PLAN LOCAL D'URBANISME

LUZINAY - 38

2-PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Vu la délibération du Conseil communautaire en date du : approuvant le Plan Local d'Urbanisme	Cachet et signature : .....

FOLIA
URBANISME • PAYSAGE • ARCHITECTURE

Sommaire

Orientation 1 : un développement raisonné et équilibré 2
Action sur l'habitat : 2
Equipements / Services : 4
Activités économiques : 4

Orientation 2 : des déplacements à organiser 9

Orientation 3 : un respect de l'environnement naturel et bâti 11

CARTE DE SYNTHESE 16

Orientation 1 : un développement raisonné et équilibré

Action sur l'habitat :

- <u>Organisation spatiale :</u>

  - Affirmer des objectifs de densité différentes sur la zone urbaine du village :
    - Densité plus forte dans le cœur de village en privilégiant l'urbanisation des dents creuses et la densification dans le tissu urbain existant
    - Maintenir une forme pavillonnaire sur les secteurs « périphériques », avec une densité modérée à faible, correspondant à l'existant, permettant aussi de prendre en compte les conditions de circulation, l'éloignement des commerces.
    - Réorganiser le développement sur la route du Plan.

  - Organiser la densification et la mutation du centre village :
    - Préserver les cœurs d'ilots verts et conserver des espaces verts perméables
    - Limiter les constructions sur une deuxième ligne d'urbanisation (problématique d'accès, de stationnement, suppression d'espace vert perméable)
    - Poursuivre le développement d'espace vert public (Cf. Equipements et services)
    - Avoir une efficacité foncière et rationnaliser le foncier, pour avoir une organisation plus compacte et économe en espace.

  - Stopper l'extension hors du village
    - Stopper le développement des hameaux afin de maintenir et de préserver les espaces naturels et agricoles. Seules les dents creuses pourront faire l'objet d'une urbanisation.
    - Stopper l'urbanisation à l'est du Rozon : maintien de la coupure verte avec St-Just-Chaleyssin
    - Au Fourgeon : organiser le développement en continuité des communes limitrophes
    - Gérer l'habitat isolé au sein des espaces naturels et agricoles afin de stopper le mitage des espaces.
    - Maintenir l'enveloppe urbaine actuelle et conserver les secteurs naturels et agricoles

  - Intégrer les risques naturels et technologiques dans l'organisation du territoire : carte des aléas, PPRt, passage de ligne haute tension
    - Ne pas construire sous les lignes haute tension
    - Intégrer les problématiques hydrauliques dans l'organisation spatiale du territoire.

- <u>Objectifs fonciers et démographiques : maitriser la construction de nouveaux logements et modérer la consommation d'espace</u>

  - Ralentir la croissance des dernières années :

- Près de 12ha de terres consommées depuis 10 ans - bilan fin 2023 dont 10ha à vocation d'habitat avec un rythme de développement élevée depuis 2017 (date d'approbation PLU).

- La surface consommée depuis 2017 est de 5 ha pour environ 62 logements. (Le projet approuvée en 2017 prévoyait 144 logements à 12 ans)

  .

- Nouveaux objectifs :
  - Un objectif de 80 à 100 logements à 12 ans maximum.
  - 2500 habitants à terme, pour une croissance d'environ 0,7%/an
  - Un maximum de 6 ha (incluant les OAP, dents creuses et divisions parcellaires)

Formes urbaines :

Rechercher une juste densité urbaine développant une diversité de formes urbaines adaptée aux différents quartiers de la commune :

Objectif de la commune :
- 40% de formes intermédiaires / collectives,
- 60% de formes individuelles.

Equipements / Services :

- Objectifs généraux :
  - Conforter les équipements publics existants (accessibilité, valorisation des abords)
  - Structurer et valoriser l'espace public majeur autour des équipements sportifs et scolaires

- Conforter les équipements au regard de la croissance :
  - Composer de nouveaux espaces verts, mettre en valeur des sites, en lien notamment avec les zones de développement : parcours paysagé le long du Béal de Maras, espace vert de type parc dans le centre village, ...
  - Prévoir l'extension de l'école,
  - Prévoir l'extension du cimetière,
  - Transformer « l'ancienne » caserne en équipements sportifs et associatifs comme une extension de la salle José Gomez,
  - Promouvoir le raccordement au Très Haut Débit.

- Répondre à des enjeux d'intérêt généraux :
  - Permettre la mise en place d'équipements d'intérêt généraux comme un centre de secours
  - Poursuivre les aménagements de voiries notamment en faveur des modes actifs

Activités économiques :

- Centre bourg :

- De manière générale : permettre la mixité des fonctions sur le territoire.
- Renforcer la fonction de centralité du bourg par :
  - La préservation des commerces en rez-de-chaussée,
  - La création d'une halle couverte,
  - La poursuite des aménagements pour les liaisons des modes doux.

- Mettre à disposition les locaux nécessaires et maintenir la vocation des espaces commerciaux déjà présents dans la commune :
    - Notamment dans les opérations de renouvellement urbain du bourg, en privilégiant la mixité fonctionnelle.

- Zone d'activités :

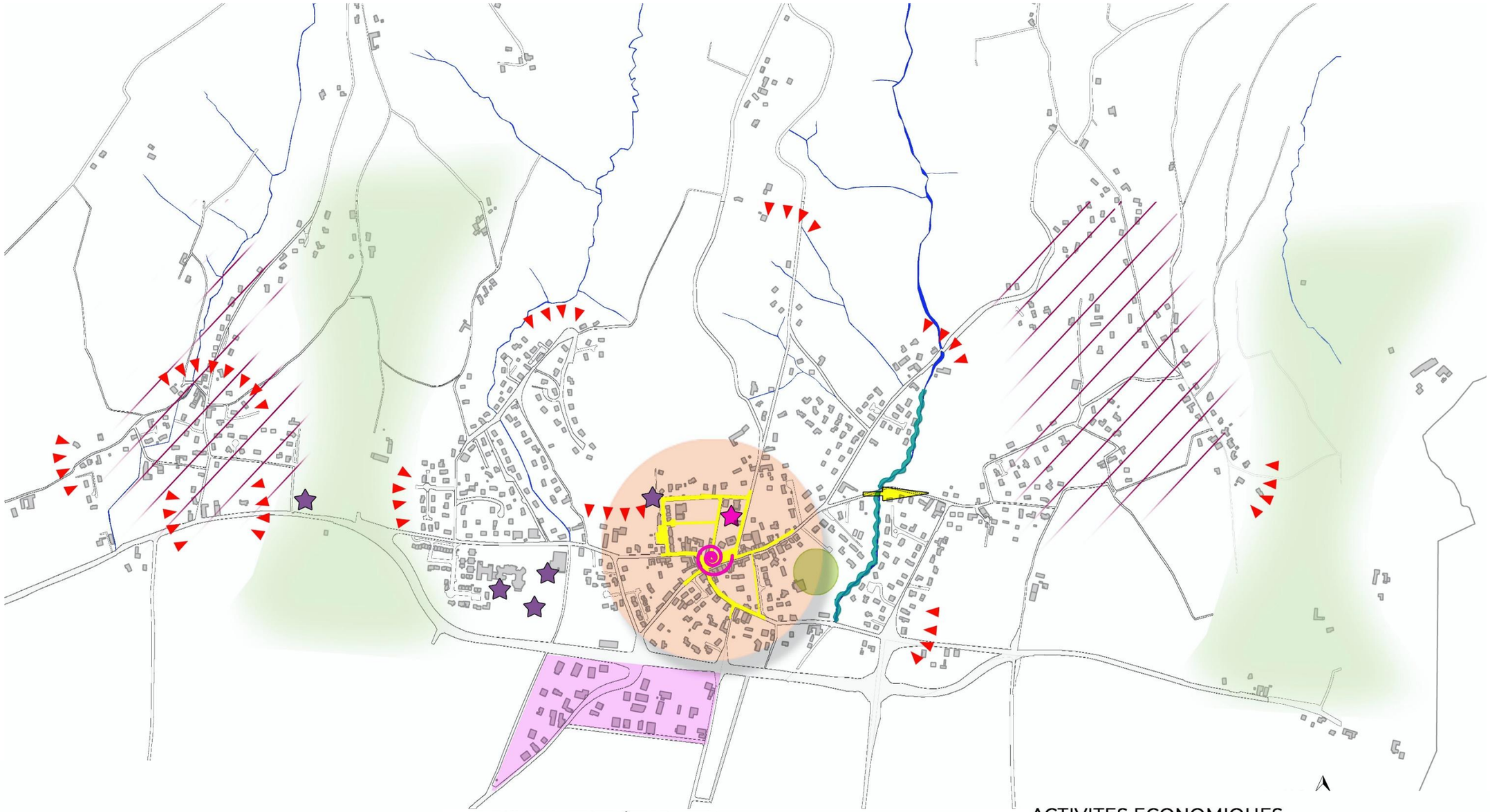
  - Ne pas étendre la zone d'activités : la ZA ne dispose plus de foncier disponible et aucune extension est prévue.
  - Affirmer la destination économique, sans création de logement.
  - Proposer un accompagnement végétal, un traitement de l'espace public pour « unifier » les différentes phases de la ZA.

- Zone agricole :

  - Assurer la continuité spatiale des terres agricoles et éviter les coupures dues à l'artificialisation des sols : respecter les emprises stratégiques des terres agricoles.

  - Préserver l'espace nécessaire au fonctionnement des exploitations agricoles sur le territoire afin d'éviter les conflits d'usage et l'incompatibilité des fonctions à proximité :
    - Le maintien des exploitations déjà présentes et leur besoin de diversification, ou le cas échéant, la création des conditions favorables à l'installation de nouvelles exploitations,
    - La préservation de ces espaces de toutes formes d'urbanisation non compatibles avec l'activité agricole.

  - Permettre le développement des circuits-courts, vente directe à la ferme et autres promotions des produits locaux.



HABITAT

Une densité plus forte dans le centre bourg

Stopper le développement le long des axes de communication

Limiter le développement de l'habitat aux dents creuses

Maintenir les coupures vertes

EQUIPEMENTS/SERVICES

Valoriser les éléments naturels présents dans l'espace bâti tel que le Béal de Maras : créer une cheminement piéton associé au béal

Confortement et création d'espaces verts

Conforter les équipements, anticiper les besoins

Poursuivre les aménagements en faveur des modes doux

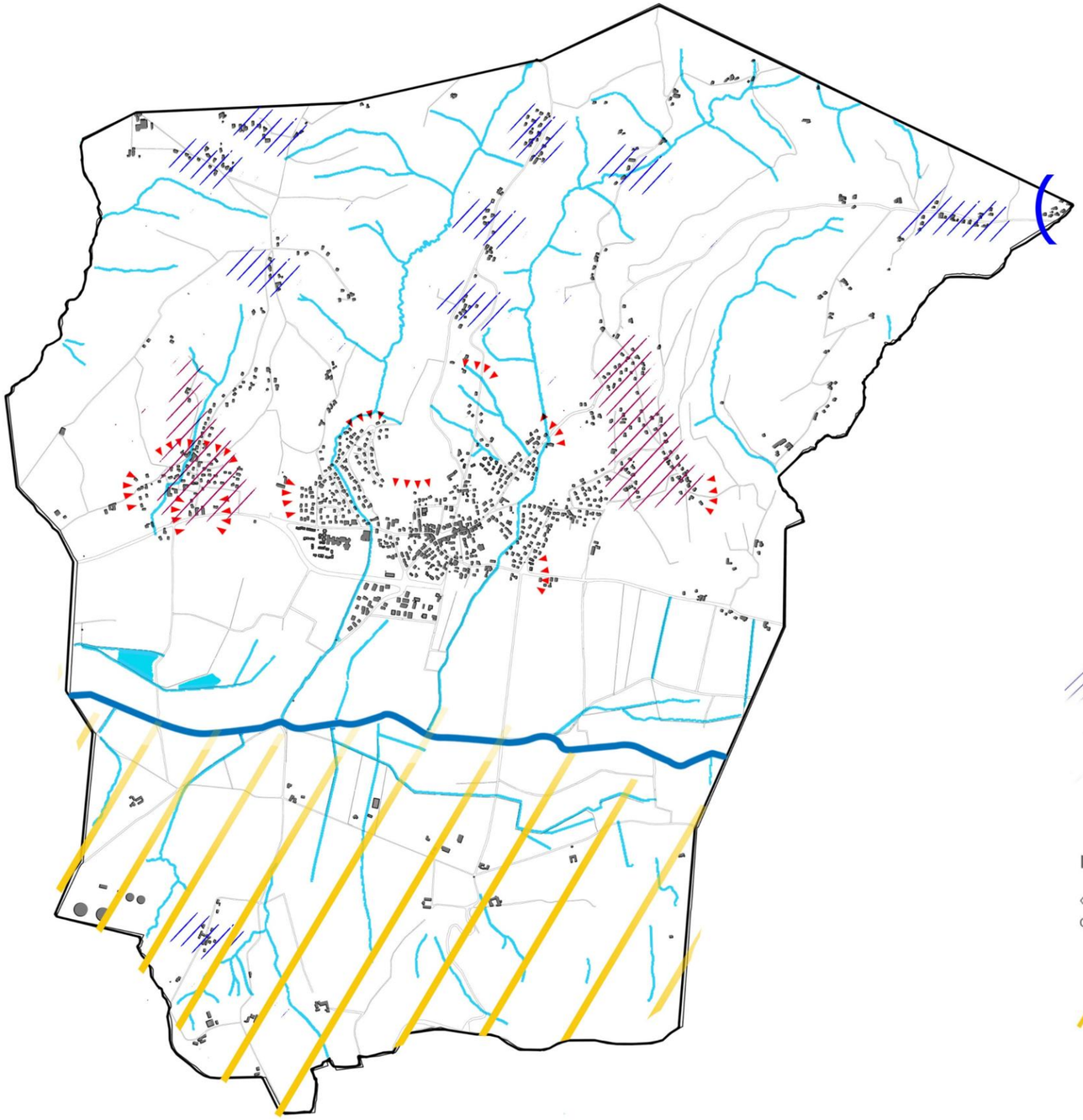
ACTIVITES ECONOMIQUES

Création d'une halle couverte

Valoriser le potentiel du centre bourg : aménagement de l'espace public, ...

Préserver les commerces en rez-de -chaussée

La Noyerée : affimer la vocation économique, sans création de logement



Stopper le développement le long des axes de communication

Limiter le développement aux dents creuses, stopper les extensions

Stopper le développement des ensembles bâtis constitués : ponctuellement en dents creuses

Organiser le développement en continuité des communes limitrophes : cas du Fourgeon

Le reste du territoire :

«Faire vivre» l'existant» : extension et changement de destination

Préserver les terres agricoles stratégiques (SCOT)

Orientation 2 : des déplacements à organiser

- Proposer une nouvelle hiérarchie des voies

  - Redonner une lecture claire à la voirie en hiérarchisant les voies et en les adaptant à leur fonction actuelle ou à venir au travers d'emplacements réservés : gabarit, aménagements, conciliation des différents modes de déplacements.

  - Permettre une évolution qualitative des entrées de villes conjuguant qualité paysagère et urbaine, maintien de la capacité du flux de véhicules et intégration des modes doux

  - Adapter les voies à l'Est du bourg :
    - Particulièrement sur le secteur du Rozon, de la Lombardière et du Petit Mongey où l'urbanisation a changé les vocations des voies et augmenté les flux de déplacements, initialement agricoles.
    - Pour répondre au développement attendu : passer de voies rurales à des voies « urbaines ».

  - Compléter le maillage par la création de nouvelles voies permettant d'organiser le développement et de désenclaver des sites.

- Renforcer la place des modes actifs

  - Initier des « ouvertures piétonnes » des voies en impasse dès que possible.
  - Poursuivre les aménagements piétons entrepris dans le centre village.
  - Etendre les aménagements Route du Plan, route de la Lombardière, rue du Rozon

- Prendre en compte les déplacements agricoles
  - Préserver les accès aux exploitations et aux terres exploitées :
    - A proximité du bourg, où les exploitations sont soit englobées dans le tissu urbain soit à proximité immédiate.
    - Dans les hameaux.

Redéfinir le statut des voies dans la hiérarchie du réseau communal : aménagement des voies

Sécuriser les intersections

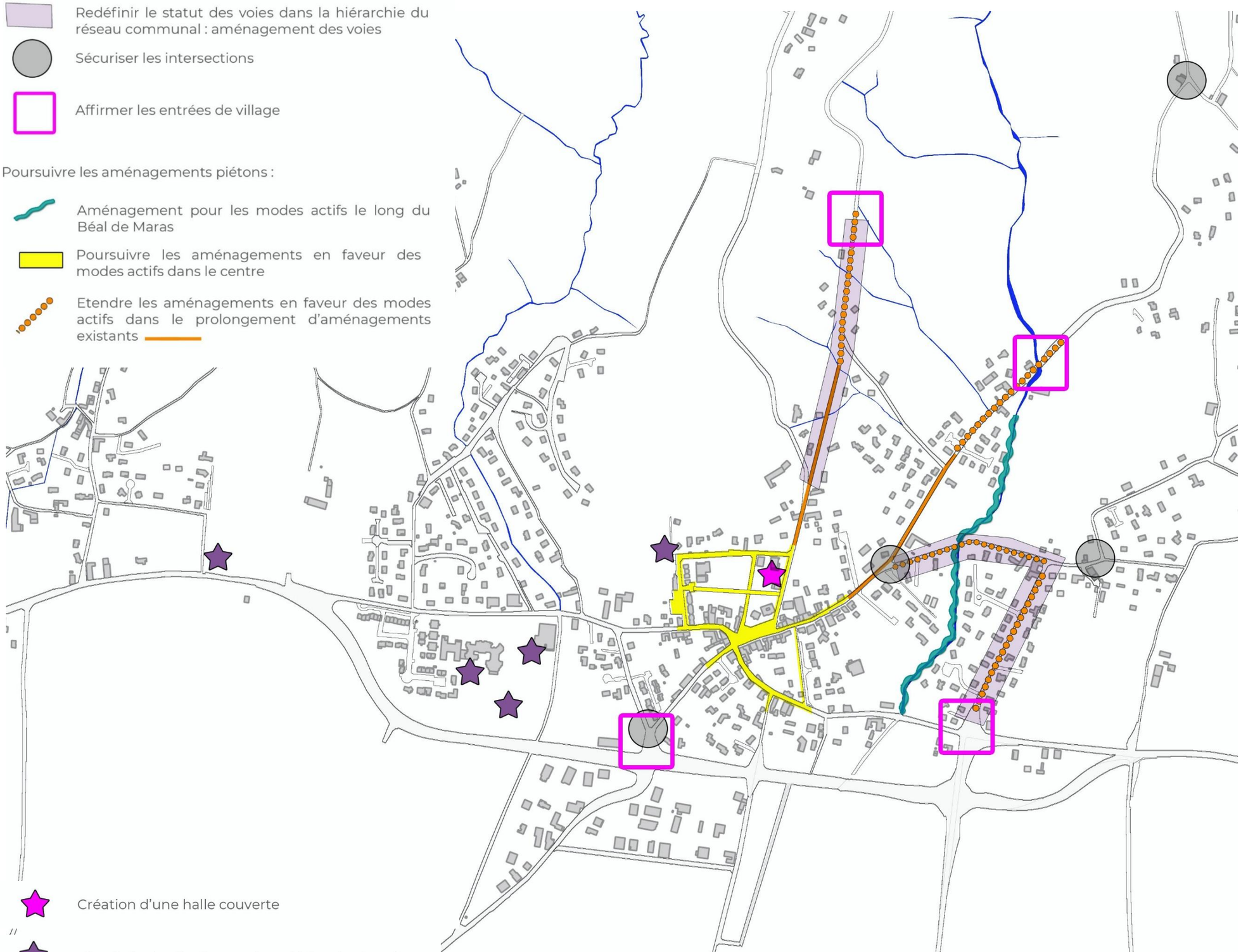
Affirmer les entrées de village

Poursuivre les aménagements piétons :

Aménagement pour les modes actifs le long du Béal de Maras

Poursuivre les aménagements en faveur des modes actifs dans le centre

Etendre les aménagements en faveur des modes actifs dans le prolongement d'aménagements existants



Création d'une halle couverte

Conforter les équipements, anticiper les besoins

Orientation 3 : un respect de l'environnement naturel et bâti

- <u>Préserver les éléments caractéristiques du paysage communal participant à la qualité du cadre de vie</u>

La commune est identifiée comme cœur vert des Balmes Viennoises dans le SCOT. A ce titre, les enjeux paysagers s'inscrivent à la fois à une échelle locale mais aussi supracommunale. Il s'agit donc :

- d'une part de préserver le patrimoine paysager qui fonde l'identité de la commune.
- et d'autre part de prendre en compte les enjeux de lutte contre les ilots de chaleur.

- Maintenir les coupures vertes entre les zones urbanisées et assurer la continuité paysagère des espaces naturels :
  - Entre Illins et le bourg, en stoppant le développement du bourg vers l'Ouest,
  - Entre le bourg, Saint-Germain et Saint-Just Chaleyssin.

  Mais en prenant en compte les besoins d'équipements d'intérêt généraux.

- Protéger les compositions paysagères marquantes du territoire :
  - Les alignements d'arbres en entrée de ville et en accompagnement des bâtisses anciennes.
  - Le système écologique des haies,
  - Les arbres isolés.

- Valoriser le patrimoine bâti remarquable et les architectures traditionnelles :
  - Les éléments de bâti ancien : préserver leur structure tout en permettant leur évolution.
  - La structure bâtie du centre bourg : structure des voies, aspect architectural,
  - Sur le hameau d'Illins : la chapelle et son entrée patrimoniale caractérisée par des éléments de bâti ancien au Sud.

- Valoriser le parcours de l'eau sur la commune

- Maitriser l'urbanisation dans les zones visuellement sensibles (côteau).

- Préserver les vues sur le grand paysage.

- <u>Garantir la pérennité des activités agricoles qui participent à la qualité des paysages</u>

- Préserver la ceinture non urbanisée le long de la RD.
- Favoriser le maintien d'une activité de pâture sur les côteaux et vallons permettant d'entretenir un paysage ouvert.
- Préserver les terres agricoles stratégiques

- <u>Inscrire les espaces naturels dans une optique de gestion respectueuse des paysages et des enjeux environnementaux</u>

- Protéger les espaces « naturels » liés à la Sévenne : ZNIEFF, réservoir de biodiversité, zone humide.
- Protéger les zones humides ponctuelles (Joux, Vernay et Mons).
- Maintenir un milieu mosaïque le long de la Sévenne composé de la ripisylve, de parcelles de forêts naturelles et des champs de peupliers.
- Préserver le cœur vert des balmes viennoises.

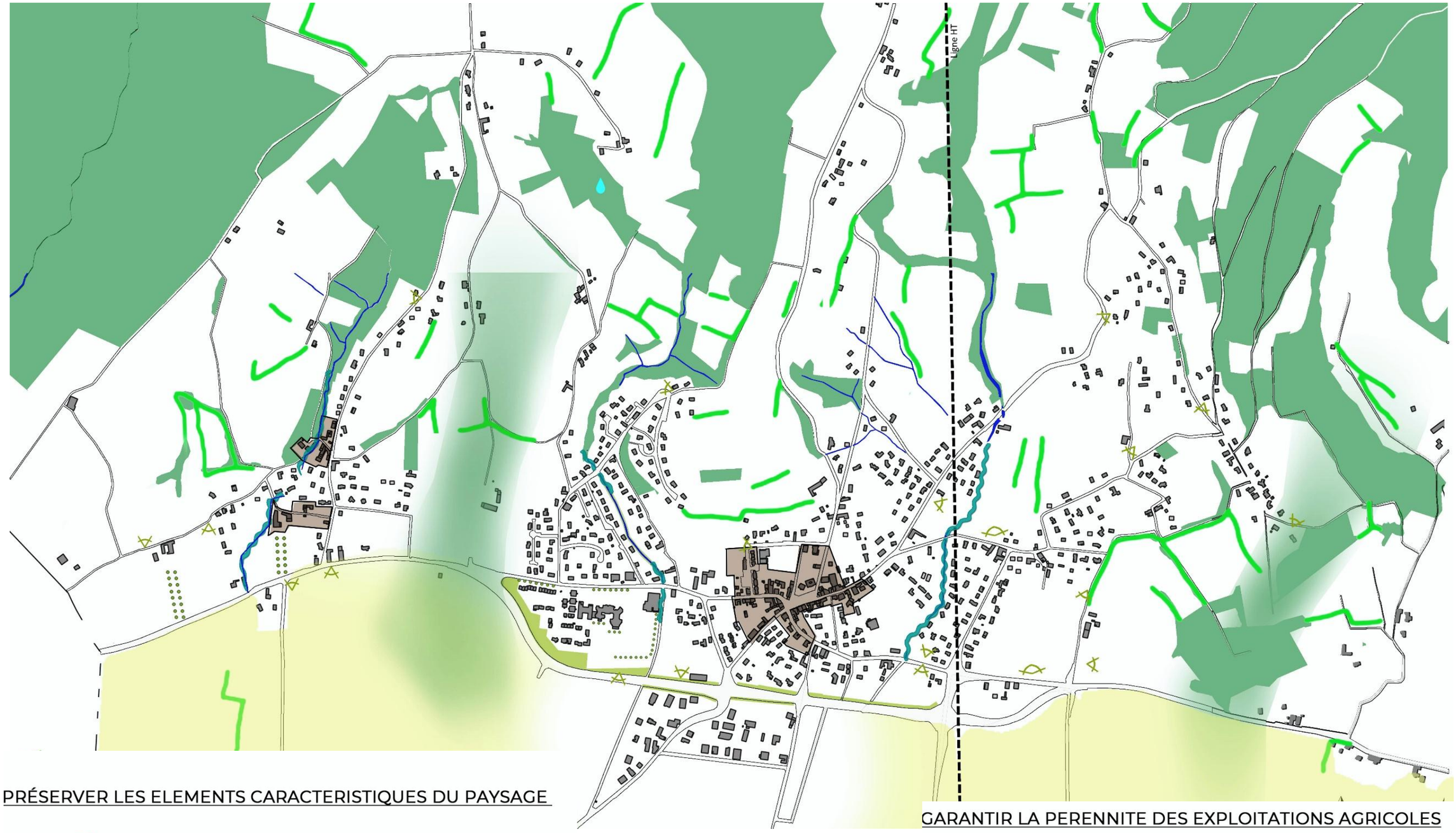
► L'ensemble de ces actions affiche la volonté de maintenir les corridors :
· La Sévenne : trame bleue et axe de déplacement de la faune
· Les Balmes : trame verte et axe de déplacement de la faune

- <u>Favoriser la qualité environnementale et architecturale des constructions et des aménagements « dans le respect des autres enjeux environnementaux (notamment paysagers et de biodiversité)</u>

  - Tendre vers une sobriété énergétique :
    - Promouvoir la maîtrise de la demande énergétique, en favorisant le développement d'un urbanisme et d'une architecture bioclimatiques et facilitant la réhabilitation énergétique des constructions existantes (privilégier d'abord la recherche de la sobriété énergétique puis le recours aux énergies renouvelables, - inciter à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de procédés de construction limitant l'émission de gaz à effet de serre ...)
    - Prendre en compte le Plan Climat de Vienne Condrieu Agglomération.
    - Par des constructions et des aménagements futurs intégrant l'optimisation de l'ensoleillement, l'orientation des ouvertures, des vues dégagées, des isolations optimales, des systèmes de récupération des eaux de pluies...
  - Favoriser l'insertion des nouvelles constructions dans le milieu dans lequel il s'insère :
    - Respect des formes architecturales et du découpage des îlots, particulièrement dans le centre bourg.
    - Intégration des clôtures dans le paysage, respect des hauteurs, notamment sur le côteau, afin de réduire l'impact paysager de l'urbanisation.
    - Améliorer la qualité du cadre de vie en respectant l'environnement naturel et bâti pour le bien-être et la santé des habitants

- <u>Prendre en compte les risques naturels et technologiques dans les choix d'urbanisation et les modalités de construction</u>

  - Intégrer la carte des aléas dans le projet d'aménagement et la composition paysagère (limitation du développement, gestion des clôtures, ...)
  - Stopper le développement sous les lignes haute tension.
  - Stopper le développement dans les périmètres du PPRT.
  - Tenir compte des canalisations souterraines de transport de matières dangereuses.



PRÉSERVER LES ELEMENTS CARACTERISTIQUES DU PAYSAGE

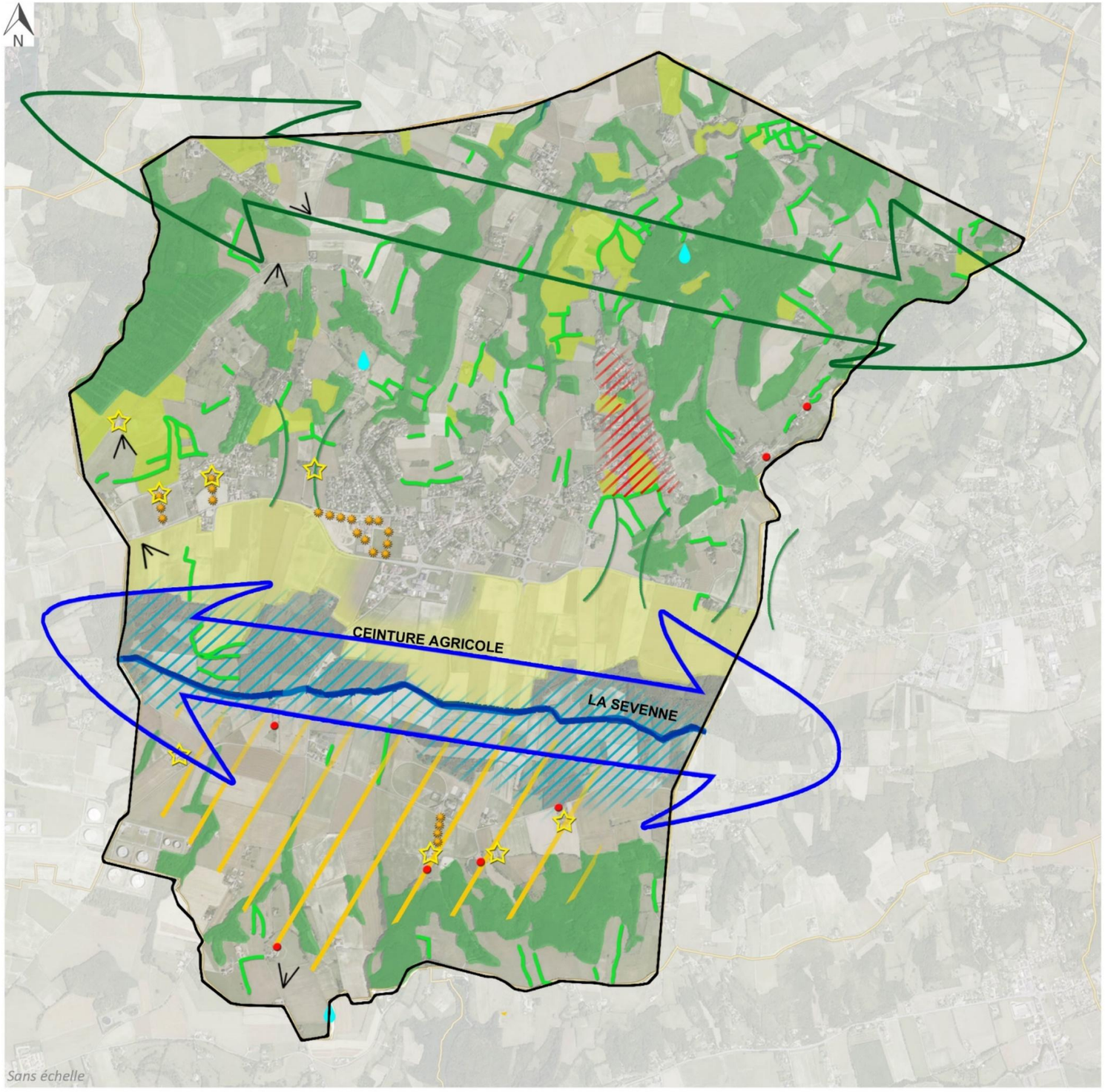
- Valoriser le parcours de l'eau sur la commune
- Préserver la coupure verte entre Illins et le bourg, entre le bourg, St Germain et St-Just Chaleyssin
- Préserver les alignements d'arbres structurants
- Préserver le système écologique des haies
- Préserver les zones humides locales
- Maintenir le patrimoine bâti : la structure du centre bourg et le hameau d'Illins

GARANTIR LA PERENNITE DES EXPLOITATIONS AGRICOLES

- Préserver une ceinture non urbanisée

PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES

- Stopper le développement sous la ligne haute tension



PRÉSERVER LES ELEMENTS CARACTERISTIQUES DU PAYSAGE

- Maintenir des coupures vertes entre les zones urbanisées
- Protéger les alignements d'arbres structurants
- Conserver le système écologique des haies
- Protéger les arbres isolés remarquables
- Préserver les zones humides locales
- Préserver le patrimoine agricole et les architectures traditionnelles
- Maitriser l'urbanisation dans les zones visuellement sensibles (coteaux)
- Préserver les vues sur le grand paysage

GARANTIR LA PERENNITÉ DES ACTIVITÉS AGRICOLES QUI PARTICIPENT À LA QUALITÉ DES PAYSAGES

- Préserver la ceinture agricole non urbanisée le long de la RD
- Favoriser le maintien d'une activité de pature sur les coteaux et vallons permettant d'entretenir un paysage ouvert
- Préserver les terres agricoles stratégiques

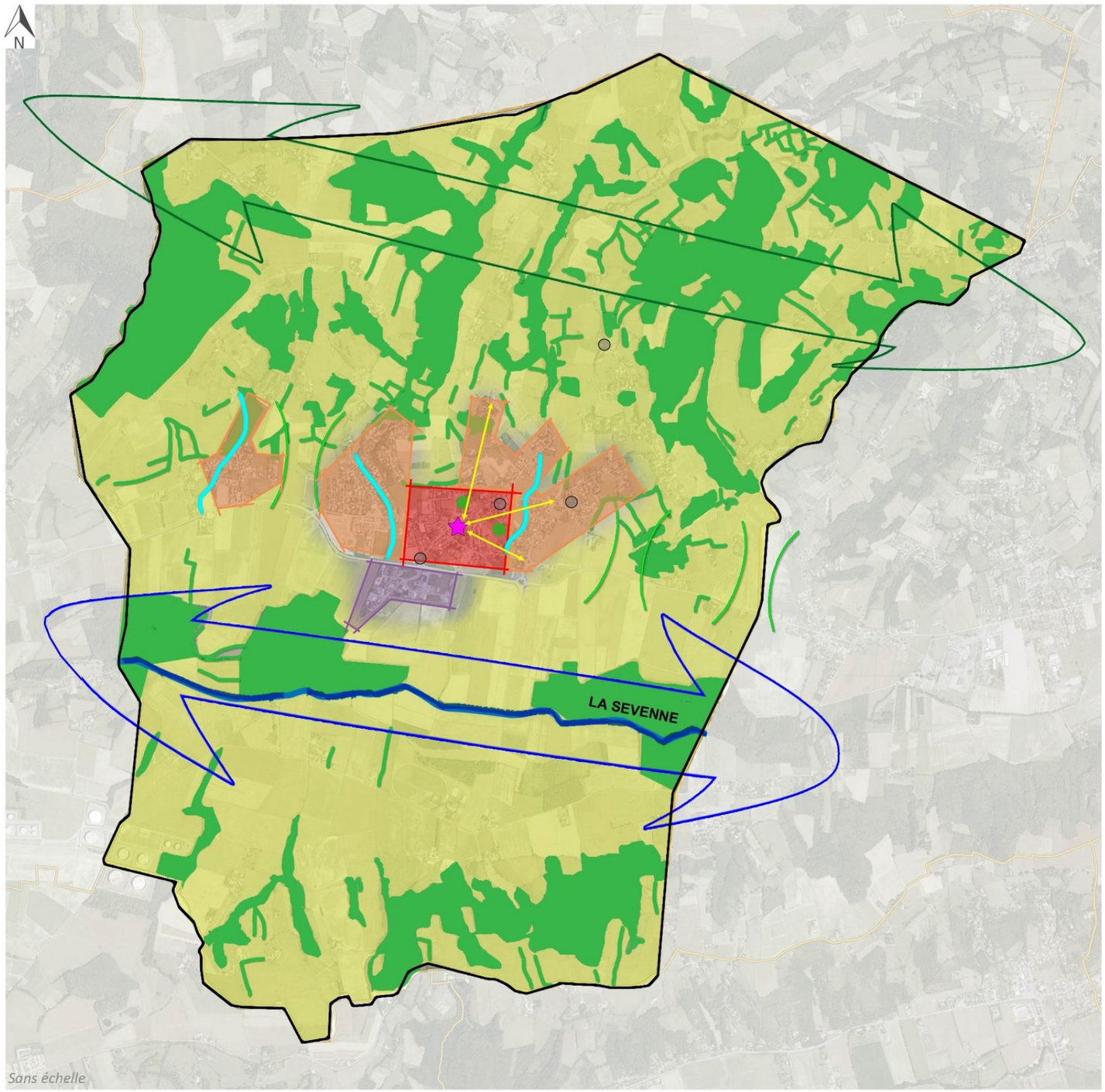
INSCRIRE LES ESPACES NATURELS DANS UNE OPTIQUE DE GESTION RESPECTUEUSE DES PAYSAGES

- Protéger les espaces « naturels» et la mosaïque paysagère le long de la Sèvenne
- Préserver le coeur vert des Balmes

PRESERVER LES CORRIDORS

- Préserver le corridor de la Sévenne : trame bleue et axe de déplacement de la faune
- Préserver le corridor des balmes : trame verte et axe de déplacement de la faune

CARTE DE SYNTHESE



MAITRISER L'EVOLUTION DE LUZINAY

- Secteur de développement préférentiel, aux enjeux de densité et de renouvellement urbain
- Secteur de développement secondaire, de maintien des formes pavillonaires
- Secteur de développement économique à maintenir et conforter

CONFORTER LE CENTRE BOURG

- Valoriser les atouts hydrauliques (béals)
- Aménager d'espaces verts de proximité
- Préserver et conforter le rôle commercial

ORGANISER LES DEPLACEMENTS

- Poursuivre le maillage modes actifs
- Sécuriser les intersections

CONFORTER LA TRAME VERTE ET BLEUE

- Préserver le corridor de la Sévenne : trame bleue et axe de déplacement de la faune
- Préserver le corridor des balmes : trame verte et axe de déplacement de la faune
- Protéger les composantes de la trames vertes
- Maintenir des coupures vertes entre les zones urbanisées

PRESERVER LES ESPACES AGRICOLES

- Préserver les terres agricoles