



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_39-DE

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

N°2023.39 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.

Étaient 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 : Bilan de concertation pour le projet de Permis d'Aménager Les Sentiers Fleuris

Rapporteur : Pascal BERRANGER

Monsieur le rapporteur rappelle le projet de Permis d'Aménager porté par Soleil Aménagements sur la plaine des Seigneurs à Pizançon. Ce projet a fait l'objet d'une concertation entre l'aménageur et la commune depuis son origine en 2020. Il prévoit la réalisation d'environ 195 logements dont 50% de logements locatifs sociaux conformément à la délibération n°2023.36 du 26 juin 2023 par laquelle le Conseil Municipal approuve le Plan Local d'Urbanisme.

Compte tenu de l'importance de cette opération, et avant le dépôt du Permis d'Aménager pour instruction, l'aménageur a souhaité le soumettre à la concertation préalable du public. A cet effet, un dossier comportant un plan de masse du projet, sa localisation, les caractéristiques des aménagements envisagés ainsi que les raccordements aux équipements publics avait d'ores et déjà été présenté par l'aménageur à plusieurs reprises et transmis à la commune.

La commune ayant accepté la mise en œuvre de la concertation préalable, le Conseil Municipal de Chatuzange-le-Goubet a délibéré le 24 avril 2023 afin de fixer les modalités de cette concertation publique.

Monsieur le rapporteur rappelle les objectifs poursuivis par la concertation préalable :

- Permettre au public d'accéder aux informations pertinentes permettant sa participation effective ;
- Donner au public un délai raisonnable pour formuler des observations et des propositions ;
- Informer le public de la manière dont il a été tenu compte de ses observations et propositions dans la décision d'autorisation ou d'approbation.

La mise à disposition du public du dossier de concertation a été effective du 15/05/2023 au 09/06/2023. Pendant cette période le dossier de concertation a pu être consulté en Mairie et en ligne sur le site internet de la Commune. Une réunion publique a eu lieu le 17/05/2023 à 18h30 à laquelle ont été conviés les habitants par un affichage en mairie, sur le site internet ainsi que voie de publicité dans un journal local. La présentation du projet a été suivie d'un échange avec les participants.

La commune a relevé 3 remarques sur le registre, reçu 6 courriers par mails et 1 courrier postal, ainsi 10 personnes ont manifesté un intérêt au projet par la formulation d'un avis. D'autre part, lors de la réunion publique 6 personnes ont pris la parole, essentiellement pour demander des précisions sur le projet.

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

Conseil Municipal du 26 juin 2023

Les observations et propositions, recueillies dans le cadre de la concertation préalable, ont porté sur les thématiques suivantes :

- La densité du projet est trop importante ; trop de logements sont prévus pour une petite commune comme Chatuzange-le-Goubet ; par conséquent, la part de logements aidés (sociaux) sur le programme est trop importante et trop concentrée ;
- Impact du projet dans le grand paysage : le projet occulte les vues sur le Vercors pour les habitations existantes rue du Vercors et Rue Marcel Battelier ; La hauteur des constructions (notamment les collectifs) est trop importante et n'est pas adaptée au caractère rural de la commune ;
- Le projet induit la consommation d'une zone verte ;
- Les espaces communs du projet manquent de bancs et d'aire de jeux pour les enfants ; les espaces verts (micro-forêt notamment) pourraient être implantés différemment, le long des propriétés riveraines par exemple ;
- Interrogation sur les raccordements aux réseaux et équipements publics ;
- Interrogation sur les impacts du projet en matière de trafic et de circulation, notamment sur le giratoire de la rue du Vercors ;
- Interrogation sur les impacts du projet en matière de nuisances sonores pour les riverains.

Les observations et propositions du public, issues des observations consignées sur les registres et des courriers reçus, sont enregistrées et conservées en mairie.

Cette concertation a notamment permis :

- d'informer la population ;
- d'expliquer et d'échanger sur les choix et objectifs du projet ;
- de recueillir les avis de la population.

D'une manière générale, les observations recueillies ne remettent pas en cause le fonctionnement général du projet qui est conforme au PLU et aux dispositions du Code de l'Urbanisme en vigueur.

Les remarques sur la densité, le nombre de logements (dont logements aidés) et les hauteurs des constructions ne peuvent conduire à une remise en cause ni à une adaptation du projet car ces notions sont imposées par les dispositions législatives en vigueur actuelles, notamment, par la loi Climat et Résilience ainsi que par les lois ALUR et Grenelles qui imposent l'intégration par les projets d'aménagement des enjeux de sobriété foncière. Ces enjeux ont été retranscrits à l'échelle locale dans les documents de planification tels que le SRADDET AUVERGNE RHONE ALPES, le SCOT du Grand Rovaltain et le Programme Local de l'Habitat (PLH) de Valence Romans Agglomération. Ce qui implique de prévoir une urbanisation dense et économe en foncier (donc nombre de bâtiments et hauteurs plus importantes) et en continuité des centres urbains existants.

Au sujet de l'impact sur le grand paysage, la prise en compte par le projet de l'impact sur les habitations limitrophes existantes pourrait être renforcée en adaptant, à la marge, le projet du point de vue de la hauteur des constructions en périphéries de l'opération.

Il est donc proposé que le règlement du projet de lotissement soit adapté pour intégrer les dispositions suivantes :

- Les lots avec obligation de construction de plain-pied (PP) inscrite dans le Permis d'Aménager qui se trouvent le long de la limite périmétrique du projet feront l'objet d'une servitude de hauteur (servitude non altius tollendi des art. 689 et 690 du code civil) lors de leur vente. Ces dispositions d'ordre « privé » viendront compléter les règles inscrites dans le Permis d'Aménager qui sont d'ordre public. Sont concernés les lots 7, 17, 20, 29, 30 et 31 ;
- La typologie bâtie des lots 49 et 51 sera inversée : Le lot 51 actuellement soumis à une obligation de « R+1 » serait soumis à une obligation de plain-pied alors que le lot 49 actuellement soumis à une obligation de plain-pied serait soumis à une obligation de R+1 ;
- L'obligation de plain-pied envisagée dans le Permis d'Aménager sur les lots 11 et 12 est confirmée ;
- Afin de limiter la hauteur visible des collectifs à réaliser sur les lots n° 46 et 47, ces derniers devront impérativement être réalisés en toiture terrasse ou toit plat ;
- Le lot n°19 n'est plus soumis à une obligation de « R+1 » mais sera proposé en PP ou R+1 ;
- Bien que le Règlement du PLU le permette, les bâtiments supportés par les lots 1, 46 et 47 ne devront pas dépasser le « R+2 ».

Pour ce qui concerne la remarque au sujet de la consommation d'une zone verte : il ne s'agit pas d'une zone verte mais d'une zone agricole soumise à une agriculture intensive depuis plusieurs années. Dans le cadre de l'étude d'impact du projet, un comptage écologique a été réalisé par le Cabinet SETIS ENVIRONNEMENT. Celui-ci vient confirmer que le périmètre de projet ne comprend ni espèces remarquables ou protégées, ni aucune végétation et de très rares espèces animales. Le projet urbain envisagé proposera plus d'arbres et de plantations que la plaine agricole actuelle, très pauvre en faune et flore sauvage dans un principe de verdissement du quartier ; en outre cette consommation de la zone agricole est prévue par le PLU qui est conforme à la législation actuelle qui impose que les extensions urbaines se fassent en continuité de l'urbanisation existante. Or le projet se trouve en continuité directe d'une agglomération de plus de 50.000 habitants. Cette remarque n'appelle donc pas de modification du projet.

Il est important de rappeler que, dans son Plan Local d'Urbanisme, la commune a inscrit le principe du dévoiement de la Rue du Vercors qui passera à terme en partie Nord du projet et se maillera à angle droit sur la Rue Marcel Battelier. Ce parti-pris d'aménagement découle d'un besoin d'apaisement du secteur des équipements scolaires (école primaire Antoine et Rosalie JULLIEN, crèche POM'CANNELLE) et de renforcement de l'offre en stationnement de la zone. Le projet a intégré les orientations préalablement adoptées dans le PLU et notamment les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Le projet de micro-forêt et d'espace vert d'une superficie d'environ 3.600 m² vient renforcer ce pôle scolaire et créer un espace de détente, de partage pour les riverains, les enfants, les parents et le corps enseignant.

En elles-mêmes, les remarques sur les plantations n'appellent pas de modifications. En effet, le programme d'espaces verts du projet est conséquent et conduira à la réalisation, tant dans les espaces communs que dans les espaces privatifs, de nombreuses plantations, haies et autres espaces verts qui permettront de favoriser le développement de la biodiversité du site, d'améliorer la gestion des eaux pluviales et de lutter contre les îlots de chaleur.

En complément des mesures de gestion des hauteurs détaillées ci-dessus et afin de renforcer la gestion des vis-à-vis résiduels par rapport aux riverains du quartier, il est cependant prévu que le lotisseur réalise une haie de 2,00m d'épaisseur en limite Nord-Est du projet le long des parcelles ZA n°3 et ZA n° 428.

Concernant les aires de jeux, la commune de Chatuzange-le-Goubet envisage favorablement l'installation d'une aire de jeux dans les espaces communs du lotissement. Ces travaux d'installation d'une aire de jeux seront réalisés au terme du lotissement, une fois les espaces communs du programme immobilier transférés dans le domaine public de la commune. L'Aménageur procédera à l'installation de bancs publics le long des cheminements de la micro-forêt.

Les remarques sur les réseaux n'appellent pas de modifications. En effet, le programme des travaux du projet prévoit tous les raccordements nécessaires aux réseaux collectifs, en concertation étroite avec les gestionnaires de ces réseaux. Toute extension des réseaux nécessaires à l'opération en périphérie du projet sera étudiée par les services concessionnaires compétents.

Les remarques sur la circulation n'appellent pas de modifications du projet car l'évolution des trafics est majoritairement influencée par le détournement de la Rue du Vercors. Cela amènera donc une pacification notable de cette dernière aujourd'hui très circulée avec des vitesses élevées. Cet aménagement aura pour effet de faire de cette voie une desserte locale et non une voirie de transit. Les trafics se distribueront sur les autres voiries localement (Avenue Charles de Gaulle et la Rue du 19 mars 1962). Par ailleurs, la refonte récente du carrefour à l'entrée de la ZA Chatuparc permet et permettra d'éviter les remontées de file en heure de pointe.

Les remarques sur les nuisances sonores n'appellent pas de modifications du projet. En effet, les modélisations acoustiques réalisées par le Cabinet SETIS ENVIRONNEMENT montrent que l'aménagement projeté n'engendre pas d'incidence significative sur l'ambiance sonore du périmètre d'étude, hormis pour les riverains de la Rue du Vercors qui profiteront d'une accalmie notable du trafic sur cette voirie en raison de son dévoiement ; les riverains de la rue du Vercors verront donc leur ambiance sonore diminuer.

Vu le code Général des Collectivités Territoriales ;
Vu le code de l'Environnement ;
Vu le code de l'Urbanisme ;
Vu les études d'avant-projet présentées par l'aménageur ;
Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 24/04/2023, lançant la concertation publique ;
Vu la réunion publique du 17/05/2023 ;
Vu la délibération n°2023.36 du 26 juin 2023 par laquelle le Conseil Municipal approuve le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Chatuzange le Goubet ;
Vu le bilan de la concertation présenté par Monsieur le rapporteur ;

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

- **ARRÊTE** le bilan de concertation,
- **DEMANDE** à l'aménageur d'adapter son projet sur les points suivants :
 - Les lots avec obligation de construction de plain-pied (PP) qui se trouvent le long de la limite périmétrique du projet feront l'objet d'une servitude de hauteur (servitude de « non altius tollendi » des art. 689 et 690 du code civil) lors de leur vente. Sont concernés les lots 7, 17, 20, 29, 30, 31 ;
 - La typologie bâtie des lots 49 et 51 sera inversée : Le lot 51 sera en plain-pied et le lot 49 sera en R+1 ;
 - L'obligation de plain-pied envisagée dans le Permis d'Aménager sur les lots 11 et 12 doit être intégrée au projet ;
 - Le Règlement de Lotissement (ou Cahier des Prescriptions Architecturales et Paysagères) imposera la réalisation de toitures terrasses ou toits plats sur les lots n° 46 et 47 ;

- Les pièces du PA devront limiter la hauteur des constructions des lots 1, 46 et 47 à « R+2 » maximum ;
- Il sera proposé une alternative de Plain-pied au lot n°19 ;

La présente délibération sera transmise à Madame la Préfète de la Drôme et affichée pendant un mois en Mairie.

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,

