

CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Séance du 10 juin 2025

Date de la convocation : 3 juin 2025

Nombre de conseillers en exercice : 51

Etaient Présents :

M. Thierry KOVACS, Président

M. Frédéric BELMONTE, M. Erwann BINET, M. Richard BONNEFOUX, M. Christophe BOUVIER, Mme Michèle CEDRIN, M. Pierre-Marie CHARLEMAGNE, M. Christophe CHARLES, M. Alain CLERC, M. Jean-Yves CURTAUD, M. Patrick CURTAUD, M. Martin DAUBREE, M. Marc DELEIGUE, Mme Annie DUTRON, Mme Martine FAÏTA, Mme Anny GELAS, M. Hubert GIRARD, Mme Annick GUICHARD, M. Nicolas HYVERNAT, M. Max KECHICHIAN, M. Fabien KRAEHN, M. Jean-Claude LUCIANO, M. Philippe MARION, M. Alain ORENGIA ; M. Daniel PARAIRE, M. Denis PEILLOT, Mme Hélène PERDRIELLE, Mme Claudine PERROT-BERTON, M. Christian PETREQUIN, Mme Brigitte PHAM-CUC, M. Jean-Paul PHILY, M. Isidore POLO, Mme Sophie PORNET, M. Jean PROENÇA, M. Bernard ROQUEPLAN, Mme Dominique ROUX, M. Lévon SAKOUNTS, M. Thierry SALLANDRE, Mme Maryline SILVESTRE, M. Didier TESTE, M. Luc THOMAS, Mme Béatrice TRANCHAND.

Ont donné pouvoir : M. Jacques BOYER à Mme Sophie PORNET, Mme Florence DAVID à M. Christian PETREQUIN, Mme Hilda DERMIDJIAN à Mme Michèle CEDRIN, Mme Catherine MARTIN à M. Christophe BOUVIER, Mme Virginie OSTOJIC à M. Thierry KOVACS.

Absents suppléés : M. Christian BOREL représenté par Mme Sandrine SILVESTRE, M. Christian JANIN représenté par Mme Nadège NIVON.

Absents : Mme Dalila BRAHMI, M. Guy MARTINET.

Secrétaire de séance : M. Denis PEILLOT.

OBJET : **AMENAGEMENT URBAIN - Urbanisme** : Approbation de la modification n°2 du PLU de la commune de Chasse-sur-Rhône

Rapporteur : Luc THOMAS

NOTE DE SYNTHÈSE

Par courrier en date du 19 mars 2021, la commune de Chasse-sur-Rhône a manifesté le souhait que Vienne Condrieu Agglomération, autorité compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme (PLU), engage une procédure de modification de droit commun sur sa commune.

La modification n°2 du PLU de Chasse-sur-Rhône a ainsi été prescrite par arrêté du Président de Vienne Condrieu Agglomération en date du 22 octobre 2024.

Les objectifs de cette modification sont les suivants :

- Mettre en compatibilité le PLU avec le volet commerce du Scot des Rives du Rhône et mettre en œuvre l'étude stratégique commerce.
- Adapter le règlement de la zone industrielle de Chasse-sur-Rhône pour décliner les objectifs de l'Agglomération en termes d'optimisation foncière et d'organisation des activités économiques.

- Permettre la mise en œuvre du programme d'actions issu de la démarche « Petites Villes de Demain » :
 - Modifier l'OAP Centre-ville/chemin des roues,
 - Créer deux nouvelles OAP : Centre-ville/rue de Fonfamineuse et Château/avenue Nor-Hadjin,
 - Réaliser des ajustements réglementaires pour prioriser et encadrer le renouvellement urbain dans les secteurs stratégiques.
- Améliorer l'efficacité du PLU en matière de gestion des autorisations du droit des sols par des améliorations rédactionnelles et réglementaires.
- Garantir la qualité architecturale et urbaine des cités ouvrières patrimoniales et d'une maison rue Léon Blum.
- Intégrer dans le règlement le nouveau classement sonore des infrastructures de transports et le nouveau monument historique.

1. Contenu de la modification

Compte-tenu de ces objectifs, la présente modification consiste à faire évoluer les pièces suivantes du Plan Local d'Urbanisme :

- Le rapport de présentation est complété par la notice de présentation de la modification n°2.
- Les orientations d'aménagement et de programmation sont modifiées et complétées pour mettre en œuvre le programme d'actions issu de la démarche « Petites villes de demain », en :
 - o Faisant évoluer l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « Centre-ville / chemin des roues » : élargissement du périmètre, ajustement de l'objectif de densité, modification du schéma d'aménagement, nouvelles orientations concernant la mobilité, la desserte, le stationnement et les modalités d'urbanisation, ajout d'orientations visant à prendre en compte la nature en ville, les risques et les nuisances ;
 - o Intégrant deux nouvelles OAP « Centre-ville / Rue de Fonfamineuse » et « Château / avenue Nor-Hadjin »
 - o Complétant la programmation de logements de l'OAP densité n°3 du secteur Sud de la vallée (site n°2) afin de prendre en compte les objectifs du programme local de l'habitat (PLH) de Vienne Condrieu Agglomération
- Le règlement graphique est modifié avec :
 - o La mise en compatibilité du PLU de Chasse-sur-Rhône avec le Scot des Rives du Rhône sur le volet commerce :
 - mise en œuvre des secteurs de centralité commerciale avec l'instauration de 3 périmètres de centralité commerciale ;
 - redéfinition des commerces autorisés dans les zones de périphérie, au moyen de l'instauration de sous-secteur Ujs (dédié aux activités de services) et d'un sous-secteur Ujl (dédié aux activités de services accueillant une clientèle en lien avec les loisirs)
 - o La mise en œuvre du programme d'actions issu de la démarche « Petites villes de demain », en :
 - Instaurant un coefficient d'emprise au sol en zones Ub et Uc et en créant des zonages Uc indicés auxquels un coefficient d'emprise au sol adapté sera appliqué :
 - Uc1 correspondant aux zones Uc de la vallée et Château/Barbières ;
 - Uc2 correspondant au Plateau Ouest ;
 - Uc3 correspondant au Plateau Est ;
 - Uc4 correspondant aux secteurs patrimoniaux des anciennes cités ouvrières ;
 - Faisant évoluer l'OAP « Centre-ville / chemin des Roues » : élargissement du périmètre, inscription d'une prescription relative à la protection du ruisseau,
 - Intégrant une nouvelle OAP « Centre-ville / Rue de Fonfamineuse »
 - Intégrant une nouvelle OAP « Château-Barbières / avenue Nor-Hadjin »

- Créant de nouveaux secteurs en zone Ub1 correspondant aux OAP afin de permettre le développement des formes urbaines et de la programmation préconisées
- La valorisation du patrimoine des cités ouvrières en :
 - Créant un sous-secteur Uc4 sur chaque cité,
 - Élargissant le périmètre de cités des Hauts fourneaux pour prendre en compte la totalité de cet ensemble ;
 - Protégeant deux de ces ensembles au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme ainsi qu'une maison située rue Léon Blum ;
- L'intégration du périmètre de protection de 500 mètres autour du monument historique « Pavillon Falconnier »
- La mise à jour du plan cadastral.
- Le règlement écrit est modifié afin de :
 - Mettre en compatibilité le PLU de Chasse-sur-Rhône avec le Scot des Rives du Rhône sur le volet commerce, en :
 - Autorisant dans les périmètres de centralité commerciale, les commerces de moins de 300 m² de surface de vente et les extensions limitées des commerces existants ;
 - Autorisant uniquement le commerce d'envergure (surface de vente comprise entre 300 m² et 4 000 m²) sur le sous-secteur Uja ;
 - Interdisant le commerce en dehors des secteurs de centralité et des secteurs de périphérie, tout en autorisant par exception l'extension mesurée des commerces existants dans la limite 5 % de la surface de vente existante avec un maximum de 50 m² de surface de vente supplémentaire ;
 - Renforçant la vocation industrielle de la zone industrielle de Chasse-sur-Rhône, permettre sa requalification et son optimisation foncière, ainsi que la mutualisation d'équipements entre les entreprises occupant la zone en interdisant les extensions des habitations existantes et de construction de nouvelles annexes et piscines en zone Uj et en créant un secteur Ujs dans lequel les services pourront se développer ;
 - Mettre en œuvre le programme d'actions issu de la démarche « Petites villes de demain », en :
 - Intégrant dans le règlement une définition des notions de coefficient d'emprise au sol, d'espaces verts et stationnement ;
 - Définissant et renforçant les taux d'espaces vert exigés dans les zones Ua, Ub et Uc ;
 - Précisant les modalités de calcul et d'application des normes de stationnement et en harmonisant la rédaction des règles de stationnement entre les zones Ua, Ub et Uc ;
 - Adaptant les normes de stationnement en zone Ub1 (réduction du nombre de places exigées) ;
 - Généralisant et renforçant les prescriptions liées au stationnement des deux-roues dans les zones Ua, Ub et Uc ;
 - Rendre plus efficiente la gestion des autorisations du droit des sols ; ces évolutions consistent notamment en :
 - L'inscription de l'opposition à l'article R.151-21 du code de l'urbanisme ;
 - L'ajout d'un croquis illustrant la règle relative aux hauteurs des constructions en zones Ua et Ub ;
 - L'assouplissement des règles de recul pour les portails en zones Ua, Ub, Uc et Ue ;

- L'ajustement des règles d'implantation en limite séparative et de hauteur pour la zone Uc ;
- L'ajustement des règles d'implantation des piscines par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives en zone Uc ;
- L'ajustement des règles d'implantation des constructions sur des parcelles aux angles aigus pour la zone Uc ;
- L'ajustement des règles relatives aux toitures, clôtures, l'implantation des panneaux photovoltaïques et des climatiseurs et pompes à chaleur (article 11 du règlement écrit) ;
- La mise à jour de l'arrêté préfectoral relatif au classement sonore des voies routières en Isère.

2. Évaluation environnementale

La Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAe) qui avait été saisie d'une demande d'examen au cas par cas, a conclu dans son avis conforme n°2024-ARA-AC-3661 du 24 janvier 2025, que le projet de « modification n°2 du PLU de Chasse-sur-Rhône n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine (...) et ne requiert pas la réalisation d'une évaluation environnementale ». Au regard de cet avis, le Conseil Communautaire a décidé par délibération le 28 janvier 2025 de ne pas soumettre à évaluation environnementale le projet de modification.

3. Avis des personnes publiques associées et enquête publique

Les personnes publiques associées visées aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'urbanisme ont été consultées sur le projet. Quatre d'entre elles se sont exprimées :

- L'Etat, par un courrier en date du 14 janvier 2025, a rendu un avis favorable assorti de trois réserves :
 - o Sectoriser l'application de l'opposition aux dispositions de l'article R151-21 du code de l'urbanisme (qui prévoit une application des règles d'urbanisme à l'échelle de l'opération) afin de ne pas conduire à une réduction des objectifs de densification.
 - o Revoir le coefficient d'emprise au sol (CES) de 0,3 pour les secteurs de Château-Barbières et Vallée et à proximité de la gare, car cette règle ne favorise pas l'atteinte des objectifs de densification visés au PADD
 - o Prendre en compte et vérifier la compatibilité entre le TRI (Territoires à risques importants d'inondations) et le projet de modification du PLU.
- Le Syndicat Mixte des Rives du Rhône porteur du SCOT, par un courrier en date du 19 décembre 2024 a rendu un avis favorable sans remarque.
- La CCI du Nord Isère, par un courrier en date du 06 janvier 2025, a rendu un avis favorable sans observation ;
- L'INAO, par un courrier en date du 12 décembre 2024, a rendu un avis favorable sans remarque.

De plus, la Région, le Département de l'Isère, la Chambre d'Agriculture et la Chambre des Métiers n'ont pas rendu d'avis, ceux-ci sont donc réputés favorables.

En application de l'article L.153-41 du Code de l'urbanisme, le projet de modification n°2 du PLU de Chasse-sur-Rhône a fait l'objet d'une enquête publique. Celle-ci s'est déroulée du 25 février 2025 jusqu'au 28 mars 2025, le tribunal administratif ayant désigné Monsieur Xavier RHONÉ, commissaire-enquêteur et monsieur Bernard PRUDHOMME, commissaire enquêteur suppléant.

Durant l'enquête publique, 29 contributions ont été recueillies dans les registres mis à disposition du public.

Les observations du public durant l'enquête publique ont porté principalement sur les points suivants :

- Des demandes de constructibilité de terrain émanant des propriétaires (6 demandes)
- Une demande de classement en zone agricole d'une zone actuellement classé en zone naturelle
- Une opposition au classement en OAP de densité d'un terrain déjà classé en OAP de densité au PLU en vigueur et qui n'a pas fait l'objet de modification dans le cadre de la présente procédure
- Des demandes d'augmenter la densité sur l'OAP centre-ville afin de favoriser l'équilibre financier des opérations (5 demandes)
- Une interrogation sur la reconstruction d'une partie des logements secteur du Château-Barbières
- Des oppositions à la réduction du coefficient d'emprise au sol en zone Uc
- Une opposition à la baisse du nombre de place de stationnement exigé
- Une critique sur le nombre des nouvelles constructions projetées dans les OAP
- Des critiques sur le niveau de concertation qui a prévalu en amont des choix faits
- Une demande de modification de la carte des aléas dans le secteur du Gorneton
- Des demandes d'éclaircissement sur les définitions des destinations commerce et artisanat en lien avec un projet en zone UJ

A l'issue de l'enquête publique, le Commissaire Enquêteur a rendu son rapport et ses conclusions en date du 24 avril 2025. Son avis se résume à un avis favorable assorti de 2 réserves et de 4 recommandations :

- Réserve 1 : Faire évoluer l'application de l'article R151-21 du Code de l'urbanisme dans les secteurs couverts par des OAP.
- Réserve 2 : Prendre en compte de manière plus explicite le territoire à risque important d'inondation (TRI) de Vienne.
- Recommandation 1 : Rechercher une application plus progressive du coefficient d'emprise au sol.
- Recommandation 2 : Renforcer les échanges avec les acteurs et parties prenantes de l'OAP centre-ville
- Recommandation 3 : Rappeler les définitions attachées aux termes « artisanat » et « commerce » dans le chapitre « définition » de la notice de présentation
- Recommandation 4 : Faire une information aux requérants qui demandent une modification du classement de parcelle qui pourrait être réexaminé à l'occasion de l'élaboration du PLUI

Afin de lever les réserves du Commissaire enquêteur, les précisions suivantes sont apportées par la collectivité :

- L'opposition à l'article R151-21 du code de l'urbanisme, qui permet d'appliquer les règles d'urbanisme lot par lot et non à l'échelle de l'opération, sera supprimée du règlement écrit pour tous les périmètres d'OAP et sera maintenu sur le reste du territoire. En effet, dans les secteurs couverts par une OAP, cet outil est moins pertinent puis que l'OAP fixe la programmation et les grands principes d'aménagement et de composition urbaine qui s'appliquent sur le périmètre de l'OAP.
- La notice de présentation de la modification (chapitre relatif aux incidences sur l'environnement et la santé humaine) sera complétée d'une explication du territoire à risque important d'inondation (TRI) de Vienne. Il sera rappelé qu'étant donné les niveaux du scénario moyen, le TRI n'a pas d'incidence sur le territoire chassère, le PPRI en vigueur étant plus contraignant.
- La notice de présentation de la modification sera légèrement modifiée dans sa rédaction sur les OAP densité pour clarifier et prévenir toute ambiguïté sur l'OAP concernée par l'obligation de réalisation de logement locatif social.
- Concernant le coefficient d'emprise au sol (CES), il est proposé de maintenir les CES tels que définis dans le projet de modification car il s'agit d'un outil pertinent et nécessaire pour préserver la qualité du cadre de vie et apporter une réponse aux logiques de densification

douce et de maintien des cœurs d'îlots végétalisés. Toutefois, il est proposé d'apporter un assouplissement pour les extensions du bâti existant en augmentant à 10% la possibilité d'augmentation de l'emprise au sol existante pour une extension, dans la limite de 20 m², même en cas de dépassement de la règle du coefficient d'emprise au sol.

- Dans les dispositions générales du règlement écrit (article 11), les termes « artisanat » et « commerce » seront définis et la notice sera complétée.

Ajustements apportés au dossier de modification après l'enquête publique

Sur la base des avis des personnes publiques associées, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, la collectivité a apporté plusieurs ajustements ou corrections au dossier de modification n°2 en vue de son approbation.

Les ajustements apportés après enquête publique résultent tous des observations émises aux cours de l'enquête et plus précisément du rapport du commissaire enquêteur. Ce sont les suivants :

- Pour tenir compte de l'avis de l'Etat, la commune a décidé de :
 - o Exclure tous les périmètres d'OAP de l'application de l'opposition à l'article R151-21 du code de l'urbanisme
 - o Augmenter la dérogation accordée pour le bâti existant de 5% à 10% avec un plafond à 20 m² pour la zone UC1, objet de la réserve ;
 - o Intégrer dans la notice de présentation une information sur le TRI de Vienne ;
- Pour tenir compte des observations du public et de l'avis du commissaire enquêteur, la notice de présentation, les règlements graphiques et écrits ont été complétés pour :
 - o Intégrer la définition des termes « artisanat » et « commerce » ;
 - o Augmenter la dérogation accordée pour le bâti existant de 5% à 10% avec un plafond à 20 m² pour les zones UC2, UC3 et UC4 ;
 - o Lever l'ambiguïté quant au site d'OAP densité concerné par l'obligation de réalisation de logements locatifs sociaux ;

La commune de Chasse-sur-Rhône a pris connaissance du projet de modification n°2 du PLU, tel que présenté au Conseil Communautaire de Vienne Condrieu Agglomération ce jour, et a demandé qu'il soit proposé au vote du Conseil Communautaire.

Le projet de modification n°2 du PLU de la commune de Chasse-sur-Rhône est donc prêt à être approuvé par le Conseil Communautaire.

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le code de l'urbanisme et notamment les articles L.101-1, L.101-2, L.153-36, L.153-37, L.153-40, L.153-41, L.153-43, L.153-44,

VU la délibération du Conseil Municipal de Chasse-sur-Rhône en date du 30 novembre 2017 approuvant le Plan Local d'Urbanisme et dont la dernière modification n°1 a été approuvée le 28 janvier 2020,

VU l'arrêté du Président de Vienne Condrieu Agglomération n° A24-24 du 22 octobre 2024 engageant la procédure de modification n°2 du PLU de Chasse-sur-Rhône,

VU l'avis conforme n°2024-ARA-AC-3661 de l'autorité environnementale daté du 24 janvier 2025, qui confirme que le projet de modification n°2 du PLU de Chasse-sur-Rhône n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et la santé humaine et ne requiert donc pas la réalisation d'une évaluation environnementale,

VU la délibération du Conseil Communautaire du 28 janvier 2025 décidant de ne pas produire d'évaluation environnementale du projet de modification n°2 du PLU suite à l'avis rendu par l'autorité environnementale,

VU l'arrêté de Monsieur le Président de Vienne Condrieu Agglomération n°A25-03 du 28 janvier 2025, décidant la mise à l'enquête publique du projet de modification n°2 du PLU de Chasse-sur-Rhône,

VU les avis favorables de l'Etat, du Syndicat Mixte des Rives du Rhône porteur du SCOT, de la CCI Nord Isère, de l'INAO et des autres personnes publiques associées ou consultées,

VU les observations du public recueillies durant l'enquête publique qui s'est déroulée du 25 février 2025 jusqu'au 28 mars 2025,

VU le rapport et les conclusions motivées de Monsieur le Commissaire enquêteur en date du 24 avril 2025 qui émet un avis favorable assorti de 2 réserves et de 4 recommandations,

VU la demande de la commune de Chasse-sur-Rhône en date du 20 mai 2025 que la modification n°2 du PLU de Chasse-sur-Rhône, ajustée pour tenir compte des avis des PPA et du rapport du Commissaire enquêteur, soit proposée pour approbation au Conseil Communautaire,

VU les éléments présentés ci-dessus qui détaillent les corrections apportées au dossier après l'enquête publique, en vue de son approbation,

VU le dossier de modification n°2 du PLU de Chasse-sur-Rhône corrigé pour tenir compte de l'enquête publique et des avis des personnes publiques associées,

VU l'avis du bureau communautaire du 20 mai 2025,

LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE, après en avoir délibéré, **A L'UNANIMITÉ :**

APPROUVE le dossier de modification n°2 du PLU de Chasse-sur-Rhône, tel qu'il est annexé à la présente.

AUTORISE Monsieur le Président à effectuer les démarches et à signer tous documents afférents à la présente délibération.

Conformément à l'article R.153-21 du Code de l'Urbanisme, le dossier du Plan Local d'Urbanisme est tenu à la disposition du Public :

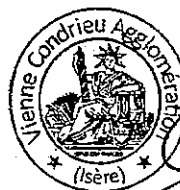
- à la Mairie de Chasse-sur-Rhône,
- au siège de Vienne Condrieu Agglomération,
- à la Sous-Préfecture de VIENNE - Bureau des Affaires Communales

La présente délibération fera l'objet d'un affichage en Mairie de Chasse-sur-Rhône et au siège de Vienne Condrieu Agglomération durant un mois et d'une mention en caractères apparents dans un journal diffusé dans le Département, conformément aux articles R.153-20 et R.153-21 du Code de l'Urbanisme.

La présente délibération sera exécutoire après accomplissement de la dernière des mesures de publicité conformément à l'article L.153-23 du Code de l'Urbanisme ; la date à prendre en compte pour l'affichage au siège de l'Agglomération étant celle du premier jour où il est effectué.

Délibération publiée le 17/06/2025

Pour le Président et par délégation
La Directrice Générale des Services
Virginie PAQUIEN



Pour extrait certifié conforme
Pour le Président,
La 1^{ère} Vice-Présidente,

Claudine PERROT-BERTON

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat