

Département de la DRÔME

Commune de
**CHATUZANGE-LE-
GOUBET**

**Plan
Local
d'Urbanisme**



2a - Projet d'Aménagement et de Développement Durable

PRESCRIPTION DU PROJET DE REVISION	ARRET DU PROJET DE REVISION	APPROBATION
5 février 2002	17 avril 2012	20 novembre 2012

LANCEMENT DE LA PROCEDURE DE DECLARATION DE PROJET	APPROBATION DE LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU
15 mai 2013	6 février 2014

INTRODUCTION

Les diagnostics socio-économiques, paysagers, urbains et environnementaux, ont permis de faire ressortir les atouts et handicaps de la commune de Chatuzange.

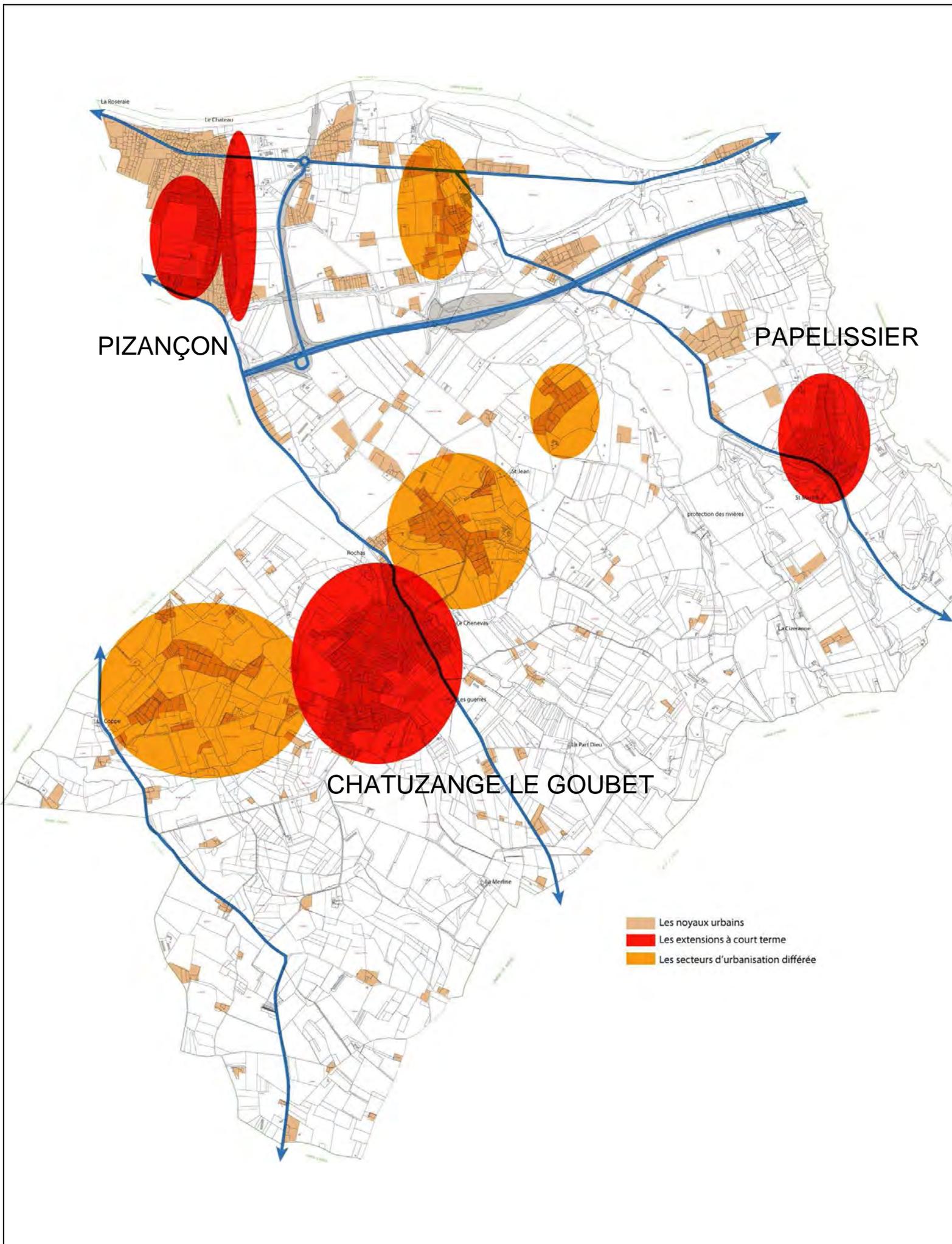
Ils ont permis de faire émerger les territoires à enjeux en termes de développements urbains, de préservation des paysages et de l'environnement.

La prise en compte de ces éléments, et la hiérarchisation des sensibilités et enjeux permettent d'élaborer le projet d'aménagement et de développement durable de la commune (PADD).

Ce projet doit permettre le développement de la commune, tout en maîtrisant l'étalement urbain et en assurant la protection des milieux naturels et des sites sensibles.

Pour cela, il repose sur plusieurs axes prioritaires :

- 1) Assurer un développement de la commune en maîtrisant les investissements nécessaires.
- 2) Renforcer la centralité du bourg de Chatuzange Le Goubet.
- 3) Restructurer le village de Pizançon.
- 4) Protection et valorisation des milieux écologiques sensibles.
- 5) Protection du patrimoine paysager naturel et bâti
- 6) Préserver un équilibre entre le développement résidentiel et l'activité agricole.
- 7) Renforcer le développement économique.



Constats :

1- Les lotissements et l'habitat individuel diffus se sont fortement développés depuis les années 70, et ont investi des territoires éloignés des pôles urbains, dans des secteurs à vocation agricole marquée.

2 – Depuis 2000, la loi SRU impose à la commune un quota de logement locatifs.

Cet étalement urbain engendre des déplacements automobiles accrus, et nécessite des investissements lourds de rattrapage des équipements (voirie, assainissement).

Il contribue aussi à une banalisation du paysage par un mitage des espaces naturels, et autres, souvent en concurrence avec l'activité agricole.

Objectifs :

1- La commune doit rattraper le déficit et permettre un développement résidentiel diversifié en intégrant toute catégorie sociale (loi SRU).

2 -Gérer les investissements en réseaux : élargissements de voiries, et surtout extensions du réseau d'assainissement

Traduction dans le PLU :

Ces objectifs se traduisent dans le document d'urbanisme par :

- les aménagements et extensions de l'habitat existant (ex:Tendillon ...) et la limitation des constructions neuves dans les secteurs d'habitat diffus

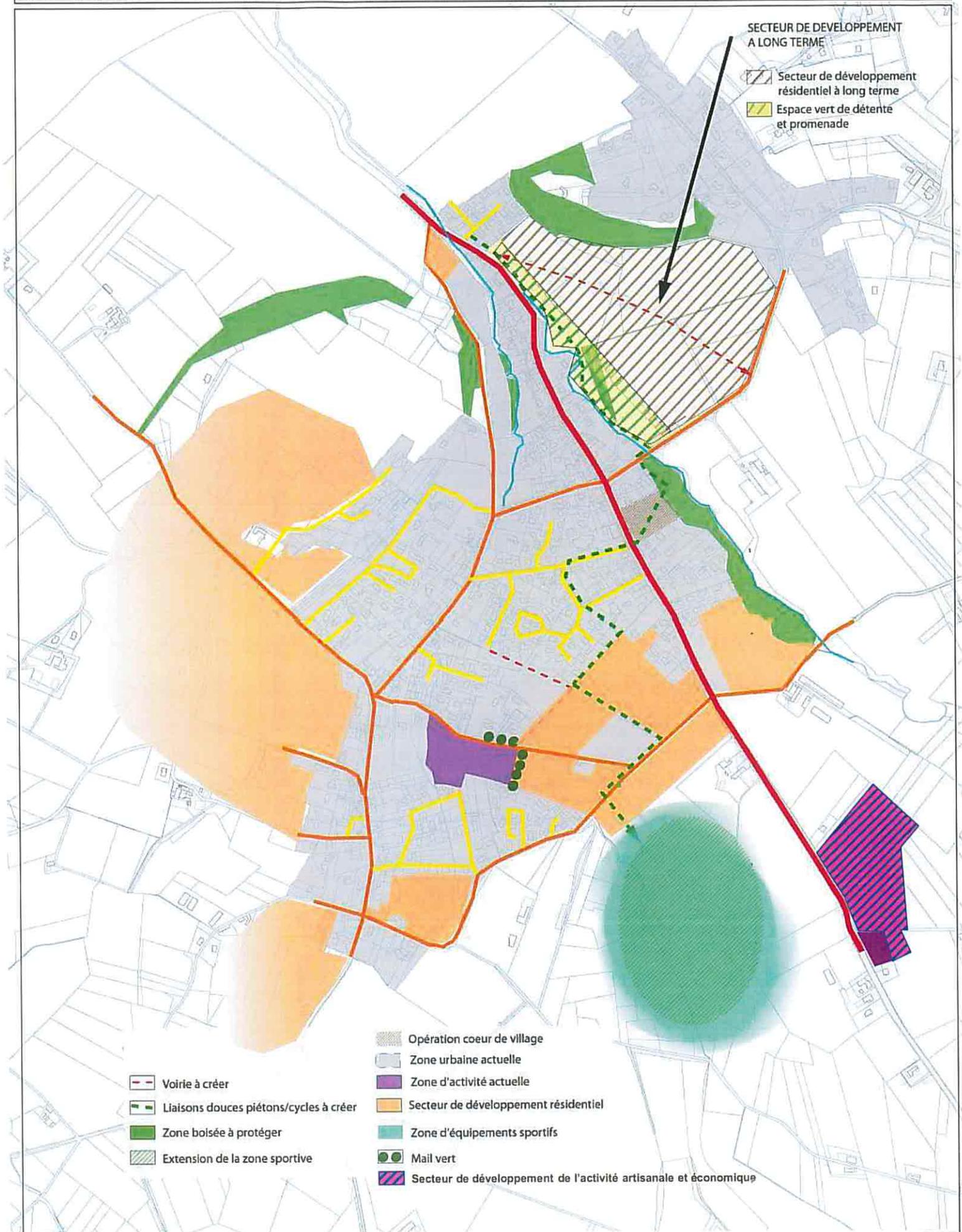
- le report des urbanisations sur certains secteurs, dans l'attente de la réalisations des réseaux collectifs d'assainissement (Carcaille, les Grands Alliers, les Petits Alliers, les Liouds ...)

- le développement à court terme d'une forme foncière s'appuyant sur les groupements urbains existants (Papellissier, Pizançon, Chatuzange et le Goubet)

- la diversification de l'offre en habitat pour permettre une offre alternative au logement et favoriser une mixité résidentielle et sociale. Ainsi le programme de chaque nouvelle opération de construction devra inclure 30% de logements locatifs sociaux.

- le développement de logements locatifs dans les anciens bâtiments agricoles pour lesquels les changements d'affectation sont autorisés. Toute création de plus de deux logements devra faire l'objet d'une mixité de logements résidentielles et de logements sociaux.

2 - Renforcer la centralité du bourg de Chatuzange le Goubet



2 - Renforcer la centralité du Bourg de Chatuzange le Goubet

Constat :

Le développement de la commune par la dispersion des urbanisations d'une part et par la juxtaposition des lotissements sans véritable structuration d'autre part, a conduit à une perte de centralité et à une mauvaise lisibilité du bourg de Chatuzange le Goubet.

Objectifs :

La commune souhaite favoriser un recentrage de l'urbanisation :

- En encourageant progressivement à un « épaissement » du bourg.
- En densifiant de manière douce le centre village, tout en favorisant une mixité des types d'habitat.
- En améliorant la structure urbaine des secteurs récents d'extension résidentielle.
- En favorisant une mixité des fonctions urbaines et commerciales.

Traduction :

1) « L'épaississement » du bourg permettrait de passer d'une logique de développement linéaire le long des voies à une logique de centralité élargie.

Cette stratégie passe par l'urbanisation des zones au Sud du bourg, la création de zones d'urbanisation à court terme au Nord et au Sud du bourg. Enfin ce renforcement du bourg est aussi envisagé par la mise en place de nouvelles zones d'extension résidentielle à long terme à l'Est et à l'Ouest du bourg.

2) La densification du centre village pourrait prendre la forme d'un renouvellement progressif d'une partie du bâti ancien face à la mairie par la construction de petits collectifs de qualité. Ce type de développement est amorcé avec le projet d'opération cœur de village.

La diversification de l'offre en logements devra se traduire par la construction d'un habitat locatif social pour favoriser la mixité sociale et présentant une typologie plus urbaine (alignements) dans les nouveaux secteurs d'extension du bourg.

Enfin, le renforcement du bourg nécessite un renforcement des équipements notamment sportifs, dans une zone d'extension à l'Est des équipements actuels.

3) L'amélioration de la structuration urbaine du bourg permettrait de mieux relier les quartiers d'extension récente entre eux et à la partie centrale du bourg, et de préparer l'intégration urbaine des futurs développements.

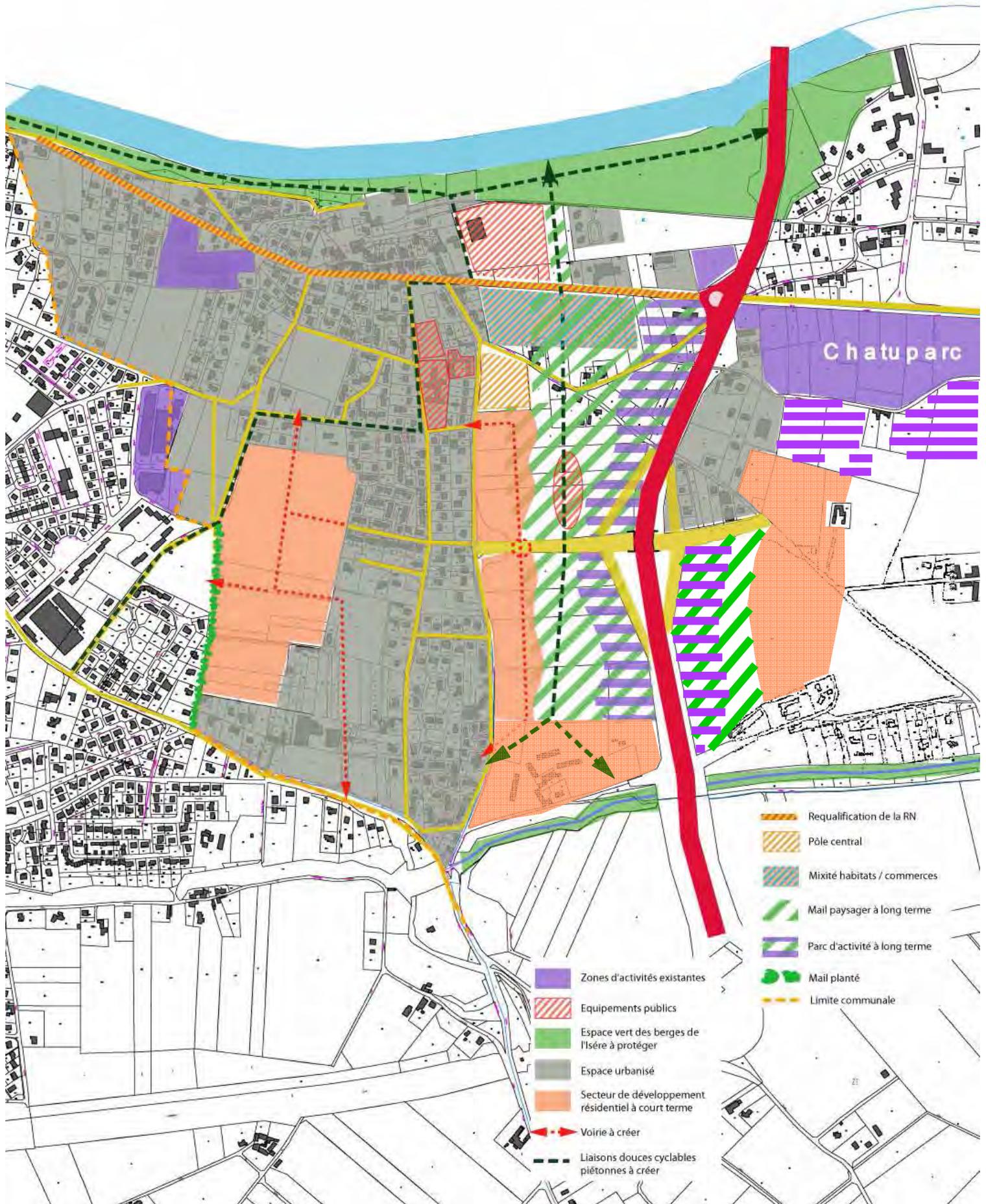
Cette amélioration passe par la création de nouvelles voiries permettant de créer un maillage et une hiérarchisation des voies.

Ce maillage serait accompagné par la création de liaisons piétonnes et cyclables permettant une amélioration et une diversification des circulations.

4) Favoriser la mixité des fonctions permettrait de renforcer l'animation du bourg. Cela se traduit :

- par la création d'activités commerciales face à la Mairie (amorcé avec l'opération cœur de village)

3 - Restructurer le village de Pizançon



3 - Restructurer le village de Pizançon

Constat :

Le développement de ce village 'est réalisé depuis les années 60 par des aménagements successifs de lotissements sans structuration d 'ensemble et sans un maillage cohérent des voiries.

Ce village souffre aujourd'hui d 'un manque de lisibilité, et de difficultés de circulations. Enfin, il ne profite pas du potentiel des berges de l 'Isère auxquelles il tourne le dos.

Objectifs :

- Rendre la lisibilité à ce village et améliorer et diversifier les circulations.
- Diversifier l 'offre en habitat.
- Retrouver les berges de l 'Isère.

Traduction :

1) La restructuration de ce village consisterait :

Dans une première phase de développement à terminer tout en la phasant, l'urbanisation des secteurs interstitiels (Grands Champ).

Cette restructuration passe aussi par une réorganisation et une hiérarchisation des circulations :

- Requalification de la RN et des RD demeurant des voies de transit
- Création de nouvelles liaisons améliorant la desserte interne du village.
- Réalisation de liaisons douces cyclables reliant les différents équipements et pôle d 'animation du village.

Dans une seconde phase, il s 'agira de favoriser une centralité de village par une opération « greffe de village » à l 'Est du quartier ancien et d 'organiser les extensions urbaines en assurant une liaison avec la zone d 'activité.

Ces extensions du village de Pizançon pourraient se traduire :

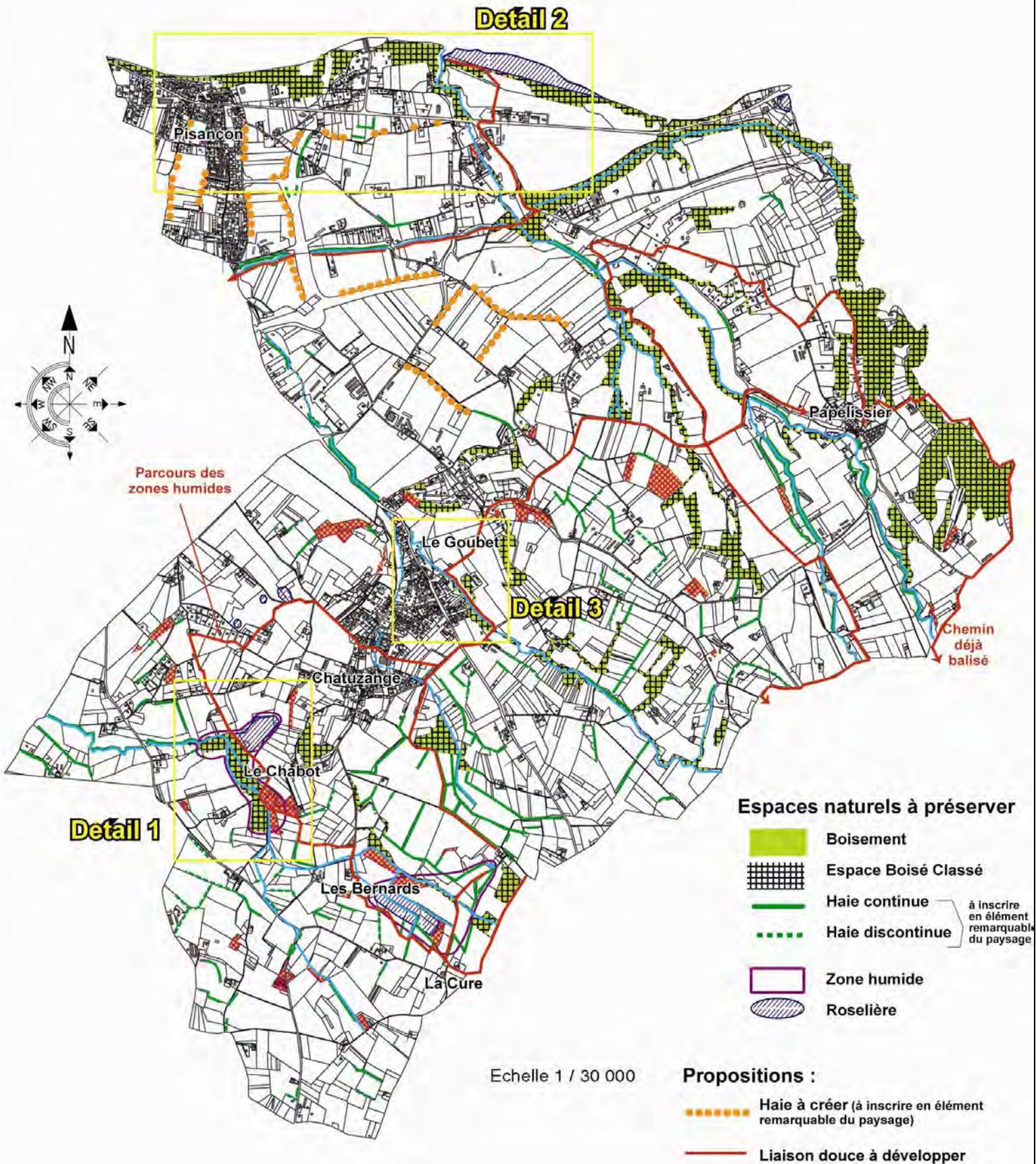
- Par un repositionnement des équipements
- Par l 'aménagement d 'un mail paysager Nord / Sud assurant la transition entre les quartiers d 'habitat à l 'Ouest, et un parc d 'activités paysager en façade sur la rocade.

2) Diversifier l 'offre en habitat nécessite de développer une offre alternative à la maison individuelle pour favoriser une plus grande mixité résidentielle et sociale.

Pour atteindre cet objectif, plusieurs moyens pourront être utilisés :

- 1- La construction de petits programmes collectifs en accession à la propriété
- 2- La réalisation de petites opérations de logements locatifs bien intégrés.

PRINCIPE DE PRESERVATION ET DE VALORISATION DES ESPACES NATURELS ET DES LIAISONS DOUCES



-Principe de préservation et de valorisation des espaces naturels et des liaisons douces

Les boisements

Les boisements sont bien représentés sur le territoire communal, notamment le long des cours d'eau et au droit des collines. Il convient de les préserver par une gestion adaptée en favorisant les essences naturelles (chêne, Charme, frêne ...) et en évitant de mettre en place des cultures de conifères ou de peupliers, qui présentent une faible diversité écologique.

La conservation des boisements qui ne sont pas protégés actuellement peut être favorisée par un classement en Espaces Boisés Classés dans le cadre de la présente révision (voir plan ci-après). Ainsi, le boisement situé sur la côtère du lieu-dit Rochas, à l'Ouest du Goubet, sera inscrit en EBC afin de préserver son rôle paysager. De même, les boisements des rives des cours d'eau, composés d'Aulnes et de Frênes principalement (boisements à bois tendres) et les boisements situés à la périphérie des zones humides (zone humide du Chabot par exemple), non protégés actuellement, seront inscrits en EBC.

Les haies

Un principe de renforcement du réseau de haies bocagères est proposé, en liaison avec la végétation existante (boisements et haies) afin de renforcer les continuités végétales, principalement le long des chemins.

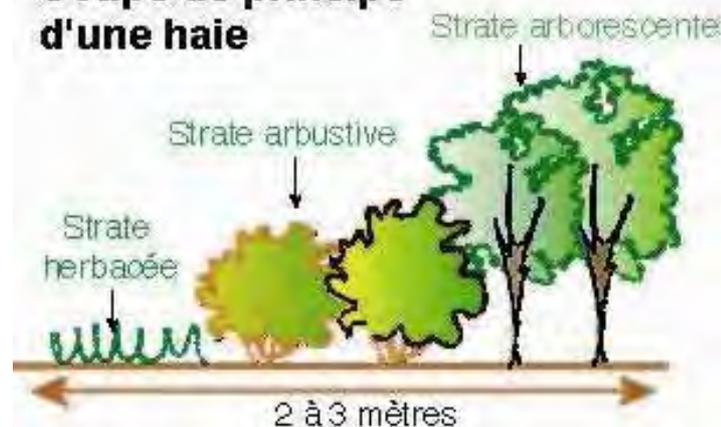
En effet, le renforcement d'un réseau de haies cohérent présente plusieurs avantages : faciliter le développement et le passage de la petite faune, protéger les cultures des intempéries et notamment des vents violents, contribuer à la régulation des circulations d'eau en évitant le ruissellement direct des eaux superficielles chargées d'éléments fins en direction des cours d'eau, assurer un rôle de filtre vis-à-vis des résidus agricoles ; le système racinaire des végétaux assurant la filtration des résidus d'engrais et de pesticides.

Les haies vives devront présenter plusieurs strates (voir schéma ci-après) et être constituées d'essences locales, avec principalement :

- Strate arbustive : noisetier, cornouiller sanguin, prunellier, églantier, ...
- Strate arborescente : chêne pédonculé, charme, châtaignier, frêne commun, ...

Ainsi, afin d'assurer leur pérennité, les haies seront classées en élément remarquable du paysage, (élément devant être reconstitué après suppression dans le cadre de travaux agricoles ou autres (élargissement d'une route, ...)).

Coupe de principe d'une haie



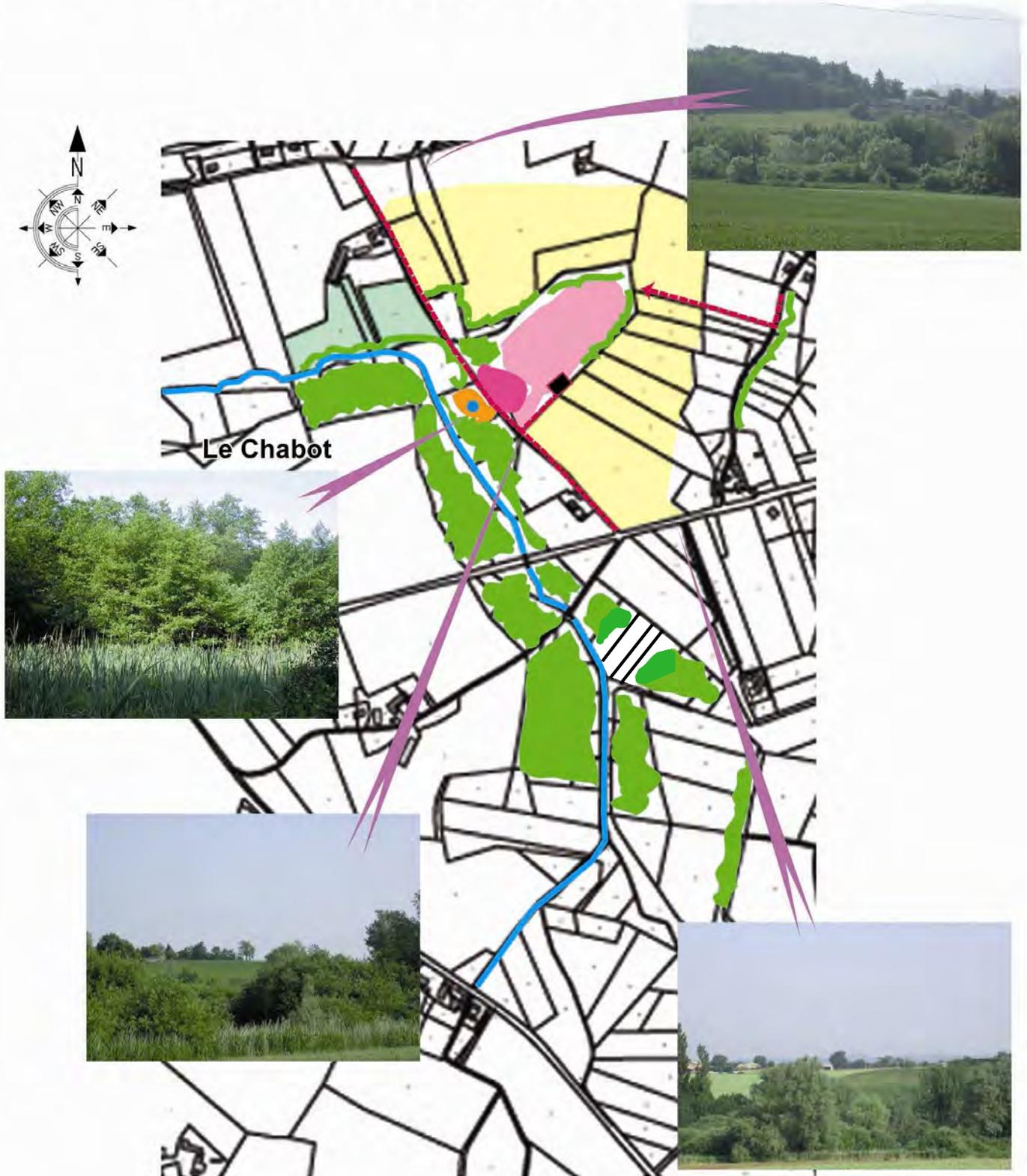
Les prairies

Comme les boisements, les prairies naturelles, pâturées et/ou fauchées, sont bien représentées sur le territoire communal. Ces prairies, qui présentent généralement une bonne diversité floristique et faunistique (insectes notamment) et qui présente un grand intérêt pour l'agriculture (haute qualité fourragère, ...) méritent d'être préservées par des pratiques de fauche et de pâturage. On précisera à ce titre qu'il existe diverses mesures favorisant le maintien de ces prairies dans le cadre des Contrats territoriaux d'Exploitation (CTE).

Les liaisons douces

La valorisation des liaisons douces, en favorisant les déplacements piétons et cyclistes, en liaison avec les espaces naturels permettra de favoriser la découverte de ces espaces de renforcer la qualité de vie sur le territoire communal.

DETAIL 1 : PRINCIPE DE VALORISATION ECOLOGIQUE DE LA ZONE HUMIDE DU CHABOT



Echelle : 1 / 10 000

Milieux naturels à préserver :

-  Roselière à saules
-  Communauté de grandes laïches
-  Roselière à massettes et Iris des marais
-  Boisement humide
-  Prairie

-  Valorisation des accès pédestre à la roselière
-  Aménagement d'une plate-forme d'observation sur pilotis
-  Création d'une mare
-  Culture

-Principe de valorisation écologique de la zone humide du Chabot

La zone humide de Chabot constitue un site remarquable du point de vue écologique, avec une roselière en cours de fermeture du fait de l'invasion par les espèces ligneuses, qui abritent une grande diversité floristique et faunistique.

La conservation de l'ensemble de cette zone humide nécessite le classement des sols en « zone naturelle » dans le cadre de la présente réunion.

Cette zone humide pourrait être valorisée par la mise en place d'une gestion adaptée des milieux naturels existants et la réalisation d'aménagements à vocation écologique et pédagogique tels que la valorisation des chemins, la création de mares ou la mise en place d'une plate-forme d'observation.

Les principales actions qu'il conviendrait de mener sont :

- la préservation des roselières par la préservation hydraulique de la zone afin d'éviter son assèchement et l'invasion par les arbres

- la préservation des boisements humides d'aulnes et de frênes par leur classement en Espace Boisé Classé dans le cadre de la présente révision du PLU

- l'aménagement d'un sentier écologique, en liaison avec le chemin rural existant, avec mise en place d'un panneau d'information sur le rôle des zones humides (régulation du régime hydraulique des cours d'eau, ...), ainsi que sur la faune et la flore locale. Au droit des secteurs les plus humides ce chemin devra être aménagé sur pilotis afin d'éviter l'enlèvement des piétons. Il conviendra de définir le tracé de façon assez précise afin d'éviter le piétinement des secteurs les plus remarquables et les plus sensibles.

- la création de petites mares, préférentiellement afin de contribuer à la biodiversité de cette zone, en favorisant le développement des populations d'amphibiens et de libellules

Il conviendra également de favoriser le maintien du caractère humide de la zone : éviter le drainage agricole en amont de la zone, ...

Principe de valorisation écologique du secteur de Pizançon

La roselière du secteur de Pizançon, située sur les berges de l'Isère, présente un grand intérêt à l'échelle départementale avec la présence de nombreux oiseaux nicheurs.

Ainsi, il conviendrait de faciliter l'accès à cette zone en valorisant le chemin d'accès et la signalétique. De plus, un observatoire pourrait être aménagé sur les berges afin de faciliter l'observation des oiseaux. Toutefois, cet aménagement devra respecter certaines règles de génie écologique afin de ne pas perturber le fonctionnement écologique du site.

De plus, le principe d'une liaison douce pourrait être développé le long du canal de la Bourne afin de faciliter l'accès piéton ou cycliste aux berges de l'Isère.

On précisera également que le secteur périurbain de Pizançon nécessite la mise en place d'une trame verte bien développée afin de redonner au site une qualité paysagère et écologique, malgré les projets d'aménagement prévus dans le secteur (Chatuparc, ...)

Ce maillage bocager sera notamment développé en liaison avec la commune de Bourg-de-Péage, afin de respecter la cohérence territoriale de ce secteur à enjeux.

-Principe de valorisation écologique du ruisseau du Charlieu au Goubet

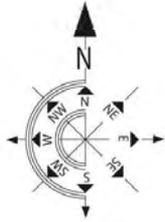
Le cours d'eau du Charlieu qui s'écoule à l'Est du Goubet et marque la limite d'urbanisation, présente une bonne qualité écologique et piscicole et constitue ainsi un corridor biologique de grand intérêt à l'échelle communale.

Il constitue également un lieu de promenade pour les habitants du bourg en raison de l'existence d'un chemin ombragé dans le secteur Sud (cf. plan ci-joint). Ce chemin est toutefois principalement emprunté par les pêcheurs en raison de certains passages peu sécurisés.

Ainsi, en concertation avec la Fédération des pêcheurs de la Drôme, il conviendrait de développer un parcours de découverte du cours d'eau sur l'ensemble du linéaire le long du bourg afin de faciliter l'accès du public tout en le sensibilisant au respect et à la découverte du ruisseau (mise en place de panneaux, de poubelles bien en évidence, ...).

De plus, la valorisation de prairies humides le long du cours d'eau est nécessaire afin de conforter une zone tampon permettant la préservation du cours d'eau.

DETAIL 2 : PRINCIPE DE VALORISATION ECOLOGIQUE SECTEUR DE PIZANÇON



Echelle : 1 / 10 000



Boisement à préserver

----- Liaison douce à valoriser

..... Principe d'implantation de haies structurantes et paysagères

Equipements de loisirs à prévoir :

Parc à vélos

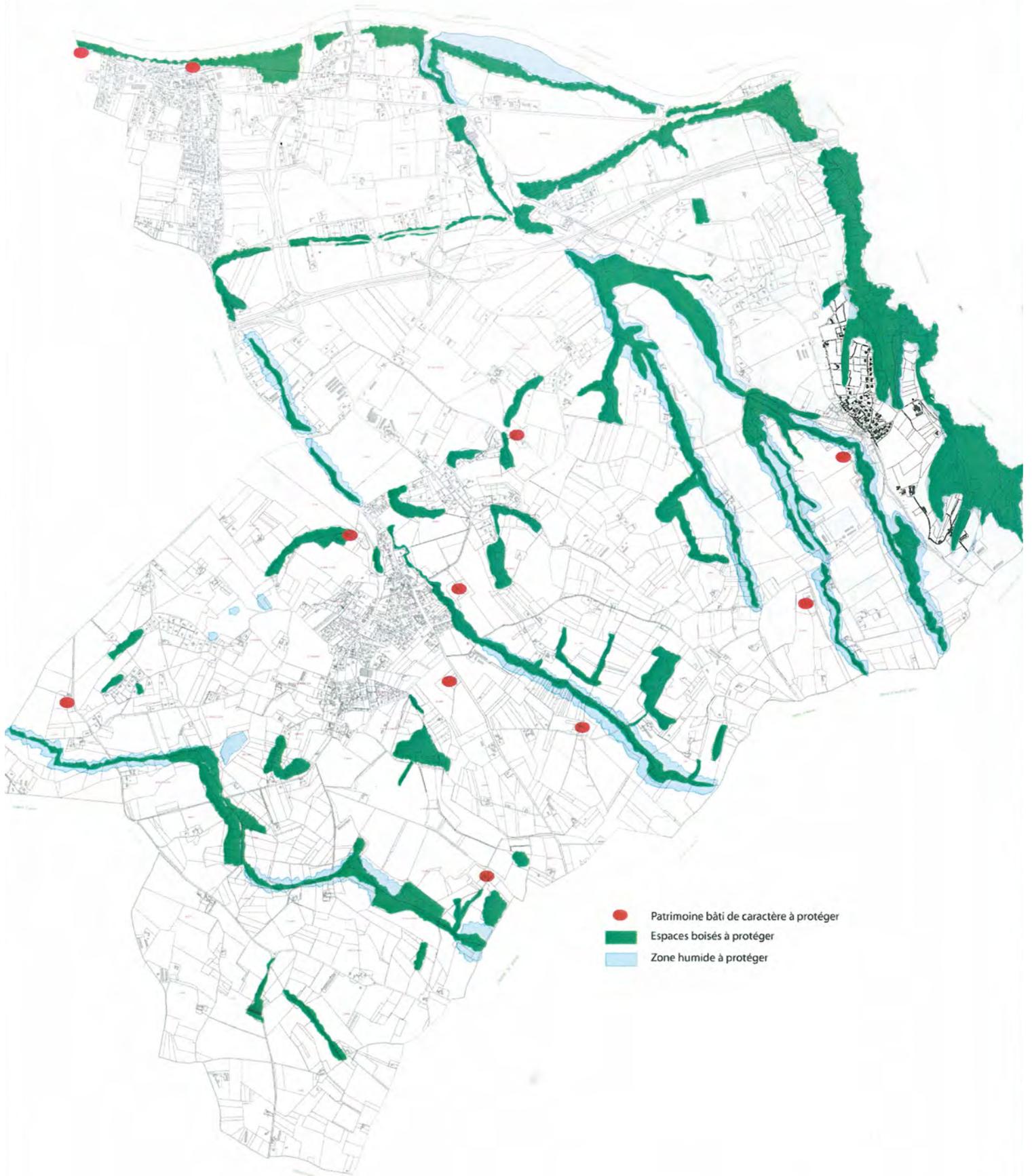
Plate-forme d'observation des oiseaux

DETAIL 3 : PRINCIPE DE VALORISATION ECOLOGIQUE DU CHARLIEU AU GOUBET



-  Forêt alluviale d'aulnes et de frênes à préserver
-  Valorisation écologique et piscicole du cours d'eau
-  Sécurisation et valorisation écologique du chemin en liaison avec le cours d'eau
-  Culture
-  Réhabilitation de prairies à vocation de loisirs
-  Création d'un chemin piétonnier

Echelle : 1 / 5 000



Constat :

Les forts développements urbains très consommateurs d'espaces ont conduit à l'implantation d'un habitat diffus et dispersé.

Parallèlement, l'activité agricole est caractérisée par des implantations spatiales dispersées des installations avicoles.

Ces deux types de constructions ont fragilisé les paysages et conduisent à une certaine banalisation des espaces.

Par ailleurs, la commune possède un patrimoine bâti de qualité, actuellement non protégé.

Objectifs :

La commune de Chatuzange le Goubet souhaite protéger les sites naturels et bâtis qui confèrent une identité à la commune, une qualité à son environnement résidentiel.

Traduction :

Plusieurs moyens peuvent être mis en œuvre pour atteindre cet objectif :

1) La protection du patrimoine bâti sera assurée par l'interdiction des extensions du bâti sur les maisons de caractère. Un zonage spécifique de protection leur est appliqué, permettant uniquement l'aménagement dans le volume existant, et la construction d'annexes à l'habitation.

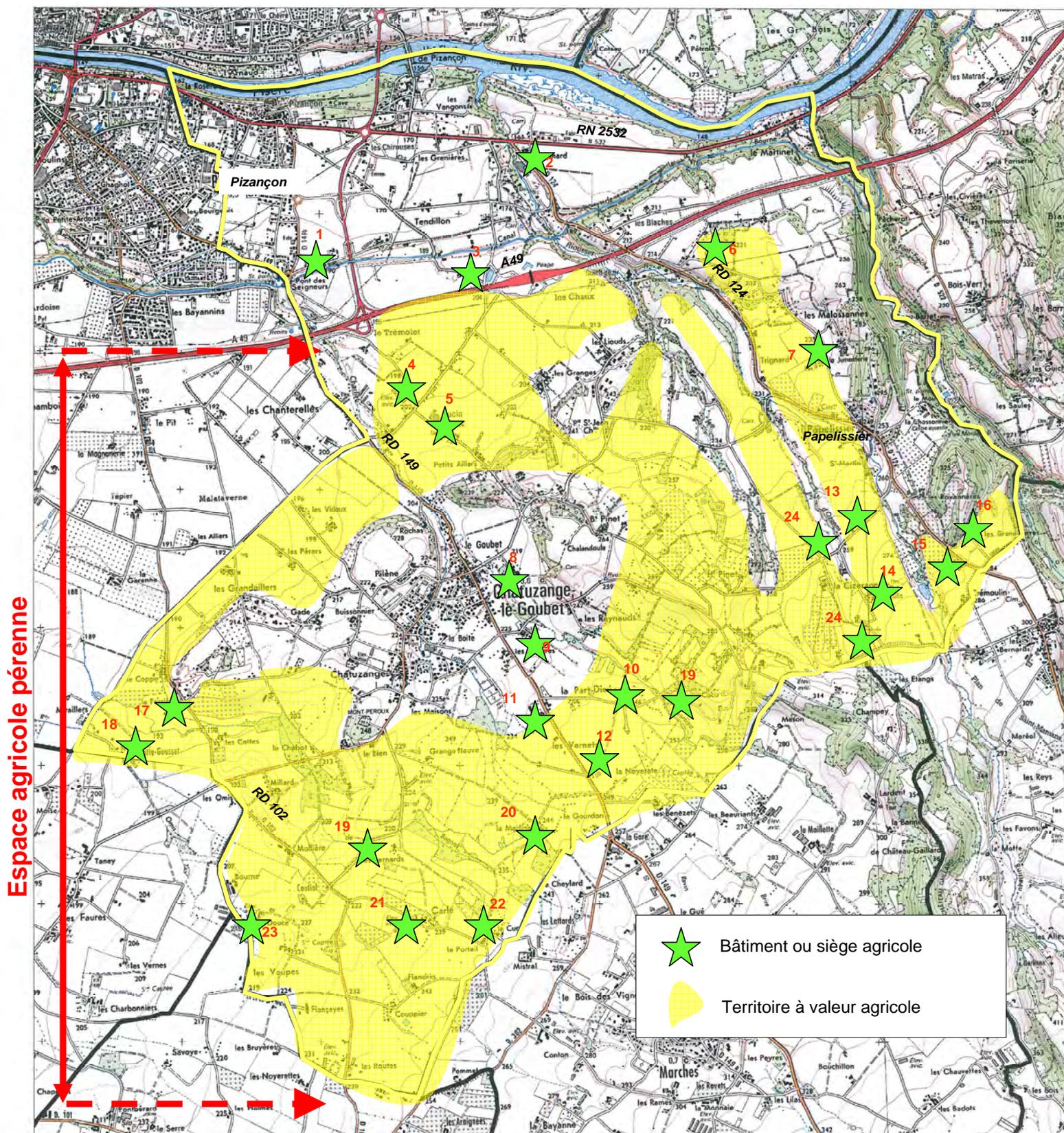
Les chapelles présentes sur la commune bénéficieront du même type de protection.

2) La protection du patrimoine naturel est assurée de plusieurs façons :

- Les alignements d'arbres remarquables seront protégés selon leur localisation et les essences par un classement en espace boisé classé (interdisant toute destruction), ou en tant qu'éléments remarquables du paysage (avec une possibilité d'intervention, mais une obligation de reconstitution).

- Les secteurs de fragilité paysagère offrant notamment de fortes sensibilités aux vues seront protégés par l'interdiction de toute construction de nature résidentielle, agricole ou d'activité.

- Enfin, une meilleure intégration des bâtiments agricoles sera recherchée par la mise en place d'obligations de plantations de haies, et par des prescriptions d'aspect extérieur.



Constat :

L'urbanisation fortement extensive a contribué à morceler le territoire agricole.

Certains sièges d'exploitation sont aujourd'hui cernés par des constructions résidentielles, ce qui génère des conflits fonctionnels.

Ainsi, au Nord de l'autoroute, certains secteurs ne sont plus en mesure d'offrir une pérennité à l'activité agricole : Grands Champs, et secteur Ouest de la Rocade.

Enfin, l'agriculture, bien qu'ayant fait l'objet de restructurations importantes, reste un secteur économique important.

Objectifs :

La commune souhaite :

- Préserver un équilibre entre un développement résidentiel et l'agriculture en tant qu'activité économique et pas uniquement en tant que gestionnaire des paysages.

- Gérer l'équilibre entre activité agricole et sensibilité paysagère

Traduction :

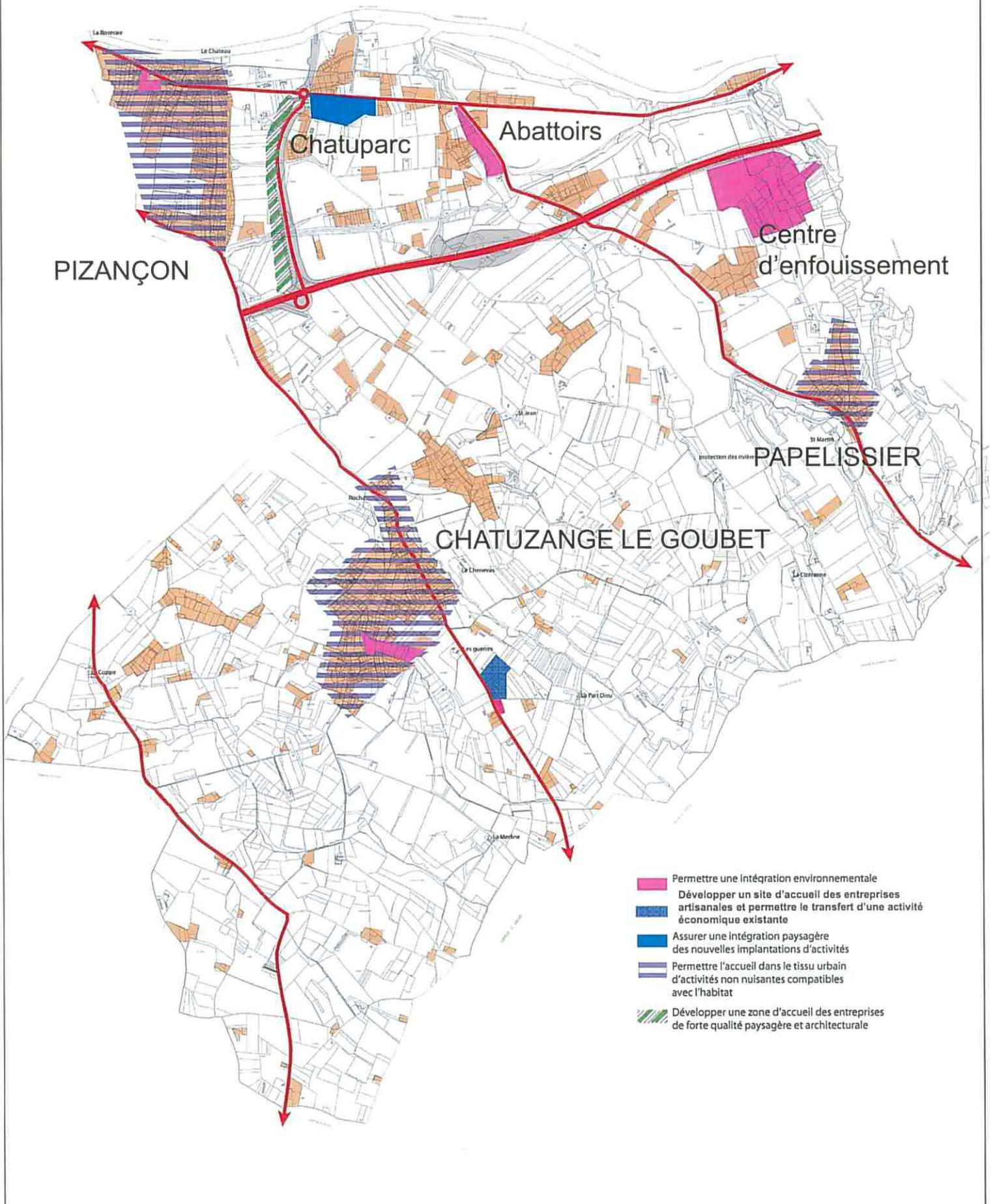
Ces objectifs se traduisent de plusieurs façons dans le PLU :

- Par la limitation des urbanisations périphériques des quartiers existants, et dans les secteurs à valeur agricole.

- Par la protection forte des sièges agricoles et des territoires agricoles au Sud de l'autoroute et à l'Est de la rocade où ces territoires sont intégrés à des ensembles agricoles plus vastes.

- Par l'intégration des nouveaux bâtiments dans leur environnement : limitation des hauteurs, des surfaces, plantations obligatoires de protections etc ...

7 - renforcer le développement économique



Constat :

La commune participe au bassin économique de l'agglomération Romans - Bourg de Péage. Les secteurs d'activités économiques sont actuellement dispersés, avec des activités anciennes de valorisation agricole, et des secteurs économiques émergents avec Chatuparc. La bonne desserte autoroutière est un atout pour le développement économique.

Par ailleurs, l'activité commerciale est peu lisible, en raison de l'absence d'activités commerciales, tant à Pizançon, qu'à Chatuzange Le Goubet.

Enfin, la commune ne dispose d'aucune capacité d'accueil ou de développement pour les artisans.

Objectifs :

La commune souhaite contribuer au renforcement du développement économique, en l'inscrivant à la fois dans une démarche intercommunale et dans une stratégie de développement cohérente à l'échelle communale.

Traduction :

Plusieurs actions pourront être mises en œuvre :

- Conforter les activités existantes en répondant à leurs besoins de développement mais avec l'objectif d'une meilleure intégration environnementale :
 - . extension des abattoirs avec leur raccordement au réseau collectif d'assainissement.
 - . insertion paysagère du centre d'enfouissement par la création d'une « zone tampon verte » inconstructible autour du centre d'enfouissement et plantation d'une haie périphérique
- Permettre l'implantation d'activités non nuisantes dans le tissu urbain, favorisant ainsi une mixité des fonctions.
- Prévoir un secteur d'accueil pour les entreprises artisanales avec un souci d'intégration urbaine et paysagère.
- Favoriser le regroupement des commerces dans un linéaire au centre de Chatuzange Le Goubet, à partir de l'opération cœur de village.
- Prévoir une extension et un repositionnement des activités économiques en relation avec Chatuparc, bénéficiant de la façade et de la desserte de la rocade. Positionner ce secteur de développement vers un produit de forte qualité architecturale et paysagère par la mise en place de prescriptions particulières.