



ARRÊTÉ DU MAIRE

ARRÊTÉ URBA N°2024.91 du 4 avril 2024

(Publié sur le site internet le 5 avril 2024)

OBJET : MISE A JOUR DU PLU

Le Maire de la Commune de Chatuzange le Goubet,

VU le code de l'urbanisme et notamment les articles L153-60 et R153-18, ainsi que les articles L151-43 et R151-51 relatif au contenu des annexes du PLU ;

VU la délibération du conseil municipal en date du 26 juin 2023 approuvant le plan local d'urbanisme ;

VU l'arrêté régional n°23-327 en date du 31 octobre 2023 relatif à la création du périmètre délimité des abords du Château de Pizançon protégé au titre des monuments historiques sur la commune de Chatuzange le Goubet ;

VU les plans et documents annexés au présent arrêté ;

ARRETE

Article 1 : Le plan local d'urbanisme de la commune de Chatuzange le Goubet est mis à jour à la date du présent arrêté en fonction des éléments du dossier annexé. À cet effet, sont intégrés en annexe de celui-ci, la liste et le plan des servitudes d'utilité publique.

Article 2 : Les documents de la mise à jour sont tenus à la disposition du public, à la mairie et en préfecture.

Article 3 : Le présent arrêté sera affiché en mairie durant 1 mois.

Article 4 : Le présent arrêté est adressé à Monsieur le Préfet et à Monsieur le Directeur Départemental des Territoires.

Christian GAUTHIER

Maire



Commune de Chatuzange le Goubet
APPROBATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

Objet : caractère exécutoire de l'acte

Nature et date de l'acte : Délibération du Conseil Municipal en date du
26/06/2023

Date de transmission au Préfet par @CTES : 27/06/2023

Date de transmission au Préfet du dossier papier : 30/06/2023

Mesures de publicité :

- Affichage en mairie : 28/06/2023
- Insertion dans la presse : 06/07/2023
- Publication sur le site internet de la commune : 06/07/2023
- Contrôle de légalité :
- Date de la lettre au maire : RAS
- Observations : échéancier d'OAP non présent, signalé par mail

Date à laquelle la délibération devient exécutoire	06/07/2023
---	------------

Pour le Chef du Service Aménagement du Territoire et Risques
Le responsable du pôle aménagement,



DEPARTEMENT DE LA DROME
COMMUNE DE
CHATUZANGE LE GOUBET

Publié sur le site internet le 28 juin 2023

Envoyé en préfecture le 27/06/2023

Reçu en préfecture le 27/06/2023

Publié le 28/06/2023

ID : 026-212600886-20230626-DELIB2023_36-DE



**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL**

N°2023.36 Séance du 26 juin 2023

**Présidence de Monsieur Christian Gauthier
Maire de Chatuzange le Goubet**

Le 26 juin 2023 à 20h00, mesdames et messieurs les membres du Conseil Municipal, dûment convoqués le 20 juin 2023 en séance publique par Monsieur le Maire, se sont réunis en salle du conseil en mairie, sous la présidence de Monsieur Christian Gauthier, Maire de Chatuzange le Goubet. La séance débute à 20h00.

Etaient présents : M. Christian GAUTHIER, M. Claude VOSSEY, Mme Élise CLÉMENT, M. Pascal BERRANGER, Mme Céline LOPEZ, M. Gilles GARNIER, M. Jean-Marc ANDRÉ, Mme Stevie BONNARD, Mme Florence DEGOUGE, M. Christian RAMAT, M. Pierre MELESI, M. Jean-Michel SARZIER, Mme Béatrice AMANDE-SEGUINEAU, M. Fabrice GAY, Mme Marina THON, M. Bertrand BECORPI, M. Eric SAULLE, Mme Natacha TRUCHET-COMTE, Mme Mélanie PALCOUX, Mme Coralie DAMAISIN-JAMONET, M. Jérôme CAMACHO, M. Lilian CHEYNEL, Mme Audrey TRACOL, M. Christophe BEDOUAIN.

Ont donné pouvoir : Mme Laurence THON à M. Bertrand BECORPI, Mme Nathalie ZAMMIT à M. Éric SAULLE, Mme Caroline BILLION-REY à M. Claude VOSSEY, Mme Stéphanie DESBAR à M. Lilian CHEYNEL.

Excusé : M. Roger-Pierre ROLLAND

Conseillers municipaux présents : 24

M. Pascal BERRANGER a été désigné secrétaire de séance.

Objet : Adaptations à apporter au projet de PLU après l'enquête publique et approbation du PLU

Rapporteur : Pascal BERRANGER

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 151-1 et suivants, L. 153-1 et suivants, ainsi que R. 151-1 et suivants et R. 153-1 et suivants,
Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 12/02/2013, prescrivant la révision du P.L.U. et définissant les modalités de concertation,
Vu le 1er débat sur les orientations générales du projet de PADD au sein du Conseil Municipal en date du 14/12/2015,
Vu le 2ème débat sur les orientations générales du projet de PADD au sein du Conseil Municipal en date du 24/04/2018,
Vu le 3ème débat sur les orientations générales du projet de PADD au sein du Conseil Municipal en date du 14/03/2022,
Vu la délibération en date du 20/12/2022 relative à l'arrêt du projet de PLU et au bilan de la concertation,
Vu les avis des personnes publiques consultées et de la commission départementale de la préservation des espaces naturels agricoles et forestiers (CDPENAF) sur le projet de PLU,
Vu l'avis de la mission régionale d'autorité environnementale sur l'évaluation environnementale,
Vu le rapport d'enquête et les conclusions du commissaire-enquêteur, qui a émis un avis favorable au projet de PLU, assorti d'une réserve et de 5 recommandations,

Considérant les échanges préalables et les réunions techniques qui ont permis d'analyser les avis des personnes publiques et de l'autorité environnementale, les remarques émises à l'enquête publique et proposer des adaptations au projet de PLU pour tenir compte de ces avis et remarques,

Considérant que le projet de PLU nécessite des adaptations pour tenir compte des observations formulées par les personnes publiques consultées, des recommandations de l'autorité environnementale, de l'avis de la CDPENAF, et des observations du public lors de l'enquête publique,

Entendu l'exposé de Monsieur le rapporteur,
Le conseil municipal,
Après en avoir délibéré,
A l'unanimité,

- I. **DÉCIDE de modifier le projet de PLU** pour tenir compte, des observations formulées par les personnes publiques consultées, des recommandations de l'autorité environnementale, de l'avis de la CDPENAF et des observations du public lors de l'enquête publique, étant précisé que les modifications ne portent pas atteinte à l'économie générale du PLU.

N° accusé de réception Préfecture : 026-212600886-20230626-DELIB2023_

Conseil Municipal du 26 juin 2023

Les modifications portent sur les points suivants :

1. Le PADD est adapté pour préciser que l'objectif de 340 logements est un maximum à ne pas dépasser, afin de répondre à une réserve des services de l'état et à une remarque de Valence Romans Agglo.

2. Le règlement graphique est modifié pour :

- Reporter le périmètre de la zone humide de l'inventaire départemental (sauf bâtiments et cours existants) concernant le Charlieu au nord de Chatuzange et concernant le Rioussat au niveau de l'usine Bernard Royal (zone Uyi), afin de répondre à une réserve des services de l'Etat et aux recommandations de la MRAe.

- Supprimer l'Emplacement réservé n°16 qui avait pour objet la création de stationnement dans la rue du 8 mai, suite à une remarque à l'enquête publique. L'aménagement prévu a été réalisé.

- Décaler la limite de la zone Ud quartier Les Maisons sur une bande de 4 m de largeur et de 60 m de longueur aux dépens de la zone agricole. Cette adaptation répond à une demande formulée à l'enquête publique.

- Repérer deux nouveaux bâtiments sur un même tènement pour le changement de destination (parcelle cadastrée section AO n°94), pour répondre à une demande formulée à l'enquête publique.

- Rectifier des limites de zonage pour répondre à des remarques émises à l'enquête publique :

- afin d'intégrer l'école de Chatuzange en zone Ua (au lieu de Ub),
- afin d'intégrer le chemin d'accès au château de Pizançon en zone Ua (au lieu de N),
- afin d'intégrer le fond de 2 parcelles bâties en zone N (au lieu de Ud) quartier Trémollet et ainsi aligner la limite de la zone Ud,

- Ajouter un emplacement réservé d'environ 55 m² le long du Chemin Humbert II, afin de permettre son élargissement au droit des parcelles ZA 232 et ZA 734, pour répondre à une remarque à l'enquête publique.

3. Le règlement écrit est modifié pour :

- Corriger une incohérence entre le chapeau et le contenu du règlement du secteur Ndp en supprimant la mention du chapeau qui permet l'implantation de constructions pour la production d'énergie renouvelable, pour répondre à une réserve des services de l'état. La légende du secteur Ndp sur le règlement graphique sera également rectifiée.

- Compléter les dispositions générales pour rappeler la nécessité d'être prudent concernant le réaménagement des terrains qui ont pu accueillir des activités potentiellement polluantes (liste des sites sur la base de données CASIAS), pour répondre à une remarque des services de l'état.

- Adapter le règlement des zones A et N afin de répondre à des remarques de la Chambre d'agriculture:

- pour que les constructions nécessaires à la transformation au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles s'implantent non pas « à proximité du siège d'exploitation » mais « à proximité des autres bâtiments d'exploitation » ;
- pour remplacer le terme « limite parcellaire » par le terme « limite séparative » à l'article A7.

- Adapter le règlement pour répondre à des remarques de Valence Romans Agglo :

- autoriser le stockage extérieur pour les activités artisanales autorisées en Ua, Ub et Uc uniquement si intégré au volume principal du bâti d'activité (comme c'est le cas en Ud) ,
- mettre à jour les paragraphes du règlement concernant la gestion des déchets afin de prendre en compte les nouvelles modalités de collecte.

- Remplacer dans le règlement de la zone 1AUb la norme concernant le stationnement des vélos par un renvoi à la réglementation nationale qui s'applique directement aux constructeurs et compléter le règlement des zones Ua, Ub, Uc, Ud et 1AUy, par le renvoi à cette réglementation, pour répondre à une remarque de Valence Romans Déplacement.

- Corriger quelques incohérences et compléter quelques points du règlement pour répondre à des remarques à l'enquête publique.

4. Les OAP (orientations d'aménagement et de programmation) sont modifiées pour :

- Compléter l'OAP n°4 afin de préciser qu'une liaison vers l'ancienne rue du 19 mars 1962 est bien prévue, afin de répondre à une remarque du département.

- Modifier l'OAP n°6 afin de remplacer la « frange verte à créer » par une « frange paysagère de transition avec l'espace agricole de 5 m de large minimum » pour répondre à une remarque de la Chambre d'agriculture.

5. Le rapport de présentation est modifié pour :

- Compléter les justifications concernant la consommation d'espace pour les activités économiques et corriger un oubli dans l'analyse des capacités de densification pour prendre en compte des remarques des services de l'état, de la CDPENAF, de Valence Romans Agglo et de la chambre d'agriculture.

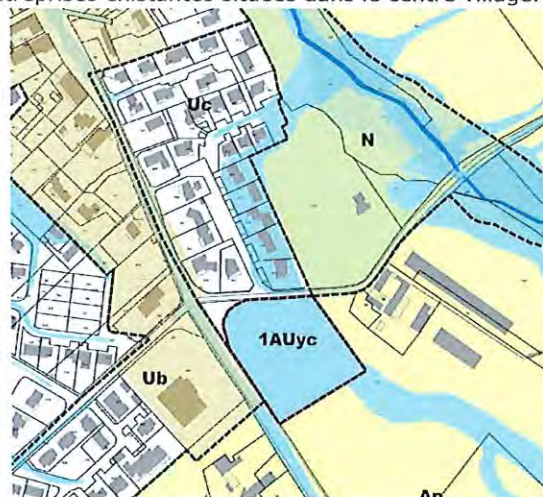
- Procéder à des corrections et mises à jour à la suite des remarques des services de l'état, de la chambre d'agriculture, et de l'INAO.

- Compléter l'évaluation environnementale pour répondre aux recommandations de l'autorité environnementale.

- Prendre en compte les modifications apportées aux autres pièces du PLU.

Il est précisé **pour lever la réserve du commissaire enquêteur** concernant l'OAP n°2 à l'entrée du Sud de Chatuzange-le-Goubet, que la zone 1AUyc est justifiée pour permettre de conforter le pôle de centralité du village. Il ne s'agit pas de la création d'une nouvelle zone artisanale mais simplement du déplacement de quelques activités commerciales qui existent depuis plus de 70 ans sur le territoire. Il faut rappeler que les trois commerces concernés (un garage, un bar-restaurant et un tabac-presse) ont manifesté leur volonté depuis déjà très longtemps de se situer à l'entrée du village Le Goubet pour des raisons d'attractivité évidente, à peine de compromettre très sérieusement leur activité.

La zone 1AUyc s'implante en vis-à-vis de commerces de proximité déjà présents et est nécessaire pour répondre aux besoins d'entreprises existantes situées dans le centre village.



Le PLU prévoit donc un transfert de 3 commerces dans un centre de quartiers, ce qui est compatible avec les objectifs du SCoT.

Le besoin en zone artisanale existe évidemment pour ETOILE SUR RHONE, CHABEUIL, MONTELIER, ALIXAN, SAINT MARCEL LES VALENCE, CHATEAUNEUF SUR ISERE, qui sont des pôles périurbains et qui disposent de zones artisanales qui nécessitent d'être étendues au regard de leur attractivité notamment géographique, ou qui doivent être créées pour répondre aux besoins des entreprises. L'objectif du SCoT était en l'occurrence de limiter la création de surfaces artisanales dans les très petites communes, afin de ne pas créer de zones non occupées par les entreprises, et ne répondant en vérité à aucun besoin.

Par conséquent, le SCoT n'interdit pas l'artisanat en pôle périurbain.

Concernant plus spécifiquement les commerces qui doivent être transférés en zone 1AUyc :

- Délocalisation d'une partie de l'activité du garage automobile :

Le garage à transférer est situé sur la parcelle BD 258 ; il est pour partie en zone inondable, ce qui interdit toute extension de son activité. Le propriétaire a besoin de disposer d'un local aux normes et exerce 3 activités dont la vente de véhicules et la location, ce qui constituent bien des activités commerciales compatibles avec les orientations du SCoT. Pour information, le local actuel devrait poursuivre l'activité de carrosserie.

- Délocalisation du bar tabac presse ;

Le tabac presse (parcelle BD 991) subit quant à lui une servitude de passage (parcelles BD 734-735) qui bénéficie aux habitations situées en arrière du tènement. Il n'a pas de possibilité d'extension et il ne bénéficie que de 3 places de stationnement. De ce fait, cela occasionne du stationnement anarchique dans une rue très étroite aux abords d'un carrefour très fréquenté avec des conséquences pour la sécurité routière. Le local pourra faire l'objet d'un aménagement en un logement lorsque le bâtiment sera libéré.

- Délocalisation de l'activité du bar restaurant :

Le bar-restaurant n'a pas de parking privé (parcelle BD 883) et est contraint par le nombre de places de parking publiques prévues uniquement pour des véhicules légers, et ne propose aucun stationnement pour les véhicules de chantiers, poids lourds, ... Le restaurant (40 couverts) est fermé depuis le 02 mars 2020, sachant que l'exploitant n'est pas propriétaire des murs. Il n'y a actuellement plus de solution pour les professionnels souhaitant déjeuner le midi. Il est impératif que le restaurant puisse s'implanter dans cette zone pour répondre aux besoins des clients. Le site actuel restera exploité en tant que bar et pizzas à emporter.

Le fait que 2 de ces entreprises (garage et restaurant) conservent une partie d'activité dans le centre n'est pas contradictoire avec le fait de pouvoir se développer dans la future zone 1AUyc.

- II. **DÉCIDE d'approuver le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme**, intégrant les modifications proposées au-dessus, tel qu'il est annexé à la présente ;
- III. **INDIQUE** que la présente délibération sera affichée pendant un mois en mairie et le dossier tenu à la disposition du public et mention de cet affichage sera, en outre, insérée en caractère apparent dans deux journaux locaux diffusés dans le Département ;
- IV. **INDIQUE** que la présente délibération sera exécutoire après :
 - Accomplissement des mesures de publicité précitées,
 - Transmission à Mme la Préfète de la Drôme,
 - Publication du plan local d'urbanisme et de la présente délibération sur le portail national de l'urbanisme.

Ainsi fait et délibéré,
Les jours, mois et an susdits.

Certifié exécutoire compte tenu de,
La transmission en Préfecture le :
La publication le :

Pour extrait certifié conforme,
Le Maire,

