



Commune de
Chatuzange le Goubet
www.chatuzangelegoubet.fr
Supplément au Chatumag
N°48 / Avril - Mai 2018

Toutes les infos également disponibles sur www.chatuzangelegoubet.fr

CHATUZANGE LE GOUBET

Spécial Plan Local d'Urbanisme (PLU)

LE PLU : DERNIÈRE LIGNE DROITE !



Voilà déjà 5 ans que Chatuzange le Goubet a engagé la révision du PLU de 2012 afin d'intégrer les dispositions légales des lois « Grenelle » et « ALUR ». **Les nombreuses contraintes réglementaires auxquelles la commune est soumise (voir encadré page 3) ont retardé la procédure, alors que la révision était sur le point d'aboutir fin 2016.**

Au préalable, je tiens avec mes collègues élus du Conseil Municipal à préciser que le rythme d'urbanisation, passé et à venir, n'est pas un choix politique. Il est la réponse à l'obligation de la loi SRU, relative à la solidarité et au renouvellement urbains, qui nous impose que 20% des résidences principales soient des logements aidés, sachant qu'aujourd'hui il nous manque plus de 360 logements sociaux à réaliser avant 2025. **Toutefois, notre intention initiale de construire 700 logements sur 12 ans, pour continuer à accueillir toutes les catégories sociales, a dû être revue à la baisse pour respecter les nouvelles contraintes imposées par le programme local de l'habitat (PLH) de Valence Romans Agglo qui, depuis février 2018, réduit à seulement 350 logements sur 12 ans notre rythme d'urbanisation...** En empêchant ainsi le rattrapage des logements locatifs aidés, cette obligation pénalisera financièrement la commune qui devra s'acquitter d'importantes pénalités de retard : aujourd'hui de 65 000 € par an, elles seront alors multipliées par 5 dès 2020 !

Vous trouverez dans ce document les principales informations sur l'avancée du PLU dont la finalisation est proche. Mais nous sommes toujours dans le temps de la concertation et les élus sont à votre disposition pour vous écouter.

Pour plus d'informations, une réunion publique sur le PLU se tiendra :

LE LUNDI 18 JUIN 2018 À 20H À L'ENSEMBLE CHARLES BRINGUIER
(14 Place du 19 Mars 1962 - 26300 CHATUZANGE LE GOUBET)

Ce temps d'échange permettra de vous présenter les principales évolutions prévues au projet de PLU et la traduction réglementaire : zonage, principales règles, etc.

Espérant que vous serez nombreux lors de cette rencontre à venir !

Christian GAUTHIER
Maire

QU'EST-CE QUE LE PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) ?

Le PLU est un document stratégique qui définit le projet de la ville à l'horizon 2030 et fixe les règles d'utilisation du sol, notamment relatives aux constructions. **Le PLU comprend 5 volets :**

- > **le rapport de présentation** qui expose le diagnostic du territoire ;
- > **le projet d'aménagement et de développement durables (PADD)** qui définit le projet de la ville, dont les orientations d'urbanisme et d'aménagement ;
- > **les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)** qui visent à définir des intentions d'aménagement sur un secteur donné ;
- > **le règlement écrit** qui fixe les règles applicables à l'urbanisation dans les zones et secteurs délimités ;
- > **les annexes** qui rassemblent des renseignements tels que les servitudes d'utilité publique, les plans des réseaux, etc.



PETIT HISTORIQUE DE LA RÉVISION DU PLU ou comment la révision a été ralentie par de nouvelles contraintes réglementaires

Le projet de PADD a fait l'objet d'un 1^{er} débat en Conseil Municipal au mois de décembre 2015, mais a dû faire l'objet d'un 2^e débat en Conseil Municipal au mois d'avril 2018. Que s'est-il passé entre temps ?

En 2015, les orientations débattues en matière de développement démographique et d'habitat s'appuyaient sur un objectif de croissance annuelle de 1,2% à l'horizon de 12 ans et prévoyaient la création d'environ 700 logements. Ce projet de développement avait fait l'objet d'un retour favorable des personnes publiques associées (PPA) en octobre 2016, ce qui permettait d'arrêter le PLU au tout début 2017 et de l'approuver avant l'été.

Mais en 2017, ce calendrier a été retardé par deux contraintes majeures :

- > **1^{re} contrainte / janvier 2017 : la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) Auvergne-Rhône-Alpes a décidé de soumettre le projet de PLU à une évaluation environnementale**, ce qui a ralenti la finalisation du PLU de 8 mois.
- > **2^e contrainte / juin 2017 : parallèlement, Valence Romans Agglo a soumis en date du 1^{er} juin 2017 au Conseil Communautaire son projet de programme local de l'habitat (PLH), approuvé le 8 février 2018.**

Au final, la prise en compte de ces contraintes réglementaires a ralenti l'approbation du PLU de plus de 18 mois et a obligé la commune à retravailler le projet.

Maintenant, la commune est tenue de rendre compatible son projet de PLU avec :

- > **le PLH** qui impose 29 logements par an pour Chatuzange le Goubet (au lieu des 60 initialement prévus). Une obligation qui prend la commune en otage en l'empêchant de construire, d'ici 2025, les 360 logements locatifs aidés manquants imposés par la loi SRU (solidarité et renouvellement urbains), avec toutes les énormes conséquences financières que cela aura pour la commune.
- > **le schéma de cohérence territoriale (SCOT)** qui demande une densité moyenne de 26 logements à l'hectare.

Afin de tenir compte de ces 2 obligations, le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) a donc été modifié et **au total c'est une dizaine d'hectares qui a été retirée du projet de zonage.**



LES GRANDES ORIENTATIONS FIXÉES POUR 2030

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) constitue le projet politique de la ville à l'horizon de 12 ans. À partir du diagnostic élaboré dans le cadre du PLU et du projet politique de la Municipalité, il doit fixer les grandes orientations de développement de la ville à l'horizon 2030. Elles sont au nombre de 5 pour notre commune.

Orientation n°1

PRENDRE EN COMPTE LA SENSIBILITÉ ENVIRONNEMENTALE DU TERRITOIRE

Orientation n°2

PROMOUVOIR UN DÉVELOPPEMENT DÉMOGRAPHIQUE EN ADÉQUATION AVEC LE PROJET DE TERRITOIRE, DIMENSIONNER L'OFFRE DE LOGEMENTS ET ADAPTER LE NIVEAU D'ÉQUIPEMENT

Orientation n°3

DÉVELOPPER L'HABITAT ET L'ACTIVITÉ AUTOUR DES PRINCIPALES CENTRALITÉS ET CONFORTER CERTAINS QUARTIERS RÉSIDENTIELS

Orientation n°4

FAVORISER UNE GESTION ADAPTÉE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET PÉRENNISER LA DYNAMIQUE AGRICOLE

Orientation n°5

AMÉLIORER LE CADRE DE VIE ET LA MOBILITÉ DES HABITANTS



Les grands principes de la « Grenellisation » du PLU

LA TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DES ORIENTATIONS

Le volet réglementaire du PLU vise à fixer les règles générales relatives à l'utilisation du sol. La diversité des fonctions, des usages et des formes existantes de la ville a conduit à découper le territoire sous forme de grandes zones :

> **les zones urbaines (U)** : secteurs déjà urbanisés ;

> **les zones à urbaniser (AU)** : secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation ;

> **les zones agricoles (A)** : secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ;

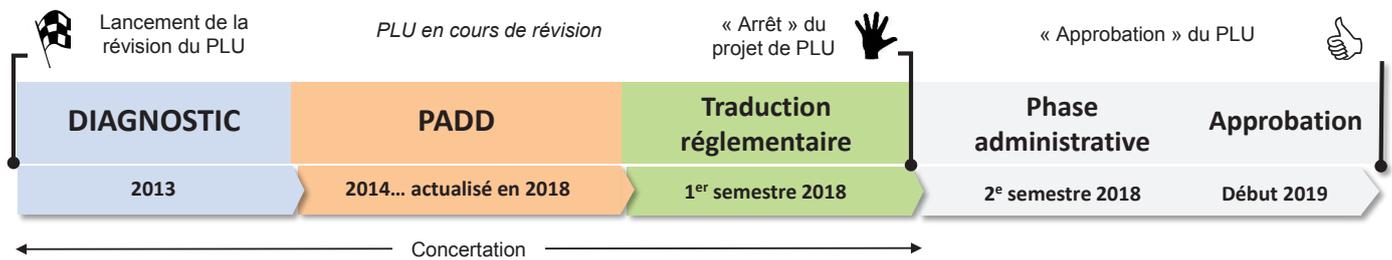
> **les zones naturelles (N)** : secteurs à protéger en raison de la qualité des sites, milieux et espaces naturels.

À CHAQUE ZONE, SONT DÉFINIES DES RÈGLES RELATIVES :

- > à l'usage autorisé ;
- > à l'implantation des constructions par rapport à l'espace public et constructions voisines ;
- > aux conditions de desserte en réseaux ;
- > à la forme des constructions (fixation de hauteurs maximales, d'emprise) ;
- > aux aspects extérieurs et au traitement des espaces libres ;
- > au stationnement ;
- > etc.

En complément du zonage et des règles associées, certains secteurs stratégiques font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) qui permettent de préciser les conditions de l'urbanisation de ces secteurs en esquissant leurs grands principes d'aménagement, de destinations des sols ou encore de déplacements.

LES PROCHAINES ÉCHÉANCES DU PLU



Le projet de PLU sera soumis à enquête publique au 2^e semestre 2018. Un arrêté du Maire précisera, 15 jours au moins avant l'ouverture de l'enquête, les lieux, jours et heures où le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations.

RAPPEL DES PRINCIPAUX SUPPORTS DE CONCERTATION

- > **affichage** de la délibération de prescription du PLU en Mairie ;
- > **tenue de permanences** par un élu ;
- > **mise à disposition d'un cahier d'observations** à l'accueil du service urbanisme destiné à recevoir les idées et suggestions du public ;
- > **organisation d'au moins une réunion publique** ;
- > **mise en ligne sur le site internet** de la commune d'un dossier de concertation ;
- > **mise en place de commissions extra-municipales** appelées à émettre des avis sur les questions relatives à l'environnement et l'accessibilité.

LES PRINCIPAUX SIGLES DE L'URBANISME

- > **ABF** : architecte des bâtiments de France ;
- > **CDPENAF** : commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- > **DPU** : droit de préemption urbain ;
- > **EBC** : espaces boisés classés ;
- > **MRAE** : mission régionale d'autorité environnementale ;
- > **PCET** : plan climat énergie territorial ;
- > **PDU** : plan de déplacements urbain ;
- > **PLH** : programme local de l'habitat ;
- > **PLU** : plan local d'urbanisme ;
- > **PLUi** : plan local d'urbanisme intercommunal ;
- > **PPA** : personnes publiques associées ;
- > **SCOT** : schéma de cohérence territoriale ;
- > **SRCE** : schéma de cohérence écologique ;
- > **TVB** : trames vertes et bleues ;
- > **ZAC** : zone d'aménagement concerté ;
- > **Zone A** : zone agricole du PLU ;
- > **Zone AU** : zone à urbaniser du PLU ;
- > **Zone N** : zone naturelle et forestière du PLU ;
- > **Zone U** : zone urbaine du PLU.