de développement durable et de qualité du cadre de vie d'une commune périurbaine comme Chabeuil. Nous avons imaginé des actions de concertation diversifiées tout au long de l'élaboration du projet, dans l'objectif de favoriser une juste appropriation du projet par chacun des chabeuillois. Notre défi sera de faciliter la compréhension du PLU et des ses enjeux, et de faire prendre conscience de l'intérêt collectif de la démarche. »



Le groupement Réflexité - Mosaïque Environnement

Constituée en groupement, l'équipe associe des expertises complémentaires :

- Autour de Réflexité, et de l'urbaniste-architecte Caroline Salichon-Surot : le paysagiste François Wattellier, le bureau d'études ACUM spécialisé sur les mobilités douces (Jean-Philippe Sauzier), l'agence de communication Hominidées (Noémie Alix et Stéphanie Castan).
- Le bureau d'études en environnement, Mosaïque Environnement mobilisant 3 principaux intervenants : Karine Neury, directrice d'études et consultante environnement et développement durable, Ludivine Chenaux, chargée d'études environnement et cartographe SIG, Alexandre Ballaydier, chargé d'études botaniste et phytosociologue.

C'est parti pour le diagnostic !

+ D'INFOS

Renseignements
en mairie
ou sur le site internet
de la ville
www.mairie-chabeuil.com

AGENDA

Les rendez-vous du PLU de janvier

19 JANVIER DE 10H À 12H

Stand sur le marché de Chabeuil

Venez vous informer sur l'élaboration du PLU et partager remarques, envies et idées.

23 JANVIER DE 9H À 12H30

Balades découvertes

Déambulez en petits groupes (5 maximum) dans la ville selon 3 parcours pour identifier les problématiques. Inscriptions auprès du service urbanisme pour chaque parcours :

- 1/Mobilité et espace public
- 2/Paysage et nature en ville
- 3/Morphologie urbaine et densification.

➔ **Prochains RDV
à retrouver
sur le site**

L'élaboration du PLU de Chabeuil est lancée et commence par une phase de diagnostic.
Son objectif ? Établir une vision commune des problématiques spécifiques au territoire chabeuillois.

Pour faire cet état des lieux, différentes questions doivent être posées. Quels sont les atouts et les faiblesses du territoire ? Quels sont les potentiels d'évolution à saisir ? Quelles menaces pèsent sur son évolution ? Quelles sont les prévisions économiques et démographiques de la commune ? Cela demande d'avoir une vision globale et large de la construction et de l'aménagement du territoire. Différentes thématiques sont concernées : la démographie, l'habitat, les équipements et activités, l'agriculture, les mobilités, les paysages, l'environnement... Au cours du diagnostic, chaque thématique fera l'objet d'un recueil de données et d'une analyse transversale.



Démographie

Quelle sera la population de Chabeuil dans 10 ans ? Combien de nouveaux habitants faut-il accueillir chaque année ?



Habitat

Quelle offre de logements répondra aux besoins des actuels et futurs habitants de la commune ? Comment assurer la diversité du parc de logements ?



Équipements et activités

Quels sont les besoins en matière d'équipements publics ou touristiques, de commerce et services, etc. ? Qu'est-ce qui peut renforcer l'attractivité de la commune ?



Agriculture

Quel est le bon équilibre entre la préservation des activités agricoles, la valorisation des paysages et le développement urbain ?



Mobilités

Comment améliorer les conditions de déplacements en termes de confort et de sécurité ? Comment favoriser les modes doux (piétons, vélos) ? Comment rendre le territoire et ses pôles d'attractivité accessibles à tous ?



Paysages

Quels sont les éléments qui font la spécificité du paysage ? Quelles sont les caractéristiques urbaines, architecturales et patrimoniales des espaces bâtis ?



Environnement

Quels sont les milieux naturels, espaces protégés ou à préserver ? Quelles sont les ressources en eau ? À quels risques naturels et technologiques ou à quelles nuisances la commune est-elle exposée ? Quel est le contexte climatique local ? De quelles ressources en énergie dispose le territoire ?

La lettre d'information
du PLU de Chabeuil

Directrice de la publication :

Lysiane Vidana

Rédaction et conception graphique :

Réflexité - Hominidées

Crédits photographiques :

Service communication Mairie

Impression :

AJC Impression

Tirage :

3300 exemplaires

LES CLÉS DU PLU

Les limites de l'étalement urbain

Le modèle de l'étalement urbain n'est pas tenable car les territoires ne sont pas infinis. Entre 2006 et 2015, en Auvergne Rhône-Alpes, 32 000 hectares d'espaces naturels, agricoles et forestiers ont été utilisés au profit de la construction. Cela représente 10 terrains de rugby par jour ! Il n'est pas possible de continuer indéfiniment à ce rythme. L'étalement urbain implique le développement de réseaux (eau, énergie...) qui représentent un coût pour la collectivité. Il augmente aussi l'éloignement des habitants par rapport aux pôles de services, ce qui participe à la dévitalisation des centres villes et implique plus de trajets en voiture. Il est donc crucial de trouver un équilibre entre la construction de nouveaux logements et le maintien des espaces agricoles et naturels. Des solutions existent pour mobiliser les espaces déjà urbanisés avant d'envisager des extensions urbaines : diviser des grandes parcelles bâties, faire du renouvellement urbain, reconquérir les logements vacants...