

---

### 1-RAPPORT DE PRESENTATION

#### 1c- Justification des choix

---

Vu la délibération du Conseil Municipal  
en date du : 31 mars 2017  
approuvant le Plan Local d'Urbanisme

Cachet de la Mairie et signature :





**Sommaire**

|  |           |
|--|-----------|
| <b>Chapitre 1 - JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES .....</b>      | <b>1</b>  |
| 1 - du POS AU PLU .....  | 1         |
| 2 - Les orientations du padd.....  | 2         |
| <b>Chapitre 2 - JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.....</b>        | <b>6</b>  |
| <b>Chapitre 3 - EVOLUTION DU ZONAGE – comparatif POS et PLU .....</b>  | <b>8</b>  |
| 1 - Le centre-bourg - quartier de la mairie.....   | 8         |
| 2 - Ouest du bourg : de la Garenne au Ouyassières .....  | 9         |
| 3 - Est du bourg : de la Gargoderie à la Rue des Allobroges .....  | 11        |
| 4 - Secteur Mongey, Picardière .....   | 14        |
| 5 - Illins.....  | 15        |
| 6 - Nord-Ouest du territoire.....  | 17        |
| 7 - De part et d'autre de la vieille route et de la route du Plan .....  | 18        |
| 8 - Nord-Est du territoire.....  | 19        |
| 9 - De la RD36 à la Sévenne.....   | 20        |
| 10 - De la Sevenne à la limite communale sud .....   | 21        |
| <b>Chapitre 4 - PRESENTATION ET DEFINITION DES ZONES DU PLU .....</b>  | <b>22</b> |
| <b>1- Les zones urbaines .....</b>   | <b>22</b> |
| 1-1-La mise en œuvre des orientations du projet d'aménagement et de développement durables et la justification du zonage<br>22   |           |
| 1-1-1- La zone UA, secteur UAa .....   | 22        |
| 1-1-2- La zone UB, les secteurs UBa, UBn .....   | 23        |
| a) le bourg .....  | 23        |
| b) A l'est du bourg .....  | 25        |
| c) Illins .....  | 26        |
| 1-1-3- La zone UCn .....   | 27        |
| 1-1-4- La zone UE .....  | 30        |
| 1-1-5- La zone UX .....  | 30        |
| 1-1-6- La zone UI .....  | 30        |
| 1-2-La mise en œuvre des orientations du projet d'aménagement et de développement durable et la justification du règlement<br>30 |           |
| 1-2-1- Zones UA, UB et leurs secteurs .....  | 30        |
| 1-2-2- Zone UE.....  | 34        |
| 1-2-3- Zone UX.....  | 35        |
| 1-2-4- Zone UI.....  | 37        |
| <b>2- Les zones d'urbanisation future .....</b>  | <b>37</b> |
| 2-1-La mise en œuvre des orientations du projet d'aménagement et de développement durables et la justification du zonage<br>37   |           |
| 2-1-1- Zone 1AU - Silo.....  | 38        |
| 2-1-2- Zone 1AU - Gargoderie .....   | 39        |

|  |           |
|--|-----------|
| 2-2-La mise en œuvre des orientations du projet d'aménagement et de développement durable et la justification du règlement<br>40<br>Zone 1AU ..... | 40        |
| <b>3- La zone agricole .....</b>   | <b>42</b> |
| 3-1-La mise en œuvre des orientations du projet d'aménagement et de développement durables et la justification du zonage<br>42                     |           |
| 3-1-1- la zone A .....   | 43        |
| 3-1-2- le secteur Ahn .....  | 43        |
| 3-1-3- le secteur Az et Acoz .....   | 44        |
| 3-2-La mise en œuvre des orientations du projet d'aménagement et de développement durable et la justification du règlement<br>44                   |           |
| <b>4- La zone naturelle .....</b>  | <b>46</b> |
| 4-1-La mise en œuvre des orientations du projet d'aménagement et de développement durables et la justification du zonage<br>46                     |           |
| 4-1-1- La zone N .....   | 46        |
| 4-1-2- Les secteurs Nz .....   | 47        |
| 4-1-3- Les secteurs Ncoz.....  | 47        |
| 4-2 La mise en œuvre des orientations du projet d'aménagement et de développement durable et la justification du règlement.....                    | 47        |
| <b>Chapitre 5 - TRADUCTION GRAPHIQUE ET REGLEMENTAIRE DU PADD .....</b>  | <b>49</b> |
| <b>Chapitre 6 - JUSTIFICATION DES CHOIX POUR ETABLIR LES DISPOSITIONS PARTICULIERES ET LES SERVITUDES .....</b>                                    | <b>52</b> |
| 1- Les emplacements réservés .....   | 52        |
| 2- Périmètre de mixité, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements (I 151-15 du CU) :.....                        | 52        |
| 3- Les zones indicées « n » qui ne relèvent pas de l'assainissement collectif .....  | 52        |
| 4- Les espaces verts protégés.....   | 53        |
| 5- La prise en compte des aléas naturels .....   | 53        |
| 6- Les zones indicées « z » pour une prise en compte des zones humides.....  | 53        |
| 7- Les corridors écologiques de la Seenne .....  | 53        |
| <b>Chapitre 7 - LES INCIDENCES DES ORIENTATIONS ET DES DISPOSITIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT .....</b>   | <b>54</b> |
| 1- Le maintien et la protection des entités paysagères de LUZINAY.....   | 54        |
| 1-1-La topographie .....   | 54        |
| 1-2-Le patrimoine paysager.....  | 54        |
| 2- La préservation et l'amélioration des formes urbaines.....  | 59        |
| 2-1-Le patrimoine bâti remarquable .....   | 59        |
| 2-2-Le renouvellement urbain et le développement pertinent.....  | 59        |
| 3- Les effets sur la qualité de l'air et les mesures prises pour limiter les pollutions et les nuisances .....                                     | 60        |
| 4- Les effets sur la qualité de l'eau et les mesures prises pour limiter les pollutions.....   | 60        |
| 5- Les impacts du projet sur les risques .....   | 61        |
| <b>CHAPITRE 8 - INDICATEURS POUR L'EVALUATION DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLAN .....</b>   | <b>62</b> |
| <b>CHAPITRE 9 - EVOLUTION DES SURFACES .....</b>   | <b>65</b> |



## **CHAPITRE 1 -** **JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE** **DEVELOPPEMENT DURABLES**

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) est l'occasion pour la commune de mener une nouvelle réflexion sur la cohérence de l'aménagement et le développement de son territoire.

La nouvelle exigence du PLU suppose que ce projet soit exprimé dans un document spécifique : le « projet d'aménagement et de développement durables (PADD) » qui présente les orientations de la commune en matière d'aménagement et d'urbanisme pour les années à venir.

Les mesures et les choix retenus pour établir le PADD s'intègrent d'une part, dans une politique « urbaine » locale énoncée à l'échelle de la commune et constituant, d'autre part, le pivot et l'outil privilégié de mise en œuvre d'objectifs nationaux.

Le projet « urbain » de Luzinay exprimé par le PADD et les outils mis en œuvre pour le réaliser (OAP, zonage et règlement) doit permettre de décliner localement et en fonction des composantes de la commune, les principes d'urbanisme et d'aménagement précisés par l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme.

La politique urbaine de Luzinay s'articule par ailleurs avec les principales orientations définies par les documents de planification supracommunaux applicables au territoire de la commune. La mise en œuvre du PLU doit s'opérer de manière complémentaire et en cohérence avec le Schéma de COhérence Territoriale des Rives du Rhône approuvé le 30 mars 2012.

L'insertion du PLU dans la hiérarchie des normes reste complexe et les instruments d'encadrement du PLU sont multiples et contraignants. Si les PLU doivent nécessairement être compatibles avec les dispositions issues du Code de l'Urbanisme, de portée normative supérieure – un document est compatible dès lors qu'il n'est pas contraire aux orientations ou principes fondamentaux dudit document et qu'il contribue à sa réalisation, le PLU doit également prendre en considération d'autres éléments de natures diverses. La loi SRU donne au PLU une fonction de synthèse de l'ensemble des obligations auxquelles est soumise la collectivité locale. Fonction affirmée par l'association de diverses personnes publiques à son élaboration ainsi que par la mise en œuvre de la concertation avec la population.

### **1 - DU POS AU PLU**

Le conseil municipal a approuvé la dernière modification de son Plan d'Occupation des Sols le 30 mars 2011.

La délibération en date du 1<sup>er</sup> juillet 2013 a prescrit la révision du POS et l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme. Les objectifs fixés dans la délibération et ayant permis d'orienter le travail préparatoire à l'élaboration du PADD sont :

#### **Démographie et Habitat**

Maîtriser la croissance démographique en accord avec les prescriptions du SCOT  
Assurer un renouvellement de population qui permette de conserver les services, les commerces et les équipements existants  
Favoriser la mixité sociale et intergénérationnelle  
Encourager une offre diversifiée de formes d'habitats pour répondre aux besoins des populations

#### **Urbanisme, développement de la commune**

Contenir l'urbanisation avec le CD 36  
Hiérarchiser les hameaux pour adapter les réponses d'accès aux services  
Construire une armature d'urbanisation en variant progressivement dans l'espace les densités, pour optimiser l'utilisation du foncier  
Achever la structuration du centre village

#### **Vie locale, équipements, tissu économique, déplacements**

Organiser en toute sécurité les déplacements doux  
Hiérarchiser les voies de déplacements pour les voitures  
Favoriser le maintien et l'essor des commerces et services de proximité pour la qualité de vie des habitants  
Affirmer et accompagner l'évolution des équipements structurants pour la vie associative  
Structurer l'espace public vers les équipements

**Patrimoine, espaces naturels et agricoles**

Maintenir, préserver et assurer la pérennité de l'activité agricole  
Préserver et valoriser les éléments qui caractérisent le paysage communal et qui participent à la qualité du cadre de vie (identité paysagère)  
Valoriser le patrimoine bâti remarquable et les architectures traditionnelles, dans les hameaux et au cœur du village

**Développement durable**

Prendre en compte les risques naturels  
Favoriser la qualité environnementale et architecturale des constructions et des aménagements (tendre vers une sobriété énergétique)

A partir de ces objectifs d'aménagement et des enjeux apportés par le rapport de présentation (parties 1 et 2) le PADD a été progressivement établi et nourri.

**2 - LES ORIENTATIONS DU PADD**

De ces objectifs, des pistes de réflexion ont été proposées et les besoins des habitants ont été pris en compte, grâce à la mise en place de la concertation (réunion publique, bulletin municipal, courrier, ...). Le travail préparatoire a donc consisté en une réflexion sur les possibilités d'aménagement et d'amélioration des dysfonctionnements constatés dans la première et seconde partie du rapport de présentation.

Pour l'avenir, Luzinay compte consolider ses équilibres et son cadre de vie. Un des objectifs principaux du PADD est d'organiser un développement raisonné, de préserver le cadre de vie rural.

Ce développement mené selon les objectifs du développement durable s'organise autour d'une structuration plus harmonieuse des fonctions urbaines et d'une mixité sociale, tout en créant les conditions d'une amélioration de la qualité de l'environnement.

Il s'agit entre autres de stopper l'extension non maîtrisée de l'habitat, de combler le potentiel foncier important au sein de l'espace urbain par des formes urbaines et des densités adaptées, de favoriser la mixité sociale et fonctionnelle et de lier ce développement à la bonne desserte par les modes doux.

Le projet de Luzinay se décline en cinq grandes orientations d'aménagement et d'urbanisme :

- Mettre en place un développement raisonné
- Assurer un développement et un aménagement équilibrés entre accueil de population et équipements/services/cadre de vie
- Faciliter et adapter les déplacements
- Favoriser le maintien des activités économiques
- Un respect de l'environnement naturel et bâti

**1 – Mettre en place un développement raisonné**

Cet objectif sous-tend une remise en cause importante dans la manière de voir les changements internes au tissu bâti sur les secteurs à enjeux. Dans une optique de conserver un cadre de vie rural de qualité et de conforter une centralité sur la commune, il convient de préserver les paysages agricoles et naturels en pensant le développement urbain dans le cadre habité existant. Pour se faire, il faudra :

- Privilégier les dents creuses au sein du bourg en y privilégiant l'implantation de morphologies mixtes (individuel, intermédiaire, collectif).
- Limiter le développement de la commune sur les hameaux. Ne pas étendre le développement au Sud de la RD36. Cette voie s'impose comme une frontière Est/Ouest à l'urbanisation.
- Préserver la rupture agricole entre le hameau d'Illins et le bourg.
- Limiter les extensions au Nord du fait de la topographie et de voiries actuellement insuffisantes.

Pour répondre à cet objectif, la commune doit gérer son territoire de manière économe et maîtriser l'extension de l'urbanisation, c'est à dire inscrire son développement dans des périmètres limités qui confortent le centre-bourg. Concrètement, sur les douze prochaines années, différents secteurs seront à recomposer : La Gargoderie, La Lombardière, Le Plan, Les Allobroges, Le Pan Perdu, Le Petit Mongey.

Ces restructurations urbaines seront anticipées par un encadrement préalable de l'organisation viaire (orientation 3). En matière de densité, le but est de développer une concentration décroissante allant du centre-bourg jusqu'aux limites du bourg. Adoucir la densité du bâti en limite des zones agricoles et naturelles permet d'estomper la frange urbaine et la cassure paysagère qu'elle induit. Concernant l'habitat isolé, il convient de contenir la mutation des habitats isolés afin de contenir le mitage de ces espaces.

## **2 – Assurer un développement et un aménagement équilibrés entre accueil de population et équipements/services/cadre de vie**

Cette orientation a pour caractère premier d'assurer une cohérence entre la dynamique démographique actuelle et à venir de la commune, et l'offre équipement/service. Il est essentiel de corréliser la loi de l'offre et de la demande en matière de développement d'un territoire.

- Affirmer la qualité des pôles d'équipements et services existant est une priorité pour Luzinay. Il convient :
- d'affirmer la continuité entre services administratifs et commerciaux d'une part, et d'autre part, ceux touchant au volet éducatif et sportif. Cette action se traduit dans l'orientation 3 du PADD.
- de réorganiser la centralité du centre-bourg en valorisant l'accessibilité de tous les modes.
- de structurer les équipements par une approche qualitative aussi bien fonctionnelle qu'esthétique.

Articuler une politique urbaine autour d'une population existante n'est pas suffisant. Il convient aussi d'accompagner une tendance démographique ; un cadre évolutif doit s'amorcer :

- en réfléchissant à l'implantation de nouveaux espaces publics. L'OAP « centre-bourg » assure la mise en place d'un espace public de qualité ancré dans un rôle de centralité, composé à la fois de minéral et végétal. L'OAP « Silo » affiche la création d'un espace vert.
- en pensant au vieillissement de la population (accessibilité, logements évolutifs), phénomène inhérent à la France, et qui soulève des enjeux imminents.

## **3 – Faciliter et adapter les déplacements**

De la structure viaire d'une commune résulte pour partie son bon fonctionnement. Sur Luzinay, il est important d'établir une trame hiérarchique la plus rationnelle possible, pour une organisation du tissu de circulation de qualité. Pour se faire :

- Il faut redonner une véritable hiérarchie aux voies en fonction de leur utilité afin de les aménager en conséquence. Concrètement, le secteur Est du bourg (Lombardière, Petit Mongey) a vu l'urbanisation de ces dernières décennies modifier l'usage de ces voies. Repenser leur qualité en vue de son utilisation actuelle et à venir permettra une prospective territoriale cohérente.
- Et compléter le maillage existant pour une urbanisation future. L'OAP de la Gargoderie doit faire l'objet d'une nouvelle voirie, traitée sur le principe d'un bouclage avec le chemin de la Gargoderie, permettant une meilleure circulation sur le bourg.
- Il est nécessaire d'initier un cheminement piétons de qualité au sein du bourg afin permettre aux riverains de l'arpenter instinctivement. Cela passe par une ouverture dès que possible des voies en impasses, l'implantation de trottoirs le long des axes principaux et secondaires, la création de cheminements dédiés.

Le traitement des voies de communications implique une lecture sécuritaire quel que soit le mode de déplacement. Les traits à souligner sont :

- Une amélioration de la lisibilité des intersections dangereuses aussi bien pour le piéton que pour le conducteur. L'accessibilité pour les engins agricoles devra faire l'objet d'une attention particulière en termes de gabarit et de visibilité.
- L'insertion d'équipements ralentisseurs afin d'affirmer les entrées de village (dos d'âne, giratoire, radar préventif...). Par exemple, l'entrée de village au Nord de Luzinay via la Route du Plan fera l'objet d'un aménagement type giratoire pour sécuriser l'OAP de la Gargoderie. Pour les modes doux (piétons, vélos), penser un aménagement traversant Est/Ouest est important. Le maillage existant est morcelé et difficile à appréhender dans son cheminement.

#### 4 – Favoriser le maintien des activités économiques

L'objectif est de conforter l'existant tout en valorisant le potentiel de Luzinay en adaptant l'offre de services marchand aux attentes de la population et de sa commune.

L'activité agricole est le volet économique du milieu rural. Dans le cas de Luzinay il paraît essentiel de ne pas léser cette composante forte aussi bien patrimoniale qu'économique :

- Limiter au maximum les coupures agricoles dues à l'artificialisation des sols.
- Favoriser le maintien des exploitations agricoles existantes et/ou l'implantation de nouvelles.
- Valoriser l'exploitation de circuits-courts (vente directe...). Les coûts de transports sont réduits et ce mode de vente permet à la population de renouer avec la place de l'agriculteur en milieu rural.

Il semble aussi judicieux de mettre en avant une politique de diversification de l'offre de service marchand répondant aux besoins actuels et futurs (vecteur d'attractivité territoriale).

- Conforter à Luzinay une mixité des fonctions.
- Affirmer la centralité du bourg en favorisant la pérennité de l'offre commerciale en rez-de-chaussée accompagnée d'une trame piétonne de qualité.
- Dans une optique de stratégie foncière basée sur le renouvellement, Luzinay doit conserver une offre de locaux en rez-de-chaussée disponible à l'arrivée de nouvelles activités.

La Z.A de la Noyerée est située en périphérie Sud du bourg et séparée par la RD36. Elle constitue la limite avec l'espace habité. Cette zone à vocation économique soulève des enjeux multiples à considérer avec attention :

- Il paraît important d'affirmer la destination économique de cette zone et éviter l'implantation d'habitations.
- Le traitement paysager de cette zone doit être marqué par un esthétisme soutenu aussi bien par sa situation de frange avec les terres arables au Sud que par la proximité avec la RD 6.

#### 5 – Un respect de l'environnement naturel et bâti

Les communes de caractère rural tel que Luzinay recèlent une pluralité de richesses paysagères. Qu'elles soient façonnées par l'Homme ou pas, elles signent l'identité de la commune et promet un gage de qualité de vie pour ces habitants. De plus, sa localisation en cœur vert des Balmes Viennoises par le SCOT lui confère un intérêt supracommunal. Concrètement :

- Il faut affirmer la mise en valeur des éléments paysagers existant, vecteur d'une valeur ajoutée pour Luzinay. Les rives du Béal de Maras sont des espaces à aménager (parc, berge...).
- Mais aussi maintenir les coupures vertes entre les zones urbanisées afin de laisser s'articuler une mosaïque végétale entre bâti et terres agricoles. Typiquement, on peut noter le maintien de la rupture verte en Illins et le bourg, mais aussi entre le bourg, Saint-Germain et Saint-Just Chaleyssin. Dans les zones urbanisées, il est essentiel de préserver les compositions paysagères vectrices de diversité (alignements d'arbres, haies, arbres isolés). La préservation des corridors biologiques permet d'affirmer l'identité paysagère de la commune. Elle permet aussi de favoriser une diversité écologique (faunistique et floristique) et de préserver des continuités.
- Le caractère du bâti ancien est également marqueur d'identité. Le conserver et le réhabiliter gardent l'histoire de Luzinay.
- La topographie de Luzinay ouvre un coteau sur la plaine agricole. Cet atout paysager dégage des vues d'intérêt patrimonial fort. Néanmoins le facteur « pente » soulève une exposition paysagère accrue en termes de hauteur bâti. L'intégration du nouveau à l'existant doit tenir compte d'une richesse non matérielle qui forge le « bien-vivre » à Luzinay.

Le diagnostic a mis en exergue le besoin de porter une attention particulière sur la qualité urbaine de certains sites. Pour protéger et conforter le patrimoine bâti ainsi que son cadre paysager, il est important de préserver l'identité construite de la commune en définissant les limites du noyau historique.

Dans la phase diagnostic, des bâtiments remarquables ont été recensés pour leurs caractéristiques architecturales et la composition paysagère associée. Une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme a été mise en place sur ces bâtiments.

Luzinay propose une organisation de son territoire qui tient compte des enjeux environnementaux, de développement durable en plus de la préservation des espaces agricoles et naturels. Il s'agit au regard de la consommation foncière de reposer les bases d'un développement en fonction notamment des trames bleues et vertes et des continuités biologiques. La prise en compte des données environnementales nécessite la mise en place d'actions en vue de préserver les secteurs présentant un intérêt écologique.

Les trames bleues et vertes identifiées dans le cadre du diagnostic sont confortées et préservées notamment de toutes constructions afin de poursuivre leur rôle de continuité aquatique et forestière. Seuls les ensembles bâtis existants ont été zonés comme hameau.

Non prises en compte dans le POS, les zones humides représentent un intérêt écologique fort. Au travers du PLU, leur préservation passe par une identification précise. Ces zones sont indicées « zh ». Dans le cas de la Sévenne, elle recoupe la trame bleue du territoire.

La commune souhaite également renforcer la création de nouveaux espaces verts dans les futures opérations d'aménagement permettant ainsi une meilleure intégration du bâti dans le paysage à dominante naturelle ou agricole. Par exemple, le règlement impose un pourcentage d'espaces verts différencié en fonction du contexte existant bâti, paysager et topographique.

Les espaces naturels préservés jusqu'à aujourd'hui doivent être conservés et valorisés. Le principe qui a prévalu tout au long des études pour la révision du POS en PLU est celui du maintien voire du confortement de ces espaces. La ligne de conduite défendue par la commune vise à garantir le maintien en zone agricole des secteurs présentant un potentiel agronomique, biologique ou économique et nécessaire à cette activité.

L'ensemble des orientations et contraintes supracommunales et les objectifs que s'est fixée la commune sont traduits à plusieurs niveaux dans le Plan Local d'Urbanisme : dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, sous la forme d'un projet qui représente le fil conducteur des actions qui seront entreprises, au travers des OAP, du zonage qui traduit graphiquement les intentions d'aménagement par la délimitation des zones et au travers du règlement qui fixe les règles applicables à chaque zone.

## **CHAPITRE 2 -** **JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET** **DE PROGRAMMATION**

Trois orientations d'aménagement et de programmation, conformément aux possibilités de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme mais aussi du SCOT, ont été définies dans le cadre du PLU de Luzinay. L'objectif est d'avoir un développement cohérent de ces zones, notamment en ce qui concerne l'organisation, les destinations et les liaisons engendrées.

- L'orientation d'aménagement n°1 concerne les conditions particulières relatives à l'aménagement du centre bourg au Nord-Ouest de la place de la mairie. Cette OAP relève d'une maîtrise foncière communale.
- L'orientation d'aménagement n°2 concerne les conditions particulières relatives à l'aménagement de la zone 1AU du Silo. Cette orientation ne nécessite pas de modification ou de révision du PLU.
- L'orientation d'aménagement n°3 concerne les conditions particulières relatives à l'aménagement de la zone 1AU de la Gargoderie, au Sud du Coteau des Mésanges. Cette orientation ne nécessite pas de modification ou de révision du PLU.

Pour chacun de ces secteurs, la commune a déterminé un schéma d'aménagement global destiné à assurer la cohérence d'ensemble des futures opérations, en lien avec les constructions existantes. Ces opérations devront être compatibles avec le schéma et les orientations proposées, conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme. De plus, le règlement complète les conditions d'aménagement des secteurs concernés.

**L'orientation n°1 du centre-bourg**, d'une superficie de 0,5ha présente un potentiel d'urbanisation et des enjeux de développement important. Elle constitue un secteur majeur pour la commune en raison de sa localisation au cœur du centre-bourg et à proximité immédiate de ces équipements.

Les enjeux de cette zone sont multiples :

- Jouer un rôle de composition pour la centralité du centre-bourg.
- La présence de projets en cours (halles, parking de la mairie, logements adaptés...) induit une prospective de l'intégration de cette OAP tout en gardant une certaine souplesse quant aux possibles modifications de ces derniers.
- Permettre l'accueil d'une typologie d'habitat orientée vers le collectif, en accord avec sa situation « centrale » et la proximité des équipements publics, mais intégrée au tissu existant périphérique et notamment au patrimoine bâti environnant.
- Son implantation doit faire l'objet d'une attention particulière puisqu'elle signe un trait d'union entre la place de la mairie et l'Eglise, deux entités fédératrices. Pour Luzinay, il s'agira d'articuler une trame piétonne structurante de qualité afin de redonner une connexion symbolique à ces deux entités.

**L'orientation n°2 Le Silo**, d'une superficie de près de 1,9ha (hors zones inconstructible) a été pensée selon plusieurs facteurs :

- Un découpage selon 3 objectifs :
  - Destruction du silo agricole et reconstruction en faveur d'une typologie de logements intermédiaires et collectifs
  - Maintien de la parcelle agricole (pré pour les chevaux dans un cadre familial) puis une évolution à terme comme espace vert
  - Développement sous forme individuelle ou intermédiaire le long de l'impasse.
- Prise en compte de la zone inondable au Sud.
- Répondre à une demande de logements à destination des séniors.
- Créer une desserte viaire intégrant les contraintes de l'existant. Le gabarit étroit de la Rue des Marchands a conduit à créer un sens unique entrant uniquement depuis cette voie.
- Intégrer un maillage piéton qui s'insère dans une réflexion plus large de déplacements modes doux.

De par sa localisation en cœur de centre bourg, cette OAP affiche une volonté de densification supérieure à la moyenne du SCOT.

**L'orientation n°3 de la Gargoderie**, d'une superficie de 1,3ha, a été délimitée au regard du potentiel foncier important qu'elle représente. Cette surface à proximité du centre-bourg est englobée à l'espace bâti. Sans extension urbaine, elle répond aux objectifs du PADD. Plusieurs facteurs entrent en jeu comme contraintes et invariants, focalisant ainsi les choix fait :

- Une zone au Nord soumise à un aléa glissement de terrain oblige à une gestion différenciée des eaux pluviales via l'intégration d'une noue et d'un bassin de rétention en aval.
- Une diversité des formes bâties affichées, permettant aussi d'offrir une densité plus forte que les lotissements avoisinants.
- Création d'une voie traversante depuis la Route du Plan, en sens unique. Cette voie est amenée un jouer un rôle majeur dans la structure viaire de la commune car elle constituera un bouclage avec le Chemin de la Gargoderie.  
C'est pourquoi, l'hypothèse d'un emplacement réservé est envisagée en entrée Nord, à la fois pour réduire la vitesse et marquer l'entrée de ville.

Cette OAP s'inscrit dans une démarche impulsée par le SCOT intégrant des demandes en matière de densification tout en prenant en compte le paysage bâti existant. Le but n'étant pas de faire un quartier dortoir, l'aménagement se veut ouvert sur un espace public de qualité.

Ces orientations proposent de mettre en place une identité propre à chaque zone en fonction de son environnement bâti, de son contexte naturel. Elles redéfinissent les conditions d'aménagement :

- Densifier les secteurs et établir de nouvelles liaisons internes : l'objectif est de proposer des formes intermédiaires et collectives proposant une urbanisation plus dense, en accord avec la situation de chacune,
- Au sein des zones même, pour organiser les déplacements, le stationnement, mettre en place des cheminements modes doux, règlementer l'architecture en fonction de la topographie et de la perception des lieux.

## CHAPITRE 3 - EVOLUTION DU ZONAGE – COMPARATIF POS ET PLU

Cette révision du POS pour l'élaboration du PLU se base sur deux volontés :

- Proposer un projet d'aménagement cohérent et pertinent pour l'ensemble du territoire de Luzinay qui s'inscrit dans les perspectives et les objectifs du SCOT des Rives du Rhône.  
Il s'agit d'identifier les secteurs réservés à l'agriculture, aux espaces naturels à protéger et à autoriser l'ouverture à l'urbanisation de suffisamment de zones de manière à conjuguer l'évolution de la population communale et les objectifs de qualité affichés.
- Effectuer une remise à plat de l'ancien POS en proposant une réorganisation des zones avec une nouvelle réflexion sur leur délimitation et leur vocation. Certains reclassements sont dus, à la fois à la disparition des anciennes zones « NB », mais également à une mise à jour de la réalité des équipements sur certains secteurs.

Ces zones ouvertes à l'urbanisation s'inscrivent toujours dans la continuité des zones déjà urbanisées et leurs délimitations s'appuient sur des limites claires facilement identifiables.

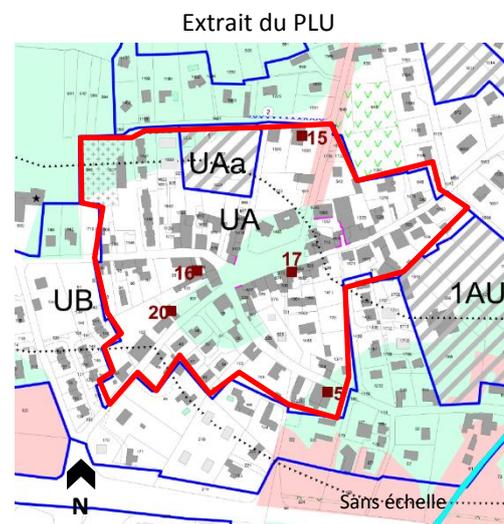
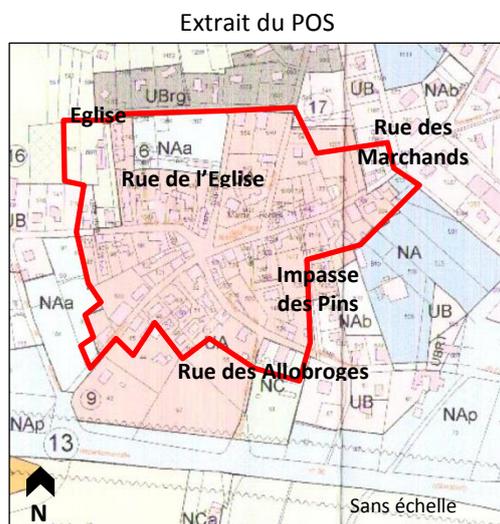
Le règlement permet également des occupations du sol variées instaurant ainsi une notion de mixité et facilitant une adaptation des volontés communales aux évolutions des contextes démographiques, fonciers,... d'une commune en croissance.

### 1 - LE CENTRE-BOURG - QUARTIER DE LA MAIRIE

Dans l'ancien POS, la forme urbaine traditionnelle et les enjeux de développement avaient engendré la définition de plusieurs zones et secteurs : UA, NAa, NC, ND.

Le reclassement de ces zones s'est effectué en tenant compte :

- De la morphologie bâtie
- De la réalité des typologies et de l'occupation du sol, d'une volonté de préservation de l'architecture traditionnelle.
- Des nouveaux objectifs de développement, cadrés dans le PADD et SCOT.



| CONTENU DU POS           | CONTENU DU PLU | JUSTIFICATIONS DES CHOIX  |
|--------------------------|----------------|---|
| <b>Centre-bourg</b>      |                |   |
| Zones UA, NC             | UA, UAa        | <p>Le PLU est l'occasion de redéfinir le périmètre du centre ancien caractérisé par une mixité des vocations du bâti (habitat, équipements publics, commerces) en continu ou semi continu.</p> <p>La zone UA délimite l'espace bâti aux caractéristiques globales anciennes où peu de constructions pavillonnaires récentes se sont insérées.</p> <p>Le secteur UAa est soumis à OAP. Bien que s'inscrivant dans le centre bourg, il fait l'objet d'une réglementation spécifique sur les règles d'alignements et d'implantations pour répondre à un enjeu d'aménagement global du centre bourg.</p> <p>L'activité de l'exploitation agricole étant terminée, les bâtiments sont insérés en zone urbaine.</p> |
| <b>Rue de l'Eglise</b>   |                |   |
| NAa                      | UA/UAa         | <p>Cette zone était classée comme espace de caractère naturel, insuffisamment équipé mais pouvant faire l'objet d'une opération d'aménagement.</p> <p>Cette zone est entièrement desservie et sous maîtrise foncière communale. Le PLU l'intègre en zone UA comme faisant partie intégrante de la centralité du bourg pour la partie ayant fait l'objet d'un projet de constructions collectives. La zone UAa fait l'objet d'une OAP visant à intégrer un collectif, un espace public et une trame transversale « douce » pour connecter l'Eglise au cœur du centre-bourg. Cette urbanisation répond aux objectifs de l'orientation 1 du PADD « Mettre en place un développement raisonné ».</p>              |
| <b>Eglise</b>            |                |   |
| ND                       | UA             | Pour conserver une cohérence dans le classement des équipements, l'église et le cimetière sont reclassés en zone urbaine.   |
| <b>Rue des Marchands</b> |                |   |
| UB                       | UA             | Cette parcelle est intégrée à la zone UA car elle s'inscrit dans la continuité morphologique du centre ancien.  |

Une **protection des linéaires commerciaux** est mise en place pour préserver l'animation du bourg. Pour aider à l'émergence d'un bourg dynamique, le levier réglementaire que constituent les servitudes de protection du commerce s'avère primordial, corrélé aux dispositions du SCOT.

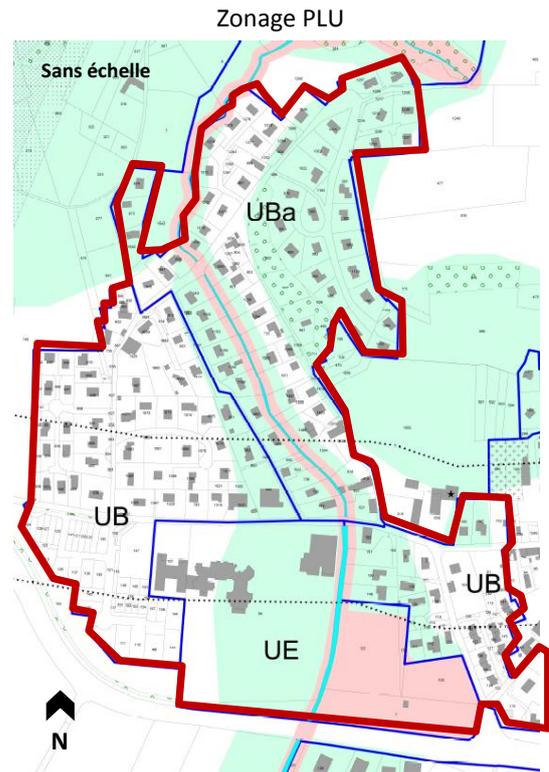
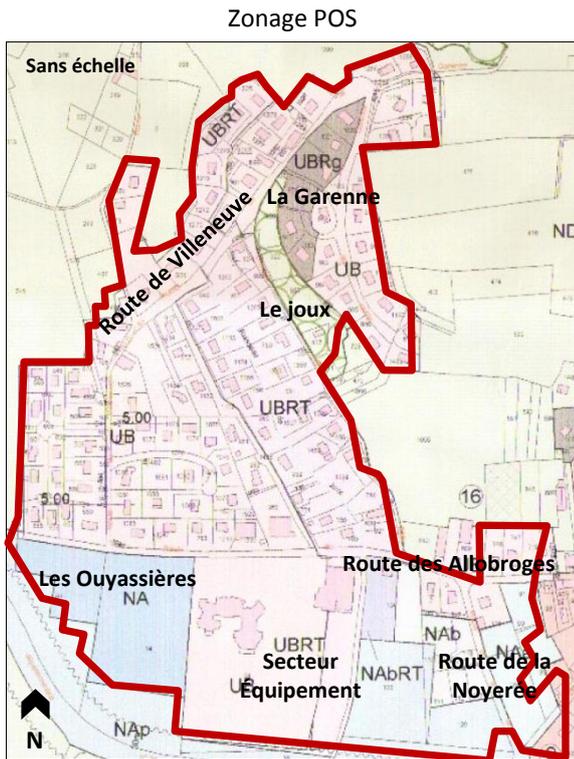
## **2 - OUEST DU BOURG : DE LA GARENNE AU OUYASSIERES**

Ce secteur présente aujourd'hui 2 occupations du sol majeures : la vocation d'habitat sous la forme de différentes entités bâties, la vocation équipement.

Plusieurs zones et secteurs étaient identifiés dans le POS : UB, UBRg, UBRT, NA, NAbRT, NAb, NAa.

Le reclassement de ces zones s'est effectué en tenant compte :

- Des enjeux paysagers et environnementaux,
- Des enjeux de maîtrise de la densité,
- De la réalité des typologies et de l'occupation du sol, d'une volonté de préservation du cadre paysager
- Des nouveaux objectifs de développement, cadrés dans le SCOT.



| CONTENU DU POS   | CONTENU DU PLU | JUSTIFICATIONS DES CHOIX   |
|--|----------------|--|
| <b>La Garenne</b>  |                |  |
| UBRg, UB   | UBa            | Le zonage UBRg du POS n'existe plus, il incluait les zones UB avec un aléa glissement de terrain. Dans le PLU, cette zone pavillonnaire est reclassée en UBa avec une maîtrise de la densité prenant en compte le positionnement en coteau.  |
| <b>Lotissements de part et d'autre de la route de Villeneuve</b> |                |  |
| UB, UBRT   | UB ou UBa      | La limite de la zone urbaine est maintenue prenant en compte l'existant sans extension. Toutefois, elle est découpée en deux zones avec des règles de densités et de paysage différentes pour une maîtrise adaptée au contexte topographique et paysager. L'aléa est repris sous forme d'aplat de couleur. |
| <b>Les Ouyassières</b>   |                |  |
| NA   | UB             | Ce quartier est construit ; il est donc reclassé en zone urbaine   |
| <b>Secteur équipement</b>  |                |  |
| UB, UBRT, NAbRT  | UE             | Le reclassement dans une zone dédiée des équipements permet une règle adaptée et l'affirmation de cette polarité. La zone d'urbanisation future est supprimée : ces parcelles inconstructibles sont en partie aménagées en terrain de sport.   |
| <b>Route de la Noyérée</b>                                       |                |  |
| NAa, NAb, UB   | UB             | Ce quartier est construit ; il est donc reclassé en zone urbaine   |
| <b>Route des Allobroges</b>                                      |                |  |
| UB   | A              | L'exploitation agricole est reclassée en zone agricole.  |

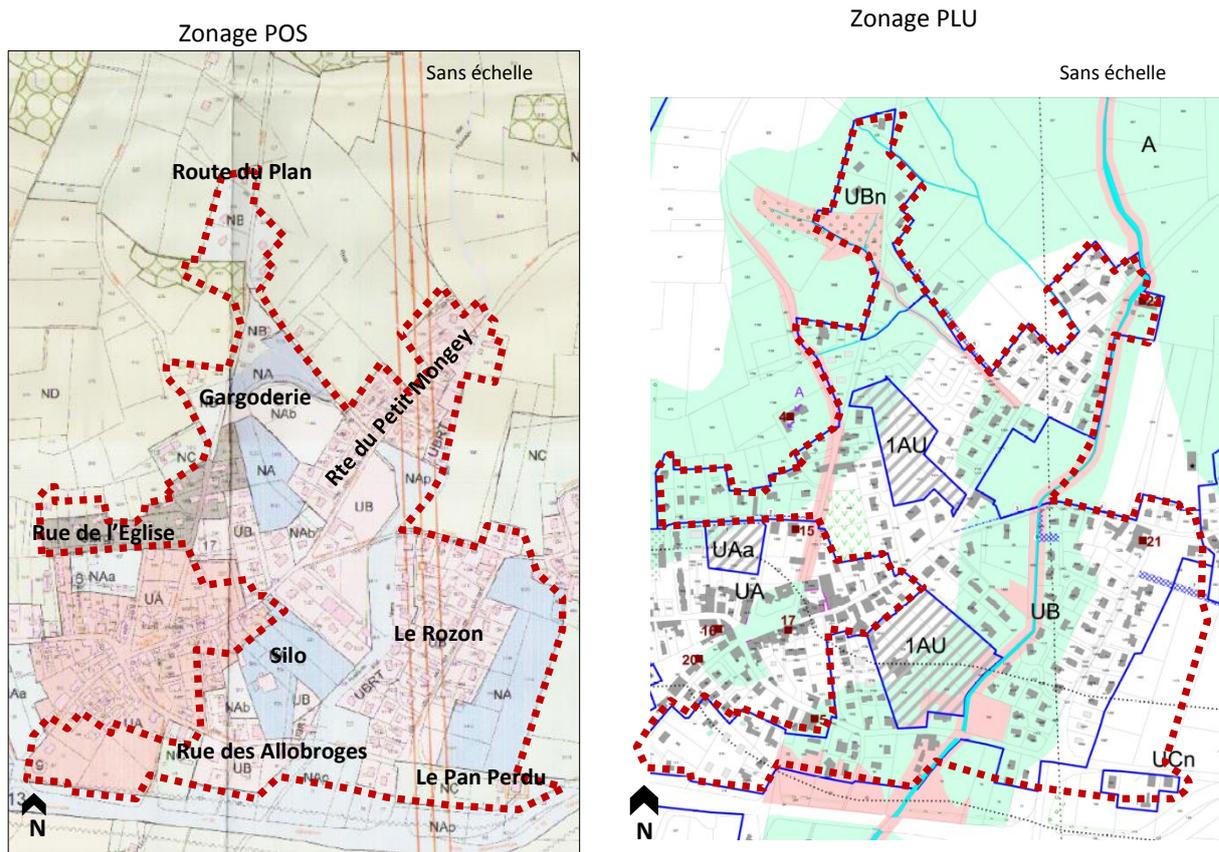
**3 - EST DU BOURG : DE LA GARGODERIE A LA RUE DES ALLOBROGES**

Ce secteur présente une vocation principale d’habitat.

Plusieurs zones et secteurs étaient identifiés dans le POS, traduisant les nombreux enjeux de cette partie du territoire : UB, UBRg, UBRT, NA, NAb, Nap et NB.

Le reclassement de ces zones s’est effectué en tenant compte :

- Des enjeux paysagers et environnementaux,
- Des enjeux de maîtrise de la densité,
- De l’évolution de l’urbanisation et de la réelle occupation des terres,
- Des nouveaux objectifs de développement, cadrés dans le SCOT.



| CONTENU DU POS         | CONTENU DU PLU | JUSTIFICATIONS DES CHOIX   |
|------------------------|----------------|--|
| <i>Rue de l’Eglise</i> |                |  |
| UBRg                   | UB             | Le zonage UBRg du POS n’existe plus, il incluait les zones UB abritant un aléa glissement de terrain. Dans le PLU, cette zone pavillonnaire est reclassée en UB. La zone UB offre des possibilités de densification au regard de la proximité avec les services et équipements. Elle inclut une construction existante et offre plus de possibilité pour les extensions, aménagements des constructions existantes sur les espaces de jardins privés. Il n’y a donc pas de consommation d’espaces agricoles. |
| <i>Silo</i>            |                |  |
| NA, UB                 | 1AU            | La zone NA est maintenue car sa localisation près des commerces en fait un lieu privilégié de développement. Le silo n’est plus en activité, l’activité agricole et économique n’est donc pas remise en cause. Elle est couverte par une OAP. Son périmètre a été étendu pour une meilleure organisation des déplacements.   |

| <b>Rue des Allobroges</b>    |           |   |
|------------------------------|-----------|---|
| UA, UB                       | UB        | La vocation agricole a disparu ; les bâtiments sont donc reclassés en zone urbaine.<br>Au regard de la morphologie pavillonnaire du site au sud du bourg, le PLU reclasse ces parcelles construites en zone UB.<br>Concerne la zone qui longe la rue des Allobroges au Sud. Une importante parcelle classée UA dans le POS est en UB. Cette dernière porte plus les orientations fixées par le PADD au niveau du centre-bourg. Cette abrite un corps de ferme, il n'est pas un vecteur de centralité pour le bourg. Cet espace reste néanmoins à considérer pour une éventuelle reconversion. |
| NC                           | UB        | La vocation agricole a disparu ; les bâtiments sont donc reclassés en zone urbaine.   |
| NAP                          | UB, A     | Le bassin de rétention a été reclassé en zone urbaine. Cette parcelle est inconstructible.<br>La parcelle au Sud de la rue des Allobroges n'est pas intégrée à la zone urbaine au regard du risque connu d'inondation.  |
| <b>Le Rozon</b>              |           |   |
| NAP, UBRT, UB                | UB        | L'aléa ne fait plus l'objet de zones spécifique mais d'un aplat de couleur : le secteur UBRT est reclassé en zone UB, ainsi que le secteur Nap qui correspond en partie au Béal de Maras.<br>L'enjeu paysager de la zone NAP et des abords du Maras sont repris mais sous forme d'OAP. A noter qu'un projet est en cours de réflexion dans le cadre des études par le syndicat des 4 vallées pour revaloriser les abords du cours d'eau.  |
| NA                           | A         | La zone NA est supprimée pour respecter les objectifs démographiques fixés par le SCOT. La surface de cette zone et son potentiel de logement ne s'inscrivent pas à l'échelle de ce PLU.  |
| <b>Le Pan perdu</b>          |           |   |
| NC                           | A, UCn    | Les bâtiments n'ont plus de vocation agricole. Un hameau est délimité prenant uniquement en compte les constructions existantes.  |
| <b>Gargoderie</b>            |           |   |
| NB                           | UBn       | La zone NB n'existant plus, les constructions sont rattachées à la zone urbaine avec laquelle elle forme une continuité bâtie.  |
| NAb                          | UB        | La zone est construite (coteau des Mésanges), elle est donc reclassée en zone urbaine.  |
| NA, UBRG                     | UB ou 1AU | La zone d'urbanisation future est maintenue avec l'ajout d'une parcelle (initialement en UBRG), qui permet de créer un accès Route du Plan et ainsi de mener une réflexion globale sur les déplacements (Voir OAP avec bouclage)  |
| <b>Route du Petit Mongey</b> |           |   |
| UBRT, UB, NAP                | UB, A     | La zone UB est réduite le long de la voie pour conserver une unité agricole et prendre en compte le risque inondation du Maras. Cette parcelle, classée Nap et UB au POS, est reclassée en zone agricole. Cette démarche s'inscrit dans l'orientation 4 du PADD de « favoriser le maintien des activités économiques »  |
| <b>Route du Plan</b>         |           |   |
| NB                           | UBn       | La zone NB n'existant plus, les constructions sont rattachées à la zone urbaine avec laquelle elle forme une continuité bâtie.  |

► **Les zones d'urbanisation future du silo et de la Gargoderie**

**Le choix de classement des zones d'urbanisation future sont délimités correspond à la définition du Code de l'Urbanisme :**

*Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.*

*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.*

Les zones d'urbanisation future entrent dans cette définition car les réseaux sont à la périphérie immédiate et ont une capacité suffisante.

Les constructions y sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble dont les principes d'aménagement sont exprimés par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

*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 n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme. »*

Non concerné.

**Le choix de la localisation**

D'une part la bonne desserte et les accès aisés depuis les principaux axes de circulation, d'autre part la proximité des équipements et services sur le territoire communal permettent d'identifier ces secteurs avec un potentiel constructible non négligeable.

Ainsi, le développement prioritaire de l'urbanisation trouve tout naturellement sa place en cœur du bourg, à proximité des équipements. Les volontés d'aménagement concernent le confortement de ce secteur urbain, le recentrage de l'urbanisation permettant de bénéficier au mieux des réseaux existants, de préserver les espaces agricoles et les zones humides.

Au travers des orientations d'aménagement et de programmation, sont présentés des objectifs de structuration de l'espace public, de mise en place d'un réseau interne de desserte intégrant les modes doux. Les OAP affichent également des objectifs de diversité des formes urbaines et de mixité sociale.

**4 - SECTEUR MONGEY, PICARDIERE**

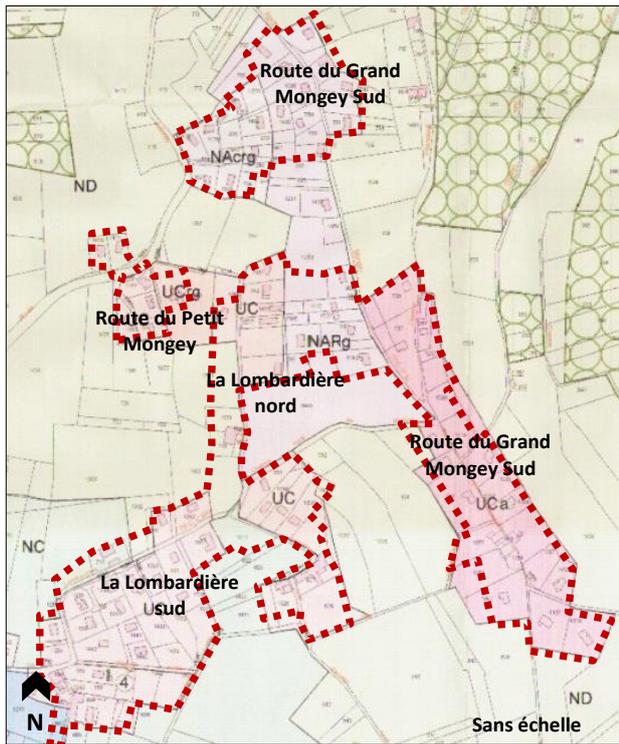
Ce secteur présente une vocation unique d’habitat.

Dans le POS, ce secteur présente une alternance de zone d’urbanisation future et de zone urbaine : NAcrg, UCrg, UC, UCa, NARg mais aussi NC et ND.

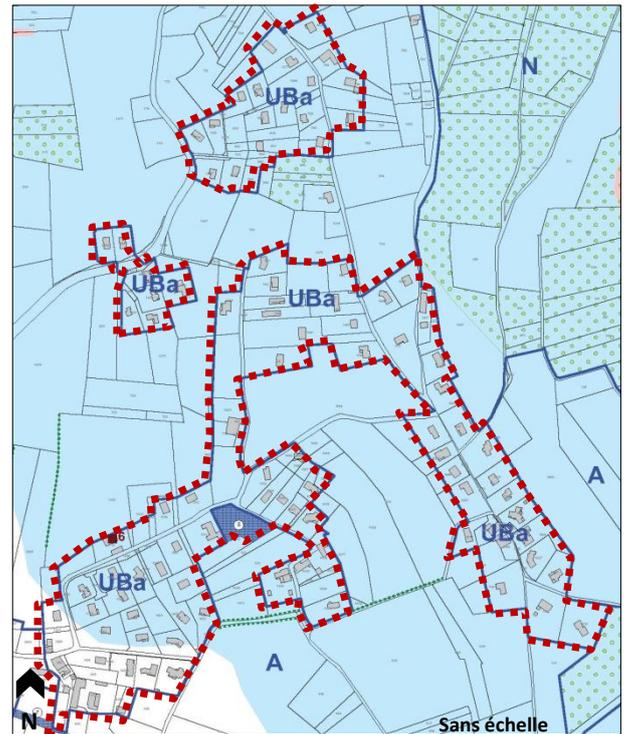
Le reclassement de ces zones s’est effectué en tenant compte :

- Des enjeux paysagers et environnementaux,
- Des enjeux de maîtrise de la densité,
- De l’évolution de l’urbanisation et de la réelle occupation des terres,
- Des nouveaux objectifs de développement, cadrés dans le SCOT.

Zonage POS



Zonage PLU

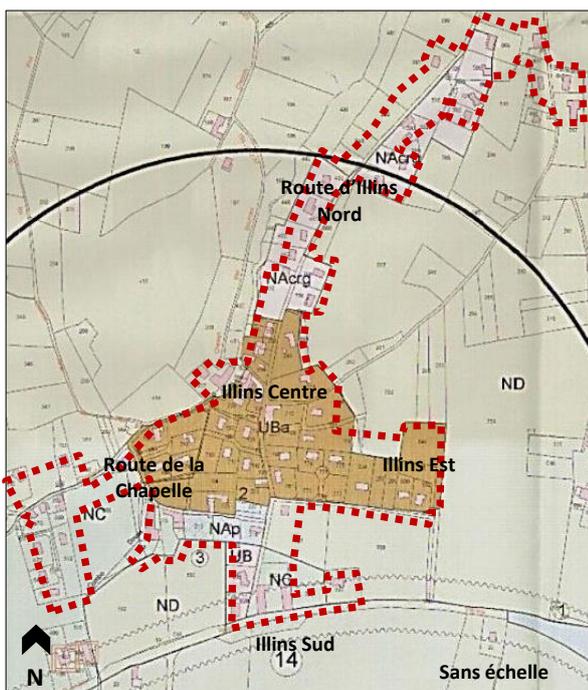


| CONTENU DU POS          | CONTENU DU PLU | JUSTIFICATIONS DES CHOIX  |
|-------------------------|----------------|---|
| <b>Lombardière sud</b>  |                |   |
| UC et NC                | UBa            | Ce secteur a été redécoupé pour tenir compte des constructions existantes et de la continuité bâti. Une continuité de zone est créée tenant compte des dents creuses formées entre 2 constructions. Un emplacement réservé est créé pour la gestion des eaux pluviales, cette parcelle étant un réceptacle aux écoulements amont.   |
| <b>Lombardière Nord</b> |                |   |
| NC, NARg                | UBa et A       | L’emprise de la zone NARg est réduite afin de s’inscrire dans le PADD et le SCOT : stopper le développement sur cette partie du territoire, privilégier le développement sur le bourg, répondre aux objectifs de croissance démographique du SCOT : potentiel suffisant sur le bourg. Une continuité de zone est créée tenant compte des dents creuses formées entre 2 constructions. |

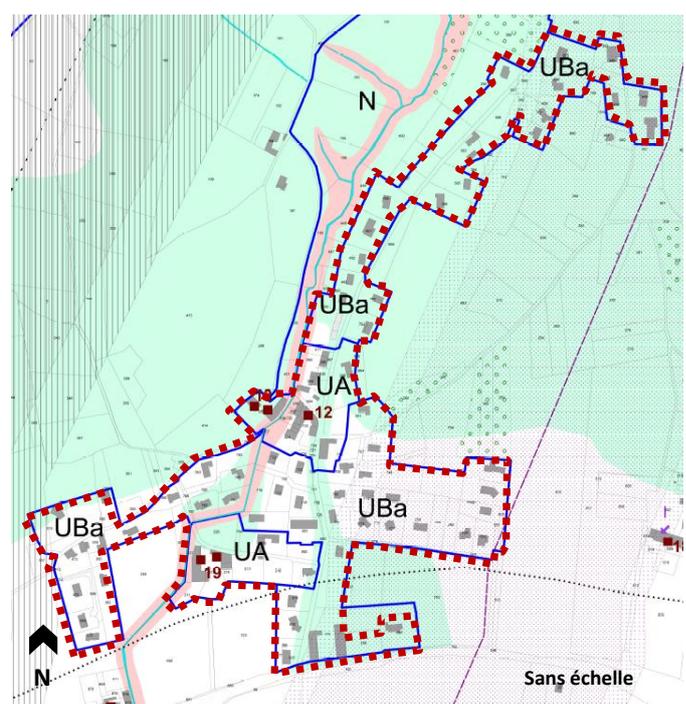
| CONTENU DU POS                    | CONTENU DU PLU | JUSTIFICATIONS DES CHOIX   |
|-----------------------------------|----------------|--|
| <b>Route du Grand Mongey Sud</b>  |                |  |
| UCa                               | UBa            | L'emprise de la zone est globalement maintenue. Toutefois, la profondeur est réduite côté Ouest pour limiter les constructions à une bande le long de la voie. Ce découpage répond aux objectifs du PADD et du SCOT : stopper le développement sur cette partie du territoire, maîtriser la densité (voies non adaptées,) privilégier le développement sur le bourg, répondre aux objectifs de croissance démographique du SCOT : potentiel suffisant sur le bourg.  |
| <b>Route du Grand Mongey Nord</b> |                |  |
| NARg, NAcrg                       | UBa et A       | L'emprise de la zone du POS est réduite afin de s'inscrire dans le PADD et le SCOT : stopper le développement sur cette partie du territoire, privilégier le développement sur le bourg, répondre aux objectifs de croissance démographique du SCOT : potentiel suffisant sur le bourg.<br>L'absence de voies aménagées et leurs gabarits contraints ne permettent pas non plus de recevoir un grand nombre de constructions.<br>Un Espace boisé est également apposé sur un ensemble arboré existant : il s'agit de garantir le maintien des terres en place sur un secteur en glissement de terrain, mais aussi de préserver la cadre végétal. |
| <b>Route du Petit Mongey</b>      |                |  |
| UCrg                              | UBa et A       | L'emprise de la zone du POS est réduite afin de s'inscrire dans le PADD et le SCOT : stopper le développement sur cette partie du territoire, privilégier le développement sur le bourg, répondre aux objectifs de croissance démographique du SCOT : potentiel suffisant sur le bourg.<br>L'absence de voies aménagées et leurs gabarits contraints ne permettent pas non plus de recevoir un grand nombre de constructions.  |

**5 - ILLINS**

Zonage POS



Zonage PLU



Ce secteur présente une vocation unique d'habitat.

Dans le POS, ce secteur présente une alternance de zone d'urbanisation future et de zone urbaine : NAcrq, NAp, UBa et UB mais aussi NC et ND.

Le reclassement de ces zones s'est effectué en tenant compte :

- Des enjeux paysagers et environnementaux,
- Des enjeux de maîtrise de la densité,
- De l'évolution de l'urbanisation et de la réelle occupation des terres,
- De la fin de la vocation agricole des bâtiments,
- Des nouveaux objectifs de développement, cadrés dans le SCOT.

| CONTENU DU POS              | CONTENU DU PLU | JUSTIFICATIONS DES CHOIX  |
|-----------------------------|----------------|---|
| <b>Route d'Illins Nord</b>  |                |   |
| NAcrq, ND                   | UBa            | L'emprise de cette zone est revue pour tenir compte des constructions réalisées. Au regard du nombre de constructions, le classement NA (zone d'urbanisation future du POS) ne se justifie pas.<br>La zone UBa est étendue côté Ouest le long de la voie sur une faible profondeur pour ne permettre que des constructions en première ligne. Il est noté que le réseau d'assainissement collectif dessert ces parcelles. L'urbanisation de ces parcelles affirmera la traversée du hameau marqué sur ce secteur par un tissu lâche. L'entrée dans le hameau sera ainsi plus lisible et compréhensible. |
| <b>Illins centre</b>        |                |   |
| UBa, ND                     | UA et UBa      | Conformément au PADD, le centre historique d'Illins est identifié par un zonage spécifique UA permettant de mettre des règles adaptées pour préserver sa morphologie.<br>La construction classée en ND au POS est intégrée à la zone urbaine car elle n'a plus de caractère agricole.<br>Sinon, la zone est maintenue dans ses limites soit les emprises des constructions existantes, sans extension conformément aux orientations du SCOT et du PADD  |
| <b>Illins Est</b>           |                |   |
| UBa, ND                     | UBa            | Cette partie du hameau s'est développée pendant l'application du POS. L'emprise de la zone du POS est modifiée pour inclure une dent creuse ne remettant pas en cause l'enveloppe globale du hameau.  |
| <b>Illins Sud</b>           |                |   |
| NAp, UB, NC                 | UA et UBa      | Conformément au PADD, le centre historique d'Illins est identifié par un zonage spécifique UA permettant de mettre des règles adaptées pour préserver sa morphologie.<br>La construction classée en ND au POS est intégrée à la zone urbaine car elle n'a plus de caractère agricole.<br>Le long de la route, la zone UBa est étendue incluant une construction non agricole et délimitant une dent creuse. Il est noté que le réseau d'assainissement collectif dessert ces parcelles.   |
| <b>Route de la Chapelle</b> |                |   |
| ND et NC                    | UBa            | L'ensemble de constructions est intégré à la zone urbaine, n'ayant aucune vocation agricole.  |

**6 - NORD-OUEST DU TERRITOIRE**

Ce secteur présente aujourd’hui 2 occupations du sol majeures : les vocations agricole et naturelle. Une vocation d’habitat sous la forme de différentes entités bâties vient s’insérer dans l’espace agricole et naturelle.

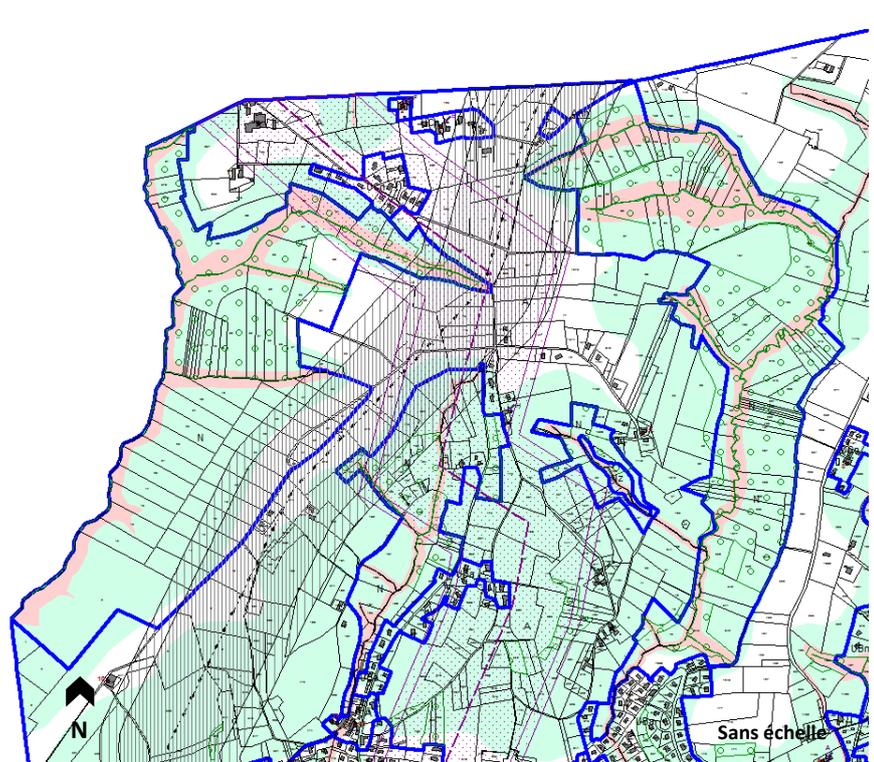
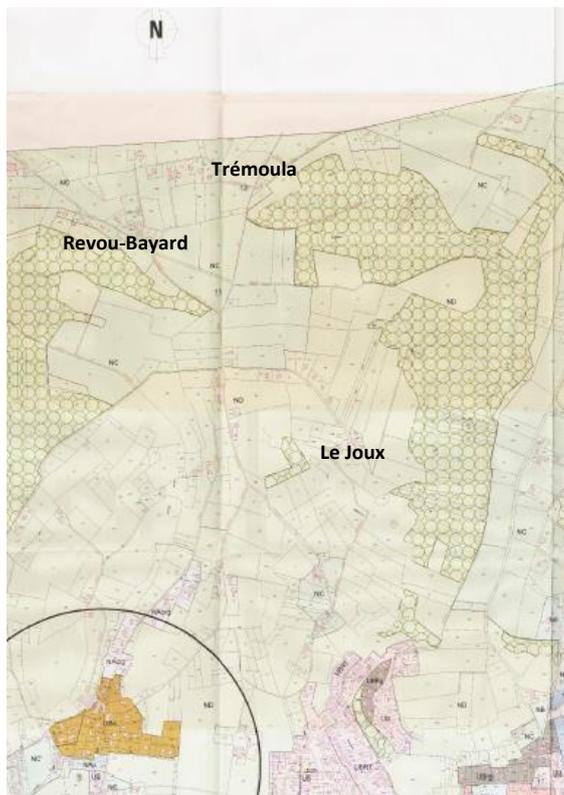
Dans l’ancien POS, la configuration du territoire a conduit à un classement soit en zone ND soit en zone NC. Le PLU a choisi d’identifier les ensembles bâtis formant une continuité de constructions, sans vocation agricole, en zone urbaine, sans extension sur les parcelles cultivées.

Le reclassement de ces zones s’est effectué en tenant compte :

- Des enjeux paysagers et environnementaux,
- De la réelle prise en compte des espaces agricoles,
- De la réalité des typologies et de l’occupation du sol,
- Des nouveaux objectifs de développement, cadrés dans le SCOT.

Zonage POS

Zonage PLU



| CONTENU DU POS                  | CONTENU DU PLU | JUSTIFICATIONS DES CHOIX   |
|---------------------------------|----------------|--|
| <i>Le Joux</i>                  |                |  |
| ND                              | A, N et Nz     | Globalement le secteur est reclassé en zone agricole pour prendre en compte la réelle occupation des sols. Toutefois, la présence d’une zone humide et de sa végétation ont conduit à l’identification de secteur naturel conformément au PADD.  |
| <i>Trémoula et Revou Bayard</i> |                |  |
| NC                              | NC et UCn      | La vocation agricole du secteur est prise en compte et maintenue. Toutefois, la présence de 2 ensembles bâtis non agricoles et sous forme de pavillon, ont conduit à un classement en zone urbaine conformément au PADD. Ces ensembles ne font l’objet d’aucune extension et son limités au bâti existant conformément au SCOT |

| CONTENU DU POS          | CONTENU DU PLU | JUSTIFICATIONS DES CHOIX  |
|-------------------------|----------------|---|
| <i>Reste du secteur</i> |                |   |
| NC et ND                | NC et ND       | Les deux grandes vocations sont maintenues. Cependant, leur répartition a évolué pour tenir compte de la réelle occupation des terres.<br>Les constructions isolées sont classées en zone A, avec des possibilités d'extension limitée et la possibilité de réaliser des annexes. |

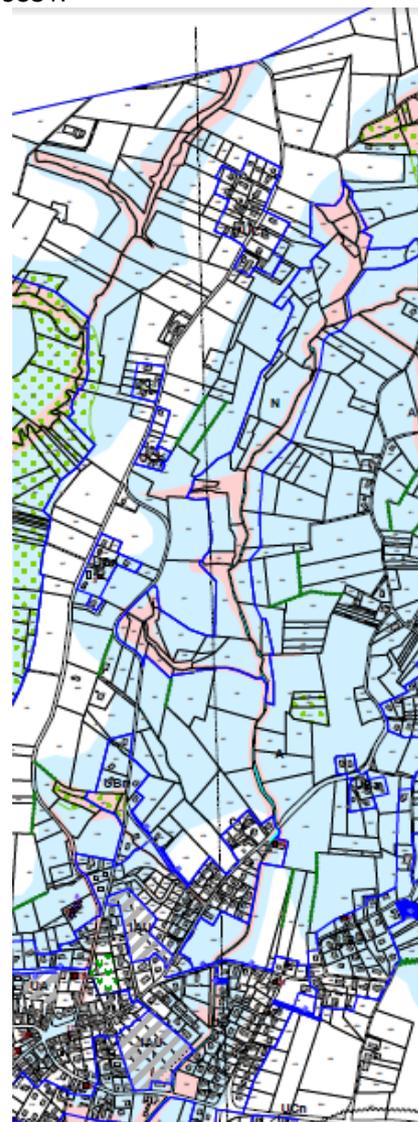
**7 - DE PART ET D'AUTRE DE LA VIELLE ROUTE ET DE LA ROUTE DU PLAN**

Ce secteur présente aujourd'hui 3 occupations du sol majeures : les vocations agricole et naturelle et la vocation d'habitat sous la forme de plusieurs entités bâties.

Dans l'ancien POS, les vocations étaient soit naturelle (ND) soit agricole (NC). Au regard de la taille des ensembles bâtis et des possibilités de construire dans les dents creuses, le PLU a choisi d'identifier les ensembles bâtis formant une continuité de constructions, sans vocation agricole, en zone urbaine, sans extension sur les parcelles cultivées.

Le reclassement de ces zones s'est effectué en tenant compte :

- Des enjeux paysagers et environnementaux,
- De la réelle prise en compte des espaces agricoles,
- De la réalité des typologies et de l'occupation du sol,
- Des nouveaux objectifs de développement, cadrés dans le SCOT.

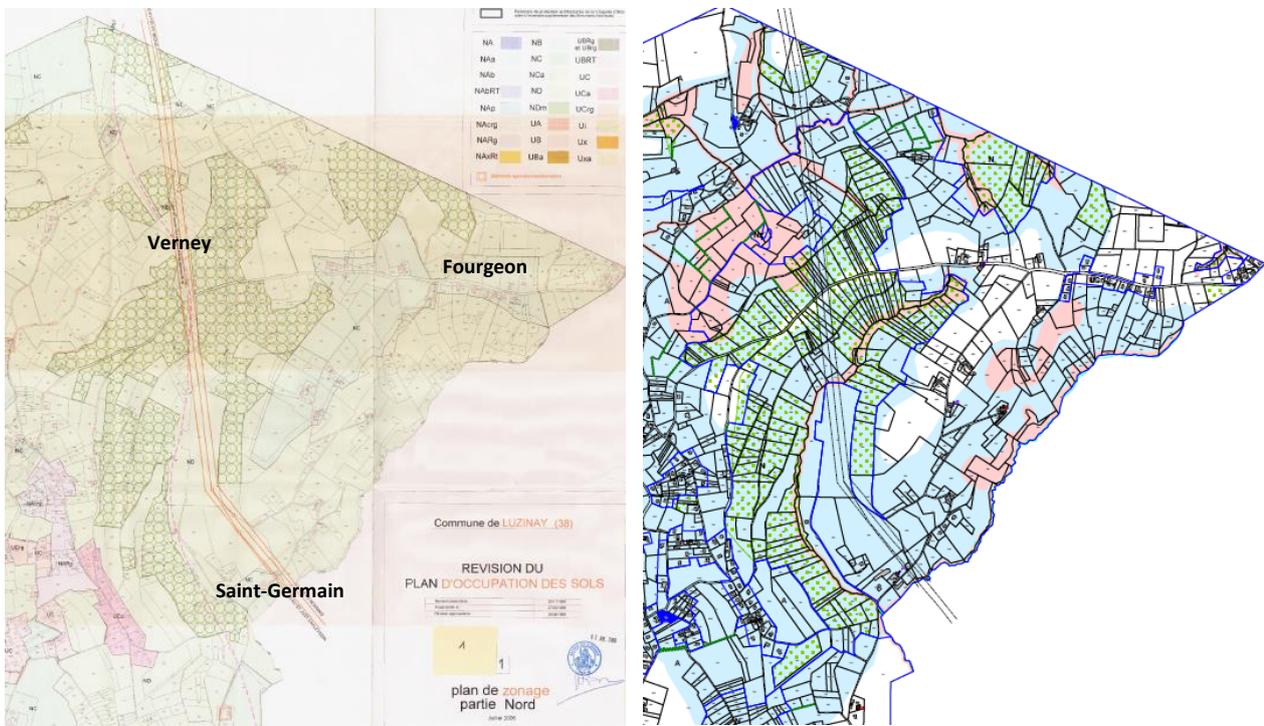


| CONTENU DU POS                    | CONTENU DU PLU              | JUSTIFICATIONS DES CHOIX  |
|-----------------------------------|-----------------------------|---|
| <b>Espace agricole et naturel</b> |                             |   |
| Zones NC et ND                    | NC et ND                    | La zone naturelle est réduite en faveur de la zone agricole pour tenir compte de l'occupation réelle des terres.  |
| <b>Les hameaux</b>                |                             |   |
| NC                                | UCn et protection des haies | <p>Ce zonage permet de conjuguer un double objectifs du PLU : contenir l'urbanisation dans son enveloppe existante (objectifs SCOT) et préserver l'agriculture.</p> <p>Par conséquent,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les zones UCn sont limitées à l'enveloppe urbaine existante où quelques dents creuses persistent.</li> <li>- La zone NC ou ND est maintenue</li> </ul> <p>La prise en compte des qualités paysagères et enjeux environnementaux actés dans le PADD est traduite par une protection des haies qui jouent à la fois un rôle paysager (balme viennoise) et assurent le maintien des terres en place.</p> |

**8 - NORD-EST DU TERRITOIRE**

Dans ce paysage agricole et naturel, l'enjeu est d'une part de préserver les deux vocations mais aussi de prendre en compte les nouveaux enjeux environnementaux et les poches d'habitat, conformément au PADD.

Les deux occupations du sol de ce secteur dans l'ancien POS faisait l'objet d'un classement en : NC et ND.



| CONTENU DU POS          | CONTENU DU PLU  | JUSTIFICATIONS DES CHOIX   |
|-------------------------|-----------------|--|
| <b>Fourgeon</b>         |                 |  |
| NC, ND                  | A, N et UCn     | Ce zonage permet de conjuguer plusieurs objectifs du PLU, actés dans le PADD et le SCOT : contenir l'urbanisation dans son enveloppe existante (objectifs SCOT) et préserver l'agriculture et l'espace naturel.<br><br>Par conséquent,<br><ul style="list-style-type: none"> <li>- Les zones UCn sont limitées à l'enveloppe urbaine existante où quelques dents creuses persistent. A noter que la zone UCn en limite communale est en continuité de l'urbanisation de St-Just-Chaleyssin</li> <li>- La zone ND est réduite au profit de la zone NC puisque la vocation principale est agricole.</li> </ul> |
| <b>Vernay</b>           |                 |  |
| NC                      | Zone N, A et Nz | Globalement un redécoupage en fonction de la réalité d'occupation est réalisé, modifiant la répartition entre espace agricole et naturel.<br>Toutefois, la présence d'une zone humide et de sa végétation ont conduit à l'identification de secteur naturel conformément au PADD   |
| <b>Reste du secteur</b> |                 |  |
| NC, ND                  | NC, ND          | La zone naturelle est réduite en faveur de la zone agricole pour tenir compte de l'occupation réelle des terres.   |

**9 - DE LA RD36 A LA SEVENNE**

Ce paysage présente des vocations marquées : zone d'activité, agricole et naturelle. Chacune de ces vocations est affirmée.

Dans le POS, les vocations sont traduites par les zones suivantes : UX, NAXRt, ND, UAx.

Le reclassement de ces zones s'est effectué en tenant compte :

- Des enjeux paysagers et environnementaux (zone humide),
- De l'évolution de l'urbanisation et de la réelle occupation des terres.
- 

| CONTENU DU POS                    | CONTENU DU PLU   | JUSTIFICATIONS DES CHOIX   |
|-----------------------------------|------------------|--|
| <b>ZA de la Noyerée</b>           |                  |  |
| UX, NAXRt, UAx                    | UX               | La zone d'activité ayant été aménagée et commercialisée, elle est entièrement reclassée en zone urbaine.   |
| <b>Espace agricole et naturel</b> |                  |  |
| Zones NCa, NDm                    | Zone A, Az, Ncoz | La prise en compte des enjeux environnementaux inscrits au PADD conduit à affiner à le zonage. Ainsi, la partie cultivée en zone humide est classée Az ; le corridor écologique, inscrit au SCOT est délimité avec l'indice « co », ce corridor est également en zone humide indice « z ». |

**Les espaces boisés classés :**

Les parcelles de populiculture ont été déclassées ; il s'agit d'une activité agricole avec son propre plan de gestion. De plus, la multiplication de cette culture réduit à la biodiversité, elle ne présente donc pas d'intérêt à un classement en EBC.

**10 - DE LA SEVENNE A LA LIMITE COMMUNALE SUD**

Ce secteur était identifié dans le POS comme un secteur agricole et naturel. Un secteur spécifique est dédié au site du dépôt pétrolier.

Ainsi on retrouve sur ce secteur, les zones du POS suivantes : NC, ND et UI.

La délimitation de ces zones s'est effectuée en tenant compte :

- Des enjeux paysagers et environnementaux, des boisements existants,
- Des enjeux agricoles et de la réelle occupation des terres.

| CONTENU DU POS                    | CONTENU DU PLU | JUSTIFICATIONS DES CHOIX   |
|-----------------------------------|----------------|--|
| <b>Espace agricole et naturel</b> |                |  |
| Zone ND, ND                       | A, Az et N     | La zone ND est réduite au profit de la zone agricole. Cette modification s'inscrit dans les objectifs du PADD d'une meilleure prise en compte de l'activité agricole.<br>La prise en compte des zones humides conduit à la création d'un secteur Az. |
| <b>Hameau de Mons</b>             |                |  |
| NC                                | UCn            | Cette poche d'habitat a perdu son caractère agricole. Son classement en zone agricole n'est donc plus justifié. En cohérence avec les orientations du PADD, un secteur UCn limité aux constructions existantes est défini.                           |
| <b>Dépôt pétrolier</b>            |                |  |
| <b>UI</b>                         | UI             | Au regard de l'activité, le classement est maintenu. Le périmètre d'études du PPRT est reporté dans l'attente de son approbation.  |

## **CHAPITRE 4 - PRESENTATION ET DEFINITION DES ZONES DU PLU**

Le territoire de Luzinay est divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles. Elles se décomposent ainsi :

- 9 zones ou secteurs urbains « U » :
  - 6 zones ou secteurs à vocation d'habitat : UA, UAa, UB, UBn, UBa, UCn
  - 1 secteur à vocation d'équipement : UE,
  - 2 zones à vocation d'activités : UI et UX.
  
- 2 zones à urbaniser « AU » :
  - 2 zones à vocation d'habitat : 1AU.
  
- 3 zones ou secteurs agricoles « A » :
  - zone agricole : A,
  - zone agricole en zone humide : Az,
  - secteur de taille et de capacité d'accueil limité : Ahn.
  
- 3 zones ou secteurs naturels « N » :
  - zone naturelle : N,
  - zone naturelle de corridor écologique en zone humide : Ncoz,
  - zone naturelle de zone humide : Nz.

Le plan de zonage reprend également des données liées à la prise en compte des risques :

- Carte des aléas,
- Périmètre d'étude du PPRT,
- Périmètres liés aux transports souterrains de matières dangereuses.

### **1- LES ZONES URBAINES**

#### **1-1- La mise en œuvre des orientations du projet d'aménagement et de développement durables et la justification du zonage**

Conformément aux articles R.123-4 et R.123-5 du Code de l'Urbanisme, sont classés :

- **En zones urbaines** : 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.

##### **1-1-1- La zone UA, secteur UAa**

La zone UA regroupe le tissu historique du bourg et d'Illins présentant une morphologie spécifique à préserver. Il intègre plus ponctuellement des constructions de type pavillonnaire qui se sont insérées dans le tissu ancien.

Elle identifie le bâti où la morphologie ancienne est la plus présente. Elle se traduit par un axe fortement structuré soit par le bâti soit par des clôtures et par un gabarit de rue étroit. L'identification d'une zone UA doit permettre de préserver les formes traditionnelles, identité de la commune.

Cette zone présente la particularité de proposer des typologies particulières, des densités et des hauteurs de bâti importantes instaurant une rupture d'échelle avec les tissus plus récents qui l'entourent.

En outre, les occupations du sol sont diverses : services, artisanat, habitation ou encore des services et équipements publics.

Le règlement défini pour cette zone prend en compte ces particularités tant du point de vue des occupations du sol admises que des règles d'implantation par rapport aux voies ou aux limites séparatives, la hauteur des constructions ou l'aspect extérieur.

Ce zonage en zone UA concerne des espaces urbanisés, desservi par les réseaux dont l'assainissement collectif, où des potentiels de constructions existent soit par disparition de dents creuses soit par mutation de parcelles actuellement bâties.

La délimitation de la zone UA s'appuie sur les caractéristiques d'implantation des constructions qui forment une cohérence bâtie globale.

Le secteur UAa est soumis à OAP. Bien que s'inscrivant dans le centre bourg, il fait l'objet d'une réglementation spécifique sur les règles d'alignements et d'implantations pour répondre à un enjeu d'aménagement global du centre bourg.

### **1-1-2- La zone UB, les secteurs UBa, UBn**

**La zone UB et ses secteurs** englobent les tissus urbains plus « modernes », s'étendant le long des axes de communication en fonction des opportunités foncières ou ayant fait l'objet d'opération de type lotissement. Elle regroupe des bâtis mixtes, dans lesquels l'habitat est prédominant, et correspondant aux extensions du bourg et d'illins. Un secteur UBn est délimité au nord du bourg ; il relève d'un assainissement individuel-indice « n »

Le secteur UBa prend en compte le caractère « urbain » mais sur des secteurs marqués par la topographie, éloignés du centre et au gabarit de rue étroite, non adapté à une circulation importante.

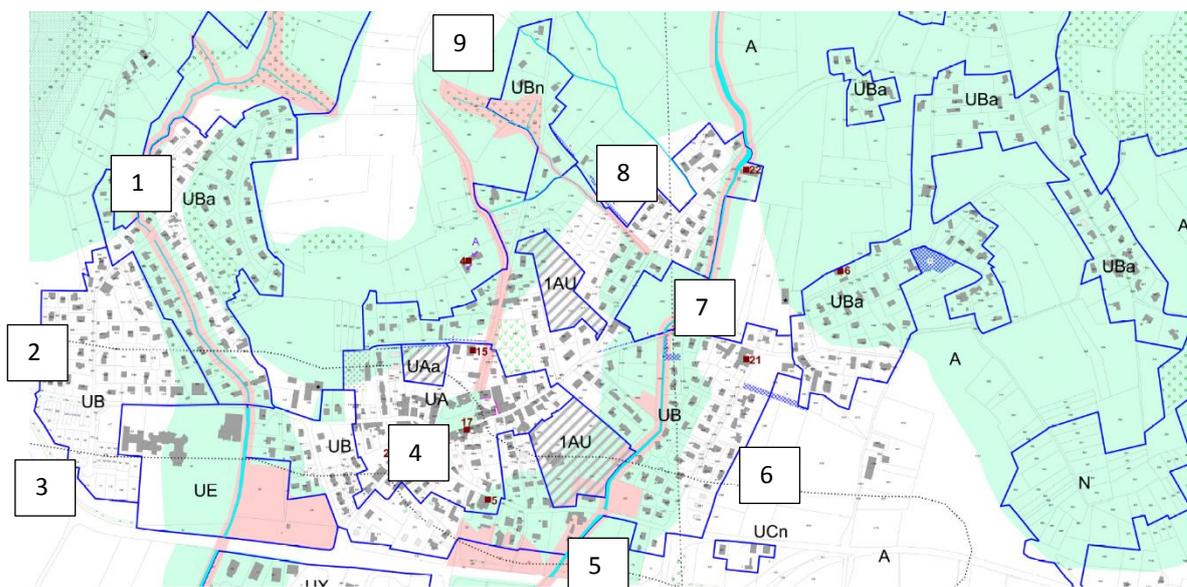
La définition de ces différents secteurs permet aussi de tenir compte des enjeux d'intégration, de densité et paysagers. Ainsi la hauteur maximale des constructions autorisées varie de 9 à 12 mètres au faitage afin de conserver la silhouette du bourg et des différents sites. Les règles d'implantation et d'emprise au sol favorisent la mise en œuvre d'autres typologies d'habitat

**La zone UB et ses secteurs** sont à dominante d'habitat, se déclinant sous forme de lotissements et de maisons construites au coup par coup.

L'objectif est :

- En zones UB, UBn : permettre la densification progressive sur le bourg de par sa proximité des services et des équipements scolaires. Une réflexion sur un millage mode doux est mise en place dans les OAP et trouve aussi une traduction sous forme d'emplacement réservé.
- En zone UBa : Maitriser le développement sur les autres sites pour tenir compte de l'éloignement des équipements et éviter l'étalement urbain.

#### **a) le bourg**



- 1** - La zone urbaine (route de Villeneuve) est délimitée dans son enveloppe existante pour tenir compte :
- Des aléas : la carte des aléas mise à jour identifie une zone inconstructible.
  - Du paysage : la topographie est marquée sur ce territoire et se traduit par une zone de glissement de terrain.
  - Des enjeux de sécurité : les voies sont étroites et non aménagées en faveur des modes doux.
  - La limitation de la consommation de l'espace : le développement urbain principal se localise sur les zones d'urbanisation future près des services et des équipements et suffit à répondre aux objectifs de développement du SCOT.
- 2** - La zone urbaine (entrée Ouest de la commune au nord de la rue des Allobroges) a été limitée à l'existant pour prendre en compte :
- La qualité de l'entrée de « ville » : acté dans le PADD, l'objectif est de maintenir une entrée de ville aux limites clairement définies et lisibles. De plus, la préservation des éléments paysagers participe à sa qualité.
  - Les enjeux paysagers : Dans le respect des orientations du PADD, une coupure verte est maintenue entre Illins et le bourg.
  - La limitation de la consommation de l'espace : le développement urbain principal se localise en cœur de bourg et suffit à répondre aux objectifs de développement du SCOT.
  - Les enjeux agricoles : la préservation de l'activité agricole est une action du projet de la commune. La délimitation de la zone agricole prend en compte les terres agricoles.
- 3** - La zone urbaine (entrée Ouest de la commune au sud de la rue des Allobroges) a été limitée à l'existant pour prendre en compte :
- La qualité de l'entrée de « ville » : acté dans le PADD, l'objectif est de maintenir une entrée de ville aux limites clairement définies et lisibles. De plus, la préservation des éléments paysagers participe à sa qualité le long de la rue des allobroges.  
Un espace boisé classé est apposé le long de la RD36 pour accompagner la traversée de Luzinay.
- 4** - La zone urbaine est délimitée dans son enveloppe existante pour tenir compte :
- Du paysage : la topographie est marquée sur ce territoire et se traduit par une zone de glissement de terrain. Elle forme un arrière-plan de qualité à la commune, entretenu par l'activité agricole.
  - La limitation de la consommation de l'espace : le développement urbain principal se localise sur les zones d'urbanisation future près des services et des équipements et suffit à répondre aux objectifs de développement du SCOT.
  - Les enjeux agricoles : la préservation des terres agricoles, actée dans le PADD. L'exploitation agricole est classée en zone A.
- 5** - Cette zone bâtie entre la rue des marchands et la déviation a fait l'objet d'un développement sous forme pavillonnaire ces dernières années. La limite de la zone a été définie au regard :
- Des aléas : la carte des aléas mise à jour identifie une zone inconstructible.
  - Des objectifs de limitation de la consommation de l'espace : le développement urbain principal se localise sur les zones d'urbanisation future près des services et des équipements et suffit à répondre aux objectifs de développement du SCOT.
  - Des « contraintes » d'éloignement de la RD36 : cette déviation a permis de sortir le trafic du centre de Luzinay ; l'objectif n'est pas de reconcentrer l'urbanisation le long de cette voie. Bien que le Département n'impose de retrait, celui-ci existe dans le règlement du POS de la commune en fonction de la destination. Afin de conserver une cohérence d'aménagement, la règle est maintenue.
  - Un espace boisé classé est apposé le long de la RD36 pour accompagner la traversée de Luzinay.
- 6** - La zone urbaine est délimitée dans son enveloppe existante sans extension vers l'est. Toutefois, ce secteur représente un potentiel intéressant pouvant être questionné à l'échéance d'un prochain PLU.

La limite de la zone a été définie au regard :

- Des objectifs de limitation de la consommation de l'espace : le développement urbain principal se localise sur les zones d'urbanisation future près des services et des équipements et suffit à répondre aux objectifs de développement du SCOT.

**7** - La zone urbaine (route de la Lombardière, Route du Petit Mongey) est délimitée dans son enveloppe existante pour tenir compte :

- Des aléas : la carte des aléas mise à jour identifie une zone inconstructible.
- Du paysage : le PADD affiche le maintien d'ouvertures paysagères.
- La limitation de la consommation de l'espace : le développement urbain principal se localise sur les zones d'urbanisation future près des services et des équipements et suffit à répondre aux objectifs de développement du SCOT.
- De la présence d'une ligne haute tension : la commune a des contraintes technologiques liées à la très haute tension qui fait poser des risques sur la santé des habitants. Ce projet de PLU n'est pas de développer l'urbanisation dessous cette ligne, ni à proximité immédiate.

**8** - Le développement est stoppé au chemin de la Gargoderie, il s'agit d'un chemin de terre. Il fait l'objet d'un emplacement réservé pour son aménagement futur. Le projet tient compte :

- La limitation de la consommation de l'espace : le développement urbain principal se localise sur les zones d'urbanisation future près des services et des équipements et suffit à répondre aux objectifs de développement du SCOT.
- De la présence d'une ligne haute tension : la commune a des contraintes technologiques liées à la très haute tension qui fait poser des risques sur la santé des habitants. Ce projet de PLU n'est pas de développer l'urbanisation dessous cette ligne, ni à proximité immédiate.
- Des enjeux agricoles : la préservation de l'activité agricole est une action du projet de la commune. La délimitation de la zone agricole prend en compte les terres agricoles.

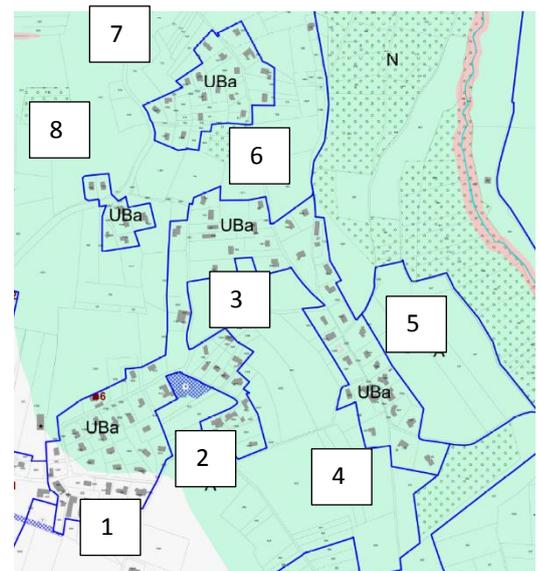
**9** - La zone urbaine (route du plan) est limitée à son enveloppe existante pour tenir compte :

- De la limitation de la consommation de l'espace : le développement urbain principal se localise sur les zones d'urbanisation future près des services et des équipements et suffit à répondre aux objectifs de développement du SCOT.
- Des orientations du SCOT de ne pas étendre les zones urbaines

### **b) A l'est du bourg**

**1** - La zone urbaine (route du Petit Mongey) est délimitée dans son enveloppe existante pour tenir compte :

- De la limitation de la consommation de l'espace : le développement urbain principal se localise sur les zones d'urbanisation future près des services et des équipements et suffit à répondre aux objectifs de développement du SCOT. Le PADD acte la fin du développement et la maîtrise de la densité sur ces secteurs au regard de l'éloignement au centre bourg, du gabarit étroit des voies et de l'absence d'aménagement en faveur des modes doux.
- Du paysage : la topographie est marquée sur ce territoire et se traduit par une zone de glissement de terrain.
- Des enjeux de sécurité : les voies sont étroites et non aménagées en faveur des modes doux.



**2 et 3** - La zone urbaine a été limitée à l'existant formant une encoche pour prendre en compte :

- La limitation de la consommation de l'espace : le développement urbain principal se localise en cœur de bourg et suffit à répondre aux objectifs de développement du SCOT. Il s'agit de stopper la consommation de l'espace au regard du potentiel déjà existant sur le reste du territoire.
- Les enjeux agricoles : la préservation de l'activité agricole est une action du projet de la commune. La délimitation de la zone agricole prend en compte les terres agricoles.
- Des enjeux de sécurité : les voies sont étroites et non aménagées en faveur des modes doux.

**4, 5 et 7** - La zone urbaine a également été limitée à l'existant en regard des :

- Des enjeux de la limitation de la consommation de l'espace : le développement urbain principal se localise en cœur de bourg et suffit à répondre aux objectifs de développement du SCOT. Il s'agit de stopper la consommation de l'espace au regard du potentiel déjà existant sur le reste du territoire.
- Des enjeux de sécurité : les voies sont étroites et non aménagées en faveur des modes doux.

**6 et 8** - La zone urbaine est coupée en deux (par rapport au POS) pour répondre aux orientations du PADD et du SCOT, à savoir :

- limiter la consommation de l'espace et maîtriser le développement : le développement urbain principal se localise en cœur de bourg et suffit à répondre aux objectifs de développement du SCOT. Il s'agit de stopper la consommation de l'espace au regard du potentiel déjà existant sur le reste du territoire.  
Le SCOT n'autorise pas d'extension des zones urbaines périphériques.
- Des enjeux de sécurité : les voies sont étroites et non aménagées en faveur des modes doux.

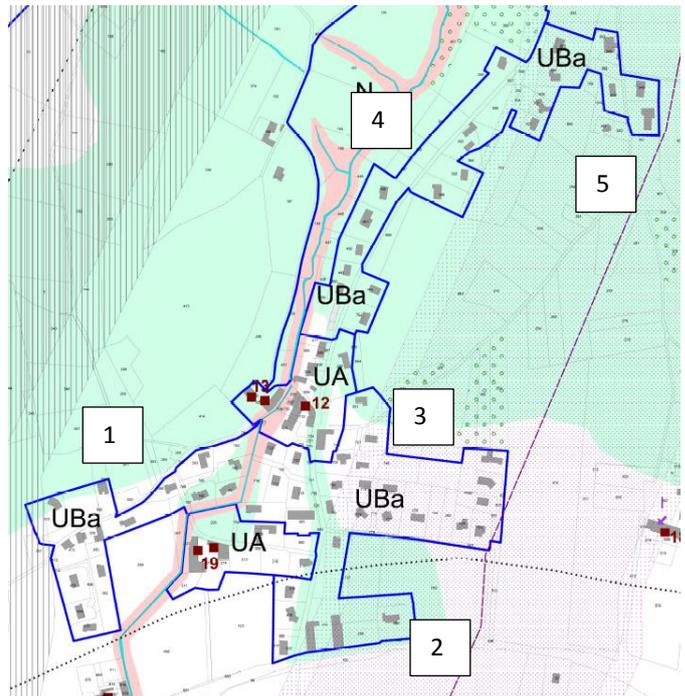
### **c) Illins**

**1** - La zone urbaine (route de la chapelle) est délimitée dans son enveloppe existante pour tenir compte :

- De la limitation de la consommation de l'espace : le développement urbain principal se localise sur les zones d'urbanisation future du bourg auxquelles s'ajoutent quelques dents creuses. Ce potentiel suffit pour répondre aux objectifs de développement du SCOT.
- Du passage de canalisations souterraines
- Des enjeux agricoles : la préservation de l'activité agricole est une action du projet de la commune. La délimitation des zones urbaines prend en compte les terres agricoles.

**2** - La zone urbaine (le long de la RD36) est délimitée dans son enveloppe existante pour tenir compte :

- Du changement de vocation de bâtiments, anciennement agricole
- De la limitation de la consommation de l'espace : le développement urbain principal se localise sur les zones d'urbanisation future du bourg auxquelles s'ajoutent quelques dents creuses. Ce potentiel suffit pour répondre aux objectifs de développement du SCOT.
- Du passage de canalisations souterraines
- Des enjeux agricoles : la préservation de l'activité agricole est une action du projet de la commune. La délimitation des zones urbaines prend en compte les terres agricoles.



**3** - Cette partie Est a fait l'objet d'une urbanisation pavillonnaire. Elle est délimitée dans son enveloppe existante, en identifiant des dents creuses, pour tenir compte :

- Des enjeux paysagers : Dans le respect des orientations du PADD, une coupure verte est maintenue entre Illins et le bourg.
- De la limitation de la consommation de l'espace : le développement urbain principal se localise sur les zones d'urbanisation future du bourg auxquelles s'ajoutent quelques dents creuses. Ce potentiel suffit pour répondre aux objectifs de développement du SCOT.
- Du passage de canalisations souterraines
- Des enjeux agricoles et naturels : la préservation de l'activité agricole est une action du projet de la commune. La délimitation des zones urbaines prend en compte les terres agricoles.

**4** - L'urbanisation s'est étirée le long de la route d'Illins, en s'appuyant sur la présence du réseau d'assainissement collectif. Toutefois, elle est délimitée dans son enveloppe existante, en identifiant une bande disponible le long de la voie, pour tenir compte :

- De la limitation de la consommation de l'espace : le développement urbain principal se localise sur les zones d'urbanisation future du bourg auxquelles s'ajoutent quelques dents creuses. Ce potentiel suffit pour répondre aux objectifs de développement du SCOT. Le développement est donc limité à la forme urbaine existante.
- L'affirmation de l'entrée sur le hameau depuis le nord : l'urbanisation actuelle peu dense et structurante ne permet pas de rendre lisible l'entrée dans un espace habité avec un impact sur les vitesses de circulation.
- Des enjeux naturels : la zone urbaine présente une faible profondeur afin de préserver l'espace naturel lié à la combe.

**5** - Cette zone d'habitat a été rattrapée par l'urbanisation du hameau. Une continuité bâtie s'est établie à l'est de la voie. La zone urbaine tient compte :

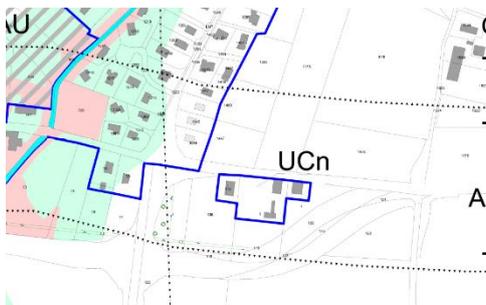
- De la limitation de la consommation de l'espace : le développement urbain principal se localise sur les zones d'urbanisation future du bourg auxquelles s'ajoutent quelques dents creuses. Ce potentiel suffit pour répondre aux objectifs de développement du SCOT. Le développement est donc limité à la forme urbaine existante.
- Des enjeux agricoles et naturels
- Des équipements existants : un réservoir (réseau d'eau potable) est implanté à proximité immédiate de la zone.

### **1-1-3- La zone UCn**

La zone UCn délimite les hameaux. Ils relèvent tous d'un assainissement individuel. Il présente un mélange d'architecture et d'époque et donc une hétérogénéité qui a conduit à la définition d'une seule zone.

La zone UCn est à dominante d'habitat, se déclinant sous forme de lotissements et de maisons construites au coup par coup.

#### **Le Pan perdu**



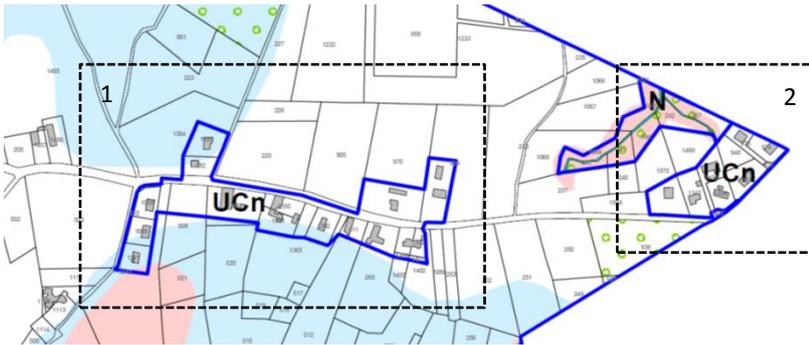
Ce hameau est à l'Est du bourg.

- Au Nord : la limite est marquée par la voie. Les terres agricoles au nord ne sont pas impactées.

- Au Sud et à l'Est : la profondeur est limitée au bâti existant pour ne pas approcher de la RD36 et respecter les marges de recul. A noter qu'un EBC à créer est affichée le long de la RD pour valoriser la traversée de Luzinay.

- A l'Ouest : la limite s'appuie sur le bâti existant et garde une distance avec la ligne haute tension.

**Fourgeon**



1- Ce hameau s’appuie sur des formes historiques puis une extension de l’habitat pavillonnaire. La zone UCn a été délimitée en s’appuyant sur le bâti existant, sans créer d’extension.

- Au Nord, l’ensemble de parcelles agricoles est préservé en n’intégrant au hameau que les parcelles déjà urbanisées.
- A l’Est et à l’Ouest, la zone se limite aux dernières constructions.
- Au Sud, les constructions sont implantées sur une faible profondeur. 1 dent creuse, à caractère agricole, est incluse dans la zone UCn. Toutefois, il s’agit de limiter le développement sur les hameaux dans le respect des orientations du SCOT. Par conséquent, la profondeur admise est égale à celle existante et ne permet la mise en place que d’une seule construction avec son assainissement individuel.

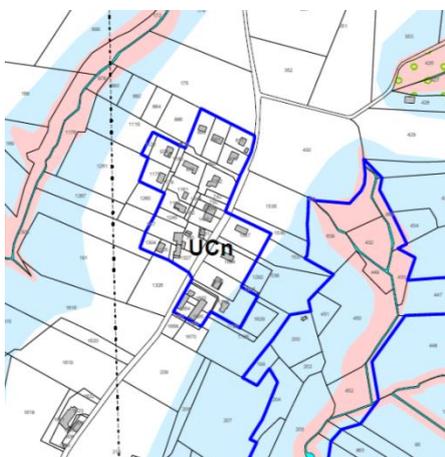


Source : googlemaps

2-Ce hameau est en réalité en continuité de l’urbanisation de St-Just-Chaleyssin et fait pleinement partie d’une zone urbaine. Sur Luzinay, son emprise se limite au bâti existant, sans extension et s’inscrit ainsi dans les orientations du SCOT et du PADD.



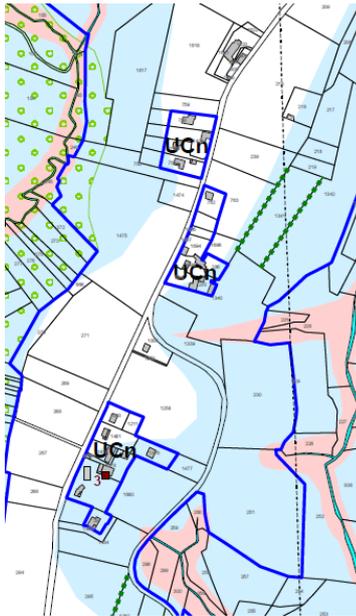
**Route du Plan – les hauts du Plan**



Ce hameau le long de la route du Plan forme un ensemble bâti important, développé de part et d’autre de la voie. Inséré dans un cadre agricole, son emprise est limitée pour tenir compte :

- Des enjeux agricoles, actés dans le PADD.
- Des orientations du SCOT qui stoppent les extensions sur les hameaux,
- De l’éloignement des services et équipements du centre qui n’en fait pas le lieu privilégié de développement, conformément au SCOT et au PADD
- Du passage de la ligne haute tension.

**Route du Plan**



Une succession de hameaux est définie le long de la route du Plan formant un chapelet d’urbanisation. Ils sont délimités au regard de la forme bâtie existante afin de ne pas remettre en cause les parcelles agricoles limitrophes.

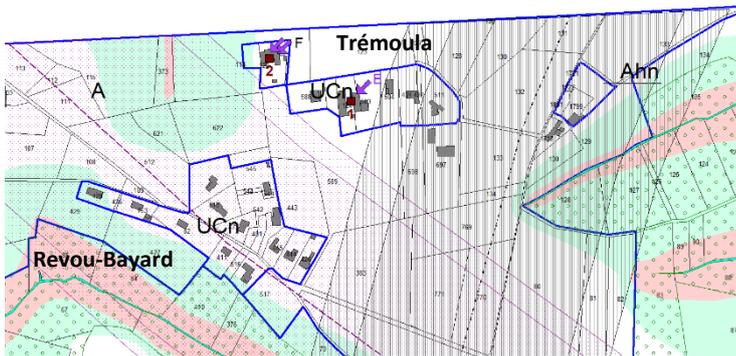
Leur identification correspond à une démarche globale sur le territoire de prendre en compte les ensembles bâtis constitués.

Leur extension est stoppée : pas d’urbanisation de l’autre côté de la voie.

Le choix de zonage a été guidé par :

- Le maintien des terres agricoles, actés dans le PADD.
- Des orientations du SCOT qui stoppent les extensions sur les hameaux,
- De l’éloignement des services et équipements du centre qui n’en fait pas le lieu privilégié de développement, conformément au SCOT et au PADD
- Du passage de la ligne haute tension,
- De la préservation des éléments de paysage avec la protection des haies à proximité.

**Trémoula et Revou-Bayard**



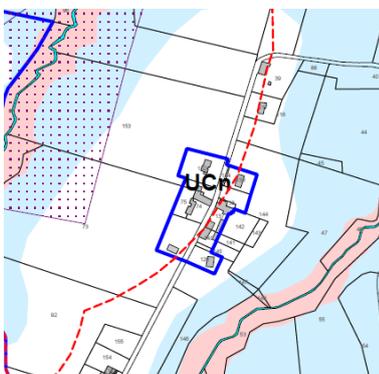
Ces 2 ensembles d’habitat sont proches mais séparés par des terres agricoles cultivées.

La zone UCn est bordée par une exploitation agricole dont les bâtiments d’activités ont été classés en zone agricole. Ce hameau compte 2 ensembles patrimoniaux recensés.

La zone a été délimitée en fonction des enjeux suivants :

- Le maintien des terres agricoles et la préservation de l’espace de fonctionnement autour de l’exploitation.
- Des orientations du SCOT qui stoppent les extensions sur les hameaux,
- De l’éloignement des services et équipements du centre qui n’en fait pas le lieu privilégié de développement, conformément au SCOT et au PADD.

**Mons**



Ce hameau est localisé dans le périmètre d’étude du PPRT. Il ne fait l’objet d’aucune extension mais sera soumis au règlement du PPRT.

La zone a été délimitée en fonction des enjeux suivants :

- Le maintien des terres agricoles et la préservation de l’espace de fonctionnement autour de l’exploitation.
- Des orientations du SCOT qui stoppent les extensions sur les hameaux,
- De l’éloignement des services et équipements du centre qui n’en fait pas le lieu privilégié de développement, conformément au SCOT et au PADD.

#### **1-1-4- La zone UE**

Le zone UE est réservée aux équipements sportifs, scolaires, de loisirs et culturels.

Même si les équipements publics ou collectifs sont autorisés dans toutes les zones, la prise en compte d'équipements existants et des besoins futurs a incité à la création de secteur spécifique. L'objectif est la pertinence du règlement pour répondre à leurs besoins d'aménagement et d'équipement.

La définition d'un secteur spécifique permet ainsi le confortement des activités existantes et leur développement de manière sereine. Un règlement unique permet une cohérence pour les aménagements ou les implantations futures.

#### **1-1-5- La zone UX**

La zone UX correspond à la zone d'activités de la Noyerée. Elle est limitée au Nord par la RD36. Au sud, la prise en compte des enjeux environnementaux au travers de la zone humide ont conduit à ne pas prévoir d'extension.

A l'Est et à l'Ouest, le maintien des terres agricoles prévaut sur l'extension de la zone d'activités.

Les règles d'implantation, de hauteur ou de stationnement sont adaptées aux activités présentes sur ce secteur, géré par ViennAgglo. Il s'agit de pérenniser ces activités et de combler les places disponibles.

#### **1-1-6- La zone UI**

La zone UI correspond au site du dépôt pétrolier. Le zonage s'inscrit dans la spécificité de l'activité présente.

### **1-2- La mise en œuvre des orientations du projet d'aménagement et de développement durable et la justification du règlement**

#### **1-2-1- Zones UA, UB et leurs secteurs**

##### Les occupations interdites ou admises sous conditions (article 1 et 2)

Les zones urbaines mixtes sont par définition des zones où la mixité fonctionnelle prévaut. Elles composent les zones de Luzinay où peuvent s'implanter du commerce, de l'habitat, de l'activité artisanale, des services... La mixité des fonctions implique également la prise en compte des exploitations agricoles dans le tissu urbain. Cette notion de mixité des fonctions est un des objectifs du PADD.

**Dès lors les articles 1 et 2 des zones UA, UB, UCn sont similaires et s'établissent comme suit :**

##### **Occupations et utilisations des sols interdites**

- Les nouvelles constructions à destination de l'exploitation agricole ou forestière,
- Les constructions à destination des activités industrielles,
- Les terrains de camping et de caravaning, les habitations de loisirs, le stationnement isolé de caravanes,
- Les dépôts de véhicules et de ferrailles en vue de leur récupération, et les décharges de toutes natures,
- Les affouillements et exhaussements de sols.

⇒ La mixité des fonctions doit se réaliser dans un contexte urbain où certains types d'activités générant des nuisances ou du trafic non adaptés au gabarit des voies et peu propices à l'environnement habité ne sont pas acceptés.

##### **Occupation et utilisation des sols admises sous conditions spéciales**

- Les constructions à destination des activités commerciales, de l'artisanat, de bureaux et les entrepôts sous condition
- ⇒ Ces activités doivent s'insérer dans un tissu urbain constitué en garantissant la préservation du cadre de vie, la gestion des déplacements et stationnements.
- Les affouillements et exhaussements de sol, sous condition :
- ⇒ La qualité de Luzinay réside dans des implantations respectant la topographie du terrain. Le règlement souhaite maintenir cette qualité d'implantation.

- Les annexes

⇒ Il s'agit de maîtriser la consommation des terrains et d'optimiser le foncier, pour tendre vers les orientations du SCOT.

**Deux exceptions à ce principe :**

- **pour protéger le patrimoine conformément au PADD : en secteur de patrimoine (Article L-123-1-5,7°)**, sont autorisés des aménagements sans nuire à la qualité architecturale. Les règles édictées préservent le volume de la construction tout en permettant la réalisation d'annexes. Le but du classement et du règlement est de préserver le patrimoine mais aussi de lui permettre d'évoluer.
- Le confortement du centre bourg (zone UA) et de ses services passe par une protection spécifique empêchant le changement de destination. Cette action est inscrite dans le PADD.

Desserte des terrains (article 3)

Les règles de raccordement au réseau de voirie sont souples et visent à donner les règles minimales de sécurité publique et de sécurité des dessertes sur les voiries, qu'elles soient principales ou secondaires.

Les raccordements aux réseaux (article 4)

Les règles de raccordement au réseau de voirie sont souples et visent à donner les règles minimales de sécurité publique et de sécurité des dessertes sur les voiries, qu'elles soient principales ou secondaires.

Afin de garantir à la fois la sécurité et l'aspect visuel, l'enfouissement des branchements aux réseaux est privilégié.

Assainissement : prise en compte des réseaux existants ou non pour la limitation des rejets non-conforme.

UBn = obligation de mise en œuvre d'un dispositif individuel

Eaux pluviales : la gestion se réalise obligatoirement à la parcelle. L'objectif est leur gestion notamment au regard des risques naturels et de la qualité des milieux récepteurs.

⇒ La gestion doit être adaptée aux aléas naturels, pour limiter les conséquences en aval.

Superficie minimale des terrains constructibles (article 5)

Il n'est pas exigé de superficie minimale des terrains constructibles pour les zones raccordées à l'assainissement collectif. Dans le cas de terrains en assainissement individuel, la superficie du terrain devra permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement individuel.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (article 6)

Les règles de cet article permettent de structurer les fronts bâtis par rapport à l'espace public et de s'adapter à la fois aux séquences bâties existantes, aux tailles et à la configuration des parcelles, ainsi qu'à l'ambition portée de préservation des fronts bâtis et d'amélioration des densités urbaines existantes. C'est principalement la construction à l'alignement des voies et emprises publiques, ou en continuité de l'existant qui définit le tissu urbain de centralité. Ces règles d'alignement favorisent la densité et évitent la déperdition d'espaces peu ou mal identifiés entre l'espace public et l'espace privé.

Ces règles d'alignement qui font l'identité de la commune et dessinent les linéaires bâtis sont privilégiées sur les zones de centralité.

Par conséquent, ces règles générales d'implantation sont différenciées selon les secteurs :

**UA** = La règle générale est une implantation jouxtant les voies ou avec un recul maîtrisé.

- Respect des fronts et des continuités bâties existantes,
- Maintien de la forme urbaine traditionnelle.

**UAa** = la règle est adaptée. Bien que s'inscrivant dans le centre bourg, il fait l'objet d'une réglementation spécifique sur les règles d'alignements et d'implantations pour répondre à un enjeu d'aménagement global du centre bourg.

**UB et l'ensemble des secteurs, UCn** =

La règle générale est le retrait pour maintenir la continuité du front bâti existant. Ce retrait permet également la composition d'un aménagement végétal assurant la continuité paysagère de l'espace bâti.

- Respect de la typologie urbaine existante pour une inscription cohérente dans le tissu.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (article 7)

**UA** = La règle générale est à l'implantation sur au moins une limite séparative pour respecter les implantations traditionnelles et maintenir la qualité urbaine de la zone.

- Respect des fronts et des continuités bâties, de l'implantation traditionnelle,
- Maintien de la densité bâtie.

**UAa** = la règle est adaptée. Bien que s'inscrivant dans le centre bourg, il fait l'objet d'une réglementation spécifique sur les règles d'alignements et d'implantations pour répondre à un enjeu d'aménagement global du centre bourg.

**UB et l'ensemble des secteurs =**

La règle fixe deux possibilités : sur limite sous condition ou en retrait fonction de la hauteur. La volonté de densifier le centre bourg doit également prendre en compte une insertion cohérente dans le tissu urbain existant. Par conséquent, le règlement propose des règles différentes en fonction du gabarit de la construction. Le recul demandé est ainsi plus important pour les constructions les plus hautes.

- Maintien des formes urbaines actuelles mais aussi évolution du tissu pavillonnaire classique.
- Valorisation du potentiel de mutabilité en cas de renouvellement urbain ou d'extension par constructions latérales, dans ces secteurs où le continuum bâti le permet.
- Ne pas contraindre un projet futur par l'implantation ou l'aménagement de constructions neuves et ainsi favoriser la densité et les formes intermédiaires d'habitat.

**UC**= La règle impose le retrait des nouvelles constructions pour une prise en compte du gabarit étroit des voies et l'absence d'aménagement pour les modes doux. Ce retrait s'inscrit également dans les formes en place.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété (article 8)

Non règlementé. Le contexte bâti de luzinay avec un comblement des dents creuses ne justifie pas cette règle.

Emprise au sol des constructions (article 9)

**UA** = Le choix est fait de ne pas limiter l'emprise au sol des constructions sur un espace aux caractéristiques très denses. Ce sont les règles des articles 6 et 7 qui définissent l'espace constructible, dans une optique de valorisation du foncier et d'optimisation de la densité, tout en observant des précautions en termes d'implantation et de respect de l'intégration des constructions par rapport aux séquences bâties.

Toutefois, un CES est imposé pour les activités économiques afin de favoriser leur insertion dans un bâti dense et ce n'est pas la vocation première du centre.

**UB, ses secteurs et UCn** = Pour l'habitat : la surface maximale d'emprise au sol des constructions à destination de l'habitation n'est pas règlementée.

Le choix est fait de ne pas limiter l'emprise au sol des constructions. Ce sont les règles des articles 6, 7 et 13 qui définissent l'espace constructible, dans une optique de valorisation du foncier et d'optimisation de la densité notamment sur des parcelles déjà bâties, tout en observant des précautions en termes d'implantation et de respect de l'intégration des constructions par rapport aux séquences bâties, de maintien d'espaces verts (art 13).

Pour les annexes : la limitation en % permet une adaptation aux différentes tailles de parcelles.

Hauteur des constructions (article 10)

Les hauteurs ont été déterminées d'une part en fonction de l'existant et d'autre part, du caractère mutable du territoire concerné.

**UA, UAa** = 12 mètres maximum au faîtage.

- Respect des gabarits existants,
- Maintien de la densité bâtie.

**UB et UBn** = 12 mètres maximum au faîtage.

- Prise en compte de gabarits existants sur la zone,
- Cette hauteur s'intègre dans la silhouette du bourg et préserver la qualité urbaine, sans créer d'émergence incohérente,
- Cette hauteur permet une densification des constructions existantes.

De plus, la densification est permise par la mise en œuvre de formes intermédiaires grâce à l'article 7 qui permet des implantations sur limite séparative.

**UBa, UCn** = la hauteur est règlementée à 9 mètres.

- Prise en compte du contexte topographique, paysager et bâti existant, afin de ne pas créer d'émergence.
- Prise en compte de la situation existante.

Dans l'ensemble des zones,

- la hauteur des annexes est limitée à 3,5 mètres afin de véritablement conserver la fonction d'annexes.

Ce règlement permet de répondre à l'objectif du PADD de diversifier les typologies bâties.

#### Aspect extérieur des constructions (article 11)

##### **Adaptation au sol :**

Le règlement limite les mouvements de sol dans une logique de développement durable des constructions et d'adaptation de l'architecture au site.

- Respect des caractéristiques d'implantation existantes
- Préservation de la silhouette du bourg et de son intégration dans le grand paysage.
- Gestion des aléas (règlement spécifique)

##### **constructions bois :**

Ces constructions participent à un développement plus respectueux de l'environnement ce qui n'exclut pas leur bonne intégration. C'est pourquoi leur aspect est réglementé pour éviter les styles étrangers à Luzinay.

- Respect des caractéristiques architecturales existantes : sur l'aménagement des ouvertures, la qualité des extensions, les pentes, couleur de toitures.
- Préservation des formes bâties.
- Insertion de qualité des nouvelles constructions ou des réhabilitations, rénovations.

##### **Volume, façade, toitures**

**UA, UAa** = réglementation selon l'aspect traditionnel et les formes urbaines existantes.

- Respect des caractéristiques architecturales existantes : sur l'aménagement des ouvertures, la qualité des extensions, les pentes, la couleur de toitures.
- Préservation des formes bâties.
- Insertion de qualité des nouvelles constructions ou des réhabilitations, rénovations.

Ce règlement permet de conserver une architecture, participant ainsi au maintien de la diversité de paysages.

**UB et ses secteurs, UCn** = réglementation adaptée pour assurer une transition entre le bâti traditionnel et la forme pavillonnaire « classique ».

- Respect des caractéristiques architecturales existantes,
- Préservation des formes bâties,
- Permettre des formes architecturales utilisant des matériaux ou des techniques différents.
- Favoriser la mise en œuvre d'une densité de qualité, de dispositifs liés aux énergies renouvelables.

##### **Clôtures**

La diversité des clôtures existantes a conduit à permettre la mise en œuvre de différents types de clôtures : murs bahut, haies végétales. Il s'agit aussi d'éviter l'effet couloir généré par des murs pleins trop haut favorisant ensuite des vitesses élevées et nuisant aussi à la qualité de l'espace urbain.

La hauteur totale de la clôture est limitée à 2 mètres.

- Garantir la continuité de la typologie bâtie,
- Respecter la qualité des centralités.

Les haies non monospécifiques sont également autorisées

#### Aires de stationnement (article 12)

Les règles relatives à la création de places de stationnement ont été différenciées selon leur localisation au sein de la commune. Il s'agit bien de normes minimales de stationnement avec la possibilité de proposer des places de stationnement supplémentaires.

Les normes proposées prennent en compte la localisation géographique de Luzinay et l'importance des déplacements domicile-travail. Actuellement, les transports en commun ne permettent pas de répondre à ce besoin.

**UA, UAa** = La zone UA est très contrainte par sa densité et laisse peu de possibilités d'aménagement de places supplémentaires. Toutefois, au regard des problématiques de stationnement sur la voie publique, il est demandé 1 place minimum de stationnement par logement.

Le stationnement des deux roues

Les nouveaux projets d'équipements doivent aussi proposer des équipements complémentaires pour les modes doux, afin d'offrir une alternative à la voiture. Par conséquent, le règlement impose la mise en place de stationnements en faveur des modes doux. De plus, les OAP affirment la réalisation d'un maillage modes doux.

**UB** = La voiture reste indispensable sur Luzinay pour les déplacements domicile-travail. Le règlement impose donc 2 places de stationnement.

Le stationnement des deux roues

Les nouveaux projets doivent aussi proposer des équipements complémentaires pour les modes doux, afin d'offrir une alternative à la voiture. Par conséquent, le règlement impose la mise en place de stationnements en faveur des deux roues.

Espaces libres et plantations (article 13)

**UA, UAa** =

La densité bâtie joue le rôle de structuration de l'espace public. Le végétal est peu présent. Le règlement affiche uniquement l'utilisation d'essences non envahissantes en cas de plantations de haies vives.

**UB et ses secteurs** =

Le paysage est avant tout assuré par les aménagements privés. Il est donc demandé qu'en cas de réalisation de haies végétales, celles-ci doivent être mixtes pour composer le paysage urbain.

Afin de prendre en compte :

- le besoin d'infiltration des eaux pluviales à la parcelle,
- le maintien d'un tissu vert, composant à part entière dans la silhouette du bourg,

Il est demandé de conserver 40% de la parcelle en espace vert de pleine terre.

**UCn**=

Afin de prendre en compte :

- le besoin d'infiltration des eaux pluviales à la parcelle,
- le maintien d'un tissu vert, composant à part entière dans la silhouette du bourg,

Il est demandé de conserver 50% de la parcelle en espace vert de pleine terre.

### **1-2-2- Zone UE**

La zone UE à une vocation unique d'équipements, qu'ils soient sportifs, culturels ou scolaires. Par conséquent, le règlement est adapté pour cette destination.

Les occupations interdites ou admises sous conditions (articles 1 et 2)

Dès lors les articles 1 et 2 de la zone UB s'établissent comme suit :

Toutes les constructions qui ne correspondent pas à la destination de la zone sont interdites. Seules sont autorisées les constructions et installations à condition d'être liées et nécessaires aux équipements scolaires, sportifs et de loisirs et aux équipements d'intérêt général. Sont autorisés également les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à la zone. Il s'agit de garantir la destination de la zone, notamment au regard de la croissance démographique attendue et des besoins d'équipements liés.

Les raccordements aux voies (article 3)

Les règles de raccordement au réseau de voirie sont souples et visent à donner les règles minimales de sécurité publique et de sécurité des dessertes sur les voiries.

Les raccordements réseaux (article 4)

Eau potable : le secteur étant correctement desservi, les constructions nécessitant une alimentation doivent se raccorder.

Assainissement eaux usées : le réseau existe, les constructions doivent se raccorder. Il s'agit de garantir une évacuation des eaux de qualité, sans impact sur le milieu naturel.

Electricité et téléphone : Afin de garantir à la fois la sécurité et l'aspect visuel, l'enfouissement des branchements aux réseaux est privilégié.

Collecte des déchets : Il s'agit de s'assurer de la bonne prise en compte de la collecte dès le projet et d'anticiper l'insertion des équipements, nécessaires à cette collecte, dans le tissu urbain.

#### Superficie minimale des terrains constructibles (article 5)

Non concerné

#### Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (article 6)

Les règles de cet article permettent d'apporter une souplesse d'implantation au regard des équipements déjà présents.

La zone UE est dans la continuité de la zone urbaine, il s'agit d'assurer une certaine continuité de la forme urbaine.

La règle permet de répondre à la grande diversité d'implantations existantes correspondant à l'espace urbain et de s'adapter à chaque contexte.

- Respect de la typologie urbaine existante pour une inscription cohérente dans le tissu,
- Garantie d'une insertion adaptée à l'environnement bâti.

#### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (article 7)

Sur limite ou en retrait en fonction de la hauteur. Il s'agit de prendre en compte une insertion cohérente dans le tissu urbain existant. Par conséquent, le règlement propose une règle s'adaptant au gabarit de la construction. Le recul demandé est ainsi plus important pour les constructions les plus hautes.

- Insertion dans la forme urbaine.

#### Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété (article 8)

Non règlementé, l'occupation du site répond à des contraintes techniques propres aux équipements..

#### Emprise au sol des constructions (article 9)

Il n'est pas exigé de superficie minimale des terrains constructibles pour une adaptation au site et aux besoins démographiques. Toutefois, la zone d'aléas impose un RESI.

#### Hauteur des constructions (article 10)

La hauteur est fixée à 12 mètres pour tenir compte des activités existantes. Il s'agit aussi de conserver la forme globale de la zone sans créer d'émergence forte.

#### Aspect extérieur des constructions (article 11)

Le règlement propose des règles simples s'inspirant des formes existantes. Il s'agit de mettre en place des formes architecturales simples qui s'intègrent mieux dans le paysage.

La qualité des façades et des toitures est recherchée dans leur simplicité.

Les murs de clôtures pleins sont interdits car il s'agit d'une zone inscrite dans un contexte ouvert sans clôture où la transparence doit être préservée.

#### Aires de stationnement (article 12)

Le stationnement est règlementé en fonction de la destination des constructions.

#### Espaces libres et plantations (article 13)

Le PLU propose une gestion paysagère au travers des clôtures, des plantations sur aire de stationnement, ...

### **1-2-3- Zone UX**

#### Les occupations interdites ou admises sous conditions (article 1 et 2)

La zone UX est une zone destinée à recevoir des activités économiques, relevant de la compétence de ViennAgglo.

**Dès lors, les articles 1 et 2 des zones s'établissent comme suit :**

**Occupations et utilisations du sol interdites car contraire à la destination de la zone UI :**

- Les constructions à destination d'habitation,
- ⇒ Ces zones doivent conserver une vocation économique où l'habitat n'a pas sa place.
- Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière, d'hôtels.

- 
- Les industries : pour s'inscrire dans les types d'activités et de services actuellement existant
- Les commerces, hormis les sites de vente liés à l'activité industrielle existante
- Les professionnels de santé : ils sont à privilégier sur le centre bourg.

⇒ Il ne s'agit pas de création de nouvelles zones économiques, mais du maintien de l'existant.

#### Les raccordements aux voies (article 3)

Les règles de raccordement au réseau de voirie sont souples et visent à donner les règles minimales de sécurité publique et de sécurité des dessertes sur les voiries. Les voies et accès existent déjà.

#### Les raccordements réseaux (article 4)

Il est rappelé les règles générales liées aux différents types de réseaux. Ces derniers ont déjà en place.

#### Superficie minimale des terrains constructibles (article 5)

Etant raccordé au réseau, cette règle ne se justifie pas.

#### Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (article 6)

Les règles d'implantation visent à prendre en compte la configuration actuelle des zones et le contexte naturel ou agricole dans lequel elles s'insèrent. Le recul demandé permet :

- la mise en place d'un accompagnement paysager dans la continuité du paysage existant alentour.
- de prendre en compte la sécurité des accès sur la RD.

Ces reculs correspondent aussi à la réalité d'occupation.

#### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (article 7)

Les implantations sur limite sont gérées en fonction de l'existant pour assurer une continuité et une cohérence au sein de la zone.

#### Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété (article 8)

Au regard de peu de places restantes, cet article n'est pas règlementé.

#### Emprise au sol des constructions (article 9)

Elle est à 50%. Fixer une emprise au sol permet également de dégager des espaces libres en faveur des espaces verts et de la gestion des eaux pluviales. Toutefois, elle peut être portée à 60% dans les cas spécifiques de manœuvres et d'extension afin de faciliter le fonctionnement des activités. En effet, les activités présentes nécessitent des manœuvres liées à une circulation de poids lourds.

#### Hauteur des constructions (article 10)

La hauteur est fixée à 9 mètres pour tenir compte des activités existantes. Il s'agit aussi de conserver la forme globale de la zone d'activités sans créer d'émergence forte. Visible depuis la RD36, la forme globale du site doit s'insérer dans le grand paysage.

#### Aspect extérieur des constructions (article 11)

Le règlement propose des règles simples s'inspirant des formes existantes. Il s'agit de mettre en place des formes architecturales simples qui s'intègrent mieux dans le paysage.

La qualité des façades et des toitures est recherchée dans leur simplicité.

Les murs de clôtures pleins sont interdits car il s'agit de zone d'activités inscrites dans un paysage naturel et agricole où la transparence doit être préservée.

#### Aires de stationnement (article 12)

Le stationnement est règlementé en fonction de la destination des constructions. Une règle unique ne permet pas de répondre aux nombreuses typologies d'activités existantes.

#### Espaces libres et plantations (article 13)

Le PLU propose une gestion paysagère au travers des clôtures, des surfaces non bâties, ... Les parcelles privées sont peu aménagées.

### 1-2-4- Zone UI

La spécificité de la zone et les contraintes qui lui sont propres ont conduit à la rédaction d'un règlement simple avec notamment un renvoi au règlement du PPRT (en cours d'élaboration)

#### Les occupations interdites ou admises sous conditions (article 1 et 2)

##### Les raccordements aux voies (article 3)

⇒ Renvoi au règlement du PPRT pour une adaptation réelle à la zone

##### Les raccordements réseaux (article 4)

Il est rappelé les règles générales liées aux différents types de réseaux. Ces derniers ont déjà existants.

##### Superficie minimale des terrains constructibles (article 5)

Etant raccordé au réseau, cette règle ne se justifie pas.

##### Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (article 6)

##### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (article 7)

Les règles d'implantation visent à prendre en compte la configuration actuelle de la zone.

##### Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété (article 8)

##### Emprise au sol des constructions (article 9)

##### Hauteur des constructions (article 10)

⇒ Renvoi au règlement du PPRT pour une adaptation réelle à la zone

##### Aspect extérieur des constructions (article 11)

Rappel de la présence de zones d'aléa.

##### Aires de stationnement (article 12)

Le stationnement est règlementé en fonction de la destination des constructions.

⇒ Renvoi au règlement du PPRT pour une adaptation réelle à la zone

##### Espaces libres et plantations (article 13)

Le PLU propose une gestion paysagère au travers des clôtures. La volumétrie des constructions ne permet pas d'envisager une intégration paysagère.

## **2- LES ZONES D'URBANISATION FUTURE**

### **2-1- La mise en œuvre des orientations du projet d'aménagement et de développement durables et la justification du zonage**

Conformément aux articles R.123-4 et R.123-6 du code de l'urbanisme :

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Deux zones d'urbanisation future sont identifiées sur la commune à vocation principale d'habitat.

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 = **dans le PLU, les zones d'urbanisation futures correspondent à cette définition.**

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 n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme = **aucune zone ne correspondant à cette définition.**

### 2-1-1- Zone 1AU - Silo

#### Un développement en 3 temps

Le développement prioritaire de l'urbanisation trouve tout naturellement sa place dans le bourg de Luzinay, à proximité des équipements. Les volontés d'aménagement concernent le confortement de ce secteur urbain et le recentrage de l'urbanisation permettant de bénéficier au mieux des réseaux existants. Conformément au PADD, l'instauration de cette zone d'urbanisation future s'inscrit dans l'enveloppe urbaine du centre bourg.

Ce vaste espace laissé libre au cours de l'urbanisation, fait l'objet d'une gestion différenciée pour tenir compte des contraintes d'accessibilité et des enjeux de rétention foncière.

Par conséquent, une première étape de développement permet le développement à l'Ouest et à l'Est, laissant libre la parcelle centrale dans sa vocation de pré. Elle conservera à terme ce caractère « vert » par sa transformation en espace vert public.

Au travers de l'orientation d'aménagement et de programmation, le site est approché comme un ensemble cohérent qui présente des objectifs communs de structuration de l'espace public et de mise en place d'un réseau interne de desserte intégrant les modes doux.

#### Le choix de la localisation

##### Une desserte existante mais à hiérarchiser

D'une part, la desserte et les accès existants depuis les rues des Allobroges et des Marchands, d'autre part la proximité des équipements sur le territoire communal permettent d'identifier ce secteur avec un potentiel constructible non négligeable. Il constitue un support privilégié de l'urbanisation et se trouve être un secteur bien raccordé de la commune. Il s'inscrit dans la forme urbaine sans créer d'extension de l'urbanisation.

##### Une diversification de l'habitat

La zone d'urbanisation future encourage la mixité de l'habitat, destinée notamment à accueillir des opérations de logements de type groupé ou collectif et pouvant intégrer des équipements, des services...

Ces constructions sont autorisées à condition qu'elles soient compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation relative au secteur concerné qui montre l'organisation et l'esprit du projet. Elle est présentée en pièce 3 du dossier de Plan Local d'Urbanisme.

##### La proximité des équipements existants

La mise en place d'un maillage modes doux au sein de la zone assurera l'accès sécurisé aux équipements.



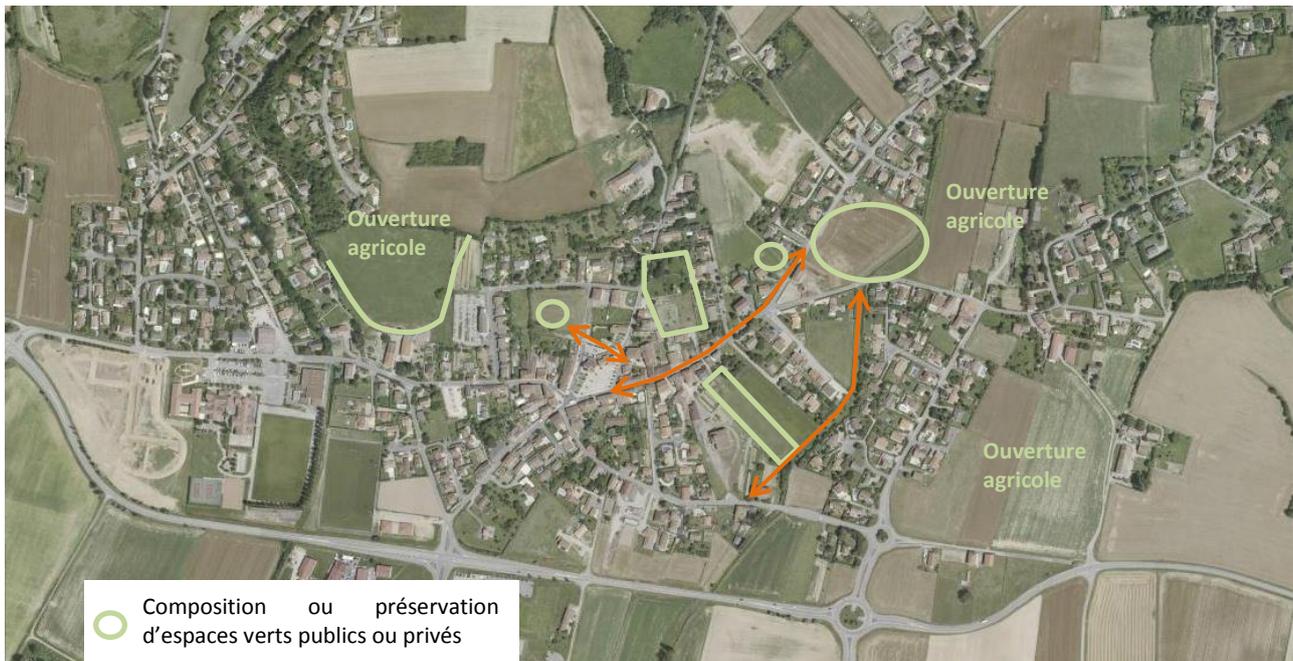
### Les réseaux

Cette zone est desservie par le réseau d'eau potable et sera raccordée à l'assainissement collectif.

### Une limite de zone différente du POS

Cette zone était déjà identifiée pour une urbanisation future dans le POS, en zone NA. Le PLU élargi l'emprise de la zone pour une meilleure gestion globale des aléas naturels.

### Un maillage vert à terme



### **2-1-2- Zone 1AU - Gargoderie**

#### Le choix de la localisation

##### Un recentrage du développement

L'extension pavillonnaire de ce quartier Est n'a pas permis une organisation pertinente ni une densification. Le PADD affiche la volonté de mieux maîtriser l'urbanisation au cœur du quartier.

Trois objectifs ont guidé le choix de cette zone :

- Assurer le développement et ainsi répondre aux objectifs de création de logements sociaux,
- S'appuyer la diversification des formes d'habitat existantes à proximité pour poursuivre cette diversification.
- Développer un secteur à proximité des liaisons piétonnes prévues, et des services.

##### Une diversification de l'habitat

La zone d'urbanisation future encourage la mixité de l'habitat, destinée notamment à accueillir des opérations de logements de type groupé.

Ces constructions sont autorisées à condition qu'elles soient compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation relative au secteur concerné qui montre l'organisation et l'esprit du projet. Elle est présentée en pièce 3 du dossier de Plan Local d'Urbanisme.

#### **Une évolution de classement par rapport au POS**

Une zone NA existait déjà dans le POS, le PLU l'étend jusqu'aux voies (Route du Plan, rue du petit Mongey) pour que l'accessibilité soit traitée de manière globale ainsi que la gestion de l'aléa naturel.

### Les réseaux

Cette zone est desservie par le réseau d'eau potable et sera raccordée à l'assainissement collectif, qui passe à proximité.

## **2-2- La mise en œuvre des orientations du projet d'aménagement et de développement durable et la justification du règlement**

### Zone 1AU

Un règlement unique est établi pour ces 2 zones, qui doivent ensuite être compatibles avec les OAP. L'objectif est de permettre une adaptation du projet aux besoins au moment où celui-ci sera réalisé.

#### Les occupations interdites ou admises sous conditions (article 1 et 2)

La zone 1AU est une zone où la mixité fonctionnelle est permise même si la destination principale est l'habitat. Cependant, la mixité fonctionnelle a pour but d'ouvrir le futur quartier sur les autres quartiers existants, de diversifier les activités et de privilégier les déplacements de courtes distances entre les différentes activités humaines, conformément au PADD.

**Dès lors les articles 1 et 2 de la zone** s'établissent en interdisant les occupations contraires à la définition de la zone :

- Les constructions à destination de l'exploitation agricole, forestière, de l'industrie
  - ⇒ La mixité des fonctions doit se réaliser dans un contexte urbain où certains types d'activités générant des nuisances ou du trafic non adapté au gabarit des voies et peu propice à l'environnement habité ne sont pas acceptés.
- Les commerces sont interdits afin de ne pas concurrencer le centre bourg.

**Afin d'atteindre des objectifs de mixité sociale**, la commune utilise l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme pour assurer la réalisation d'un programme de logements avec la réalisation de 10% de logements sociaux minimum.

Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés, à condition :

- d'être justifiés par des raisons techniques de construction ou de viabilisation, ou bien de fouilles archéologiques
- de présenter une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux.
  - ⇒ La qualité de Luzinay réside dans des implantations respectant la topographie du terrain. Le règlement souhaite maintenir cette qualité d'implantation.

#### Desserte des terrains (article 3)

Les règles de raccordement au réseau de voirie visent à donner les règles minimales de sécurité publique et de sécurité des dessertes sur les voiries. Dans le cadre du projet d'ensemble, le dimensionnement des voies et les conditions de raccordement devront être observés d'un point de vue global en fonction des typologies mises en œuvre. Il s'agit donc d'adapter la voie au projet.

#### Les raccordements aux réseaux (article 4)

- Eau potable : le secteur sera correctement desservi. Les constructions nécessitant une alimentation seront raccordées au réseau.
- Assainissement eaux usées : le réseau passe à proximité. Les constructions devront s'y raccorder. Il s'agit de garantir une évacuation des eaux de qualité, sans impact sur le milieu naturel. Cependant, ce raccordement sera possible dès que la station d'épuration sera en capacité de recevoir des rejets supplémentaires, ce qui n'est pas le cas actuellement.
- Assainissement eaux pluviales : elles font l'objet d'une gestion sur site afin de ne pas reporter le problème en aval. Au regard de la zone d'aléa, une étude spécifique devra être menée.
- Electricité et téléphone : Afin de garantir à la fois la sécurité et l'aspect visuel, l'enfouissement des branchements aux réseaux est privilégié.
- Collecte des déchets : Il s'agit de s'assurer de la bonne prise en compte de la collecte dès le projet et d'anticiper l'insertion des équipements, nécessaires à cette collecte, dans le tissu urbain.

Superficie minimale des terrains constructibles (article 5)

Il n'est pas exigé de superficie minimale des terrains constructibles. L'ensemble des constructions sera raccordé à la station d'épuration.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (article 6)

Les règles de cet article permettent de structurer les fronts bâtis par rapport à l'espace public et de s'adapter au contexte bâti existant, ainsi qu'à l'ambition portée d'amélioration des densités urbaines existantes.

Il s'agit également de tenir compte des orientations d'aménagement et de programmation.

En lien avec les orientations d'aménagement et de programmation, la règle H/2 permet de répondre aux modalités d'implantation correspondant à un espace urbain.

- Respect de la typologie urbaine existante pour une inscription cohérente dans le tissu,
- Garantie d'une insertion adaptée à l'environnement bâti.
- réer un cadre urbain pertinent.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (article 7)

La zone d'urbanisation future se localise dans un contexte déjà bâti, il s'agit donc de prendre en compte l'environnement bâti existant et de garantir l'insertion des constructions projetées, tout en offrant la possibilité d'implantation en faveur de la densité.

La règle générale permet l'implantation sur au moins une limite séparative latérale ou en retrait. Le retrait est autorisé ensuite sous condition avec une distance de 3 mètres minimum et fonction également de la hauteur. Ce retrait s'appuie sur le retrait minimum constaté alentour et permet une inscription de la forme urbaine dans l'existant.

- Respect de la typologie urbaine existante pour une inscription cohérente dans le tissu,
- Favoriser la densité bâtie.

Le projet propose également de fixer les règles sur les limites de fond de parcelles avec un retrait obligatoire, permettant de tenir des pavillons limitrophes.

Seules les constructions de 2,50 mètres de haut sont autorisées sur ces limites pour préserver les conditions d'ensoleillement des parcelles déjà construites.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété (article 8)

Non règlementé car la gestion globale du projet doit permettre des implantations cohérentes des constructions.

Emprise au sol des constructions (article 9)

La surface maximale d'emprise au sol des constructions est uniquement fixée pour les annexes afin qu'elles conservent ce statut. Les objectifs de densité et le projet global ont conduit à ne pas fixer de CES mais une emprise d'espaces verts.

De plus, en zone d'aléa, un RESI s'applique.

Hauteur des constructions (article 10)

Les hauteurs ont été déterminées en fonction de l'existant pour préserver la silhouette du bourg mais aussi agir en faveur de nouvelles formes d'habitat.

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 12 mètres.

Ce règlement permet de répondre à l'objectif du PADD de diversifier les typologies bâties.

Aspect extérieur des constructions (article 11)**Adaptation au sol :**

Le règlement limite les mouvements de sol dans une logique de développement durable des constructions et d'adaptation de l'architecture au site.

- Respect des caractéristiques d'implantation existantes qui limite les mouvements de terrain.
- Préservation de la silhouette du bourg et de son intégration dans le grand paysage.

**Constructions bois :**

Ces constructions participent à un développement plus respectueux de l'environnement ce qui n'exclut pas leur bonne intégration. C'est pourquoi leur aspect est règlementé pour éviter les styles étrangers à Luzinay.

- Respect des caractéristiques architecturales existantes : sur l'aménagement des ouvertures, la qualité des extensions, les pentes, couleur de toitures.
- Préservation des formes bâties.
- Insertion de qualité des nouvelles constructions ou des réhabilitations, rénovations.

**Volume, façade**

La réglementation s'appuie sur des règles de base pour laisser la possibilité de mettre en œuvre des formes contemporaines, propices également à des typologies d'habitat variées.

- Respect des caractéristiques architecturales existantes en termes de volumes et de façades,
- Insertion de qualité des nouvelles constructions,
- Permettre des formes architecturales utilisant des matériaux ou des techniques différents.

**Toitures**

Le règlement permet le maintien des toitures aux pentes et à la forme traditionnelle. Cependant, dans une logique de projet d'ensemble, il s'agit également de favoriser des typologies plus variées et des formes d'habitat mettant en œuvre des dispositifs liés aux énergies renouvelables ou des mesures en faveur des performances énergétiques et environnementales. C'est pourquoi d'autres formes de toit sont autorisées.

- Favoriser la mise en œuvre d'une densité de qualité,
- Prise en compte de mesures en faveur du développement durable,
- Garantir une insertion des constructions.

**Clôtures**

La diversité des clôtures existantes a conduit à permettre la mise en œuvre de murs bahut et haies végétales.

**Locaux techniques**

L'objectif est l'insertion paysagère de ces éléments techniques, dans une recherche de qualité urbaine.

Aires de stationnement (article 12)

La voiture reste indispensable à Luzinay notamment pour les déplacements domicile-travail. Au regard de l'absence de transports en commun « performant », le règlement demande 2 places de stationnement minimum.

Cas particuliers pour les activités

Afin de ne pas impacter le fonctionnement de ces zones à vocation principale d'habitat, le stationnement des activités est également réglementé.

Espaces libres et plantations (article 13)

Le paysage est à créer et doit se faire en pensant à la gestion des eaux pluviales, à la biodiversité et à la qualité du cadre de vie. Afin de favoriser ces objectifs conformes au PADD, il est donc demandé :

- la réalisation d'espaces en pleine terre à la parcelle.
- la réalisation de haies végétales mixtes pour composer le paysage urbain et favoriser la biodiversité.

Ces règles permettent de prendre en compte :

- le besoin d'infiltration des eaux pluviales à la parcelle,
- le maintien d'un tissu vert, composante à part entière du paysage urbain.

**3- LA ZONE AGRICOLE****3-1- La mise en œuvre des orientations du projet d'aménagement et de développement durables et la justification du zonage**

Conformément à l'article R.123-7 (ancienne rédaction) du Code de l'Urbanisme :

Sont classés en zone agricole (« A ») : les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elles se divisent en 3 zones ou secteurs :

- La zone **A** à vocation agricole et destinée uniquement à l'activité agricole.
- Un secteur **Ahn** qui concerne une activité économique isolée non agricole ;
- Le secteur **Az**, agricole en zone humide.
- Le secteur **Acoz**, agricole en zone humide et corridor écologiques.
-

### **3-1-1- la zone A**

Le classement en zone agricole s'inscrit dans les orientations du PADD suivantes :

- Prendre en compte les déplacements agricoles
- Garantir la pérennité des activités agricoles

La délimitation a été réalisée en tenant compte de la réelle occupation des sols afin de classer en zone A les espaces ayant une vocation principale agricole. Les espaces non classés en zone agricole relèvent d'un classement en zone urbaine ou naturelle.

Les exploitations agricoles ont été classées en zone A.

Cette zone constitue un espace agricole fonctionnel, bien que ponctué par l'habitat diffus ou des hameaux.

#### ▪ **Au Nord de la RD36 :**

Un redécoupage a été réalisé entre zone agricole et naturelle pour tenir compte de la réelle occupation des terres et de la présence de plusieurs exploitations agricoles.

Cet objectif de préservation des terres agricoles mais aussi naturelles s'inscrit dans l'orientation du SCOT de préserver le cœur vert des balmes.

Les enjeux environnementaux et paysagers ont également conduit à protéger le réseau de haies et à apposer des espaces boisés classés sur de petits ensembles arborés.

Les hameaux ont été limités à leur forme existante pour préserver l'espace agricole alentour. Les habitations détachées de la forme continue du hameau, et non liées à l'activité agricole, ont été classées en zone agricole avec la possibilité d'extension maîtrisée et d'annexes.

Il s'agit d'une part de préserver les terres exploitées et d'autre part de limiter la consommation de l'espace sur des secteurs éloignés des services et des équipements.

#### ▪ **Au Sud de la RD36 :**

La vocation agricole est différente avec davantage de grandes cultures et de populiculture. Il s'agit d'un espace agricole ouvert, marqué par une zone humide et des aléas naturels.

Les enjeux environnementaux et paysagers ont également conduit à protéger à apposer des espaces boisés classés sur de petits ensembles arborés et à identifier une zone humide (Az)

Un seul hameau est délimité dans son emprise bâti existante.

### **3-1-2- le secteur Ahn**

Un seul secteur de taille et de capacité d'accueil est délimité au Nord-Ouest de la commune.



Il correspond à une activité artisanale non agricole, avec un besoin de développement de bâtiment pour l'activité mais aussi d'une maison d'habitation. Une partie du site est aménagée pour le fonctionnement et les manœuvres. La délimitation du secteur impacte une petite parcelle agricole d'environ 1600m<sup>2</sup>.

### **3-1-3- le secteur Az et Acoz**

Les enjeux environnementaux identifiés dans le diagnostic et inscrits comme objectif dans le PADD trouvent leur traduction au travers de l'identification des zones humides.

Sa limite a été fixée en fonction :

- Du caractère réel de zone humide,
- Des orientations du SCOT de préservation de l'environnement,
- Des études réalisées par le syndicat Rivières des 4 vallées.

### **3-2- La mise en œuvre des orientations du projet d'aménagement et de développement durable et la justification du règlement**

La nomenclature retenue permet une hiérarchisation des zones agricoles à la fois en fonction de leur intérêt agronomique, de leur vocation écologique et de leurs usages. Elle permet d'identifier les secteurs à préserver en raison de leur fort intérêt écologique comme les zones humides.

#### Occupations interdites et occupations admises sous conditions (article 1 et 2)

Dans le plan local d'urbanisme, la zone A vise à favoriser le maintien et le renforcement de l'exploitation agricole. Par conséquent, à l'exception des activités liées directement à l'agriculture, aucune autre construction n'est autorisée. Seule la délimitation du STECAL permet une activité liée à une entreprise artisanale. Il s'agit en permettant le développement de l'activité en limitant au strict besoin de l'entreprise existante.

Sont néanmoins admises pour les constructions existantes non agricoles, la possibilité d'une extension sans remettre en cause l'activité agricole et la réalisation d'une annexe.

Les emprises ont été limités sont assurés la pérennité du caractère agricole des parcelles limitrophes.

Ces règles s'appuient sur les orientations du SCOT et du PADD qui affirment la nécessité de mettre en place des outils pour pérenniser les activités agricoles.

La prise en compte des enjeux environnementaux dans la vallée de la Sévenne a également conduit à interdire les constructions.

#### Conditions de desserte (article 3)

Les règles de raccordement au réseau de voirie sont souples et visent à donner les règles minimales de sécurité publique et de sécurité des dessertes sur les voiries, qu'elles soient principales ou secondaires.

#### Les raccordements aux réseaux (article 4)

*Eau potable* : le raccordement est obligatoire uniquement si la construction le nécessite. Cependant, pour permettre l'installation d'exploitations agricoles, parfois éloignées de tous réseaux, le règlement autorise la mise en place d'installations propres. Cette autorisation entre dans la volonté de préserver l'activité agricole.

*Assainissement* : en fonction de la localisation à proximité ou non du réseau collectif, la construction doit soit se raccorder soit mettre en place un dispositif autonome. La gestion de l'assainissement évite les rejets non maîtrisés dans le milieu naturel.

*Eaux pluviales* : les eaux pluviales doivent faire l'objet d'équipements propres et d'une gestion à la parcelle.

#### Superficie minimale des terrains constructibles (article 5)

Il n'est pas exigé de superficie minimale des terrains constructibles.  
La surface devra être adaptée à la filière d'assainissement choisie.

#### Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (article 6)

Les règles d'implantation sont fixées en fonction du type de voies et de la destination de la zone.

Ainsi en zone A, le recul minimum est de 5 mètres. Il peut être porté à 35 mètres minimum le long de la RD36.

La prise en compte des aléas permettent de fixer des règles de recul le long des canaux, fossés dans une logique de gestion globale des aléas.

Une règle différente s'applique pour le patrimoine identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme ; il s'agit à la fois de préserver l'activité agricole et le patrimoine architectural par des implantations adaptées à la réalité du bâti existant.

De plus, les enjeux environnementaux sont pris en compte avec une interdiction de construire à proximité immédiate des rives des cours d'eau ou des fossés, pour préserver leur ripisylve et assurer des conditions d'entretien du milieu et donc son confortement.

#### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (article 7)

Les constructions peuvent être implantées sur limite séparative ou en retrait: ces implantations permettent une adaptation selon le besoin de fonctionnalité de l'activité agricole mais aussi de gérer l'intégration des constructions vis-à-vis de constructions existantes.

Une règle différente s'applique pour le patrimoine identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme ; il s'agit à la fois de préserver l'activité agricole et le patrimoine architectural par des implantations adaptées à la réalité du bâti existant.

#### Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété (article 8)

Cette règle ne se justifie pas pour les autres zones et secteurs de par leur destination et/ou leurs propres contraintes techniques.

#### Emprise au sol des constructions (article 9)

Hors activité agricole, seules sont limitées les extensions des constructions non agricoles et l'emprise des annexes, pour limiter l'impact sur les activités agricoles.

Parallèlement, les aléas fixe un RESI qui limite l'emprise au sol des constructions afin de garantir la sécurité des biens et des personnes, et de maintenir le bon écoulement de l'eau.

#### Hauteur des constructions (article 10)

La hauteur des constructions agricoles ne peut excéder 12 mètres au faitage. Cette hauteur répond aux besoins des exploitants.

#### Aspect extérieur des constructions (article 11)

##### Adaptation au sol :

Le règlement limite les mouvements de sol dans une logique de développement durable des constructions et d'adaptation de l'architecture au site.

- Respect des caractéristiques d'implantation existantes,
- Insertion des constructions dans le paysage.

##### Constructions bois :

Ces constructions participent à un développement plus respectueux de l'environnement ce qui n'exclut pas leur bonne intégration. C'est pourquoi leur aspect est réglementé pour éviter les styles étrangers aux typologies architecturales de la commune.

- Respect des caractéristiques architecturales existantes : sur l'aménagement des ouvertures, la qualité des extensions, les pentes et couleur de toitures.
- Insertion de qualité des nouvelles constructions.

##### Façades

La réglementation s'appuie sur des caractéristiques existantes et les contraintes propres à l'activité pour proposer un règlement adapté qui répond à l'usage de la zone tout en favorisant l'insertion des bâtiments.

- Respect des caractéristiques architecturales existantes en termes de volumes et de façades,
- Permettre des formes architecturales utilisant des matériaux ou des techniques différents,
- Insertion de qualité des nouvelles constructions ou des réhabilitations et rénovations.
- Favoriser l'insertion paysagère notamment en limitant la hauteur des soubassements en zone agricole.

##### Toitures

La forme des toitures a été déterminée dans l'objectif de préserver la qualité du paysage.

Cependant, les bâtiments agricoles étant soumis à leur propre norme, leur réglementation est moins poussée que pour les habitations. De plus, la commune se compose de paysages variés (paysage ouvert, boisement, ...) où l'architecture doit être adaptée à son environnement immédiat pour une bonne intégration.

Par contre, les extensions hors activité agricoles sont réglementées pour une cohérence avec la construction existante.

Clôtures

La zone A s'inscrit dans un paysage ouvert avec très peu de clôtures où le fonctionnement même de l'activité ne nécessite pas cet aménagement. Les clôtures ne sont donc pas règlementées hormis une prescription en cas de plantations de haies vives dans une perspective de biodiversité.

La règle est adaptée pour les éléments de patrimoine pour préserver l'architecture et l'identité des constructions.

Aires de stationnement (article 12)

Au regard du contexte des constructions dans l'espace agricole et de l'interdiction de réaliser de nouvelles constructions à destination de logements, aucune norme n'est affichée.

Espaces libres et plantations (article 13)

Le paysage existe au travers des bois, des haies, ... et le règlement doit conforter cette qualité paysagère. C'est pourquoi est demandé :

- la réalisation de haies végétales mixtes pour accompagner le paysage et favoriser la biodiversité,
- le maintien des plantations existantes,
- un recul des bâtiments des éléments boisés de 5 mètres correspondant à un houppier de grands arbres.

A ces règles s'ajoute la protection d'éléments de paysage (article L.151-19) pour préserver les caractéristiques des unités paysagères, notamment les haies et la ripisylve.

**4- LA ZONE NATURELLE****4-1- La mise en œuvre des orientations du projet d'aménagement et de développement durables et la justification du zonage**

Conformément à l'article R.123-8 (ancienne rédaction) du Code de l'Urbanisme, sont classés :

-En zone naturelle et forestière (« N ») : les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit :

- a) de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
- b) de l'existence d'une exploitation forestière,
- c) de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N, peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

La zone N comprend 3 zones ou secteurs :

- La zone N, identifiant des espaces naturels sans valeur paysagère spécifique, mais n'ayant pas non plus de caractère agricole.
- Le secteur Nz, en zone humide,
- Le secteur Ncoz, naturelle en zone humide et corridor écologique.

**4-1-1- La zone N**

Elle est définie :

- au Nord de la commune, sur les balmes couvertes de boisements. Ces balmes constituent des axes de déplacement de la faune. Leur caractère naturel et agricole mais aussi la limitation apportée au développement des habitations permet de maintenir ce caractère naturel, favorable à la biodiversité et aux écosystèmes.
- Au Sud, sur un boisement existant. Ce boisement s'inscrit en continuité la commune de Saint-Just-Chaleyssin.

Avec la zone agricole, elle a été redélimitée pour ne prendre en compte que le caractère naturel des parcelles.

Ces boisements font l'objet d'un espace boisé classé pour leur rôle jouer dans le cadre paysager, de maintien des terres en place (aléa naturel) et leur rôle dans la biodiversité.

#### **4-1-2- Les secteurs Nz**

Les secteurs Nz se rencontrent uniquement à 2 endroits du territoire pour délimiter deux petites zones humides locales. Ces secteurs ont été délimités en fonction de la qualité des sites et de leur réel caractère de zone humide,

#### **4-1-3- Les secteurs Ncoz**

Les enjeux environnementaux identifiés dans le diagnostic et inscrits comme objectif dans le PADD trouvent leur traduction au travers de l'identification des corridors écologiques de part et d'autre de la Sévenne. Le classement relève de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue historique et écologique.

Ce secteur renferme une richesse faunistique et floristique qui constitue une entité spécifique sur la commune et qui fait partie d'un système plus vaste.

Par contre, les EBC identifiés dans le POS n'ont pas été repris car il s'agit d'une culture de peupliers. Bien qu'ils apportent une ligne végétale, l'intérêt du site seraient plutôt une plus grande diversité des essences.

### **4-2 La mise en œuvre des orientations du projet d'aménagement et de développement durable et la justification du règlement**

La nomenclature retenue permet une hiérarchisation des zones naturelles en fonction de leur vocation écologique et en fonction de leurs usages. Elle permet d'identifier d'une part les secteurs à préserver en raison de leur fort intérêt écologique et d'autre part les secteurs qui assurent une transition entre activités humaines et nature.

Ainsi, pour un certain nombre de ces zones, ce sont des documents supérieurs au plan local d'urbanisme qui déterminent les zonages et leurs prescriptions : le plan local d'urbanisme se trouve parfois être le document d'identification et d'application territoriale et parcellaire de ces documents supérieurs.

#### **Occupations interdites et occupations admises sous conditions (article 1 et 2)**

Dans le plan local d'urbanisme, la zone N vise à protéger les espaces naturels.

Par conséquent, toutes les constructions sont interdites.

- ⇒ le projet de PLU se veut impacter le moins possible la zone N et limiter les interventions. En lien avec le PADD, la commune poursuit la préservation de ces espaces naturels.

Seuls quelques ouvrages et installations et aménagements nécessaires à la protection des milieux et des espèces, es travaux d'accompagnement des voiries existantes (fossés, ...) ....

- ⇒ Le projet de PLU se veut impacter le moins possible les secteurs naturels qui s'inscrivent comme des espaces remarquables à préserver. Il s'agit donc de limiter les interventions.
- ⇒ Les possibilités d'aménagement correspondent aux besoins du secteur et à la volonté de préservation et de mise en valeur.

#### **Les raccordements aux réseaux (articles 3 et 4)**

Les règles de raccordement au réseau de voirie sont souples et visent à donner les règles minimales de sécurité publique et de sécurité des dessertes sur les voiries, qu'elles soient principales ou secondaires.

Afin de garantir à la fois la sécurité et l'aspect visuel, l'enterrement des branchements aux réseaux est privilégié.

Toutefois, ces secteurs étant parfois éloignés des réseaux, il peut être nécessaire de mettre en place une alimentation propre pour l'eau potable ou un système d'assainissement individuel, en fonction des secteurs. Par contre, pour les eaux pluviales, la gestion doit se faire à la parcelle.

Ces règles permettent de gérer les rejets et donc de protéger les milieux naturels.

#### **Superficie minimale des terrains constructibles (article 5)**

Il n'est pas exigé de superficie minimale des terrains constructibles, les constructions étant interdites.

#### Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (article 6)

L'implantation est fixée à 5 mètres de la voie avec une exception pour les ouvrages ou installations. Il s'agit de tenir compte du gabarit étroit des voies.

De plus, les enjeux environnementaux sont pris en compte avec une interdiction de construire à proximité immédiate des rives des cours d'eau ou des fossés, pour préserver leur ripisylve et assurer des conditions d'entretien du milieu et donc son confortement.

#### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (article 7)

Il est possible de s'implanter sur limite ; Sinon le recul est fonction de la hauteur.

#### Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété (article 8)

Non règlementé car non adapté à la zone qui interdit les constructions.

#### Emprise au sol des constructions (article 9)

Elle est liée uniquement aux aléas. Les constructions étant interdites et au regard du caractère boisé de la zone, la règle du CES n'est pas justifiée.

#### Hauteur des constructions (article 10)

La hauteur est limitée à 5 mètres pour respecter la destination du secteur.

#### Aspect extérieur des constructions (article 11)

##### Adaptation au sol :

Le règlement limite les mouvements de sol dans une logique de développement durable des constructions et d'adaptation de l'architecture au site.

- Respect des caractéristiques d'implantation existantes,
- Insertion des constructions dans le paysage,
- Prise en compte du risque inondation.

Les constructions étant interdites, cet article n'est pas règlementé.

#### Aires de stationnement (article 12)

Les constructions étant interdites, cet article n'est pas règlementé.

#### Espaces libres et plantations (article 13)

Une règle spécifique est mise en place pour les éléments paysagers identifiés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme. Il s'agit d'assurer à la fois leur préservation et leur possibilité d'évolution au regard de la nécessité d'entretien des espaces et de travaux de voirie.

**CHAPITRE 5 -  
TRADUCTION GRAPHIQUE ET REGLEMENTAIRE DU PADD**

| ORIENTATION  | TRADUCTION GRAPHIQUE  | TRADUCTION REGLEMENTAIRE  |
|--|---|---|
| <b>1 - Mettre en place un développement raisonné</b>               |   |   |
| Maîtriser et organiser le développement de l'habitat sur le bourg  | <u>bourg</u><br>Zones urbaines<br>Zones d'urbanisation future   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zones prioritaires pour le développement urbain où sont encouragées la mixité de l'habitat et la diversité des formes urbaines.</li> <li>- Identification de zones d'urbanisation future dans l'enveloppe urbaine du bourg sans création d'extension urbaine.<br/>De plus, les articles 6, 7, 9 et 10 du règlement permettent la mise en œuvre de typologies d'habitat variées en faveur d'une densité, retranscrite également dans les OAP.</li> </ul>  |
| Redéfinir les limites du hameau d'Illins                           | <u>Illins</u> :<br>Zone urbaine   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ce site ne fait pas partie d'une urbanisation prioritaire au regard du potentiel présent dans le bourg qui suffit à répondre aux objectifs du SCOT.</li> <li>- Ce classement permet également de prendre en compte la préservation de l'activité agricole et les enjeux environnementaux et paysagers.</li> <li>- Préservation d'une coupure verte entre Illins et le bourg.</li> </ul>  |
| Arrêter l'extension de l'urbanisation sur l'ensemble du territoire | <u>Reste du territoire</u> :  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ces sites ne font pas partie d'une urbanisation prioritaire au regard du potentiel présent dans le bourg, des enjeux paysagers, environnementaux et agricoles.</li> <li>- Classement limité aux emprises bâties.</li> </ul>  |
| Modérer la consommation de l'espace et gérer les densités          | <u>Bâti existant et dent creuse</u> :<br><br>Zones d'urbanisation future<br>+<br>Orientations d'aménagement et de programmation | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Délimitation des zones urbaines à l'existant, sans extension urbaine</li> <li>- Favoriser au travers du règlement des formes d'habitat de type intermédiaire. Le règlement favorise : <ul style="list-style-type: none"> <li>- la mise en œuvre de formes d'habitat diversifiées en permettant des implantations diverses de l'habitat (art. 6 et 7).</li> </ul> </li> <li>- Le règlement favorise : <ul style="list-style-type: none"> <li>- la mise en œuvre de formes d'habitat diversifiées en permettant des implantations diverses de l'habitat (art. 6 et 7),</li> <li>- la densité dans le respect des OAP.</li> </ul> </li> <li>- Densité possible en zone urbaine en cas de mutation du bâti existant. Les implantations (art. 7) en limite séparative peuvent favoriser une autre forme d'habitat.</li> <li>- Art. 10 : la réglementation permet des hauteurs offrant des possibilités de densification adaptées au contexte bâti existant.</li> <li>- Les zones AU habitat sont soumises à des projets d'ensemble permettant d'organiser les densités en fonction du contexte et des objectifs SCOT.</li> <li>- Les OAP préconisent une part réduite de maisons individuelles en faveur des formes intermédiaires ou collectives.</li> </ul> |

| ORIENTATION   | TRADUCTION GRAPHIQUE                                  | TRADUCTION REGLEMENTAIRE  |
|---|---|---|
| <b>1 - Mettre en place un développement raisonné - suite</b>  |   |   |
| Encourager une offre diversifiée des formes d'habitat   | <u>Les _____ logements sociaux</u><br>L.151-15<br>OAP | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le règlement favorise la réalisation de logements sociaux en imposant un pourcentage de logements sociaux de 10%.au sein des zones d'urbanisation futures.</li> <li>- Les OAP fixe une proportion d'habitat de formes intermédiaires/collectives à réaliser.</li> </ul>  |
| <b>2 - assurer un développement et un aménagement équilibrés entre accueil de population et équipements/services/cadre de vie</b> |   |   |
| Affirmer la place centrale des pôles d'équipements et de services   | ER<br>OAP   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mise en place de nombreux ER pour la création d'un maillage piéton.</li> <li>- Affirmation dans les OAP de la place du piéton.</li> <li>- Etude en cours pour l'aménagement de la place de la mairie</li> </ul>  |
| Accompagner l'évolution de la population par des équipements et des services adaptés  | OAP   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Identification d'espaces verts, en lien avec les cheminements piétons</li> <li>- Projet en cours de logements adaptés pour les personnes âgées.</li> </ul>   |
| Mettre en valeur et aménager des sites impactés par le développement  | EBC<br>OAP  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Apposition d4EBC à créer le long de la RD36</li> <li>- Création d'un maillage d'espaces verts dans les OAP.</li> </ul>   |
| <b>3 - Faciliter et adapter les déplacements</b>  |   |   |
| Proposer une nouvelle hiérarchie des voies  | OAP<br>+ ER5 et 6                                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les orientations d'aménagement et de programmation prévoient la structuration du réseau viaire.</li> <li>- Les ER vont permettent la création de nouvelles voies</li> </ul>  |
| Organiser en toute sécurité les déplacements  | EBC<br>ER   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- La qualité de l'entrée de village Ouest est actée au travers la préservation des alignements d'arbres (EBC)</li> <li>- Plusieurs ER sont apposés pour la création de chemins piétons</li> <li>- Une étude est en cours pour la poursuite de l'aménagement du centre bourg (parcelle communale)</li> <li>- Aménagement en cours de la liaison Illins-Bourg</li> </ul>   |
| Prendre en compte les déplacements agricoles  | Zonage  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Délimitation d'un zonage prenant en compte les activités agricoles.</li> </ul>   |
| <b>4 - Favoriser le maintien des activités économiques</b>  |   |   |
| Maintenir et garantir la pérennité des activités agricoles  | Zone A  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le plan de zonage délimite une zone agricole :               <ul style="list-style-type: none"> <li>- En préservant les terres accessibles et à proximité des exploitations existantes,</li> <li>- En stoppant l'extension urbaine des hameaux</li> <li>- En classant les bâtiments agricoles en zone A</li> </ul> </li> <li>- Les constructions existantes non liées à l'activité agricole sont classées ont des possibilités de construire limitées.</li> <li>- L'article 2 permet une diversification des activités agricoles.</li> </ul> |

| ORIENTATION | TRADUCTION GRAPHIQUE | TRADUCTION REGLEMENTAIRE |
|-------------|----------------------|--------------------------|
|-------------|----------------------|--------------------------|

#### 4 - Favoriser le maintien des activités économiques - suite

|   |                                    |   |
|---|------------------------------------|---|
| Assurer le maintien de la diversité des services et des commerces                               | Règlement<br>Article L151-16 du CU | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le règlement permet une mixité des fonctions</li> <li>- Interdiction du changement de destination de commerces identifiés</li> </ul> |
| Affirmer la vocation économique de la ZA de la Noyerée et valoriser sa composition et sa façade | Zones UX                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Interdiction des logements dans la zone (article 1).</li> <li>- Maintien d'une zone dédiée</li> </ul>                                |

#### 5 - Un respect de l'environnement naturel et bâti

|  |  |   |
|--|--|---|
| Préserver les éléments caractéristiques du paysage communal participant à la qualité du cadre de vie               | Zone naturelle<br>L.151-19 du CU<br>OAP<br>EBC | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Différents ensembles bâtis ou relevant de caractéristiques particulières ont également été identifiés. Ils constituent des éléments retraçant l'histoire de la commune. Ils font partie de son identité.</li> <li>- Mise en œuvre d'EBC</li> <li>- Préservation d'espaces agricoles ou naturels ouvrant des perspectives dans le bourg.</li> <li>- Préservation des haies</li> </ul>   |
| Garantir la pérennité des activités agricoles qui participent à la qualité des paysages                            | Zone A et N                                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nouvelle délimitation des zones naturelles et agricoles</li> </ul>   |
| Inscrire les espaces naturels dans une optique de gestion respectueuse des paysages et des enjeux environnementaux | Zones Ncoz, Nz, Az, Acoz                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Classement en secteurs de zones N ou A avec prise en compte des enjeux urbains et environnementaux : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Identification de corridors biologiques de part et d'autre de la Sévenne avec prise en compte des occupations réelles du sol, naturelles ou agricoles.</li> <li>- Prise en compte des zones humides</li> <li>- Préservation de la trame verte et bleue.</li> </ul> </li> <li>- Mise en œuvre d'un règlement qui contrôle les aménagements et occupations autorisés (art. 2) en les limitant notamment à la protection des espèces et des milieux.</li> </ul> |
| Favoriser la qualité environnementale et architecturale des constructions et des aménagements                      | Règlement<br>OAP                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Article 11 : le règlement permet la mise en place de dispositifs liés aux énergies renouvelables ou aux performances énergétiques. Il limite les déblais-remblais afin d'imposer que la construction s'adapte aux terrains et non l'inverse.</li> <li>- Article 12 : obligation de stationnement deux roues</li> <li>- Article 13 : les haies mono-végétales sont interdites pour favoriser la biodiversité au sein des espaces bâtis, obligation de surface de pleine terre</li> </ul>  |
| Prendre en compte les risques naturels et technologiques   | Règlement                                      | Intégration directe dans le règlement écrite et graphique   |

## **CHAPITRE 6 -** **JUSTIFICATION DES CHOIX POUR ETABLIR LES DISPOSITIONS PARTICULIERES ET LES SERVITUDES**

### **1- LES EMPLACEMENTS RESERVES**

La création de cheminements ou d'ouvrages publics s'inscrit fortement dans la volonté de compléter le maillage mode doux à l'échelle de la commune afin d'offrir une alternative à la voiture.

Cela concerne notamment :

- La création des cheminements piétons entre différents quartiers afin de retisser des liens et de sécuriser les déplacements :
  - Rue de l'église et la mairie (ER1 et 2),
  - Route de la Lombardière (ER3 et 4),
  - Traversée du lotissement (ER9).
- L'élargissement et le réaménagement de certains accès :
  - Aménagement du carrefour pour une meilleure visibilité (ER10 et11),
- Création d'accès dans le cadre du développement de l'habitat :
  - Création d'une voie à la place du chemin de la Gargoderie (ER 5et6)
  - Voie de desserte de la zone d'urbanisation future (ER7)
- La nécessité de prévoir l'extension des équipements et les aménagements supracommunaux :
  - Aménagement en faveur des eaux pluviales (ER8),

### **2- PERIMETRE DE MIXITE, DANS LE RESPECT DES OBJECTIFS DE MIXITE SOCIALE, DE PROGRAMMES DE LOGEMENTS (L 151-15 DU CU) :**

La promotion de la mixité sociale est une orientation forte du PADD. La hausse du nombre de logements sociaux passe par la réalisation de programmes mixtes dans les opérations nouvelles et dans les programmes de taille suffisante. Pour cela, au titre de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme, dans les secteurs identifiés dans le document graphique du PLU (zones 1AU), 10% du programme doit être affecté à des logements abordables.

Cette disposition du PLU s'inscrit dans un lien de compatibilité étroit avec les dispositions promues par le PLH à qui appartient la capacité de ventiler en quantité ou part relative les différents types de logements sociaux.

### **3- LES ZONES INDICEES « N » QUI NE RELEVANT PAS DE L'ASSAINISSEMENT COLLECTIF**

Dans les zones U, le principe général en matière de gestion des eaux usées est que toute construction devra être raccordée au réseau public d'assainissement, à l'exception des secteurs non desservis par le réseau de collecte des eaux usées identifiés « n » aux documents graphiques. Dans ces zones, ou ces parcelles, les constructions seront équipées d'une installation d'assainissement non collectif. Les constructions édifiées dans ces sous-secteurs répondent à la réglementation relative à l'assainissement non collectif notamment pour le dimensionnement du dispositif retenu. Pour la destination logement, le dimensionnement est conditionné par le besoin d'espace nécessaire au bon fonctionnement d'un dispositif d'assainissement non collectif.

#### **4- LES ESPACES VERTS PROTEGES**

L'article L.151-19 du code de l'urbanisme permet au PLU d'identifier et de localiser des éléments de paysage, des sites ou secteurs à protéger, pour leurs qualités esthétiques ou écologiques, et de définir les prescriptions réglementaires qui en assureront la préservation ou la mise en valeur.

En complément aux espaces boisés relevant d'un classement en EBC, le PLU identifie, sur les documents graphiques, les espaces verts protégés qui méritent d'être préservés et mis en valeur. Cette protection s'exerce sur des espaces végétalisés en pleine terre qui peuvent être modifiés à condition que la conservation et la protection ne soient pas compromises ou que la modification s'accompagne et justifie d'un maintien ou d'une reconstitution de l'élément paysager. Globalement cette disposition aura pour effet de ne pas compromettre radicalement les projets d'urbanisation ou d'aménagement, de permettre des compositions d'espaces qui ne soient pas verrouillés par des boisements spontanés intéressants par leur unité plus que par la qualité des essences qui la composent, et de conditionner les interventions à une gestion et une mise en valeur de l'espace vert qui devient ainsi un élément à part entière du plan de composition. Les surfaces mentionnées au document graphique sont indicatives, et seule la valeur effective de la végétation présente sur le terrain au moment de l'instruction sera prise en compte.

Ces espaces verts sont répartis sur le territoire :

- Localisés dans les zones à vocation naturelle ou agricole, ils recouvrent des réseaux de haies qui entretiennent un paysage de type bocage.
- Localisés en zone urbaine, il s'intègre dans la réflexion d'un maillage d'espaces verts.

Quel que soit le type d'espace protégé, l'objectif poursuivi consiste à préserver des éléments verts qui contribuent à la trame verte, au maintien des continuités écologiques ou de la biodiversité.

#### **5- LA PRISE EN COMPTE DES ALEAS NATURELS**

Le PLU a été l'occasion de mettre à jour la carte des aléas. Elle est traduite dans le règlement écrit et graphique.

La commune a subi des dégâts suite à des coulées de boue et inondation. L'intégration de cette carte assure une meilleure maîtrise de l'urbanisation.

#### **6- LES ZONES INDICEES « Z » POUR UNE PRISE EN COMPTE DES ZONES HUMIDES**

Prendre en compte les qualités environnementales, préserver la biodiversité sont des objectifs du PADD. Pour cela, dans les périmètres indicés au document graphique « z », zone humide, les constructions sont interdites. Cette disposition qui vise la prise en compte de la vulnérabilité de ces zones s'appuie sur la réalisation d'études spécifiques. La mise en place d'un indice assure une prise en compte des spécificités du territoire et de ces enjeux écologiques.

#### **7- LES CORRIDORS ECOLOGIQUES DE LA SEVENNE**

Ce corridor défini dans plusieurs documents supra-communaux a été traduit sur le PLU pour affirmer sa prise en compte. Il se superpose à des réservoirs de biodiversité, une ZNIEFF et une zone humide.

Ont été classés en zone naturelle « co », les étangs et les espaces alluviaux de bon fonctionnement, y compris ceux à restaurer et à préserver. La délimitation des espaces est issue d'une étude portée par le syndicat rivières des 4 vallées-schéma de restauration écomorphologique des eaux superficielles. Les autres espaces de corridor ont été classés en zone agricole de par leur vocation soit en gardes cultures soit d'exploitations de peupliers.

## **CHAPITRE 7 -** **LES INCIDENCES DES ORIENTATIONS ET DES DISPOSITIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT**

Le rapport de présentation du PLU doit évaluer les incidences des orientations du plan sur l'environnement et exposer la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

Il s'agit par conséquent :

- de présenter les diverses répercussions ou les conséquences du projet d'aménagement retenu sur les espaces naturels, le paysage, le milieu écologique, les risques de nuisances ou de pollution... ;
- d'exposer les mesures et les précautions prises pour préserver cet environnement et assurer sa mise en valeur.

### **1- LE MAINTIEN ET LA PROTECTION DES ENTITES PAYSAGERES DE LUZINAY**

#### **1-1- La topographie**

Le territoire communal s'est construit en s'appuyant sur un relief de plateaux, plaines et de combes. Les occupations du sol se sont adaptées à cette configuration naturelle.

Cette diversité topographique a contribué à la variété des occupations du sol et à la création de perspectives.

Certaines de ces perspectives sont préservées par la mise en œuvre du règlement :

- Délimitation des zones urbaines dans le tissu existant.
- Inconstructibilité des zones aux enjeux environnementaux.

#### **1-2- Le patrimoine paysager**

Une des préoccupations de la commune de Luzinay, rappelée dans le cadre des grandes orientations du PADD, est de protéger le patrimoine végétal de la commune et de favoriser les démarches environnementales.

L'inventaire contenu dans l'état initial de l'environnement témoigne de la richesse de la biodiversité. Préserver et développer le patrimoine naturel entre également dans l'objectif de la préservation des habitats et de la survie des espèces animales qui s'y abritent.

Le PLU prévoit les grandes mesures suivantes pour protéger et mettre en valeur l'environnement paysager :

- **des mesures de protection** assurées par les dispositions des secteurs identifiés de la zone naturelle et forestière et agricole (Nz, Ncoz, Az), des Espaces Boisés Classés (EBC), des Espaces Verts à Protéger (article L.151-19 du Code de l'Urbanisme).
- **Des règles favorables** au verdissement au sein des différentes zones.

### Les mesures de protection des milieux naturels et de la biodiversité :

- a) La préservation des corridors

Avec l'objectif de prise en compte et de préservation de l'environnement, les orientations du PADD participent à la préservation des milieux naturels et de la biodiversité. Les zones naturelles et agricoles sont concernées.

Le corridor majeur de la Sévenne fait l'objet d'une protection avec un classement indiquée « co », auquel s'ajoute l'inde « z » pour la zone humide. Ce classement intègre les réservoirs de biodiversité et les ZNIEFF.

Ces deux protections sont assurées par les dispositions :

- de la zone naturelle (article R.123-8 du Code de l'Urbanisme), correspondant aux secteurs à protéger pour « la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ».
- de la zone agricole (article R.123-7 du Code de l'Urbanisme) qui indique que « peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune à protéger en raison du caractère biologique des terres agricoles ».

Au sein de ces espaces, peuvent s'ajouter des Espaces Boisés Classés. Cette mesure assure une protection forte de la végétation puisque les changements d'affectation ou de mode d'utilisation du sol de ces espaces sont interdits.

- b) Espaces végétalisés : relais des continuités biologiques

Les continuums passent en partie au sein d'un paysage naturel remarquable composé principalement de boisements, protégés au titre des Espaces Boisés Classés ou de haies, zones d'alimentation et des espaces de refuge. Ils assurent des relais ponctuels au sein de corridors plus larges.

Afin de répondre à cette ambition de préservation des milieux remarquables, le PLU identifie donc :

- les corridors, en zones agricole et naturelle pour les préserver de toute urbanisation,
- des EBC,
- des éléments de paysage (haies).

| ZONAGE | SUPERFICIE EN HA |
|--------|------------------|
| Ncoz   | 58,2             |
| Acoz   | 84,1             |
| Nz     | 1,3              |
| Az     | 153,6            |
| TOTAL  | 296,1            |

|     |       |
|-----|-------|
| EBC | 221,9 |
|-----|-------|

### Les règles favorables au verdissement :

Le rétablissement d'unités végétales au sein de la trame urbaine permettra localement d'offrir de nouveaux refuges à la faune (principalement les oiseaux) entre les différentes continuités biologiques :

- en autorisant le retrait des bâtiments notamment dans les zones résidentielles (article 6 du règlement) en faveur d'espaces de jardins, de haies,
- en incitant à la création de jardins dans les zones résidentielles privées : limitation de l'emprise au sol des constructions, exigence d'un certain pourcentage de la surface des espaces libres traité en pleine terre, favorisant parallèlement l'infiltration naturelle des eaux de pluie dans les sols,
- en encourageant les terrasses et les toitures végétalisées (article 11),
- en interdisant les haies monovégétales (article 13).

L'ensemble de ces actions contribue à atteindre l'objectif général de créer une trame verte et d'améliorer le cadre de vie.

Ainsi, le Plan Local d'Urbanisme est l'occasion pour la municipalité de mettre en œuvre concrètement un objectif essentiel, celui de renforcer la présence de la nature et ce, dans une optique d'aménagement durable.

### L'évolution des Espaces Boisés Classés et des éléments de paysage :

L'emprise des Espaces Boisés Classés est réduite pour tenir compte de la réelle occupation des sols :

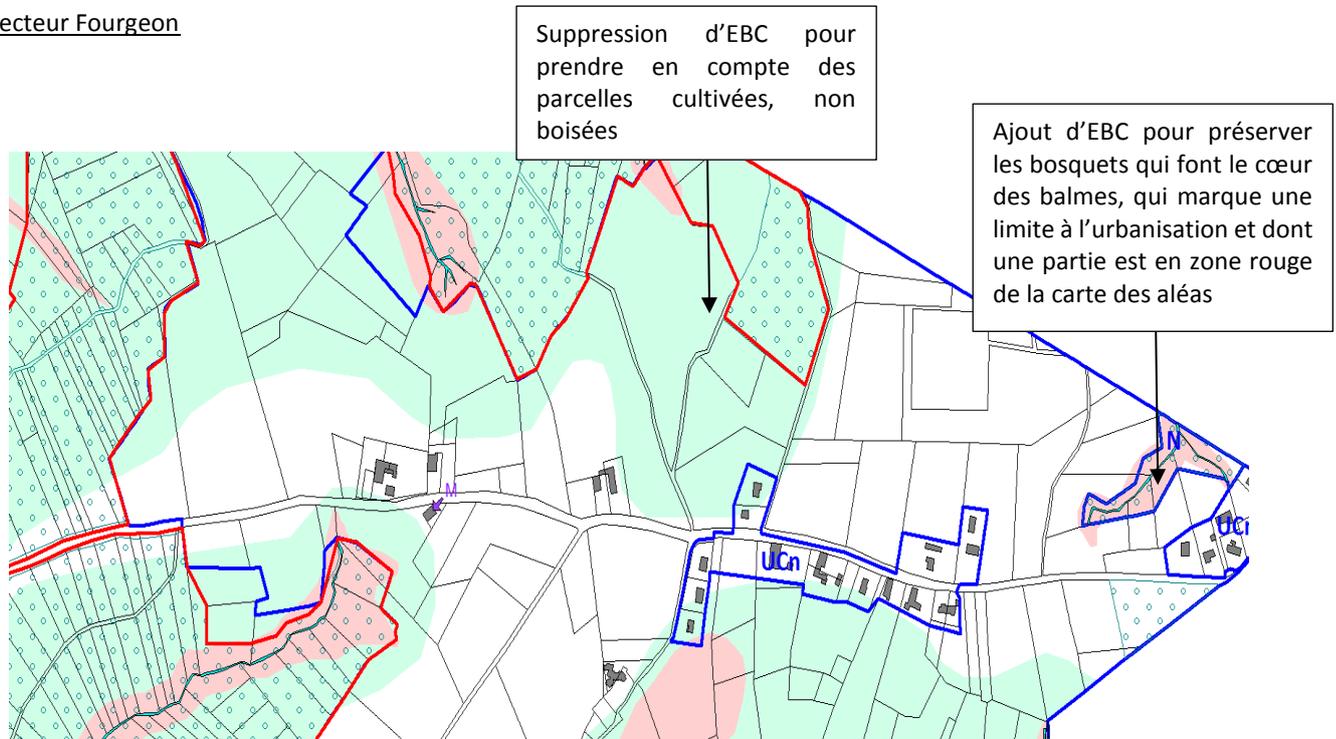
- Réduction sur le secteur du Fourgeon pour prendre en compte des parcelles cultivées
- Suppression le long des cours d'eau pour intervenir sur leur aménagement, notamment dans le cas du risque inondation.
- Suppression de part et d'autre de la Sévenne car il s'agit de peupliers qui entrent dans le cadre d'une culture agricole.
- Réduction près du dépôt pétrolier pour une adaptation à l'occupation des sols.
  
- Ajout d'EBC sur les sites remarquables, comme les zones humides
- Ajout sur des boisements de petites tailles qui participent à l'internet paysager et au maintien des terres en place sur les zones d'aléa
- Ajout sur le hameau d'Illins pour prendre en compte le cadre paysager

### Rappel des demandes du Centre Régional de la Propriété Forestières - CRPF

Limiter les EBC aux espaces où les enjeux de préservation est absolument démontré. Les espaces forestiers sont protégés par d'autres codes : code forestier, code de l'environnement, ...

Carte suivante : limite rouge = EBC du POS

### Secteur Fourgeon

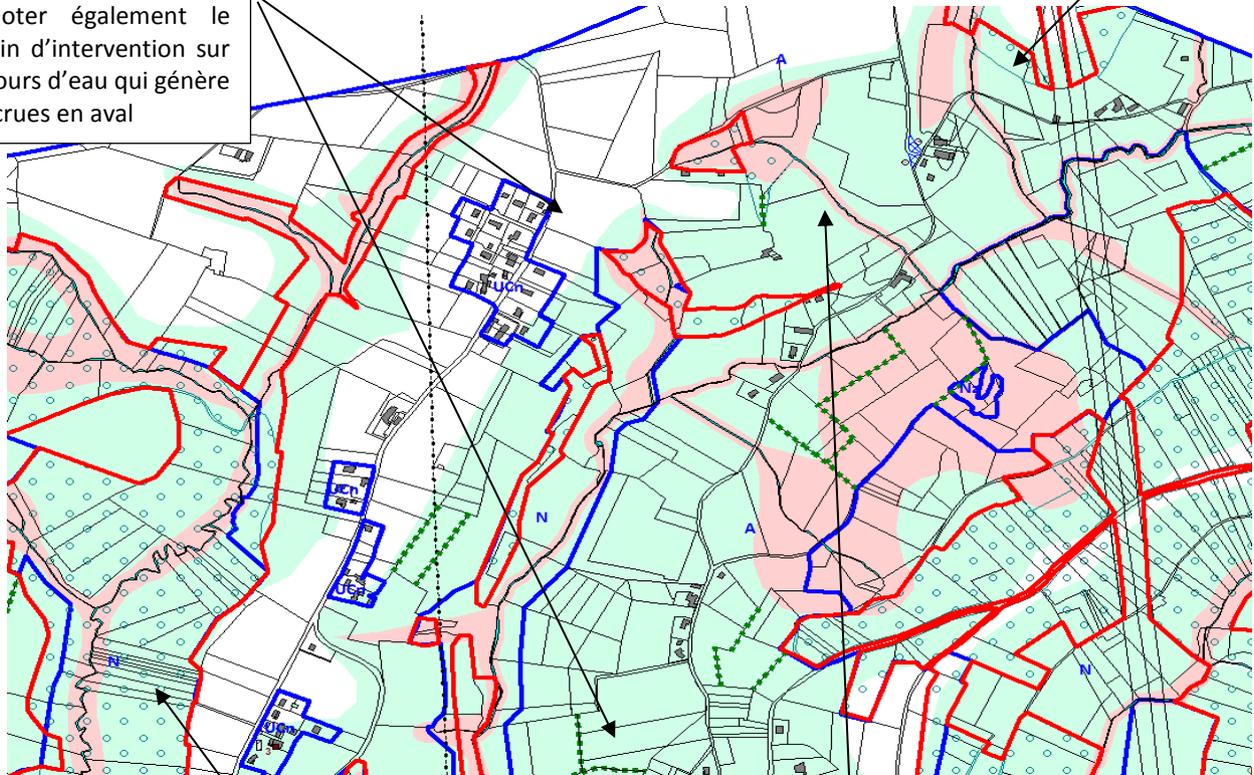


Nord du Plan

Suppression des EBC prenant en compte le passage des lignes haute tension (demande RTE). L'emprise de part et d'autre de la ligne conduit à la disparition des EBC sur ce secteur.

Réduction des EBC prenant en compte le passage des lignes haute tension (demande RTE)

A noter également le besoin d'intervention sur un cours d'eau qui génère des crues en aval

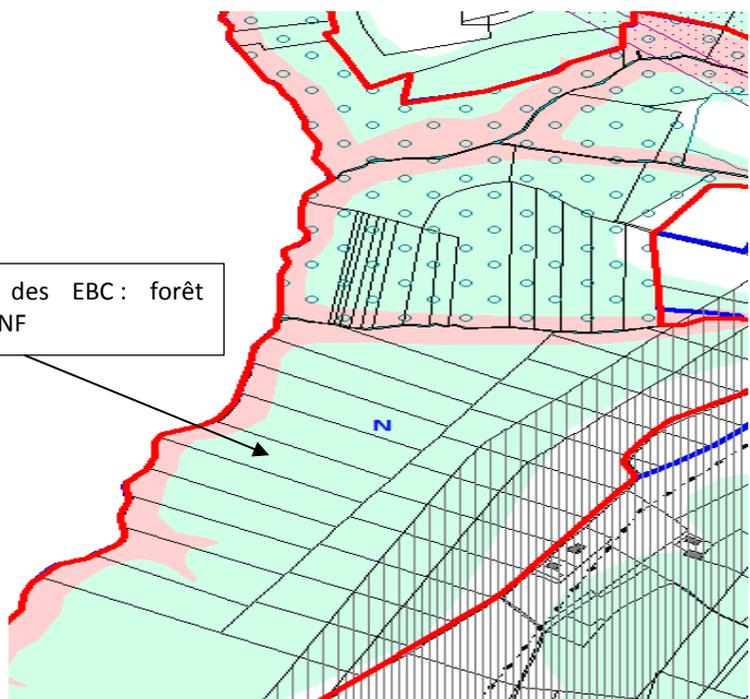


Ajout d'EBC pour prendre en compte l'ensemble du boisement et la proximité de la zone humide. Cette préservation s'inscrit dans les enjeux paysagers et environnementaux du PADD.

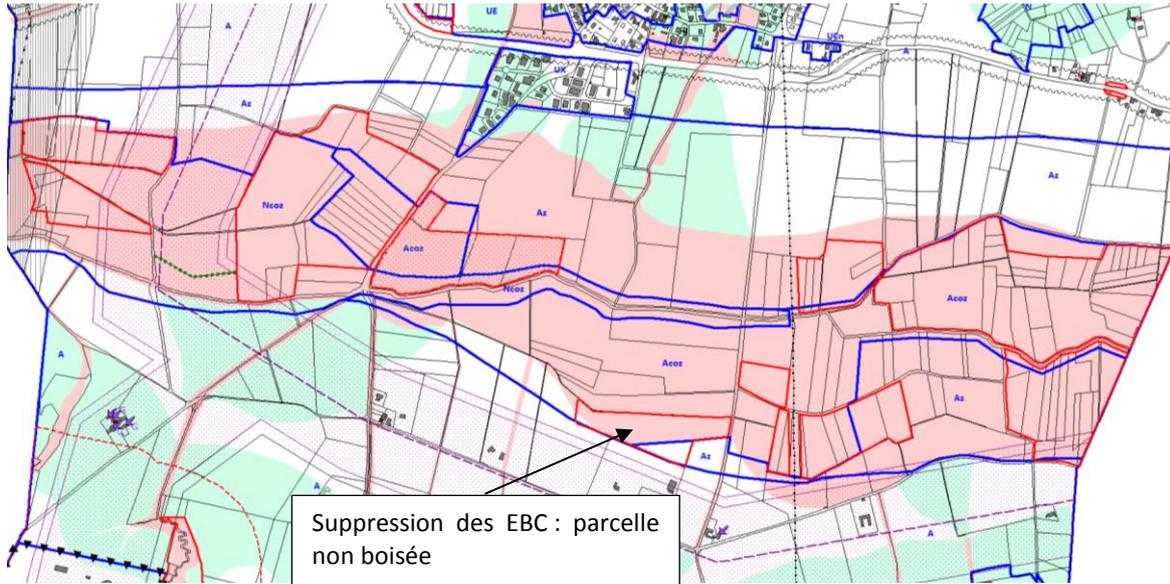
Ajout d'EBC pour prendre en compte l'ensemble du boisement. Cette préservation s'inscrit dans les enjeux paysagers du PADD.

Limite Nord-Ouest

Suppression des EBC : forêt gérée par l'ONF



De part et d'autre de la Sévenne

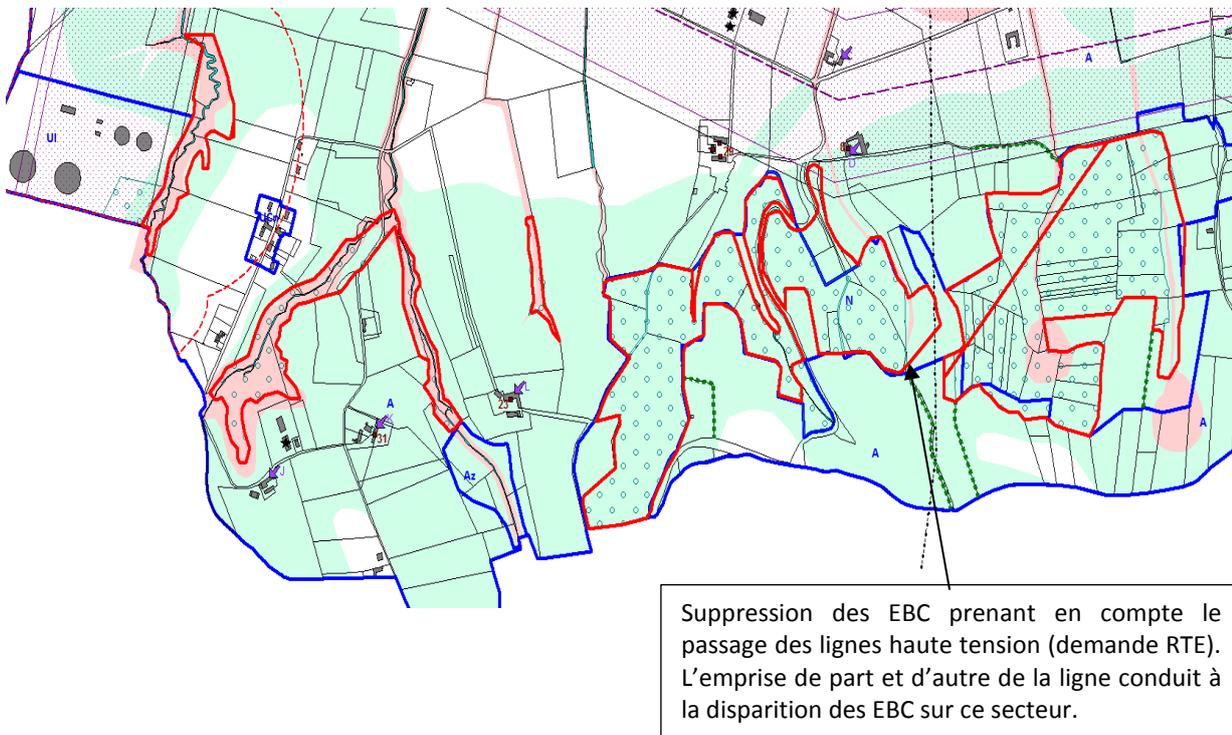


Il a été fait le choix de déclasser les parcelles de populiculture. Outre le besoin de coupes et d'exploitation propre à cette culture, l'extension de ces zones de peupliers nuit à la biodiversité sur les bords de la Sévenne. Le développement d'autres essences permettrait d'affirmer le rôle de ce corridor.

La plantation d'une populiculture peut provoquer la réduction du nombre d'individus de certaines espèces végétales en raison de la diminution de l'éclairage au sol. Les alignements de peupliers limitent l'installation d'une diversité floristique locale.

De plus, l'aménagement de la Sévenne ou la reconstitution de milieux peut conduire à la suppression des boisements.

Sud de la commune



## **2- LA PRESERVATION ET L'AMELIORATION DES FORMES URBAINES**

### **2-1- Le patrimoine bâti remarquable**

Si le développement est primordial, il est également nécessaire de valoriser le patrimoine architectural de la commune. C'est pourquoi « **valoriser le patrimoine bâti** » est une des orientations du PADD. Elle permet de préserver le cadre de vie et l'histoire de la commune.

L'environnement bâti a donné lieu à une analyse, basée sur une démarche historique, permettant de reconnaître les dynamiques urbaines et les formes originales d'organisation spatiale de la commune.

Luzinay a souhaité protéger les bâtiments identitaires et de qualité au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Ils sont identifiés sur le document graphique de manière individuelle.

Le règlement du PLU dans ses dispositions générales interdit leur démolition et impose que toute restructuration, restauration, ou modification, conserve ou restitue les dispositions architecturales existantes.

### **2-2- Le renouvellement urbain et le développement pertinent**

Luzinay s'inscrit dans une dynamique et une réorganisation du développement à l'échelle du SCOT. Elle souhaite poursuivre son développement tout en favorisant la densité de population et en préservant son cadre naturel et agricole.

La commune met en œuvre une **politique de développement urbain contrôlé**, dans une logique de **renforcement de son centre bourg**. La commune est donc amenée à envisager son développement en favorisant des projets urbains plus compacts.

La volonté de rendre plus compact l'espace urbain est traduite dans le Plan Local d'Urbanisme à travers le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP). Le règlement du PLU définit des « gabarits » constructibles avec le caractère historique et urbain des différents secteurs :

- Centre bourg : implantation et hauteur similaires à l'existant,
- Extension à vocation d'habitat : densité moyenne à forte.

Le PLU s'attache à préciser comment bâtir, notamment :

- Dans le centre-bourg via les nouveaux projets,
- Dans les différentes poches d'habitat traditionnel.

Les critères pris en compte sont les suivants :

- L'alignement ou non du bâti,
- La hauteur du bâti,
- Les conditions de circulation,
- Le cadre paysager et les enjeux agricoles,
- Les risques naturels.

Le PLU permet une meilleure insertion des constructions dans le tissu existant. La définition de gabarits via les hauteurs, l'emprise au sol et les implantations compensent la suppression des COS dans les zones urbaines à densifier.

Le PLU intègre également les prescriptions à visée environnementale suivantes :

- Article 1 et 2 : pourcentage imposé de logements sociaux en zone d'urbanisation future,
- Article 3 : règle en faveur des déplacements modes doux,
- Article 4 : raccordement aux réseaux imposés, locaux ou aires pour le stockage des déchets imposés,
- Article 5 : pas de taille minimum des terrains pour favoriser la diversité des typologies
- Article 6, 7 et 8 :
  - Favoriser la réalisation de plan d'opération suivant une démarche développement durable : des projets à réaliser au regard des préoccupations en matière d'économie d'énergie,
  - Favoriser l'économie de terrains : mitoyenneté autorisée.
- Article 11 :
  - Favoriser la réalisation de bâtiments HQE, basse consommation quand ils s'inscrivent dans une démarche relevant de l'utilisation d'énergies renouvelables, de performances énergétiques,
  - Limiter les déblais/remblais,
- Article 12 :
  - possibilité de mutualisation des stationnements qui évite la multiplication des voiries,
  - favoriser les déplacements doux en prévoyant des locaux pour le stationnement des vélos,

- Article 13 :
  - pourcentage imposé de surface végétalisée qui ne compte pas les aires de stationnement et de circulation imperméabilisées ou non,

De façon générale, le plan local d'urbanisme de Luzinay permet de promouvoir un espace urbain plus compact. Le PLU encourage de nouveaux modes de conception architecturale et urbaine intégrant notamment les préoccupations relatives aux économies d'énergie, à la gestion des eaux de pluie, au confort d'usage pour les habitants. Toutefois afin de conserver une harmonie dans le cadre de vie, des règles, concernant la conservation des formes urbaines identifiées sont préconisées.

Par ailleurs, le PLU autorise mais règlemente les constructions bois. Il s'agit d'une ressource naturelle qui au cours de sa transformation génère peu de pollution de l'eau, du sol et de l'air. Les déchets peuvent être recyclés, brûlés en produisant de l'énergie ou biologiquement dégradés. De plus, le bois est le matériau qui contribue le plus à lutter contre l'effet de serre.

### **3- LES EFFETS SUR LA QUALITE DE L'AIR ET LES MESURES PRISES POUR LIMITER LES POLLUTIONS ET LES NUISANCES**

Pour lutter contre la pollution de l'air et les gaz à effet de serre, le PADD mène des actions en matière :

- de déplacements : développement de liaisons douces,
- d'énergie : encourager la haute qualité environnementale,
- de trame verte et bleue : préserver l'environnement.

Les effets se font ressentir à l'échelon local (pollution de proximité, notamment le long des axes de transport) et global (effet de serre). Le PADD ne prévoit pas d'extension de l'activité à proximité des zones d'habitat, susceptible de produire des pollutions aériennes. Toutefois, l'augmentation de la population aura un impact sur la mobilité des habitants et en conséquence sur la circulation automobile et les pollutions notamment de l'air.

C'est pourquoi, l'un des objectifs du PADD est de développer des modes de déplacements alternatifs à l'automobile à l'échelle du bourg. Luzinay a la volonté de créer un maillage cohérent au regard du positionnement des équipements.

Ainsi, le PLU intègre :

- des mesures en faveur des alternatives à l'automobile, avec des emplacements réservés pour la création de cheminement modes doux,
- des mesures pour la mise en place de locaux à vélo au sein des équipements, des structures collectives (Article 12),
- des mesures pour accorder une place importante à la végétation sur le territoire qui influent sur le taux de CO<sub>2</sub> (Article 13).
- des mesures pour favoriser une architecture économe en énergie, végétalisation des toitures (Article 11), ....

La circulation automobile est aussi la principale source de nuisances sonores à Luzinay. La recherche de mixité des fonctions doit s'accompagner des dispositions règlementaires à même de faire cohabiter habitat et activités économiques.

C'est pourquoi le règlement interdit les activités pouvant présenter de graves risques pour la salubrité publique.

### **4- LES EFFETS SUR LA QUALITE DE L'EAU ET LES MESURES PRISES POUR LIMITER LES POLLUTIONS**

La préservation de l'environnement concerne aussi la gestion des eaux. Cela se traduit dans plusieurs dispositions du PLU par :

#### Une adaptation des réseaux à l'urbanisation

Les réseaux d'assainissement et d'alimentation en eau potable devront être suffisamment dimensionnés afin de répondre à la création de logements. L'armature principale du réseau d'eau potable et d'assainissement apparaît comme suffisamment dimensionnée pour supporter les aménagements prévus dans le cadre de l'extension urbaine.

### Une maîtrise de l'imperméabilisation des sols

La démarche HQE encouragée dans le PADD permet de favoriser l'utilisation de matériaux perméables dans la conception des espaces extérieurs. Le règlement cherche également à promouvoir la végétalisation des emprises de terrains non utilisés ou encore la mise en place de dispositifs liés à la récupération et à la gestion des eaux pluviales.

La conservation de la perméabilité des terrains est un enjeu fondamental du développement. C'est pourquoi

- L'article 7 favorise les implantations en limites séparatives pour optimiser l'utilisation des terrains et favoriser les espaces verts,
- L'article 9 limite l'emprise au sol des constructions d'activités pour favoriser une partie végétalisée des terrains,
- l'article 13 du PLU impose un pourcentage d'espaces à végétaliser (l'ensemble des zones d'urbanisation future est concernée).

### La limitation du ruissellement des eaux pluviales

Les dispositions permettent d'endiguer les phénomènes d'inondation et de pollution en favorisant le maintien d'espaces perméables dans les projets de construction et en utilisant des dispositifs adaptés à la rétention des eaux comme les toitures végétalisées, ou le maintien ou la création d'espaces verts (Article 13).

## **5- LES IMPACTS DU PROJET SUR LES RISQUES**

La prise en compte des risques est nécessaire pour limiter les impacts sur l'environnement. Plusieurs aléas sont répertoriés sur le territoire de Luzinay :

- Le règlement du PLU intègre les dispositions liées aux aléas et à l'étude du PPRT.

**CHAPITRE 8 -  
INDICATEURS POUR L'ÉVALUATION DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU  
PLAN**

**THEME 1 : Maitriser, accompagner la croissance démographique et diversifier le parc de logement**

**Production neuve - Bilan annuel :**

⇒ Objectifs initiaux :

Rappel des objectifs SCOT :

- 144 logements d'ici 12 ans
- Forme : individuel pur : 40%, habitat groupé et petit collectif (60%).
- Minimum 10% de logements abordables.

**Année N+1**

| Nom du site  | Type de logements |         |       | Nb de log. sociaux | Consommation foncière         |                   |                                  |
|--------------|-------------------|---------|-------|--------------------|-------------------------------|-------------------|----------------------------------|
|              | Ind.              | Interm. | Coll. |                    | Surface moyenne des parcelles | Nb de logement/ha | Emprise au sol en m <sup>2</sup> |
| Gargoderie   |                   |         |       |                    |                               |                   |                                  |
| Silo         |                   |         |       |                    |                               |                   |                                  |
| Mairie       |                   |         |       |                    |                               |                   |                                  |
| Zone urbaine |                   |         |       |                    |                               |                   |                                  |
| Zone urbaine |                   |         |       |                    |                               |                   |                                  |
| Zone urbaine |                   |         |       |                    |                               |                   |                                  |
| Zone urbaine |                   |         |       |                    |                               |                   |                                  |
| TOTAL        |                   |         |       |                    |                               |                   |                                  |

Ce tableau est à reproduire pour chaque année afin de suivre l'évolution de la production neuve sur la commune.

**Logements sociaux - bilan annuel :**

⇒ Objectifs initiaux :

- SCOT : Minimum 10% de logements abordables.

| Nom du site<br>Localisation | Nombre de logements |         |       | Catégorie des logements sociaux |      |     |
|-----------------------------|---------------------|---------|-------|---------------------------------|------|-----|
|                             | Ind.                | Interm. | Coll. | PLAI                            | PLUS | PLS |
| Gargoderie                  |                     |         |       |                                 |      |     |
| Silo                        |                     |         |       |                                 |      |     |
| Mairie                      |                     |         |       |                                 |      |     |
| <i>Zone urbaine</i>         |                     |         |       |                                 |      |     |
| <i>Zone urbaine</i>         |                     |         |       |                                 |      |     |
| TOTAL                       |                     |         |       |                                 |      |     |

En fonction des typologies mises en œuvre, il s'agit de s'interroger sur les conditions de développement à modifier ou non (non exhaustif) : Renforcement ou non des mesures en faveur du logement social avec mise en place de servitudes.

**Réhabilitation - bilan annuel :**

| Nom du site<br>Localisation | Nombre de logements nouveaux créés |         |       |
|-----------------------------|------------------------------------|---------|-------|
|                             | Ind.                               | Interm. | Coll. |
|                             |                                    |         |       |
|                             |                                    |         |       |
|                             |                                    |         |       |
|                             |                                    |         |       |
|                             |                                    |         |       |
|                             |                                    |         |       |
| TOTAL                       |                                    |         |       |

## **THEME 2 : Les déplacements**

- ⇒ Objectifs initiaux : réalisation de cheminements modes doux, apposition d'emplacements réservés
- ⇒ Mise en œuvre - bilan annuel :  
Indicateurs :
  - Etat d'avancement des acquisitions,
  - Pourcentage de parcelle à acquérir et estimation financière des acquisitions futures  
Actions possibles :
  - Contact avec les propriétaires,
  - Questionnement sur la localisation des cheminements.

## **THEME 3 : L'agriculture**

- ⇒ Objectifs initiaux : préservation de la surface agricole et favoriser le maintien et l'implantation des exploitants agricoles.
- ⇒ Mise en œuvre - bilan annuel :  
Indicateurs :
  - Evolution de la SAU communale
  - Bilan sur le nombre d'exploitants agricoles :
    - Nouvelles implantations :
    - Fin d'activités :
    - Nombre d'exploitant avec double activité :

## **THEME 4 : Le paysage et l'environnement**

### **Préserver le patrimoine bâti et paysager - bilan annuel :**

- ⇒ Efficacité de la préservation des éléments bâtis et paysagers protégés :  
Indicateurs :
  - Réhabilitation du patrimoine,
  - Facilité ou non d'application des règles du PLU en faveur du patrimoine.  
Actions possibles :
  - Evolution réglementaire,
  - Nouvelle identification de patrimoine à préserver.
- ⇒ La qualité environnementale du développement :  
Indicateurs :
  - Utilisation de systèmes d'énergies renouvelables par les particuliers : nombre d'installations
  - Efficacité des mesures de protection des continuums et des sites Natura 2000 : évolution des occupations des sols  
Actions possibles :
  - Evolution réglementaire (graphique et écrite),

## CHAPITRE 9 - EVOLUTION DES SURFACES

Surface du POS

| Zones ou secteurs | Superficie totale approximative, en ha. |
|-------------------|---|
| UA                | 7,5                                     |
| UB, UBa, UB RT    | 32,9                                    |
| UC , UCa, UC rg   | 12,7                                    |
| NA a              | 1,5                                     |
| NA b, NAbRT       | 3                                       |
| NA c, NAc rg      | 3,5                                     |
| NB                | 1,5                                     |
| <b>Sous-total</b> | <b>62,6</b>                             |
| NA                | 9,1                                     |
| NA Rg             | 5,1                                     |
| <b>Sous-total</b> | <b>14,2</b>                             |
| UI                | 11                                      |
| UX, UXRT          | 2,5                                     |
| NAX, NAX Rt       | 4,7                                     |
| <b>Sous-total</b> | <b>18,2</b>                             |
| NA p              |   |
| NC                |   |
| NC a              |   |
| ND                |   |
| ND a              |   |
| <b>Sous-total</b> | <b>1801</b>                             |
| <b>TOTAL</b>      | <b>1896 ha.</b>                         |

Surface du PLU

|   | ZONES               | PLU           |
|---|---------------------|---------------|
| Zone urbaine et équipement à vocation d'habitat | <b>UA</b>           | 11,0          |
|   | <b>UAa</b>          | 0,5           |
|   | <b>UB</b>           | 38,5          |
|   | <b>UBn</b>          | 2,45          |
|   | <b>UBa</b>          | 40,7          |
|   | <b>UCn</b>          | 14,5          |
|   | <b>UE</b>           | 7,0           |
|   | <b>Sous-Total :</b> | <b>114,77</b> |

|                            | ZONES               | PLU          |
|----------------------------|---------------------|--------------|
| Zone à vocation d'activité | <b>UX</b>           | 8,1          |
|                            | <b>UI</b>           | 11,3         |
|                            | <b>Sous-Total :</b> | <b>19,42</b> |

|  |                     |             |
|--|---------------------|-------------|
| Zone d'urbanisation future à vocation principale d'habitat | <b>1AU</b>          | 3,7         |
|  | <b>Sous-Total :</b> | <b>3,69</b> |

|               |                     |                |
|---------------|---------------------|----------------|
| Zone agricole | <b>A</b>            | 1122,0         |
|               | <b>Az</b>           | 152,6          |
|               | <b>Acoz</b>         | 84,1           |
|               | <b>Ahn</b>          | 0,4            |
|               | <b>Sous-Total :</b> | <b>1359,03</b> |

|                |                     |               |
|----------------|---------------------|---------------|
| Zone naturelle | <b>N</b>            | 340,0         |
|                | <b>Ncoz</b>         | 58,2          |
|                | <b>Nz</b>           | 1,3           |
|                | <b>Sous-Total :</b> | <b>399,43</b> |

|                          |             |
|--------------------------|-------------|
| <b>Superficie totale</b> | <b>1896</b> |
|--------------------------|-------------|

- **La surface des zones d'urbanisation future à vocation d'habitat, à court et long termes, diminue fortement pour prendre en compte les nouveaux objectifs de développement de Luzinay.** L'évolution des superficies s'inscrit dans une nouvelle logique de développement qui modifie complètement la manière d'organiser le territoire. La baisse s'explique aussi par le déclassement de zones :
  - construites (ex : quartier des Ouyassières)
  - où les enjeux paysagers et environnementaux ont conduit à leur suppression au profit de la zone N ou A (secteur du Petit Mongey, Picardière)
- **Les zones NB disparaissent.** Elles ont été en partie reclassées en zones urbanisées (« U »).
- **La surface des zones agricoles augmente suite à la redéfinition graphique des zones. La hausse est de 694 hectares.**  
La zone agricole du PLU couvre 67,4% du territoire communal.
- **La surface des zones naturelles baisse** suite au reclassement des zones agricoles. Elle couvre 25,2% territoire communal.
- **La surface globale des espaces naturels et agricoles baisse légèrement** : elle passe de **1801 ha dans le POS a 175785 ha dans le PLU.**