



LE PLU DE LA COMMUNE APPROUVÉ !



C'est en février 2013 que la Municipalité engageait une procédure de révision de son Plan Local d'Urbanisme (PLU). Plus de 10 ans après, ce dossier s'achève enfin avec l'entrée en vigueur du nouveau PLU de la commune au 6 juillet 2023 suite à son approbation en Conseil municipal du 26 juin !

Il est important que vous sachiez que certains projets communaux sont parfois longs à aboutir : la révision du PLU fait partie de ceux-là... Néanmoins, conscients de l'importance de cette procédure pour notre commune, les élus municipaux et moi-même, accompagnés de nos services, n'avons jamais baissé les bras ! **Et malgré les nombreuses contraintes législatives rencontrées, nous avons travaillé de concert avec tous les partenaires locaux afin de pouvoir atteindre nos principaux objectifs.**

Comme annoncé, notre enquête publique s'est tenue du mercredi 29 mars au samedi 29 avril 2023. Le public a pu formuler ses remarques dans le registre dédié et venir à la rencontre du commissaire-enquêteur, qui a remis son rapport assorti de ses conclusions et de son avis le 27 mai. **Et c'est un avis favorable qu'il a émis.**

Tout au long de la procédure, l'équipe municipale vous a tenus informés de l'état d'avancement du projet de PLU, par le biais notamment de plusieurs bulletins d'information. **Aujourd'hui, il nous paraissait important d'en porter à votre connaissance les grandes évolutions.**

Pour la période 2023 / 2035, le PLU en vigueur établit le projet global d'urbanisme et d'aménagement à l'échelle de la commune et fixe les règles générales d'utilisation du sol. Comme celui de 2012, il a été pensé pour permettre un développement équilibré de la commune : dynamique, à taille humaine et agréable à vivre. Il a été construit autour des 3 grands axes suivants :

- > le développement de l'urbanisation sur la Plaine de Pizançon avec un projet d'aménagement mixte intégrant de l'habitat (4,7 ha), de l'activité économique (3,6 ha) ainsi que des espaces de vie et équipements pour tous (12 000 m²) : forêt urbaine et plateau sportif à proximité du groupe scolaire,
- > le renforcement des zones d'habitat et d'activités à Chatuzange et au Goubet pour conforter les secteurs résidentiels (7 000 m²), intégrer des aires de détente pour toutes les générations (25 750 m²) et favoriser le commerce de proximité (8 000 m²),
- > l'arrêt de l'urbanisation à Papellissier pour préserver son caractère résidentiel.

Outil de développement à long terme, le PLU 2023 a pour objectif de permettre une urbanisation maîtrisée de la commune tout en répondant aux besoins quotidiens des habitants et aux obligations légales en vigueur (loi SRU, loi Climat et Résilience, etc.).

📅 PLU 2023 :

> approbation au Conseil municipal du 26/06/2023,

> entrée en vigueur au 06/07/2023,

> consultable sur :

- le Géoportail de l'urbanisme : www.geoportail-urbanisme.gouv.fr,
- le site internet de la Mairie : www.chatuzangelegoubet.fr.

📄 SUPPLÉMENTS

D'INFORMATION PRÉCÉDENTS :

- avril / mai 2018,
- février / mars 2021,
- avril 2022,
- octobre / novembre 2022.

Christian GAUTHIER
Maire



4 ZONES PRINCIPALES

Le PLU 2023 distingue 4 catégories de zones dans lesquelles les droits à construire sont différents :

-  **zones agricoles (A)** : secteurs devant être protégés en raison de leur potentiel biologique, agronomique ou économique en termes d'agriculture.
-  **zones naturelles (N)** : secteurs naturels et boisés auxquels il a été reconnu un intérêt environnemental et dont le caractère naturel doit être préservé.
-  **zones urbaines (U)** : secteurs déjà urbanisés (ou en cours) qui disposent des équipements et réseaux publics (eau, électricité, etc.) nécessaires à l'accueil de nouvelles constructions.
-  **zones à urbaniser (AU)** : secteurs non bâtis ouverts à l'urbanisation pour de l'habitat, de l'activité et des infrastructures dans le respect d'un équilibre urbain et d'une mutualisation possible des réseaux publics existants.

3 AXES DE DÉVELOPPEMENT

La répartition des zones du PLU 2023 a été pensée pour permettre un développement équilibré de la commune autour d'une urbanisation maîtrisée permettant :

LA VALORISATION DU PATRIMOINE AGRICOLE ET LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS

2 479,8 ha dont 1 780 ha en zones agricoles (A) et 699,8 ha en zones naturelles (N)

À Pizançon, à Chatuzange, au Goubet et à Papelissier :

- valoriser les trames « verte » et « bleue » : forêt urbaine, coulée verte, zones humides, etc.,
- préserver la fonctionnalité écologique des ressources naturelles (cours d'eau, milieux remarquables, etc.) : corridors écologiques, coteaux boisés, la Béaure, la Lotte, le Charlieu, etc.,
- favoriser les principes de développement durable : protéger la biodiversité, limiter l'érosion des sols, faciliter l'installation de panneaux photovoltaïques en toiture des bâtiments agricoles, créer une dynamique locale autour des circuits courts, etc.,
- limiter l'impact de l'urbanisation sur les principales terres agricoles et proscrire les usages altérant les secteurs naturels sensibles pour en sécuriser le devenir,
- maintenir la diversité des activités agricoles et éviter le développement de friches en favorisant notamment le changement de destination des bâtiments agricoles désaffectés pour l'habitat et l'activité.

88%



LE CONFORTEMENT DE L'HABITAT SUR 2 PÔLES CENTRAUX

327,6 ha en zones urbaines (U)

À Pizançon :

- poursuivre et structurer le développement urbain avec la construction d'un nouveau quartier à dominante habitat.

À Chatuzange et au Goubet :

- conforter la centralité de l'habitat en relocalisant certaines entreprises du Centre Bourg implantées de manière diffuse (entreprise de pylônes, garage, restaurant, tabac presse, etc.),
- adapter et diversifier l'offre de logements aux besoins en prolongeant l'urbanisation en rive droite du Charlieu et sur des sites en renouvellement urbain.

À Papelissier :

- arrêt de l'urbanisation.

11,6%



LE DÉVELOPPEMENT DE NOUVEAUX SERVICES

10,9 ha en zones à urbaniser (AU)

À Pizançon :

- dynamiser les pôles d'activités situés dans la Plaine de Pizançon et valoriser les activités économiques déjà implantées grâce à l'installation de plusieurs nouvelles structures (supermarché, usine agroalimentaire, micro-crèche, cabinet d'expertise comptable, station de lavage, laboratoire d'analyses, etc.),
- réaliser l'extension du Village de Santé pour permettre l'accueil de nouveaux praticiens et offrir la garantie de pouvoir se garer avec la création de 116 places de stationnement (en complément de l'arrêt de bus dédié au site).

À Chatuzange et au Goubet :

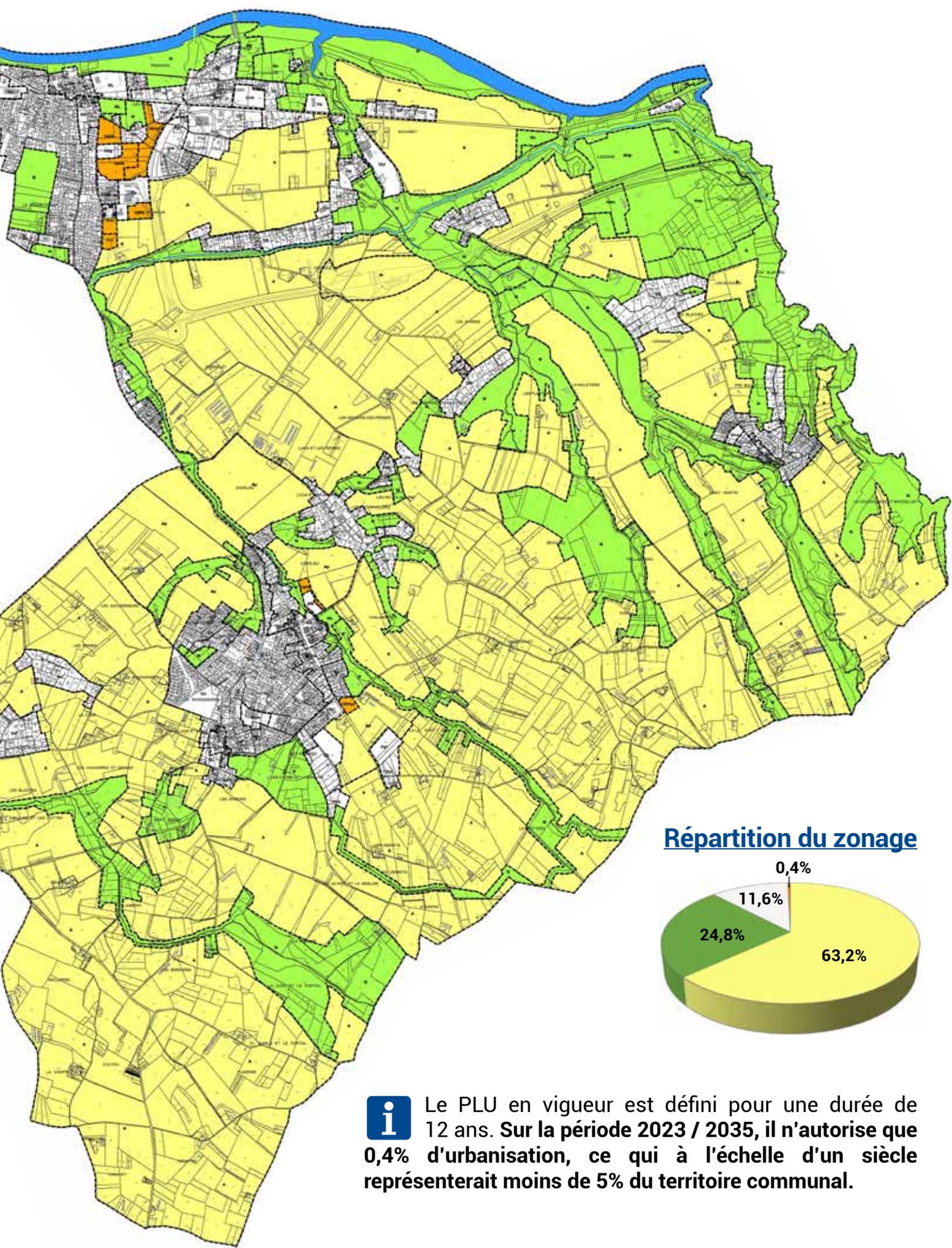
- développer l'offre commerciale et artisanale en symétrie du supermarché existant implanté en entrée Sud grâce à la délocalisation de plusieurs activités du Centre Bourg : garage, restaurant, tabac presse, etc.

0,4%

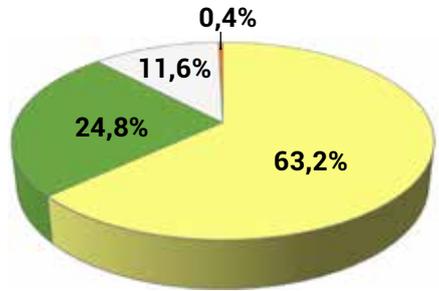


Superficie de la commune : 2 818,3 ha





Répartition du zonage



i Le PLU en vigueur est défini pour une durée de 12 ans. Sur la période 2023 / 2035, il n'autorise que 0,4% d'urbanisation, ce qui à l'échelle d'un siècle représenterait moins de 5% du territoire communal.

PRIORITÉ À LA QUALITÉ DE VIE

L'entrée en vigueur du PLU va permettre à la commune l'étude de grands projets structurants pour les 4 hameaux destinés à :

> AMÉLIORER LES DÉPLACEMENTS

- développer une offre durable et plurielle de mobilité adaptée aux différents besoins,
- favoriser un développement urbain pour rapprocher les services des habitations afin de réduire les déplacements,
- renforcer les circulations douces et l'accessibilité,
- améliorer le réseau de voies publiques,
- accompagner la mutualisation de l'utilisation de la voiture et l'usage des transports en commun dans une logique de complémentarité,
- aménager des liaisons et des accès sécurisés.

> RESTRUCTURER LES ÉQUIPEMENTS EXISTANTS ET DÉVELOPPER DE NOUVEAUX SERVICES

- adapter et renforcer les réseaux (eau potable, assainissement, éclairage public, etc.),
- conforter et réorganiser les équipements communaux (écoles, locaux associatifs, salles communales, etc.),
- améliorer la collecte des déchets en collaboration avec l'agglomération.

> AMÉNAGER DES ESPACES PUBLICS POUR TOUS

- aménager des équipements sportifs et créer des zones de loisirs à proximité des groupes scolaires notamment.

> FAVORISER LE CADRE DE VIE

- mettre en valeur la trame patrimoniale,
- poursuivre le traitement des entrées de la commune,
- préserver les grands équilibres paysagers.

LOI SRU : DES OBLIGATIONS LÉGALES

Initialement, le PLU 2023 devait permettre la création de 340 logements sur la commune, dont 170 logements sociaux imposés par l'État dans le cadre de l'application de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain dite SRU (soit 50% des logements autorisés sur 2023 / 2035).

Suite à un décret ministériel du 28 avril 2023, le pourcentage de logements sociaux obligatoire auquel est soumis la commune est passé de 20% à 25% du total des résidences principales, soit 2 800 habitations. Ces 170 logements sociaux restants à construire nous permettaient d'atteindre les 20% et de stopper ainsi la construction de ce type de logements sur la commune. Or, ces 5% de plus représentent 140 logements supplémentaires à construire avec 2 conséquences :

- l'augmentation de la pénalité déjà payée par la commune à l'État, qui passe de 48 000€ à plus de 80 000€ par an,
- l'obligation de poursuivre la construction de logements sociaux alors que nous avons tout mis en œuvre pour réduire l'urbanisation de la commune.

PLUS D'INFORMATIONS

Retrouvez le dossier du PLU en vigueur et toutes les informations complémentaires :

- > sur le **Géoportail de l'urbanisme** : www.geoportail-urbanisme.gouv.fr,
- > sur le **site internet de la Mairie** : www.chatuzangelegoubet.fr (rubrique « Urbanisme »),
- > auprès du **Service urbanisme** :

04 75 47 25 15 / accueil-urbanisme@chatuzangelegoubet.fr

Ouverture au public :

- mardi, mercredi, jeudi et vendredi : 8h à 10h,
- samedi (uniquement le 1^{er}, 3^e et 5^e de chaque mois) : 8h30 à 12h.



Chatuzange



Pizançon



Le Goubet



Papelissier

