

*Département de la DRÔME*

Commune de  
**CHATUZANGE-LE-  
GOUBET**

**Plan  
Local  
d'Urbanisme**

6 - Etude Loi Barnier

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

Département de la Drôme

Commune de CHATUZANGE LE GOUBET

## **RD 532 / EXTENSION DE LA ZONE D'HABITAT**

---

ETUDE PAYSAGERE RD 532 - PIZANÇON - Lieu-dit « Les Chirouzes » - ZONE ND

AVRIL 2012





ÉTUDE PAYSAGÈRE

# **RD 532 / PIZANÇON / « Les Chirouzes » EXTENSION DE LA ZONE D'HABITAT**

ZONE ND

COMMUNE DE CHATUZANGE LE GOUBET  
26300 CHATUZANGE LE GOUBET



Gilbert CORDEIL Architecte paysagiste  
26400 ALLEX



AVRIL 2012

# SOMMAIRE

## GENERALITES

LA LOI  
APPLICATION

1

## SITUATION & ETAT DES LIEUX

1 1-GENERALITES  
1 2-SITUATION ET LOCALISATION  
1 3-REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE

2

## DIAGNOSTIC

2 1-ANALYSE DU CONTEXTE URBAIN  
2 2-ANALYSE DU SITE  
2 3-ANALYSE VISUELLE  
2 4-ELEMENTS PAYSAGERS DE REFERENCE  
2 5-CONTRAINTES DU SITE  
2 6-PROJETS FUTURS  
2 7-URBANISATION DU SITE / INTENTIONS DE DEVELOPPEMENT

3

## ENJEUX URBAINS ET PAYSAGERS

3 1-ENJEUX DE PRESERVATION,  
3 2-ENJEUX DE MISE EN VALEUR  
3 3-ENJEUX DE REQUALIFICATION  
3 4-ENJEUX DE RESTRUCTURATION

4

## MOTIVATIONS, ORIENTATIONS

4 1-MOTIVATION  
4 2-ORIENTATION

5

## LE PROJET URBAIN

5 1-COMPOSITION URBAINE  
5 2-COMPOSANTES DU PROJET URBAIN

6

## TRANSCRIPTIONS REGLEMENTAIRES

6 1-LIMITES, AFFECTATIONS ET CONDITIONS  
6 2-PRINCIPES DE FONCTIONNEMENT  
6 3-COMPOSITION URBAINE  
6 4-ASPECT ENVIRONNEMENTAL URBAIN  
6 5-ASPECT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER





## LA LOI

L' article L.111-1-4 du code de l'urbanisme est issu de la loi Barnier Article 52 de la loi 95-101 du 2 Février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement.

L' objectif de cette loi est d' inciter les communes à engager une réflexion préalable et globale sur la pertinence à urbaniser les abords des grandes voies de circulation.

Cette réflexion préalable a pour objet de définir les conditions d'ouverture à l'urbanisation des espaces riverains de ces voies en proposant "un **Projet Urbain**". Ce projet, qui définit un parti d'aménagement de l'espace prenant en compte les nuisances, la sécurité, la qualité urbaine, architecturale et paysagère engage à donner la priorité à la qualité du cadre de vie.

Ce " **Projet Urbain**" définit des règles en urbanisme, des règles architecturales et paysagères transcrites dans les documents réglementaires.

## APPLICATION

Son application porte sur la bande des 100 mètres (autoroutes, routes expresses & déviation) ou 75 mètres (routes classées à grandes circulation), de part et d'autre de l'axe de la voie et s'applique uniquement en dehors des espaces urbanisés

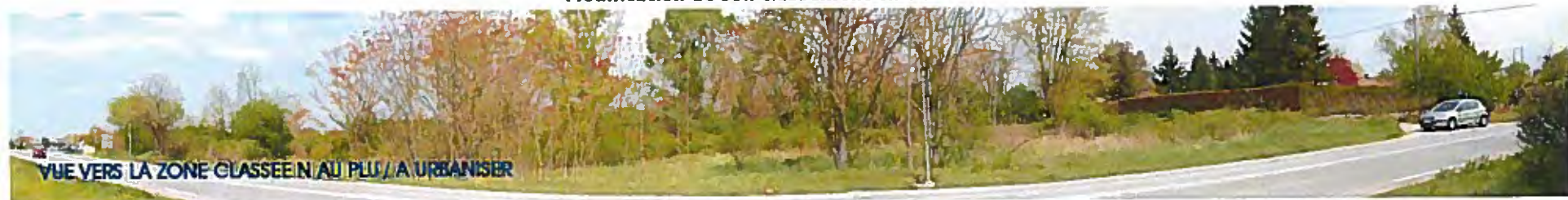
Voies à grande circulation concernées:

**Route Départementale 532**

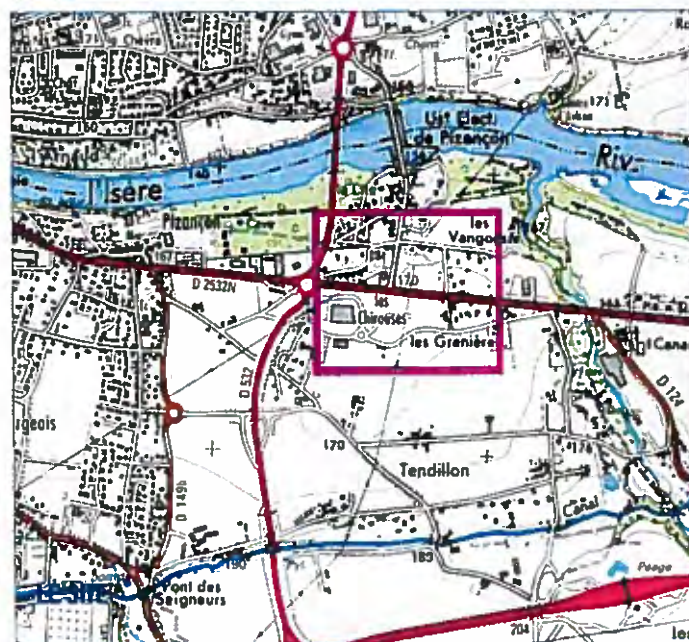
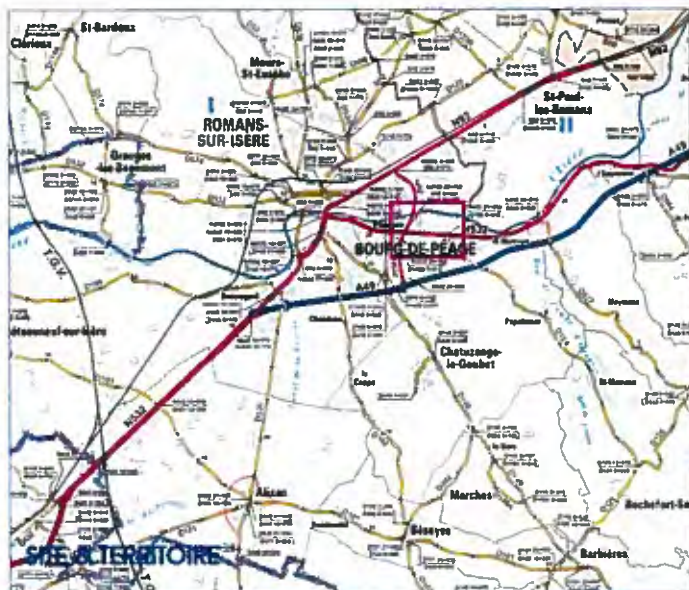
Territoires concernés par l'étude:

**Zone classée ND au POS approuvé le 1er mars 1996**

**Modification de son classement en vue de la création d'une zone d'habitat**







## 1.1 GENERALITES

La commune de Chatuzange le Goubet se compose de trois sites majeurs qui sont  
Le bourg du Goubet  
Le village de Papelessier  
Le hameau de Pizançon

## 1.2 SITUATION ET LOCALISATION

Pizançon, quartier détaché du bourg se présente comme une extension contigüe de l'agglomération Romano/ Péageoise.

Cette situation en périphérie de l'agglomération de Romans-Bourg de Péage est soumise à une forte pression d'urbanisation et de développement.

En conséquence, les terrains situés à proximité des axes de circulation , notamment de la RD 532 font l'objet de projet d'urbanisation.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone concernée par l'étude paysagère, intégrée dans le tissu urbain existant, ne peut que s'inscrire dans cette évolution



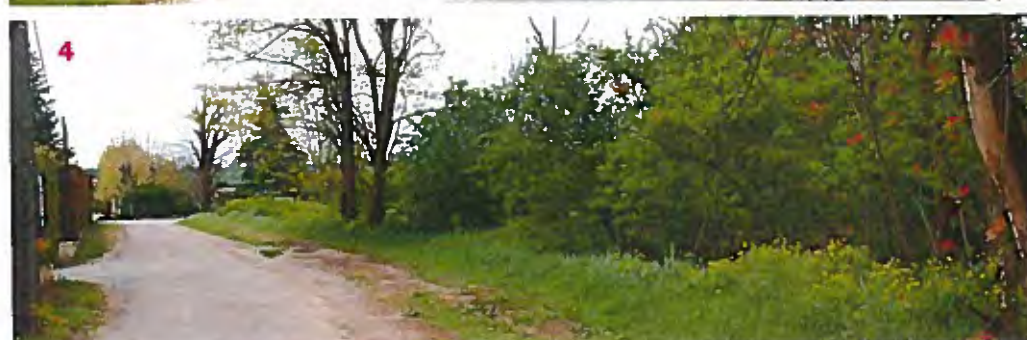
# REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE / RD 532

1

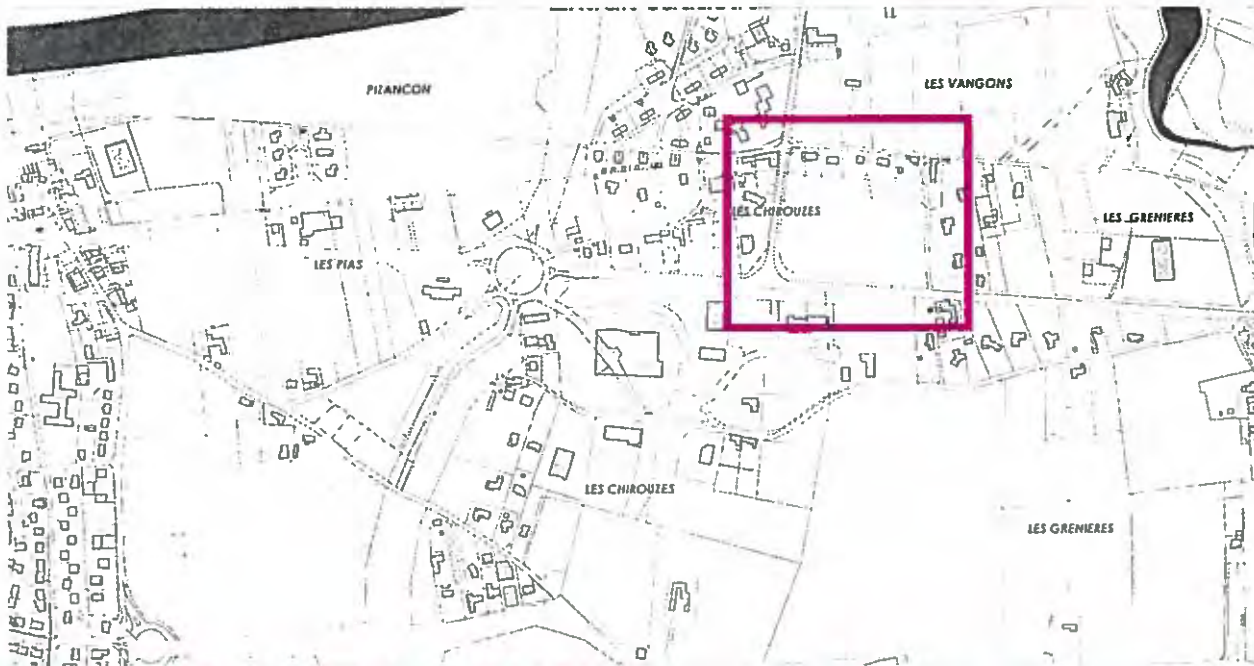


SITUATION & ETAT DES LIEUX









## 2.1 ANALYSE DU CONTEXTE URBAIN

### SITUATION

La situation du site concerné par l'étude fait parti intégrante de la commune de Chatuzange le Goubet, et plus particulièrement de PIZANCON -

Les terrains sont situés le long de la RD 532 et sont limités par la route du barrage à l'ouest, le chemin du riussel au nord et la rue des Mousserons à l'est.

La proximité de l'échange autoroutier confère au site une attractivité certaine

Le contexte urbain et sa situation périurbaine en lien avec la RD 532 offre au site une opportunité de développement structurante pour le quartier.

Le projet urbain proposé permettra d'orienter le projet vers une composition de qualité en cohérence avec l'aménagement du « territoire » et de ses enjeux liés au développement urbain de Pizançon et ce dans le cadre du PLH de la Communauté de Communes

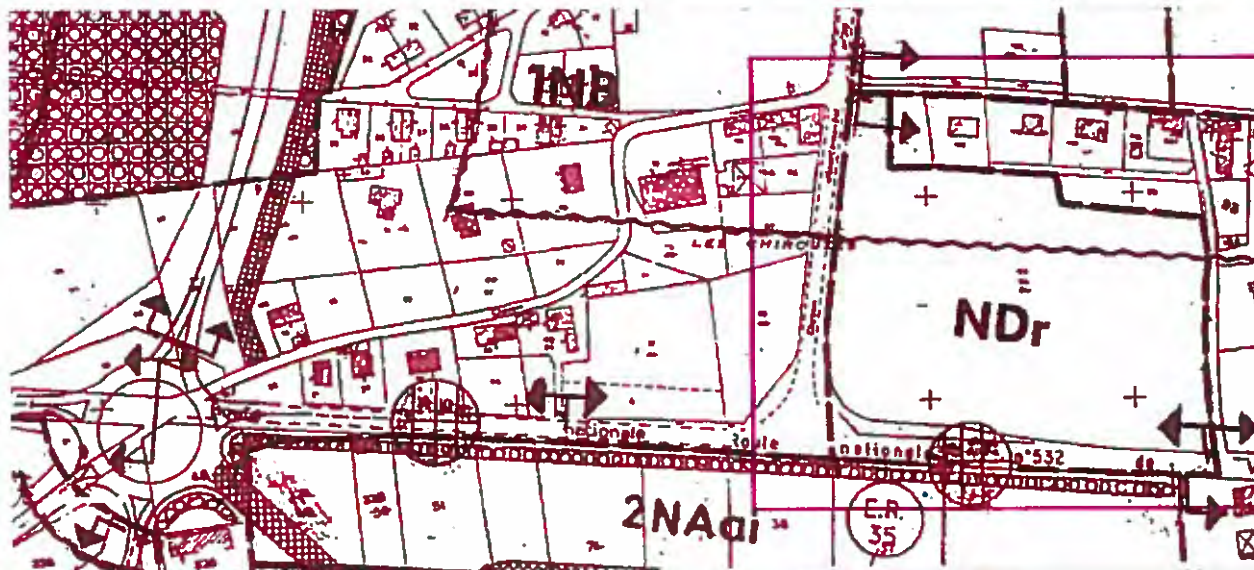
### LE POS EXISTANT / TERRAIN CONCERNE & PROPRIETE FONCIERE

Le territoire de l'étude paysagère est limité par les voies existantes périphériques et la limite Sud de l'urbanisation à l'ouest du site.

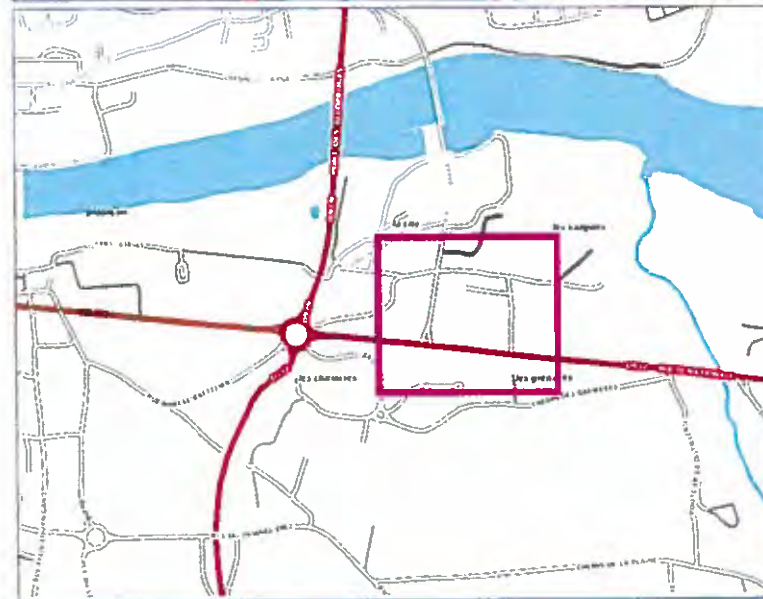
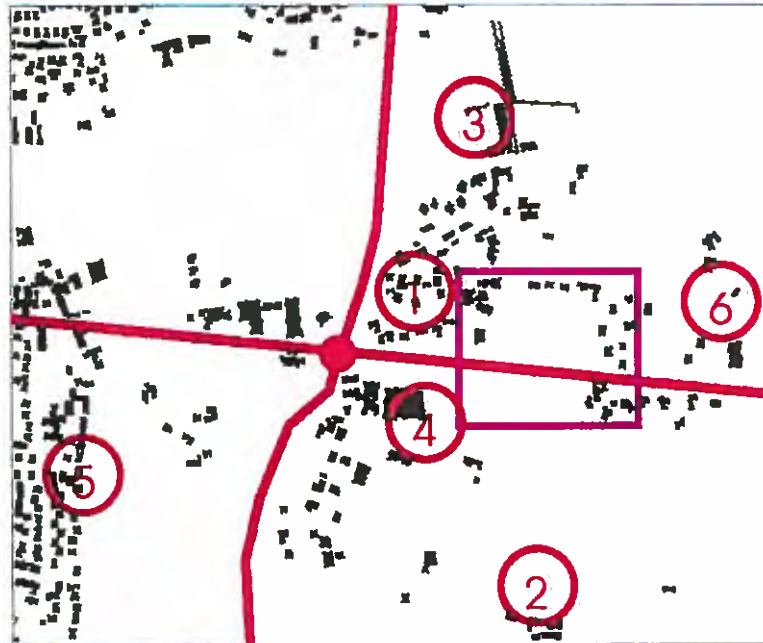
L'étude paysagère porte sur l'aménagement de la Zone ND

Le terrain est dévolu par la commune

L'étude paysagère engage une réflexion qui s'étend au delà des secteurs directement concernés pour s'inscrire dans un schéma global d'aménagement afin de proposer une composition urbaine à l'échelle des enjeux d'aménagements et de développement, des enjeux paysagers du territoire de la commune.







## 2.2 ANALYSE DU SITE

### TOPOGRAPHIE

Une topographie plane de plaine. Le terrain située au Nord de la commune et à proximité de la rivière de l'Isère ne présente pas de dénivelé. Le boisement qui recouvre l'ensemble de ce site « abandonné » s'est développé de façon très naturelle en taillis.

### BATI

- 1 - Le bâti qui domine le territoire est essentiellement voué à l'habitat
- 2 - Bâti isolé lié à la plaine agricole,
- 3 - Bâti spécifique de la zone du barrage sur l'Isère
- 4 - Bâti zone d'activités de Chatuparc et entrée urbaine Est de Pizançon
- 5 - Bâti significatif des lotissements en frange urbaine
- 6 - Bâti pavillonnaire

### RESEAU VIAIRE

L'axe majeur est la RD 532 qui longe le site pour aboutir au Giratoire des Allobroges qui répartit les flux vers L'autoroute A49, le centre de Pizançon et Bourg de Péage et la traversée de l'Isère par la RD 92N qui contourne Romans. Une voie « La route du Barrage » conduit au site hydro-électrique, au centre technique du Conseil Général zone Nord et aux bâtiments abritant la Communauté de Communes du Canton de Bourg de Péage et aux habitations du quartier, cette même voie est utilisée en liaison douce permettant de traverser la rivière « Isère ». Elle dessert également la cité EDF / habitats. Le trafic d'accès vers ce quartier est géré par un tourne à gauche sans que cela pose de réels problèmes de circulation aujourd'hui.

### HYDROLOGIE

Au « nord » la rivière Isère, à « l'est » le ruisseau du Rioussel. Les risques d'inondation ne sont pas présent. Cependant, les terrains à urbaniser devront faire obligatoirement l'objet d'études préalables permettant de dimensionner les ouvrages à créer, pour gérer les eaux pluviales et ne pas saturer les réseaux exutoires existants dans une démarche de développement durable





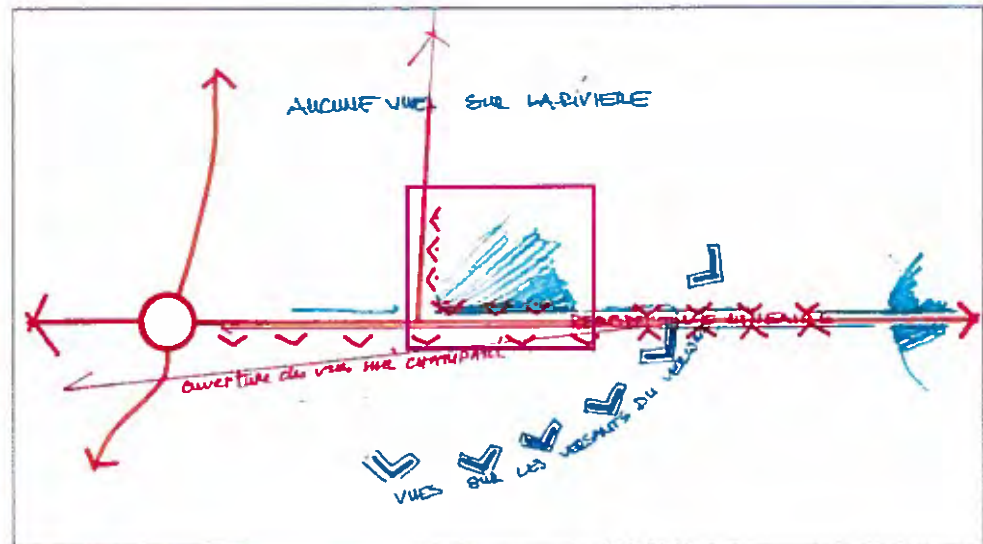
## 2.3 ANALYSE VISUELLE



### UNITES PAYSAGERES

Le territoire élargi de l'étude est composé des unités paysagères suivantes:

- 1 La plaine agricole
- 2 Paysage routier de RD 532
- 3 Paysage " Industriel " des zones d'activités, du site du barrage et de l'entrée urbaine Est de Pizançon
- 4 Paysage d'habitat pavillonnaire et de lotissement
- 5 Paysage des boisements naturels , de ripisylve avec le ruisseau du Riousset et les berges de l'Isère



### PERCEPTIONS DU PAYSAGE ET VUES

Le paysage dans sa globalité reste peu ouvert hormis les vues vers la zone d'activités de Chatuparc.

Les points de vue et les perspectives majeures portent sur les vues lointaines correspondant aux paysages des versants boisés du Vercors et des collines proches .

Les relations avec la rivière de l'Isère sont inexistantes, hormis des vues spécifiques à l'approche du site du barrage.

A partir de la RD 532 coté Est, le paysage est encaissé , fermé latéralement par des haies privatives des habitations et les boisements naturels

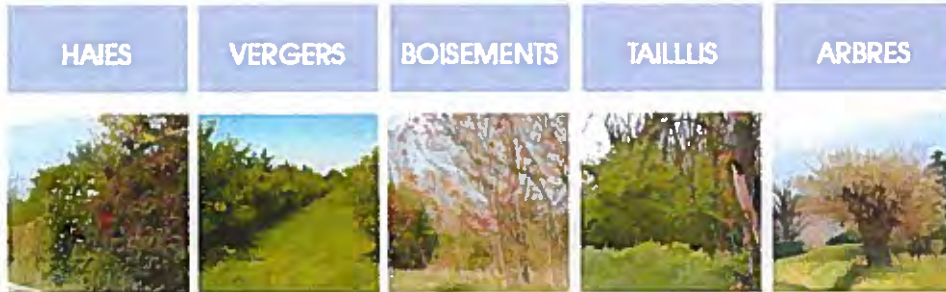
La séquence visuelle vers le site est courte et l'approche du giratoire , la perception de la zone de Chatuparc ne favorisent pas une lecture du site autre que celle d'un paysage linéaire routier traversant un espace dédié à l'activité et au commerce

En conséquence ce futur projet impose un traitement particulier pour la frange à urbaniser le long de la RD 532 qui devra être une fenêtre structurante , qualitative et identitaire pour le « quartier du barrage »



# ELEMENTS PAYSAGERS DE REFERENCES & CONTRAINTES

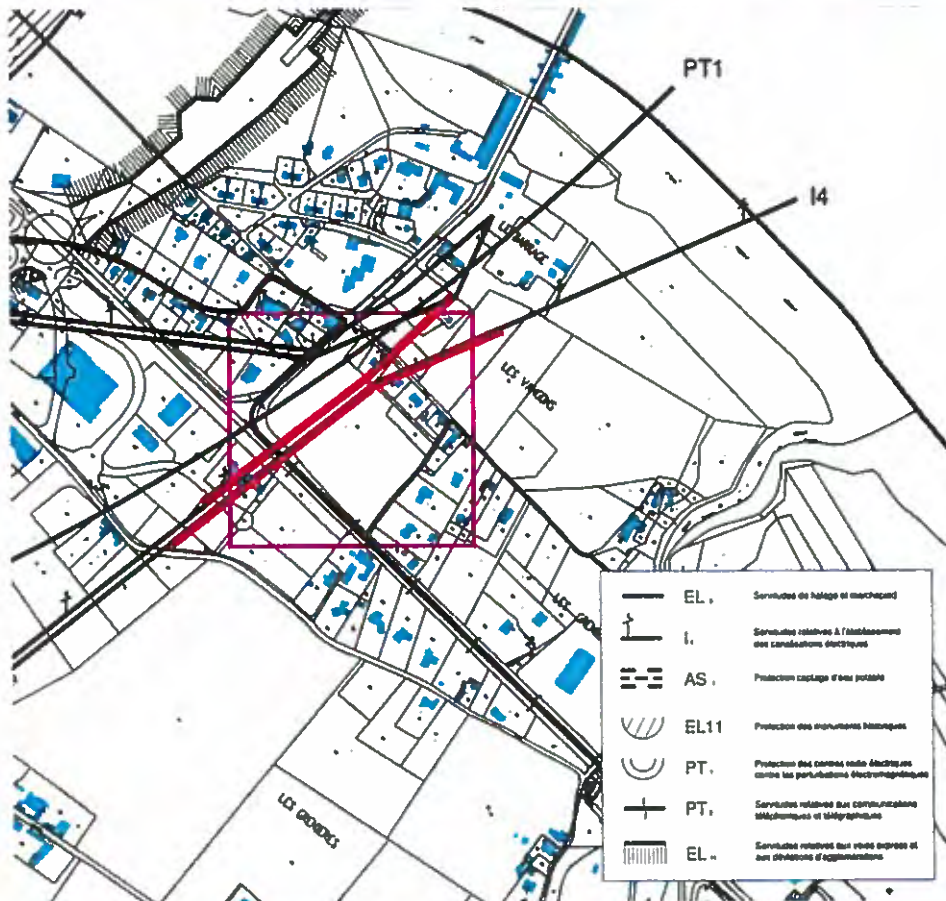
2



## 2.4 ELEMENTS PAYSAGERS DE REFERENCE

Le territoire élargi de l'étude est composé des unités paysagères suivantes:

- 1 La plaine agricole et arboricole
- 2 Paysage routier de RD 532
- 3 Paysage " Industriel " des zones d'activités et du site du barrage
- 4 Paysage d'habitat pavillonnaire et de lotissement
- 5 Paysage des boisements naturels et des berges de l'isere



## 2.5 CONTRAINTES DU SITE

Les contraintes majeures du site sont liées à la présence des lignes électriques qui traversent le site en direction du barrage.

L'impact visuel peut avoir entre autre une incidence sur le développement urbain du site, sans pour autant condamner son ouverture à la construction.



## 2.6 PROJETS FUTURS

- Développement et extension de la zone d'activités de Chatuparc
- Création d'un parking de covituration à proximité
- Réflexion menée par le Département sur le désengorgement du giratoire des Allobroges
- Construction d'une Maison de la Culture par la CC du Canton de Bourg de péage

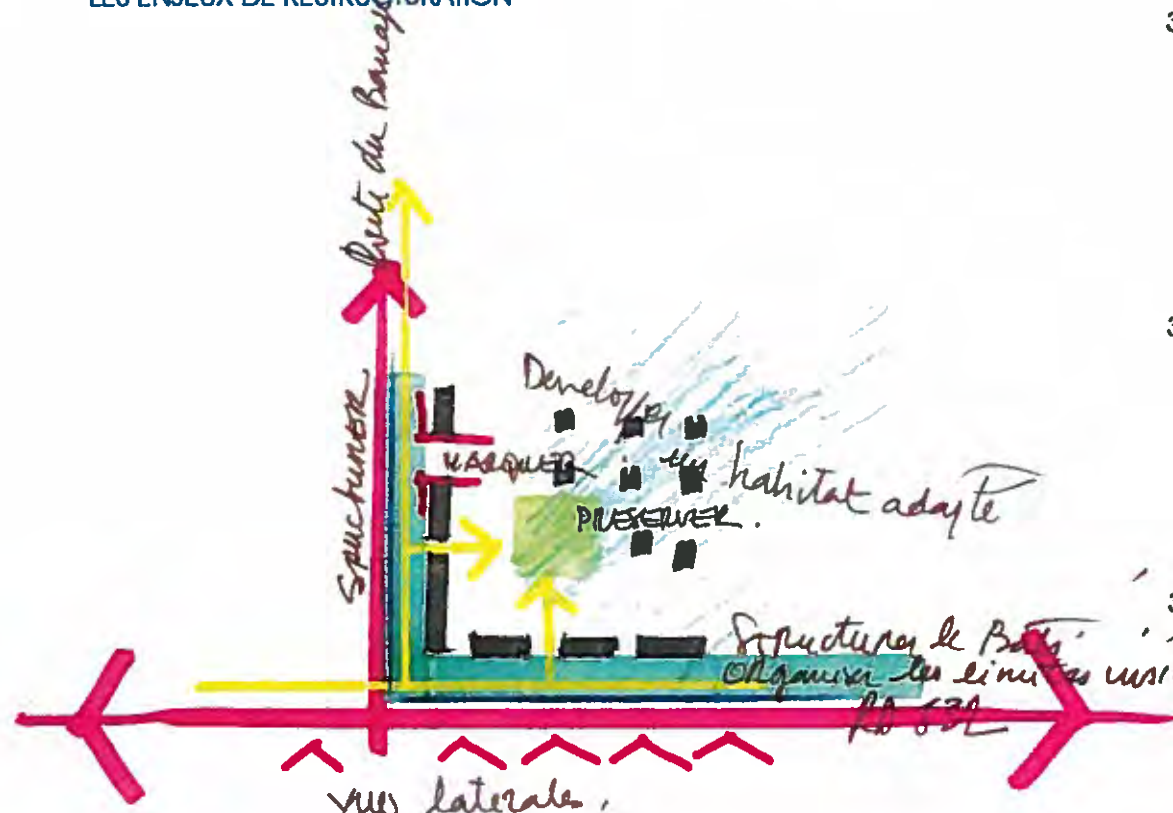
## 2.7 URBANISATION DU SITE ET INTENTIONS DE DEVELOPPEMENT

Extension de la zone classée NDr en zone d'habitats dans le cadre de la « charte pour un habitat durable dans la Drôme » et le PLH de la Communauté de communes du Canton de Bourg de Péage

DIAGNOSTIC

Les enjeux paysagers face à l'évolution de ces territoires à l'Est du hameau de PIZANCON, liés à la création de cette zone d'habitat, se déclinent en quatre types :

LES ENJEUX DE PRESERVATION  
LES ENJEUX DE MISE EN VALEUR  
LES ENJEUX DE REQUALIFICATION  
LES ENJEUX DE RESTRUCTURATION



## 3 1-ENJEUX DE PRESERVATION :

Il s'agit de maintenir une valeur paysagère sur un lieu, une composante, une caractéristique pour laquelle l'évolution de l'affectation des sols constitue un risque.

La préservation aléatoire de la végétation de haute tige et de zone arbustives, taillis existant en limites.

## 3 2-ENJEUX DE MISE EN VALEUR :

Il s'agit de révéler ou de confirmer une valeur paysagère qui existe dans la composition actuelle du paysage.

Perspective latérale le long de la RD 532  
Vues sur les lointains au Sud (monts du Vercors)  
Entrée du quartier par la route du barrage en lien avec l'urbanisation.  
Développer une urbanisation structurante

## 3 3-ENJEUX DE REQUALIFICATION :

Il s'agit de reconquérir une valeur paysagère altérée ou de donner de la valeur à un lieu qui en est dépourvu dans sa configuration actuelle.

Abords de la RD 532  
Accès au quartier du barrage  
Les liens piétons et cheminements doux

## 3 4-ENJEUX DE RESTRUCTURATION :

Il s'agit de réorganiser une trame paysagère ou urbaine existante afin de restituer une image structurale identitaire à un lieu qui l'a perdue dans sa composition actuelle.

Développer une urbanisation qualitative et variées dans le cadre du développement durable en préservant ou restructurant la trame verte du site



## 4 1-MOTIVATIONS

Faire de l'enjeu de développement lié au site existant, qu'il serve les enjeux de paysage identifiés.

Composer avec les acteurs économiques et leur faire partager l'enjeu de requalification de la zone et de son développement en cohérence avec un urbanisme structurant et adapté.

Définir une configuration de l'espace susceptible de concilier tous les besoins liés à ce quartier « du barrage ».

Maintenir le caractère du lieu tout en développant un urbanisme et un paysage de qualité qui sont des éléments de valorisation urbaine.

**FABRIQUER UNE IMAGE VALORISANTE DE LA ZONE D'HABITATS, FACE A UN QUARTIER DOMINE PAR L'ACTIVITE ARTISANALE.**

**MAINTENIR UNE QUALITE PAYSAGERE REQUALIFIEE POUR PRESERVER L'IMAGE VERTE DU SITE.**

**REQUALIFIER L'ENTREE DE VILLE AUTOUR DE LA VALORISATION PAYSAGERE LE LONG DE LA RD 532.**

**RESTRUCTURER L'ENTREE DU QUARTIER «DU BARRAGE» EN REQUALIFIANT LA VOIE D'ACCES ET SES ESPACES ATTENANTS.**

## 4 2-ORIENTATIONS

Elles sont les réponses formelles aux enjeux paysagers identifiés au travers du Projet Urbain qui détermine les :

Prescriptions pour l'affectation des sols,

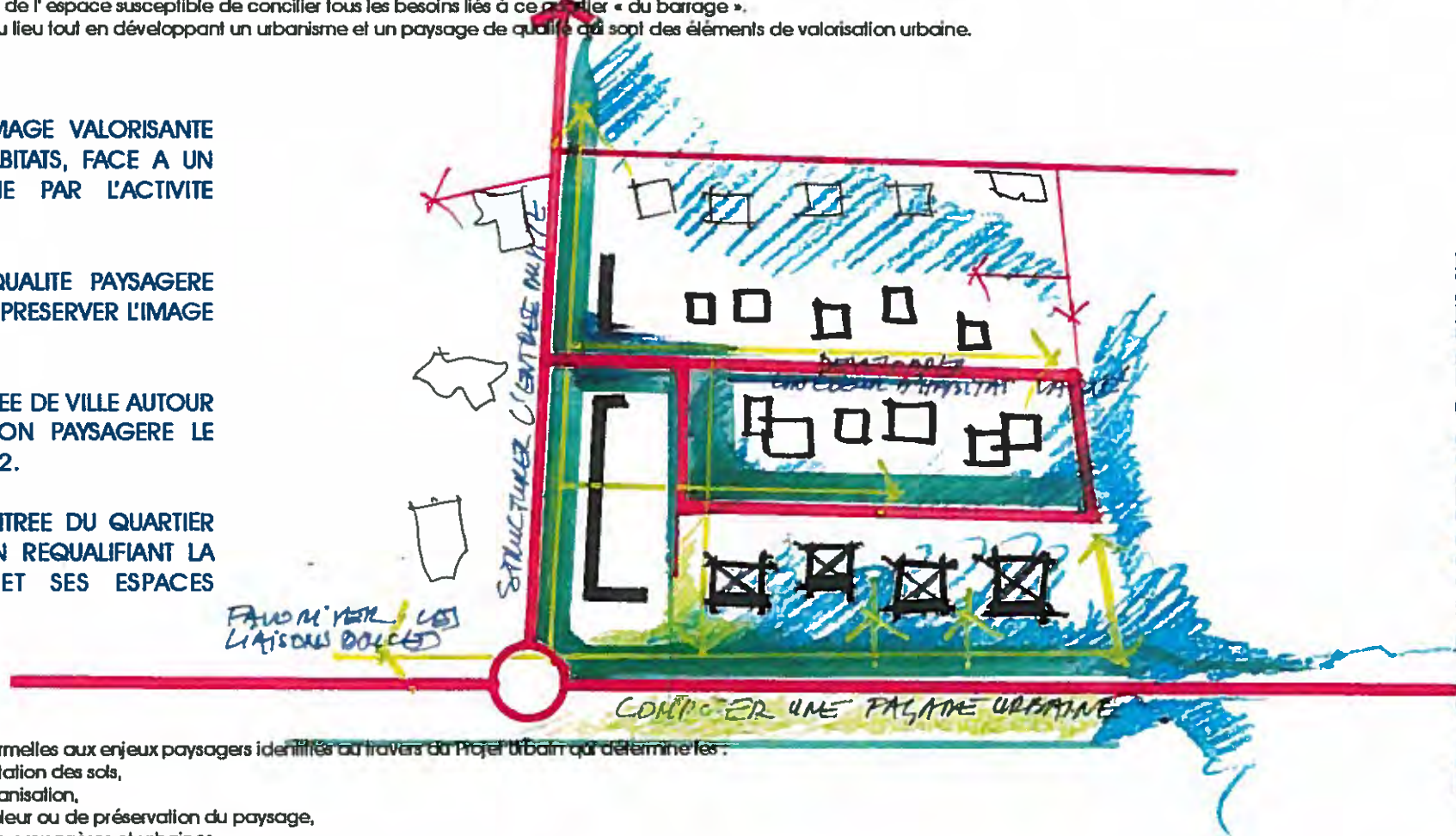
Définition de limite d'urbanisation,

Modalités de mise en valeur ou de préservation du paysage,

Principes de composition paysagères et urbaines,

Prescriptions d'implantation, de définitions architecturales et paysagères,

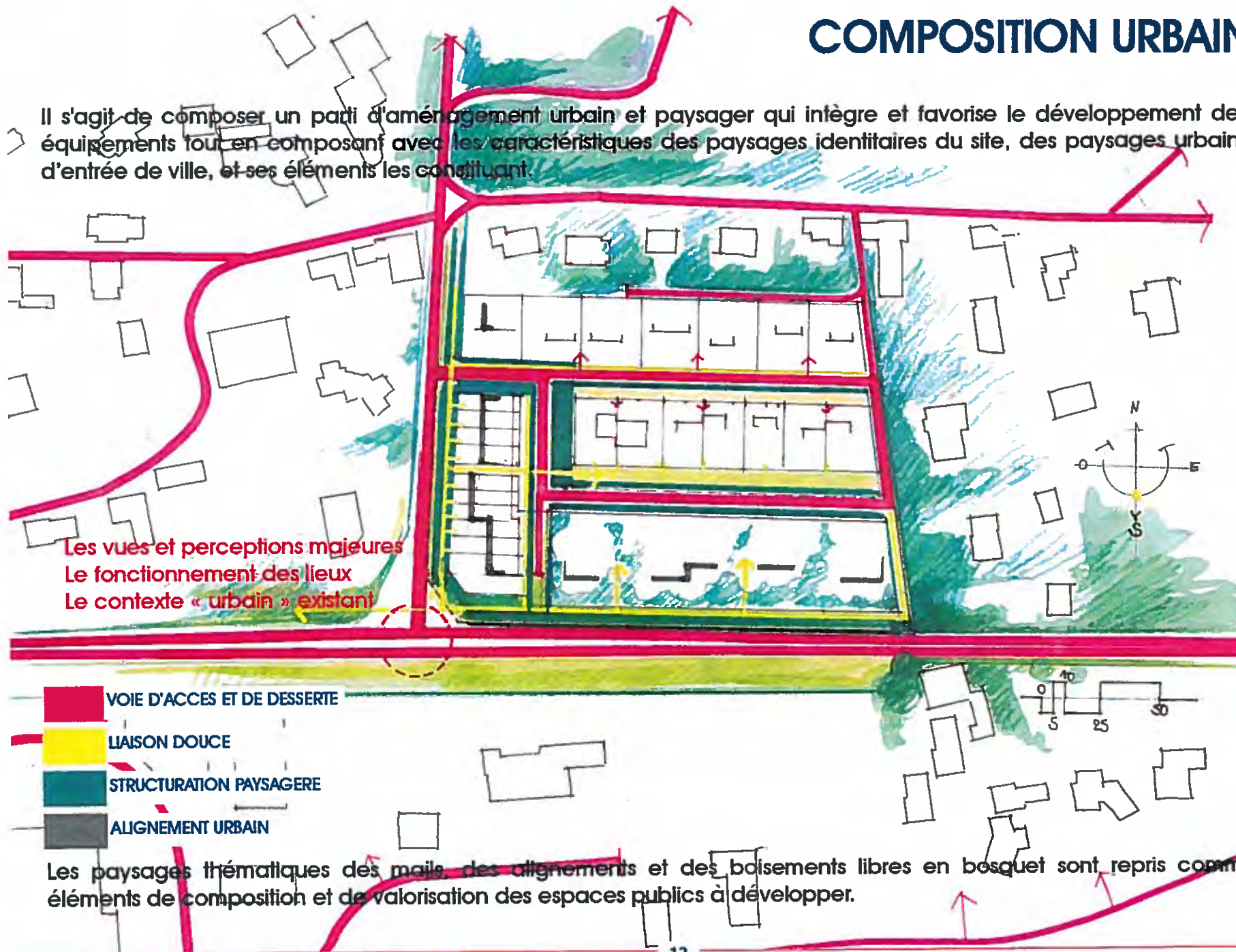
Ces orientations sont reprises en termes réglementaires dans le PLU et sous forme de schéma d'aménagement.



# COMPOSITION URBAINE

5

Il s'agit de composer un parti d'aménagement urbain et paysager qui intègre et favorise le développement des équipements tout en composant avec les caractéristiques des paysages identitaires du site, des paysages urbains d'entrée de ville, et ses éléments les constituant.

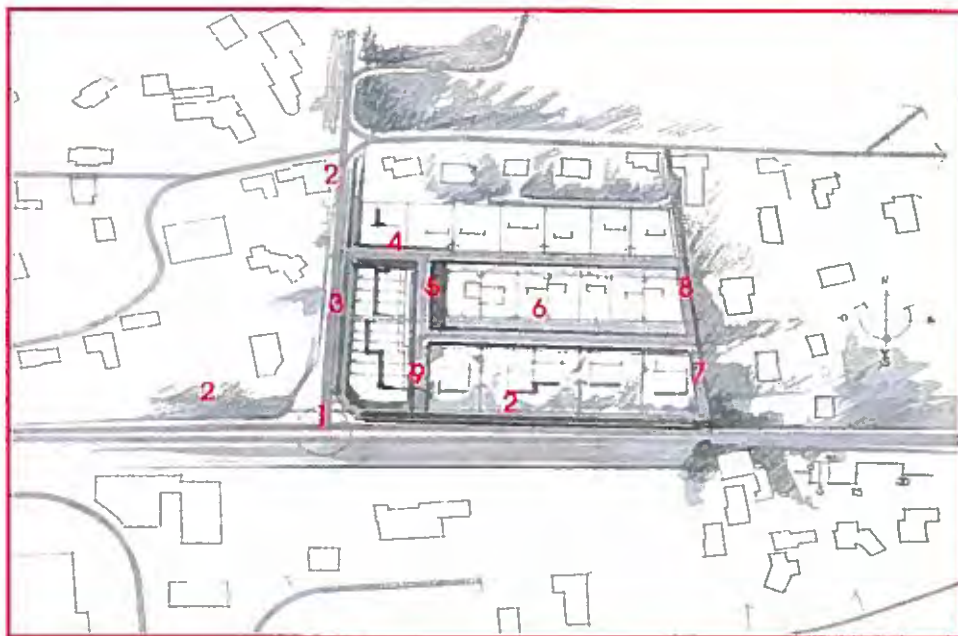


LE PROJET URBAIN



La situation de cet espace en limite des zones d'habitat et artisanales existantes offrent la possibilité d'ouvrir les terrains classés actuellement en zones N à une urbanisation hors du cadre des limites imposées par le PLU actuel, en permettant de maîtriser l'urbanisation et la composition du bâti dans le cadre qu'impose le schéma du Projet urbain

## Axes principaux de composition du projet urbain :



**1** L'échange vers la future zone d'habitat pourrait, au regard de l'urbanisation actuelle et des activités existante, se traduire par la réalisation d'un giratoire franchissable de desserte. La capacité de l'échange existant, tourne à gauche et voie d'insertion, est cependant suffisante pour accueillir l'urbanisation future

**2** Composer un espace structurant le long de la RD 532 et 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 532.

**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 à urbaniser, 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 à urbaniser. Marquage de l'entrée par un alignement de part et d'autre de la voie.

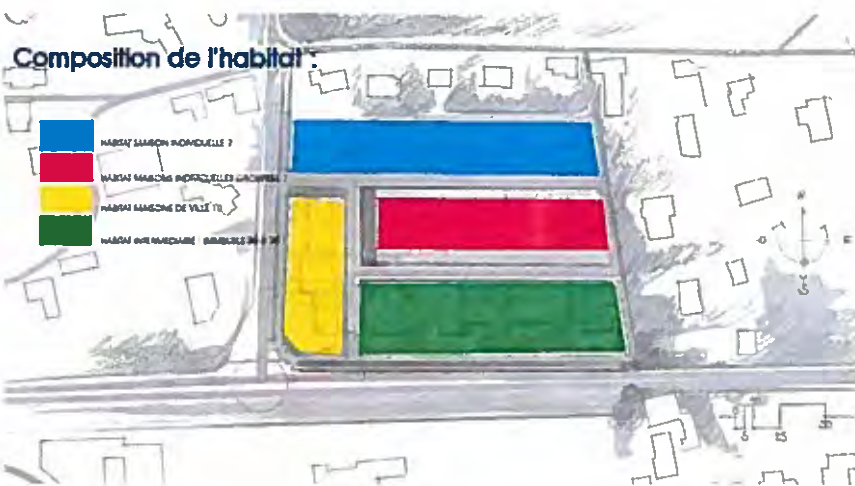
**5** Espace public interne à l'opération, espace ombragé de détente et de repos.

**6** Espace mixte, sorte de « cours urbain » qui abritent des espaces de stationnement mutualisés notamment en regard de l'urbanisation réalisée sous forme de « grande villas » formant de petit immeuble. 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 532 sauf accès riverains. Ce lien est traité en cheminement doux de liaison notamment avec le cheminement piéton longeant la RD 532.

**8** Voie de bouclage reliant les deux voies principales de desserte, afin d'éviter une urbanisation en impasses

**9** Voie courte en impasse, avec retournement, de desserte des maisons de villes. Cette voie se prolonge par un lien piéton qui rejoint celui qui longe la RD 532



L'habitat est composé de maisons individuelles sur parcelles libres, de maisons individuelles groupées, de maisons de villes 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 1 logement pour 500m<sup>2</sup> moyen

Projet urbain modifiant le POS existant



Au travers du Projet Urbain, ces règles déterminent :

- Définitions des limites,
- Prescriptions pour l'affectation et les conditions d'occupation des sols,
- Principes de fonctionnement des zones et de composition urbaine et paysagère,
- Prescriptions d'implantation, de définitions architecturales et paysagères,
- Modalités de mise en valeur ou de préservation du paysage.

Plus particulièrement, la partie transcriptions réglementaires dans le PLU, porte sur les secteurs concernés issue de cette étude

TRANSCRIPTIONS REGLEMENTAIRES



## ZONE UD

Zone urbaine résidentielle, d'habitations individuelles, dans laquelle la capacité des équipements permet la réalisation de constructions nouvelles. Sa vocation principale est l'habitation, et accessoirement l'exercice d'activités de commerces, de services, et d'artisanat intégré dans l'habitation.

### 6.1 LIMITES, AFFECTATIONS ET CONDITIONS

Terrains classés au POS actuel en zone naturelle.

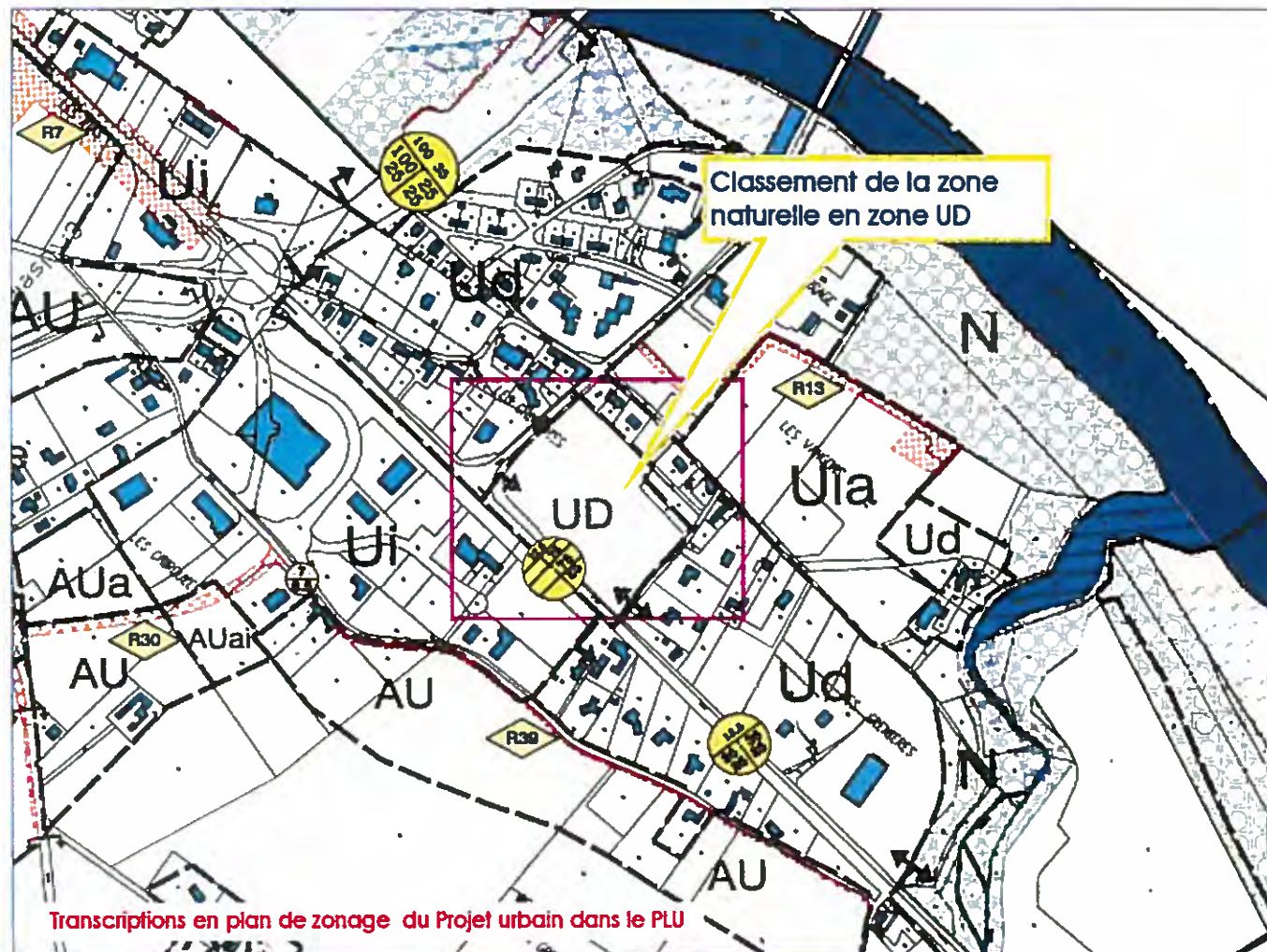
Limitée au Sud par la RD 532, à l'Ouest par la Route du barrage, à l'est par la rue des mousserons et au Nord par la limite sud de l'urbanisation existante en liaison avec le chemin du Rioussel

L'urbanisation du site porte sur les terrains compris à l'intérieur de ces limites.

Le développement urbain ne nécessite pas, pour l'instant, l'implantation d'un giratoire pour gérer les flux nouveaux et sécuriser l'accès au site.

L'urbanisation sera effectuée par des projets d'ensemble opérationnels en référence au règlement de la zone, amendé des prescriptions édictées par l'étude paysagère et conformément au PLU.

Les affectations du P.O.S. sont modifiées conformément au projet urbain, notamment en ce qui concerne les voiries de desserte, l'implantation du bâti, et les prescriptions paysagères de requalification de l'espace.



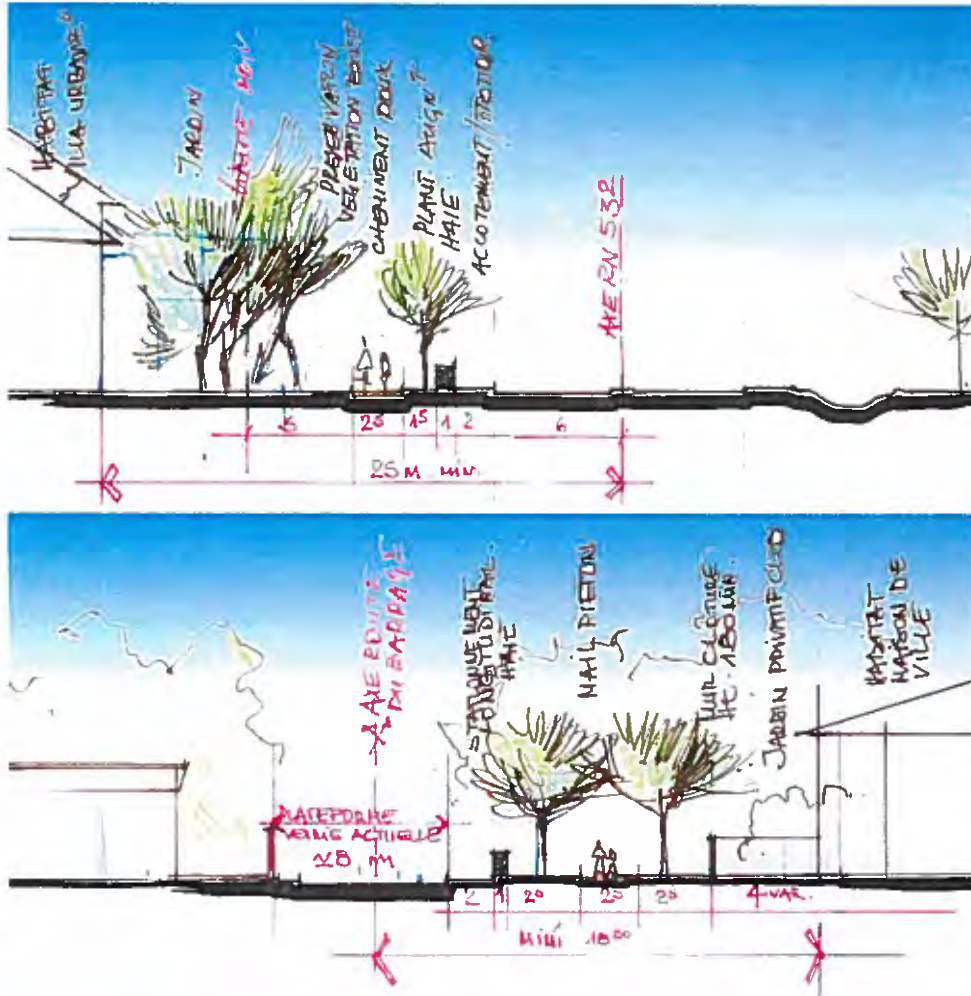
Transcriptions en plan de zonage du Projet urbain dans le PLU

## 6.2 PRINCIPES DE FONCTIONNEMENT

### Accès général

L'accès à la future zone d'habitat existe avec la présence de Route du barrage qui dessert le quartier. Cette voie devrait être requalifiée dans le cadre des travaux en cours et futur dans le quartier du barrage.

L'accès à cette voie de desserte se fait par un tourne à gauche à parti de la RD 532. L'implantation d'un giratoire partiellement franchissable pourrait être envisagé, cependant cette proposition ne peut se faire sans une étude plus globale de la circulation compte tenu de la proximité du giratoire des Allobroges et de sa capacité de la gestion difficile des flux.



### RD 532

Voie de liaison EST/OUEST du territoire qui longe le site:

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

Les principes d'aménagement pour la frange urbanisée en façade de la RD 532 sont :

- 2,00m d' accotement
- 2,50 m de haie avec une plantation d'alignement
- 2,50 m de cheminement piéton/cycle
- 5,00 m de platebande engazonnée avec plantations aléatoire et préservation de boisement existant si possible

L'implantation des façades ne peut être inférieure à 25 m de l'axe de la RD 532. Aucun accès véhicule aux parcelles à partir de cette voie

### LA ROUTE DU BARRAGE

Voie de desserte du quartier « du barrage »

Son emprise actuelle est de 8,00 mètres environ décomposés en :

- 6,00 m de chaussée,
- 2,00 m d'accotement

Les principes d'aménagement pour la frange urbanisée en façade de cette voie sont:

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

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



## 6.3 COMPOSITION URBAINE

### Aspect de l'urbanisation

Implantation du bâti / voies et emprises publiques

Le Projet Urbain prescrit une implantation du bâti :

« composition en façade structurée » :

Pour ces limites d'implantation obligatoires pour le bâti, il convient de se reporter au document graphique général et aux coupes de principe.

## 6.4 ASPECT ENVIRONNEMENTAL URBAIN

### Clôtures

Elles ne sont pas obligatoires. La hauteur maximum des clôtures est fixée à 1,80 m.

Les clôtures doivent être réalisées en harmonie avec les constructions dont elles dépendent. Dans tous les cas, elles feront l'objet d'autorisations préalables.

### Mobilier urbain

L'implantation et la nature du mobilier urbain comme les clôtures, portails, barrières, luminaires, panneaux ...etc.. respecteront la nature et la couleur de celui utilisé dans l'espace public et feront l'objet d'un plan soumis à autorisation.

Les luminaires, hors luminaires routiers sur emprise publique, respecteront un éclairage public de type urbain sans excéder 5,00m de hauteur.

## 6.5 ASPECT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER

Il doit être conforme au règlement et au PLU pour l'ensemble de la zone avec certaines prescriptions spécifiques. Le traitement paysager des espaces non bâtis, végétal et minéral, et plus particulièrement les zones de stationnement, est obligatoire. Il fera l'objet d'un plan soumis à l'approbation des services concernés de la commune.

D'une façon générale les espaces publics, comme les lots affectés à la construction devront respecter le parti paysager d'ensemble et se conformer au Projet urbain qui donne des orientations en matière de paysage et d'aménagement des espaces publics notamment

Dans tous les cas, chaque projet devra faire l'objet d'un projet « paysager » spécifique portant sur l'aménagement des espaces libres ou publics, sur la composition paysagère et le traitement des revêtements de sols soumis à l'approbation des services concernés.

### Plus particulièrement :

Le traitement paysager en limite de la RD 532, en façade le respect d'un projet paysager fédérateur de l'espace public en façade de la RD 532 et de la route du barrage

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 mètres; les plantations libres seront organisées de façon aléatoires sans être inférieures à 1 arbre pour 15 m<sup>2</sup>

Les parkings de la zone seront plantés d'arbres à raison de 1 arbre pour 4 places.

Toutes les plantations d'alignement, les arbres liges devront avoir une dimension minimum de 16/18 pour les feuillus et de 300/350 pour les conifères.

Par ailleurs, pour l'ensemble de la zone, un aménagement paysager pour chaque parcelle doit être respecté notamment en ce qui concerne la plantation des parkings, la plantation des haies et le respect de l'emploi d'essences en relation avec le site.

Tout projet, dans le cadre de son développement, devra se conformer aux exigences paysagères dans un souci d'homogénéisation d'aménagement pour ce site sensible en matière d'entrée de ville.

