

*Département de la DRÔME*

Commune de  
**CHATUZANGE-LE-  
GOUBET**

**Plan  
Local  
d'Urbanisme**

**2b - Orientations d'Aménagement**

<b>PRESCRIPTION DU PROJET DE REVISION</b>	<b>ARRET DU PROJET DE REVISION</b>	<b>APPROBATION</b>
5 février 2002	17 avril 2012	20 novembre 2012

Approbation de la mise en compatibilité du PLU : 6 février 2014
Approbation de la modification simplifiée du PLU : 16 juin 2014
Approbation de la modification n°1 du PLU : 20 juin 2014
Approbation des modifications n°2 et n°3 du PLU : 4 juin 2015
Approbation de la mise en compatibilité n°2 du PLU : 23 janvier 2018

## ***INTRODUCTION***

Les orientations d'aménagement portent sur les principaux secteurs de développement futur.

- 1 – Le secteur du bourg de Chatuzange Le Goubet
- 2 – Le secteur de Papelissier
- 3 – Le secteur de Pizançon
- 4 – La zone UC des Guerres
- 5 – La zone UD des Chirouzes qui a fait l'objet d'une étude « Loi Barnier »
- 6 – Le secteur du Goubet (école maternelle)
- 7 – Le Village de santé (bourg de Pizançon)

## 1- LE BOURG DE CHATUZANGE LE GOUBET

### **Constat :**

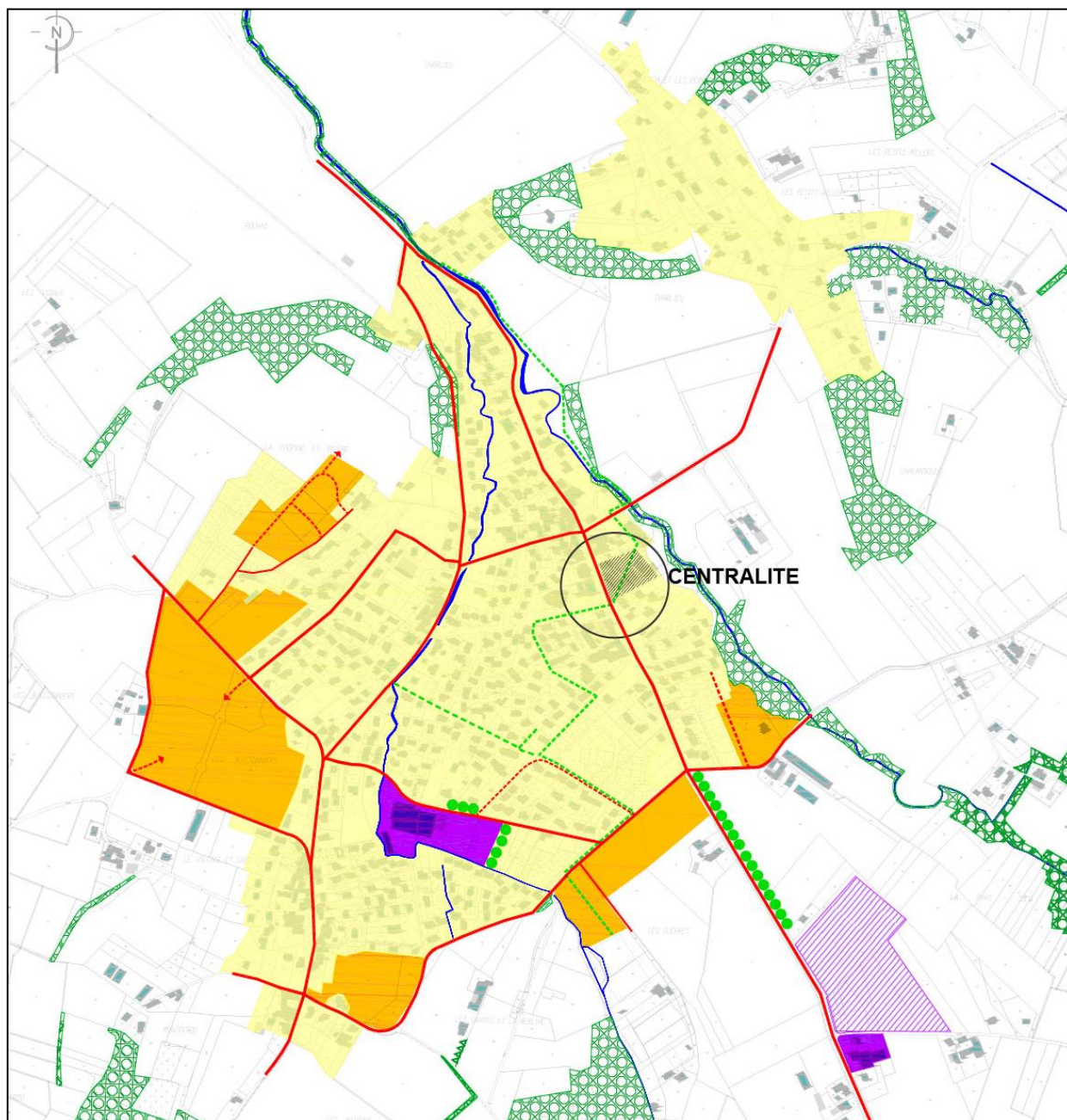
Le bourg de Chatuzange le Goubet a subi un étalement des développements urbains et un mitage de l'espace.

La dispersion des urbanisations et la juxtaposition des opérations de lotissement sans structure urbaine ont conduit à une perte de centralité du bourg de Chatuzange le Goubet.

### **Le principe d'aménagement :**

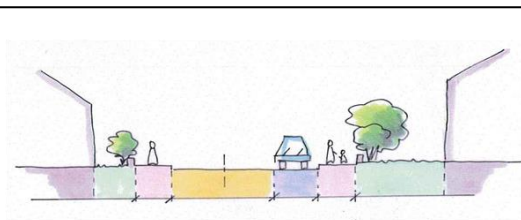
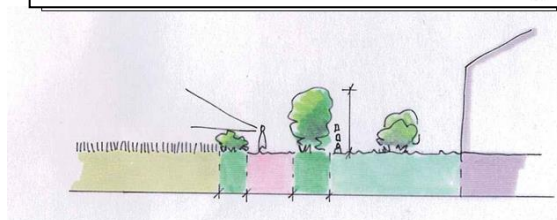
- Afin d'éviter des voies en impasse, des bouclages de voiries seront réalisées, ce qui permettra une lisibilité des îlots.
- Certaines voiries seront plantées d'arbres d'alignement.
- En favorisant une cohérence urbaine aux rues de desserte, les implantations de constructions devront respecter le même alignement (constructions en ordre continu ou semi continu).
- Des liaisons douces, piétonnes et cyclables, accompagneront ce maillage, permettant de relier les zones de loisirs, les équipements, le secteur central.
- La limite de l'urbanisation devra être traitée de façon à assurer une transition avec la zone agricole : chemin piéton naturel.
- Renforcer la centralité dans l'environnement de la Mairie.
- Permettre la création de liaison douce entre les équipements sportifs et le cœur de village.
- La densification et une mixité de l'habitat par l'introduction d'un habitat locatif et social :

dans les zones à urbaniser AUa; plus du tiers des logements prévus par opération doivent être composés de logements de type collectif ou intermédiaire ou de logements individuels groupés.



### LE BOURG DE CHATUZANGE LE GOUBET

- |   |   |
|---|---|
|  zone urbaine existante              |  boisements existants  |
|  opération coeur de village réalisée |  alignement à créer    |
|  secteur ouvert à l'urbanisation     |  liaison douce à créer |
|  activités existantes                |  voirie à créer        |
|  secteur d'accueil des entreprises   |   |



## 2- LE HAMEAU DE PAPELISSIER

### **Constat :**

Ce hameau, à l'écart du centre bourg a fait l'objet d'un mitage de l'espace, en laissant de vastes parcelles entre les constructions existantes.

L'urbanisation modérée de ce secteur permettra de relier les constructions existantes, et « d'étoffer » le bourg.

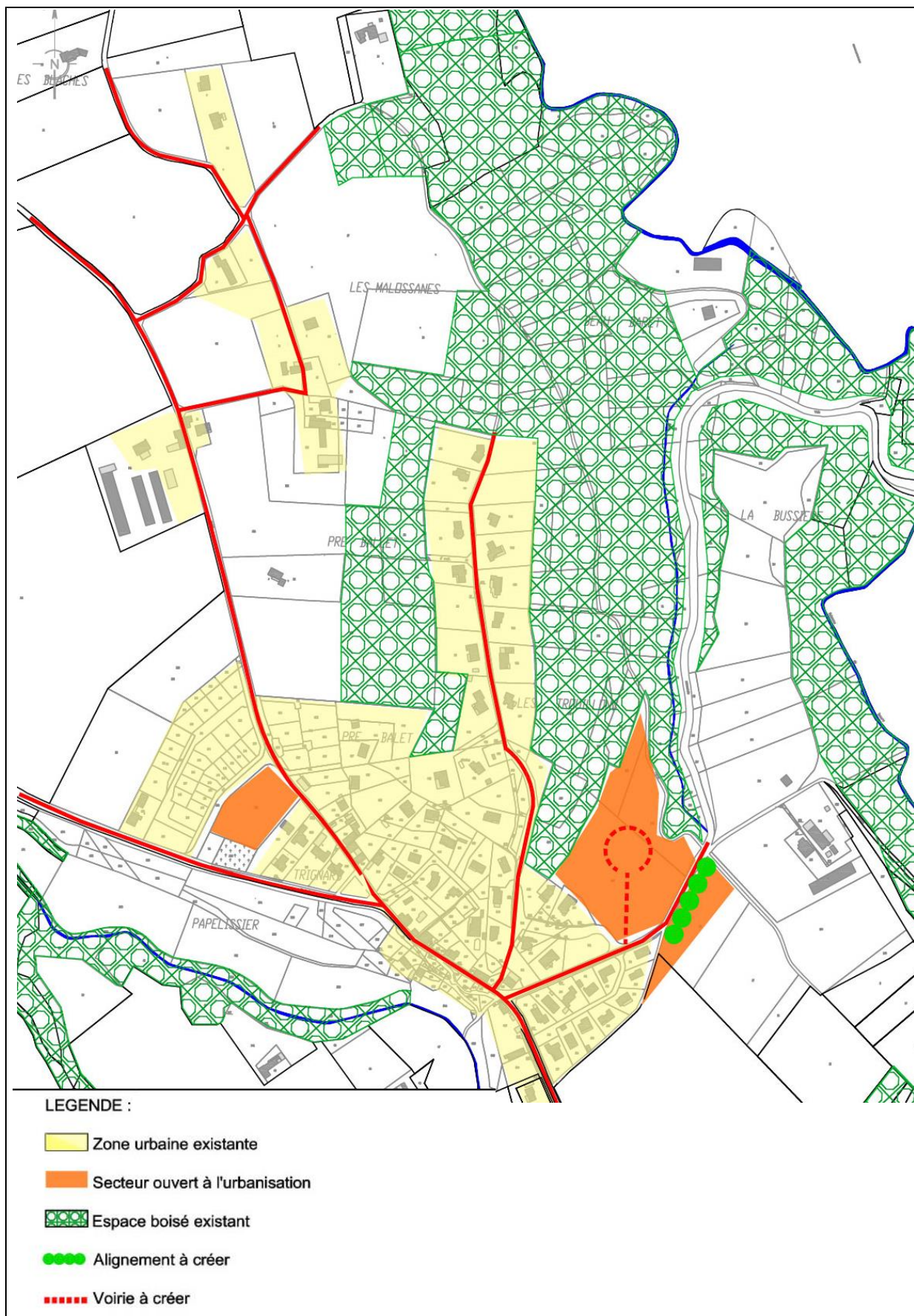
### **Le principe d'aménagement :**

L'objectif de la commune est de limiter les investissements en réseaux (assainissements, voiries ...) et la multiplication de déplacements automobiles générateurs de nuisances.

En maîtrisant ces secteurs qui représentent chacun 2 ha environ, la commune étoffe ce hameau tout en favorisant une mixité de logements. Pour cela, dans les zones à urbaniser AUa; plus du tiers des logements prévus par opération doivent être composés de logements de type collectif ou intermédiaire ou de logements individuels groupés.



## 2- LE HAMEAU DE PAPELISSIER



### 3- LE HAMEAU DE PIZANÇON

**Constat :**

Ce quartier, en limite de Bourg de Péage, s'est développé par l'aménagement successif de lotissements et souffre d'un manque de lisibilité, de difficultés de circulation, et ne profite pas du potentiel des berges de l'Isère.

Cette potentialité de construction dans un secteur cerné par l'urbanisation représente environ 4 ha d'extension

**Le principe d'aménagement :**

L'organisation de la zone devra prévoir un maillage viaire, permettant une urbanisation en épaisseur avec des impasses prohibées.

La création de nouvelles liaisons Nord / Sud et Est / Ouest devra permettre les circulations piétonnes et cyclables sécurisées, et bénéficier de plantation d'alignement.

Afin de permettre une mixité résidentielle et sociale, l'on trouvera 30 % de logements locatifs. En outre, dans les zones à urbaniser AUa; plus du tiers des logements prévus par opération doivent être composés de logements de type collectif ou intermédiaire ou de logements individuels groupés.

Afin de donner une cohérence urbaine aux rues de desserte, les implantations des constructions devront respecter le même alignement.

La création de liaisons douces Nord / Sud reliant les berges de l'Isère

Les clôtures participent à l'espace public et ne devront pas « fermer » le paysage ; les clôtures maçonnées devront être basses (0.5 m) et doublées de haies.

Les haies pourront être taillées ou libres. Elles comporteront au moins 50 % de persistants pour assurer une bonne protection.



#### 4- AMENAGEMENT ZONE U<sub>c</sub> « LES GUERRES »

La zone UC « Les Guerres » est située au sud du bourg de Chatuzange le Goubet, à l'intersection de la RD149 et de la rue du Stade.

Les opérations d'aménagement et de construction à venir sur cette zone UC devront respecter les principes définis ci-après :



- limitation des accès routiers sur la Route du Stade à 3 ou 4 accès au maximum ;
- pas d'accès direct sur la RD 149 ;
- le cheminement des piétons et cycles sera assuré par des espaces dédiés et matérialisés, à l'intérieur de la zone et vers les voies publiques périphériques.
- les espaces communs (voiries, cheminements, placette, dispositifs de traitement des eaux pluviales ...) devront être obligatoirement végétalisés sous des formes diverses selon l'usage des espaces (arbres de haute tige pour l'ombrage, végétation arbustive, enherbement, ...) en utilisant des essences locales variées.

Enfin, il est rappelé que s'applique sur cette zone (voir document graphique du règlement planche n°3) une **servitude de logement au titre de l'article L.123-2 b)** du code de l'urbanisme : est imposée la réalisation d'un programme de logements comprenant au minimum 34 logements dont au moins 1/3 de logements collectifs et 20% de logements locatifs groupés. Au moins 30% du total des logements devront être des logements sociaux.



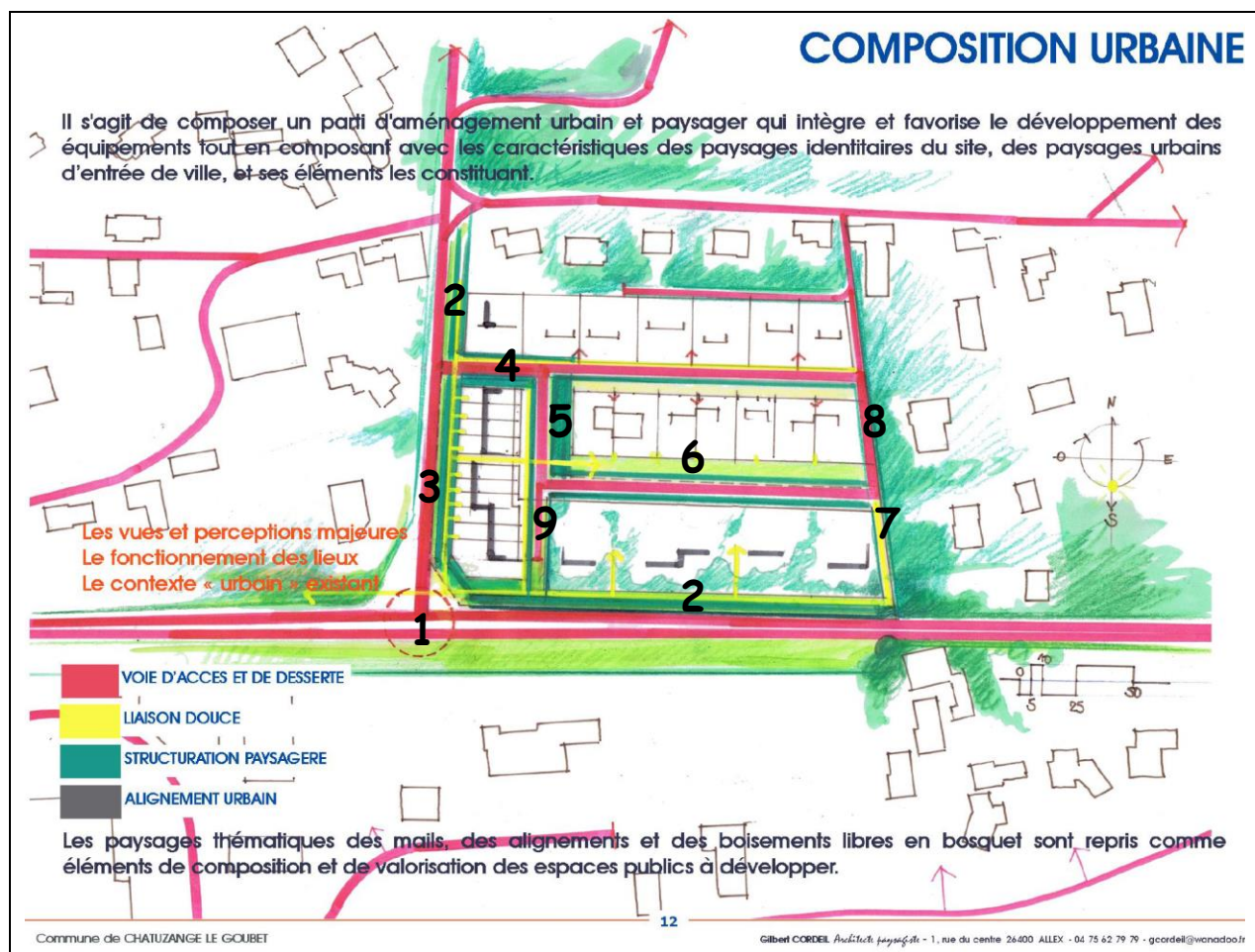
## 5- AMENAGEMENT ZONE Ud « LES CHIROUZES »

Cette zone est située dans la partie est de Pizançon, à l'intersection de la RD 2532 et de la route du barrage. Cette zone est soumise à l'application de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme, qui impose un recul de 75 m vis-à-vis de la RD 2532, classée à grande circulation.

La commune a donc fait réaliser une étude définissant un projet urbain permettant de fixer des prescriptions en matière d'urbanisme, d'architecture et de paysage transcrites dans les présentes orientations d'aménagement ainsi que dans le règlement, et ainsi de lever le recul de 75 m.

Les orientations définies dans le cadre de cette étude, réalisée par G. Cordeil, Architecte Paysagiste, (reproduite dans son intégralité dans le PLU) sont transcrites ci-après :

### Principes d'aménagement :



1- La capacité de l'échange existant, tourne à gauche et voie d'insertion est suffisante pour accueillir l'urbanisation future.

2- Composer un espace structurant le long de la RD2532 et de la route du barrage : haies et plantations d'alignements qui abritent un cheminement piétons/cycles de desserte en lien avec l'habitat, un espace tampon entre l'urbanisation et la RD 2532.

3- Voie pénétrante qui dessert l'ensemble du site. Cette voie, en opposition au côté sud, développe un double alignement sous forme de mail qui conduit vers l'entrée principale de la zone Ud, et développe un cheminement doux de liaison vers le site. Ce mail protège les jardins exposés sud des maisons de ville qui peuvent accéder directement à cet espace d'ombrage.

4- Accès principal à la zone Ud. Marquage de l'entrée par un alignement de part et d'autre de la voie.

5- Espace public interne à l'opération, espace ombragé de détente et de repos.

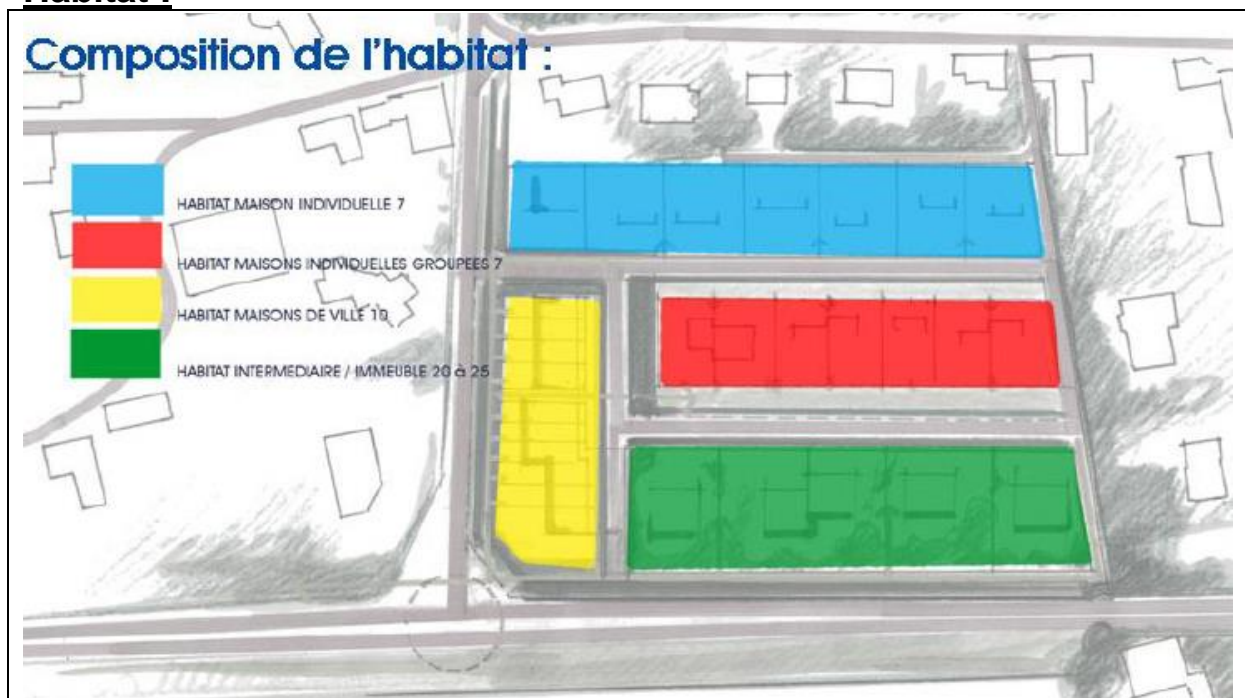
6- Espace mixte, sorte de « cours urbain » qui abrite des espaces de stationnements mutualisés notamment au regard de l'urbanisation réalisée sous forme de « grandes villas » formant de petits immeubles. Ces villas sont implantées sur des espaces libres, sans clôture noyée dans la végétation.

7- La voie est réduite et n'autorise pas l'accès à la RD 2532, sauf accès riverains existants. Ce lien est traité en cheminement doux de liaison, notamment avec le cheminement piéton longeant la RD 2532.

8- Voie de bouclage reliant les 2 voies principales de desserte, afin d'éviter une urbanisation en impasses.

9- Voie courte en impasse, avec retournement, de desserte des maisons de ville. Cette voie se prolonge par un lien piéton qui rejoint celui qui longe la D 2532.

### **Habitat :**



Il est composé de maisons individuelles sur parcelles libres, de maisons individuelles groupées, de maisons de ville et de « villas urbaines ».

La composition proposée est volontairement variée, structurée en périphérie en lien visuel avec l'environnement.

Le projet propose de 45 à 50 logements (soit en moyenne 1 logement pour 500 m²).

## **Principes d'aménagement en façade des voies :**

### ▪ RD 2532 :

Son emprise totale est de 12 mètres environ, aucun accès au site n'est autorisé à partir de cette voie, hors cheminement doux.

### **Principes d'aménagement pour la frange urbanisée en façade de la RD 2532 :**

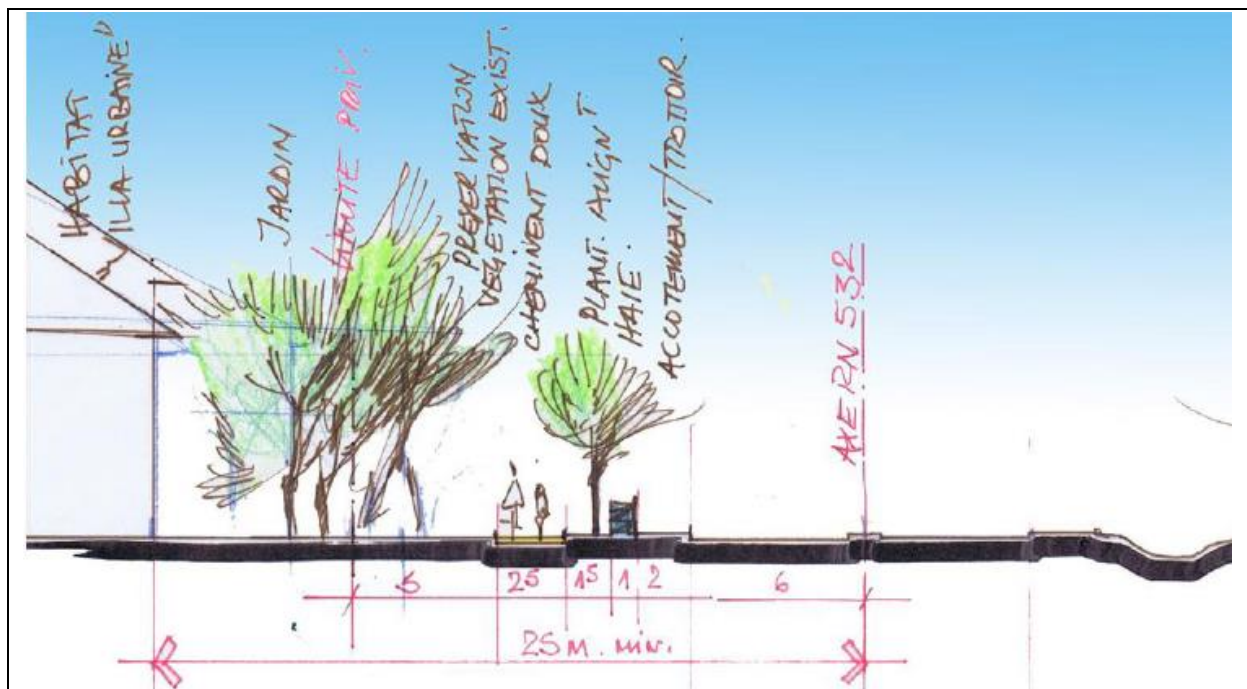
2,00 m d'accotement

2,50 m de haie avec une plantation d'alignement

2,50 de cheminement piétons/cycles

5,00 m de platebande engazonnée avec plantations aléatoires et préservation de boisement existant si possible.

L'implantation des façades ne peut être inférieure à 25 m de l'axe de la RD 2532. Aucun accès véhicules aux parcelles ne sera admis à partir de cette voie.





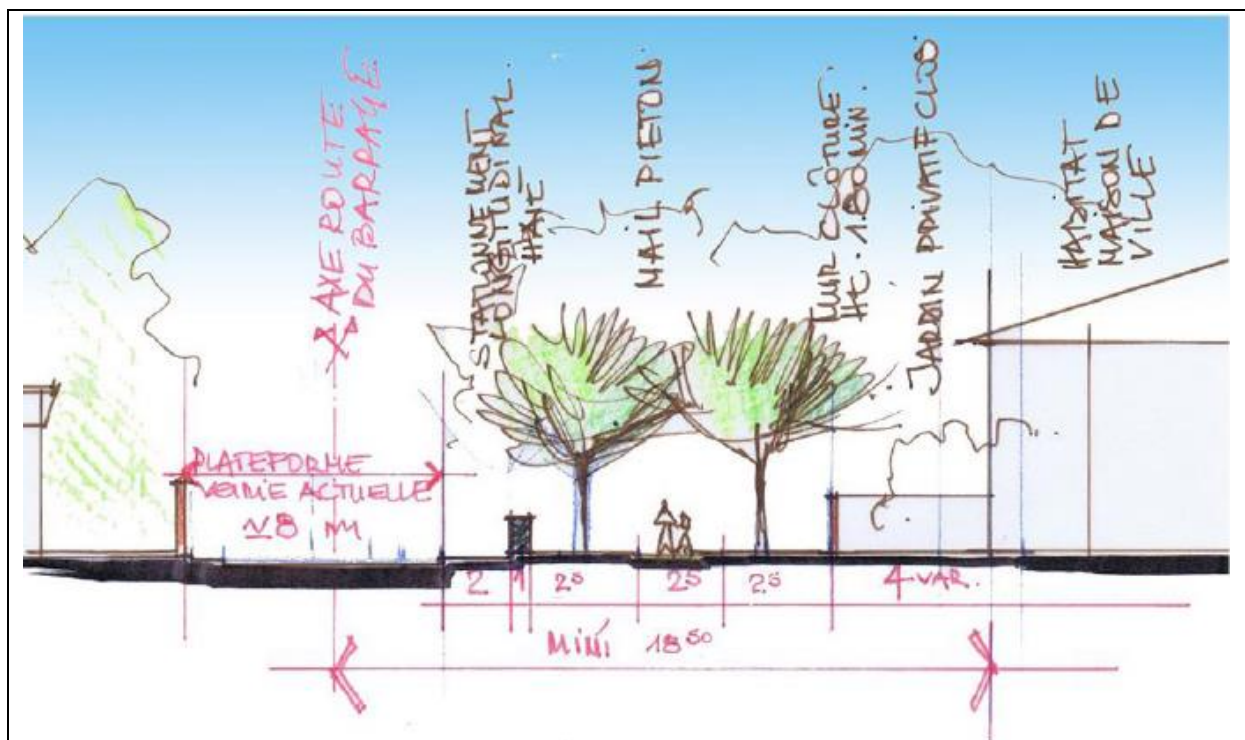
### ▪ Route du barrage :

Son emprise totale est de 8 mètres environ (chaussée 6 m et accotement 2 m).

### Principes d'aménagement pour la frange urbanisée en façade de la route du Barrage :

- 2,00 m de stationnement longitudinal
- 1,00 m de haie
- 2,50 m de platebande engazonnée avec plantations d'alignement
- 2,50 de cheminement piétons/cycles
- 2,50 m de platebande engazonnée avec plantations d'alignement

L'implantation des façades ne peut être inférieure à 18,5 m de l'axe de la voie. La limite de propriété dégage un espace public sous la forme d'un mail piéton avec stationnement de 10,50 m minimum.



### Principes de végétalisation :

Les plantations d'alignement sur les voies seront réalisées avec des arbres caducs à port en formation dressé et respecteront un espacement régulier inférieur à 10 m. Les plantations libres seront organisées de façon aléatoire sans être inférieures à 1 arbre pour 15 m².

Pour les plantations d'alignement ; les arbres tiges devront avoir une dimension minimum de 16/18.



## 6- SECTEUR DU GOUBET (ECOLE MATERNELLE)

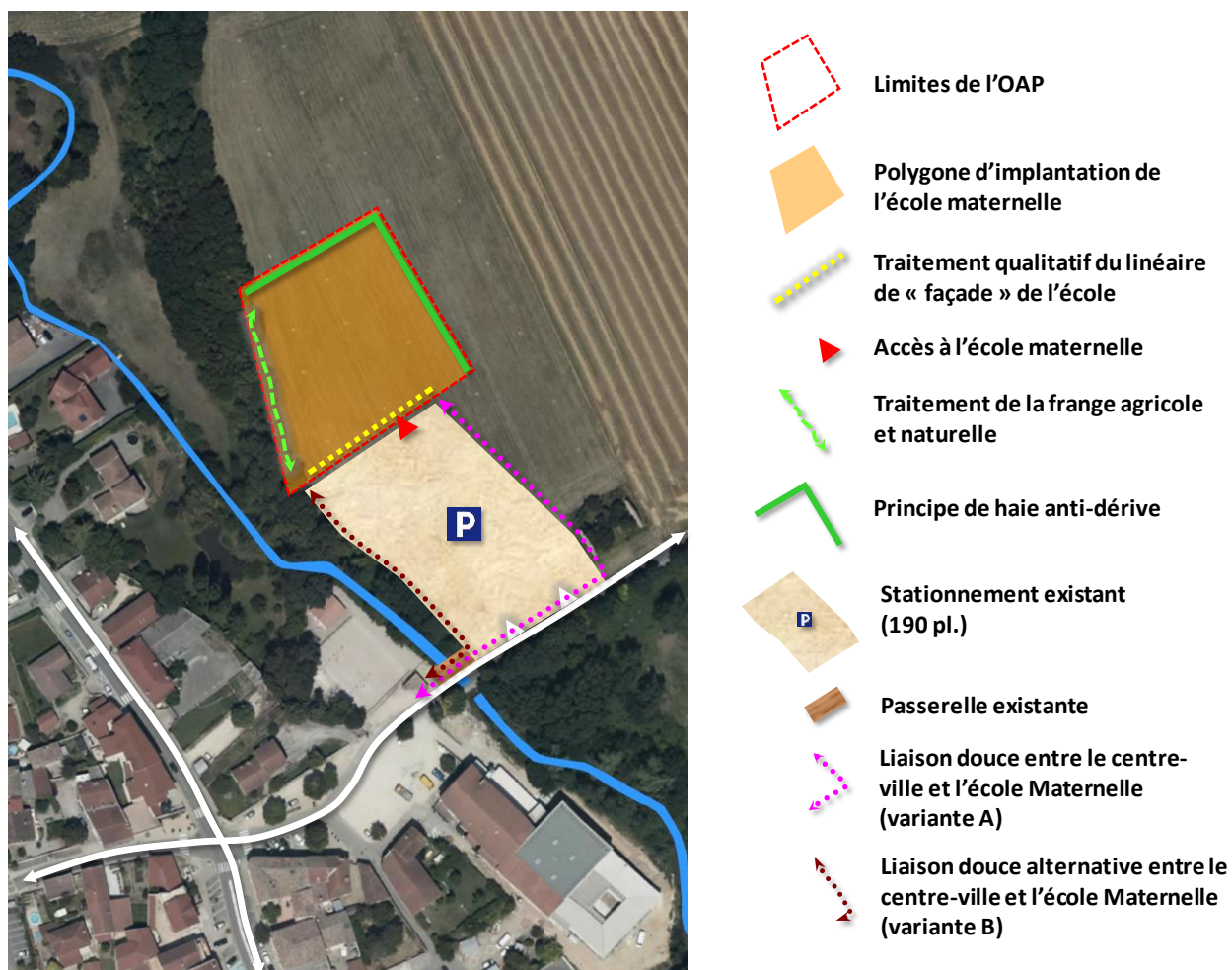
Sur le secteur du Goubet, la zone AUae située au nord de la route des Moulins a pour vocation d'accueillir une nouvelle école maternelle.

Les principes à prendre en compte sont les suivants :

- L'accès motorisé à l'école maternelle se fait depuis le parking existant, depuis la route des Moulins,
- L'accès piétons se fait à partir des cheminements doux existants (trottoirs, passerelle, passages piétons matérialisés,...). Ces liaisons douces sont complétées par un cheminement piéton sécurisé à aménager en limite Est du parking existant (variante A). Le cheminement piéton pourra cependant être aménagé en limite Ouest du parking existant (variante B),
- La façade de l'école est organisée au sud, en limite du parking existant,
- Une frange végétale permet de traiter la limite avec les terrains agricoles,
- La frange boisée en limite ouest de la zone AUae est maintenue.

Les principes généraux d'aménagement sont résumés par le schéma ci-après.

### Principes généraux d'aménagement de la nouvelle école maternelle du Goubet



## 7- VILLAGE DE SANTÉ (BOURG DE PIZANÇON)

Dans le bourg de Pizançon, la zone « Uds » située le long de la rue du Vercors a pour vocation d'accueillir un « Village de santé » qui regroupera des structures médicales pluridisciplinaires : médecins généralistes, dentistes, kinésithérapeutes, sage-femme, infirmière, psychologue, orthophoniste, orthoptiste et podologue.

Le site accueillera également un magasin de location et vente de matériel médical ainsi qu'une micro-crèche privée.

Les principes à prendre en compte sont les suivants :

- L'accès motorisé à la zone se fera depuis la voie communale située en partie sud du secteur
- L'accès piétons s'organisera à partir des cheminements doux à aménager le long de la rue du Vercors. Un plateau traversant assurera la continuité avec la zone urbaine en partie Ouest de la rue du Vercors
- Le long de la rue du Vercors, les constructions doivent s'implanter selon un recul homogène
- Une frange végétale permet de traiter la limite avec les aménagements limitrophes (lotissement « Les Chênes Verts », salle de sport « Platinium »)

Les principes généraux d'aménagement sont résumés par le schéma ci-après.

### Principes d'aménagement

