



2022 DOIT ÊTRE L'ANNÉE D'APPROBATION DU NOUVEAU PLU



Au mois de mai, le Conseil Municipal s'apprête à valider le projet d'arrêt du Plan Local d'Urbanisme (PLU) pour la 4^e fois. La loi Climat et Résilience votée en août 2021 est le point d'orgue d'une législation qui, depuis la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) adoptée en décembre 2000, pousse à l'extrême les objectifs de réduction de la consommation d'espace.

De 90 hectares de zones constructibles dans notre PLU de 2012, nous avons validé en Conseil Municipal de juillet 2021 une réduction drastique des espaces urbanisables, réduits à 15 hectares. **Soit une réduction par 6 des capacités à construire ! Ces efforts ont été soulignés par des partenaires, notamment le Syndicat Mixte du SCOT du Grand Rovaltain, la Chambre d'agriculture... qui ont émis des avis favorables à notre 3^e projet de PLU.** Toutefois, la révision n'a pas pu se poursuivre, deux avis défavorables ayant été émis au motif que le PLU prévoit notamment... trop de zones constructibles !

Une nouvelle fois, avec ténacité, les élus, les services et nos bureaux d'études ont dû retravailler sur le projet de PLU. Pour partager les enjeux de notre commune au plus près des réalités de notre territoire, Madame la Préfète nous a fait l'honneur de se rendre sur site le 23 février 2022 avec une visite de notre nouvelle école « Simone VEIL », du Village de santé Plaine de Pizançon... Gageons que ces nouveaux équipements, autour desquels s'articulent nos objectifs de développement durable, conduisent l'État à émettre un avis favorable sur ce 4^e projet de PLU et ouvre la voie à son approbation fin 2022.



Christian GAUTHIER
Maire

Observations et questions :

- à faire parvenir par mail : plu.concertation@chatuzangelegoubet.fr,
- ou à inscrire dans le cahier de concertation disponible en Mairie.

 **Suppléments d'information précédents (avril / mai 2018 et février / mars 2021) à retrouver sur :**
www.chatuzangelegoubet.fr (rubrique « Urbanisme »)



DEPUIS 20 ANS, L'ARSENAL LÉGISLATIF NE CESSE DE SE RENFORCER EN MATIÈRE DE LUTTE CONTRE LA CONSOMMATION D'ESPACE

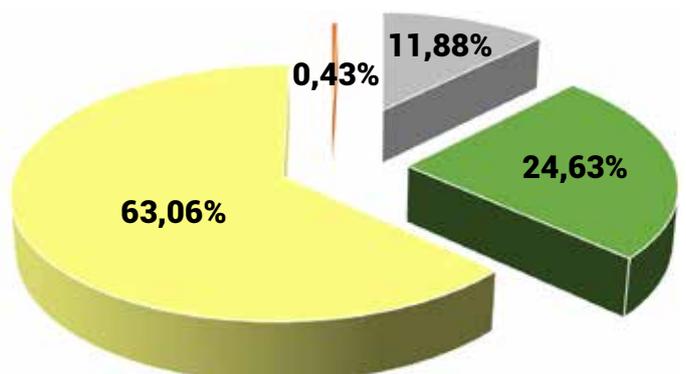


QUELLES SONT LES CONSÉQUENCES DE LA LOI CLIMAT ET RÉSILIENCE SUR NOTRE PROJET DE PLU ?

1. Quels sont les objectifs poursuivis par la loi Climat et Résilience au niveau national ?
→ 1^{re} échéance : diviser par 2 la consommation d'espace à l'horizon 2031.
2. Le PLU doit-il intégrer cet objectif ?
→ C'est à chaque territoire de décliner des objectifs auxquels les PLU devront se conformer au plus tard en 2027.
3. Pourquoi revoir le projet de PLU alors que des efforts avaient déjà été consentis ?
→ Malgré une réduction drastique de la consommation d'espace proposée dans le projet de PLU validé par le Conseil Municipal de juillet 2021, l'État considère qu'il faut consommer encore moins...
4. Consommer moins, ça veut dire quoi concrètement ?

Après avoir fait un travail avec les services de l'État à l'échelle de chaque parcelle, l'enveloppe urbaine a été définie au plus près du bâti existant et les zones à urbaniser **réduites de 3 hectares, passant de 15 à 12 hectares.**

Nouvelle répartition des 4 grandes zones du PLU



- Zone agricole (A) = 1 777 ha (soit + 13 ha)
- Zone naturelle (N) = 694 ha (soit + 6 ha)
- Zone urbaine (U) = 335 ha (soit - 16 ha)
- Zone à urbaniser (AU) = 12 ha (soit - 3 ha)



DIMENSIONNEMENT DES ZONES À URBANISER DEPUIS 2009

PLU 2009
139 hectares



PLU 2012
90 hectares



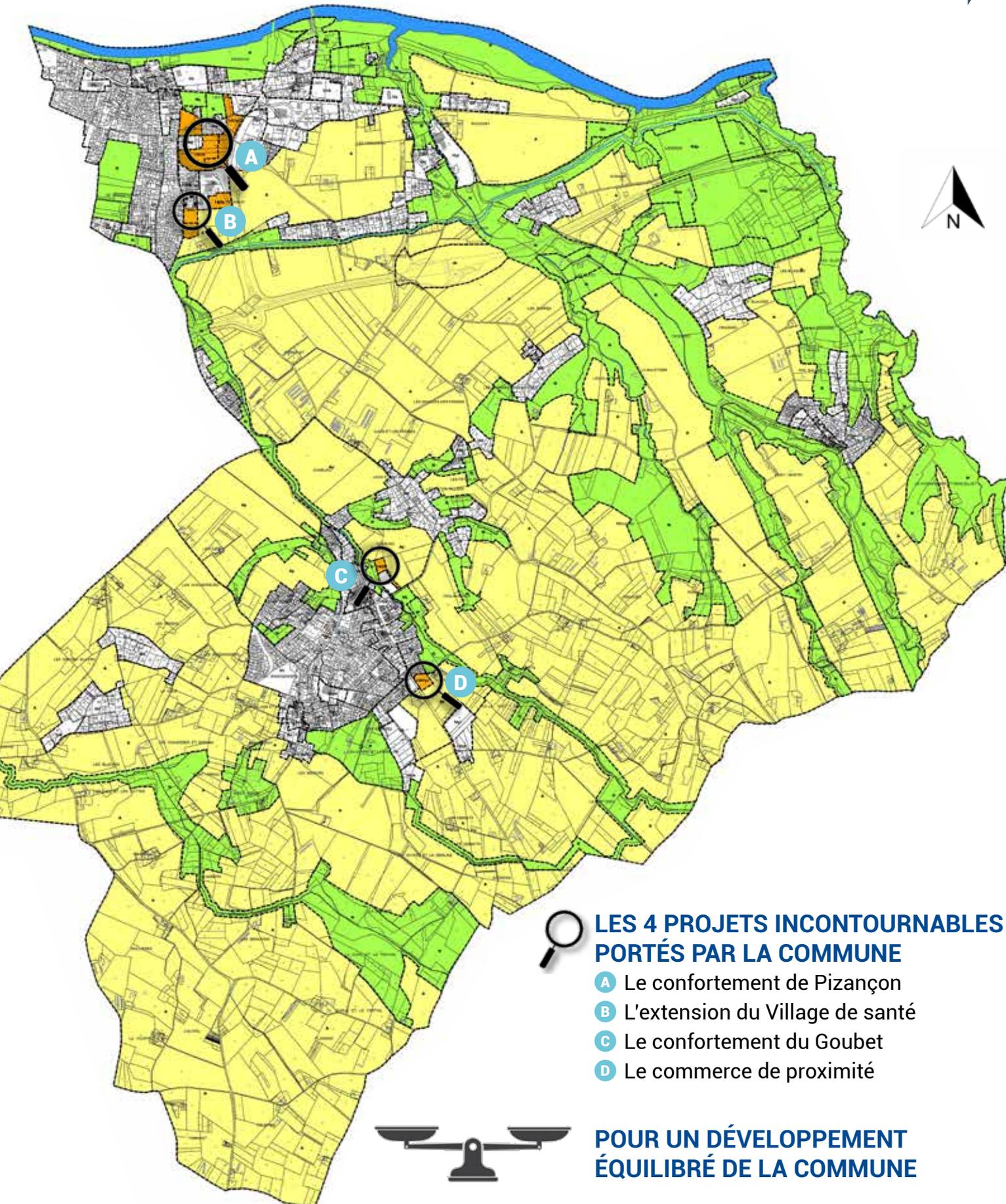
Projet PLU 2018
env. 30 hectares



Projet PLU 2021
env. 15 hectares



Projet PLU 2022
env. 12 hectares



LES 4 PROJETS INCONTOURNABLES PORTÉS PAR LA COMMUNE

- A Le confortement de Pizançon
- B L'extension du Village de santé
- C Le confortement du Goubet
- D Le commerce de proximité



POUR UN DÉVELOPPEMENT ÉQUILIBRÉ DE LA COMMUNE

ZOOM SUR...

CHATUZANGE ET LE GOUBET



LES ORIENTATIONS MAINTENUES

1

Zone naturelle pour la protection des coteaux boisés

2

Bâtiments identifiés en zone A ou N pouvant changer de destination (anciens bâtiments agricoles)

3

Relocalisation en cours de l'entreprise Charignon en zone Uyi et réflexion sur le devenir du site actuel

4

Confortement de la centralité commerciale et artisanale

5

Protection en zone naturelle du Charlieu

6

Aménagement d'un espace récréatif

7

Pérennisation des espaces agricoles

8

Confortement de la centralité du Goubet en prolongeant l'urbanisation en rive droite du Charlieu

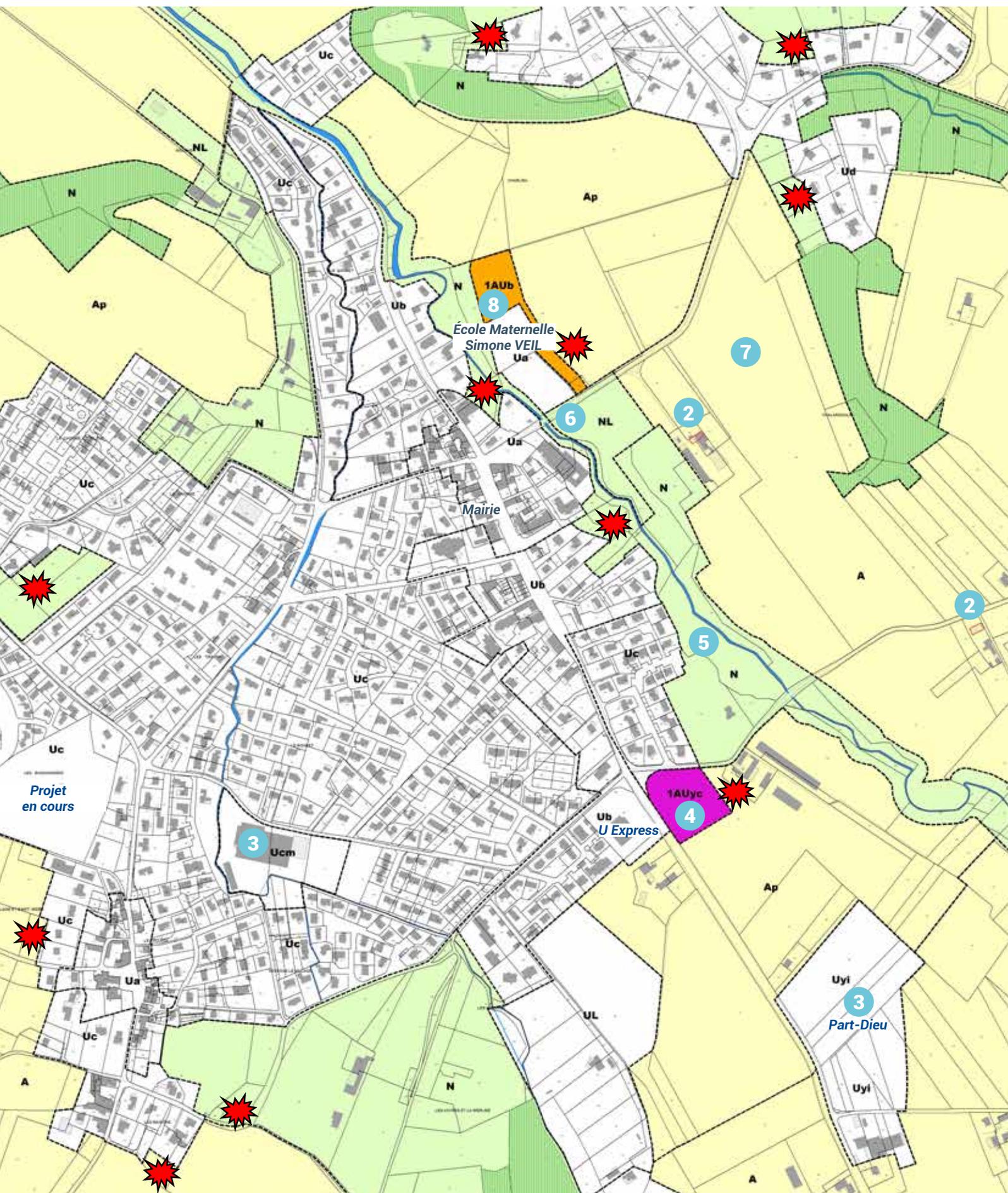


LES RÉORIENTATIONS IMPOSÉES

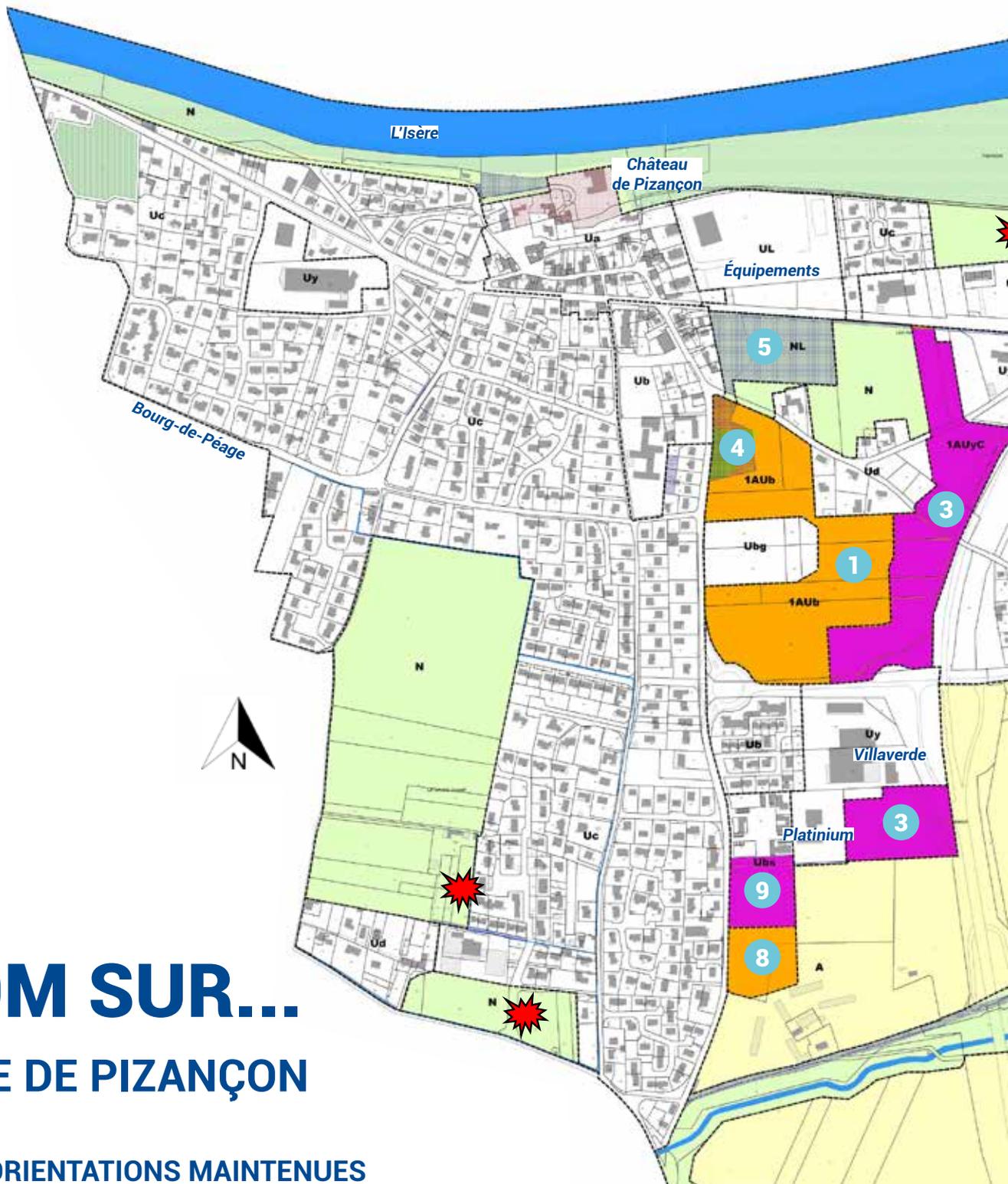
Une réduction de l'enveloppe urbaine à Chatuzange et au Goubet.

Mais aussi dans les groupements d'habitation proches du bourg (La Cour, Carcaille, les Petits Aillers, les Granges et les Liouds, etc.).





● Zone agricole (A) ● Zone naturelle (N) ○ Zone urbaine (U) ● Zone à urbaniser (AU)



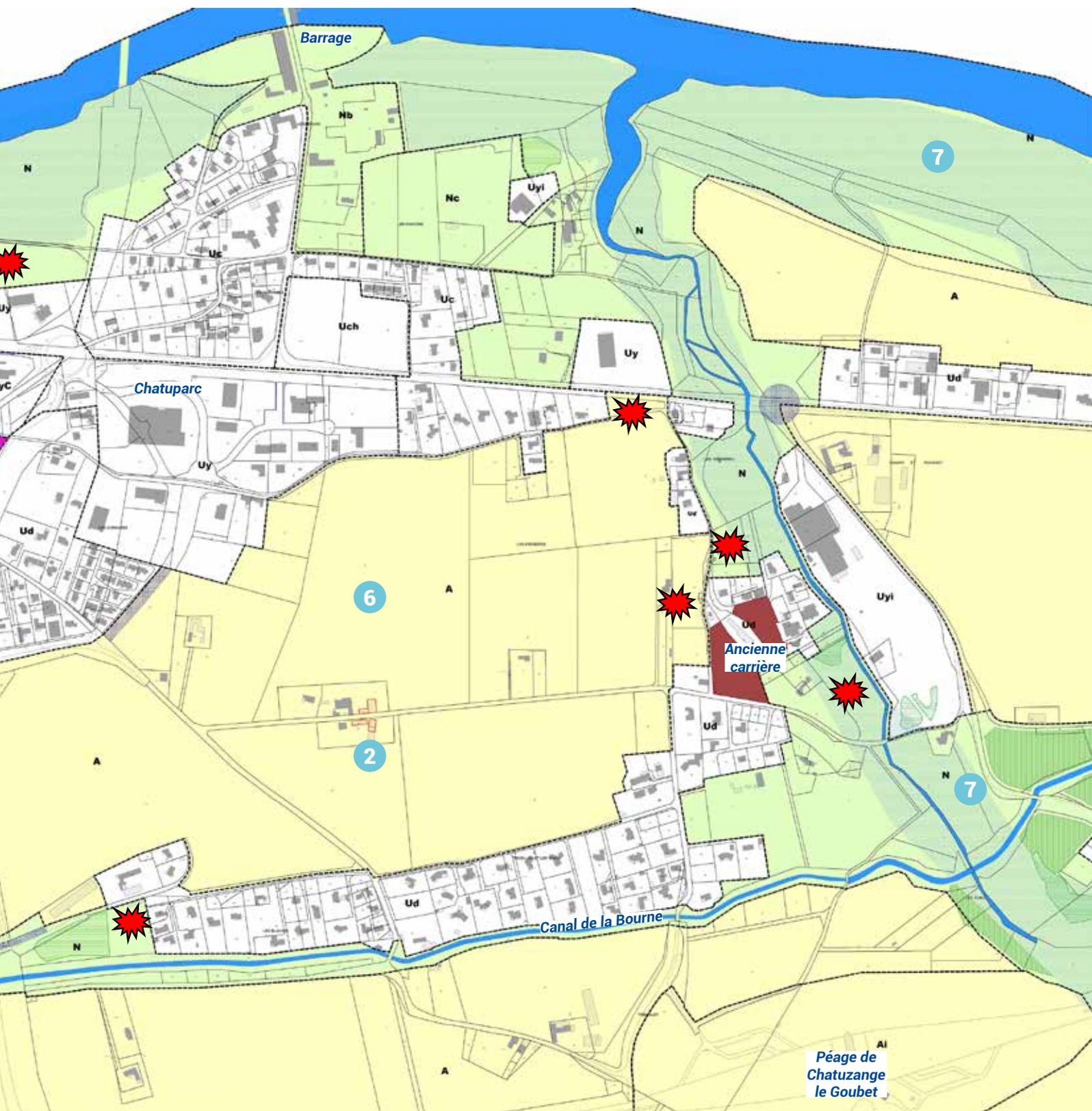
ZOOM SUR... PLAINE DE PIZANÇON



LES ORIENTATIONS MAINTENUES

- 1 Nouveau quartier à dominante habitat
- 2 Bâtiments identifiés en zone A ou N pouvant changer de destination (anciens bâtiments agricoles)
- 3 Secteur à vocation économique, le long de la bretelle d'accès à l'A49

- 4 Forêt urbaine et stationnements végétalisés
- 5 Aménagement d'équipements sportifs
- 6 Protection des espaces agricoles



● Zone agricole (A) ● Zone naturelle (N) ○ Zone urbaine (U) ● Zone à urbaniser (AU)

- 7** Protection des espaces naturels
- 8** Village seniors
- 9** Extension du Village de santé

LES RÉORIENTATIONS IMPOSÉES

Une réduction de l'enveloppe urbaine sur la Plaine de Pizançon.

Mais aussi dans les groupements d'habitation proches du bourg (Les Blaches, Guinard, etc.).

SPÉCIAL PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

Pour sécuriser le PLU, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) a été débattu à nouveau le 14 mars 2022 en Conseil Municipal.

RAPPEL DES 5 GRANDES ORIENTATIONS

> 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

PARMIS LES NOUVEAUX OBJECTIFS

> Créer environ 340 logements.

> Imposer en moyenne au moins **50% de logements locatifs aidés sur les logements neufs** produits dans les opérations d'ensemble, jusqu'au rattrapage du retard fixé par la loi SRU. Une fois l'objectif SRU atteint, une moyenne d'au moins 20% de logements locatifs aidés sera exigée.

> Constituer une **trame verte urbaine accompagnant le développement Est de Pizançon** : coulée verte pouvant s'appuyer sur les cheminements doux, forêt urbaine...

> Être compatible avec la densité moyenne prescrite par le SCOT, à savoir environ **30 logements / ha** à l'horizon d'une douzaine d'années.

LES PROCHAINES ÉTAPES

> La concertation se poursuit jusqu'à la validation du projet de PLU en Conseil Municipal du 16 mai 2022.

> Les services (État, SCOT, Valence Romans Agglo, Département, Chambre d'agriculture...) auront ensuite 3 mois (juin, juillet et août) pour transmettre leur **avis écrit** à la commune.

> Une **enquête publique se déroulera de mi-septembre à mi-octobre 2022, durant ce mois le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public** pour recevoir ses observations.

> Le PLU sera approuvé fin 2022.

