



**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
SÉANCE DU 08 AVRIL 2019**

L'an deux mille dix-neuf le huit avril à dix-neuf heures, le Conseil Municipal de la commune de Chabeuil, légalement convoqué, s'est réuni sous la présidence de Pascal PERTUSA, maire.

Nombre de membres

En exercice : 28

Présents :

19 (jusqu'à la question n°3)

18 (à partir question n° 4)

Pouvoirs :

7 (jusqu'à la question 3)

8 (à partir question n° 4)

Votants : 26

Etaient présent(e)s : Pascal PERTUSA - Annie VINCENT- Carole ANTHEUNUS - Pierre MONTEILLET- Catherine PALLIES - Olivier DRAGON - Michel BAN - Ghislaine BARDE - Jean-Marc FELIX - Martine ROUVEYROL - Lysiane VIDANA - Céline DELABALLE (*jusqu'à la question n°3*) - Christiane COLOMBIER - Frédéric COLOMBANI - Alain GOURDOL - Claude MEUNIER - Marjory BROSSE - Maurice LEIBENGUTH - Bernadette COURTHIAL

Etaient représenté(e)s :

Jean-Marie MOUTTET pouvoir à Michel BAN, Jean-Pierre LOREAU pouvoir à Pascal PERTUSA, Sylviane BACCHARETTI pouvoir à Christiane COLOMBIER, Sylvie FAGUIN pouvoir à Catherine PALLIES - Sandrine VARESCO pouvoir à Annie VINCENT, Christian LAUMOND pouvoir à Ghislaine BARDE, Claude COMBE pouvoir à Bernadette COURTHIAL, Céline DELABALLE pouvoir à Olivier DRAGON (*à partir de la question n° 4*)

Absents : Patricia DELAY – Norbert AGUERA

Secrétaire de séance : Annie VINCENT

2019/ 04 / 08 -16

REVISION GENERALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME – DEFINITION DES OBJECTIFS POURSUIVIS ET DES MODALITES DE CONCERTATION

Le Plan Local d'Urbanisme est un outil de planification de l'urbanisation et de l'utilisation des sols à l'échelle de la commune. Il permet de transcrire par des règles normatives ou des contraintes le projet de développement de la commune et les objectifs qu'elle se fixe ou qui lui sont imposés en termes de croissance démographique, de développement de l'habitat, mais aussi de préservation de ses espaces naturels ou agricoles et de son cadre de vie, et de développements économiques, de déplacements urbains et de lutte contre les émissions de gaz à effet de serre.

Le PLU en vigueur a été élaboré dans les années 2001/2005 après l'entrée en vigueur de la loi SRU du 13/12/2000 et de la loi Urbanisme et Habitat du 02/07/2003. Il fut approuvé le 19/12/2005 par le conseil municipal.

Depuis il a été modifié à cinq reprises les 28/02/2008, 24/08/2009, 06/07/2015, 27/02/2017 et 04/03/2019, a fait l'objet de trois révisions simplifiées le 24/08/2009 et d'une révision allégée le 28/01/2019 et de 6 mises à jour afin de suivre les évolutions réglementaires et contextuelles.

Depuis son entrée en vigueur, les questions relatives au logement, au développement économique, au patrimoine, à l'agriculture et à l'environnement et leur prise en compte ont considérablement évoluées. Ces évolutions sociétales ont trouvé leur prolongement dans un cadre législatif en constant renouvellement. Ainsi plusieurs lois essentiels :

- Loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement dite loi ENL ;
- Loi n°2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement dite loi GRENELLE I ;
- Loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement dite loi GRENELLE II ;
- Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite Loi ALUR ;

- Loi n°2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt dite loi LAFF ;
- Loi n°2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte ;
- Loi n°2015-990 du 06 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques ;
- Loi n°2016-925 du 07 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine ;
- Loi 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant l'Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique dite loi ELAN.

Elles ont renforcé le cadre juridique de l'utilisation des sols et développé le contenu des PLU afin de répondre à ses préoccupations. Il s'est donc désormais davantage ouvert aux thématiques environnementales, à la préservation des milieux, au développement mesuré de l'habitat, à la qualité architecturale, aux problématiques de déplacements intra-urbains, et à la protection des espaces agricoles et naturels.

Le Plan Local d'Urbanisme de Chabeuil se doit également d'intégrer les orientations d'aménagement fixées par les autres documents d'urbanisme intercommunaux qui ont émergés depuis avec ses nouvelles problématiques. L'adoption, notamment, du Schéma de Cohérence Territoriale du territoire de ROVALTAIN le 25/10/2016, celui du Plan de Déplacement Urbains du syndicat mixte de Valence Romans Déplacements approuvé le 10/02/2016, le Plan Climat Air Energie approuvé le 07/12/2017, le Plan Local de l'Habitat de Valence Romans Agglo du 08/02/2018, et le projet de Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux du Bas Dauphiné – Plaine de Valence nécessitent que le Plan Local de la commune soit rendu compatible avec ces documents de planification qui lui sont supérieurs ou qu'il les prenne en compte.

Les enjeux

Evolution démographique, économique et dynamique foncière

La croissance démographique envisagée en 2005 (1.5% par an) n'a pas eu lieu dans les proportions escomptées. Elle fut d'environ 1% par an ce qui a permis à la commune de conserver intacte une grande partie de son potentiel de foncier.

Ainsi entre 2005 et 2019 seuls 8 ha ont été consommés sur l'espace agricole pour l'extension des habitations sous la forme de lotissements et 14.6 ha pris pour le développement des activités économiques. Dans le même temps 15.3 ha étaient rendus à l'espace agricole. Pour son développement la commune dispose de 31.6 ha d'espace agricole pour développer de l'habitat, et de 31 ha, 11.3 ha (les Simondins) 10.2 ha (la Trésorerie), 8.1 ha (Brocard), 1.5 ha (la Grue) pour développer les activités économiques.

Ce potentiel foncier porte aussi bien sur des secteurs désormais frappés par le risque d'inondation ou situés dans des secteurs où l'extension urbaine n'est plus admise par le SCoT. Il est donc nécessaire de le redéfinir d'autant plus que la recherche de gisement foncier portant sur le renouvellement urbain et favorisant la sobriété foncière pousse à préserver les terres agricoles de la consommation urbaine.

Une politique pour diversifier l'offre de logement sur la commune est désormais nécessaire pour rééquilibrer un parc immobilier très fortement dominé par la propriété individuelle vers davantage de logements locatifs sociaux (objectif obligatoire de 20% des résidences principales) et des produits immobiliers facilitant un parcours résidentiel sur la commune en favorisant l'accueil des jeunes ménages et le maintien des personnes âgées afin que conserver un équilibre entre les différentes générations.

Le développement périurbain en forte croissance depuis plus de quarante années persiste. Pendant cette période, le centre-bourg considéré comme pôle urbain secondaire de l'agglomération de Valence s'est renforcé et est en capacité d'offrir non seulement un haut niveau de services à la population et aux communes alentours mais il se doit aussi de proposer des emplois à proximité du bassin de vie des habitants. Les politiques publiques à travers le SCoT et le PLH tendent à recentrer la

production des logements vers les pôles urbains principaux qui se dépeuplent.

Le PLH et le SCoT ont consacré la commune de CHABEUIL comme pôle urbain secondaire. A ce titre la commune, dont l'attractivité demeure très forte, peut tabler sur une croissance démographique de +0.62% par an ce qui correspond à un rythme de constructions neuves de 46 logements par an en moyenne qui est nécessaire pour à la fois maintenir le niveau de population actuelle dû à l'effet dessèchement des ménages et pour participer à l'accueil de nouveaux habitants.

Dynamiques urbaine, agricole, paysagère et environnementale

La commune se développe autour d'une structure urbaine villageoise, de qualité et proche de la nature. Elle maintient un rapport harmonieux entre la population, le bâti, et, les espaces naturels et agricoles, dans une commune régulièrement reconnue pour la qualité de son cadre de vie et de ses services, la richesse et le dynamisme de son animation et de son tissu associatif, qui doit être préservé et doit participer à son développement.

L'attrait de la commune et sa proximité avec l'agglomération urbaine de Valence, l'arrêt d'exploitations agricoles et le fractionnement du foncier détenu par des non agriculteurs favorise malheureusement une forte demande sur le foncier et exerce une pression pour le faire muter vers une destination autre qu'agricole.

Le développement des infrastructures et de l'extension urbaine autour des zones urbaines existantes, le développement des grandes cultures céréalières intensives participent à l'artificialisation du paysage, à la perte de son identité et à la réduction de la biodiversité.

Le renforcement de la centralité par la présence concentrée des équipements publics, des services, des emplois, des animations et des commerces de détail et la politique d'attractivité du centre-ville nécessitent que les aires de stationnements situées aux abords de l'hyper-centre et que les quartiers d'habitations périphériques puissent être reliés par des cheminements doux, clairement identifiés et sécurisés afin de limiter la place des véhicules dans l'espace public convivial du centre-ville, de favoriser les déplacements non émetteurs de Gaz à Effet de Serre, et le confort d'usage, la convivialité et les interactions de la population dans l'espace public.

La commune a par son histoire et son développement façonné une identité urbaine et paysagère forte qu'il convient de préserver et de renforcer. Afin d'échapper à la production de paysages urbains monotones par l'urbanisation sous forme de lotissement, il est impératif de promouvoir en accompagnement de la nécessaire densification de la ville des formes urbaines adaptées axées sur la qualité architecturale et thermique des bâtiments, et l'aménagement d'espaces communs de « respiration » de proximité.

Dans ce cadre, au regard du contexte actuel législatif et réglementaire, et des nouveaux enjeux ci-exposés auxquels la commune doit faire face, il y a lieu de préciser les objectifs poursuivis dans le cadre de la révision générale du Plan Local de l'Urbanisme. Ceux-ci sont déclinés comme suit :

Les objectifs poursuivis

Thématique environnement

1. Préserver et renforcer les trames vertes et bleues, les corridors écologiques, et favoriser la constitution de sites refuges de la biodiversité en continuité de ces trames ;
2. Limiter la consommation des espaces agricoles et naturels et l'étalement urbain, en évitant le mitage et en promouvant un renouvellement urbain, en limitant le développement de l'aire urbaine à l'extension du centre-bourg ;
3. Prendre en compte les risques naturels dans le PLU et notamment le risque inondation en lien avec le PPRI prescrit en 2012 par Monsieur le Préfet de la Drôme mais également avec la zone des marais ;
4. Contribuer à l'adaptation au changement climatique notamment en promouvant la maîtrise et la performance énergétique, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, la production énergétique à partir de sources renouvelables.

Thématique projet urbain

5. Mieux encadrer la densification des hameaux et des quartiers résidentiels en veillant à ne

- pas rompre l'équilibre entre la nécessité d'optimiser les ressources foncières, l'ambiance paysagère et leur cadre de vie,
6. Maintenir le développement urbain dans les secteurs urbanisés et pourvus de services de proximité ;
 7. Renforcer le commerce de proximité dans le centre-ville et limiter sa dispersion dans les zones excentrées ;
 8. Réinvestir le centre ancien par la rénovation de l'habitat existant, les activités, les services et les commerces en pied d'immeuble ;
 9. Soutenir le dynamisme du centre-ville, en répondant davantage encore aux besoins d'accessibilité, et en valorisant la richesse du patrimoine, et son attrait touristique ;
 10. Conférer aux espaces publics proches de la Véore en centre ville un caractère urbain et une fonction sociale forte (place du général De Gaulle, quai de la République; rue des écoles,...) ;
 11. Renforcer l'armature urbaine (avenue de Romans, de Valence, Louis Masson et rue Georges Abel) en favorisant la densité des constructions aux abords des grands axes desservis par des transports collectifs et préserver le caractère résidentiel et paysager des secteurs pavillonnaires ;
 12. Améliorer les liaisons inter-quartiers, notamment en structurant un axe rive droite entre le quartier des Bourbourrées et le centre ancien.

Thématique logement

13. Promouvoir une offre nouvelle de logements favorisant notamment la mixité sociale de l'habitat, répondant mieux aux besoins de la population et notamment aux jeunes ménages actifs, aux seniors, aux familles monoparentales et proposant des parcours résidentiels adaptés et du logement intergénérationnel ;
14. Favoriser le renouvellement urbain sur les friches d'activités (silos, entrepôts avenue Louis Masson) et dans les « dents creuses ».

Thématique cadre de vie

15. Créer du lien entre le cœur de ville, les aires de stationnements, les équipements majeurs de la commune et les quartiers résidentiels notamment via l'élaboration de cheminements doux de qualité ;
16. Aménager et valoriser les grands espaces publics (parc sportif, parc Bénétière, colline de la Gontarde), rendre accessible les éléments de patrimoine urbain et paysager (dont le centre historique, le canal des Moulins) développer de nouveaux espaces verts en périphérie immédiate de l'hypercentre ;
17. Requalifier les entrées de Ville notamment l'avenue de Romans ;
18. Favoriser des modes de déplacements durables, privilégier la desserte par les transports publics, les mobilités douces sécurisées entre les différents équipements de la ville, les zones d'extension et le centre ancien, entre les deux rives de la Véore et le long de ses berges et des stationnements adaptés en lien avec l'intermodalité ;
19. Promouvoir les modes actifs de déplacement urbains.

Thématique économie

20. Proposer un développement de l'emploi et des activités à proximité du centre-bourg ;
21. Développer à proximité de l'aéroport et de son parc de stationnement aéronautique, une zone d'activités économiques dédiée au secteur aéronautique (conception, construction, maintenance, formation, etc.) ;
22. Favoriser le développement de l'hébergement touristique notamment à proximité du centre-bourg.

Les modalités de la concertation

L'élaboration du projet de révision du PLU sera poursuivie sur la base des objectifs précédemment définis et selon les modalités de concertation suivantes :

- La concertation débutera avec la délibération de lancement de la révision et se clôturera lorsque le conseil municipal aura tiré le bilan de cette concertation et arrêté le nouveau projet de PLU. Les dates d'ouverture et de clôture de la concertation seront portées à la connaissance du public par affichage en Mairie et par parution sur le site internet de la

commune ;

- La délibération prescrivant la mise en révision générale du PLU et les compte-rendus des réunions publiques seront mis à disposition du public jusqu'à l'arrêt du projet par le conseil municipal, au service urbanisme et sur le site internet de la commune. Ils seront accessibles aux horaires d'ouverture au public dudit service tout au long de la réflexion engagée afin de recueillir, pour analyse, les observations du public;
- Une exposition sur l'état d'avancement de la révision sera proposée au service urbanisme ;
- Un registre sera mis à disposition du public en mairie afin recueillir les avis et observations éventuels des habitants ; lesquels pourront également postés sur le site internet de la commune leurs observations ou les adresser à Monsieur le Maire par courriel à l'adresse suivante secretariat@mairie-chabeuil.fr ou par correspondance à l'adresse suivante Hôtel de Ville de Chabeuil 1, place Génissieu – BP 63 - 26120 CHABEUIL
- Au moins deux réunions publiques d'information et d'échanges placées sous la présidence d'élus de la commune seront organisées afin de débattre des orientations du PLU. Les annonces de ces réunions publiques seront faites par voie d'affichage en Mairie et par parution sur le site internet de la commune ;
- Des articles réguliers à paraître dans le journal municipal « Chabeuil Ma Ville » permettront de suivre l'avancement des réflexions et du projet ;

Sursis à statuer

Conformément aux dispositions de l'article L.153-11 du Code de l'Urbanisme, à compter de la délibération prescrivant la révision du PLU, l'autorité compétente pourra décider de surseoir à statuer, dans les conditions et délai prévus à l'article L.424-1, sur les demandes d'autorisation concernant les constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan.

La municipalité se réserve par ailleurs la possibilité de mettre en place toute autre forme de concertation ou d'information de la population si cela s'avèrerait nécessaire ou pertinent. Cette phase de concertation se déroulera pendant toute la durée des études nécessaires à la mise au pont du projet de PLU et fera l'objet d'un bilan présenté devant le conseil municipal avant l'arrêt du projet de révision.

C'est pourquoi, il est proposé au conseil municipal de prescrire la révision du PLU selon la procédure prévue à l'article L153-34 du code de l'urbanisme, de fixer les objectifs et les modalités de la concertation publique ci-dessus énoncés.

Vu l'avis de la commission d'urbanisme-voirie réunie le 28 mars 2019

Le Conseil Municipal, l'exposé du rapporteur entendu et après en avoir délibéré, à l'unanimité,

- **PRESCRIT** la révision générale du Plan Local de l'Urbanisme (PLU) de la commune de CHABEUIL,
- **APPROUVE** les objectifs poursuivis par la révision générale du PLU tels que précisés ci-dessus ;
- **ADOpte** les modalités de la concertation présentées ci-dessus ;
- **PRECISE** que la présente délibération entraîne l'application de l'article L153-11 du code de l'urbanisme et donc ouvre la possibilité de surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation concernant les constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan ;
- **AUTORISE** Monsieur le Maire à solliciter une compensation par l'Etat des dépenses entraînées par les études et l'établissement des documents d'urbanisme ;
- **AUTORISE** Monsieur le Maire à prendre toutes dispositions, à signer tout acte ou tout document tendant à rendre effective cette décision ;
- **DIT** que la présente délibération sera inscrite sur le registre des délibérations et décisions municipales et fera l'objet d'un affichage pendant un mois en mairie, conformément à l'article R.153-21 du Code de l'Urbanisme. Mention de cet affichage sera insérée dans un journal diffusé dans le département.
- **PRECISE** que conformément aux articles L.153-11, L.132-7 et L.132-9 du Code de l'Urbanisme, cette délibération sera notifiée aux personnes publiques associées suivantes :
 - à Monsieur le Préfet de la Drôme ;

- à Monsieur le Président du Conseil Régional AUVERGNE-RHÔNE-ALPES ;
- à Madame la Présidente du Conseil Départemental de la Drôme ;
- à Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération VALENCE ROMANS AGGLO ;
- à Monsieur le Président du syndicat Mixte SCOT ROVALTAIN ;
- à Monsieur le Président du syndicat mixte VALENCE ROMANS DEPLACEMENTS ;
- à Monsieur le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie de la Drôme ;
- à Monsieur le Président de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat de la Drôme ;
- à Monsieur le Président de la Chambre d'Agriculture de la Drôme ;
- à l'Institut National de l'Origine et de la qualité ;
- à Monsieur le Directeur du Centre Régional de la Propriété Forestière.
- **PRECISE** que conformément aux dispositions de l'article L.132-12 du code de l'urbanisme seront consultées à leur demande : les associations locales d'usagers agréées dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat; les associations de protection de l'environnement agréées mentionnées à l'article L. 141-1 du code de l'environnement ; et les communes limitrophes.
- **PRECISE** que les crédits prévus pour cette opération sont prévus au budget de l'exercice en cours.

LE MAIRE

P.PERTUSA

Certifié exécutoire compte tenu de :

- la transmission en Préfecture le 11.04.19

- l'affichage le 12.04.19

