

DÉPARTEMENT DE LA DROME

# **Commune de CHABEUIL**

*Révision allégée n°1 du Plan local d'Urbanisme de la  
Commune de Chabeuil*

## **AVIS ET CONCLUSIONS**

Le 23 novembre 2018

Le Commissaire Enquêteur

Jacques SERRET

Destinataires:

- Mairie de Chabeuil
- ✓ Tribunal Administratif de Grenoble
- ✓ Archive Commissaire Enquêteur

## CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Je soussigné, Jacques SERRET, Commissaire Enquêteur désigné par le Tribunal Administratif de Grenoble par Décision n° E/18000281/38 du 28 août 2018, afin de conduire l'enquête publique relative à la révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Chabeuil (Drôme)

### **ouverte au public du 1 octobre au 5 novembre 2018.**

Ainsi qu'il a été mentionné dans le rapport ci-joint, ce projet d'élaboration de Plan local d'Urbanisme s'effectue en application l'article L.153-34 du Code de l'Urbanisme au vu de L'ordonnance du 23 septembre 2015 qui a codifié le livre 1 du code de l'urbanisme et des articles R 153 -4 et suivants de ce même code.

En conclusion de cette enquête, en l'état du dossier et de son étude.

#### **Après avoir:**

- ✓ étudié et analysé les pièces du dossier
  - ✓ vérifié que le dossier mis à la disposition du public en Mairie de Chabeuil était bien complet et conforme aux textes en vigueur
  - ✓ rencontré les responsables du projet
  - ✓ demandé des précisions et éclaircissements sur certains points au Maître d'ouvrage
  - ✓ visité les zones faisant l'objet d'une demande du public
  - ✓ vérifié la régularité de la procédure d'enquête publique
  - ✓ apprécié l'objet de l'enquête visée à l'article L153 du Code de l'Urbanisme
  - ✓ paraphé les documents et le Registre d'enquête publique
  - ✓ vérifié le bon fonctionnement de la boîte mail dédiée à l'enquête publique mise en place par les services techniques de la mairie,
  - ✓ reçu le public lors des permanences en Mairie de Chabeuil
  - ✓ analysé les observations émises (4) et les courriers reçus (6)
- obtenu des renseignements complémentaires demandés, et les réponses concernant les observations du public par M. le Maire de Chabeuil dans son mémoire en réponse.

#### **VU:**

- Les dispositions du Code de l'Urbanisme et notamment l'article L 153-34 et relatif à la procédure d'enquête publique dans le cadre de la révision allégée d'un plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Chabeuil
- la délibération du 3 avril 2017 arrêtant la révision du PLU.

- La délibération du Conseil municipal en date du 29/05/2018 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLU
- La décision n° E/18000281/38 du 28 août 2018 de M. le Président du Tribunal Administratif de Grenoble,
- L'Arrêté Municipal en date du 6 septembre 2018, fixant le déroulement de l'enquête publique
- l'avis de l'autorité environnementale indiquant que la révision n'est pas soumise à évaluation environnementale
- l'avis de la CDPENAF assorti d'une réserve
- L'avis favorable de la Chambre d'Agriculture
- Les avis favorables :
  - Du Scot Rovaltain
  - de Valence Romans Déplacements
  - de la DRAC Auvergne Rhône Alpes
- Les observations émises pendant la durée de l'enquête et dont le détail figure dans mon rapport
- Le mémoire en réponse de M. le Maire de Chabeuil
- L'analyse des commentaires et avis développés dans le rapport d'enquête

### **Constatant :**

#### **Sur la forme**

✓ A partir de ma désignation j'ai été en contact avec les responsables du projet et j'ai été informé du contenu du dossier et associé à la détermination des jours de permanence.

✓ Le bon déroulement de l'enquête publique qui s'est effectuée dans des conditions satisfaisantes pour l'information du public, son accueil aisé et en toute discrétion, lui permettant de prendre connaissance du projet et de faire part de ses éventuelles observations, suggestions ou critiques.

✓ Ce dossier, dans sa composition, comprend bien l'ensemble des pièces de révision allégée du PLU concernée par la présente enquête et me semble conforme aux prescriptions du code de l'urbanisme, dossier régulièrement paraphé par mes soins ainsi que le registre d'observations,

- Le rapport de présentation fait un résumé relativement complet des objectifs et de la justification de la révision allégée, même si on peut regretter parfois la lisibilité de certains documents graphiques du fait de leur échelle dans ce document.

✓ Que les règles de publicité afférentes à l'enquête publique visée en objet ont été suivies, tant pour ce qui concerne la mise en ligne du dossier, l'affichage ainsi que par voie des publications légales, dans les délais respectés, conformément à l'arrêté du Maire de Chabeuil du 06/09/2018,

✓ Le règlement traduit, pour l'essentiel, dans le zonage adopté et dans les différents articles rédigés, les orientations générales et les changements proposés dans le cadre de cette révision avec un tableau récapitulatif des modifications de rédaction dans le texte.

Cela permet une approche visuelle facilitant la compréhension

✓ Que les permanences ont été régulièrement tenues, conformément aux articles 3 et 7 de l'arrêté précité,

- ✓ Qu'à l'issue de l'enquête publique, un procès-verbal de synthèse des observations du public a été remis dans les huit jours à monsieur le Maire, lequel m'a fourni un mémoire en réponse dans les 15 jours qui ont suivi,
- ✓ De même manière, j'ai pu constater que les dispositions du projet de révision allégée PLU ont fait l'objet, comme détaillé dans mon rapport:
  - d'une communication du dossier aux Personnes Publiques Associées (PPA), faisant suite à la concertation préalable conformément aux articles L.153-11 et suivants du code de l'urbanisme,
- ✓ Que l'examen conjoint a bien eu lieu lors d'une réunion en Mairie de Chabeuil le 10 juillet 2018 et son compte rendu rédigé.
- ✓ Préalablement à la présente enquête, les dispositions du projet de révision allégée du PLU ont fait l'objet, comme indiqué dans mon rapport:
  - d'articles d'information dans le bulletin municipal
  - Information de la population par la mise à disposition d'un dossier consultable en mairie et sur le site internet de celle ci dès le 26 septembre 2018. Le dossier numérique a été consulté 117 fois sur le site internet Mairie.
    - de la mise à disposition en Mairie, à l'attention des administrés, d'un registre leur permettant d'y inscrire leurs observations, trois y ont été inscrites.
    - Possibilité d'écrire à M. le Maire et de le rencontrer sur rendez vous
  - un dossier a été laissé à la disposition du public durant toute la durée de l'enquête en Mairie de Chabeuil.

Cela manifeste de la volonté de la commune, vérifiée dans la mise en œuvre de l'enquête publique, de permettre au public d'accéder à l'information sur le projet de révision allégée n° 1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) par la communication d'un dossier complet.

Le dossier coté et paraphé par le commissaire enquêteur a été conservé complet pendant toute la durée de l'enquête.

**Je considère donc que tous les administrés intéressés, tant en amont au cours de la phase de concertation que durant la durée de l'enquête publique ont pu se tenir informés de l'avancement du projet et des documents définitifs.**

**L'un des objectifs essentiels de l'enquête publique a été satisfait en offrant ainsi la possibilité d'expression des citoyens sur ce projet.**

#### **Sur le fond :**

- ✓ Le projet de révision allégée du PLU de Chabeuil me paraît conforme aux objectifs du PADD
- ✓ Je considère que le projet de révision du PLU est bien maîtrisé, avec pour objectif d'obtenir une meilleure gestion des bâtiments situés en Zones A et N. Il en découle une modification du règlement qui relève de l'art 153-34 du Code de l'Urbanisme, ainsi qu'une suppression des zones de micro-pastillage en Zone N. Les espaces concernés sont reclassés en Zones N ou A en fonction de la spécificité de la zone. Il s'impose par la suppression de l'art L123-1-5 qui permettait au cas par cas des possibilités d'extension des bâtiments existants et son remplacement par l'article L153-34 du Code de l'urbanisme. Cela entraîne une égalité pour tous dans les possibilités offertes en terme de construction en Zones A et N.

- ✓ **Le projet de révision du PLU est à la fois nécessaire, rationnel et responsable en ce que sont bien identifiées les enjeux, notamment ceux relatifs aux possibilités d'extension des bâtiments d'habitation, même si l'article modifié laisse selon moi planer un doute sur la surface d'extension possible, n'étant pas précisé s'il s'agit de surface de plancher ou au sol.**
- ✓ Il apparaît l'absence de contestation du public sur les fondements de la de révision allégée n° 1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et que nombre de questions émanant du public étaient hors objet de la présente enquête publique.

J'estime enfin que les réponses apportées par M. le Maire aux questions du public et observations reçues pendant mes permanences, ainsi qu'à mes propres questions, sont claires, compréhensibles, et entrent bien dans le cadre de la législation en vigueur.

**En conséquence de ce qui précède :**  
**Et considérant que cette révision allégée de PLU:**

- ✓ M'apparaît utile et nécessaire, en répondant à un besoin de clarification imposé par la législation tout en permettant un développement maîtrisé de l'urbanisation dans les Zones N et A.
- ✓ Proportionnée en termes d'avantages et inconvénients générés en faisant apparaître la prise en compte du territoire communal sans trop obérer en nombre important les intérêts particuliers.
- ✓ A noter qu'**aucun avis défavorable n'a été émis** soit par un service de l'État, soit par une chambre consulaire ou autre service associé et qu'aucun avis n'est parvenu après le délai légal.
- ✓ Considérant que par décision de l'autorité environnementale le projet n'est pas soumis à une évaluation environnementale.

**Le projet de révision du PLU présente les avantages et points forts suivants:**

- Ce projet de révision allégée du P.L.U. ne porte pas atteinte à l'économie générale du P.A.D.D., initié et validé antérieurement, document conforme aux prescriptions des lois SRU, Grenelle ALUR et MACRON.
- Il est le fruit d'une réflexion et d'un travail important mené depuis plusieurs mois en collaboration avec différents partenaires ( Cabinet KAX Conseil, DDT, Chambres Consulaires, Scot, CDPENAF...)

Ce projet m'apparaît cohérent dans son ensemble.

- ✓ Constatant un pastillage de l'urbanisation sur les zones A et N, j'estime que le projet de révision allégée du Plan Local d'Urbanisme de Chabeuil constitue une évolution importante permettant la suppression de ce système de micro-pastillage en classant les secteurs concernés en Zones N ou A en fonction de la réalité de la zone, entraînant de fait l'égalité de chacun.
- ✓ J'estime que le projet de révision allégée n° 1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Chabeuil est un projet qui corrige des points pouvant entraver la réalisation et le bon fonctionnement de certains projets en terme de construction en annexe des bâtiments existants en zones A et N..
- ✓ Je considère qu'il fixe des règles de construction précises dans le règlement, permettant la prise en compte de nouvelles technologies, besoins, réalités sociales et économiques sans créer de rupture forte avec l'existant, ni dénaturer le fondement des zones A et N.
- ✓ **Constatant que les zones naturelles et agricoles** sont préservées. J'estime que le projet respecte l'environnement et que les dispositions envisagées dans celui ci sont en cohérence avec les objectifs poursuivis.

Je constate que l'orientation générale de la politique de protection des espaces agricoles, naturels et forestiers est actée, en soutenant une politique volontariste de maintien et de développement des structures agricoles existantes, sans obérer de façon drastique les projets d'extension de bâtiments existants en prenant en compte les évolutions sociétales.

- ✓ Dans l'ensemble, ce projet de révision allégée du PLU, comme décrit dans mon rapport a fait l'objet de demandes qui entrent dans le cadre de l'enquête, à savoir les extensions aux bâtiments d'habitation existants, et d'autres qui ne peuvent être pris en compte car engageant une atteinte à l'économie générale du PADD. Il s'agit des demandes de changements de zonage qui ne peuvent être étudiées, n'étant, ni dans les objectifs, ni dans le cadre juridique de l'enquête.

➤ J'ai enfin noté la bonne volonté des élus communaux de tenir compte des observations des personnes publiques associées en me disant vouloir procéder aux modifications demandées sur le projet de révision allégée du PLU.

Mr. le Maire dans son Mémoire en Réponse a bien voulu prendre en considération certaines demandes, observations et remarques émanant du public et notamment de GRTGAZ.

✓ **Le projet de révision du PLU présente les inconvénients et points faibles suivants:**

- ✓ D'une manière générale, comme dans chaque révision de PLU une partie de la population qui s'est exprimée durant cette enquête met en avant son propre ressenti au vu de ses propres intérêts.

Quelques personnes rencontrées souhaitent valoriser au mieux de leurs intérêts les terrains leur appartenant pour diverses raisons: édifier une construction pour un membre de la famille, vendre une parcelle pour capitaliser pour le futur, mais surtout pour réaliser au mieux en terme de rapport financier le foncier concerné , s'estimant lésée si la requête n'aboutit pas.

Aucune de ces personnes ne s'est vraiment souciée de l'environnement.

✓ Je pense que l'imprécision du règlement dans le cadre des extensions en zone A et N (surface au sol ou de plancher) entraîne des questionnements et qu'il conviendra d'y remédier.

✓ Enfin, des erreurs, notamment sur le positionnement des EBC, les servitudes d'utilité publique concernant les conduites de gaz, dans les documents du PLU, entraînant des incompréhensions et parfois interprétations de la part du public, ont été mises en évidence.



**Afin d'améliorer le projet de PLU il me paraît important d'approfondir et améliorer les points ci dessus inventoriés et de bien intégrer les observations des Personnes Publiques associées qui ressortent de leurs avis.**

**Compte tenu de tout ce qui précède, mon avis s'établit comme suit :**

#### **AVIS MOTIVÉ DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

Considérant les éléments ci-dessus et ceux contenus dans mon rapport, et après avoir analysé les avantages et les inconvénients :

➤ **J'émet un avis favorable avec la réserve précisée ci dessous qu'il conviendra de mettre en application :**

**- Il s'agira de préciser dans le règlement concernant les zones A et N , si les extensions de bâtiments d'habitation sont comprises en surface au sol ou surface de plancher afin de lever les interrogations du public et des personnes potentiellement concernées, comme cela ressort de la réponse à mon procès verbal de synthèse par M. le Maire de Chabeuil.**

✓ **J'émet de plus les recommandations suivantes :**

**- Établir un inventaire exhaustif des EBC et le traduire dans les documents graphiques lors d'une prochaine révision allégée du PLU.**

**- Procéder à la correction des erreurs graphiques concernant les EBC modifiés par la DUP ERIDAN relative à la canalisation GRTGAZ.**

Comme indiqué dans mon rapport, la Commune de Chabeuil a déjà intégré dans les annexes du PLU les Servitudes d'utilité publique relatives au Transport de matières dangereuses, par arrêté en date du 17 août 2017.

**- Il conviendra enfin de procéder soit dans la présente enquête, soit dans le cadre de l'enquête de modification du PLU à suivre, aux rectifications demandées par la CDPENAF, qui souhaite :**

- que soit supprimé en Zone A, l'alinéa autorisant les gîtes ruraux aménagés dans le bâti existant.

- que soit complété en zone N, l'alinéa autorisant « les constructions et équipements à usage d'activité liés à l'entretien et à la préservation du milieu naturel » par les dispositions de l'article L151-11.

Le Commissaire Enquêteur,  
Jacques SERRET









