

## CHAPITRE 2

---

# **COHÉRENCE DU ZONAGE, DU RÈGLEMENT ÉCRIT ET DES OAP AVEC LES ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PADD**

## 1 – PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DES ZONES DU PLU ET DES PRINCIPALES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

---

Le territoire couvert par le Plan local d'urbanisme de Chatuzange le Goubet est divisé en :

- ✓ **zones naturelles et forestières** (N)
- ✓ **zones agricoles** (A)
- ✓ **zones urbaines** (U)
- ✓ **zones à urbaniser** (AU)

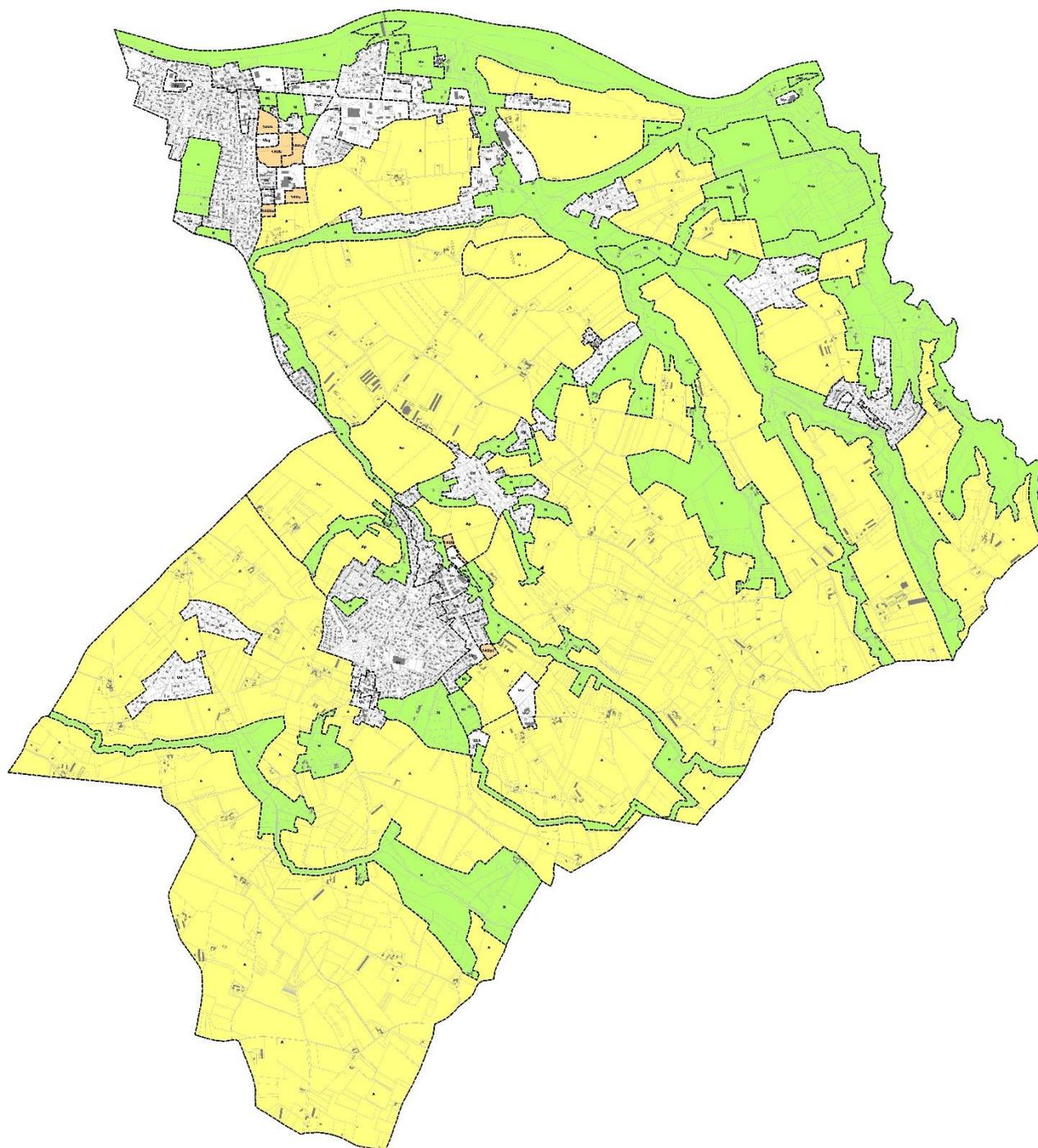
Le zonage général (N, A, U et AU) est complété par une « **sectorisation** » qui permet de différencier certaines parties de zones dans lesquelles des dispositions spécifiques s'appliquent (ex : U<sub>a</sub>, U<sub>b</sub>, U<sub>c</sub>, ...). En outre, des **indices** spécifiques peuvent s'ajouter au dispositif de zonage et de sectorisation. Ils correspondent à des prescriptions spécifiques qui s'appliquent, quelle que soit la zone ou le secteur (ex : U<sub>ce</sub>, ...). Les dispositions applicables dans les zones, secteurs et périmètres indicés sont précisées dans le règlement écrit. L'ensemble des zones définies au zonage du PLU et le zonage simplifié du PLU sont présentés pages suivantes.

## Ensemble des zones du PLU de Chatuzange le Goubet

### Zones du PLU

<b>Zone urbaine (U)</b>	<p><b>Ua</b> Zone urbaine correspondant aux cœurs de village de Chatuzange, du Goubet, de Pizançon et de Papelissier</p> <p><b>Ub</b> Zone urbaine prolongeant les cœurs de village, comprenant une mixité des fonctions et des formes urbaines</p> <p><b>Ubg</b> Secteur de la zone Ub dédié à un équipement de gendarmerie</p> <p><b>Ubs</b> Secteur de la zone Ub dédié à la santé</p> <p><b>Uc</b> Zone urbaine mixte autour des pôles urbains, à dominante habitat</p> <p><b>Uce</b> Secteur de la zone Uc dédié à des équipements collectifs</p> <p><b>Uch</b> Secteur de la zone Uc avec une règle de hauteur spécifique</p> <p><b>Ud</b> Zone urbaine à dominante habitat, située en discontinuité des pôles urbains</p> <p><b>UL</b> Zone de loisirs</p> <p><b>ULh</b> Secteur de la zone UL où l'hébergement touristique est autorisé</p> <p><b>Uy</b> Zone urbaine à dominante économique</p> <p><b>UyC</b> Secteur de la zone Uy de localisation préférentielle des commerces (surface de vente limitée à 2000 m<sup>2</sup>)</p> <p><b>Uyi</b> Secteur de la zone Uy à dominante industrielle</p>	
<b>Zone à urbaniser (AU)</b>	<p><b>1AUb</b> Zone à urbaniser à dominante habitat (caractéristiques proches des zones Ub)</p> <p><b>1AUbs</b> Secteur de la zone 1AUb dédié à la santé</p> <p><b>1AUy</b> Zone à urbaniser à dominante économique</p> <p><b>1AUyc</b> Secteur de la zone 1AUy de localisation préférentielle des commerces (surface de vente limitée à 1000 m<sup>2</sup>)</p> <p><b>1AUyC</b> Secteur de la zone 1AUy de localisation préférentielle des commerces (surface de vente limitée à 2000 m<sup>2</sup>)</p>	<p><i>Zone AU ayant une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone</i></p>
<b>Zone agricole (A)</b>	<p><b>A</b> Zone agricole</p> <p><b>Ai</b> Secteur de la zone A réservé aux équipements collectifs liés à la gestion des infrastructures autoroutières</p> <p><b>Ap</b> Secteur inconstructible en raison de la protection des paysages</p>	
<b>Zone naturelle (N)</b>	<p><b>N</b> Zone naturelle et forestière</p> <p><b>Nb</b> Secteur de la zone N réservé aux activités hydro-électriques</p> <p><b>Nc</b> Secteur de la zone N réservé à l'exploitation ou au stockage de matériaux</p> <p><b>Nda</b> Secteur de la zone N réservé aux constructions et installations classées liées au stockage des déchets</p> <p><b>Ndp</b> Secteur réservé aux installations classées liées au stockage des déchets</p> <p><b>NL</b> Secteur dans lequel les constructions à usage de loisirs et de sport sont admises</p>	

**Plan de zonage simplifié du PLU de Chatuzange le Goubet**



*NB : une carte du zonage simplifié en grand format est intégrée en annexe A du rapport de présentation.*

## 1.1 Les zones urbaines (U)

Définition : « *Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter* » (R151-18 du code de l'urbanisme).

Rappel :

En application de l'article 12 du décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du PLU, les dispositions des articles R 123-1 à R 123-14 du code de l'urbanisme restent applicables dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015.

Les zones urbaines sont organisées sur la base de plusieurs indices, en fonction de la nature de la zone (dominante habitat ou activité), de la densité de l'habitat, de la forme urbaine et de la proximité par rapport au centre-ville. On distingue 6 types de zones urbaines :

- la **zone Ua** : zone urbaine correspondant aux centres-bourgs de Chatuzange, du Goubet, de Pizançon et de Papelissier
- la **zone Ub** : zone urbaine prolongeant les cœurs de bourg, comprenant une mixité des fonctions et des formes urbaines,
- la **zone Uc** : zone urbaine mixte autour des bourgs, à dominante habitat,
- la **zone Ud** : zone urbaine à dominante pavillonnaire, située en discontinuité des pôles urbains,
- la **zone Ul** : zone de loisirs,
- la **zone Uy** : zone urbaine à dominante économique.

### 1.1.1 La zone Ua

#### Caractéristiques de la zone Ua

---

La zone Ua recouvre la zone urbaine correspondant aux centres-bourgs de Chatuzange, du Goubet, de Pizançon et de Papelissier, à valeur patrimoniale et paysagère, où le bâti ancien est dominant, et dans laquelle les constructions sont le plus souvent édifiées à l'alignement des voies. Elle comprend une mixité des fonctions urbaines, notamment : habitat, services, équipements publics, commerces, activités, etc.

Elle recouvre également le cœur historique du hameau des Liouds.

La zone Ua s'étend sur 11,6 ha.

#### Rappel des principaux objectifs du PADD pour la zone Ua

---

- **Orientation n°3 / Axe n°1 / Objectif n°1**
  - ✓ Densifier le centre par un renouvellement progressif d'une partie du bâti ancien, par la construction de petits collectifs de qualité
- **Orientation n°3 / Axe n°1 / Objectif n°3**
  - ✓ Dynamiser le commerce de proximité / Développer l'offre commerciale et artisanale
- **Orientation n°5 / Axe n°1 / Objectif n°1**
  - ✓ Préserver l'identité patrimoniale des bourgs de Chatuzange, du Goubet, de Pizançon et de Papelissier : implantation des constructions, forme urbaine, vergers,...
  - ✓ Protéger les éléments bâtis remarquables, le petit patrimoine, etc.
  - ✓ Prendre en compte le périmètre de protection autour du château de Pizançon

## La zone Ua à l'échelle communale

---



### Limite retenue pour le zonage de la zone Ua

---

La limite retenue pour la zone Ua s'appuie principalement sur les caractéristiques patrimoniales, architecturales et urbaines : implantation des constructions en limite des voies et emprises publiques (alignements), implantation en limite séparative, hauteur des constructions, etc. Cela permet de délimiter **les bourgs** de la commune en **zone Ua** : le bourg de Chatuzange, le bourg du Goubet, le bourg de Pizançon et le bourg de Papelissier.

Les constructions en zone Ua sont mixtes : habitat, commerce, équipements, etc.

### Chatuzange et le Goubet



On retrouve ainsi dans la zone Ua de Chatuzange l'église Saint-Pierre des Monts du Matin ainsi que le bâti ancien autour de la place de l'église et le long de la route du vieux Village.

La zone Ua du Goubet comprend des équipements (mairie, ensemble Charles Bringuier,...), des commerces, des espaces publics centraux et le bâti ancien le long notamment de l'avenue des Monts du Matin. Le cœur de bourg a été récemment conforté par un nouvel équipement, l'école maternelle Simone Veil, qui a vocation à être intégré à la zone Ua.

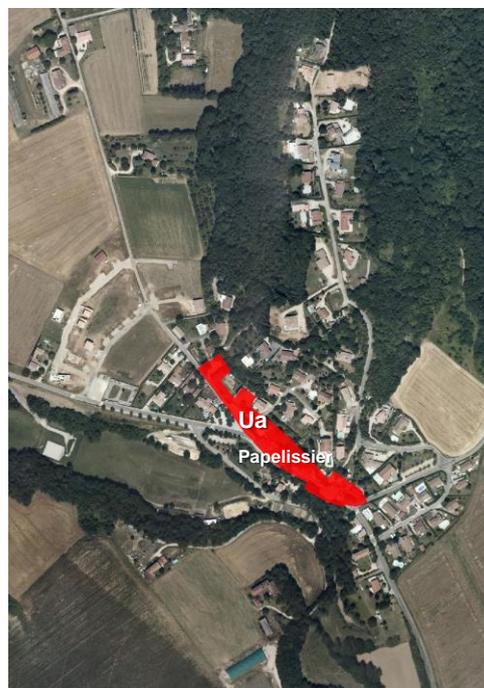


*Ecole maternelle Simone Veil inaugurée en 2019*

### Pizançon



### Papelissier



La zone Ua de Pizançon intègre le site historique du château de Pizançon, ainsi que l'ensemble bâti historique du bourg (église Saint-Michel,...). Dans le bourg de Papelissier, la zone Ua comprend principalement le bâti ancien du bourg le long de la rue Maurice Royet.

## Les Liouds



Un secteur correspondant à un cœur de hameau est également classé en zone Ua, sur le secteur des Liouds qui se caractérise par un bâti ancien le long du chemin de la Chapelle.

## Principales dispositions réglementaires de la zone Ua

---

### ➤ Articles 1 et 2

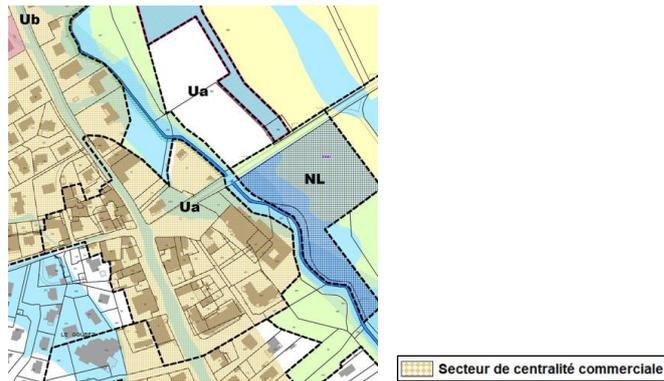
La zone Ua autorise une mixité des fonctions urbaines :

- ✓ Le commerce est autorisé afin de maintenir la vitalité des bourgs de la commune. Afin de favoriser le commerce de proximité, il est limité à 200 m<sup>2</sup> de surface de vente et est circonscrit au secteur de centralité identifié par une trame spécifique. L'artisanat et les bureaux sont autorisés à condition d'être compatibles avec la présence de l'habitat (circulation, sécurité, bruit, pollution, ...) et sous réserve que la surface de plancher ne dépasse pas 100 m<sup>2</sup>,
- ✓ Des dispositions spécifiques s'appliquent sur les secteurs présentant des risques naturels d'inondation,
- ✓ Les destinations et occupations du sol incompatibles avec la vocation de la zone Ua y sont interdites : entrepôts, bâtiments agricoles, industriels, forestiers, ...

☞ Afin de favoriser une densification adaptée aux bourgs, d'encourager une démarche environnementale et de répondre aux objectifs de rattrapage SRU, le règlement autorise également :

- un dépassement des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol à condition de permettre l'agrandissement ou la construction de bâtiments à usage d'habitation (ce dépassement ne peut excéder 20 % pour chacune des règles concernées),
- une majoration du volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol, à condition de réaliser un programme de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L302-5 du code de la construction et de l'habitation. Cette majoration ne peut excéder 50 %,
- un dépassement des règles relatives au gabarit qui ne peut excéder 30% à condition que les constructions fassent preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou soient à énergie positive.

☞ Le code de l'urbanisme permet d'identifier et délimiter, dans le plan de zonage, les quartiers dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les règles spécifiques permettant d'atteindre cet objectif (art. R151-37 4°). A ce titre, un secteur de centralité a été identifié par une trame sur la partie centrale de la zone Ua du Goubet, de part et d'autre de la rue des Monts du Matin. Les constructions destinées au commerce sont autorisées, dans la limite de 100 m<sup>2</sup> de surface de vent, uniquement dans ce secteur de centralité.



- **Article 3**
  - ✓ La largeur des voies nouvelles à créer n'est pas précisée de sorte à ne pas contraindre de manière trop uniforme dans un tissu urbain constitué. Le règlement impose que la largeur devra être suffisante pour l'accès des véhicules de sécurité et d'enlèvement des ordures ménagères.
- **Article 4**
  - ✓ Assainissement de type collectif (raccordement au réseau public d'assainissement d'eaux usées),
  - ✓ Incitation à limiter l'imperméabilisation des sols, sauf dans les secteurs concernés par certains risques naturels,
  - ✓ Réseaux d'électricité et de téléphone à enfouir.
- **Article 6**
  - ✓ Une façade au moins des constructions doit être édifiée à l'alignement actuel ou futur des voies ou emprises publiques,
  - ✓ Une implantation différente des constructions est admise dans certains cas particuliers.
- **Article 7**
  - ✓ Les constructions sont autorisées en limite séparative afin d'optimiser l'espace en cœur de bourg et s'inscrire en continuité de la morphologie urbaine existante,
  - ✓ Dans les autres cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 2 mètres.
- **Article 9**
  - ✓ L'emprise au sol n'est pas réglementée afin de favoriser la densification en cœur de bourg et de hameau.
- **Article 10**
  - ✓ La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres : cette hauteur s'inscrit en cohérence avec les hauteurs observées dans les cœurs de bourg et correspond à un R+2 (rez-de-chaussée surmonté de 2 étages),
  - ✓ La hauteur maximale des constructions annexes ne pourra pas excéder 3 mètres à l'égout de toiture, en cohérence avec l'existant.
- **Article 11**
  - ✓ Des règles détaillées spécifiques s'appliquent afin de garantir le respect des principales caractéristiques du tissu urbain et architectural du cœur de village,
  - ✓ Des dispositions réglementaires sont proposées pour protéger les éléments naturels ou patrimoniaux, au titre des articles L151-19 (bâtiments, petit patrimoine,...) et L151-23 (jardins,...) du code de l'urbanisme.

➤ **Article 12**

- ✓ Concernant l'habitat, le règlement prévoit 1 place par logement pour les maisons individuelles. Pour les opérations d'habitat groupé, d'immeubles collectifs et de lotissements comprenant au moins 6 logements, il est exigé en plus, pour les véhicules des visiteurs, 2 places par tranche indivisible de 3 logements. L'objectif recherché est d'imposer un nombre de places adapté pour prendre en compte les besoins en évitant de reporter le stationnement privé sur l'espace public,
- ✓ Concernant l'activité, les règles de stationnement s'adaptent aux types d'activités accueillies.

➤ **Article 13**

- ✓ Compte-tenu du caractère urbanisé de la zone Ua et du faible potentiel constructible, le règlement ne définit aucun coefficient de pleine terre. Par contre, des jardins existants à caractère patrimonial sont protégés ce qui limite de fait l'imperméabilisation des sols sur certains secteurs.

➤ **Article 15**

- ✓ Aucune obligation particulière n'est demandée en matière de performance énergétique ou environnementale. Cependant, il est rappelé qu'à l'article 2 du règlement un dépassement des règles relatives au gabarit est autorisé : il ne peut excéder 30% à condition que les constructions fassent preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou soient à énergie positive

➤ **Article 16**

- ✓ Non réglementé.

## 1.1.2 La zone Ub

### Caractéristiques de la zone Ub

---

La zone Ub recouvre la première zone d'extension urbaine dans le prolongement des bourgs de la commune. Cette zone correspond à l'enveloppe urbaine principale. Elle offre une certaine mixité des fonctions urbaines (habitat, équipements, bureaux, services, ...), des typologies et des densités variées (collectif, groupé, individuel) et se caractérise par son rôle structurant.

La zone Ub comprend en outre :

- ✓ un secteur Ubg qui correspond au secteur où est implantée la nouvelle caserne de gendarmerie,
- ✓ un secteur Ubs qui correspond au secteur où est implanté un nouveau « Village de santé ».

La zone Ub s'étend sur 21,1 hectares, dont 1,3 ha en secteur Ubg et 0,8 ha en secteur Ubs.

### Rappel des principaux objectifs du PADD pour la zone Ub

---

- **Orientation n°2 / Axe n°3 / Objectif n°1**
  - ✓ Poursuivre le rééquilibrage de l'offre médicale à l'échelle communale en prévoyant l'extension du village de santé à Pizançon
  - ✓ Compléter l'offre en équipements dans le domaine de la petite enfance en favorisant l'implantation de structures de type micro-crèches, etc.
- **Orientation n°3 / Axe n°1 / Objectif n°1 (Chatuzange et le Goubet)**
  - ✓ Améliorer la structure urbaine des secteurs récents d'extension résidentielle
- **Orientation n°3 / Axe n°2 / Objectif n°1 (Pizançon)**
  - ✓ Relier le village historique à son environnement naturel (berges de l'Isère) et urbain (liens avec les extensions contemporaines)

## La zone Ub à l'échelle communale

---



*En rouge plein : les zones Ub*

*En rouge transparent : les zones Ua*

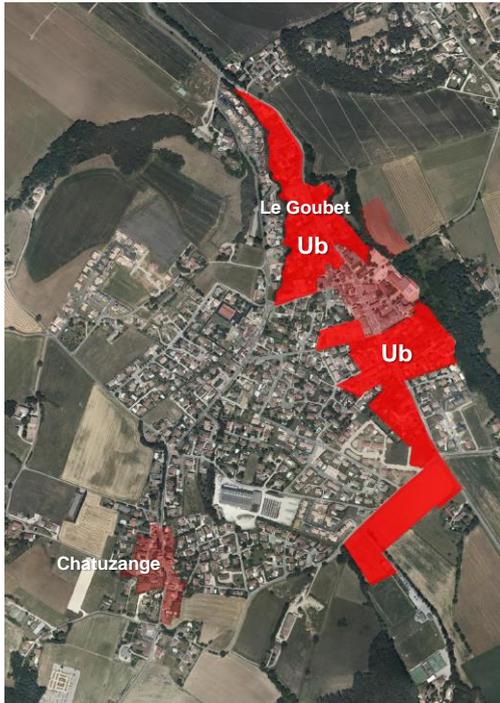
### Limites retenues pour le zonage de la zone Ub

---

La limite retenue pour la zone Ub s'appuie sur le principe de favoriser, dans le prolongement des bourgs du Goubet et de Pizançon, une mixité des fonctions urbaines ainsi que la possibilité de mobiliser et de densifier les interstices urbains.

Les constructions en zone Ub sont mixtes : habitat, équipements, activités compatibles avec la proximité de l'habitat, etc. La limite entre la zone Ub et la zone Uc s'appuie sur la situation géographique, la morphologie urbaine ainsi que l'occupation des sols : la zone Ub s'inscrit en continuité directe des bourgs, offre des capacités de densification et à une vocation mixte tandis que la zone Uc est moins centrale, présente peu de potentiel urbanisable et est essentiellement tournée vers l'habitat.

### La zone Ub du Goubet



La zone Ub du Goubet est délimitée principalement de part et d'autre de la rue des Monts du Matin qui forme l'axe principal et structurant du bourg et autour de laquelle sont implantés les principaux équipements. Le développement plus récent le long de la route du stade s'inscrit également dans cette logique.

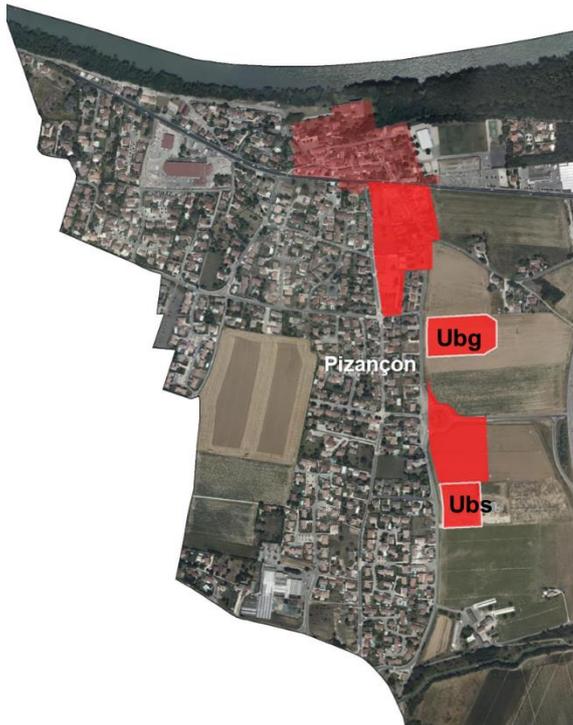
### La zone Ub de Pizançon



La zone Ub prolonge les parties centrales anciennes bâties du bourg de Pizançon et comprend des secteurs habités et une zone d'équipements (halle des sports Tournigand,...).

Le développement plus récent le long de la rue du Vercors s'inscrit également dans cette logique.

### Les secteurs Ubg et Ubs



Le **secteur Ubg** correspond à la nouvelle caserne de gendarmerie qui comprend :

- les locaux liés à la caserne de gendarmerie (caserne, locaux techniques, garages, ...),
- 25 logements pavillonnaires pour l'hébergement des gendarmes.

La caserne de gendarmerie a été mise en service au printemps 2021.

*Les locaux liés à la caserne de gendarmerie*



*Les logements pour l'hébergement des gendarmes*



Le **secteur Ubs** correspond quant à lui au Village de santé implanté à Pizançon depuis 2021. Sa réalisation est le fruit d'un double constat :

- ✓ l'offre de santé devait être étoffée et complétée afin de répondre aux besoins d'une population en augmentation régulière,
- ✓ la totalité de l'offre médicale était située sur le bourg du Goubet. Seuls 2 infirmiers étaient installés à Pizançon, situé à 3 km du Goubet. L'offre médicale devait être développée sur le secteur de Pizançon qui compte plus de 2400 habitants.

La commune a ainsi permis la réalisation d'une opération d'intérêt général dédiée aux professionnels de la santé. Ce Village de santé regroupe des structures médicales pluridisciplinaires : 3 médecins généralistes, 1 pédiatre, 1 diététicienne nutritionniste, 1 professionnel hypnose-reiki-shiatsu, 1 psychologue-hypnothérapeute, 1 ergothérapeute, 1 médecine traditionnelle chinoise acupuncture, 1 ostéopathe, 1 psychologue, 1 médecin par résonance par stimulation cutanée, 1 sophrologue, 1 podologue pédicure, 6 masseurs kinésithérapeutes, 1 ostéopathe-kinésithérapeute, 1 médecin du sport et mésothérapie, 2 orthoptistes.

### Le Village de santé



Afin de conforter l'offre de soins et de répondre aux besoins, le PLU prévoit une extension du Village de santé (voir le § sur la zone 1AUbs).

### Principales dispositions réglementaires de la zone Ub

---

#### ➤ Articles 1 et 2

La zone Ub autorise une mixité des fonctions urbaines :

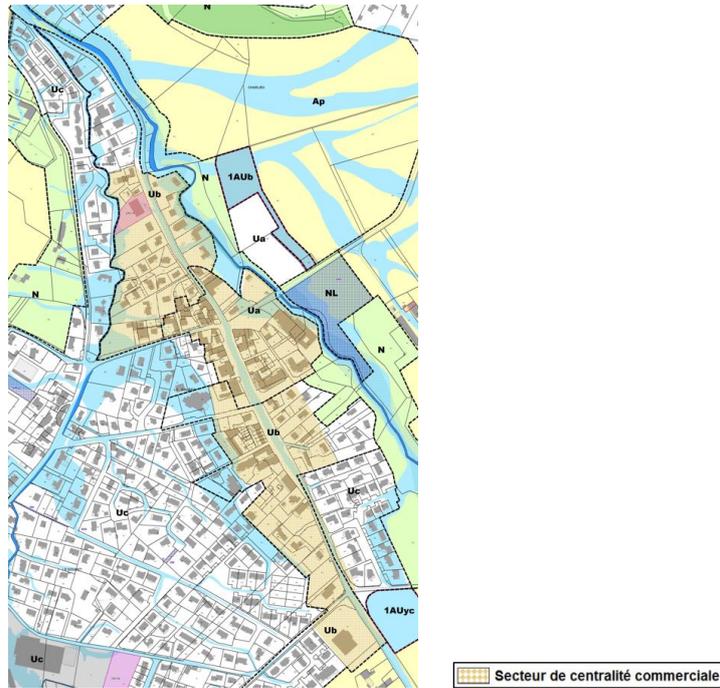
- ✓ Le commerce est autorisé afin de maintenir la vitalité des bourgs de la commune. Il est limité à 200 m<sup>2</sup> de surface de vente et est circonscrit au secteur de centralité identifié par une trame spécifique. L'artisanat et le bureau sont autorisés à condition d'être compatibles avec la présence de l'habitat (sécurité, bruit, pollution,...) et sous réserve que la surface de plancher ne dépasse pas 100 m<sup>2</sup>. Afin d'assurer une cohérence urbaine, architecturale et paysagère de la zone Ub où l'habitat reste dominant, les surfaces de stockage doivent être intégrées dans le volume principal du bâtiment d'activité,
- ✓ Des dispositions spécifiques s'appliquent sur les secteurs présentant des risques naturels d'inondation,
- ✓ Les destinations et occupations du sol incompatibles avec la vocation de ces zones y sont interdites : entrepôts, bâtiments agricoles, industriels, forestiers, ...
- ✓ Les secteurs Ubg et Ubs font l'objet de dispositions spécifiques pour répondre à leur vocation spécifique.

☞ Afin de favoriser une densification adaptée à la zone Ub, d'encourager une démarche environnementale et de répondre aux objectifs de rattrapage SRU, le règlement autorise également :

- un dépassement des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol à condition de permettre l'agrandissement ou la construction de bâtiments à usage d'habitation (ce dépassement ne peut excéder 20 % pour chacune des règles concernées),
- une majoration du volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol, à condition de réaliser un programme de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L302-5 du code de la construction et de l'habitation. Cette majoration ne peut excéder 50 %,
- un dépassement des règles relatives au gabarit qui ne peut excéder 30% à condition que les constructions fassent preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou soient à énergie positive.

☞ Le code de l'urbanisme permet d'identifier et délimiter, dans le plan de zonage, les quartiers dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les règles spécifiques permettant d'atteindre cet objectif (art. R151-37 4°). A ce titre, un secteur de centralité a été identifié par une trame sur la partie centrale de la zone Ub du Goubet, de part et d'autre de la rue des Monts du Matin. Les constructions destinées au commerce sont autorisées, dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de surface de vente, uniquement dans ce secteur de centralité.

*Secteur de centralité commerciale*



La zone Ub intègre par ailleurs, à l'extrémité sud du secteur de centralité du Goubet, un commerce existant de plus de 400 m<sup>2</sup>. Afin de permettre son évolution, son extension est autorisée dans la limite de 1 000 m<sup>2</sup> de surface de vente après travaux.

*Commerce existant de plus de 400 m<sup>2</sup>*



➤ **Article 3**

- ✓ La largeur des voies nouvelles à créer n'est pas précisée de sorte à ne pas contraindre de manière trop uniforme dans un tissu urbain constitué. Le règlement impose que la largeur devra être suffisante pour l'accès des véhicules de sécurité et d'enlèvement des ordures ménagères.

- **Article 4**
  - ✓ Assainissement de type collectif (raccordement au réseau public d'assainissement d'eaux usées),
  - ✓ Incitation à limiter l'imperméabilisation des sols, sauf dans les secteurs concernés par certains risques naturels,
  - ✓ Réseaux d'électricité et de téléphone à enfouir.
- **Article 6**
  - ✓ Les constructions doivent s'implanter soit à l'alignement actuel ou futur, soit avec un retrait minimum de 2 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur,
  - ✓ Une implantation différente des constructions est admise dans certains cas particuliers (piscines,...).
- **Article 7**
  - ✓ Les constructions sont autorisées en limite séparative afin d'optimiser l'espace en en Ub et s'inscrire en continuité de la morphologie urbaine existante,
  - ✓ Dans les autres cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.
- **Article 9**
  - ✓ L'emprise au sol n'est pas réglementée afin de favoriser la densification en cœur de bourg.
- **Article 10**
  - ✓ La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres à l'égout : cette hauteur s'inscrit en cohérence avec les hauteurs observées en partie centrale du bourg et correspond à un R+2 (rez-de-chaussée surmonté de 2 étages),
  - ✓ Dans le secteur Ubg, la hauteur maximale des constructions jusqu'à l'égout de toiture est limitée à 10 mètres,
  - ✓ Dans le secteur Ubs, la hauteur maximale des constructions jusqu'à l'égout de toiture est limitée à 4 mètres,
  - ✓ La hauteur maximale des constructions annexes ne pourra pas excéder 3 mètres à l'égout de toiture, en cohérence avec l'existant.
- **Article 11**
  - ✓ Des règles détaillées spécifiques s'appliquent afin de garantir le respect des principales caractéristiques du tissu urbain et architectural des secteurs qui prolongent directement les bourg du Goubet et de Pizançon,
  - ✓ Des dispositions réglementaires sont proposées pour protéger les éléments naturels ou patrimoniaux, au titre des articles L151-19 (bâtiments, petit patrimoine,...) et L151-23 (jardins,...) du code de l'urbanisme.
- **Article 12**
  - ✓ Concernant l'habitat, le règlement prévoit 1 place par logement. Pour les opérations d'habitat groupé, d'immeubles collectifs et de lotissements comprenant au moins 6 logements, il est exigé en plus, pour les véhicules des visiteurs, 2 places par tranche indivisible de 3 logements. L'objectif recherché est d'imposer un nombre de places adapté pour prendre en compte les besoins en évitant de reporter le stationnement privé sur l'espace public,
  - ✓ Concernant l'activité, les règles de stationnement s'adaptent aux types d'activités accueillies.

➤ **Article 13**

- ✓ Compte-tenu du caractère urbanisé de la zone Ub et du faible potentiel constructible, le règlement définit un coefficient de pleine terre de minimum 5% de la surface totale du terrain,
- ✓ Les arbres à haute tige existants peuvent être maintenus ou déplacés dans la mesure du possible,
- ✓ Les aires de stationnement doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre de haute tige d'essence locale pour 4 places de stationnement.

➤ **Article 15**

- ✓ Aucune obligation particulière n'est demandée en matière de performance énergétique ou environnementale. Cependant, il est rappelé qu'à l'article 2 du règlement un dépassement des règles relatives au gabarit est autorisé : il ne peut excéder 30% à condition que les constructions fassent preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou soient à énergie positive

➤ **Article 16**

- ✓ Non réglementé.

### 1.1.3 La zone Uc

#### Caractéristiques de la zone Uc

---

La zone Uc recouvre une zone urbaine dont la vocation principale est l'habitat, avec accessoirement l'exercice d'activités de bureau, de service, et d'artisanat. L'activité de commerce y est interdite. Elle se caractérise aussi par des formes d'habitat dominantes de type individuel ou groupé. La zone Uc comprend un secteur Uch qui a la même vocation que la zone Uc mais avec des règles de hauteur spécifiques.

La zone Uc comprend en outre un secteur Uce qui a vocation à accueillir des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La zone Uc s'étend sur 151,4 hectares dont 0,8 hectares en secteur Uce et 2,5 hectares en secteur Uch.

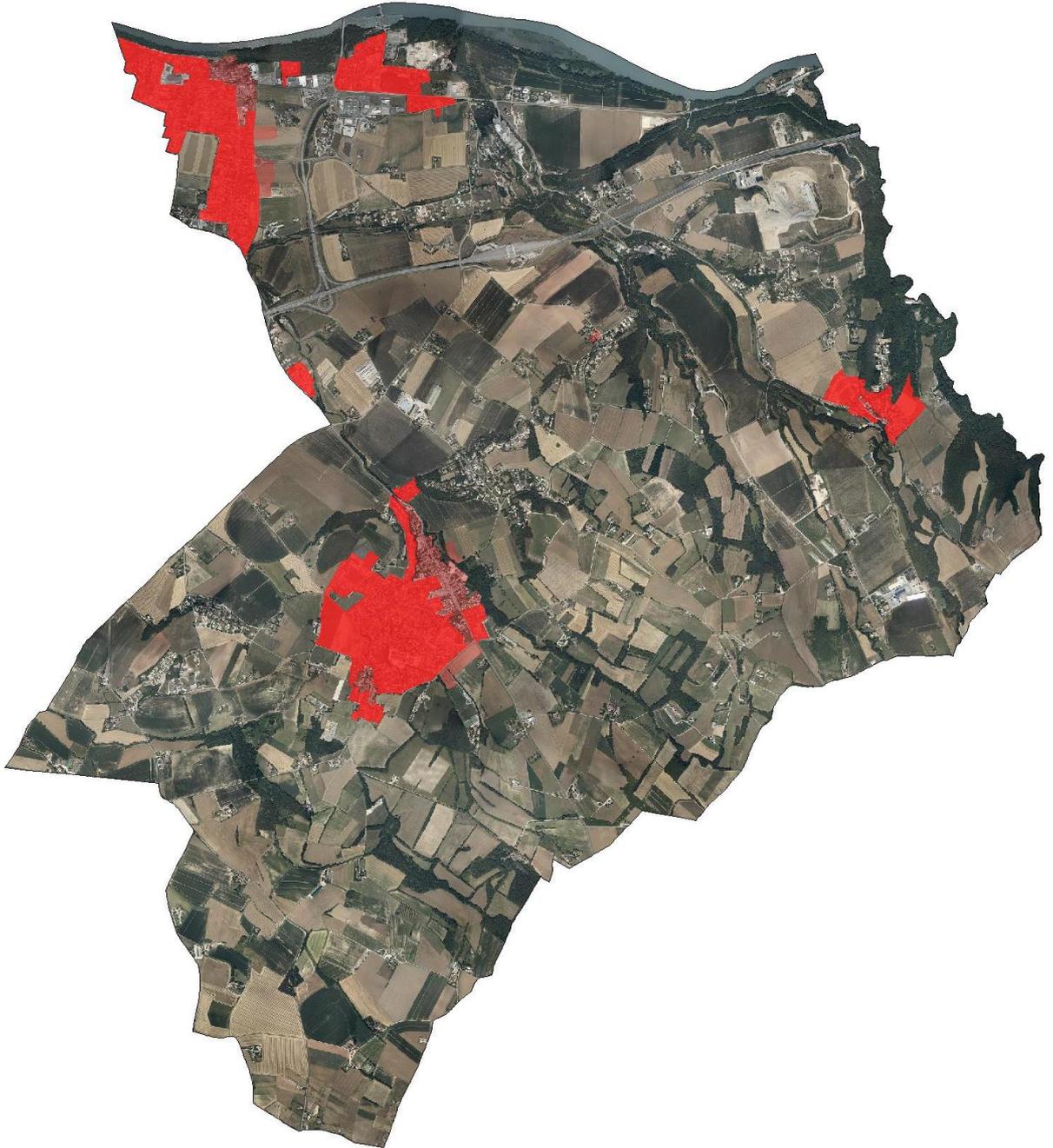
#### Rappel des principaux objectifs du PADD pour la zone Uc

---

- **Orientation n°3 / Axe n°1 / Objectif n°1 (Chatuzange et le Goubet)**
  - ✓ Améliorer la structure urbaine des secteurs récents d'extension résidentielle
  - ✓ Accompagner la mutation progressive de certaines activités artisanales et industrielles localisées dans l'enveloppe urbaine afin de renouveler le tissu urbain (relocalisation de l'entreprise *Charignon*, etc.)
- **Orientation n°3 / Axe n°2 / Objectif n°1 (Pizançon)**
  - ✓ Structurer l'urbanisation existante et à venir en lien avec la requalification des grands axes en voies plus urbaines (D532C, D2532N)
- **Orientation n°3 / Axe n°3 / Objectif n°1 (Papelissier)**
  - ✓ Maintenir l'enveloppe urbaine autour de Papelissier
- **Orientation n°3 / Axe n°3 / Objectif n°2 (autres quartiers résidentiels)**
  - ✓ Optimiser l'urbanisation à l'intérieur de l'enveloppe urbaine, en s'appuyant sur les gisements fonciers existants et en proposant une limite cohérente de l'enveloppe urbaine

## La zone Uc à l'échelle communale

---



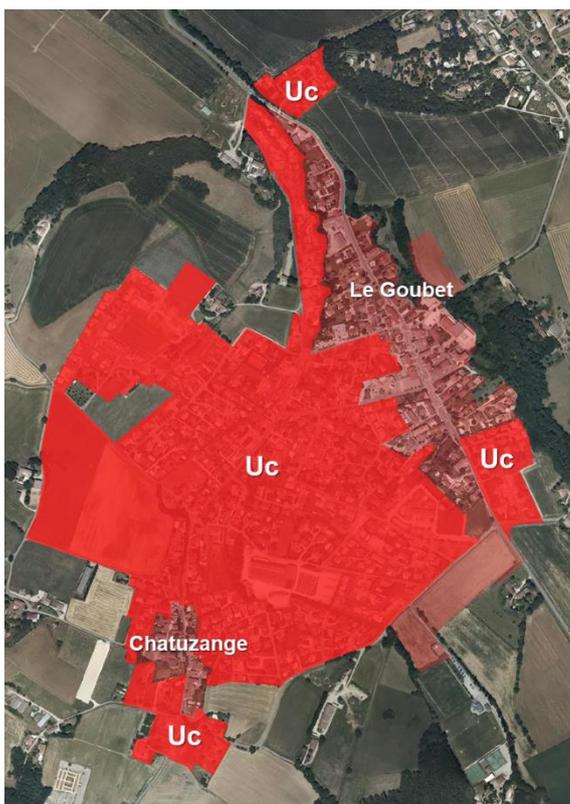
*En rouge plein : les zones Uc*  
*En rouge transparent : les zones Ua et Ub*

### Limites retenues pour le zonage de la zone Uc

---

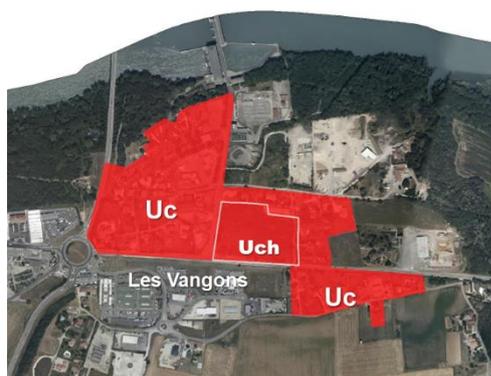
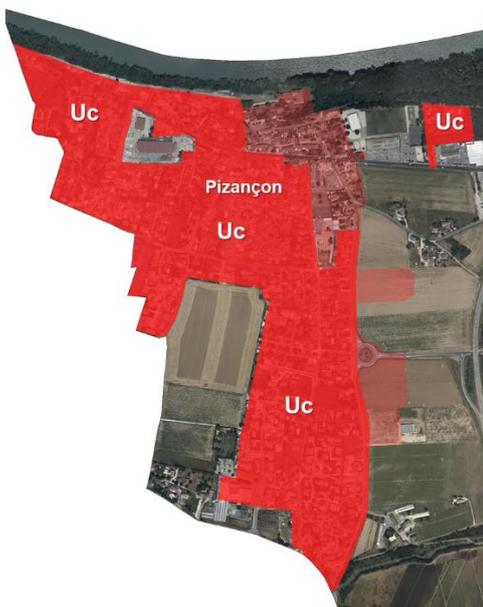
La zone Uc correspond aux secteurs urbanisés situés en continuité des bourgs de Chatuzange, du Goubet, de Pizançon et de Papelissier, marqués par une forte dominante habitat. Cette zone, principalement tournée vers l'habitat de type pavillonnaire, présente un potentiel urbanisable assez limité (peu de dents creuses). Un autre secteur, Trémolet, est classé également en zone Uc car il présente des caractéristiques urbaines proches et a fait l'objet d'un développement récent.

### La zone Uc de Chatuzange et du Goubet

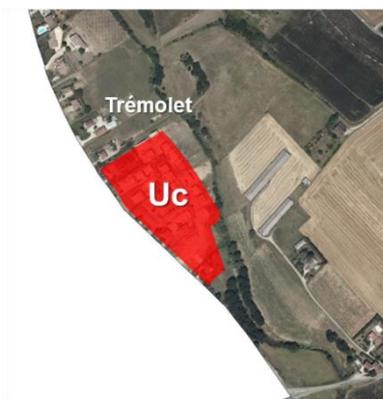


La zone Uc de Chatuzange et du Goubet constitue, par son emprise, une zone urbaine importante. L'urbanisation, historiquement circonscrite autour de chacun des deux bourgs (Chatuzange et le Goubet), s'est peu à peu développée pour former une enveloppe urbaine continue qui a fait se « rejoindre » les deux bourgs. Si l'on trouve principalement de l'habitat de type pavillonnaire en zone Uc, d'autres typologies sont présentes : habitat groupé, anciens corps de ferme, etc.

### La zone Uc de Pizançon, des Vangons et de Trémolet

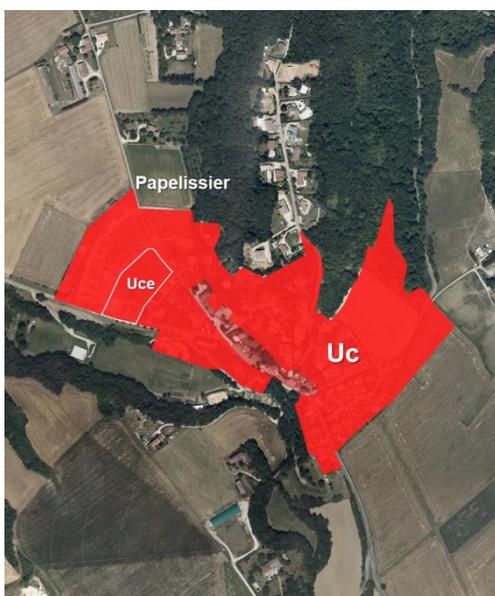


La zone Uc de Pizançon constitue également, par son emprise, une zone urbaine significative. L'urbanisation, historiquement circonscrite autour du château de Pizançon et de l'église, a connu une extension en lien étroit avec l'urbanisation de Bourg-de-Péage. Si l'on trouve principalement de l'habitat de type pavillonnaire en zone Uc, d'autres typologies sont présentes. En lien avec le développement de Pizançon, le secteur des Vangons a connu une urbanisation historiquement liée à la création et à l'activité du barrage. La zone Uc des Vangons indiquée « h » présente aussi des typologies variées : elle englobe la cité de Pizançon et des extensions urbaines plus récentes.



Au sud du Pont des Seigneurs s'est développé plus récemment un quartier d'habitat, Trémolet, en discontinuité des bourgs historiques. Le classement en zone Uc caractérise un secteur à dominante habitat qui présente également une diversité des typologies d'habitat, avec notamment des constructions groupées.

#### La zone Uc et le secteur Uce de Papelissier



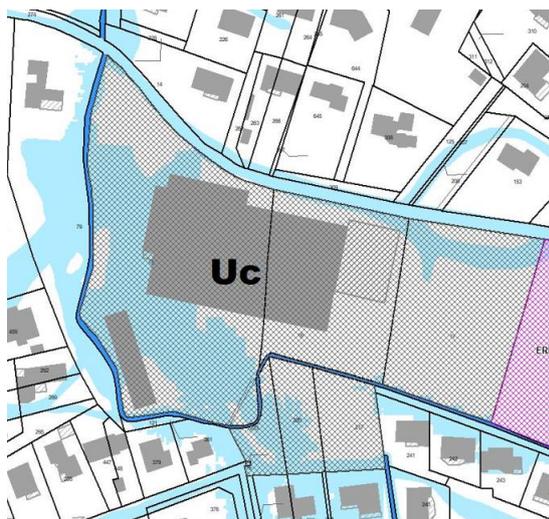
Autour du bourg de Papelissier plusieurs opérations se sont développées, principalement sous forme de lotissements. La zone Uc couvre ces secteurs d'extension qui se caractérisent par plusieurs typologies d'habitat (individuel, groupé, ...).

Au sein de l'enveloppe urbaine de Papelissier, un **secteur Uce** a été délimité afin de caractériser la présence d'équipements collectifs (terrains de sport et de loisirs, cimetière, espace de stationnement public, ...).

#### Disposition spécifique en zone Uc

A proximité du bourg de Chatuzange, un secteur de la zone Uc (voir la carte ci-après) fait l'objet d'une servitude d'urbanisme au titre de l'article L151-41 du code de l'urbanisme qui dispose que le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

*« Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes ».*

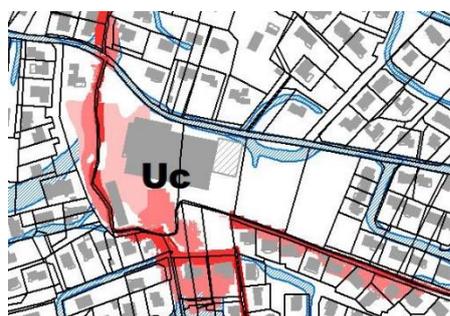


Terrains du site Charignon

▨ Secteur de Périmètre d'attente de projet d'aménagement (L151-41 5° du CU)

Ce site était occupé par l'entreprise Charignon, spécialisée dans les constructions métalliques. L'activité de l'entreprise, qui a intégré le groupe Fayat en 1994 et collabore avec le groupe Mitas depuis 2006, est sujette à des questionnements récurrents. Son implantation au cœur de l'enveloppe urbaine est n'est pas favorable à un développement de l'activité. Cette entreprise est en cours de délocalisation vers la zone de la Part Dieu au sud-est de Chatuzange.

Cela justifie la mise en place d'un **périmètre d'attente de projet d'aménagement global** au titre de l'article L151-41 du code de l'urbanisme.



A noter que plus d'un tiers du tènement Charignon est classé en zone inondable (cf. ci-contre). Les opérateurs se positionnant sur un site de cette nature devront prendre en compte les surcoûts très importants, difficilement compatibles avec les loyers pratiqués en secteur HLM. Il n'est donc pas possible de prendre en compte un potentiel sur un tel site pollué classé en zone UC (comme le reconnaît l'Etat), sur lequel peuvent être réalisés des équipements d'intérêts collectifs (et non obligatoirement du logement). De plus, une servitude d'inconstructibilité pendant 5 ans est instituée

conformément à l'article L151-41 du code de l'urbanisme, ce qui confirme l'absence de potentiel constructible. C'est pour l'ensemble de ces raisons que la commune de CHATUZANGE-LE-GOUBET a choisi de ne classer que 3 000 m<sup>2</sup> du tènement en zone de renouvellement urbain (zone ER LLS2), ce secteur étant le seul qui est non pollué et non inondable.

## Principales dispositions réglementaires de la zone Uc

### ➤ Articles 1 et 2

La zone Uc autorise une mixité des fonctions urbaines :

- ✓ L'artisanat et le bureau sont autorisés à condition d'être compatible avec la présence de l'habitat (circulation, sécurité, bruit, pollution,...) et sous réserve que la surface de plancher ne dépasse pas 200 m<sup>2</sup>. L'activité participe en effet à la vitalité des bourgs. Afin d'assurer une cohérence urbaine, architecturale et paysagère au sein de la zone Uc où l'habitat est dominant, les surfaces de stockage doivent être intégrées dans le volume principal du bâtiment d'activité,
- ✓ Le commerce est interdit en zone Uc afin de favoriser la dynamique commerciale sur les secteurs de centralité commerciale définis en zone Ua et Ub sur le secteur du Goubet,

- ✓ De plus, les destinations et occupations du sol incompatibles avec la vocation de ces zones y sont interdites : entrepôts, bâtiments agricoles, industriels, forestiers, ...
- ✓ Des dispositions spécifiques s'appliquent sur les secteurs présentant des risques naturels d'inondation,

Le secteur Uce fait l'objet de dispositions spécifiques autorisant notamment les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

☞ Afin de favoriser une densification en zone Uc, encourager une démarche environnementale et répondre aux objectifs de rattrapage SRU, le règlement autorise également :

- un dépassement des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol à condition de permettre l'agrandissement ou la construction de bâtiments à usage d'habitation (ce dépassement ne peut excéder 20 % pour chacune des règles concernées),
- une majoration du volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol, à condition de réaliser un programme de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L302-5 du code de la construction et de l'habitation. Cette majoration ne peut excéder 50 %,
- un dépassement des règles relatives au gabarit qui ne peut excéder 30% à condition que les constructions fassent preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou soient à énergie positive.

➤ **Article 3**

- ✓ La largeur des voies nouvelles à créer n'est pas précisée de sorte à ne pas contraindre de manière trop uniforme dans un tissu urbain constitué. Le règlement impose que la largeur devra être suffisante pour l'accès des véhicules de sécurité et d'enlèvement des ordures ménagères.

➤ **Article 4**

- ✓ Assainissement de type collectif (raccordement au réseau public d'assainissement d'eaux usées),
- ✓ Incitation à limiter l'imperméabilisation des sols, sauf dans les secteurs concernés par certains risques naturels,
- ✓ Réseaux d'électricité et de téléphone à enfouir.

➤ **Article 6**

- ✓ Les constructions doivent s'implanter soit à l'alignement actuel ou futur, soit avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur, sauf vis à vis de la D2532N le long de laquelle les constructions doivent s'implanter avec un recul d'au moins 5 m,
- ✓ Une implantation différente des constructions est admise dans certains cas particuliers (piscines,...).

➤ **Article 7**

- ✓ Les constructions qui ont une hauteur inférieure ou égale à 4 mètres à l'égout de toiture peuvent s'implanter sur l'une des limites séparatives. Si la construction ne jouxte pas l'une des limites de parcelle, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres,
- ✓ Les constructions qui ont une hauteur supérieure à 4 mètres à l'égout de toiture peuvent s'implanter sur l'une des limites séparatives. Si la construction ne jouxte pas l'une des limites de parcelle, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 4 mètres.

- **Article 9**
  - ✓ L'emprise au sol n'est pas réglementée.
- **Article 10**
  - ✓ La hauteur maximale des constructions liées à l'habitat est limitée à 10 mètres : cette hauteur s'inscrit en cohérence avec les hauteurs observées dans les secteurs à dominante pavillonnaire et correspond à un R+1+c (rez-de-chaussée surmonté d'1 étage et de combles). Et La hauteur maximale des autres constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'à l'égout de toiture, est limitée à 7 mètres,
  - ✓ Dans le secteur Uce, la hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'à l'égout de toiture, est limitée à 10 mètres, tandis que dans le secteur Uch la hauteur des constructions liées à l'habitat est limitée à 12 mètres,
  - ✓ La hauteur maximale des constructions annexes ne pourra pas excéder 3 mètres à l'égout de toiture, en cohérence avec l'existant.
- **Article 11**
  - ✓ Des règles s'appliquent afin de garantir des dispositions qui respectent les caractéristiques du tissu urbain et architectural des secteurs d'extension autour des bourgs,
  - ✓ Des dispositions réglementaires sont proposées pour protéger les éléments naturels ou patrimoniaux, au titre des articles L151-19 (bâtiments, petit patrimoine,...) et L151-23 (jardins,...) du code de l'urbanisme.
- **Article 12**
  - ✓ Concernant l'habitat, le règlement prévoit 2 places par logement. Pour les opérations d'habitat groupé, d'immeubles collectifs et de lotissements comprenant au moins 6 logements, il est exigé en plus, pour les véhicules des visiteurs, 2 places par tranche indivisible de 3 logements. L'objectif recherché est d'imposer un nombre de places adapté pour prendre en compte les besoins en évitant de reporter le stationnement privé sur l'espace public,
  - ✓ Concernant l'activité, les règles de stationnement s'adaptent aux types d'activités accueillies.
- **Article 13**
  - ✓ Compte-tenu du caractère urbanisé de la zone Uc et du faible potentiel constructible, le règlement définit un coefficient de pleine terre de minimum 5% de la surface totale du terrain,
  - ✓ Les arbres à haute tige existants peuvent être maintenus ou déplacés dans la mesure du possible,
  - ✓ Les aires de stationnement doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre de haute tige d'essence locale pour 4 places de stationnement.
- **Article 15**
  - ✓ Aucune obligation particulière n'est demandée en matière de performance énergétique ou environnementale. Cependant, il est rappelé qu'à l'article 2 du règlement un dépassement des règles relatives au gabarit est autorisé : il ne peut excéder 30% à condition que les constructions fassent preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou soient à énergie positive
- **Article 16**
  - ✓ Non réglementé.

## 1.1.4 La zone Ud

### Caractéristiques de la zone Ud

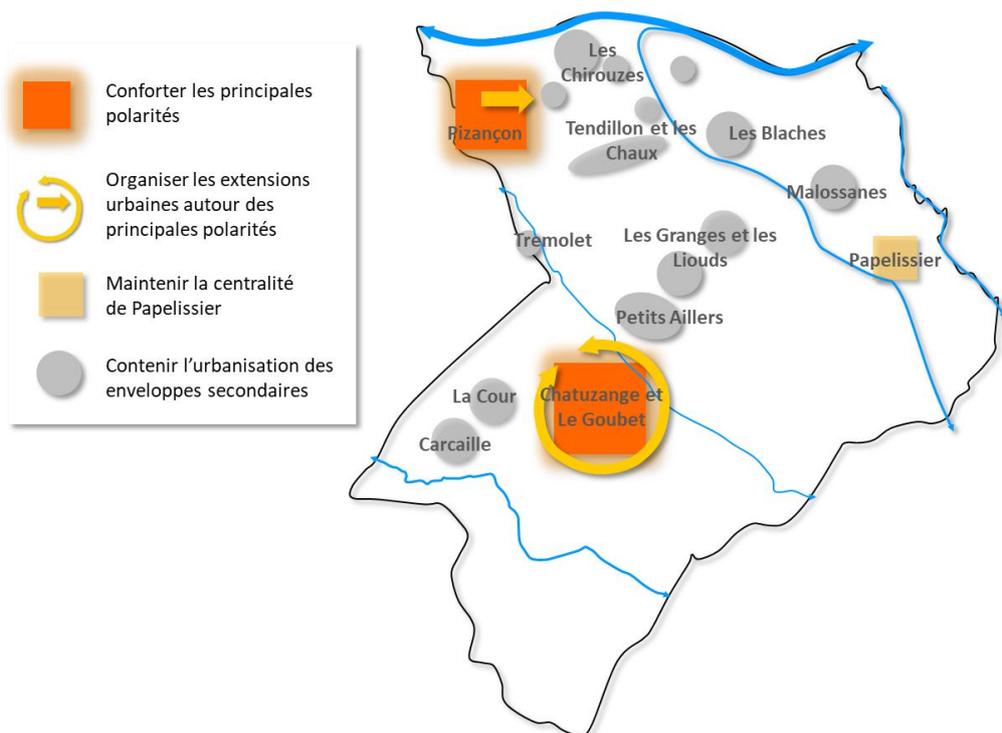
La zone Ud recouvre une zone urbaine dont la vocation principale est l'habitat, reste ouverte à certaines activités compatibles avec sa vocation résidentielle. La zone Ud comprend des secteurs où l'aptitude des sols à l'assainissement autonome permet l'implantation de nouvelles constructions sous certaines conditions. Elle se caractérise aussi par des formes d'habitat dominantes de type individuel.

La zone Ud s'étend sur 105,1 hectares.

### Rappel des principaux objectifs du PADD pour la zone Ud

- **Orientation n°3 / Axe n°3 / Objectif n°1**
  - ✓ Contenir l'extension des enveloppes urbaines des quartiers résidentiels :
    - Optimiser l'urbanisation à l'intérieur de l'enveloppe urbaine, en s'appuyant sur les gisements fonciers existants et en proposant une limite cohérente de l'enveloppe urbaine

**Rappel de la cartographie de synthèse du PADD concernant l'habitat : les zones Ud correspondent aux enveloppes secondaires (en gris sur la carte)**



## La zone Ud à l'échelle communale

---



*En rouge plein : les zones Ud*

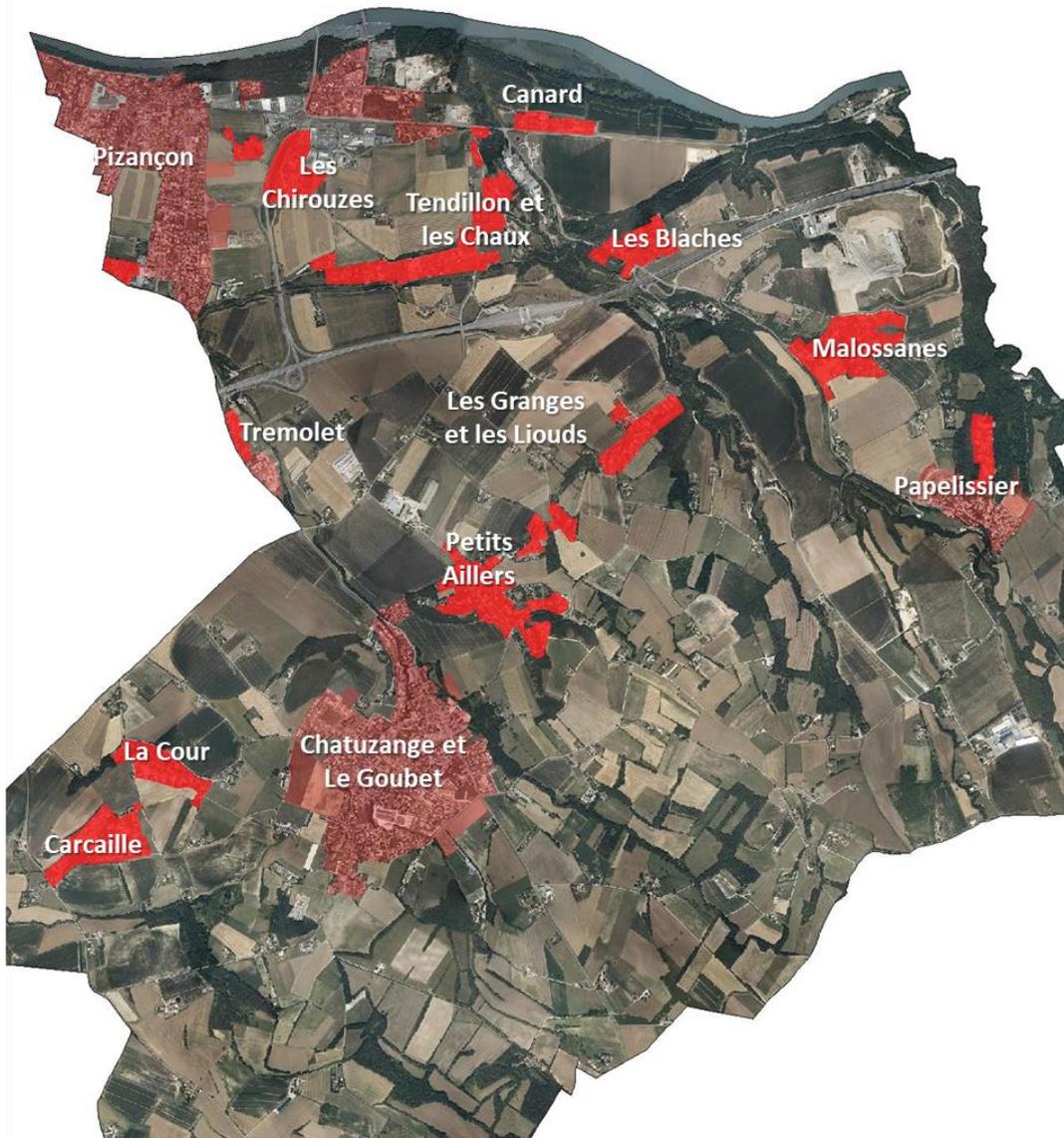
*En rouge transparent : les zones Ua, Ub et Uc*

### Limites retenues pour le zonage de la zone Ud

Comme on peut l'observer sur la carte de synthèse du PADD, les secteurs classés en zone Ud correspondent aux enveloppes secondaires de la commune. Ces nombreuses enveloppes urbaines secondaires d'habitat diffus correspondent à un héritage historique dans la mesure où la commune possède un fort caractère agricole marqué par de nombreuses fermes et habitations disséminées sur le territoire. Autour de certains noyaux historiques une urbanisation diffuse s'est peu à peu développée et a abouti à ces enveloppes secondaires dont l'enjeu est aujourd'hui de limiter le développement.

La zone Ud est marquée par une forte dominante habitat de type pavillonnaire et présente un potentiel urbanisable limité (peu de dents creuses) et dont la densification doit être limitée.

### Enveloppes urbaines secondaires classées en zone Ud



## Principales dispositions réglementaires de la zone Ud

---

### ➤ **Articles 1 et 2**

La zone Ud autorise une mixité des fonctions urbaines :

- ✓ L'artisanat est autorisé à condition que la surface de plancher n'excède pas 100 m<sup>2</sup> et que les surfaces de stockage soient intégrées dans le volume principal du bâtiment d'activité,
- ✓ Les bureaux sont autorisés à condition que la surface de plancher n'excède pas 100 m<sup>2</sup>,
- ✓ Des dispositions spécifiques s'appliquent sur les secteurs présentant des risques naturels d'inondation,

Cependant, les destinations et occupations du sol incompatibles avec la vocation de ces zones y sont interdites : commerce, entrepôts, bâtiments agricoles, industriels, forestiers, ...

☞ Afin de veiller à ce que sur ces secteurs diffus classés en zone Ud la densification soit maîtrisée, le PLU s'oppose dans son article 1 aux dispositions de l'article R151-21 du code de l'urbanisme qui dispose que :

*« Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose ».*

### ➤ **Article 3**

- ✓ La largeur des voies nouvelles à créer n'est pas précisée de sorte à ne pas contraindre de manière trop uniforme dans un tissu urbain constitué. Le règlement impose que la largeur devra être suffisante pour l'accès des véhicules de sécurité et d'enlèvement des ordures ménagères.

### ➤ **Article 4**

- ✓ Assainissement de type collectif (raccordement au réseau public d'assainissement d'eaux usées). A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel peut être admis, conformément aux prescriptions du schéma d'assainissement,
- ✓ Incitation à limiter l'imperméabilisation des sols, sauf dans les secteurs concernés par certains risques naturels,
- ✓ Réseaux d'électricité et de téléphone à enfouir.

### ➤ **Article 6**

- ✓ Les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur,
- ✓ Une implantation différente des constructions est admise dans certains cas particuliers (piscines,...).

### ➤ **Article 7**

- ✓ Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives à condition que leur hauteur à l'égout de ne dépasse pas 3 mètres sur au moins un des égouts de toiture. Lorsque les constructions sont implantées en limite séparative, leur hauteur est limitée à l'égout de toiture dans une bande de 4 mètres par rapport à la limite séparative,
- ✓ Si les constructions ne sont pas implantées en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 4 mètres.

- **Article 9**
  - ✓ Un coefficient d'emprise au sol maximal de 0,30 est défini sur la zone afin de limiter la densification.
- **Article 10**
  - ✓ La hauteur maximale des constructions est limitée à 6 mètres : cette hauteur s'inscrit en cohérence avec les hauteurs observées dans les secteurs à dominante pavillonnaire et correspond à un R+c (rez-de-chaussée surmonté de combles),
  - ✓ La hauteur maximale des constructions annexes ne pourra pas excéder 3 mètres à l'égout de toiture, en cohérence avec l'existant.
- **Article 11**
  - ✓ Des règles s'appliquent afin de garantir des dispositions qui respectent les caractéristiques du tissu urbain et architectural des secteurs d'habitat diffus,
  - ✓ Des dispositions réglementaires sont proposées pour protéger les éléments naturels ou patrimoniaux, au titre des articles L151-19 (bâtiments, petit patrimoine,...) et L151-23 (jardins,...) du code de l'urbanisme.
- **Article 12**
  - ✓ Concernant l'habitat, le règlement prévoit 2 places par logement. Pour les opérations d'habitat groupé, d'immeubles collectifs et de lotissements comprenant au moins 6 logements, il est exigé en plus, pour les véhicules des visiteurs, 2 places par tranche indivisible de 3 logements. L'objectif recherché est d'imposer un nombre de places adapté pour prendre en compte les besoins en évitant de reporter le stationnement privé sur l'espace public,
  - ✓ Concernant l'activité, les règles de stationnement s'adaptent aux types d'activités accueillies.
- **Article 13**
  - ✓ Compte-tenu du caractère diffus de la zone Ud, le règlement définit un coefficient de pleine terre de minimum 10% de la surface totale du terrain,
  - ✓ Les arbres à haute tige existants peuvent être maintenus ou déplacés dans la mesure du possible,
  - ✓ Les aires de stationnement doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre de haute tige d'essence locale pour 4 places de stationnement.
- **Article 15**
  - ✓ Non réglementé.
- **Article 16**
  - ✓ Non réglementé.

### 1.1.5 La zone UL

#### Caractéristiques de la zone UL

---

La zone UL est destinée à accueillir des équipements publics et de loisirs.

Elle comprend un secteur ULh où les constructions à destination d'hébergement hôtelier sont autorisées.

La zone UL s'étend sur 4,8 hectares, dont 1,5 ha pour le secteur ULh.

#### Rappel des principaux objectifs du PADD pour la zone UL

---

- **Orientation n°2 / Axe n°3 / Objectif n°1**
  - ✓ Conforter les principaux pôles d'équipements publics autour de Chatuzange, le Goubet et Pizançon, en lien notamment avec le développement de l'habitat
- **Orientation n°3 / Axe n°1 / Objectif n°4**
  - ✓ Favoriser l'émergence d'un ou plusieurs espaces verts récréatifs / de loisirs à l'intérieur ou à proximité de l'enveloppe urbaine

#### La zone UL à l'échelle communale

---



*En rouge plein : la zone UL*

*En rouge transparent : les zones Ua, Ub, Uc et Ud*

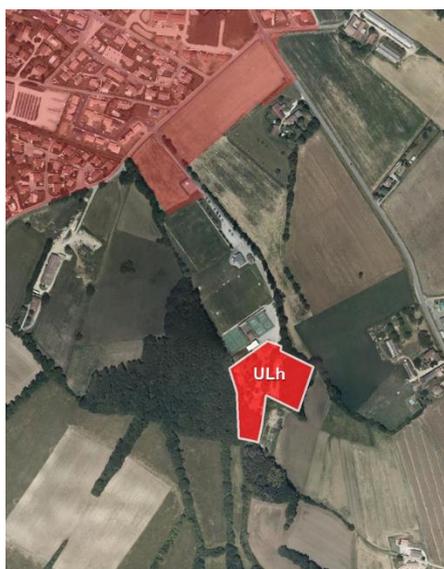
## Limites retenues pour le zonage de la zone UL



Le bourg de Pizançon dispose d'équipements sportifs et de loisirs qui font l'objet d'un classement en **zone UL** et dont l'équipement principal est la halle des sports Gilbert Tournigand. La zone UL comprend également un terrain de sport, le cimetière de Pizançon, ...

Sur le bourg de Chatuzange est délimité un **secteur ULh** correspondant à une activité de loisirs existante, « Aventure Evasion », qui propose des séjours de loisirs comprenant des locations de chalets (5 à 6 personnes), d'un grand gîte de groupe (29 personnes et d'une roulotte (4 personnes). Des activités sont proposées : piscine, parcours vtt, mini parcours aventure, terrains de jeux, randonnées VTT, etc. Aventure Evasion accueille des colonies, des classes vertes et organise des séjours à la demande, des séminaires entreprise, des stages détente,...

**Zonage au PLU**



**Vue aérienne correspondant à au secteur ULh**



## Principales dispositions réglementaires de la zone UL

### ➤ Articles 1 et 2

La zone UL interdit toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles mentionnées à l'article UL2, à savoir principalement les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le secteur ULh, seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol liées aux services d'intérêt collectif liés aux loisirs ainsi que les occupations et utilisations du sol liées à l'hébergement hôtelier.

- **Article 3**
  - ✓ La largeur des voies nouvelles à créer n'est pas précisée de sorte à ne pas contraindre de manière trop uniforme dans un tissu urbain constitué. Le règlement impose que la largeur devra être suffisante pour l'accès des véhicules de sécurité et d'enlèvement des ordures ménagères.
- **Article 4**
  - ✓ Assainissement de type collectif (raccordement au réseau public d'assainissement d'eaux usées). A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel peut être admis, conformément aux prescriptions du schéma d'assainissement,
  - ✓ Incitation à limiter l'imperméabilisation des sols, sauf dans les secteurs concernés par certains risques naturels,
- **Article 6**

L'article 6 n'est pas réglementé car la zone UL se situe à l'écart des voies publiques.
- **Article 7**
  - ✓ Les constructions s'implanteront au minimum à 3 mètres des limites séparatives.
- **Article 9**
  - ✓ Non réglementé.
- **Article 10**
  - ✓ Dans la zone UL, la hauteur maximale des constructions est limitée à 10 mètres,
  - ✓ Dans le secteur ULh, la hauteur maximale des constructions est limitée à 7 mètres.
- **Article 12**
  - ✓ Non réglementé.
- **Article 13**
  - ✓ Non réglementé.
- **Article 15**
  - ✓ Non réglementé.
- **Article 16**
  - ✓ Non réglementé.

## 1.1.6 La zone Uy

### Caractéristiques de la zone Uy

---

La zone Uy recouvre la zone urbaine destinée à accueillir des activités économiques.

Elle comprend un secteur Uyi où les constructions à destination de l'industrie sont autorisées et un secteur UyC de localisation préférentielle des commerces.

Concernant le commerce dans la zone Uy, seules les extensions des constructions à usage de commerce sont autorisées, dans la limite de 30 % de la surface de vente existante.

La zone Uy s'étend sur 33,3 hectares, dont 10,7 ha dans le secteur Uyi et 1,7 hectares dans le secteur UyC.

### Rappel des principaux objectifs du PADD pour la zone Uy

---

- **Orientation n°3 / Axe n°2 / Objectif n°3 (Dynamiser le commerce de proximité & développer le pôle d'activités autour du rond-point des Allobroges et de la D532C)**
  - ✓ Dynamiser le commerce de proximité à Pizançon
  - ✓ Prendre en compte les besoins économiques exprimés dans le cadre de la politique de développement économique intercommunale
  - ✓ Valoriser les autres activités économiques implantées autour du rond-point des Allobroges
  - ✓ Développer l'activité économique en s'appuyant sur la visibilité offerte par la D532C, côté ouest de la bretelle de l'A49
  
- **Orientation n°3 / Axe n°3 / Objectif n°2 (Prendre en compte la problématique des entreprises existantes implantées de manière diffuse sur le territoire communal)**
  - ✓ Favoriser la relocalisation des bâtiments d'activités isolés, implantés de manière diffuse, au sein des secteurs à vocation économique
  - ✓ Permettre l'évolution des activités existantes dans le diffus. Il s'agit de concilier la poursuite du développement économique et la maîtrise du mitage (les constructions nouvelles à destination d'activités ne seront pas autorisées en zone agricole)

## La zone Uy à l'échelle communale

---



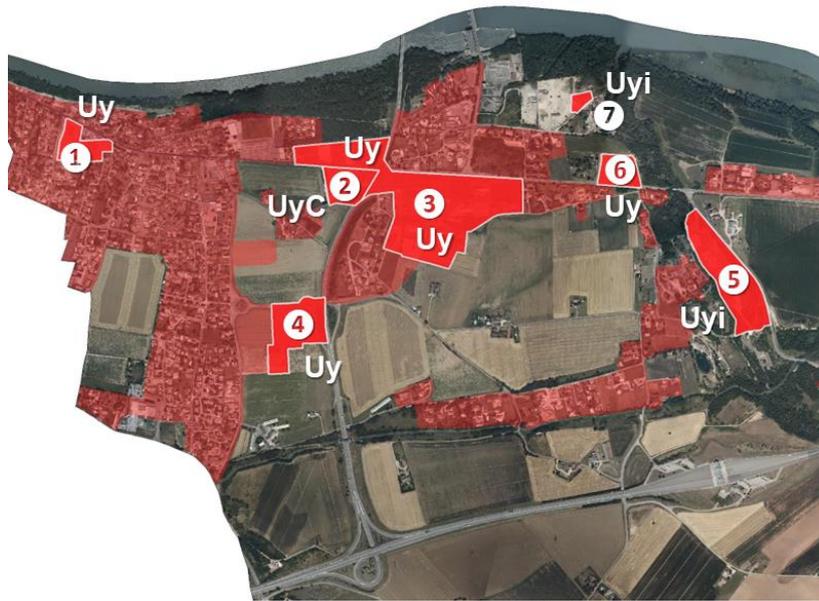
*En rouge plein : la zone Uy*

*En rouge transparent : les zones Ua, Ub, Uc, Ud et UL*

## Limites retenues pour le zonage de la zone Uy et des secteurs Uyi

La limite retenue pour la zone Uy s'appuie sur les emprises des activités existantes. Sur le secteur de Pizançon et ses alentours, cela concerne :

1. L'entreprise « DIDIER Matériaux » (Uy)
2. Le tènement dit VALENTE (UyC)
3. Les entreprises « Lili Croustille » (boulangerie), concessions automobiles, contrôle technique de véhicules,... et la zone d'activités « Chatuparc » (Uy)
4. Les entreprises « Villaverde », « Les Comptoirs de la bio », boulangerie, etc. (Uy)
5. L'entreprise Bernard Royal Dauphiné - découpe de volailles (Uyi)
6. L'entreprise Aqua Vague (Uy)
7. L'entreprise « Carrières Benoît », en lien avec l'exploitation de matériaux (Uyi)



8. L'activité existante « Bâti Nature » fait l'objet d'un classement en zone Uyi



Sur le secteur de Chatuzange et du Goubet, la zone Uyi de la Part Dieu regroupe 2 types d'activité :

- la partie sud de la zone accueille des activités existantes de ferronnerie et de menuiserie,
- la partie nord de la zone correspond au secteur sur lequel l'entreprise Charignon, auparavant située dans le tissu urbanisé du bourg de Chatuzange, est en cours de relocalisation,
- au centre de cette zone se trouve le nouveau Centre de secours et d'incendie entré en service en janvier 2022.



Entreprise Charignon

L'objectif de la commune dans le cadre du PLU est de **maintenir et conforter l'activité économique de ces pôles d'activité**. La carte ci-après, figurant dans le PADD, résume les objectifs de la commune concernant l'activité économique.

### Cartographie de synthèse concernant l'activité

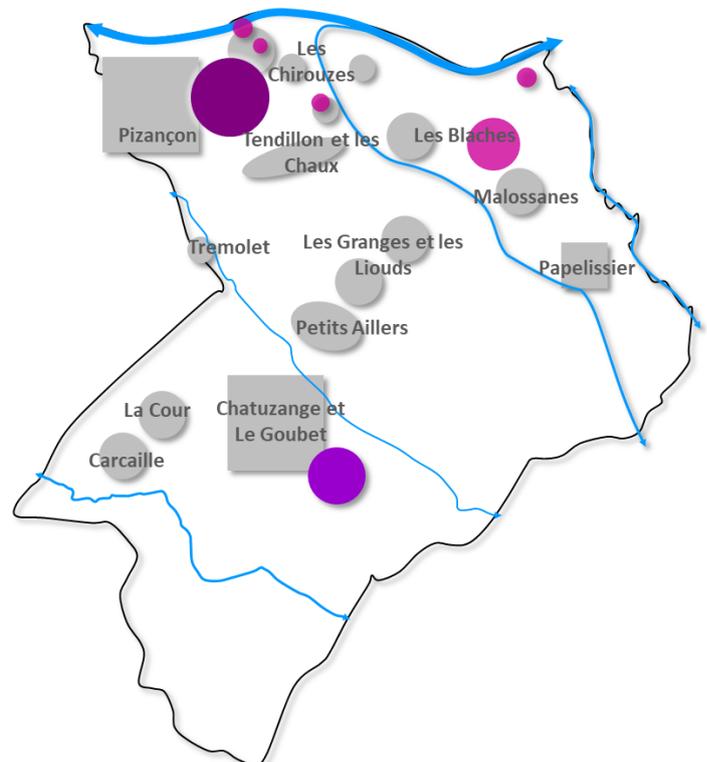
#### Trois problématiques complémentaires :

- 

Maintien des activités implantées hors zone d'activités (favoriser leur implantation en ZA si possible)
- 

Développer le pôle d'activités autour du rond-point des Allobroges et de la D 532, en s'appuyant notamment sur la visibilité offerte par la D 532
- 

Développer l'offre commerciale autour de la surface commerciale implantée en **entrée sud de Chatuzange**, de part et d'autre de la D149, en assurant la qualité paysagère de l'entrée de ville



## Principales dispositions réglementaires de la zone Uy

### ➤ Articles 1 et 2

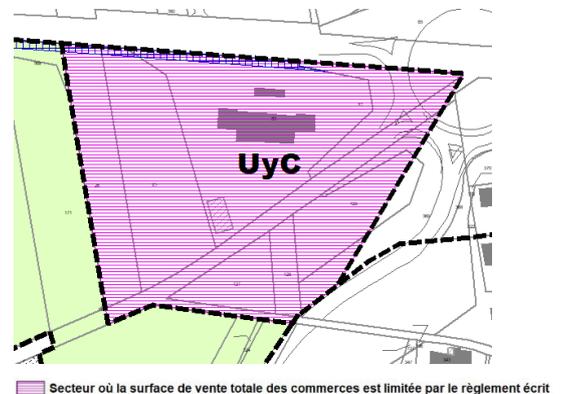
La zone Uy autorise des fonctions urbaines liées à l'activité économique, notamment l'artisanat, les bureaux, etc. Dans la zone Uy, en dehors des secteurs Uyi et UyC, seule l'extension des constructions à usage de commerce est autorisée, dans la limite de 30 % de la surface de vente existante. Les nouveaux commerces ne sont donc pas autorisés.

Dans le secteur UyC, les constructions destinées au commerce sont autorisées à condition que la surface de vente soit supérieure à 400 m<sup>2</sup> et qu'elle soit limitée à 2 000 m<sup>2</sup>.

Les destinations et occupations du sol incompatibles avec la vocation économique de ces zones y sont interdites : habitat, bâtiments agricoles, ...

Enfin, des dispositions spécifiques s'appliquent sur les secteurs présentant des risques naturels d'inondation.

☞ A noter que le plan de zonage délimite un secteur par une **trame spécifique** représentant un « secteur où la surface de vente totale des commerces est limitée par le règlement écrit ». Ainsi, dans le secteur UyC, la surface de vente totale des commerces est limitée à 2 500 m<sup>2</sup>. De plus, le changement de destination des constructions existantes vers la destination « commerce » est interdit si le seuil de 2 500 m<sup>2</sup> de surface de vente des commerces existants est atteint.



### ➤ Article 3

✓ La largeur des voies nouvelles à créer n'est pas précisée de sorte à ne pas contraindre de manière trop uniforme dans un tissu urbain constitué. Le règlement impose que la largeur devra être suffisante pour l'accès des véhicules de sécurité et d'enlèvement des ordures ménagères.

### ➤ Article 4

- ✓ Assainissement de type collectif (raccordement au réseau public d'assainissement d'eaux usées),
- ✓ Incitation à limiter l'imperméabilisation des sols, sauf dans les secteurs concernés par certains risques naturels,
- ✓ Réseaux d'électricité et de téléphone à enfouir.

### ➤ Article 6

- ✓ Les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur,
- ✓ Le long de la D2532N, les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur, de manière à limiter les nuisances sonores.

### ➤ Article 7

- ✓ La construction en limite séparative est autorisée, sous condition,
- ✓ Si la construction n'est pas réalisée sur la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est

le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 5 mètres.

➤ **Article 10**

- ✓ La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'à l'égout de toiture, est limitée à 10 mètres.

➤ **Article 11**

- ✓ Des règles s'appliquent afin de garantir des dispositions qui respectent les caractéristiques du tissu urbain et architectural des secteurs à vocation économique,
- ✓ Des dispositions réglementaires sont proposées pour protéger les éléments naturels ou patrimoniaux, au titre des articles L151-19 (bâtiments, petit patrimoine,...) et L151-23 (jardins,...) du code de l'urbanisme.

➤ **Article 12**

- ✓ Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations.

➤ **Article 13**

- ✓ Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes,
- ✓ Des « rideaux de végétation » peuvent être imposés afin de masquer les constructions ou installations. Ils seront composés d'arbres à haute tige ou moyenne tige. Notamment, les stockages de matériaux en plein air seront accompagnés de rideaux de végétation,
- ✓ Le règlement définit un coefficient de pleine terre de minimum 5% de la surface totale du terrain afin de limiter l'imperméabilisation.

➤ **Article 15**

- ✓ Non réglementé.

➤ **Article 16**

- ✓ Non réglementé.

## 1.2 Les zones à urbaniser 1AU

Définition : « *Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation* » (R123-6 du code de l'urbanisme).

### Cas des zones à urbaniser 1AU, dites « ouvertes »

« Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement » (R123-6 du code de l'urbanisme).

Les zones à urbaniser 1AU sont organisées sur la base de plusieurs indices, en fonction de la nature de la zone (dominante habitat ou activité). On distingue 2 types de zones à urbaniser 1AU :

- la **zone 1AUb** : zone à urbaniser mixte, en continuité de la zone Ub,
- la **zone 1AUy** : zone à urbaniser à vocation économique, en continuité de la zone Uy.

### 1.2.1 La zone 1AUb

#### Caractéristiques de la zone 1AUb

La zone 1AUb présente un caractère naturel destiné à recevoir une extension urbaine à dominante habitat, comprenant une mixité des fonctions urbaines (habitat, bureaux, services, artisanat, équipements publics,...). Elle se caractérise aussi par la diversité des formes d'habitat (individuel, groupé, collectif).

Le règlement de la zone définit en cohérence avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), les conditions dans lesquelles l'aménagement et l'équipement doivent être réalisés.

La délivrance des autorisations d'occuper et d'utiliser le sol dépend de la réalisation des équipements internes nécessaires à la zone qui se fera dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Un pourcentage du programme de logements doit être affecté à des catégories de logements définies dans le respect des objectifs de mixité sociale, conformément à l'article L151-15 du code de l'Urbanisme.

La zone 1AUb s'étend sur 6,6 hectares.

#### Rappel des principaux objectifs du PADD pour la zone 1AUb

- **Orientation n°3 / Axe n°1 / Objectif n°1**
  - ✓ Organiser le développement urbain dans l'épaisseur afin de promouvoir une logique de centralité élargie, équilibrée entre le bourg de Chatuzange et celui du Goubet, autour notamment de deux principaux secteurs d'extension
- **Orientation n°3 / Axe n°2 / Objectif n°1**
  - ✓ Organiser l'extension du quartier de Pizançon dans sa partie Est



## La zone 1AUb à l'échelle communale

---

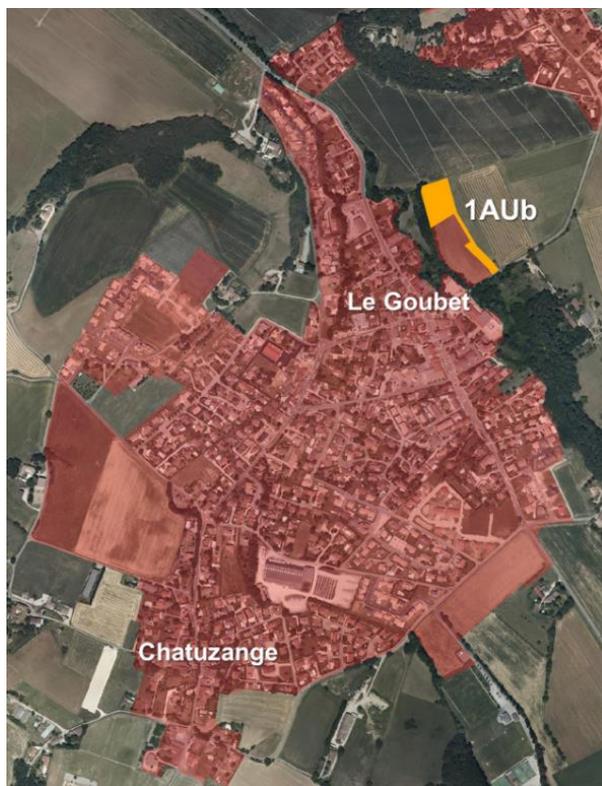


*En orange plein : les zones 1AUb*  
*En rouge transparent : les zones urbaines*

## Limites retenues pour le zonage de la zone 1AUb

Trois secteurs de développement de la commune sont couverts par des zones 1AUb :

### Sur le secteur du Goubet



Sur le secteur du Goubet, une zone 1AUb a été structurée en continuité du bourg du Goubet, en particulier dans le prolongement de la nouvelle école maternelle « Simone Veil » inaugurée à la rentrée 2019. Cette zone permet de conforter la centralité du Goubet, en cohérence avec les objectifs définis dans le PADD.

S'agissant de cette zone 1AUb contiguë de l'école maternelle du Goubet en rive droite du Charlieu (classée Ua), et mise en service depuis la rentrée de septembre 2019 (comportant 6 classes, pouvant passer à 12 classes au titre d'un doublement de la capacité à long terme), c'est la seule zone d'extension du village du Goubet. Or, il faut favoriser l'équilibre du territoire communal

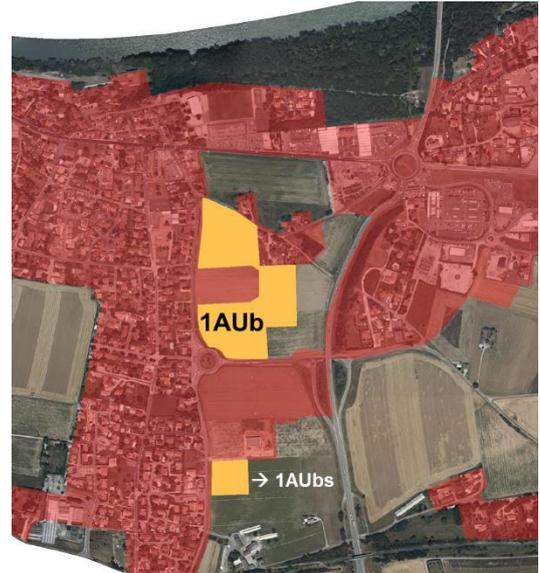
en termes d'habitat et d'équipements collectifs. Aucune autre disponibilité n'existe dans l'enveloppe urbaine du Goubet. Il s'agit d'une spécificité de la commune de CHATUZANGE-LE-GOUBET d'être composée de quatre villages distincts (Chatuzange, le Goubet, Pizançon, Papelissier), son territoire étant éclaté. La protection du secteur immédiat à cette zone 1AUb, par la mise en place d'un zonage Ap, interdit toute extension future du secteur et suffit en soi à limiter tout risque d'étalement urbain. C'est la seule création d'une zone à urbaniser sur une zone actuellement classée en zone agricole, ce classement en zone 1AUb étant parfaitement justifié au regard de sa situation contiguë à la zone Ua qui correspond à l'école. La commune fait 2 824 hectares de superficie totale et ce classement représente donc une consommation de 0,72 ha, ce qui est égal à 0,028 % de la surface du territoire. Cette ouverture à l'urbanisation est encore cohérente en termes de desserte en matière de services publics existants, puisque d'ailleurs l'école élémentaire est située à proximité directe de la nouvelle maternelle, ce qui permet aux parents d'amener leurs enfants aux deux écoles en toute sécurité et avec célérité, évitant ainsi les longs trajets sur le territoire (l'entrée des enfants à l'école élémentaire se fait à 8H20 – elle se fait à 8H10 pour les enfants relevant de l'école maternelle).

### Sur le secteur de Pizançon

Sur le secteur de Pizançon, **une zone 1AUB** a été délimitée en continuité du quartier existant, en partie Est de la rue du Vercors. Elle a vocation à organiser l'extension du bourg de Pizançon, en cohérence avec les objectifs définis dans le PADD en accueillant de l'ordre de 195 logements.

L'aménageur a signé des promesses de vente avec l'ensemble des propriétaires des terrains. Ce tènement était précédemment classé en zone AU depuis le POS approuvé en 1996. Une opération d'urbanisme est prévue sur ce secteur. L'exploitant agricole a lui-même signé un protocole transactionnel avec l'aménageur le 1er juin 2021 et la commune, intéressée en tant que propriétaire foncier, a délibéré le 16 mai 2022 pour approuver ce protocole. L'exploitant a abandonné son bail rural contre le paiement d'une indemnité. Le

secteur ne présente plus d'intérêt agricole et il n'y plus de consommation de terrains soumis à la PAC. En outre, la configuration du site n'est pas du tout adaptée pour une exploitation agricole puisque les terrains sont entourés de constructions et que la caserne de Gendarmerie coupe de manière transversale le tènement, ce qui rend difficile toute manœuvre et exploitation effective par des engins agricoles. Dans le cadre de la procédure d'expropriation pour création de la Gendarmerie, l'exploitant avait d'ailleurs fait part de ses difficultés résultant de la création de la zone dédiée à la caserne.



Ce secteur est couvert par l'OAP n°4 Plaine de Pizançon (cf. extrait ci-après).

OAP n°4 : Plaine de Pizançon



#### Principes d'aménagement à respecter

- Limite de l'OAP
- Ilots à dominante habitat (zone 1AUB)
- Dominante commerciale
- Hébergement hôtelier / restauration
- Grands axes
- Aménagement de la D2532N en boulevard urbain
- Desserte structurante existante
- Principe de desserte principale à créer
- Associée à un cheminement doux à créer
- Principe de connexion à une voie existante
- Principe d'accès depuis les voies de desserte
- Arrêts de bus existants
- Stationnement public à réaliser
- Stationnement mutualisé
- Forêt urbaine
- Terrain d'entraînement d'activités sportives
- Liaison douce à créer avec trame verte paysagère
- Traitement paysager qualitatif le long des grands axes

Sur la notion de « forêt urbaine », l'expression est parfaitement connue en urbanisme et par les urbanistes depuis la fin du 20ème siècle. Elle désigne une forêt ou des boisements poussant dans une aire urbaine. La Gazette des communes, dans un article du 18 août 2022, définit la forêt urbaine comme étant « un réseau ou un système incluant toutes les surfaces boisées, les

groupes d'arbres et les arbres individuels se trouvant en zone urbaine et périurbaine, y compris donc les forêts, les arbres des rues, les arbres des parcs et des jardins et les arbres d'endroits abandonnés ». Cette définition correspond au concept de « urban forest » utilisé dans les pays anglosaxons. Une forêt urbaine est existante ou peut être créée. Au cas d'espèce, la commune entend favoriser une captation du CO<sub>2</sub>, et notamment permettre un rafraîchissement pendant les périodes caniculaires qui ont vocation à se répéter au regard du réchauffement climatique. L'existence d'une forêt urbaine interdit en soi tout déclassement par la suite, la commune entendant sanctuariser un tel secteur nécessaire aux besoins et au bien-être des habitants et pour répondre aux besoins des jeunes élèves du groupe scolaire « Marc-Antoine et Rosalie Jullien ». Au regard du réchauffement climatique, le Gouvernement encourage la création d'îlots verts de rafraîchissement en zones urbaines et a fortiori les forêts urbaines (voir par exemple les canopées urbaines créées en plein secteur constructible).

En partie sud de Pizançon, avec le **secteur 1AUbs** correspond à l'extension du Village de santé qui s'inscrit dans la continuité immédiate du village de santé existant. Cette extension est indispensable sur 0,7 ha pour répondre aux besoins des habitants et des professionnels de santé. Le village de santé ne peut pas être relocalisé dans l'enveloppe urbaine, sauf à provoquer son départ de la commune. En effet, au moins 25 professionnels de santé dont une future pharmacie ont fait une demande pour s'installer sur le site ; il est donc indispensable d'étendre le village de santé pour permettre leur installation, celui-ci ne pouvant être délocalisé sur un autre site compte tenu de l'existence et de la nécessité d'une connexité entre les équipements et les activités de santé complémentaires. Le regroupement des activités de santé permet une centralisation des besoins et des services, et répond à un motif d'intérêt public local. Ce regroupement permet aussi de limiter les déplacements urbains et donc de réduire la pollution engendrée par les véhicules. Une OAP (voir la pièce n°3) inscrit des principes d'aménagement qui répondent aux enjeux de développement durable sur ce secteur.

### Principales dispositions réglementaires de la zone 1AUb

---

#### ➤ Articles 1 et 2

La zone 1AUb autorise une mixité des fonctions urbaines :

- ✓ L'artisanat est autorisé à condition d'être compatible avec la présence de l'habitat (circulation, sécurité, bruit, pollution,...) et à condition que la surface de plancher n'excède pas 200 m<sup>2</sup>,
- ✓ Les bureaux sont autorisés à condition également que la surface de plancher n'excède pas 100 m<sup>2</sup>,
- ✓ Des dispositions spécifiques s'appliquent sur les secteurs présentant des risques naturels d'inondation,

Cependant, les destinations et occupations du sol incompatibles avec la vocation de ces zones y sont interdites : entrepôts, industries, bâtiments agricoles, industriels, forestiers, ... De plus, le commerce n'est pas autorisé en zone 1AUb.

Dans les secteurs soumis à l'article L151-15 du code de l'urbanisme (repérés aux documents graphiques par une trame particulière), au minimum de 50% des programmes de construction ou d'aménagement à vocation habitat doit être affecté à des logements financés par des prêts aidés (ou conventionnés) par l'État.

☞ Afin de favoriser une densification adaptée à la zone 1AUb, d'encourager une démarche environnementale et de répondre aux objectifs de rattrapage SRU, le règlement autorise également :

- une majoration du volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol, à condition de réaliser un programme de logements comportant des logements

locatifs sociaux au sens de l'article L302-5 du code de la construction et de l'habitation. Cette majoration ne peut excéder 50 %,

- un dépassement des règles relatives au gabarit qui ne peut excéder 30% à condition que les constructions fassent preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou soient à énergie positive.

Des règles spécifiques s'appliquent au **secteur 1AUbs** en lien avec l'objectif d'accueillir l'extension du Village de santé, dans le prolongement de la zone Ubs. Ainsi, dans le secteur 1AUbs, seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liées au domaine de la santé et de la petite enfance. A noter que sont également autorisées les constructions destinées au commerce et au bureau à condition qu'elles soient liées au domaine de la santé et qu'elles soient compatibles avec la présence de l'habitat.

➤ **Article 3**

- ✓ La largeur des voies nouvelles à créer n'est pas précisée de sorte à ne pas contraindre de manière trop uniforme dans un tissu urbain constitué. Le règlement impose que la largeur devra être suffisante pour l'accès des véhicules de sécurité et d'enlèvement des ordures ménagères.

➤ **Article 4**

- ✓ Assainissement de type collectif (raccordement au réseau public d'assainissement d'eaux usées),
- ✓ Incitation à limiter l'imperméabilisation des sols, sauf dans les secteurs concernés par certains risques naturels,
- ✓ Réseaux d'électricité et de téléphone à enfouir.

➤ **Article 6**

- ✓ Les constructions doivent s'implanter soit à l'alignement actuel ou futur, soit avec un retrait minimum de 2 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur.

➤ **Article 7**

- ✓ Les constructions sont autorisées en limite séparative afin d'optimiser l'espace et s'inscrire en continuité de la morphologie urbaine existante,
- ✓ Dans les autres cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

➤ **Article 9**

- ✓ L'emprise au sol n'est pas réglementée afin de favoriser la densification dans le prolongement des centralités.

➤ **Article 10**

- ✓ La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres : cette hauteur s'inscrit en cohérence avec les hauteurs observées en zone Ub et correspond à un R+2 (rez-de-chaussée surmonté de 2 étages),
- ✓ La hauteur maximale des constructions annexes ne pourra pas excéder 3 mètres à l'égout de toiture, en cohérence avec l'existant.

➤ **Article 11**

- ✓ Des règles détaillées spécifiques s'appliquent afin de garantir le respect des principales caractéristiques du tissu urbain et architectural attendu,

➤ **Article 12**

- ✓ Des aires de stationnement sont exigées pour les constructions à usage d'habitation, à raison de 1 emplacement minimum jusqu'à 70 m<sup>2</sup> de surface de

plancher créée. Au-delà de 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée, 2 places sont exigées (au total),

- ✓ Pour les autres constructions, le nombre de places doit correspondre aux besoins de l'immeuble à construire.

➤ **Article 13**

- ✓ En continuité de la zone Ub, le règlement définit un coefficient de pleine terre de minimum 5% de la surface totale du terrain,
- ✓ Les aires de stationnement doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre de haute tige d'essence locale pour 4 places de stationnement.

➤ **Article 15**

- ✓ Aucune obligation particulière n'est demandée en matière de performance énergétique ou environnementale. Cependant, il est rappelé qu'à l'article 2 du règlement un dépassement des règles relatives au gabarit est autorisé : il ne peut excéder 30% à condition que les constructions fassent preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou soient à énergie positive.

➤ **Article 16**

- ✓ La réservation d'un fourreau pouvant être destiné au passage de la fibre optique est obligatoire.

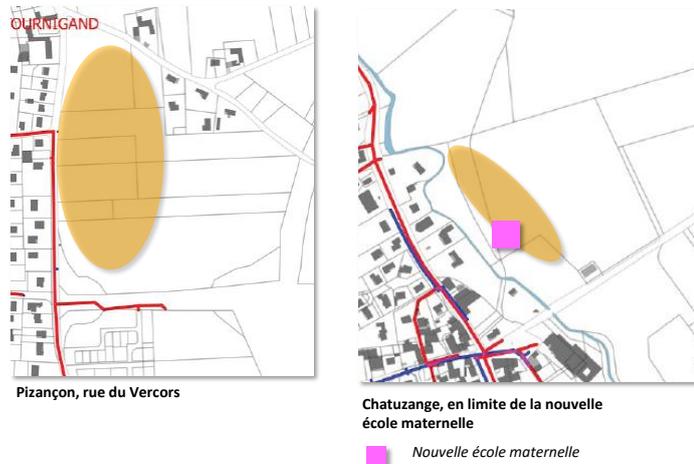
## La zone 1AUb et les réseaux

### Assainissement collectif

Des extensions de réseau seront prévues pour raccorder les zones 1AUb au réseau existant limitrophe. Le plan de zonage d'assainissement tient en effet compte du fonctionnement actuel de l'assainissement sur la commune et de l'évolution future de son urbanisation. Sur le plan de zonage les informations suivantes apparaissent :

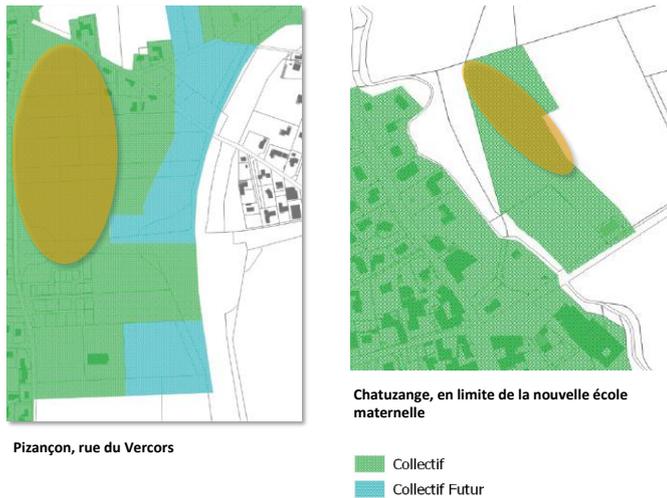
- ✓ Zone d'assainissement collectif : un réseau d'assainissement existe déjà
- ✓ Zone d'assainissement collectif futur : un réseau sera créé
- ✓ Réseaux unitaires ou d'eaux usées
- ✓ Principaux ouvrages d'assainissement collectif : déversoir d'orage, poste de refoulement, station d'épuration

### Extrait du plan des réseaux d'assainissement



Légende : aplats orange = zones 1AUb

### Extrait du plan du zonage d'assainissement



Légende : aplats orange = zones 1AUb

### **Assainissement pluvial**

Les objectifs de la commune sont de limiter au maximum les imperméabilisations liées aux nouvelles constructions et de favoriser la mise en place de systèmes de gestion des eaux pluviales à la parcelle (infiltration ou rétention lorsque les terrains ne permettent pas l'infiltration), aussi bien pour les nouvelles constructions que lors des travaux de rénovation ou d'amélioration des raccordements existants.

Ces objectifs permettront en outre de limiter le dimensionnement des futurs collecteurs d'eaux pluviales aux seuls besoins liés aux voies publiques et aux écoulements naturels.

→ **Voir le Schéma d'assainissement.**

### 1.2.3 La zone 1AUy

#### Caractéristiques de la zone 1AUy

---

La zone 1AUy correspond à un secteur qui a un caractère naturel destiné à accueillir des activités économiques à destination notamment de l'artisanat, du bureau, du service ou de l'industrie. Les constructions à destination du commerce y sont interdites.

La zone 1AUy comprend un secteur 1AUyc où les constructions à destination du commerce sont autorisées mais où les constructions à destination de l'industrie sont interdites.

La desserte en équipements à la périphérie immédiate de la zone existe et est de capacité suffisante. Le règlement de la zone 1AUy définit en cohérence avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), les conditions dans lesquelles l'aménagement et l'équipement doivent être réalisés.

La délivrance des autorisations d'occuper et d'utiliser le sol dépend de la réalisation des équipements internes nécessaires à la zone qui se fera dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

La zone 1AUy s'étend sur 4,3 hectares, comprenant :

- un **secteur 1AUy** non indicé de 1,3 hectares où les constructions à destination de l'artisanat sont autorisées. L'activité industrielle est également autorisée, mais les commerces y sont interdits,
- un **secteur 1AUy indicé « c »** de 0,8 hectare où les constructions à destination artisanale sont autorisées, ainsi que les commerces dans la limite de 500 m<sup>2</sup> de surface de vente. Les activités industrielles y sont interdites,
- un **secteur 1AUy indicé « C »** de 2,2 hectares où les constructions à destination industrielles et artisanale sont autorisées, ainsi que les commerces dans la limite de 2 000 m<sup>2</sup> de surface de vente (et au minimum 400 m<sup>2</sup> de surface de vente).

#### Rappel des principaux objectifs du PADD pour la zone 1AUy

---

- **Orientation n°3 / Axe n°1 / Objectif n°3**
  - ✓ Développer l'offre commerciale autour de la surface commerciale implantée en entrée sud de Chatuzange, de part et d'autre de la D149, en assurant la qualité paysagère de l'entrée de ville
  - ✓ Permettre une extension maîtrisée de la zone d'activités économiques intercommunale sur le secteur de la Part-Dieu, autour des activités existantes
- **Orientation n°3 / Axe n°2 / Objectif n°3**
  - ✓ Dynamiser le commerce de proximité à Pizançon
  - ✓ Prendre en compte les besoins économiques exprimés dans le cadre de la politique de développement économique intercommunale
  - ✓ Développer l'activité économique en s'appuyant sur la visibilité offerte par la D532C, de part et d'autre de la bretelle de l'autoroute A49

## La zone 1AUy à l'échelle communale

---



*En orange plein : les zones 1AUy*  
*En orange transparent : les zones 1AUb*  
*En rouge transparent : les zones urbaines*

## Limites retenues pour le zonage des zones 1AUy

---

### Rappel préalable sur les capacités déjà mobilisées en zone d'activités existantes

Il existe deux zones d'activités sur le territoire :

- ✓ La zone d'activités CHATUPARC est totalement occupée : aucun lot n'est disponible. Aucune entreprise ne peut s'implanter sur cette zone.
- ✓ La zone d'activités de la Part-Dieu est la 2nd zone existante sur le territoire communal. La zone comporte une surface d'environ 2,8 ha affectée à la nouvelle usine CHARIGNON. Le foncier restant d'une surface de 7600 m<sup>2</sup> ne dispose plus de capacité mobilisable. Un terrain de 3 000 m<sup>2</sup> a été en effet mis à disposition par la commune au SDIS pour la construction d'un centre d'incendie et de secours qui est aujourd'hui réalisé et opérationnel. Le résiduel de 4 600 m<sup>2</sup> appartient à la commune de CHATUZANGE, une activité doit être implantée. Deux acquéreurs potentiels pour ce tènement se sont manifestés, sachant qu'un seul pourra s'installer. Tous les terrains sont donc occupés. Les capacités sont toutes mobilisées sur le plan économique, ce qui justifie en soi l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation à des fins économiques

### Secteur de Pizançon



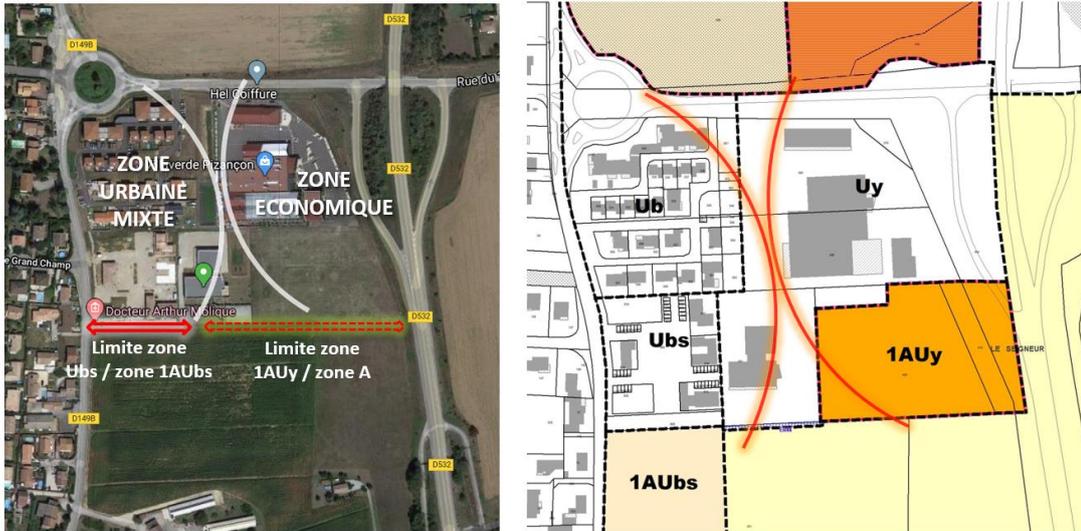
### **La zone 1AUy**

A Pizançon, une zone 1AUy a été délimitée afin de conforter l'activité économique. Elle s'inscrit :

- ✓ dans le prolongement Sud de la zone Uy qui accueille l'entreprise Villaverde ainsi que quelques commerces,
- ✓ dans le prolongement Est de la zone Ub et du secteur Ubs.

En cohérence avec les objectifs du PADD, la zone 1AUy permet de conforter les activités présentes à Pizançon, en particulier en partie Ouest de la bretelle de l'autoroute A49. La limite Sud de la zone 1AUy prolonge de manière cohérente la limite des zones Uy et Ubs. Les limites retenues permettent ainsi de « fermer » naturellement l'enveloppe urbaine. A noter qu'un projet d'entreprise agroalimentaire est déjà positionné sur cette zone 1AUy.

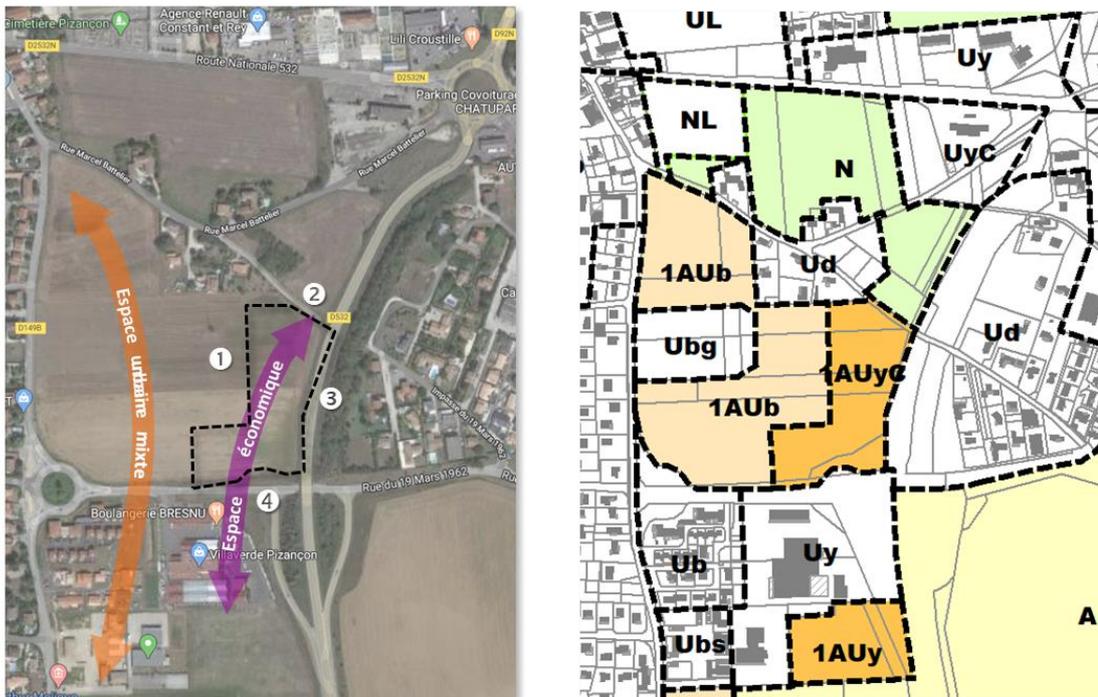
**Principes sur lesquels s'appuie la délimitation de la zone 1AUy**



**Le secteur 1AUyC**

En cohérence avec les objectifs du PADD, le secteur 1AUyC permet de conforter les activités présentes à Pizanon, en particulier le long de la bretelle de l'autoroute A49. La limite sud de la zone 1AUyC prolonge de manière cohérente la limite de la zone Uy limitrophe où est implantée l'entreprise Villaverde. Les limites retenues permettent ainsi de conforter la logique globale d'aménagement définie par le PADD sur ce secteur, à savoir développer l'activité économique en s'appuyant sur la visibilité offerte par la D532C, en partie ouest de la bretelle de l'autoroute A49.

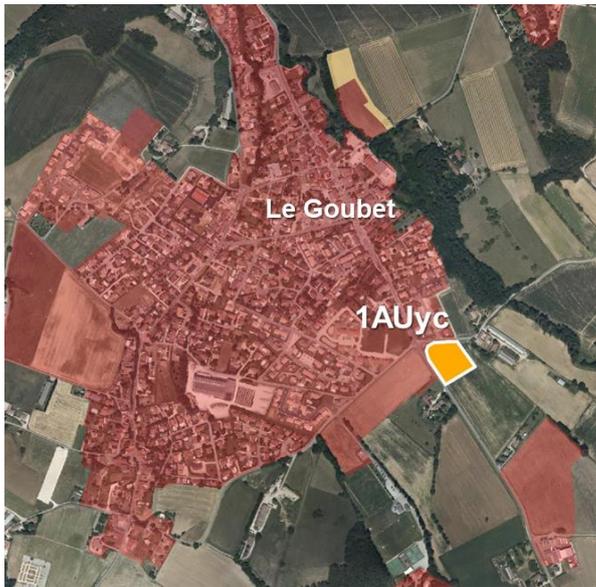
**Justification de la limite de zonage du secteur 1AUyC**



- ❶ Limite entre la zone 1AUyC et 1AUb
- ❷ Limite entre la zone 1AUyC et N
- ❸ Limite entre la zone 1AUyC et Ud

④ Limite entre la zone 1AUyC et Uy

**Secteur du Goubet**

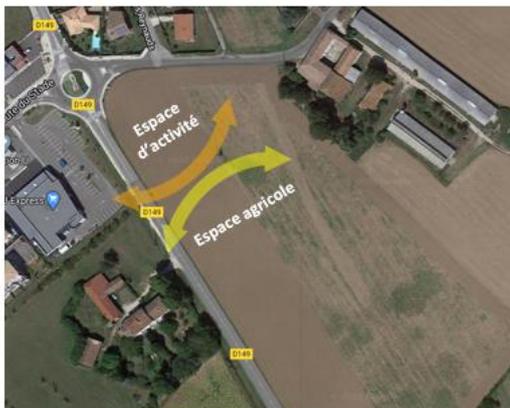


**La zone 1AUyc**

La zone 1AUyc est délimitée en « vis à vis » de l'activité commerciale existante située à l'ouest de la D149 (U Express). Ce secteur marque une évolution de l'entrée de bourg Sud qui nécessite une bonne intégration urbaine et paysagère.

L'OAP sur ce secteur répond à cet objectif. La délimitation de la frange Sud du secteur 1AUyc s'inscrit également dans cette logique qualitative car elle s'appuie sur les motifs paysagers et patrimoniaux existants. En effet, la limite de la zone « prolonge » deux motifs structurants orientés sud-ouest / nord-est : la frange boisée existante et le bâti remarquable existant. La continuité de la frange boisée existante jouera le rôle d'assise paysagère.

**Prise en compte de la structure paysagère existante pour fixer la limite du secteur 1AUyc**



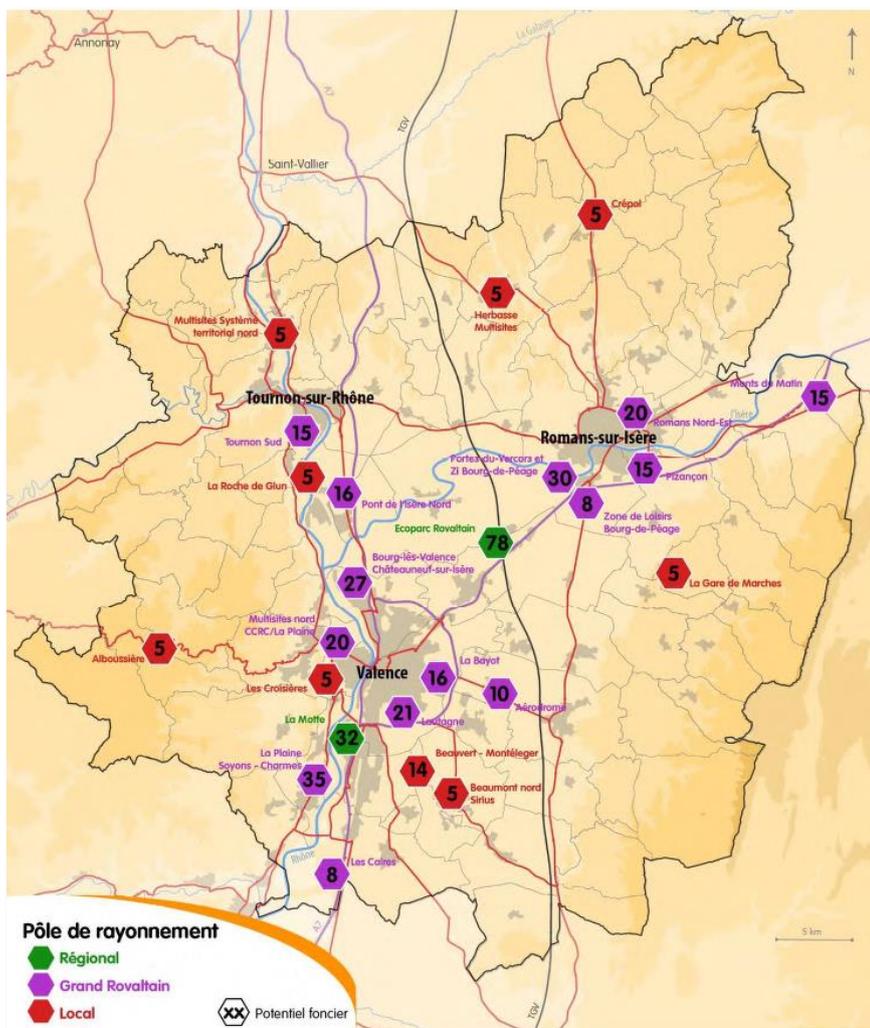
### **Justification de la zone 1AUy et des secteurs 1AUyC et 1AUyc au regard du SCOT du Grand Rovaltain**

Le SCOT fixe comme orientation d'assurer l'organisation du foncier à vocation économique en s'appuyant sur une organisation territoriale en matière économique basée sur 4 niveaux de sites d'activités qui sont retenus pour rééquilibrer l'aménagement économique du territoire. A chaque niveau sont assignés des objectifs propres qui favorisent une répartition complémentaire et non concurrentielle du foncier d'activité sur le territoire. L'armature des zones d'activités est la suivante :

- ✓ les sites d'envergure régionale
- ✓ les sites d'envergure « Grand Rovaltain »
- ✓ les sites de proximité locale
- ✓ les sites permettant l'accueil de l'activité artisanale

Le pôle de Pizançon est identifié par le SCOT comme un site d'envergure « Grand Rovaltain », dont le développement contribue au rééquilibrage du territoire. Il s'agit de sites d'intérêt et d'attractivité intercommunautaires qui confortent leur rôle et leur importance à l'échelle du SCOT. A ce titre, le DOO prévoit pour le pôle de Pizançon

### **Sites d'accueil d'activités économiques à développer ou conforter**



Source : SCOT, DOO, p. 60

Le SCOT prévoit que les dix premières années de mise en œuvre du SCoT, 50 à 60 % de ces surfaces liées à la consommation foncière des zones peuvent être traduites par les documents d'urbanisme locaux. Elles apparaissent en « Echéance de réalisation 1 » sur le tableau de répartition du foncier d'activités ci-après. Pour le pôle de Pizançon, le SCOT flèche ainsi une consommation de foncier de 5 ha sur la période 2016-2025 et de 10 ha sur la période 2026-2040.

**Tableau de répartition du foncier d'activités**

EPCI	Secteur	Vocation principale	Vocation secondaire	2016-2025	2026-2040	Surface en ha
			TOTAL	239	181	420
CA VRSRA	Les Caires - Etoile	Industrie	Logistique	8	0	8
CA VRSRA	Beauvert - Montéléger	Petite Industrie	Logistique	7	7	14
CA VRSRA	Ecoparc Rovaltain	Tertiaire et recherche	Production	20	58	78
CA VRSRA	Portes du Vercors Châteauneuf et ZI Bourg-de-Péage	Industrie	Artisanat	15	15	30
CA VRSRA	Zone de Loisirs – Bourg de Péage	Loisirs	Tertiaire	8	0	8
CA VRSRA	ZAC Pizançon	Tertiaire	Artisanat	5	10	15

Source : SCOT, DOO, p. 61

Le zonage proposé dans le PLU s'inscrit en compatibilité avec le SCOT puisque, sur le pôle de Pizançon, les zones 1AUy et 1AUyC représentent un potentiel foncier de 3,5 ha.

### **Justification des dispositions réglementaires liées au commerce sur les secteurs 1AUyC et 1AUyC au regard du SCOT du Grand Rovaltain**

En préalable, il est nécessaire de rappeler que le SCoT n'a pas vocation à interdire les implantations commerciales de manière stricte : l'objectif poursuivi par le document doit rester un aménagement du territoire plus équilibré et seul ce principe guide les choix affichés.

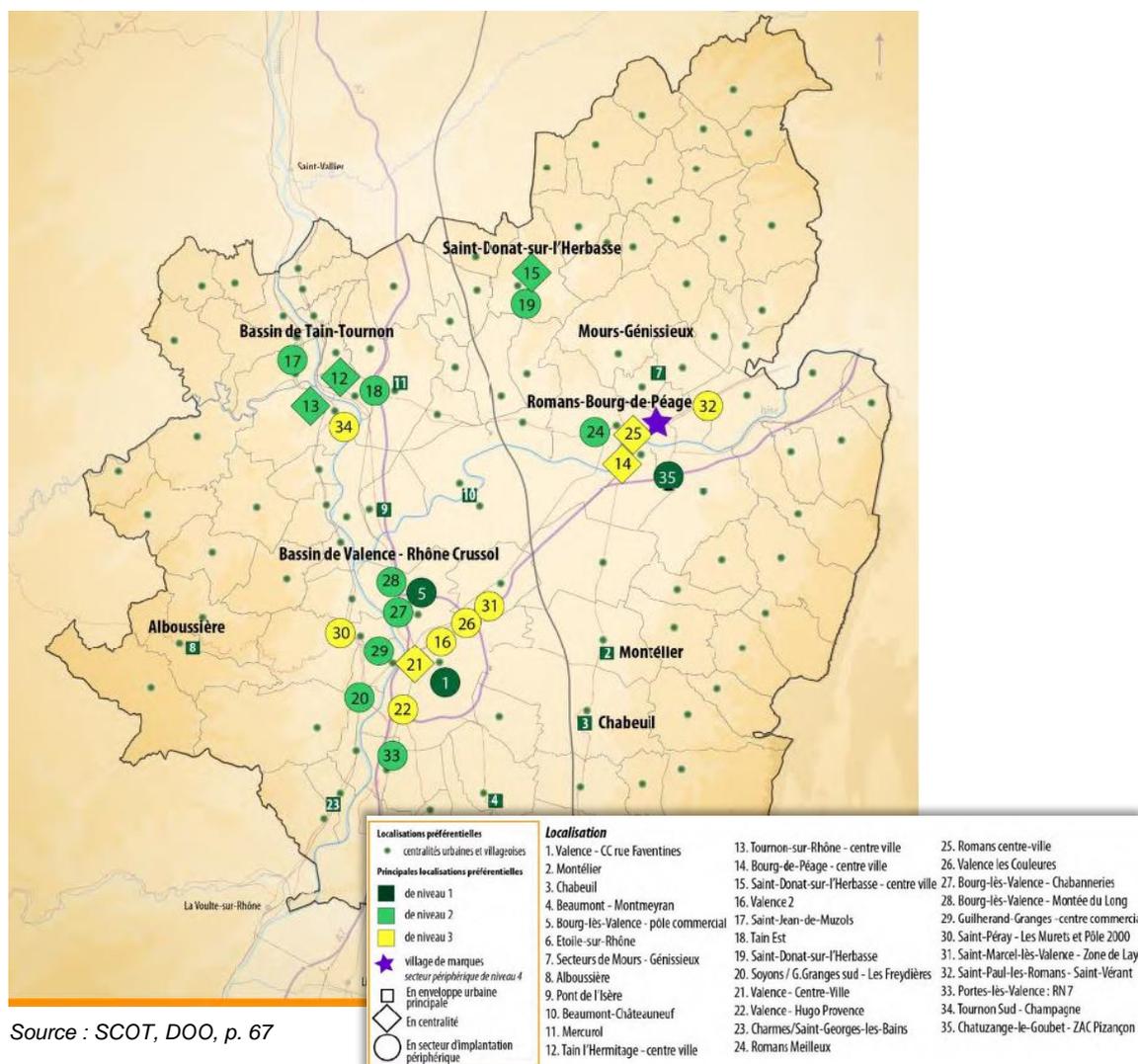
Le DOO définit les principales localisations préférentielles pour le développement commercial à l'échelle du SCoT. Ces localisations sont dédiées à l'accueil des nouveaux développements « importants ». Sont considérés comme des développements « importants » les projets soumis à autorisation au titre de l'article L.752-1 du code de commerce (création de commerce de détail ou d'ensembles commerciaux de plus de 1 000m<sup>2</sup> ou extension portant la surface à plus de 1 000 m<sup>2</sup> notamment). **Le pôle de Pizançon à Chatuzange-le-Goubet fait partie des principales localisations préférentielles.** La zone 1AUyC du PLU s'inscrit dans le cadre de cette polarité de Pizançon.

Les centralités urbaines et villageoises des communes sont de manière générale des localisations préférentielles pour l'implantation des commerces « de moindre envergure » avec une priorité donnée à ces implantations dans les enveloppes urbaines principales. Sont considérés comme des commerces « de moindre envergure » les commerces de détail de proximité et commerces répondant à des achats réguliers qui ne sont pas soumis à autorisation au titre de l'article L.752-1 du code commerce (création de commerce de détail ou d'ensembles commerciaux de moins de 1 000m<sup>2</sup> ou extension portant la surface à moins de 1 000 m<sup>2</sup> notamment). **Les pôles de Chatuzange et du Goubet sont définis dans le cadre du PADD comme une centralité urbaine de la commune et s'inscrivent donc dans cette dynamique.**

Le DOO définit la vocation des principales localisations préférentielles pour le développement commercial en fonction de leur niveau hiérarchique. La carte suivante identifie les principales localisations préférentielles pour le développement commercial ainsi que leur niveau

hiérarchique (niveau 1, niveau 2...). Afin d'assurer une desserte optimale du territoire des différentes catégories de besoins, et privilégier les complémentarités entre sites commerciaux. Chaque localisation accueille préférentiellement une offre commerciale compatible avec sa vocation.

**Principales localisations préférentielles pour le développement commercial ainsi que leur niveau hiérarchique**



Source : SCOT, DOO, p. 67

Ainsi :

- ✓ le pôle de **Pizançon** est identifié en **localisation préférentielle de niveau 1**, dédiée à l'accueil d'équipements d'envergure limitée, dans l'objectif de maintenir et renforcer le maillage de l'offre commerciale répondant à des achats réguliers (quotidiens et hebdomadaires). Dans ces localisations, une unité commerciale ne peut excéder une surface de vente de l'ordre de 2000 m<sup>2</sup>, soit environ 2 700 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- ✓ la **centralité urbaine de Chatuzange et du Goubet** ne correspond pas à une localisation préférentielle de niveau 2 ou 3 qui sont dédiées à l'accueil de commerce de forte envergure et sont soumises à des enjeux spécifiques, et s'inscrit donc aussi comme une **localisation préférentielle de niveau 1**. La délimitation retenue correspond à la centralité commerciale de Chatuzange et du Goubet telle qu'elle existe sur le secteur autour du rond-point entre la D149 et la route du stade.

Concernant plus spécifiquement le **secteur 1AUyc Le Goubet**, il ressort qu'il ne s'agit pas de la création d'une nouvelle zone artisanale mais du déplacement de quelques activités commerciales qui existent depuis plus de 70 ans sur le territoire. Il faut rappeler que les trois commerces concernés (un garage, un bar-restaurant et un tabac-presse) ont manifesté leur volonté depuis déjà très longtemps de se situer à l'entrée du village Le Goubet pour des raisons d'attractivité évidente, à peine de compromettre très sérieusement leur activité. Il n'est pas souhaité par la commune la disparition de ces commerces.

A noter que le Bureau syndical du SCoT a donné un avis favorable sur le 4ème projet de PLU arrêté par la commune. Le règlement du PLU rappelle qu'il s'agit d'un secteur « destiné à accueillir des activités économiques », sachant qu'il est accolé à une zone urbaine existante Uc et contigu aussi à une zone Ub.

Le DOO du SCoT précise qu'« il est nécessaire de rappeler que le SCoT n'a pas vocation à interdire les implantations commerciales de manière stricte : l'objectif poursuivi par le document doit rester un aménagement du territoire plus équilibré et seul ce principe guide les choix affichés. ».

Il ajoute que « Le SCoT laisse le soin aux documents d'urbanisme locaux de définir précisément les centralités (centres-villes, centres-bourgs et centres de quartiers) qui ne sont pas identifiées dans le présent document, dans lesquelles le développement des commerces « de moindre envergure » est privilégié ». En l'espèce, le projet de PLU arrêté prévoit tout simplement le transfert de 3 commerces dans un centre de quartiers, ce qui est compatible avec les objectifs du SCoT.

La commune de CHATUZANGE-LE-GOUBET peut donc définir des centralités avec des commerces de moindre envergure, comme l'affirme le DOO du SCoT. La compatibilité est démontrée.

Le rapport de présentation du SCoT dispose que :

« Ainsi, le SCoT envisage le développement ou le confortement de l'ordre de 491 ha zones d'activité et de zones artisanales, compte tenu du volume de l'offre commercialisable en 2016, des réserves des EPCI et des besoins de développement futur »

« (...) Les élus du SCoT ont retenu le parti de favoriser le développement progressif des emplois dans les territoires de l'espace périurbain et de l'espace rural, même si la moitié des emplois seront encore situés dans les trois pôles urbains. Il est essentiel de corrélérer développement démographique et création d'emplois dans les secteurs éloignés des centres, sous peine d'augmenter davantage encore leur fonction résidentielle mais surtout les migrations pendulaires sur des axes déjà saturés. Pour mémoire, le pôle urbain de Valence concentre près de la moitié des emplois du Grand Rovaltain. »

« (...) 2/ les pôles de rayonnement « Grand Rovaltain », dont le développement contribue au rééquilibrage du territoire. Il s'agit de sites d'intérêt et d'attractivité intercommunautaires. Leur taille et leur situation confortent leur rôle et leur importance à l'échelle du SCoT. A proximité des grands axes ou desservant des territoires insuffisamment pourvus en zones d'activité (ce dernier point se traduisant par des déplacements domicile/travail importants), ces zones visent à équilibrer la répartition de l'accueil d'entreprises sur le territoire. »

« (...) Les pôles de rayonnement « Local » sont destinés à l'accueil d'activités industrielles et artisanales principalement, mais les services restent envisageables. Leur taille et leur phasage doit répondre à un besoin de proximité des intercommunalités ou à un regroupement de communes. Elles sont dans leur majorité situées dans l'espace rural pour permettre l'accueil d'une importante partie des 1 500 emplois à créer dans cet espace d'ici 25 ans ».

Le PADD du SCoT (point 1.3) indique quant à lui que « La dynamique de l'emploi traduit une forte tertiarisation de l'économie et une progression significative des emplois de bureau. Ce type d'activités est tout à fait compatible avec le voisinage d'habitations. Il ne semble pas, sauf dans le cadre de projets structurants comme l'Ecoparc Rovaltain ou Valence Euro-Rhône, que des zones spécifiques doivent leur être dédiées. Au contraire, à travers le principe de mixité fonctionnelle, elles ont toute leur place dans le tissu urbain et villageois et participent à l'ambition générale de rapprocher l'emploi de l'habitat, comme d'animer les villages. Le projet d'organisation économique du territoire prévoit de favoriser l'implantation des activités dans le tissu urbain ou villageois, en cohérence avec l'habitat et les infrastructures de déplacements. Cet objectif doit être poursuivi pour l'ensemble des activités compatibles avec le tissu résidentiel, y compris pour l'artisanat et les activités productives ».

Le DOO du SCoT prévoit seulement que :

« La création d'emplois dans les communes est encouragée sous toutes ses formes. La création de zones artisanales ou l'accueil d'activités industrielles, est autorisée mais limitée en surface, de l'ordre d'un hectare par commune classée Village – rural et Village périurbain - ou Bourg-centre.

Les modalités de mise en œuvre sont les suivantes :

- ✓ ce besoin est limité au nombre de communes classées village – rural ou périurbain - ou bourg centre dans chaque EPCI (1ha x nb de communes village – rural ou périurbain - et bourg centre, ce qui détermine un potentiel « zones artisanales » à intégrer dans le foncier attribué à chaque EPCI)
- ✓ ne pas excéder 3 ha par zone dans le cas d'une mutualisation
- ✓ la création d'une zone artisanale est soumise à l'accord de l'EPCI dont la commune est membre.
- ✓ l'ouverture d'une nouvelle zone de 1ha sera conditionnée par le remplissage des sites existants de même vocation sur la commune ou les communes voisines
- ✓ principe de continuité urbaine : pas d'implantation isolée, mais le point de départ n'est pas forcément l'enveloppe urbaine principale (exception à la disposition du 2.1.4 qui impose la localisation des extensions uniquement en continuité des enveloppes urbaines principales).»

**Cette disposition du DOO n'a pas pour effet d'interdire les zones artisanales dans les pôles périurbains.**

Elle a uniquement pour objet de donner une méthode de calcul déterminant la surface en hectares des zones artisanales attribuées à chaque EPCI, à partir du nombre de communes classées village rural ou village périurbain, ou bourg-centre. Les hectares cumulés peuvent ensuite être affectés sur toutes les communes membres de l'EPCI concerné.

Il est évident que le SCoT n'a pas entendu interdire des zones artisanales dans les secteurs périurbains qui sont par définition des secteurs privilégiés pour l'attractivité des entreprises.

Le besoin en zone artisanale existe évidemment pour ETOILE SUR RHONE, CHABEUIL, MONTELIER, ALIXAN, SAINT MARCEL LES VALENCE, CHATEAUNEUF SUR ISERE, qui sont des pôles périurbains et qui disposent de zones artisanales qui nécessitent d'être étendues au regard de leur attractivité notamment géographique, ou qui doivent être créées pour répondre aux besoins des entreprises. L'objectif du SCoT était en l'occurrence de limiter la création de surfaces artisanales dans les très petites communes, afin de ne pas créer de zones non occupées par les entreprises, et ne répondant en vérité à aucun besoin.

Par conséquent, le SCoT n'interdit pas l'artisanat en pôle périurbain.

Concernant plus spécifiquement les commerces qui doivent être transférés en zone 1AUyc, le garage à transférer est situé sur la parcelle BD 258 ; il est situé en zone inondable pour partie, ce qui interdit toute extension de son activité. Le propriétaire a besoin de disposer d'un local aux normes et exerce 3 activités dont la vente de véhicules et la location, ce qui constituent

bien des activités commerciales compatibles avec les orientations du SCoT. Pour information, le local actuel devrait poursuivre l'activité de carrosserie.

Le tabac presse (parcelle BD 991) subit quant à lui une servitude de passage (parcelles BD 734-735) qui bénéficie aux habitations situées en arrière du tènement. Il n'a pas de possibilité d'extension et il ne bénéficie d'aucun stationnement. De ce fait, cela occasionne du stationnement anarchique dans une rue très étroite aux abords d'un carrefour très fréquenté avec des conséquences pour la sécurité routière. Le local pourra faire l'objet d'un aménagement en un logement lorsque le bâtiment sera libéré.

Le bar-restaurant n'a pas de parking privé et n'est pas aux normes (parcelle BD 883). Le restaurant (40 couverts) est fermé, sachant que l'exploitant n'est pas propriétaire des murs. Il n'y a actuellement plus de solution pour les professionnels souhaitant déjeuner le midi. Il est impératif que le restaurant puisse s'implanter dans cette zone pour répondre aux besoins des clients. Le site actuel restera exploité en tant que bar.

## Principales dispositions réglementaires de la zone 1AUy

---

### ➤ Articles 1 et 2

- ✓ La zone 1AUy autorise des fonctions urbaines liées à l'activité économique : l'artisanat, les bureaux, etc.
- ✓ Les constructions à vocation commerciale sont autorisées dans les secteurs 1AUyc et 1AUyC à condition :
  - d'être limitées à 500 m<sup>2</sup> de surface de vente dans la zone 1AUyc
  - que la surface de vente soit supérieure à 400 m<sup>2</sup> et qu'elle soit limitée à 2000 m<sup>2</sup> dans le secteur 1AUyC
- ✓ Dans le secteur 1AUyC une trame spécifique délimite au plan de zonage un secteur où la surface de vente totale des commerces est limitée à 3 300 m<sup>2</sup>. De plus, dans cette trame le changement de destination des constructions existantes vers la destination « commerce » est interdit si le seuil de 3 300 m<sup>2</sup> de surface de vente des commerces existants est atteint,
- ✓ Les constructions à vocation industrielles sont autorisées dans la zone 1AUy uniquement,
- ✓ En zone 1AUy, les destinations et occupations du sol incompatibles avec la vocation économique de ces zones y sont interdites : habitat, bâtiments agricoles, ...
- ✓ Enfin, des dispositions spécifiques s'appliquent sur les secteurs présentant des risques naturels d'inondation.

### ➤ Article 3

- ✓ La largeur des voies nouvelles à créer n'est pas précisée de sorte à ne pas contraindre de manière trop uniforme dans un tissu urbain constitué. Le règlement impose que la largeur devra être suffisante pour l'accès des véhicules de sécurité et d'enlèvement des ordures ménagères.

### ➤ Article 4

- ✓ Assainissement de type collectif (raccordement au réseau public d'assainissement d'eaux usées),
- ✓ Incitation à limiter l'imperméabilisation des sols, sauf dans les secteurs concernés par certains risques naturels,
- ✓ Réseaux d'électricité et de téléphone à enfouir.

### ➤ Article 6

- ✓ Les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur,

- ✓ Selon les préconisations de l'étude Loi Barnier pour les entrées de ville, le long de la D149 les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de :
  - 30 mètres par rapport à l'axe de la D532C dans la zone 1AUy (hors secteur 1AUyC),
  - 20 mètres par rapport à l'axe de la D532C dans le secteur 1AUyC.
- **Article 7**
  - ✓ La construction en limite séparative est autorisée,
  - ✓ Si la construction n'est pas réalisée sur la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 5 mètres.
- **Article 10**
  - ✓ La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'à l'égout de toiture, est limitée à 10 mètres.
- **Article 11**
  - ✓ Des règles s'appliquent afin de garantir des dispositions qui respectent les caractéristiques du tissu urbain et architectural des secteurs à vocation économique,
  - ✓ Des dispositions réglementaires sont proposées pour protéger les éléments naturels ou patrimoniaux, au titre des articles L151-19 (bâtiments, petit patrimoine,...) et L151-23 (jardins,...) du code de l'urbanisme.
- **Article 12**
  - ✓ Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective, et compatible avec l'activité exercée.
- **Article 13**
  - ✓ Au minimum 10% de la surface totale du terrain doit être aménagé en espaces verts,
  - ✓ Des « rideaux de végétation » peuvent être imposés afin de masquer les constructions ou installations. Ils seront composés d'arbres à haute tige ou moyenne tige. Notamment, les stockages de matériaux en plein air seront accompagnés de rideaux de végétation.
- **Article 15**
  - ✓ Non réglementé.
- **Article 16**
  - ✓ La réservation d'un fourreau pouvant être destiné au passage de la fibre optique est obligatoire.

## La zone 1AUy et les réseaux

---

### Assainissement collectif

Des extensions de réseau seront prévues pour raccorder les zones 1AUy au réseau existant limitrophe. Le plan de zonage d'assainissement tient en effet compte du fonctionnement actuel de l'assainissement sur la commune et de l'évolution future de son urbanisation. Sur le plan de zonage les informations suivantes apparaissent :

- ✓ Zone d'assainissement collectif : un réseau d'assainissement existe déjà
- ✓ Zone d'assainissement collectif futur : un réseau sera créé
- ✓ Réseaux unitaire ou d'eaux usées strictes

- ✓ Principaux ouvrages d'assainissement collectif : déversoir d'orage, poste de refoulement, station d'épuration

**Extrait du plan des réseaux d'assainissement**



Légende : aplats orange = zones 1AUy

**Extrait du plan du zonage d'assainissement**



Légende : aplats orange = zones 1AUy

**Assainissement pluvial**

Les objectifs de la commune sont de limiter au maximum les imperméabilisations liées aux nouvelles constructions et de favoriser la mise en place de systèmes de gestion des eaux pluviales à la parcelle (infiltration ou rétention lorsque les terrains ne permettent pas l'infiltration), aussi bien pour les nouvelles constructions que lors des travaux de rénovation ou d'amélioration des raccordements existants.

Ces objectifs permettront en outre de limiter le dimensionnement des futurs collecteurs d'eaux pluviales aux seuls besoins liés aux voies publiques et aux écoulements naturels.

→ Voir le Schéma d'assainissement.

## 1.3 Les zones agricoles (A)

### Caractéristiques de la zone A

---

Peuvent être classés en zone agricole les **secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.**

En zone A peuvent être autorisées :

- 1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime,
- 2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

La zone A comprend en outre :

- ✓ un **secteur Ai** correspondant à un secteur réservé aux équipements collectifs liés à la gestion des infrastructures autoroutières,
- ✓ un **secteur Ap** correspondant à un secteur inconstructible en raison de la protection des paysages.

La zone A s'étend sur 1 780 hectares, dont :

- ✓ 109 ha sont classés en secteur Ap
- ✓ 14,5 ha sont classés en secteur Ai

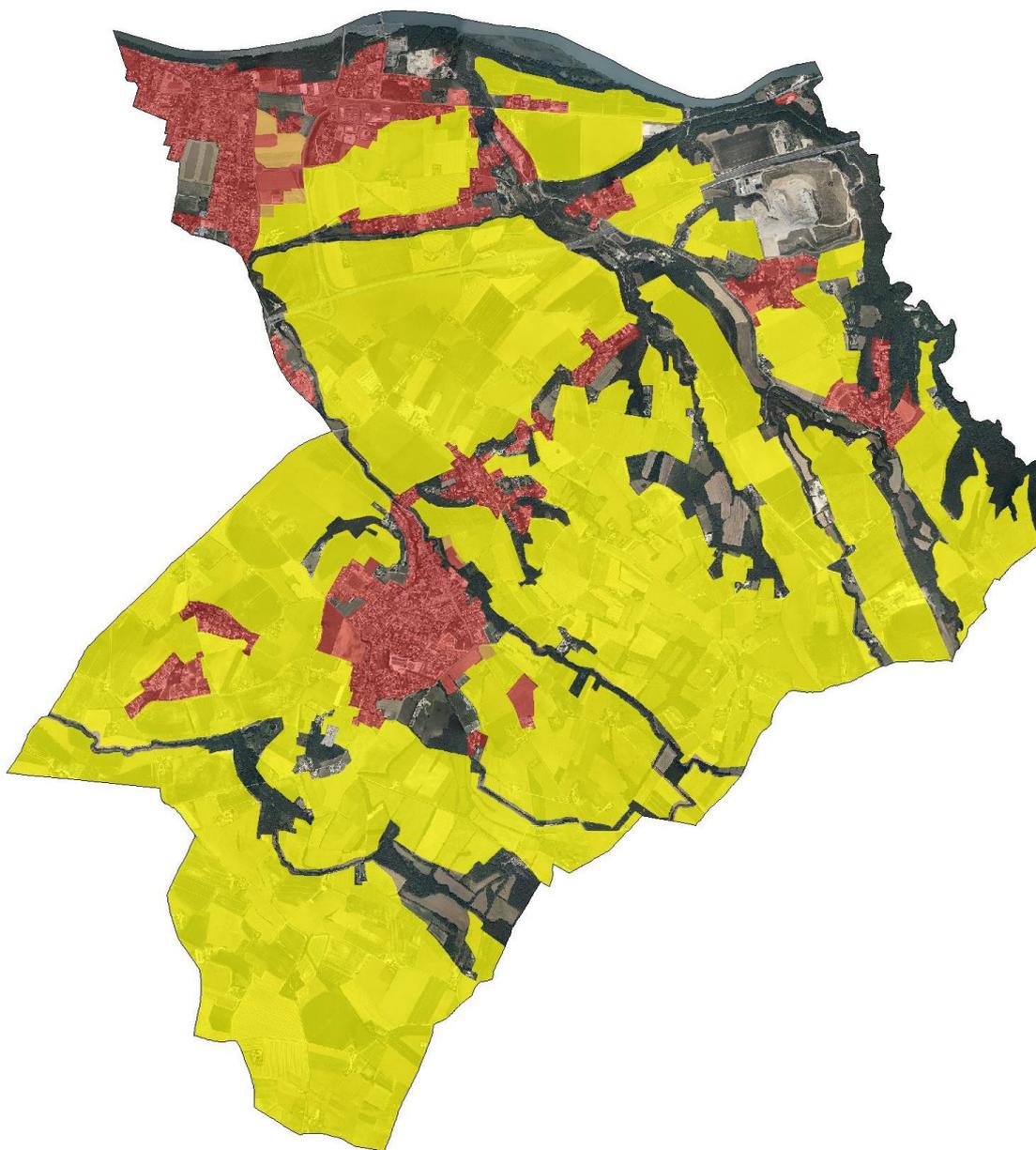
### Rappel des principaux objectifs du PADD pour la zone A

---

- **Orientation n°4 / Axe n°2 / Objectif n°1 (Pérenniser la dynamique agricole)**
  - ✓ Assurer la fonctionnalité de l'espace agricole :
    - ❖ Sécuriser le devenir des principales terres agricoles
    - ❖ Préserver les sièges d'exploitation en activité et permettre leur extension
    - ❖ Maintenir l'équilibre fonctionnel des îlots d'exploitation agricole
    - ❖ Limiter l'impact de l'urbanisation sur le foncier agricole
    - ❖ Prévenir les conflits d'usage en prenant en compte le principe de réciprocité
- **Orientation n°4 / Axe n°2 / Objectif n° (Créer un environnement favorable à une agriculture durable)**
  - ✓ Favoriser une agriculture qui assure le façonnement et la préservation des paysages
- **Orientation n°3 / Axe n°3 / Objectif n°3 (Prendre en compte la problématique des entreprises existantes implantées de manière diffuse sur le territoire communal)**
  - ✓ Permettre l'extension limitée des bâtiments d'activités dans le diffus

## La zone A à l'échelle communale

---



*En jaune : les zones agricoles*  
*En orange transparent : les zones à urbaniser*  
*En rouge transparent : les zones urbaines*

## Limites retenues pour le zonage A

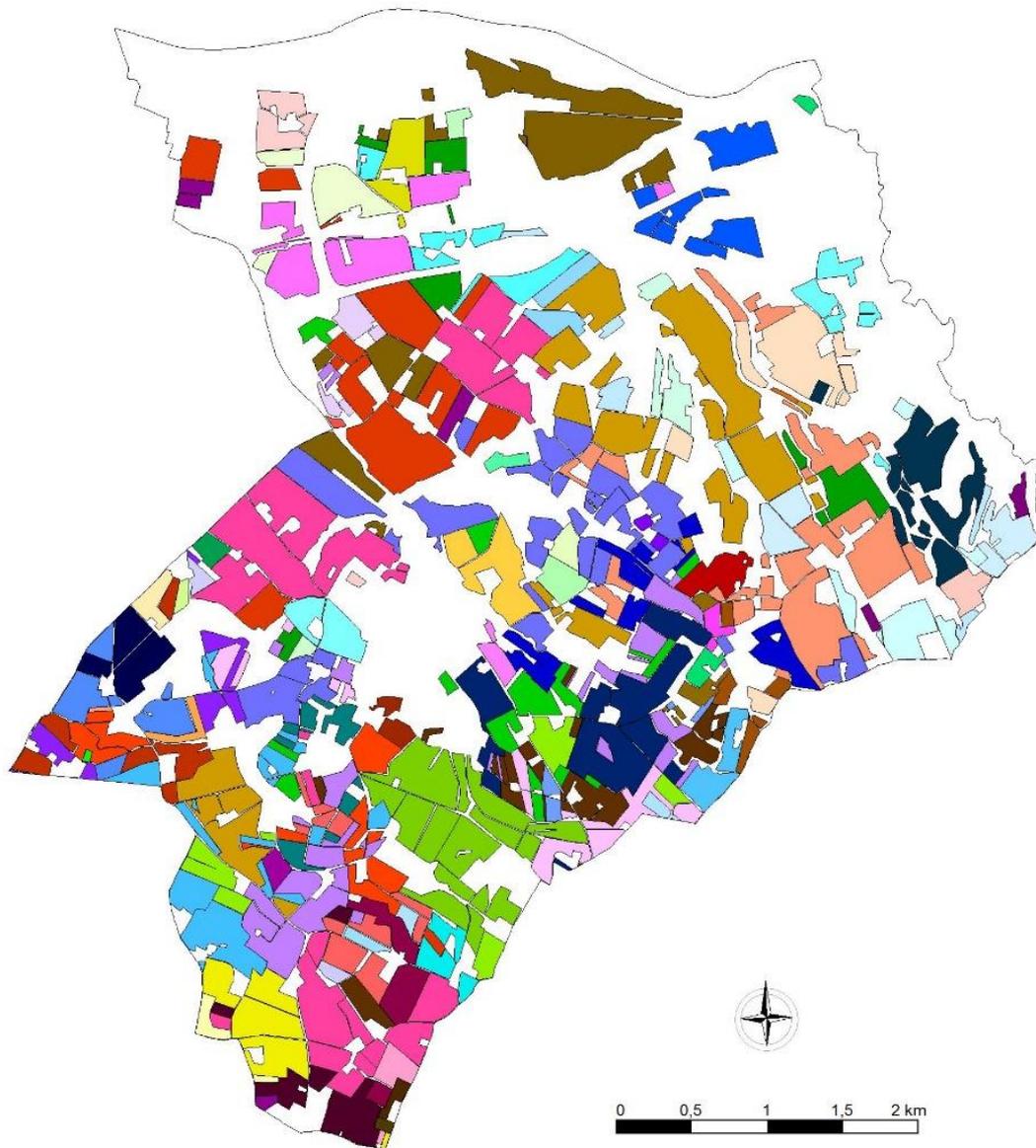
### **La zone A** (hors secteurs Ai, Ap)

La délimitation de la zone agricole répond à la définition donnée précédemment. On retrouve donc en zone A :

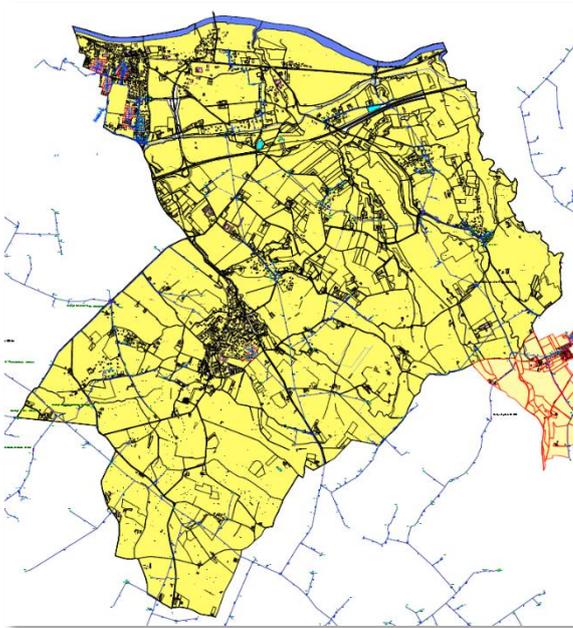
- Les sièges d'exploitation
- Les bâtiments agricoles présents sur le territoire communal
- Les principaux îlots agricoles exploités

Le zonage retenu permettant de délimiter la zone A s'appuie notamment sur la connaissance des îlots d'exploitation agricole issue du registre parcellaire graphique (RPG) qui est une base de données géographiques servant de référence à l'instruction des aides de la politique agricole commune (PAC).

### **Carte des principaux îlots agricoles**



Source : Ad hoc Aménagement, d'après les données RPG anonymisées



De plus, le zonage agricole s'inscrit en cohérence avec la prise en compte du potentiel des terres agricoles qui s'appuie notamment sur des critères tels que la présence d'un réseau d'irrigation, des questionnaires réalisés auprès des exploitants agricoles, etc.

**Carte du réseau d'irrigation**

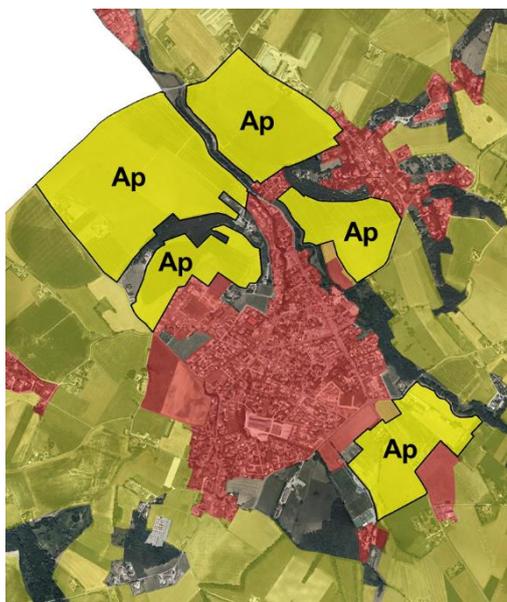
Source : Syndicat d'Irrigation Drômois

### **Le secteur Ai**



Le secteur Ai correspond à l'emprise autour des équipements d'intérêt général liés au péage autoroutier (A49) situé sur la commune de Chatuzange le Goubet.

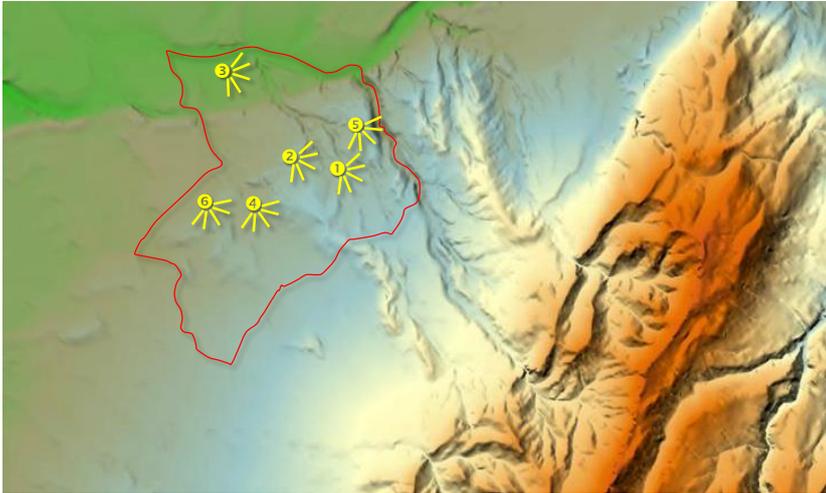
**Secteur du péage de l'A49**



### **Le secteur Ap**

Le secteur Ap correspond aux secteurs agricoles inconstructibles de la commune, en raison de la protection des paysages.

Le paysage communal est marqué par la proximité avec le relief du Vercors, en particulier la montagne de Musan qui forme la limite ouest du Parc naturel régional (PNR) du Vercors. Cette proximité induit de nombreuses vues depuis une grande partie du territoire, comme le soulignent les illustrations ci-après.



Source : Ad hoc Aménagement, d'après les données Géoportail

La préservation de ces vues justifie l'interdiction d'implanter de nouvelles constructions, y compris des bâtiments agricoles, dans les secteurs Ap.

### Principales dispositions réglementaires de la zone A

---

➤ Article 1 et 2

En zone A sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole à condition que les constructions s'implantent à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation, de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation, ainsi que :

- ✓ Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- ✓ Les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisées à condition de ne pas excéder 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- ✓ L'extension des habitations existantes, limitée à 33% de la surface totale initiale à condition que la surface totale initiale soit supérieure à 40 m<sup>2</sup> et que la surface totale de la construction après travaux n'excède pas 250 m<sup>2</sup> (existant + extensions),
- ✓ Les annexes – non accolées – aux habitations existantes, sous réserve que ces annexes soient implantées à une distance maximale de 25 mètres du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent, dans la limite de 35 m<sup>2</sup> de surface totale (total des annexes hors piscine),
- ✓ Le changement de destination à des fins d'habitation et d'hébergement hôtelier, des bâtiments identifiés par un contour rouge sur les documents graphiques du règlement à condition :
  - que la surface de plancher objet du changement de destination soit limitée à 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher,

- que le changement de destination ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
  - que la capacité des réseaux (accès, voirie, assainissement, électricité, eau potable, etc.) soit suffisante,
  - qu'en cas de réalisation de plusieurs logements, chaque logement au-delà du 1er logement réalisé soit un logement locatif social.
- ✓ Le changement de destination à des fins de stockage ou d'activités de restauration-réparation automobile, des bâtiments identifiés par un contour bleu sur les documents graphiques du règlement à condition :
- que la surface de plancher objet du changement de destination soit limitée à 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
  - que le changement de destination ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
  - que la capacité des réseaux (accès, voirie, assainissement, électricité, eau potable, etc.) soit suffisante.

De plus, tout changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers, conformément à l'article L151-11 du code de l'urbanisme.

Dans le **secteur Ai**, seuls sont autorisés et soumis à condition l'ensemble des constructions, installations, ouvrages et équipements techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques d'exploitation du réseau autoroutier.

- Article 4
  - ✓ Incitation à limiter l'imperméabilisation des sols
- Article 6
  - ✓ Règle générale : les constructions doivent être implantées en retrait de minimum 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques afin de garantir une bonne gestion des accès
- Article 10
  - ✓ La hauteur maximale est limitée à :
    - 7 mètres pour les constructions à usage d'habitation. En cas d'extension d'une habitation existante dépassant cette hauteur, la hauteur de la construction en extension peut s'aligner sur la hauteur du bâtiment existant,
    - 3 mètres pour les constructions à usage d'annexe,
    - 9 mètres pour les constructions à usage agricole,
    - 2 mètres pour les clôtures.
- Article 11
  - ✓ Certaines règles s'appliquent afin de garantir une certaine qualité et une homogénéité

## 1.4 Les zones naturelles (N)

### Caractéristiques de la zone N

---

Conformément à l'article R151-24 du code de l'urbanisme, peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

En zone N peuvent être autorisées :

- 1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime,
- 2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

La zone N comprend en outre :

- ✓ un **secteur Nb** correspondant à un secteur de la zone N réservé aux activités hydro-électriques,
- ✓ un **secteur Nc** correspondant à un secteur de la zone N réservé à l'exploitation ou au stockage de matériaux,
- ✓ un **secteur Nda** correspondant à un secteur de la zone N réservé aux constructions et installations classées liées au stockage des déchets,
- ✓ un **secteur Ndp** correspondant à un secteur réservé aux installations classées liées au stockage des déchets,
- ✓ **secteur NL** dans lequel les constructions à usage de loisirs sont admises.

La zone N s'étend sur 699,8 hectares, dont :

- ✓ 5,5 ha sont classés en secteur Nb
- ✓ 11,1 ha sont classés en secteur Nc
- ✓ 4,8 ha sont classés en secteur Nda
- ✓ 53,3 ha sont classés en secteur Ndp
- ✓ 14,7 ha sont classés en secteur NL

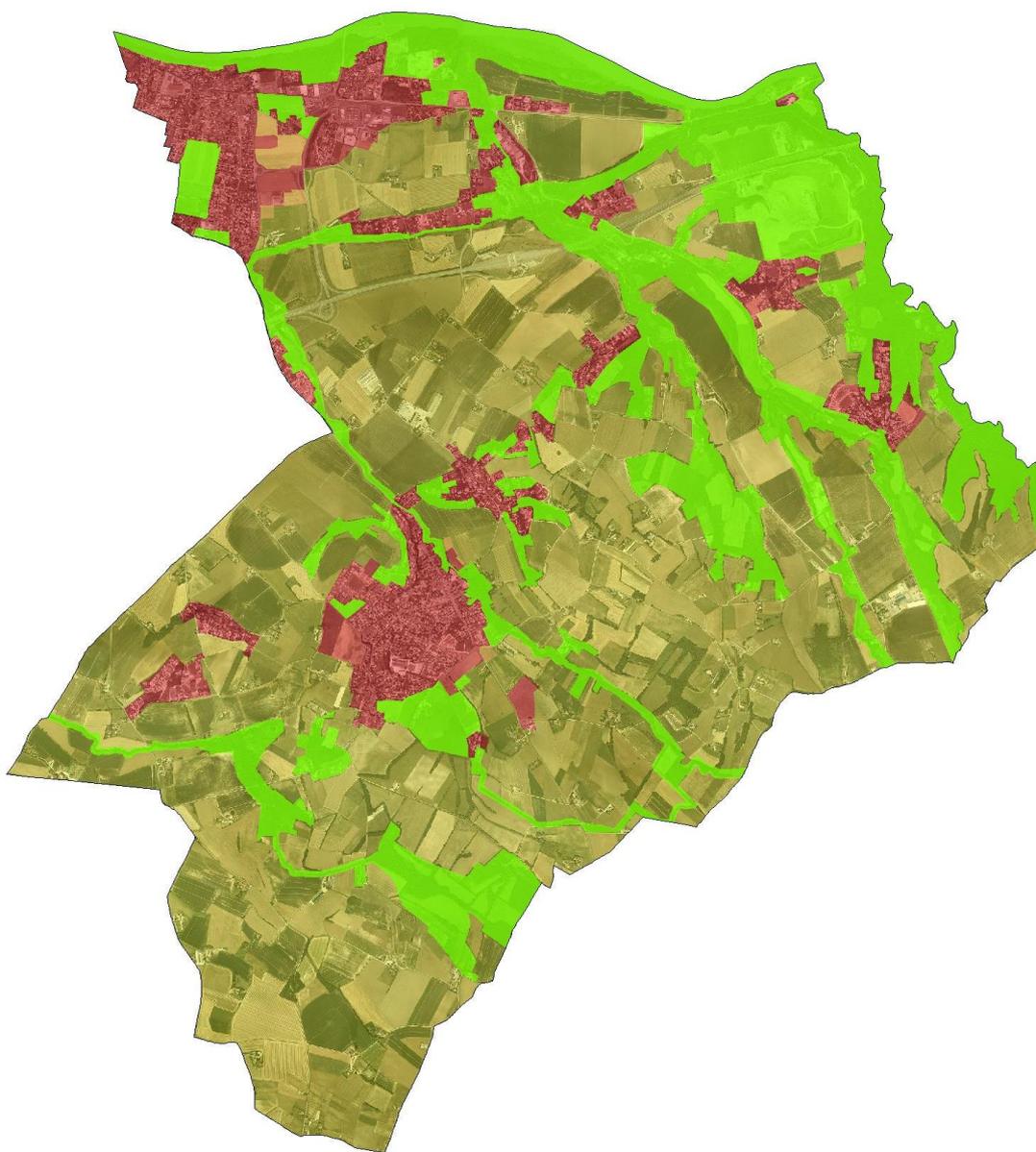
## Rappel des principaux objectifs du PADD pour la zone N

---

- **Orientation n°1 / Axe n°1 / Objectif n°1 (Prendre en compte les milieux remarquables en préservant leur fonctionnalité écologique)**
  - ✓ Protéger les pelouses sèches identifiées
  - ✓ Préserver l'équilibre des zones humides, notamment pour leur rôle de régulation des crues
  
- **Orientation n°1 / Axe n°1 / Objectif n°2 (Préserver les cours d'eau, dans leur rôle de continuum aquatique, et améliorer la qualité de l'eau)**
  - ✓ Préserver la rivière l'Isère, principal continuum aquatique, les principaux ruisseaux qui traversent le territoire (le Charlieu, le Rioussat, le ruisseau de Fleurs et le ruisseau de Bagnols) et les ruisseaux secondaires (la Lotte, la Limace, le ruisseau d'Ozon, etc.)
  - ✓ Améliorer la qualité chimique et écologique de la ressource en eau, en lien avec les objectifs de la DCE (Directive Cadre sur l'Eau)
  
- **Orientation n°1 / Axe n°1 / Objectif n°6 (Prendre en compte les corridors écologiques d'importance régionale)**
  - ✓ Principe : Assurer la continuité du fuseau connectant le réservoir de biodiversité défini autour du fleuve Rhône avec le réservoir de biodiversité constitué par le massif du Vercors
  
- **Orientation n°1 / Axe n°2 / Objectif n°2 (Valoriser les ressources naturelles et les énergies renouvelables)**
  - ✓ Valoriser le potentiel lié à l'énergie solaire
  
- **Orientation n°3 / Axe n°1 / Objectif n°4 (Valoriser la trame verte et bleue)**
  - ✓ Mettre en valeur la traversée du Charlieu en aménageant une coulée verte
  - ✓ Mettre en valeur la traversée de la Lotte
  
- **Orientation n°3 / Axe n°2 / Objectif n°4 (Valoriser la trame verte et bleue)**
  - ✓ Faciliter l'accès à la roselière située le long des berges de l'Isère en valorisant le chemin d'accès et en réalisant des aménagements permettant l'observation des oiseaux

## La zone N à l'échelle communale

---

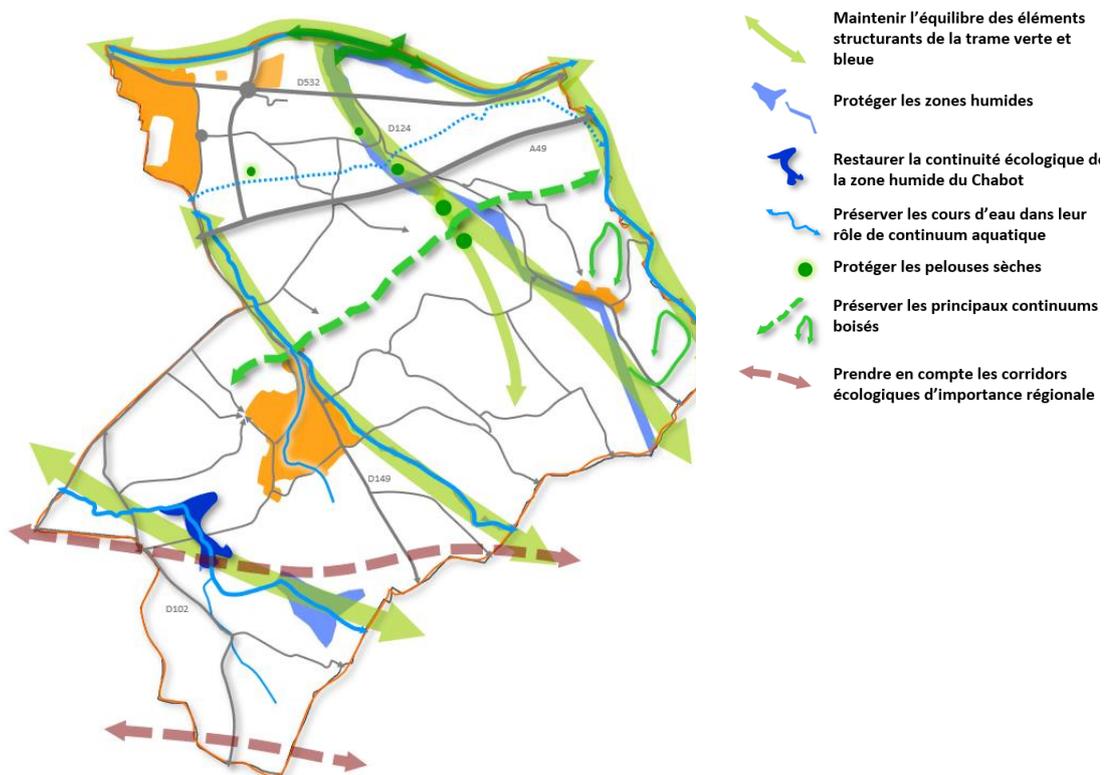


*En vert : les zones naturelles*  
*En jaune transparent : les zones agricoles*  
*En orange transparent : les zones à urbaniser*  
*En rouge transparent : les zones urbaines*

## Limites retenues pour le zonage des zones N

La limite retenue pour la zone N s'appuie sur l'ensemble des éléments structurants du territoire rappelés ci-avant dans les principaux objectifs du PADD et résumés ci-dessous.

### Cartographie des principaux objectifs de prise en compte de la sensibilité environnementale du territoire



L'une des principales différences entre les zones A et N relève de la nature du sol. Les espaces exploités (culture, prairies,...) correspondent à des espaces agricoles et les espaces naturels, boisés ou plus anthropisés (carrières) sont classés en zone naturelle.

Sur le bourg de Chatuzange, une zone N a été identifiée au sein de l'enveloppe urbaine (carte ci-contre). La commune a fait le choix de fermer à l'urbanisation ce secteur du territoire afin de limiter l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels. Les propriétaires se sont en l'occurrence opposés au classement en zone constructible pour ce terrain et ont adressé un courrier le 16 mars 2022 à la commune en ce sens. Le classement en zone naturelle se justifie au regard de la grande superficie du tènement et de sa situation entre deux zones urbaines, permettant de maintenir un espace vert dans ce secteur. Le terrain n'est pas mobilisable, consommant un surplus d'espaces naturels, et ne peut qu'être classé en zone inconstructible. Ce site est situé au centre du village Le Goubet et vise à servir de poumon vert. Ce classement est concordant avec la vocation de ce tènement et la volonté de la commune de préserver un secteur resté naturel, d'ailleurs situé en quasi-contiguïté d'une vaste zone agricole à l'Ouest du Goubet.



La zone N comprend plusieurs secteurs indicés : il ne s'agit pas de STECAL mais de secteurs de la zone N sur lesquels des règles spécifiques s'appliquent.

### **Le secteur Nb**

Il correspond à un secteur de la zone N réservé aux activités hydro-électriques.

#### **Localisation du secteur Nb**



### **Le secteur Nc**

Il correspond à un secteur de la zone N réservé à l'exploitation ou au stockage de matériaux.

#### **Localisation des trois secteurs classés Nc**



Le **secteur Nc au lieu-dit Les Vangons** (photo n°1) correspond à l'exploitation d'une station de traitement et de transit de matériaux sur la commune. La société « Carrières Benoît » qui l'exploite relève du régime des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement. Les caractéristiques de cette installation sont définies par arrêté préfectoral (AP du 7 février 2020).

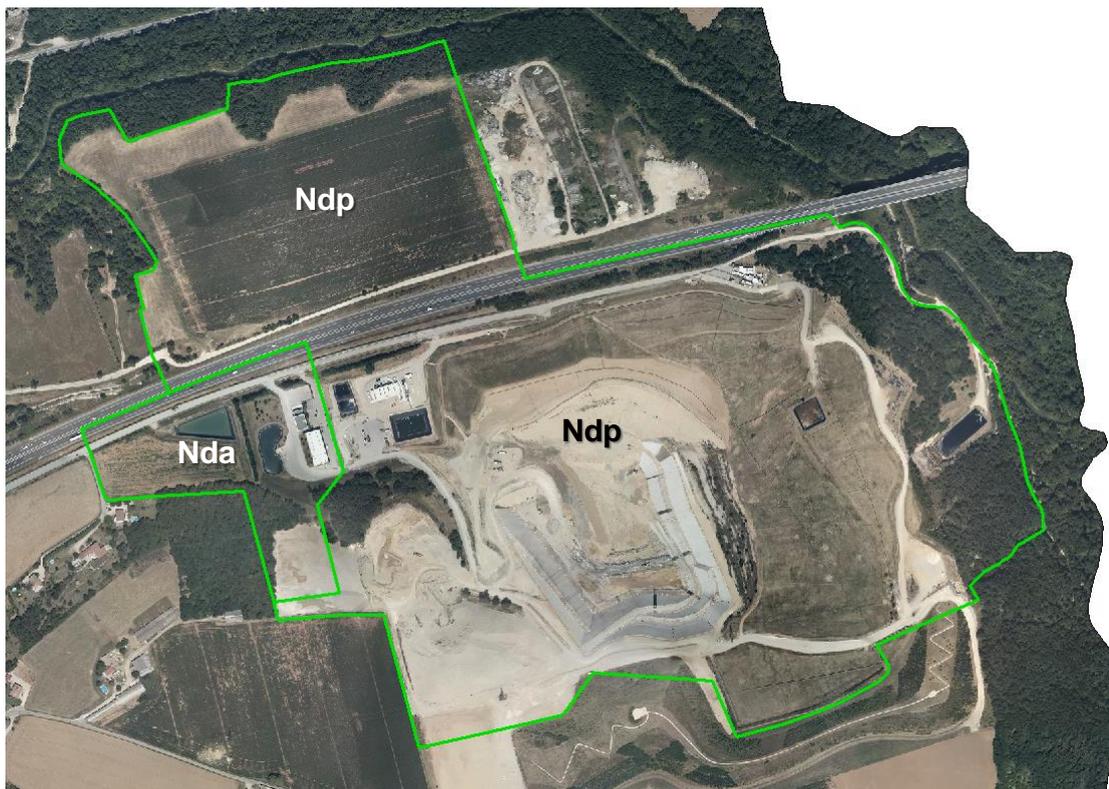
Le **secteur Nc au lieu-dit Canard et Rioussel** (photo n°2) correspond à l'exploitation d'une station de transit et de valorisation par concassage-criblage de produits minéraux naturels et de déchets non dangereux inertes du BTP par la société « Carrières Benoît ».

Le **secteur Nc au lieu-dit Le Martinet** (photo n°3) correspond à un stockage de matériaux.

### **Les secteurs Nda et Ndp**

Le secteur Nda correspond aux secteurs où sont implantées les constructions et installations classées liées au stockage des déchets et le secteur Ndp correspond aux secteurs où sont implantées les installations classées liées au stockage des déchets.

#### **Localisation des secteurs classés Nda et Ndp**



Les secteurs Nda et Ndp correspondent sont ainsi réservé aux **constructions et installations classées liées au stockage des déchets du Pôle Stockage Energie** au lieu-dit « Petits Pourcieux ». Le Pôle de Stockage-Énergie (PSE) est implanté sur la commune depuis 1976. Classé en ICPE, il s'étend sur 40 ha et permet de valoriser 180 000 t/an de déchets ménagers et assimilés du territoire, répondant ainsi à des besoins locaux (Auvergne-Rhône-Alpes). Les déchets qui arrivent au PSE ne peuvent plus être recyclés (dits déchets ultimes). Ils sont stockés et compactés dans des casiers étanches. Lorsque les casiers sont comblés, ils sont refermés et recouvert par la terre de découverte, conformément à l'arrêté préfectoral. Le biogaz produit par les déchets est ainsi être récupéré, permettant de produire 30 000 MWh/an d'énergie soit l'équivalent de la consommation électrique de 9 000 foyers. Ainsi, le PSE permet de transformer les déchets du territoire en énergie verte et locale. Une extension du Pôle Stockage Energie est prévue en partie nord de l'A49 et le zonage

### **Le secteur NL**

Il correspond à des secteurs dans lesquels les constructions à usage de loisirs sont admises dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages (art. L151-11 du code de l'urbanisme).

### **Localisation des secteurs NL**



Parmi les secteurs NL, certains correspondent à des activités de loisirs existantes :

- 1- La base nautique du Martinet
- 2- Le centre aéré de Bourg-de-Péage et le stand de tir
- 3- Le terrain de l'activité de loisirs « ULM Evasion »
- 5- Les terrains municipaux à l'ouest de l'allée J. Combet. Un secteur à l'est de l'allée J. Combet correspond au confortement des activités existantes (voir le zoom ci-après)

Deux secteurs NL correspondent à des activités de loisirs projetées :

- 4- Le secteur à l'interface entre bourg du Goubet et l'espace agricole susceptible d'accueillir des aménagements légers en valorisant le parcours du Charlieu sur un secteur de transition entre le bourg et les équipements (ensemble Charles Bringuier, école maternelle Simone Veil,...)
- 6- Le secteur au nord de Pizançon destiné à accueillir un espace sportif et de loisirs ouvert pour conforter les besoins à l'échelle du quartier, en particulier en lien avec le groupe scolaire Marc Antoine et Rosalie Jullien



Concernant le **secteur NL**, la limite retenue s'articule autour de deux espaces :

- ✓ au sud-ouest de l'allée J. Combet, la zone NL correspond à l'emprise existante du pôle d'équipements sportifs communaux comprenant des terrains de sport, un skatepark, des terrains de tennis, etc.
- ✓ au nord-est de l'allée J. Combet, la zone NL est prolongée afin de conforter le pôle d'équipements et d'accueillir notamment une structure d'accueil et le stationnement de véhicules.

Le secteur NL s'inscrit dans une logique d'organisation, de confortement et de mutualisation du pôle d'équipements sur le bourg de Chatuzange et du Goubet. La cohérence d'ensemble est assurée par une orientation d'aménagement et de programmation (Cf. Pièce n°3 - OAP n°3) – voir extrait ci-après.

#### Extrait de l'OAP n°3



Les aménagements proposés s'inscrivent dans le respect du front urbain inscrit dans le SCOT.

Concernant la zone NL à l'Est de l'allée J. Combet, l'objectif est d'assurer la création d'équipements sportifs et de loisirs, ce qui renvoie au classement en zone « NL ». Le projet de PLU porte donc sur le maintien d'une zone de détente et de loisirs pour la pratique du football, qui fera aussi office de régulation sociale pour les jeunes désœuvrés ou en difficulté scolaire, tournois et réception des familles notamment lors des matches le week-end. Les terrains sont utilisés pour toutes les catégories de pratiquants, de 3 ans jusqu'aux vétérans.

Il n'y a aucune création d'une nouvelle zone de loisirs, mais simplement le maintien partiel d'une zone nécessaire aux licenciés de la commune. Les terrains de foot existants sont insuffisants pour satisfaire les besoins des pratiquants et de leurs accompagnateurs. Des vestiaires sont existants et sont contigus à cette zone NL. A l'heure actuelle, il y a des refus d'adhésion (pièces jointes : tableaux des licenciés et attestation du Président du club) car les équipements et surfaces ne sont pas suffisants pour recevoir les pratiquants actuels.

Cette zone NL est limitée à une surface de 1 ha environ, pour répondre au besoin à cet endroit du territoire. Le club dénombrait 160 licenciés en 2018 ; aujourd'hui, ce sont 232 licences validées déjà en 2022 et le club estime qu'il va rapidement arriver à 300 licences en cours de saison.

### Concernant la zone NL au nord de Pizançon

Le groupe scolaire de Pizançon (12 classes de 28 élèves environ, soit 307 enfants) est à proximité immédiate, ce qui justifie le besoin en soi. Mais les élèves ont besoin d'une piste de course à pied (piste d'athlétisme) car un tel équipement n'existe pas sur la commune, d'où le classement en zone NL (voir ER 7, 17, 23). Au regard des contraintes de sécurité, liées à la traversée de la route départementale, il est essentiel que l'équipement sportif soit à proximité immédiate du groupe scolaire. Il y a une dangerosité qui n'est pas admissible. De plus, l'association sportive ATHLE LOISIR PIZANCON n'a pas de structure pour s'entraîner sur le territoire. Les terrains en zone 1AUb ne sont donc plus exploités et le secteur va perdre tout intérêt agricole pour les terrains en zone NL faisant l'objet d'un projet d'équipements sportifs et de loisirs, les surfaces restantes étant minimales, inexploitable et entourées de constructions à l'Ouest et au Sud (outre le problème du respect de la « zone non traitée » – distance de 10 mètres).

Le présent projet de PLU prévoit, en complément aux équipements existants, la création d'aires de jeux et d'un terrain d'athlétisme avec piste pour les scolaires. Ces équipements sont nécessaires pour le territoire, aucun terrain d'athlétisme n'existant sur CHATUZANGE. Il y a une demande forte de la part de la population ; aucune autre capacité n'est mobilisable en l'état actuel de la situation du territoire, tous ces équipements collectifs devant être en lien avec les équipements sportifs existants et les écoles. Par rapport à des communes de même strate, situées dans le périmètre de la Communauté d'agglomération, CHATUZANGE-LE-GOUBET est très défavorisée en ce qui concerne les équipements sportifs mis à disposition du public. Les surfaces consommées sont très inférieures pour CHATUZANGE.

### Principales dispositions réglementaires de la zone N

#### ➤ Articles 1 et 2

Les occupations et utilisations du sol autorisées dans la **zone N**, en dehors des secteurs Na, Nb, Nc, Nda, Ndp et NL, sont principalement :

- Le changement de destination à des fins d'habitation et d'hébergement hôtelier, des bâtiments identifiés sur les documents graphiques :
  - ✓ que ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
  - ✓ que la capacité des réseaux (accès, voirie, assainissement, électricité, eau potable, etc.) soit suffisante.

De plus, tout changement de destination est soumis, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, conformément à l'article L151-11 du code de l'urbanisme.

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- L'extension des habitations existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 33 % de la surface totale\* initiale à condition que la surface totale initiale soit supérieure à 40 m<sup>2</sup> et que la surface totale de la construction après travaux n'excède pas 250 m<sup>2</sup> (existant + extensions),
- Les annexes – non accolées – aux habitations existantes, sous réserve que ces annexes soient implantées à une distance maximale de 25 mètres du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent, dans la limite de 35 m<sup>2</sup> de surface totale (total des annexes hors piscine).

Les occupations et utilisations du sol autorisées dans les secteurs de la zone N :

- Dans le **secteur Nb** : les équipements d'intérêt collectif réservés aux activités hydro-électriques,
  - Dans le **secteur Nc** : les équipements d'intérêt collectif réservés à l'exploitation ou au stockage de matériaux,
  - Dans le **secteur Nda** : les équipements d'intérêt collectif réservés aux constructions et installations classées liées au stockage des déchets,
  - Dans le **secteur Ndp** :
    - o les équipements d'intérêt collectif réservés aux installations classées liées au stockage des déchets (à l'exception des décharges, sous réserve qu'il n'en résulte pas un accroissement des nuisances pour l'habitat et les constructions environnantes,
    - o l'ensemble des constructions, installations, ouvrages, annexes, aménagements, affouillements ou exhaussements des sols liés et nécessaires au bon fonctionnement des services publics et les réseaux d'intérêt public et les ouvrages techniques qui leurs sont liés.
  - Dans le **secteur NL** : les équipements d'intérêt collectif réservés aux constructions et installations liées aux sports et loisirs : aires de stationnement, équipements liés à la pratique d'activités sportives ou de loisirs (sans hébergement), etc.
- Article 4
- ✓ Incitation à limiter l'imperméabilisation des sols
- Article 6
- ✓ Règle générale : les constructions doivent être implantées en retrait de minimum 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques afin de garantir une bonne gestion des accès
- Article 10
- ✓ La hauteur maximale est limitée à :
    - 7 mètres pour les constructions à usage d'habitation,
    - 3 mètres pour les constructions à usage d'annexe,
    - 9 mètres pour les autres constructions,
    - 2 mètres pour les clôtures.
- A noter que :
- dans le secteur NL, la hauteur des constructions est limitée à 7 mètres.
- Article 11
- ✓ Certaines règles s'appliquent afin de garantir une certaine qualité et une homogénéité

Concernant le **changement de destination en zone A et N**, la commune de CHATUZANGE LE GOUBET a prévu un changement de destination pour 14 bâtiments puisque l'on doit retenir 50 % des 28 bâtiments identifiés ou ayant fait l'objet d'une demande de changement de destination à vocation habitats de la part de leur propriétaire. Il est cependant rappelé que le code de l'urbanisme impose que les demandes de permis de construire à délivrer recueillent l'avis conforme de la CDPENAF, ce qui n'a absolument rien d'automatique. La preuve en est qu'un refus d'autorisation a résulté d'un avis de la CDPENAF intervenu le 16 mai 2022 pour le tènement cadastré ZM 55 (n° PC 0882200009) pour le changement de destination d'une propriété, suite à demande du permis de construire. Le permis de construire a été refusé le 16 juin 2022, ce qui montre que tous ces types de biens ne peuvent être pris automatiquement en compte dans le potentiel constructible.

## 1.5 Prise en compte des règles relatives aux risques naturels

### **Rappel concernant les risques naturels**

La commune est concernée principalement par un risque naturel d'inondation. Lors de l'élaboration du PLU de Chatuzange le Goubet approuvé en 2012 (PLU en vigueur), des études d'inondabilité du Charlieu avaient permis d'établir une cartographie des risques, transmise par les services de l'Etat. Les études réalisées en novembre 2011 (GEO+ Environnement) ont été lancées à l'initiative de la Commune de Bourg-de-Péage à l'occasion de l'élaboration de son PLU, avant d'être étendues à la Commune de Chatuzange le Goubet.

Les études d'inondabilité du Charlieu ont ensuite été complétées en juin 2012 (Alp'Géorisques), à l'initiative de la Commune de Chatuzange le Goubet. En 2014, une cartographie des inondations dans le cadre de la Directive Inondation a été réalisée afin d'élaborer des cartes des surfaces inondables dans les territoires à risque d'inondation (TRI) de Romans sur Isère – Bourg de Péage. La mission a conduit à la réalisation des cartes des surfaces inondables pour les aléas de faible, moyenne et forte probabilité pour les cours d'eau du bassin versant du Charlieu. La cartographie des zones inondables dans le cadre de l'étude en cours est beaucoup plus précise car elle est basée sur les résultats d'un maillage 2D et des données topographiques LIDAR très fines (données topographiques avec un pas d'espace en x,y de 1 m x 1m), tandis que l'étude Géo+ est basée sur des résultats d'une modélisation à casier (découpage des casiers et cotes d'eau dans les casiers non fournies dans l'étude) et de quelques points topographiques dans le lit majeur. La télédétection par LIDAR (« Light Detection And Ranging ») a été initiée par la Commune et réalisée en novembre 2015.

Au-delà des études réalisées dans le cadre du TRI, la commune a souhaité améliorer sa connaissance des phénomènes hydrauliques suivants :

- le ruissellement et ravinement (coulées de boue),
- les inondations de pied de versant.

Une cartographie a été élaborée à partir d'un traitement simplifié des données fournies par la commune (LIDAR) et de reconnaissances de terrain. Une cartographie de l'aléa ruissellement sur la commune de Chatuzange-le-Goubet a pu être établie en 2016, actualisée en 2017 puis en 2018. La majeure partie des zones concernées par de l'aléa de ruissellement est soumise à du ruissellement ou du ravinement de classe faible ou par de l'aléa fort pour l'ensemble du réseau de fossés.

### **Traduction des risques dans le règlement écrit**

Le Titre II du règlement écrit concerne la prise en compte des risques naturels dans lequel les modalités de détermination des règles applicables dans la zone inondable sont expliquées. Le croisement de l'aléa et des enjeux permet de définir les règles d'urbanisme, applicables aux territoires touchés par les inondations. Les modalités de croisement, appliquées à la commune de Chatuzange le Goubet, sont synthétisées dans le tableau ci-dessous.

Aléas	Enjeux	Zone peu ou pas urbanisée	Zone urbanisée	Zone nécessitant une réflexion d'ensemble
Débordement	Fort		R1	sans objet
	Moyen		R2	
	Faible (H<0,50m)	R3	B0,7	
	Faible (H<0,30m)		B0,5	
Ruissellement	Fort (v3) et Moyen (v2)	Rs	R0,7	Bae
	Faible (v1)		B0,5	
	Faible (v1) Hameaux	R3	sans objet	sans objet
	Urbain	sans objet	B0,5	

Le croisement ci-dessus définit deux types de zones :

- la **zone rouge**, dénommée R, inconstructible (sauf exception),
- la **zone bleue**, dénommée B, constructible avec prescriptions.

Les différents secteurs inondables, figurant sur les cartes jointes en annexe du rapport de présentation, ont été reportés sur le zonage réglementaire du PLU sous forme de trame ou d'aplats de couleur, et leurs intitulés figurent en légende.

Les règles applicables dans la zone rouge R (secteurs Rs, R1, R2, R3 et R0,7), les 2 règles applicables dans la zone bleue B (secteurs B0,7 et B0,5) ainsi que les règles applicables dans la zone bleue B (secteur Bae) sont définies dans le Titre II du règlement écrit.

Le Titre III du règlement écrit concerne l'édition des règles des **zones urbaines**. Pour chacune des zones, le règlement rappelle aux **articles 1 et 2** l'existence d'une trame graphique relative aux risques naturels et renvoie aux dispositions du Titre II du règlement.

Le Titre IV du règlement écrit concerne l'édition des règles des **zones à urbaniser**. Pour chacune des zones, le règlement rappelle aux **articles 1 et 2** l'existence d'une trame graphique relative aux risques naturels et renvoie aux dispositions du Titre II du règlement.

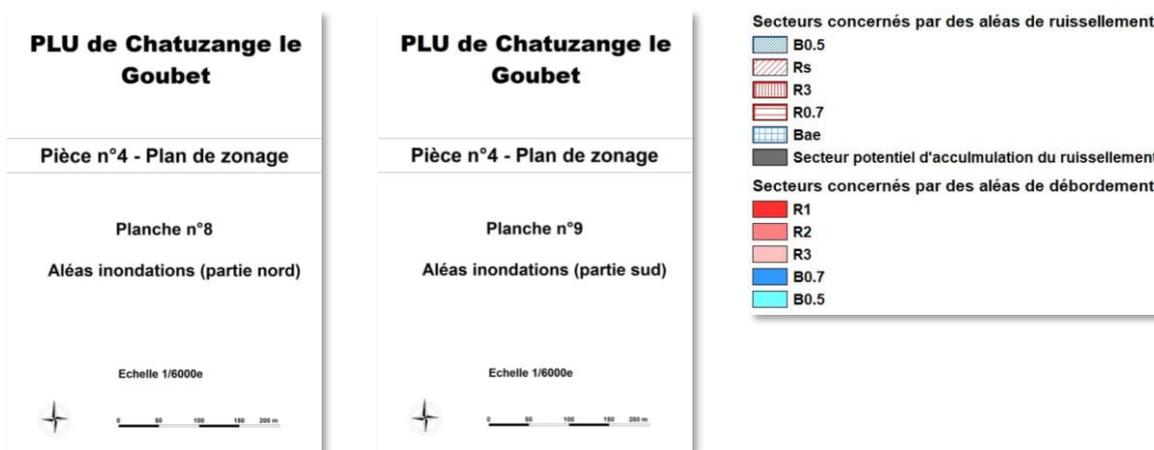
Le Titre V du règlement écrit concerne l'édition des règles des **zones agricoles**. Pour chacune des zones, le règlement rappelle aux **articles 1 et 2** l'existence d'une trame graphique relative aux risques naturels et renvoie aux dispositions du Titre II du règlement.

Le Titre VI du règlement écrit concerne l'édition des règles des **zones naturelles**. Pour chacune des zones, le règlement rappelle aux **articles 1 et 2** l'existence d'une trame graphique relative aux risques naturels et renvoie aux dispositions du Titre II du règlement.

### **Traduction des risques dans le règlement graphique**

Les planches graphiques n°1, 2, 3, 4 5, 6 et 7 présentent le zonage des différents secteurs de la commune.

Les planches graphiques n°8 et 9 présentent le détail des risque inondation sur la commune en distinguant la zone rouge R (secteurs Rs, R1, R2, R3 et R0,7) et la zone bleue B (secteurs B0,7 et B0,5 et Bae).



L'ensemble des dispositions réglementaires permet d'assurer la bonne prise en compte des risques naturels sur la commune.

## 1.6 Prise en compte de la mixité sociale

### Obligations au titre de la loi SRU

Sur la commune de Chatuzange le Goubet s'applique l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains qui exige un minimum de 20% de logements locatifs sociaux (LLS) par rapport au parc de résidences principales.

Au 1<sup>er</sup> janvier 2021, 322 logements sociaux ont été recensés sur la commune (parc public, logements communaux, parc privé ANAH et parc privé PLS). Pour le bilan triennal 2020-22 la commune doit réaliser 120 logements ce qui correspond à 50% de 240 logements. La commune dispose d'un report de 21 logements du bilan triennal précédent donc il reste 99 logements à réaliser. La commune dispose déjà de 62 logements financés et non encore portés à l'inventaire.

La commune a par ailleurs d'autres opérations prévues représentant 27 logements :

- le collectif de VRH Pre du Vercors de 18 logements (12 PLAI OU LLTS + 8 LLS)
- l'Eskarpin : 7 LLS

Cet écart permet de dépasser les 11,81%.

### Obligations au titre du PLH 2018-2023

Pour respecter l'obligation de la loi SRU faite aux communes de plus de 3 500 habitants d'atteindre en 2025 au moins 20 % de logements sociaux dans leur parc total, le PLH prévoit que l'offre nouvelle soit mieux répartie entre les communes constituant les pôles péri-urbains. Pour ce faire, le PLH octroie une bonification des droits à construire de 20 % pour les pôles périurbains en fort déficit de logements sociaux et offrant un haut niveau de services. Cela concerne 7 communes de l'agglomération, dont Chatuzange le Goubet. En cohérence avec le SCoT, le PLH prévoit pour la commune un maximum de 34 logements par an (LLS et hors LLS).

#### Extrait du PLH 2018-2023

Typologie SCOT	Commune	Population 2013	Tendance construction neuve (2008-2015)	Taux LLS / RP (1/1/2016)	Taux de construction avant majoration	Objectif PLH avant majoration	Taux de majoration des communes SRU très déficitaires	Obj PLH neuf (obj mini pôle urbain - max autre commune)
Pôle Périurbain	CHATUZANGE-LE-GOUBET	5122	47	8%	5,6	29	20%	34

Sur ces 34 logements par an, le PLH fixe un objectif de 17 LLS par an en construction neuve, mais aussi la possibilité de réaliser :

- 6 LLS par an en acquisition-amélioration
- 7 LLS par an en conventionnement du parc privé

**Extrait du PLH 2018-2023**

Objectifs (minimum poles urbains - maximum autres communes)		Modalités		Objectifs parc public (minimums)		parc privé
Obj PLH neuf (obj mini pole urbain - max autre commune)	Taux de construction après majoration	Taux LLS neuf / construction totale	Taux du parc locatif privé à conventionner	LLS en construction neuve	LLS en Acquisition Amélioration (20% du neuf)	LLS en conventionnement du parc privé
34	6,7	50%	2,0%	17	6	7

Les 17 LLS en construction neuve prévue par le PLH représentent 204 LLS à l'horizon du PLU, soit **50% des objectifs de construction neuve totale sur la commune.**

La déduction demandée par l'Etat de 68 logements (2 x 34 logements) réalisés avant l'approbation du PLU, sur la période 2020-2021, ramène l'objectif maximum de logements à 340 sur la durée du PLU à compter de son approbation. Le chiffre à retenir est donc bien celui de **340 logements sur 12 ans.**

**Traduction des objectifs de mixité sociale dans le PLU****Rappel des objectifs du PADD**

La commune répond, à travers le PADD (orientation n°2 / axe n°2 / objectifs 1 et 2), à l'objectif de production d'environ 408 logements (34 lgts / an x 12 ans) du PLH. Sur le plan de la mixité, le PADD fixe l'objectif de « rattraper le retard dans l'offre de logements locatifs aidés pour assurer l'équilibre social de l'habitat et répondre aux besoins des différentes catégories de population ».

Pour répondre à cet objectif, le PADD favorise la réalisation d'opérations d'ensemble prévoyant au moins 50% de logements locatifs sociaux (LLS) sur les secteurs de Chatuzange, du Goubet et de Pizançon (orientation n°2 / axe n°2 / objectif 2).

**Dispositions réglementaires**

Le PLU décline, à travers le règlement écrit, un outil réglementaire qui impose un % minimum de LLS dans les zones à urbaniser mixtes. Cette règle est définie en application de l'article L151-15 du code de l'urbanisme : « Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale ».

Dans les zones urbaines mixtes 1AUb, au minimum de **50%** des programmes de construction ou d'aménagement à vocation habitat doit être affecté à des LLS. Cette règle de 50 % minimum de LLS est reporté également au règlement graphique :

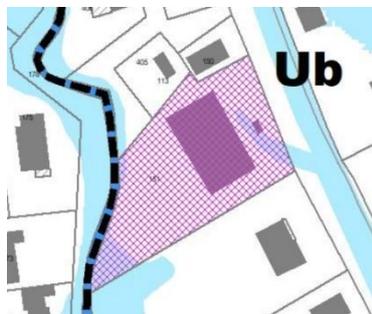
 **Secteur où s'appliquent des objectifs de mixité sociale (L151-15 CU)**

Par ailleurs, une majoration du volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol, à condition de réaliser un programme de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L302-5 du code de la construction et de l'habitation est autorisée. Cette majoration ne peut excéder 50 %. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération (article L151-28 2° du code de l'urbanisme).

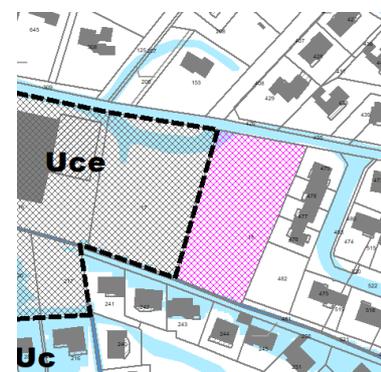
Enfin, la commune a identifié 2 sites sur lesquels ont été délimités des emplacements réservés en vue de réaliser des opérations de logements locatifs aidés, au titre de l'article L151-41 4° du code de l'urbanisme : « Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués : [...] 4° Dans les

zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ».

Secteurs concernés par ces emplacements réservés :



Le 1<sup>er</sup> tènement est situé dans le bourg du Goubet, le long de la D149. Il est classé en zone Ub et une programmation de 25 LLS est attendue. Il s'agit d'un site de renouvellement urbain, suite à la relocalisation d'un silo.



Le 2<sup>ème</sup> tènement est situé dans le bourg de Chatuzange, chemin des Sarrazines. Il est classé en zone Uc et une programmation de 25 LLS est également attendue. Il s'agit d'un site de renouvellement urbain, suite à la relocalisation de l'entreprise Charignon sur le site de la Part Dieu.

### **Compatibilité avec la loi SRU et avec le PLH**

La commune n'a plus les moyens de payer des pénalités financières pour non-respect de la loi SRU. Elle s'astreint à cet effet à respecter un taux de 50 % de LLS pour les opérations nouvelles.

Avec l'application de la loi 3DS du 21 février 2022, en l'état du PLU actuel, la collectivité devrait supporter une pénalité - pour la période 2023-2032 de 378 000 euros.

La commune de CHATUZANGE-LE-GOUBET doit donc s'attacher à respecter les objectifs de mixité sociale jusqu'à 2023. Conformément à ce qu'indique le PADD, l'objectif est d'atteindre 20 % de LLS. Il est bien évident qu'actuellement, ce taux n'est pas atteint (il est de 13,48 % en 2022). Il est rappelé que le PLH en vigueur n'est valable que de 2018 à 2023, le prochain est en cours d'élaboration.

L'objectif de la loi de 20 % de LLS (cf. article L302-5 code de la construction) n'est pas incompatible en soi avec les dispositions du PLH valables uniquement jusqu'en 2023. Si un nouveau PLH est adopté par la suite, la commune se mettra en compatibilité au titre d'une révision du PLU.

L'objectif de 50 % de LLS en construction neuve ne peut apparaître faible étant donné, en premier lieu, qu'il répond strictement aux objectifs du PLH en vigueur, et en second lieu qu'il s'agit de respecter une mixité sociale raisonnée et ne pas concentrer certaines catégories de populations sur un même quartier ou sur une même opération immobilière (ce qui aboutirait à un objectif contraire au PLH). L'objectif est donc clairement de favoriser une véritable mixité sociale et non pas de fournir des logements sans discernement.

## 1.7 Les emplacements réservés

L'article L151-41 du code de l'urbanisme dispose que le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;

2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ; [...]

La liste des emplacements réservés (ER) au titre de l'article L151-41 1 2°) du code de l'urbanisme figure au plan de zonage – cf. *tableau présenté ci-après*.

Numéro	Localisation	Affectation	Bénéficiaire	Superficie approximative
<b>ER1</b>	Trignard	Elargissement de voirie	Commune	130 m <sup>2</sup>
<b>ER2</b>	Rue E. Chabert / Route du Vieux village	Cheminement piéton	Commune	200 m <sup>2</sup>
<b>ER3</b>	Route Olivier de Serres (Chatuzange / Le Goubet)	Aménagement de sécurisation du carrefour	Commune	50 m <sup>2</sup>
<b>ER4</b>	Impasse Uranus (Chatuzange / Le Goubet)	Cheminement piéton	Commune	140 m <sup>2</sup>
<b>ER5</b>	Lieu-dit Les Plats (Chatuzange / Le Goubet)	Voirie interquartier	Commune	650 m <sup>2</sup>
<b>ER6</b>	Pizançon	Création d'un équipement sportif	Commune	6 850 m <sup>2</sup>
<b>ER7</b>	Lieu-dit Les Blaches (Chatuzange / Le Goubet)	Aménagement d'un arrêt de bus	Commune	380 m <sup>2</sup>
<b>ER8</b>	Lieu-dit Les Blaches (Chatuzange / Le Goubet)	Création d'une liaison douce	Commune	50 m <sup>2</sup>
<b>ER9</b>	Carcaille (Chatuzange / Le Goubet)	Aménagements de gestion des eaux pluviales	Commune	1 270 m <sup>2</sup>
<b>ER10</b>	RD2532 (Pizançon)	Création de voirie et d'espaces publics	Commune	2 700 m <sup>2</sup>
<b>ER11</b>	Carcaille (Chatuzange / Le Goubet)	Aménagements de gestion des eaux pluviales	Commune	1 700 m <sup>2</sup>
<b>ER12</b>	Rue Elie Chabert (Chatuzange / Le Goubet)	Sécurisation d'un virage Rue Elie Chabert	Commune	4,5 m <sup>2</sup>
<b>ER13</b>	Lieu-dit La Chopine (Chatuzange / Le Goubet)	Création de liaisons douces	Commune	500 m <sup>2</sup>
<b>ER14</b>	Carcaille (Chatuzange / Le Goubet)	Aménagements de gestion des eaux pluviales	Commune	3 100 m <sup>2</sup>
<b>ER15</b>	RD2532 (Pizançon)	Réaménagement en avenue urbaine	Commune	1 600 m <sup>2</sup>
<b>ER16</b>	Rue des Jardins (Pizançon)	Liaison viaire	Commune	525 m <sup>2</sup>
<b>ER17</b>	Les Chirouzes (Pizançon)	Création de voirie	Commune	4 200 m <sup>2</sup>
<b>ER18</b>	Pizançon Allée des Serments	Bassin de stockage restitution des eaux usées	Valence Romans Agglo	2 180 m <sup>2</sup>

Numéro	Localisation	Affectation	Bénéficiaire	Superficie approximative
<b>ER19</b>	Rue du Vercors (Pizançon)	Extension de la cour de l'école	Commune	265 m <sup>2</sup>
<b>ER20</b>	Intersection N532 / D124 (Pizançon)	Aménagement d'un giratoire	Conseil départemental de la Drôme	2 800 m <sup>2</sup>
<b>ER21</b>	Rue du Vercors (Pizançon)	Création d'un arrêt de bus (20 m x 4 m)	Commune	80 m <sup>2</sup>
<b>ER22</b>	Lieu-dit Le Seigneur (Pizançon)	Elargissement de voirie	Commune	4 700 m <sup>2</sup>
<b>ER23</b>	Chemin des Trappes (Pizançon)	Elargissement du Chemin des Trappes (partie nord)	Commune	160 m <sup>2</sup>
<b>ER24</b>	Route des Moulins	Espace détente avec aires récréatives et de pique-nique	Commune	5 750 m <sup>2</sup>
<b>ER25</b>	Allée Hippocrate (Pizançon)	Elargissement de voirie	Commune	215 m <sup>2</sup>
<b>ER26</b>	Les Tissons (Chatuzange / Le Goubet)	Extension du CTM	Commune	1 147 m <sup>2</sup>
<b>ER27</b>	Chemin Humbert II (Pizançon)	Elargissement du chemin Humbert II	Commune	55 m <sup>2</sup>

L'ensemble des emplacements réservés permettent de répondre aux objectifs du PADD, notamment **en matière de desserte, d'équipements et de gestion des eaux pluviales.**

## 1.8 Prise en compte du patrimoine

Rappel des éléments pouvant être repérés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme

*Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration.*

Rappel des éléments pouvant être repérés au titre de l'article L151-23

*Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.*

Le diagnostic a souligné la richesse du patrimoine bâti au sein des bourgs. Le PLU s'est donc attaché à identifier les principaux éléments du patrimoine bâti (château de Pizançon, églises, etc.), et a repéré des éléments du patrimoine végétal.

Ces éléments de protection figurent au plan de zonage et trouvent une traduction réglementaire dans le règlement écrit du PLU.

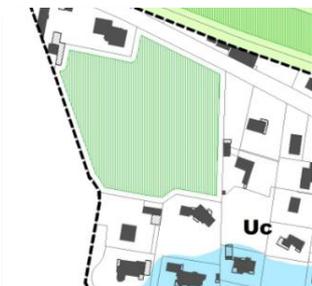
 Site patrimonial à préserver (L151-19 CU)

 Trame verte à préserver (L151-23 du CU)

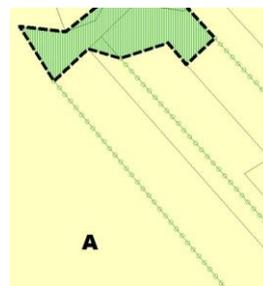
 Zones humides à préserver (L151-23 du CU)

 Haie ou linéaires boisés à préserver

Exemple de préservation d'une trame verte correspondant à un cœur d'îlot végétalisé



Exemple de préservation de haie



## 2 – SYNTHÈSE DES LOGEMENTS ET SURFACES DES ZONES DU PLU

### 2.1 Prise en compte des dents creuses

Le calcul des logements et des surfaces retenus au PLU intègre une étude globale des dents creuses mobilisables sur la commune. Dans le respect des dispositions du SCOT et du PLH, une analyse exhaustive des dents creuses a été réalisée afin de dimensionner au plus près les besoins en extension urbaine.

L'analyse des dents creuses susceptibles d'accueillir de nouvelles constructions s'est appuyée sur l'identification des parcelles non bâties > 500 m<sup>2</sup>, ce qui correspond à une taille minimale moyenne mobilisable pour envisager l'implantation d'une nouvelle construction.

Cette étude de densification répond aux exigences du code de l'urbanisme et notamment de l'article L151-5 qui dispose que le PADD « ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés ».

#### Capacités de densification dans le tissu urbanisé



A partir de cette carte des dents creuses « théoriques », une analyse fine a été réalisée pour chacune de ces dents creuses qui a permis d'une part de justifier de la capacité ou non de mobiliser une dent creuse au regard de contraintes liées à la présence d'un risque naturel, etc. Par ailleurs, plusieurs dents creuses correspondent à des tènements déjà urbanisés (opérations récentes) ou à des tènements pour lesquels des autorisations d'urbanisme ont été accordées (opérations en cours). Il s'agit dans ce cas de « coups partis ».

Les dents creuses mobilisables ont été identifiées, certaines ont une superficie < 1800 m<sup>2</sup> et d'autres > 1800 m<sup>2</sup>. L'ensemble de l'analyse est détaillé ci-après.

### Détail de l'analyse des capacités de densification des espaces urbanisés

N° de plan	- 1800 m <sup>2</sup>	+ 1800 m <sup>2</sup>	Division parcellaire	Localisation
1	885			Bourg du Goubet
2	1768			Pizançon ouest
3		2175		Les Malossanes
4	1339			Secteur les Blaches
5	989			Rue du 19 mars 1962
6	1051			Pizançon ouest
7	1111			Secteur les Blaches
8	689			Pizançon ouest
9	1634			Pizançon ouest
10	731			Chemin de la Chapelle
11		2143		Rue du 19 mars 1962
12	1072			Chemin de l'Adret
13	1262			Chemin de la Serve
14	1195			Quartier la Cour Carcaille (ouest du Goubet)
15	550			Chemin de la Cour
16		2545		Pizançon ouest
17	844			Bourg du Goubet
18			2337	Secteur les Blaches
19			2787	Les Malossanes
20		2000		Les Malossanes
21	674			Bourg du Goubet
22			579	Bourg du Goubet
23			1610	Pizançon ouest
24			954	Pizançon ouest
25		3070		Pizançon ouest
26	1529			Chemin de Carcaille
27			1996	Impasse du Petit Bois
28		4179		Pizançon ouest
<b>TOTAL</b>	<b>17325</b>	<b>16112</b>	<b>10263</b>	

1 logt par dent creuse < 1800m<sup>2</sup> = 16 logements

15 logts/ha pour dents creuses > 1800 m<sup>2</sup> = 24 logements

1 logement par division parcellaire = 6 logements

**Soit au total : 46 logements potentiels**

La présente étude de densification justifie ainsi que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés de telle sorte qu'il est nécessaire d'ouvrir certaines zones à l'urbanisation.

La cohésion architecturale et urbaine, et la perception par les habitants, ne permettent pas de densifier de manière importante ces secteurs du territoire communal. En effet, il ne faut pas oublier qu'il s'agit

d'anciens secteurs d'habitat diffus et que cette situation historique doit obligatoirement être prise en compte au titre de la présente révision du PLU, dans un souci de cohérence urbanistique.

Il faut également observer que le seuil de 1800 m<sup>2</sup> pour les dents creuses s'avère artificiel puisque de nombreuses parcelles ne comptent que 800 m<sup>2</sup> ou 500 m<sup>2</sup> de surface constructible, par exemple, et ne peuvent recevoir ainsi qu'un seul logement afin d'être compatible à la nature architecturale et urbaine des quartiers (cf. tableau page 113, partie 2 du rapport de présentation).

Dans le détail, sur le secteur Ouest de Pizançon, les zones Uc et Ub du PLU sont globalement occupées (seulement 8141 m<sup>2</sup> théoriquement libres, sur les surfaces cumulées, cf repères plan annexe D rapport de présentation n°2, 6, 8, 9, 25). Cette analyse peut être facilement constatée sur la base du plan de zonage couplé à la situation satellitaire de la commune.

En zone Ud du secteur de Pizançon Sud-Est, on dénombre deux dents creuses de petites surfaces (une située rue du 19 mars 1962 pour 2143 m<sup>2</sup> (n° de plan 11) et une autre toute petite dent creuse de 989 m<sup>2</sup> - l'autre partie étant déjà construite - située route des cinq chemins (n° de plan 5).

En zone Ud de Pizançon Est, on dénombre des espaces à urbaniser pour un total d'environ 5309 m<sup>2</sup> (n° de plan 16, 23, 24).

Dans le hameau des Blaches à Papelissier (Est de la commune), une surface cumulée de 4737 m<sup>2</sup> (n° de plan 4, 7, 18) est disponible. Sur le secteur des Malosanes, 6762 m<sup>2</sup> (n° de plan 3, 19, 20) de surface sont libres.

Au quartier la Cour-Carcaille (Ouest du Goubet), un seul terrain est libre pour 1195 m<sup>2</sup> (n°14 du plan). Au chemin de la Serve, une parcelle de 1262 m<sup>2</sup> (n°13 du plan) est disponible. Au Chemin de la Cour, une parcelle de 550m<sup>2</sup> (n°15 du plan). A l'impasse du Petit Bois, un tènement de 1996 m<sup>2</sup> (n°27 du plan) peut être comptabilisé.

Au chemin de l'Adret (quartier du Charlieu), on a un potentiel de 1072 m<sup>2</sup> (n°12 du plan).

Dans le bourg du village, on comptabilise une surface cumulée de 2722 m<sup>2</sup> (n°1, 17, 21, 22 du plan) libre de toute construction.

Le total des surfaces disponibles alloué à l'habitat peut être en conséquence estimé à 43 700 m<sup>2</sup> (4.37 ha) au global (dents creuses + divisions parcellaires) correspondant donc à un potentiel de 46 logements, ce qui est concordant avec l'étude figurant au rapport de présentation (« bilan potentiel disponible d'habitat » en page 115, partie 2). Sur ces 4,37 ha, une surface de 1,6 ha est constituée de dents creuses supérieures à 1800 m<sup>2</sup> pouvant supporter 15 logements à l'hectare (soit 24 logements). Etant noté que pour les divisions parcellaires, il a été retenu 6 logements pour 6 divisions de terrains.

Tous ces éléments sont retraduits dans le tableau dents creuses en annexe.

Il est enfin à noter que la surface totale construite a évidemment évolué depuis l'étude d'estimation puisque certaines parcelles ont été construites depuis le 4ème arrêt du projet de PLU.

S'agissant des locaux vacants, issus des données « lovac-fil2021 », sur les 22 logements recensés (correspondant aux logements vacants depuis plus de deux ans), et après vérification par la police municipale et le service urbanisme, seuls 3 logements sont disponibles. Les 19 autres logements sont occupés et indisponibles. Les autres logements vacants recensés (source : Fichiers lovac\_exh2021) correspondent à des logements vacants depuis moins de 2 ans qui caractérisent une vacance frictionnelle et non pas structurelle ".

S'agissant des friches, le site « CHARIGNON » est prévu pour recevoir 25 logements en renouvellement urbain, comme cela a déjà été dit. De plus, le tènement des silos, situé à l'entrée du village le Goubet, est également prévu en renouvellement urbain pour 25 logements.

## 2.2 Bilan des logements

TYPE	LOGEMENTS POTENTIELS	SURFACE (HA)	DENSITE (LOGEMENTS / HA)	LLS	OBSERVATIONS
Dents creuses < 1800m <sup>2</sup>	16	1,73	9,3		
Dents creuses > 1800m <sup>2</sup>	24	1,61	14,9	9	
Divisions parcellaires potentielles	6	1,02	5,9		
Renouvellement urbain	50	0,54	92,59	50	
Extension urbaine OAP n°1	40	0,7	57,14	20	
Extension urbaine OAP n°4	195	4,7	41,49	100	
Changement de destination	13				50% des 26 logements repérés
Vacants	2				
TOTAL	346	10,03	34,5	179	

52,96 %

Comme suite aux échanges avec les services de la DDT lors du RDV avec Mme la Préfète, la densité de logements indiquée dans le tableau ci-dessus est précisée dans les OAP.

## 2.3 Détail des surfaces du PLU

Tableau comparatif entre le PLU de 2012 et le nouveau PLU

PLU de 2012 (superficie exprimée en hectares)				Nouveau PLU (superficie exprimée en hectares)			
Zones urbaines	Ua	19,8	11,4%	Zones urbaines	Ua	11,6	11,6%
	Uc	44,3			Ub, Ubg, Ubs	21,1	
	Ud	109,8			Uc, Uce, Uch	151,4	
	Ue	106,4			Ud	105,1	
	Uf	15,0			UL, ULh	4,8	
	Ui	23,3			Uy, UyC, Uyi	33,6	
	Uia	4,5					
Total U		323,1		Total U		327,6	
Zones d'urbanisation futures	AU	61,5	3,1%	Zones d'urbanisation futures	1AUb et 1AUbs	6,6	0,39%
	Aua, AUag	23,1			1AUy, 1AUyc et 1AUyC	4,3	
	AUai	3,1		Total AU		10,9	
Total AU		87,7		Total AU		10,9	
Zones agricoles	A, Ah	1702,0	64,7%	Zones agricoles	A	1656,4	63,2%
	Aa	125,0			Ap, Ai	123,6	
Total A		1827,0		Total A		1780,0	
Zones naturelles	N	459,0	20,8%	Zones naturelles	N	610,4	24,8%
	Ni/Nia/Nih	27,0			Nb	5,5	
	Nd/Nde	35,5			Nc	11,1	
	Nb	5,5			Nda	4,8	
	Np/Npt	7,0			Ndp	53,3	
	Ns	53,0			NL	14,7	
Total N		587,0		Total N		699,8	
TOTAL COMMUNE		2824,8 hectares		TOTAL COMMUNE		2818,3 hectares	

NB : la différence de superficie du territoire communal s'explique par des systèmes de projection SIG différents.

L'évolution des superficies montre que :

- ✓ La commune a réalisé d'importants efforts de réduction de la consommation d'espace avec une part des zones d'urbanisation future qui a fortement diminué depuis 2012
- ✓ La part des zones urbaines augmente « mécaniquement » du fait de l'urbanisation que la commune a connu depuis 2012, passant de 11,4% à 11,6%
- ✓ La part des zones naturelles passe de 20,8% à 24,8%, ce qui résulte directement de la **grenellisation du PLU**. La prise en compte des sensibilité environnementales du territoire a conduit à certains reclassements de zone A en zone N afin de prendre en compte les objectifs du PADD liés notamment à la protection de la trame verte et bleue
- ✓ Indirectement, la part des zones agricoles a diminué, mais cette zone reste la plus fortement représentée sur la commune avec 1780 ha (63,2%)