

P LAN LOCAL D'U RBANISME



LUZINAY - 38



1-RAPPORT DE PRESENTATION 1C –Justification des choix retenus

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

Cachet et signature :

.....

Sommaire

Chapitre 1 - JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVLOPPEMENT DURABLE	3
1- Les orientations du PADD	3
2- Traduction graphique et réglementaire du PADD	5
Chapitre 2 - JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	8
Chapitre 3 - EVOLUTION DU ZONAGE - COMPARATIF	10
1- La zone UA et son secteur	10
2- La zone UB et ses secteurs	11
2-1- La zone UB	11
2-2- La zone UBa	12
2-3- La zone UBh	12
2-4- La zone UC / UCn	15
3- La zone 1AU	18
4- La zone UE	19
5- La zone UX	19
6- La zone UI	19
7- La zone A et ses secteurs	20
7-1- La zone A	20
7-2- Les secteurs Az et Acoz	25
8- La zone N et ses secteurs	26
8-1- La zone N	26
8-2- Les secteurs Nz et Ncoz	28
Chapitre 4 - PRESENTATION ET DEFINITION DES ZONES DU PLU	30
1- Les zones urbaines	31
1-1- La mise en œuvre des orientations du PADD et la justification du zonage	31
1-1-1- La zone UA et son secteur UAc	31
1-1-2- La zone UB et ses secteurs	31
1-1-3- La zone UC et son secteur	32
a) Le village centre et ouest	32
b) Le village est	34
c) Illins	35
d) Route du Plan	36
e) Fourgeon	36
1-1-4- La zone UE	37
1-1-5- La zone UX	37
1-1-6- La zone UI	37
1-2- La mise en œuvre des orientations du PADD et la justification du règlement	38
1-2-1- Zones UA, UB, UC et leurs secteurs	38
1-2-2- Zone UE	44
1-2-3- Zone UX	46
1-2-3- Zone UI	47
2- La zone d'urbanisation future	48
2-1- La mise en œuvre des orientations du PADD et la justification du zonage	48
2-2- La mise en œuvre des orientations du PADD et la justification du règlement	50

3- La zone agricole	53
3-1- La mise en œuvre des orientations du PADD et la justification du zonage	53
3-1-1- la zone A	53
3-1-2- le secteur Az et Acoz	53
3-2- La mise en œuvre des orientations du PADD et la justification du règlement	54
4- La zone naturelle	56
4-1- La mise en œuvre des orientations du PADD et la justification du zonage	56
4-1-1- la zone N	57
4-1-2- Les secteurs Nz	57
4-1-3- Les secteurs Ncoz	57
4-2- La mise en œuvre des orientations du PADD et la justification du règlement	57
Chapitre 5 - JUSTIFICATION DU POTENTIEL FONCIER ET DU NOMBRE DE LOGEMENTS	59
1- Méthodologie	59
1-1- Les prescriptions et recommandations du SCOT	59
1-2- Les objectifs du PADD	59
1-3- Caractérisation des disponibilités foncières	60
2- Les capacités foncières du PLU en vigueur et capacité projetée	61
2-1- Illins	61
2-2- Bourg (limite Est-route de Rozon inclus)	63
2-3- Lombardière / Mongey	65
2-4- Fourgeon	67
2-5- Route du Plan	68
2-6- Les parcelles non retenues dans le calcul :	69
2-7- Synthèse : Bilan des capacités foncières	70
Chapitre 6 - JUSTIFICATION DES CHOIX POUR ETABLIR LES DISPOSITIONS PARTICULIERES ET LES SERVITUDES	72
1- Les emplacements réservés	72
2- La mixité sociale – L.151-15 du CU	73
3- PROTECTION DES REZ-DE-CHAUSSEE COMMERCIAUX	73
4- Les zones indicées « n » qui ne relèvent pas de l'assainissement collectif	74
5- La prise en compte des aléas naturels et des risques naturels et technologiques	74
6- Les espaces boisés classes	74
7- La prise en compte des zones humides et des corridors écologiques	78
8- Secteurs d'espaces verts, de jardins et de haies à préserver (articles L151-23 du code de l'urbanisme)	78
9- Bâtiments pouvant changer de destination (articles L151-11-2° du code de l'urbanisme)	79
10- Constructions patrimoniales (articles L151-19 du code de l'urbanisme)	80
CHAPITRE 7 - EVOLUTION DES SURFACES	81

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

La révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) est l'occasion de mener une nouvelle réflexion sur les conditions de développement de son territoire. Cette exigence est exprimée dans 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 constituent, d'autre part, le pivot et l'outil privilégié de mise en œuvre d'objectifs nationaux.

Le projet de Luzinay exprimé par le PADD et les outils mis en œuvre pour le réaliser (OAP, zonage et règlement) doivent 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 de développement et d'organisation 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 18 novembre 2019.

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- LES ORIENTATIONS DU PADD

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 en fonction des secteurs et des risques, de préserver le cadre de vie rural, de prendre en compte les enjeux paysagers.

Ce développement mené selon les objectifs du développement durable s'organise autour d'une structuration plus harmonieuse des fonctions urbaines, 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 du village par des formes urbaines et des densités adaptées, d'organiser la mutation dans le village, de favoriser la mixité sociale et fonctionnelle et de lier ce développement à une bonne desserte par les modes doux.

Le projet de Luzinay se décline en trois grandes orientations d'aménagement et d'urbanisme à l'échelle du territoire :

- Un développement raisonné et équilibré
- Des déplacements à organiser
- un respect de l'environnement naturel et bâti

1-Un développement raisonné et équilibré

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

- Privilégier les dents creuses en y favorisant l'implantation de morphologies mixtes (individuel, intermédiaire).
- Privilégier la mutation et requalification de bâti dans le centre bourg,
- Organiser l'évolution des grandes parcelles ou unités foncières,

- Organiser une densité bâtie intégrant les enjeux paysagers, d'intégration urbaine et d'accessibilité : réfléchir aux modes actifs et au lien avec les équipements,
- Limiter le développement de la commune sur les hameaux et certaines entités urbaines.

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 village. Concrètement, sur les douze prochaines années, des secteurs ciblés font l'objet d'OAP pour assurer leur organisation mais aussi s'inscrire dans des objectifs de densité cohérente avec les prescriptions du SCOT. Cette maîtrise permet aussi de porter une vision sur les capacités des équipements notamment scolaires.

A ces enjeux s'ajoutent la notion de bien-être et de santé qui passe notamment par le cadre paysager. C'est pourquoi, le PLU prévoit la préservation de cœur d'ilots verts, la création d'espace vert dans le cadre de l'OAP du silo, le maintien des coupures vertes, la protection des haies, boisements.

Avec le développement attendu, il est nécessaire d'assurer un développement et un aménagement équilibrés entre accueil de population et équipements/services. Cette orientation a pour caractère premier d'assurer une cohérence entre la dynamique démographique actuelle et à venir de la commune, et l'offre des équipements et des services. Il est essentiel que les équipements existants soient confortés. Les besoins de transformation sont également prévus avec l'extension de l'école (sur du foncier public), l'extension du cimetière (avec un emplacement réservé) ou encore la transformation de l'ancienne caserne qui viendra conforter les besoins de locaux communaux ou associatifs.

Parallèlement, afin de garder un dynamisme et de ne pas former uniquement un « village dortoir », les enjeux économique et commerciaux font partie intégrante du développement. Outre la préservation de l'existant au travers le linéaire commercial et un recentrage des possibilités d'implantation sur le centre, les élus portent une vision plus forte d'aménagement au travers d'une halle couverte et d'un confortement des déplacements piétons : conforter les commerces et pouvoir y accéder.

L'approche économique est également liée à la zone d'activités, complète, elle n'offre plus de foncier disponible. Le PADD affirme sa vocation économique.

La commune présente encore un cadre agricole important et de nombreuses exploitations agricoles. Il s'agit s'assurer leur maintien et de ne pas mettre d'obstacles à leur développement, notamment au regard des nombreuses contraintes déjà existantes comme les aléas naturels.

2-Des déplacements à organiser

De la structure viaire d'une commune résulte pour partie son bon fonctionnement. À Luzinay, le réseau viaire est contraint par la topographie, les talus, les constructions à l'alignement ... Il est donc important d'établir une trame hiérarchique la plus rationnelle possible, et d'acter des choix d'aménagement en conséquence.

Pour ce faire, un des objectifs de la commune est de recréer et compléter le maillage des modes doux, notamment sur la partie est du village où il est le plus faible.

Le traitement des voies de communications implique une lecture sécuritaire quel que soit le mode de déplacement. Le trait à souligner est une amélioration de la lisibilité des intersections dangereuses aussi bien pour le piéton que pour le conducteur. Dans ce cas, l'affirmation des entrées de ville joue un rôle sécuritaire.

L'accessibilité pour les engins agricoles devra faire l'objet d'une attention particulière en termes de gabarit et de visibilité.

3-Un respect de l'environnement naturel et bâti

Les communes de caractère villageois mais soumises à une pression foncière telle 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 promettent un gage de qualité de vie pour ces habitants. Concrètement :

- Il faut affirmer la mise en valeur des éléments paysagers existants, vecteur d'une valeur ajoutée pour Luzinay. Par exemple, de nombreuses haies sont identifiées et préservées.

- Mais aussi maintenir les corridors écologiques terrestres et aquatiques, dans la plaine, le long de la vallée de la Sévenne. 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 offre des atouts paysagers et 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 et le rapport entre densité et paysage. Une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme a été mise en place sur ces bâtiments patrimoniaux.

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. C'est pourquoi notamment les cœurs d'ilots sont préservés.

Les zones humides représentent un intérêt écologique fort. Au travers du PLU, leur préservation passe par une identification précise y compris des plus petites zones.

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.

2- TRADUCTION GRAPHIQUE ET REGLEMENTAIRE DU PADD

1 – UN DEVELOPPEMENT RAISONNE ET EQUILIBRE	
Action sur l'habitat	<p><u>Zonage et règlement</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Délimitation de différentes zones U avec des règles d'emprise au sol, de hauteur, d'implantation différentes prenant en compte la localisation par rapport au cœur du village, le bâti existant, le paysage et les conditions de circulation. - Un zonage limité à l'existant sur des secteurs ciblés ayant fait l'opération d'ensemble ou présentant des structures bâties spécifiques. - Obligation de diversifier les formes d'habitat - Protection au titre du L.151-23 du CU des cœurs d'ilots paysagers existants - Projet d'espace public : dans la réflexion globale de l'OAP du silo - Préservation des coupures vertes, des espaces agricoles et naturels - Prise en compte des risques naturels avec une cartographie et un règlement dédié <p><u>OAP</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Identification des cœurs d'ilots verts au sein des zones urbaines - Identification des parcelles mutables, pour une rationalisation du foncier et une intégration au contexte bâti - Organisation de la densité dans la zone d'urbanisation future - Les objectifs de densité fixés dans les OAP correspondent aux objectifs de maîtrise de densité fixés dans le PADD et délimités par le zonage. - Obligation de diversifier les formes d'habitat

Equipements / services	<p><u>Zonage et règlement</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Un zonage dédié pour garantir leur développement <p><u>OAP</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - L'amélioration des espaces publics s'inscrit dans le cadre des OAP au travers les cheminements piétons, les espaces de liaisons et les futures voiries. L'OAP du silo notamment est l'occasion de redéfinir la relation entre les équipements et le projet d'habitat. Tous les projets ne conduisent pas à une traduction réglementaire (ex : extension de l'école sur foncier public donc sans emplacement réservé, nouvelle caserne SDIS sur foncier public) - De nombreux emplacements réservés permettent de créer des cheminements notamment en lien avec les équipements.
Activités économiques	<p><u>Zonage et règlement</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Délimitation d'une zone dans le centre village pour l'accueil des commerces, permettant de conforter le centre. - Interdiction du changement de destination de commerces identifiés en rez-de-chaussée. - Emplacements réservés pour les modes doux et offrir une alternative à la voiture, conforter l'accès au centre <p>- La ZA de la Noyérée est limitée à son emprise existante avec un règlement adapté.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Interdiction des logements dans la zone - Identification des bâtiments agricoles - Classement en zonage agricole des terres - Maintien de zone agricole autour des exploitations dans le village - Des règles favorables à la diversification des activités agricoles - Les constructions existantes non liées à l'activité agricole ont des possibilités de construire limitées.

2 – DES DEPLACEMENTS A ORGANISER

Proposer une nouvelle hiérarchie des voies	<p><u>Zonage et règlement</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Emplacements réservés pour des cheminements pour affirmer le caractère « urbain » des rues et sécuriser les déplacements vers le centre et les équipements. <p><u>OAP</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Dimensionnement minimal des usages pour la création de la nouvelle voie du Silo
Renforcer la place des modes actifs	<p><u>Zonage et règlement</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Emplacements réservés pour des cheminements. - Obligation de chemin piéton dans les opérations d'aménagement <p><u>OAP</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Définition des enjeux de maillage à l'échelle du centre bourg
Prendre en compte les déplacements agricoles	<p><u>Zonage et règlement</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Délimitation d'un zonage prenant en compte les activités agricoles.

3 – UN RESPECT DE L'ENVIRONNEMENT NATUREL ET BÂTI

<p>Préserver les éléments caractéristiques du paysage communal participant à la qualité du cadre de vie</p>	<p><u>Zonage et règlement</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Délimitation des zones urbaines dans le respect des coupures vertes classées en zone agricole ou naturelle. - Préservation des haies, des alignements d'arbres au titre du L.151-23 du CU - Mise en œuvre d'une protection des boisements - 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. - Limitation des hauteurs des constructions permettant de préserver la silhouette urbaine et le cadre paysager. <p><u>OAP</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Projet de cheminement le long du Béal – mise en valeur du parcours de l'eau.
<p>Garantir la pérennité des activités agricoles qui participent à la qualité des paysages</p>	<p><u>Zonage et règlement</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Confortement des zones agricoles et naturelles - Classement en zone A des terres agricoles stratégiques
<p>Inscrire les espaces naturels dans une optique de gestion respectueuse des paysages et des enjeux environnementaux</p>	<p><u>Zonage et règlement</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Classement en secteurs de zones N ou A avec prise en compte des enjeux urbains et environnementaux : <ul style="list-style-type: none"> • Identification de corridors biologiques de part et d'autre de la Sévenne avec prise en compte des occupations réelles du sol, naturelles ou agricoles. • Prise en compte des zones humides, indicées « z » • Préservation de la trame verte et bleue. - Mise en œuvre d'un règlement qui contrôle les aménagements et occupations autorisés en les limitant notamment à la protection des espèces et des milieux. - Protection des boisements
<p>Favoriser la qualité environnementale et architecturale des constructions et des aménagements « dans le respect des autres enjeux environnementaux (notamment paysagers et de biodiversité)</p>	<p><u>Zonage et règlement</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. - Les haies monovégétales sont interdites pour favoriser la biodiversité au sein des espaces bâtis, obligation de surface de pleine terre - Incitation aux systèmes de récupération des eaux de pluie en zone urbaine, obligation en zone AU. <p><u>OAP</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Mise en œuvre d'une OAP Paysage et trame verte - Obligation de réaliser une structure paysagère dans le projet du silo.
<p>Prendre en compte les risques naturels et technologiques dans les choix d'urbanisation et les modalités de construction</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Intégration directe dans le règlement écrit et graphique

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

Cinq 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 sur Luzinay. L'objectif est d'avoir un développement cohérent de ces zones.

Deux orientations sectorielles :

- L'orientation d'aménagement n°1 concerne le secteur du silo
- L'orientation d'aménagement n°2 regroupe plusieurs sites de mutation urbaine

Des orientations thématiques :

- L'orientation d'aménagement n°3 apporte des objectifs sur la conception architecturale bioclimatique et la trame verte urbaine
- L'orientation d'aménagement n°4 traite de la trame verte et bleue à l'échelle communale
- L'orientation d'aménagement n°5 traite de la gestion des eaux pluviales

Pour chacune des orientations sectorielles, la commune a déterminé un schéma d'aménagement global destiné à assurer la cohérence d'ensemble des futures opérations, de respecter des objectifs de densité, 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.

La carte des enjeux pose le contexte général d'aménagement et de vision à long terme. Elle a pour but de repositionner les enjeux de développement de l'habitat, d'aménagement de l'espace public, de développement des équipements, d'organisation des déplacements des modes actifs et de préservation du paysage.

Elle s'inscrit dans les actions de l'orientation n°1 du PADD pour une croissance équilibrée entre habitat/équipements/services/activités économiques.

L'orientation n°1 du Silo, d'une superficie d'environ 2ha (y compris les zones inconstructibles par les aléas naturels) a été délimitée au regard du potentiel foncier important qu'elle représente et de sa proximité du centre-village. Elle répond aux objectifs du PADD et du SCOT de renforcer le centre village. Cette zone fait partie de l'espace préférentiel de développement et doit atteindre un objectif minimal de 20 log/ha.

Plusieurs facteurs entrent en jeu comme contraintes et invariants, focalisant ainsi les choix faits :

- Depuis le Nord, le gabarit étroit de la Rue des Marchands a conduit à ne permettre qu'un sens entrant dans la zone.
- L'intégration d'un maillage piéton qui s'insère dans une réflexion plus large de déplacements modes doux.
- La prise en compte de la zone inondable au Sud. La prise en compte de celle-ci conduit à penser les accès de manière spécifique. La présence du risque de crue dans la partie sud, point d'accès principal au site, impose de prévoir une sortie sur la rue des Marchands pour des enjeux de sécurité. Mais le projet prévoit que cet accès ne doit être possible qu'en cas de nécessité.

Le projet devra donc être pensé avec un dimensionnement suffisant pour un double sens de circulation MAIS le sens sortant devra être bloqué avec du mobilier amovible par exemple. La possibilité de sortir doit rester exceptionnelle.

- La préservation de la zone humide, des aulnes, du bosquet recensés dans le cadre de l'évaluation environnementale. Ces éléments doivent faire partie de la composition globale du projet.

Les enjeux de cette zone sont ensuite multiples :

- Proposer des formes d'habitat varié priorisant les formes intermédiaires/collectives, ce qui passe notamment par la destruction de l'ancien silo agricole.
- Intégrer à la réflexion le bâtiment sur la rue des Marchands qui fait partie de la même unité foncière, pour avoir une réflexion globale d'aménagement sur un site à enjeu.
- Répondre à une demande de logements à destination des séniors.
- Créer une voirie qualifiée pour les modes actifs et le traitement paysager ; il s'agit de gérer les eaux pluviales, d'offrir un confort thermique, de développer une biodiversité et d'inscrire ce quartier dans le maillage des

espaces verts privés ou publics de la commune (trame verte urbaine). C'est pourquoi des dimensionnements minima sont imposés pour garantir le rôle et le fonctionnement de chaque usage.

- Intégrer la trame verte et bleue existante conformément au PADD.

L'orientation n°2 concerne différents sites dans le centre village et Illins. Son but est d'organiser les mutations d'unités foncières que ce soit par divisions de parcelle ou transformations de bâti existant.

Le gabarit des voies, l'insertion dans un tissu bâti existant, l'objectif de densité maximale de 20log/ha ont conduit à identifier ces parcelles pour respecter l'équilibre du développement sur la commune et l'objectif acté dans le PADD de d'une centaine de logements pour les 12 prochaines années.

L'orientation n°3 apporte des outils pour construire son projet en prenant en compte les enjeux climatiques à la fois d'un point de vue architecturale et paysager.

L'architecture du projet doit être adaptée aux caractéristiques et particularités du lieu d'implantation, afin d'en tirer le bénéfice des avantages et de se prémunir des désavantages et contraintes. L'objectif principal est d'obtenir le confort de manière la plus naturelle possible en utilisant les moyens architecturaux, les énergies renouvelables disponibles et en utilisant le moins possible les moyens techniques mécanisés et les énergies extérieures au site. Les techniques architecturales permettent de profiter au maximum du soleil en hiver et de s'en protéger durant l'été.

Un paysage diversifié participe à la mise en œuvre de ce confort : lutte contre les îlots de chaleur, protection l'été par le feuillage. Dans le contexte actuel de changement climatique, la trame verte existante et future contribue à la fois à l'atténuation et à l'adaptation des effets du changement climatique. Luzinay protège donc son patrimoine naturel et la diversité de ses paysages.

Cette orientation s'inscrit dans l'orientation n°3 du PADD.

L'orientation n°4 apporte une approche thématique sur le paysage et la trame verte, a pour objectifs de protéger et mettre en valeur les composantes naturelles du territoire.

L'orientation n°5 de gestion des eaux pluviales s'inscrit dans un contexte d'aléa naturel très présent sur la commune de Luzinay. Dans une approche d'aménagement où le tout tuyau n'est pas une solution (notamment économique), des alternatives doivent être proposées dès que possible, dans le respect du cycle de l'eau.

Ces orientations proposent de mettre en place une identité propre à chaque zone en fonction de son environnement bâti, de son accessibilité, 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

Le découpage des zones urbaines ne s’appuie plus uniquement sur les typologies urbaines (centre ancien, zones pavillonnaires, ...) mais sur un projet de développement et d’organisation du territoire plus fin et répondant à l’objectif du PADD d’affirmer des densités différentes. Ainsi, l’organisation initiale des quartiers (ex : projet d’ensemble) a été prise en compte pour à la fois préserver des formes urbaines structurées, préserver des structures anciennes, prendre en compte les enjeux paysagers et de trame verte.

1- LA ZONE UA ET SON SECTEUR

Localisation : le centre village

Dans le PLU 2019, la forme urbaine traditionnelle et les enjeux de développement avaient engendré la définition d’un secteur central prenant en compte les formes bâties traditionnelles, classées en zone UA et UAa.

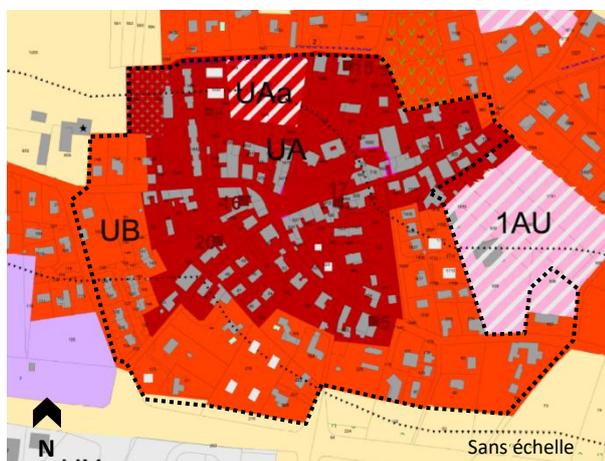
Le PLU est l’occasion de redéfinir le périmètre du centre ancien caractérisé par une mixité des vocations du bâti (habitat, équipements publics, commerces) et d’affirmer la volonté d’une différenciation affirmée des possibilités de construire entre les différentes zones.

La zone UA délimite la centralité de Luzinay avec les commerces, la mairie, la médiathèque. Il s’agit de la zone à conforter pour le dynamisme du centre village. Cette zone UA est donc la zone de densité de luzinay : l’objectif de 20log/ha doit être atteint dans les nouveaux projets, que ce soit par la mutation de parcelles anciennes ou l’évolution de parcelles pavillonnaires. Les parcelles à enjeu font l’objet d’une OAP.

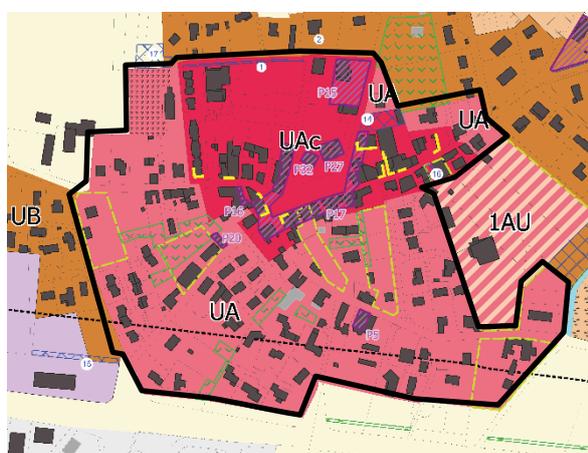
La délimitation tient également compte de la topographie : la zone UA est peu marquée par la pente et donc facilement accessible.

La zone UA_c est la seule zone qui autorise les commerces, en cohérence avec les objectifs du SCOT et afin de conforter le centre village.

Extrait du PLU 2019



Projet PLU



PLU 2019	Projet de PLU	
UA, UAa	UA _c	Zone centrale correctement desservie, de confortement des commerces (UA _c) : préservation des rez-de-chaussée existant et zone où l’implantation des commerces est autorisée. Il s’agit de conforter le centre bourg en réponse au SCOT et à l’orientation n°1 du PADD. Le projet est en cours sur la zone UAa.
UA, UB, 1AU	UA, UA _c	Le périmètre de la zone UA est élargi pour définir une zone centrale correctement desservie et de confortement de la densité. Au-delà de la simple forme urbaine, il s’agit de redéfinir l’enjeu de centralité du Luzinay.

2- LA ZONE UB ET SES SECTEURS

2-1-La zone UB

Localisation : Village, Mongey, Illins

Dans le PLU 2019, une zone UB entourée le centre bourg, correspondant à l’extension du centre avec un règlement permettant une densification. Une zone UBa représentait les extensions de type pavillonnaire. Le reclassement s’est effectué en tenant compte d’une différenciation affirmée des possibilités de construire entre les différentes zones conformément au PADD, notamment entre la zone UA de densification et mutation, la zone UB correctement desservie et facilement accessible de densification modérée et les zones UBh avec une limitation du développement.

L’identification de la zone UB répond à la première orientation du PADD – action sur l’habitat – organisation spatiale :

Affirmer des objectifs de densité différente sur la zone urbaine du village :

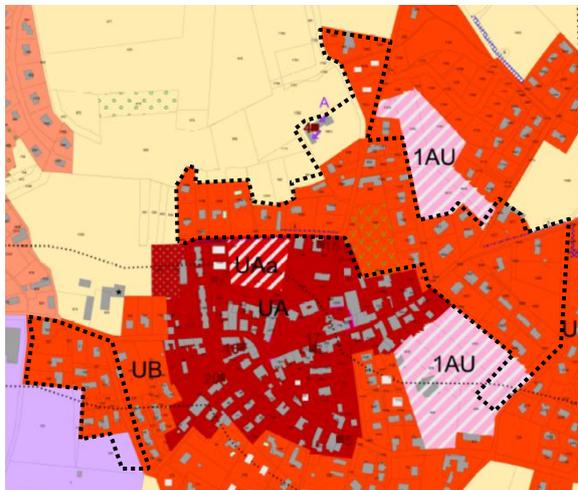
- Densité plus forte dans le cœur de village en privilégiant l’urbanisation des dents creuses et la densification dans le tissu urbain existant
 - Maintenir une forme pavillonnaire sur les secteurs « périphériques », avec une densité modérée à faible, correspondant à l’existant, permettant aussi de prendre en compte les conditions de circulation, l’éloignement des commerces.
- ⇒ La zone UB répond à l’objectif d’une densité modérée.

Elle répond aussi aux objectifs fonciers suivants inscrits au PADD :

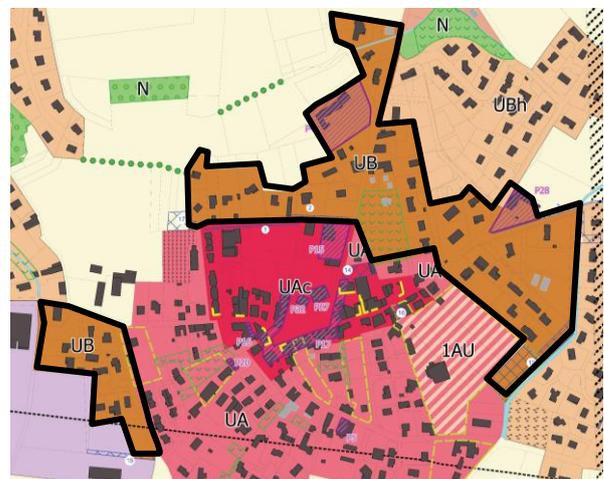
- Ralentir la croissance
- Rechercher une juste densité urbaine développant une diversité de formes urbaines adaptée aux différents quartiers de la commune.

Centre village

Extrait du PLU 2019



Projet PLU



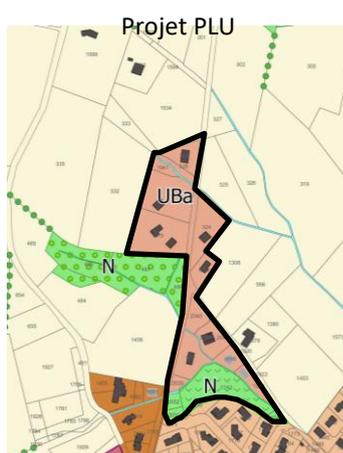
PLU 2019	Projet de PLU	
UB	UB	La zone UB est donc réduite au profit de la zone UA (voir ci-dessus) Elle est délimitée pour venir en appui du centre bourg tout en maîtrisant sa densité. Le CES est limité : - pour prendre en compte les enjeux paysagers et d’insertion - pour favoriser des formes collectives /intermédiaires, qui sont moins consommatrices d’espaces.
UE	UB	Les extensions des équipements ne nécessitent pas cette parcelle excentrée des bâtiments. L’urbanisation le long de la rue permet de venir conforter l’entrée du village et de répondre à l’orientation 2 du PADD.

A	UB	Le périmètre évolue pour intégrer une ancienne ferme, identifiée au titre du patrimoine ainsi que sa parcelle adjacente (fin d'activité agricole). Cette dernière est en continuité du bourg et raccordée à la route du Plan aménagée, assurant la proximité avec les services et les commerces.
---	----	--

2-2-La zone UBa

Localisation : Route du Plan

Cette zone de développement UBa est conditionnée à l'assainissement collectif. Son développement est acté dans le PADD – orientation 1 -action sur l'habitat « Réorganiser le développement sur la route du Plan ».



PLU 2019	Projet de PLU	
UBn	UBa	L'urbanisation le long de la rue permet de venir conforter l'entrée du village et de répondre à l'orientation 2 du PADD. Le boisement a été reclassé en zone naturelle, affirmant sa préservation.

2-3-La zone UBh

Localisation : Rozon, Gargoderie, Coteau des Mésanges, Ch. du Petit Mongey, les Ouyassières, Villeneuve, Lombardières

Dans le PLU 2019, cette zone n'existait pas. Elle est créée pour répondre aux objectifs du PADD :

- d'une différenciation affirmée des possibilités de construire (orientation 1) :
 - Affirmer des objectifs de densité différente sur la zone urbaine du village : Maintenir une forme pavillonnaire sur les secteurs « périphériques », avec une densité modérée à faible, correspondant à l'existant, permettant aussi de prendre en compte les conditions de circulation, l'éloignement des commerces.
 - ⇒ La zone UBh répond à l'objectif d'une densité maintenue. Elle autorise la création de nouveau logement dans le maintien des formes pavillonnaires existantes.
- D'objectifs fonciers :
 - Rechercher une juste densité urbaine développant une diversité de formes urbaines adaptée aux différents quartiers de la commune.

La zone UBh se définit selon **plusieurs facteurs** :

- Une forme urbaine structurée, majoritairement pavillonnaire issue d'opération d'ensemble où l'organisation viaire, le stationnement, le paysage, la gestion des eaux pluviales et la prise en compte des risques naturels ont été réfléchis globalement et en fonction d'un nombre de constructions prédéterminé. Cas par exemple des ouyassières, du coteau des mésanges, des lotissements sur Villeneuve, Route du Petit Mongey, Lombardières.
- Une forme urbaine construite au coup par coup mais qui présente une structure par rapport à la voirie en constituant un front urbain « homogène ». Cas sur le Rozon.
- Une forme urbaine qui s'appuie sur une voirie commune (construction en drapeau)

2-4-La zone UC / UCn

Localisation : Route du Grand Mongey, Illins, Route du Plan, Fourgeon, Revou Bayard, trémoula

La zone UC regroupe les ensembles bâtis en discontinuité du village, composés principalement d’habitat diffus.
La zone UCn identifie des poches d’habitat d’au moins 8 logements, hors zones d’aléas.

Cette zone répond aux objectifs suivants du PADD (orientation 1) :

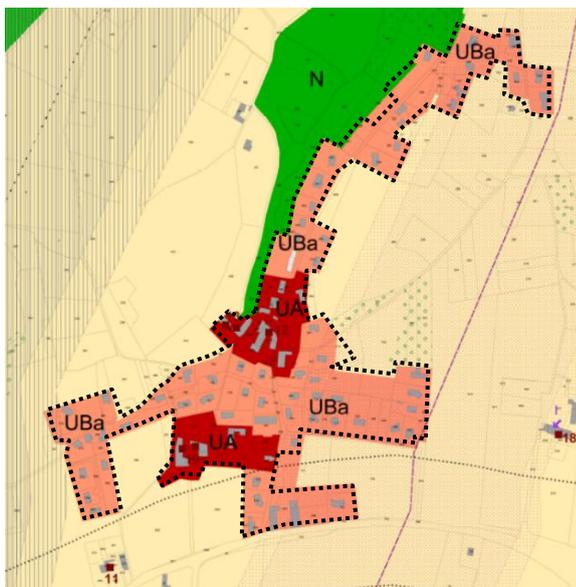
- Stopper l’extension hors village :
 - Stopper le développement des hameaux afin de maintenir et de préserver les espaces naturels et agricoles. Seules les dents creuses pourront faire l’objet d’une urbanisation.
 - Au Fourgeon : organiser le développement en continuité des communes limitrophes
 - Maintenir l’enveloppe urbaine actuelle et conserver les secteurs naturels et agricoles

La zone UC/UCn se définit selon **plusieurs facteurs** :

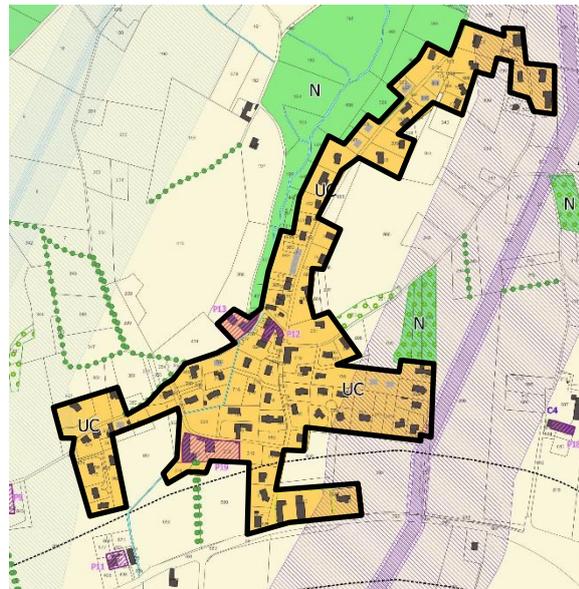
- La taille des poches d’habitat (au moins 8 logements). Ce qui caractérise le hameau, c’est une taille relativement modeste et le regroupement des constructions.
- Groupe d’habitation éloigné du village (cas spécifique du Fourgeon, qui est en continuité urbaine avec St-Just-Chaleyssin)
- En assainissement individuel pour l’indice « n ».

Illins

Extrait du PLU 2017



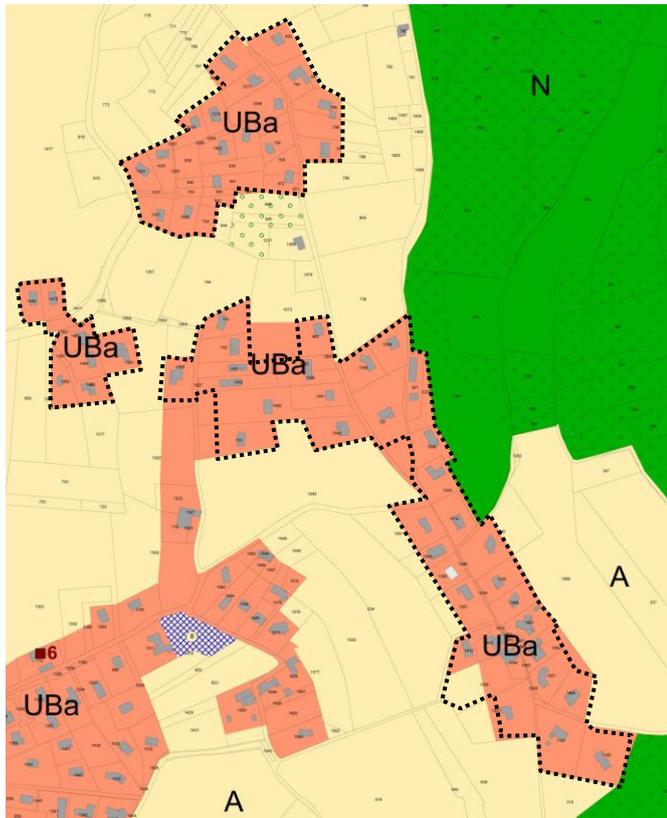
Projet PLU



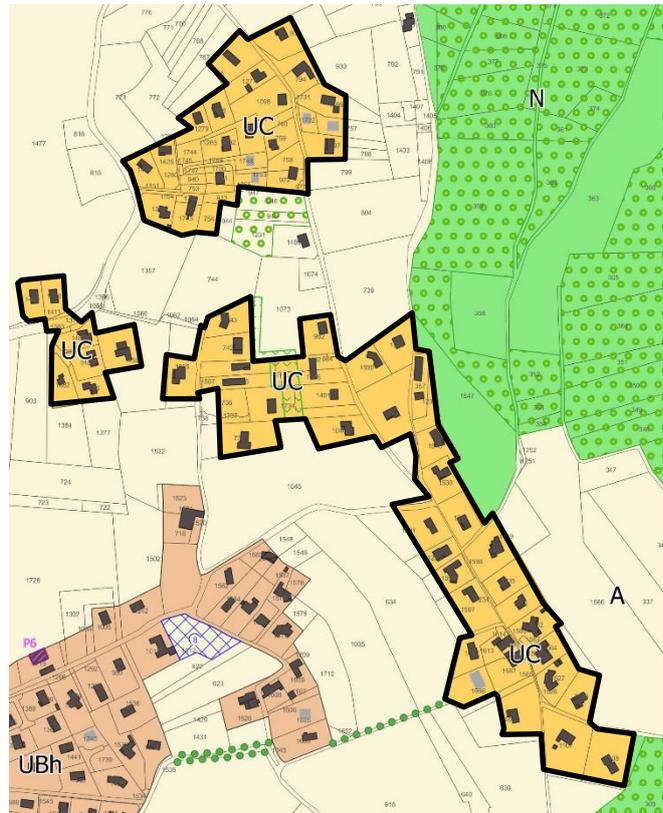
PLU 2019	Projet de PLU	
UA/UBa	UC	Illins présente des formes urbaines très différentes : <ul style="list-style-type: none"> - Des opérations de lotissement/permis d’aménager. - des formes urbaines structurées le long de la voie par un découpage au coup par coup mais avec un découpage parcellaire et une implantation des constructions homogènes en bordure de voie. - Une structure ancienne Son classement en zone UC résulte de son urbanisation détachée du village, du respect du PADD qui affirme des objectifs de densité décroissante en partant du centre bourg (éloignement services, équipements).
A	UC	Le périmètre a légèrement évolué pour prendre en compte une nouvelle construction.
UBa	N et A	Suite à une première consultation de l’Etat et du SCOT, ces parcelles ont été déclassées pour prendre en compte le potentiel déjà disponible au plus près des services et des équipements.

Route du Grand Mongey

Extrait du PLU 2017



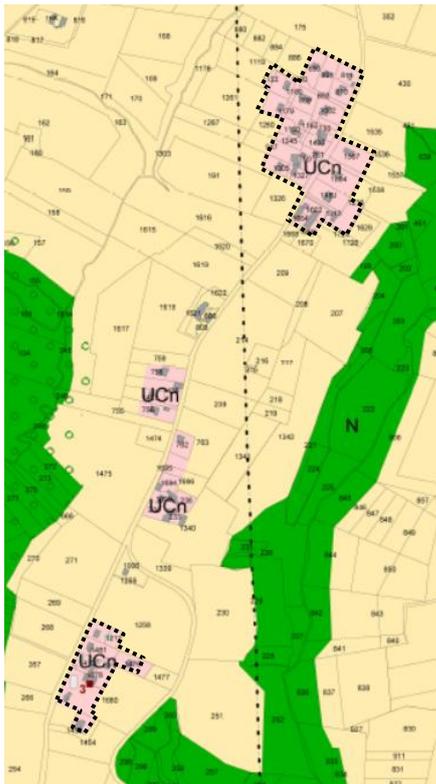
Projet PLU



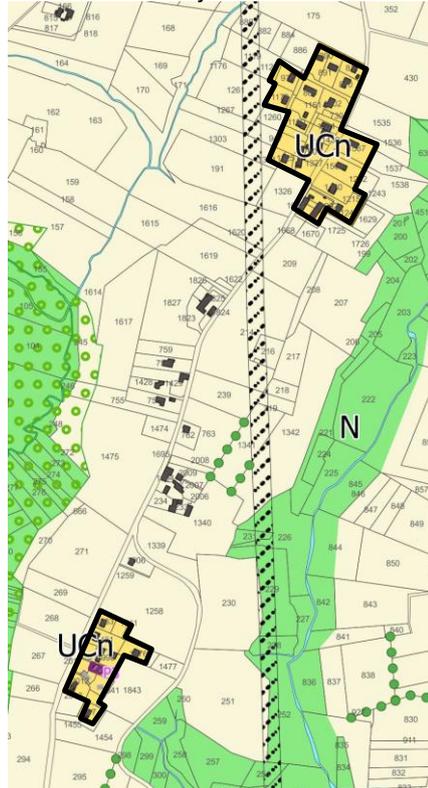
PLU 2019	Projet de PLU	
UBa	UC	L'évolution du zonage, suite à une première consultation des PPA (Etat et SCOT) a conduit à revoir le découpage des zones urbaine et à supprimer la continuité d'urbanisation prévue initialement. En cohérence avec le PADD qui affirme des objectifs de densité décroissante en partant du centre bourg (éloignement services, équipements), des hameaux sont classés en zone UC, avec une enveloppe urbaine resserrée.
UBa	A	L'enveloppe urbaine est resserrée pour stopper l'extension le long des voies de communication mais aussi sous forme de drapeaux. Ces habitats sont éloignés des services et des équipements, implantés sur des voiries contraintes, sans aménagement pour les modes actifs.
A	UC	Il s'agit de prendre en compte une construction existante.

Route du Plan

Extrait du PLU 2019



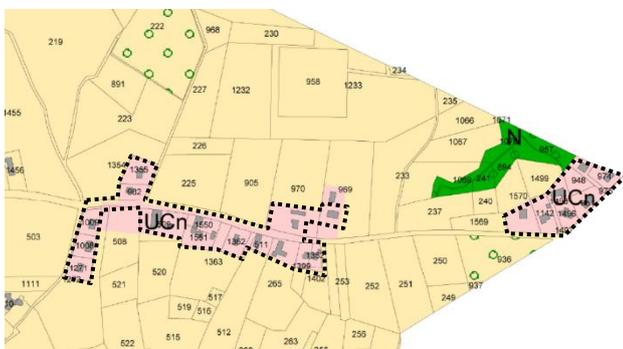
Projet PLU



PLU 2019	Projet de PLU	
UCn	UCn	Il s'agit de petites poches d'habitat éloignées du village. Les emprises restent identiques. Elles sont limitées à l'existant conformément au PADD.
UCn	A	La poche d'habitat en position intermédiaire a été reclassée car elle ne forme pas une continuité urbaine (2 poches distinctes) et ne correspond pas à la définition du hameau de 8 logements, défini dans le PLU. La zone UCn est également réduite pour une parcelle de la poche Sud, afin de limiter les constructions à l'existant.

Fourgeon

Extrait du PLU 2017

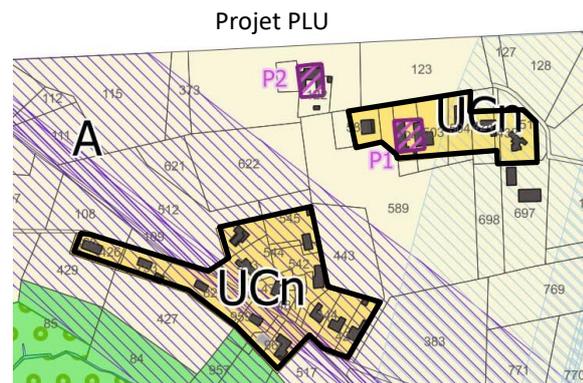
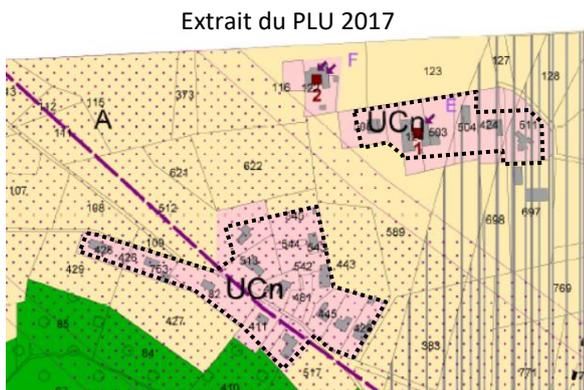


Projet PLU



PLU 2019	Projet de PLU	
UCn	UCn A	Petite poche d'habitat éloigné du village Les emprises ont évolué pour s'inscrire davantage dans l'objectif du PADD de stopper le développement des hameaux. Une petite partie est donc reclasser en zone A.

Revou Bayard, Trémoula

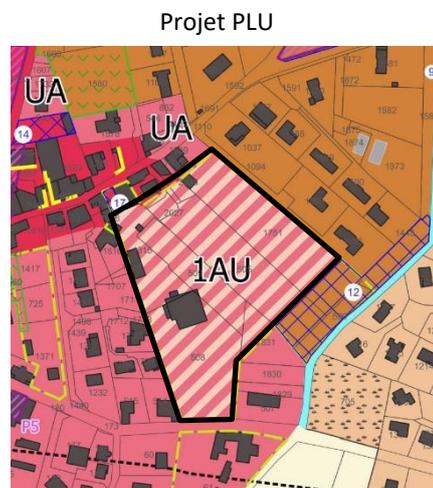
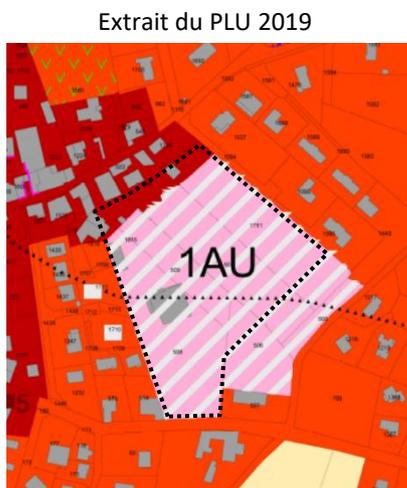


PLU 2019	Projet de PLU	
UCn	UBn A	Les emprises sont réduites pour se limiter au plus près de l'enveloppe urbaine conformément au SCOT et au PADD.

3- LA ZONE 1AU

La zone 1AU a été maintenue sur l'emprise du silo mais son périmètre à évoluer pour :

- Intégrer l'actualisation de la carte des aléas avec de nouvelles parcelles inconstructibles ou à la constructibilité limitée.
- Intégrer les nouvelles réflexions sur la desserte du site



PLU 2019	Projet de PLU	
1AU et UA	1AU Opération d'ensemble	La zone a été réduite au sud pour prendre en compte le jardin de la propriété existante mais aussi exclure des terrains inconstructibles (aléas). Ces terrains intègrent une réflexion globale de trame verte urbaine avec un ER apposé pour créer un espace vert public répondant à l'enjeu de l'orientation 1 du PADD de composer de nouveaux espaces verts. Cet espace est d'autant plus pertinent auprès d'une zone de densité forte. Au nord, la limite a été rapprochée des bâtiments pour intégrer la desserte des terrains en arrière de ces bâtiments. L'aménagement de cette zone nécessite la démolition du silo.

4- LA ZONE UE

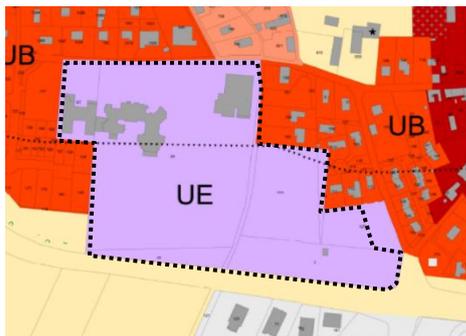
La zone UE, dédiée aux équipements, est maintenue pour affirmer le rôle de ce secteur qui forme une polarité scolaire, culturelle, sportive et compte également le centre de secours SDIS.

L'évolution de la carte des aléas permettant de construire sur une partie de la zone a conduit à questionner le développement de ce secteur.

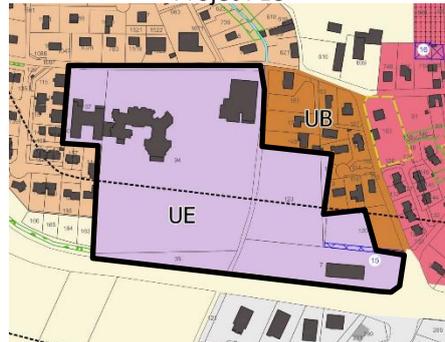
Ainsi pour affirmer l'entrée dans le village et donc l'arrivée dans une zone urbaine habitée, la zone UE a été réduite le long de la rue de la Noyerée au profit de la zone UB. La commune n'ayant pas de besoin d'aménagement sur cette emprise, l'intérêt général de la zone UE n'est pas remis en cause. Un emplacement réservé est néanmoins apposé pour créer à terme un accès aux équipements depuis la rue de la Noyerée.

Le rôle de l'entrée de ville s'inscrit dans la seconde orientation du PADD de « Permettre une évolution qualitative des entrées de villes conjuguant qualité paysagère et urbaine, maintien de la capacité du flux de véhicules et intégration des modes doux ».

Extrait du PLU 2017



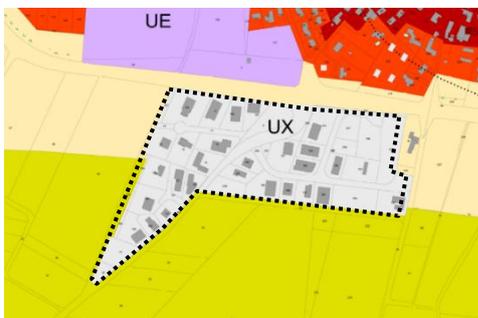
Projet PLU



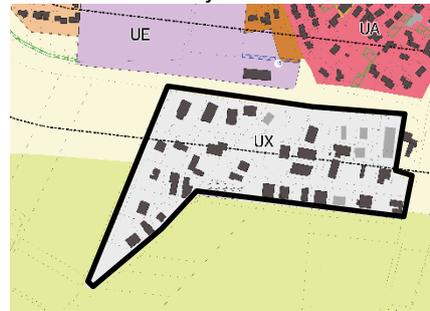
5- LA ZONE UX

La zone d'activités de la Noyerée est maintenue dans ces emprises. Les dernières parcelles vont être construites.

Extrait du PLU 2017



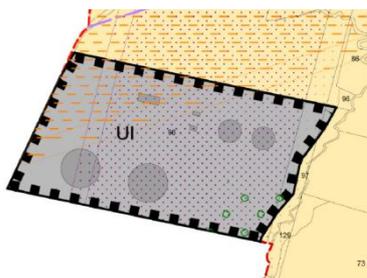
Projet PLU



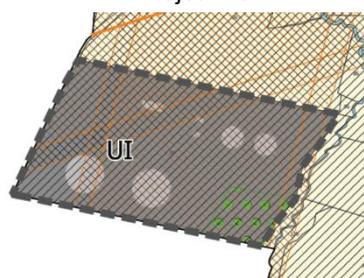
6- LA ZONE UI

La zone UI correspond au site du dépôt pétrolier. Son emprise est donc inchangée.

Extrait du PLU 2017



Projet PLU



7- LA ZONE A ET SES SECTEURS

La zone agricole est définie au regard de la réelle occupation. Les enjeux paysagers et environnementaux ont conduit à la délimitation de plusieurs secteurs.

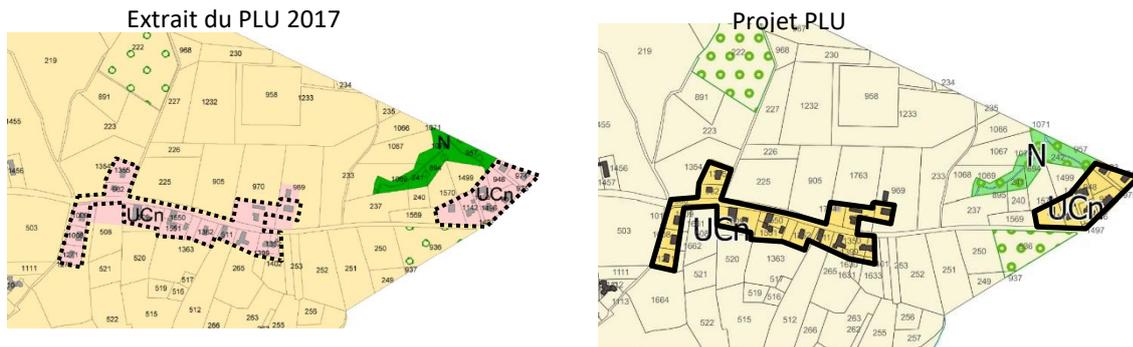
7-1-La zone A

Aplat jaune : projet de PLU
 Contour rouge : PLU de 2017
 Cadre : évolution du zonage

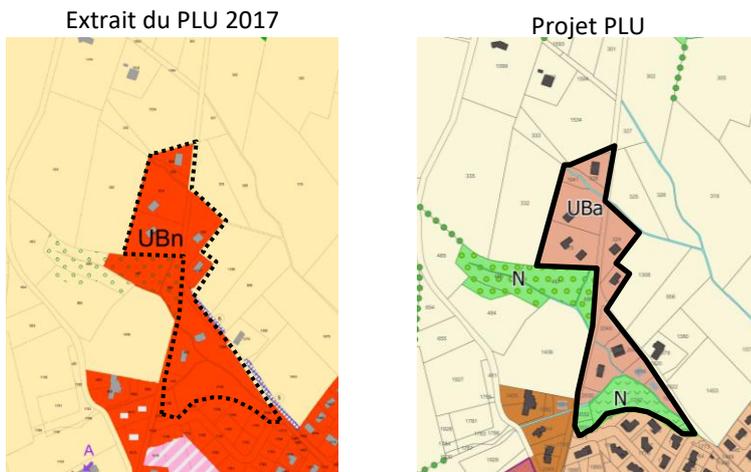


1- Reclassement de UCn en zone A par réduction du secteur UCn

Les emprises ont évolué pour s’inscrire davantage dans l’objectif du PADD de stopper le développement des hameaux.



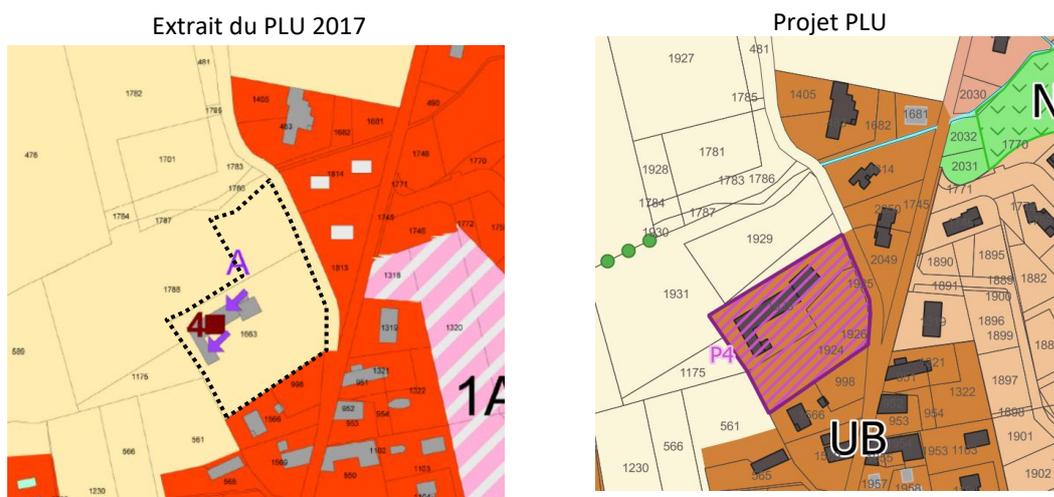
2- La zone A est légèrement réduite au profit de la zone N pour prendre en compte un boisement existant.



3- La zone A est réduite au profit de la zone UB

Ce reclassement permet de conforter le village et de maintenir une forme urbaine compacte. Elle s’intègre dans les objectifs fonciers fixés dans le PADD.

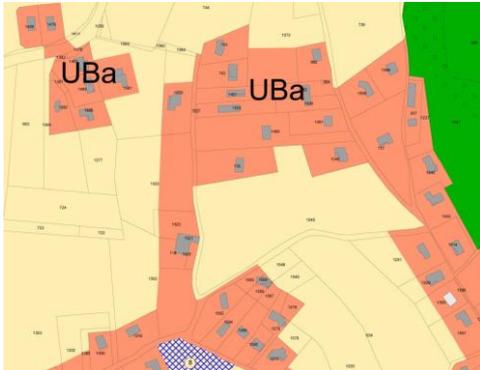
De plus, l’intégration de l’ancienne ferme (activité agricole terminée) optimise le foncier en permettant une capacité de création de logement par mutation.



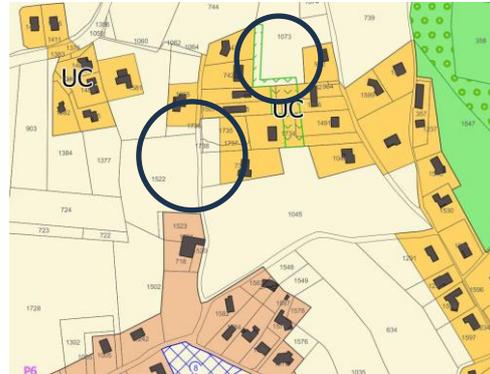
4- La zone A est agrandie.

L'évolution du zonage, suite à une première consultation des PPA (Etat et SCOT) a conduit à revoir le découpage des zones urbaines et à supprimer la continuité d'urbanisation prévue initialement. Les parcelles sont donc restituées à la zone agricole

Extrait du PLU 2017



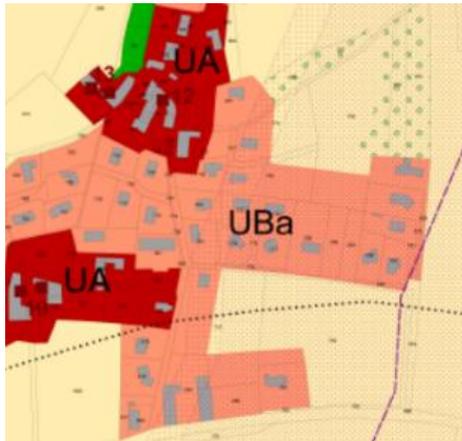
Projet PLU



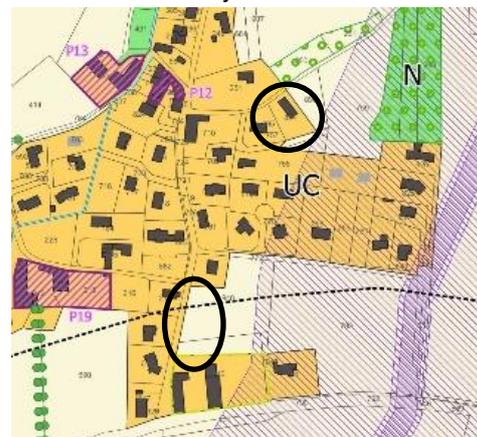
5- Actualisation du périmètre pour prendre en compte une nouvelle construction.

L'évolution du zonage, suite à une première consultation des PPA (Etat et SCOT) a conduit à revoir le découpage des zones urbaines et à ôter de la zone U des parcelles afin de limiter le développement à l'enveloppe existante.

Extrait du PLU 2017



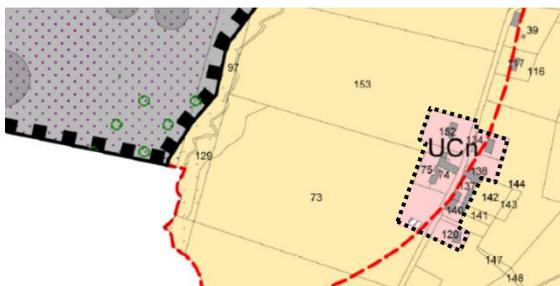
Projet PLU



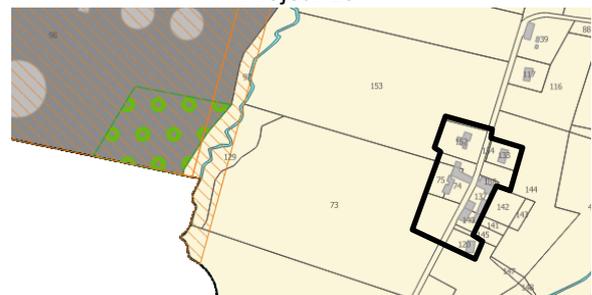
6- Suppression du secteur Ucn et reclassement en zone A – Route de Serpaize

Ce secteur est de petite taille (- de 8 logements), dans l'emprise du PPRt

Extrait du PLU 2017



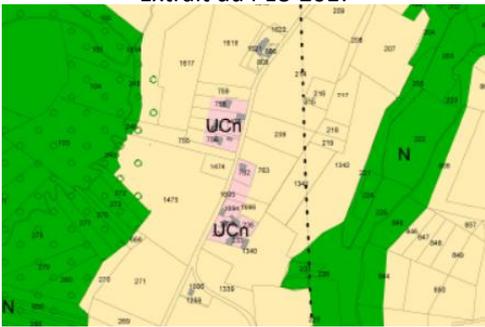
Projet PLU



7- Suppression du secteur Ucn et reclassement en zone A – Route du Plan

Ce secteur est de petite taille (- de 8 logements), et se compose de 2 entités distinctes. Il ne forme pas un hameau.

Extrait du PLU 2017



Projet PLU



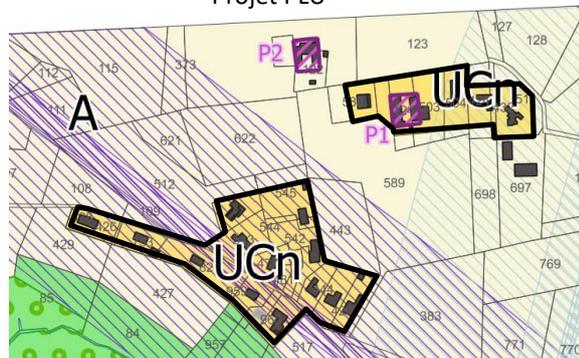
8- Réduction du secteur Ucn et reclassement en zone A – Trémoula / Revou-Bayard

Ces terres reclassées en zone A ne sont pas spécifiquement à caractère agricole mais leur déclassement de la zone U s’inscrit dans les objectifs du PADD de stopper le développement des hameaux au regard de leur éloignement des services et des équipements.

Extrait du PLU 2017



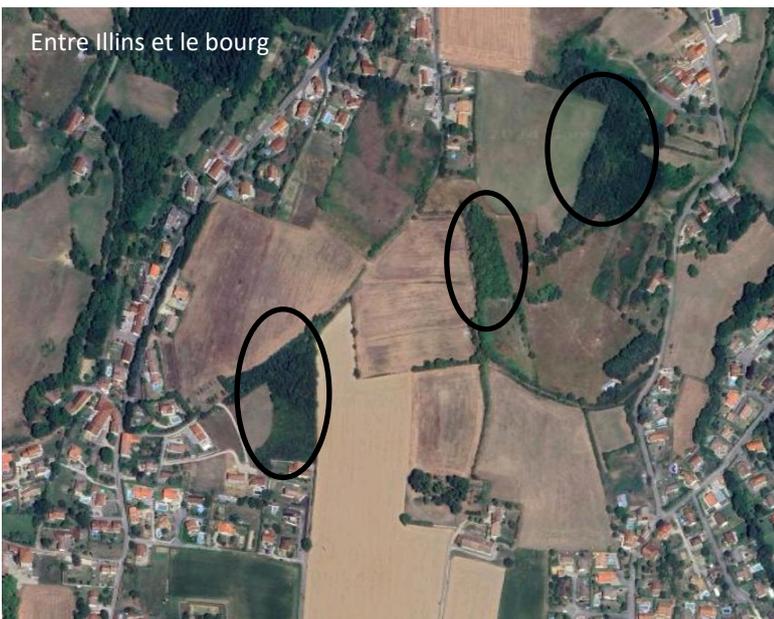
Projet PLU



9- Reclassement de boisements en zone N au lieu de A

Ces parcelles n’ayant plus de vocation agricole et étant composé de boisements/taillis jouant un rôle écologique, elles sont reclassées en zone naturelle.

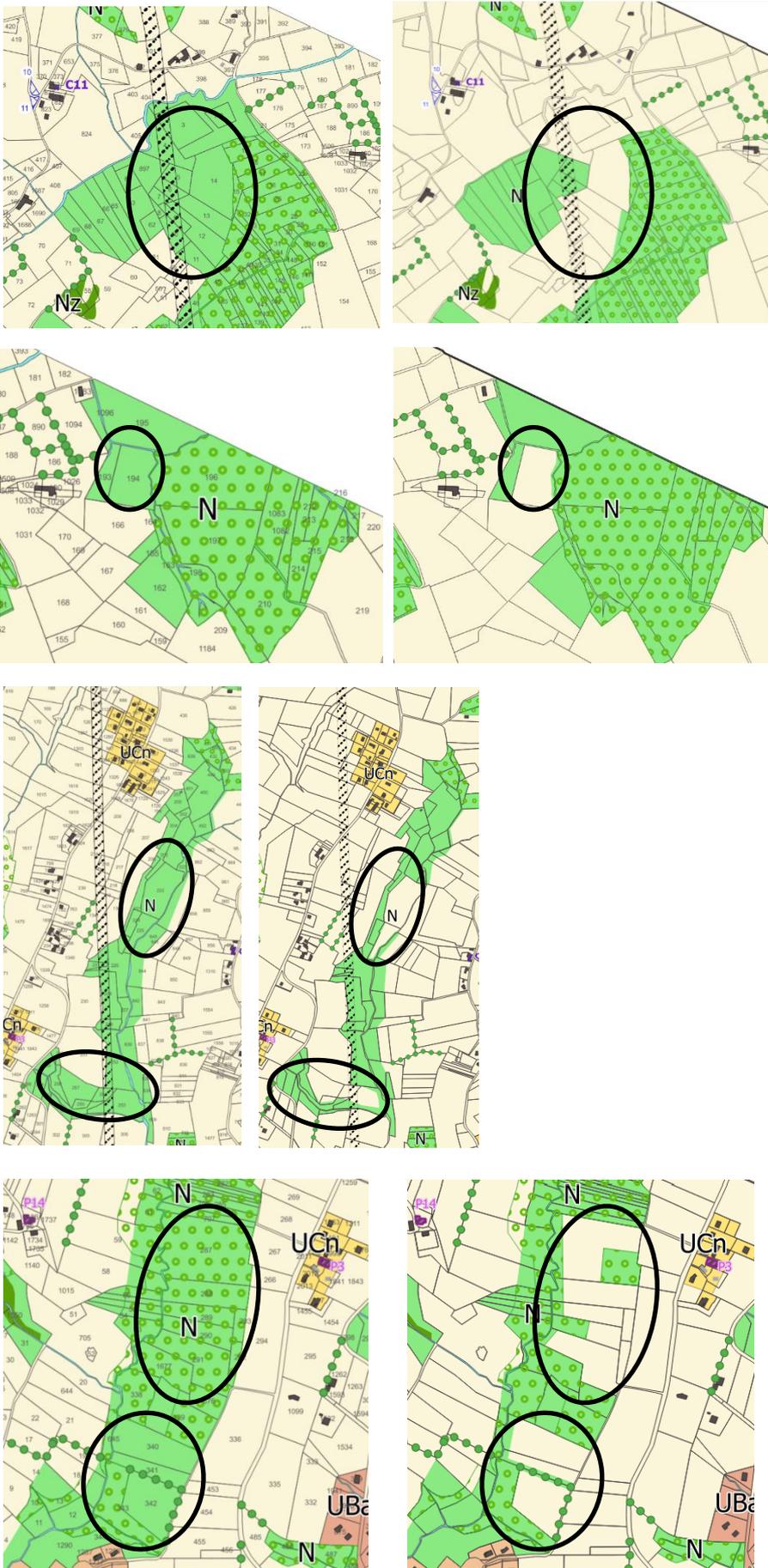
Entre Illins et le bourg

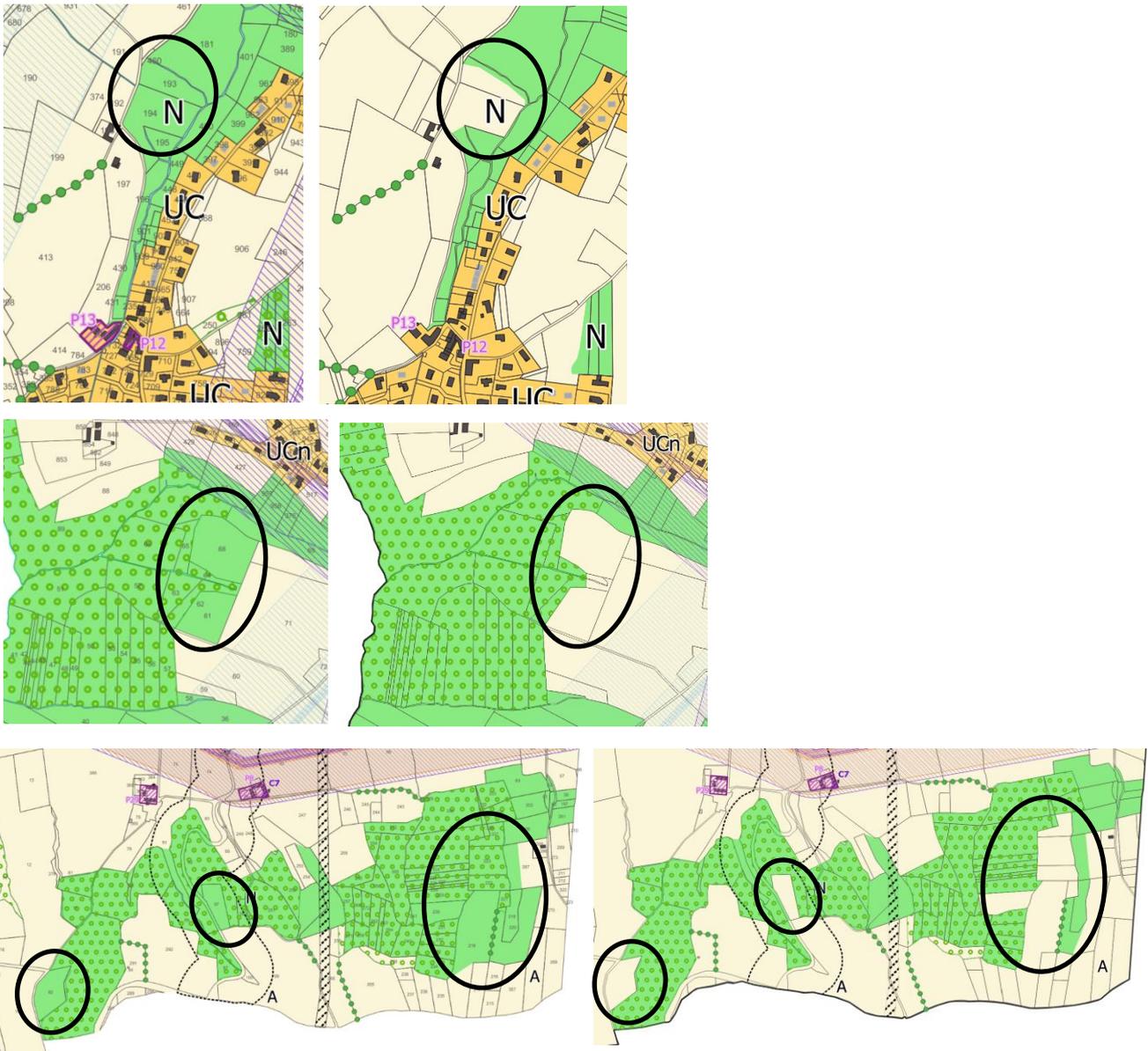


A l’ouest du Grand Mongey



10-Reclassement de parcelles en zone A au lieu de N
Ces parcelles ont un caractère agricole.





7-2-Les secteurs Az et Acoz

Ces emprises se localisent de part et d'autre de la Sévenne. L'emprise de la zone Acoz est étendue pour prendre en compte le caractère agricole des parcelles.

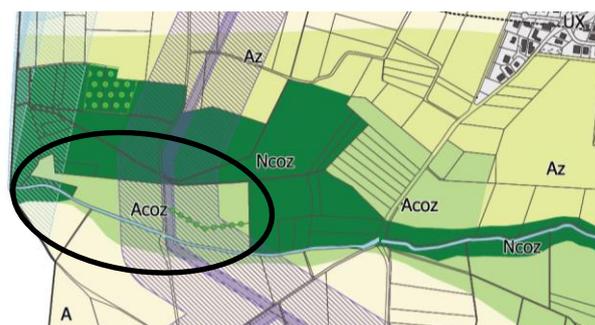
La délimitation de ces zones s'est effectuée en tenant compte :

- Des enjeux paysagers et environnementaux, des boisements existants, recensés dans l'état initial de l'environnement
- Des enjeux agricoles et de la réelle occupation des terres.

Elles répondent aux enjeux de l'orientation 3 du PADD « Inscrire les espaces naturels dans une optique de gestion respectueuse des paysages et des enjeux environnementaux »

Aplat couleur : projet de PLU

Hachure : PLU de 2017



8- LA ZONE N ET SES SECTEURS

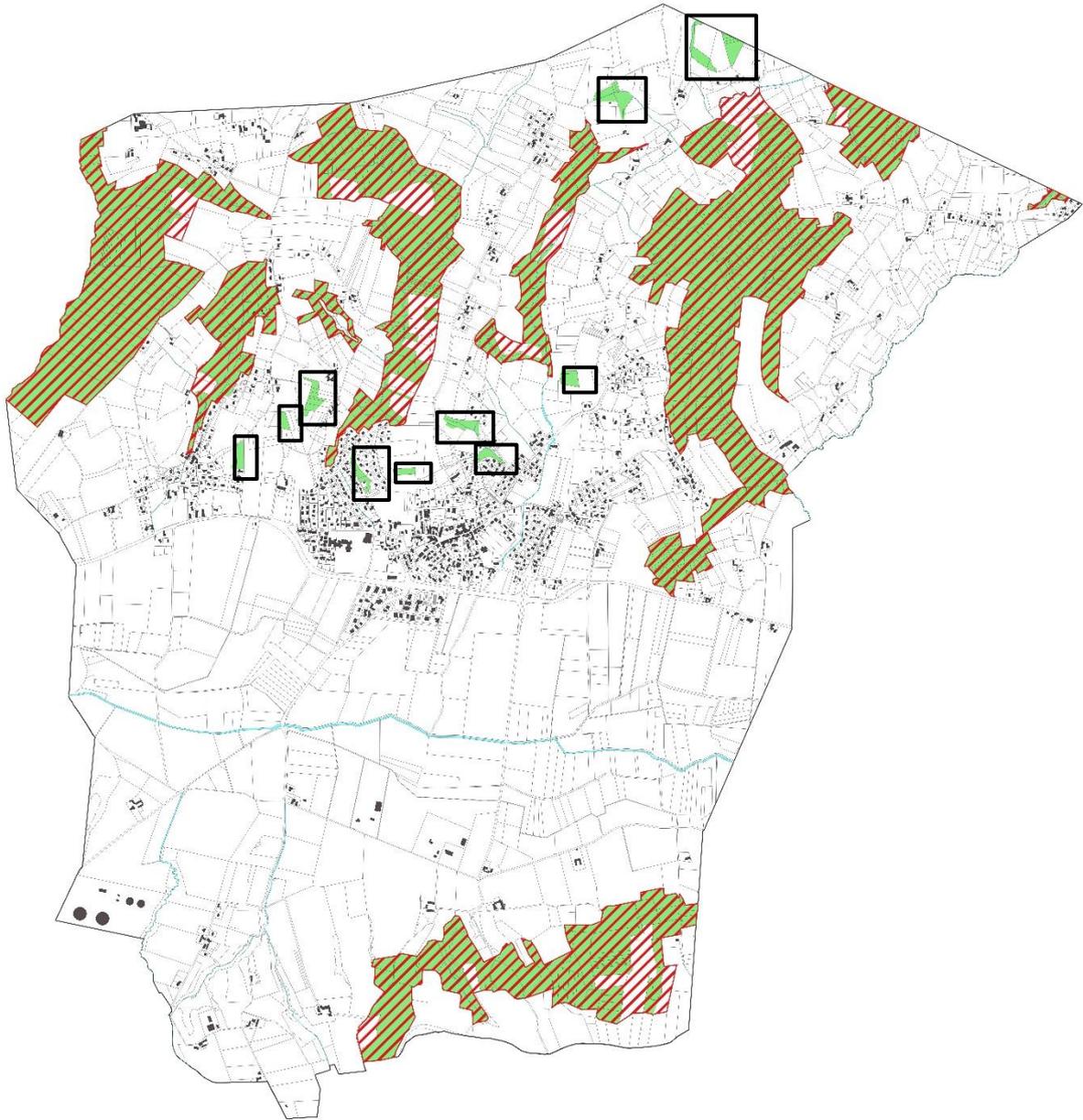
8-1-La zone N

Les emprises de la zone N ont été agrandies au travers de 2 petites zones, qui viennent conforter des espaces verts jouant un rôle dans la trame verte de Luzinay.

Aplat jaune : projet de PLU

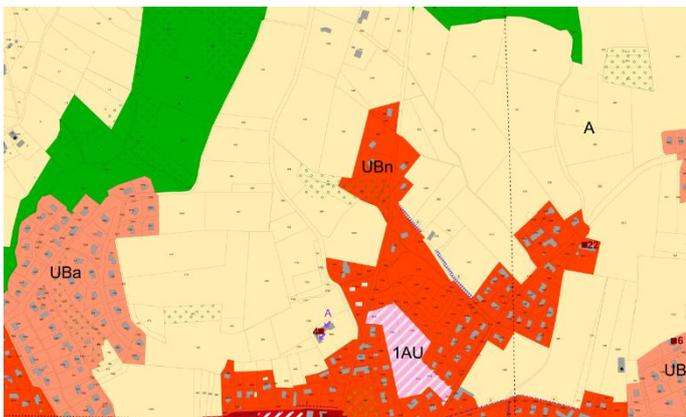
Hachure : PLU de 2017

Cadre : évolution du zonage

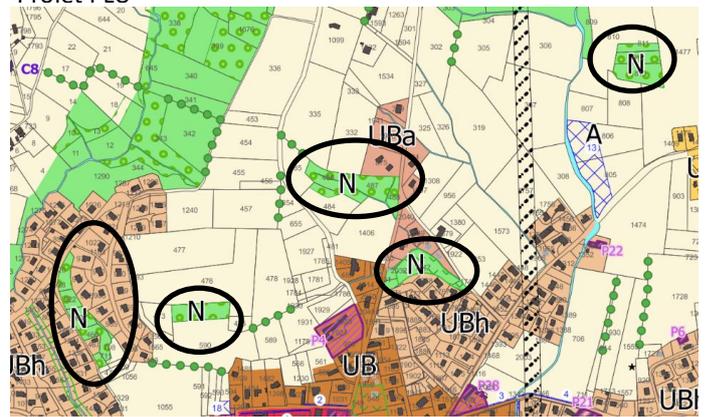


Ces nouvelles zones encadrées sur la carte ci-dessus sont identifiées avec un espace vert à préserver. L'évolution du zonage vers la zone naturelle a pour but d'affirmer leur rôle dans la trame verte communale. La zone N a également été réduite au profit de la zone agricole (voir évolution du zonage agricole)

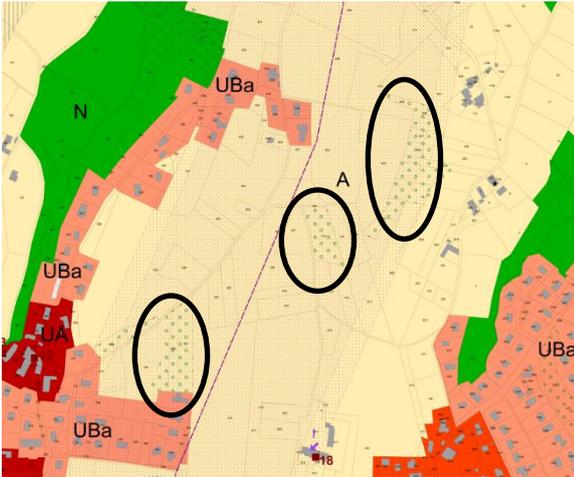
Extrait du PLU 2017



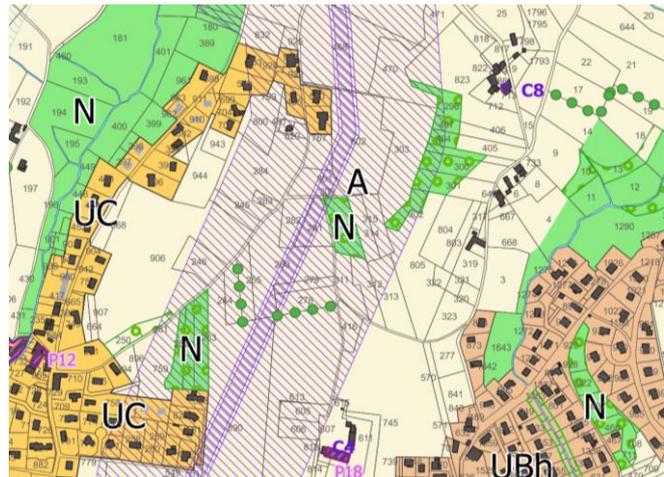
Projet PLU



Extrait du PLU 2017



Projet PLU



8-2- Les secteurs Nz et Ncoz

Ces emprises se localisent de part et d’autre de la Sévenne. Elle a été réduite au profit de la zone A mais est maintenue avec son statut de corridor et de zone humide.

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

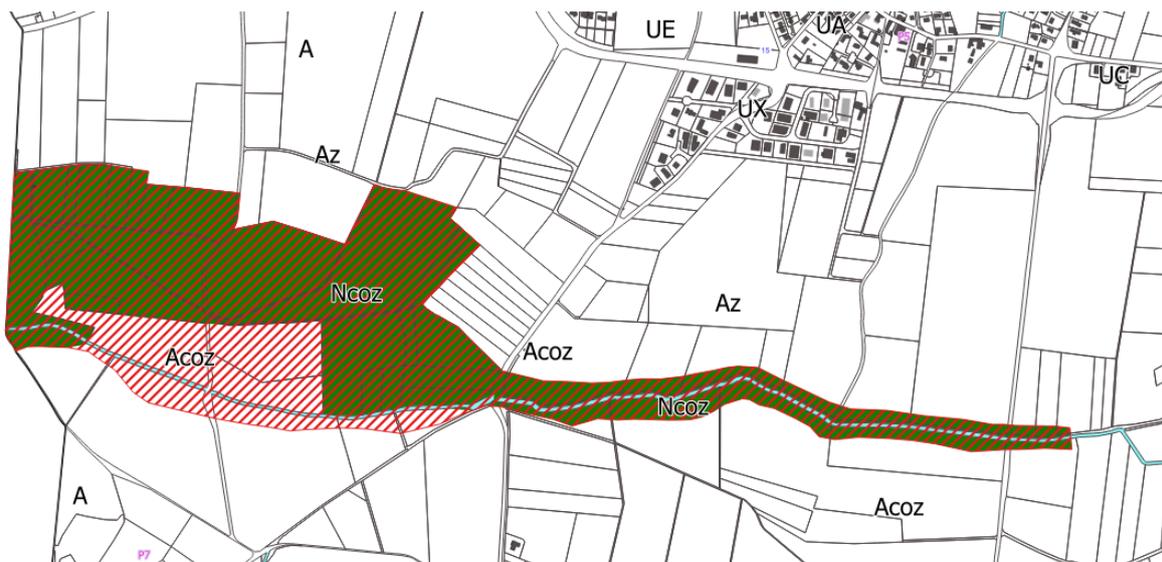
- Des enjeux paysagers et environnementaux, des boisements existants, recensés dans l’état initial de l’environnement
- Des enjeux agricoles et de la réelle occupation des terres.

Elles répondent aux enjeux de l’orientation 3 du PADD « Inscrire les espaces naturels dans une optique de gestion respectueuse des paysages et des enjeux environnementaux »

Aplat couleur : projet de PLU

Hachure : PLU de 2019

Le long de la Sévenne :



Petites zones humides :



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 :

- 10 zones ou secteurs urbains « U » :
 - 7 zones ou secteurs à vocation d'habitat : UA, UAc, UB, UBa, UBh, UC, UCn,
 - 1 secteur à vocation d'équipement : UE,
 - 2 zones à vocation d'activités : UI et UX.

- 1 zone à urbaniser « AU » :
 - 1 zone à vocation d'habitat : 1AU.

- 4 zones ou secteurs agricoles « A » :
 - zone agricole : A,
 - zone agricole en zone humide : Az,
 - zone agricole en zone humide et corridor écologique : Acoz

- 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 et / ou servitudes :

- Carte des aléas,
- PPRT,
- Périmètres liés aux transports souterrains de matières dangereuses,
- Passage de ligne haute tension.

Le découpage des zones urbaines ne s'appuie plus uniquement sur les typologies urbaines (centre ancien, zones pavillonnaires, ...) mais sur un projet de développement et d'organisation du territoire plus fin et répondant à l'objectif du PADD d'affirmer des densités différentes. Ainsi, l'organisation initiale des quartiers (ex : projet d'ensemble) a été prise en compte pour à la fois préserver des formes urbaines structurées, préserver des structures anciennes, prendre en compte les enjeux paysagers et de trame verte.

La zone UA est la zone de centralité avec objectif de 20log/ha, équipée de commerces, services et équipements publics.

La zone UB/UBa se définit selon **plusieurs facteurs liés à la densité existante et possible** :

- Une faible contrainte topographique
- Une forme urbaine ancienne structurée présentant déjà une forte densité
- Une forme urbaine peu structurée, pavillonnaire mais avec un potentiel de confortement par les divisions parcellaires, de densification.

La zone UBh se définit selon **plusieurs facteurs** :

- Une forme urbaine structurée, majoritairement pavillonnaire issue d'opération d'ensemble où l'organisation viaire, le stationnement, le paysage, la gestion des eaux pluviales, la prise en compte des risques naturels ont été réfléchis globalement et en fonction d'un nombre de constructions prédéterminé.
- Une forme urbaine construite au coup par coup mais qui présente une structure par rapport à la voirie en constituant un front urbain « homogène ».
- Secteurs en assainissement collectif.

La zone UC, de hameaux, a pour caractéristique :

- Une forme urbaine diffuse, avec des constructions au coup par coup, le long des voies, de forme pavillonnaire. Il faut noter néanmoins un bâti ancien sur Illins.
- Un développement qui s'est appuyé sur des routes contraintes en terme de gabarit, non aménagées pour les modes actifs
- Une faible densité

1- LES ZONES URBAINES

1-1- La mise en œuvre des orientations du PADD et la justification du zonage

Conformément aux articles R.151-18 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 et son secteur UAc

La zone UA représente la centralité de Luzinay au travers :

- Présence de commerces et de services, confortée avec le secteur UAc
- La densité existante et projetée

Elle recouvre plusieurs typologies bâties car le facteur principal de **délimitation relève d'une vision d'aménagement et de confortement du tissu existant avec des objectifs de densité et non d'une vision basée uniquement sur les types d'habitat**. Cette démarche traduit l'objectif du PADD d'affirmer des modalités de densification différentes selon les quartiers de la commune.

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

Le secteur UAc délimite l'emprise où est autorisée le commerce. Conformément au SCOT, la délimitation tient compte de la densité bâtie existante et projetée, des équipements, des commerces mais aussi des projets d'aménagements de l'espace public et de nouvel équipement (halle couverte).

1-1-2- La zone UB et ses secteurs

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/permis d'aménager. Elle regroupe des bâtis mixtes, dans lesquels l'habitat est prédominant, et correspondant aux extensions du bourg.

La zone **UB** répond à un enjeu de développement hiérarchisé en fonction de son éloignement de la centralité, tel qu'acté dans le PADD. La zone compte encore des disponibilités foncières pouvant faire l'objet de divisions parcellaires ou de mutation pour un confortement du village.

Un secteur **UBa** est délimité en continuité urbaine au nord du village ; il relève d'un assainissement individuel avec une extension du réseau collectif souhaité par la commune. L'urbanisation y est gelée jusqu'à réalisation de ce réseau.

Le secteur **UBh** répond à un enjeu de développement faible tel qu'acté dans le PADD, avec maintien de la forme urbaine et de la typologie bâtie existante.

Il se définit selon plusieurs facteurs :

- Une forme urbaine structurée, majoritairement pavillonnaire issue d'opération d'ensemble où l'organisation viaire, le stationnement, le paysage, la gestion des eaux pluviales, la prise en compte des risques naturels ont été réfléchis globalement et en fonction d'un nombre de constructions prédéterminé.
- Une forme urbaine construite au coup par coup mais qui présente une structure par rapport à la voirie en constituant un front urbain « homogène ».
- Des voiries contraintes et non aménagées pour les modes actifs.
- Secteurs en assainissement collectif.

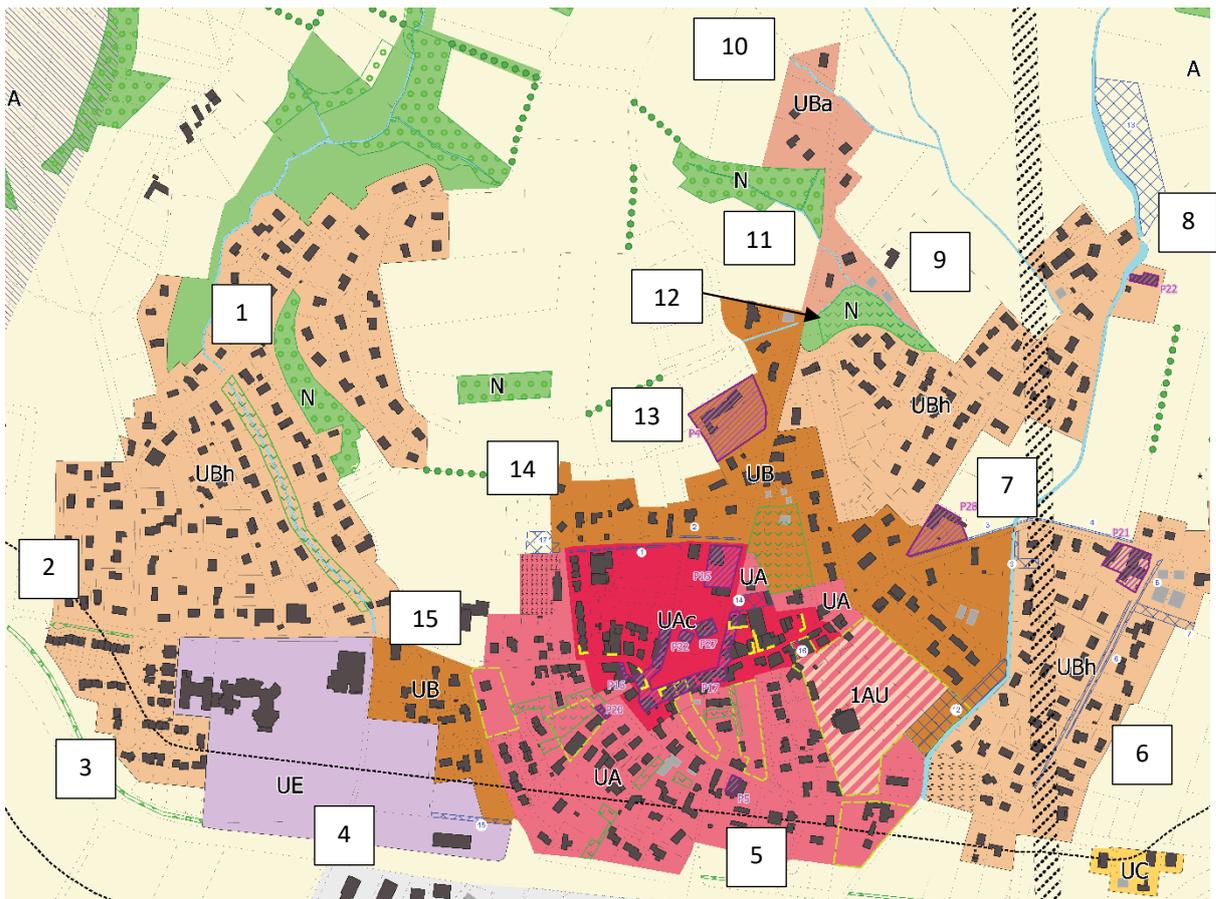
1-1-3- La zone UC et son secteur

Le secteur **UCn** se définit selon plusieurs facteurs :

- La taille des poches d'habitat (au moins 8 logements). Ce qui caractérise le hameau, c'est une taille relativement modeste et le regroupement des constructions.
- Groupe d'habitation éloigné du village (cas spécifique du Fourgeon, qui est en continuité urbaine avec St-Just-Chaleyssin)
- En assainissement individuel.

La définition de ces différents secteurs permet aussi de tenir compte des enjeux d'intégration, de densité et paysagers.

a) Le village centre et ouest



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 quartier 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.
- La préservation de la forme urbaine existante établie à partie d'opérations d'ensemble.

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.
- 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.
- La préservation de la forme urbaine existante (opération d'ensemble)

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.
- La préservation de la forme urbaine existante (opération d'ensemble)

4 - La zone urbaine se limite à l'emprise existante des équipements.

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 des zones inconstructibles.
- 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. Un recul est imposé et le zonage ne permet pas de venir plus près de la RD36.
- 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 et en zone UB 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 des zones inconstructibles.
- Du paysage : le PADD affiche le maintien d'ouvertures paysagères.
- La limitation de la consommation de l'espace : le développement urbain principal se localise dans l'enveloppe existante des zones d'urbanisation future et UB 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. Le PADD affiche la volonté de ne pas construire sous les lignes haute tension.
- 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.

8 - La zone urbaine (Route du Mongey) est délimitée dans son enveloppe existante pour tenir compte :

- Du Béal du Maras qui marque une limite naturelle à l'urbanisation et la zone inconstructible de la carte des aléas liée au béal.
- 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 - Le développement est stoppé au chemin de la Gargoderie, il s'agit d'un petit chemin qui n'est pas destiné à devenir un axe de transit. C'est aussi pourquoi, la zone urbaine se limite à l'ouest du chemin, sans intégrer la construction à l'est. Le projet tient compte :

- La limitation de la consommation de l'espace : le développement urbain principal se localise sur les zones UA, UB et 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.

10 - La zone urbaine (route du plan) se limite aux constructions existantes sans extension urbaine, conformément au PADD et aux prescriptions de l'Etat au vu des disponibilités foncières restantes dans l'enveloppe urbaine.

11 - La zone urbaine ne s'étire pas à l'ouest de la route pour tenir compte :

- Des boisements et de la volonté de leur préservation
- De la carte des aléas qui classe ces terrains comme inconstructibles

12 - Les zones UBa et UBh sont « séparées » par une zone naturelle, correspondant à un espace végétalisés en partie existant. De plus, lors d'une première consultation des PPA, les observations reçues ont conduit à un déclassement de ces parcelles de la zone urbaine. Ce boisement en cours participe à la trame verte de la commune et assure aussi une gestion des eaux pluviales (ruissellement important sur le lotissement du Coteau des Mésanges)

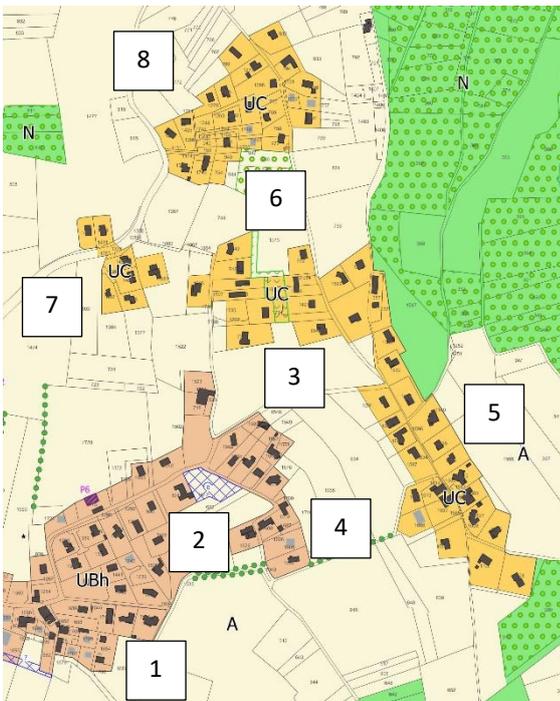
13 - La zone urbaine (Vieille Route) intègre le bâtiment de la ferme, l'activité agricole ayant cessé. Cette intégration permet une mutation du bâti sans remettre en cause la forme urbaine et sans consommation foncière.

14 - La zone urbaine a été limitée à la première ligne d'urbanisation pour tenir compte :

- De la carte des aléas qui classe une partie de ces terrains comme inconstructibles

15 - La zone urbaine a été limitée pour tenir compte de l'exploitation agricole.

b) Le village est



1 - La zone urbaine est délimitée dans son enveloppe existante pour tenir compte :

- De la maîtrise de la consommation de l'espace : Le PADD acte un développement et une densité modérée sur ces secteurs au regard, du gabarit étroit des voies et de l'absence d'aménagement en faveur des modes doux.
- 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 :

- 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.

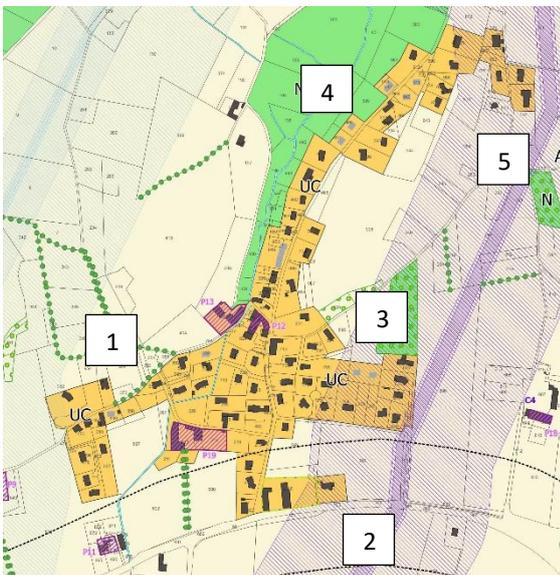
4, 5, 6 et 7 - La zone urbaine a également été limitée à l'existant en regard des :

- Des enjeux de la limitation de la consommation de l'espace : le développement urbain principal se localise en cœur de bourg. Même si la zone urbaine est destinée à recevoir de nouvelles constructions, son confortement doit être maîtrisé en premier lieu dans l'enveloppe existante.
- Des enjeux de sécurité : les voies sont étroites et non aménagées en faveur des modes doux.

8 - Cette zone urbaine compose un ensemble structuré le long de la voie et sur une voirie en impasse. Sa délimitation tient compte :

- De la limitation la consommation de l'espace et maîtriser le développement : 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.
- Des enjeux de préservation de formes urbaines

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 et UB du bourg auxquelles s'ajoutent quelques dents creuses. Ce potentiel suffit pour répondre aux objectifs de développement du SCOT. Il s'agit cependant de conforter le centre d'Illins.
- 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 et UB du bourg auxquelles s'ajoutent quelques dents creuses. Ce potentiel suffit pour répondre aux objectifs de développement du SCOT. Il s'agit cependant de conforter le centre d'Illins.
- 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 sans possibilité de nouveaux logements

- Des enjeux paysagers : Dans le respect des orientations du PADD, une coupure verte est maintenue entre Illins et le bourg.
- Du respect des formes urbaines existantes créées dans le cadre d'opération d'ensemble.
- 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 et UB 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 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.

d) Route du Plan



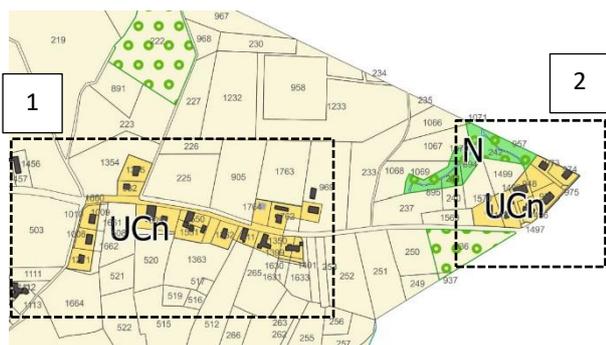
Une succession de hameaux est définie le long de la route du Plan formant un chapelet d'urbanisation. Ils sont délimités au regard de la forme bâtie existante afin de ne pas remettre en cause les parcelles agricoles limitrophes.

Leur identification correspond à une démarche globale sur le territoire de prendre en compte les ensembles bâtis constitués d'au moins 8 logements.

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, acté 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.

e) Fourgeon



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

- Au Nord, l'ensemble de parcelles agricoles est préservé en intégrant au hameau uniquement les parcelles déjà urbanisées.
- A l'Est et à l'Ouest, la zone se limite aux dernières constructions.

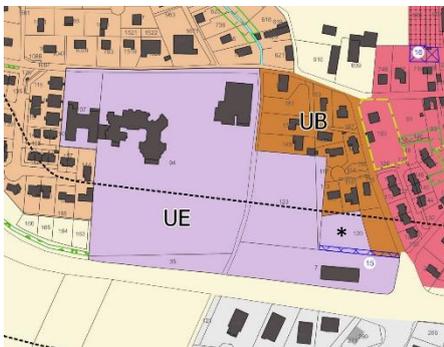
- Au Sud, les constructions sont implantées sur une faible profondeur. Il s'agit de limiter le développement sur les hameaux dans le respect des orientations du SCOT. Par conséquent, la profondeur admise est égale à celle existante et ne permet la mise en place que d'une seule construction avec son assainissement individuel

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.



Source : googlemaps

1-1-4- La zone UE



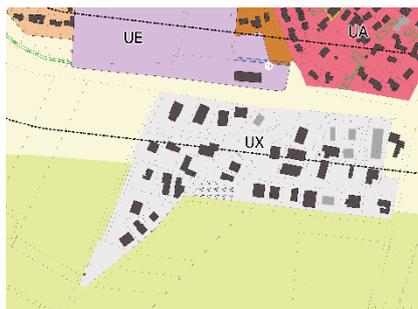
La zone UE est réservée aux équipements sportifs, scolaires, de loisirs et culturels et au centre de secours.

Même si les équipements publics ou collectifs sont autorisés dans toutes les zones, la prise en compte d'équipements existants et des besoins futurs ont incité à la création d'un 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.

Au nord, elle est limitée par la voirie. A l'est, au sud, la limite prend en compte les équipements existants. A l'est, seule une parcelle (*) n'a pas de vocation d'équipements. Elle est destinée à terme à conforter le site avec la création d'un nouvel accès au site et de stationnement.

1-1-5- La zone UX

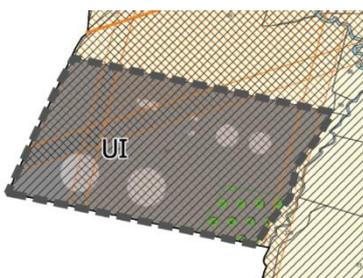


La zone UX correspond à la zone d'activités de la Noyerée. Elle est limitée au Nord par la RD36. Au sud, la prise en compte des enjeux environnementaux au travers de la zone humide ont conduit à ne pas prévoir d'extension.

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 Vienne Condrieu Agglomération. Il s'agit de pérenniser ces activités.

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 PADD et la justification du règlement

1-2-1- Zones UA, UB, UC et leurs secteurs

I. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Interdiction / limitation

Destinations	Sous destinations	UA/UAc	UB/UBa	UBh	UC	UCn
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole	X	X	X	X	X
	Exploitation forestière	X	X	X	X	X
Habitation	Logement	C	C	C	C	X
	Hébergement	C	X	X	X	
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail	C	C	C	X	X
	Restauration	A	X	X	X	X
	Commerce de gros	X	X	X	X	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	C	C	C	X	X
	Hébergement hôtelier et touristique	C	X	X	X	X
	Cinéma	A	X	X	X	X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	C	C	X	X	X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X	C	X	X	X
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	C	C	X	X	X
	Salles d'art et de spectacles	C	C	X	X	X
	Équipements sportifs	X	X	X	X	X
	Autres équipements recevant du public	C	C	X	X	X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X	X	X	X	X
	Entrepôt	C	C	X	X	X
	Bureaux	C	C	C	C	C
	Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	X	X

X : interdit
 A : autorisé sans condition
 C : autorisé avec condition

<p><u>Interdictions / autorisation:</u></p>	<p>Les zones urbaines mixtes sont par définition : 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... Cette notion de mixité des fonctions est un des objectifs du PADD.</p> <p>Cependant, 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.</p> <p>De plus, la densité et le gabarit des voies ne peuvent pas répondre aux besoins de ce type de constructions.</p> <p>Vient s’ajouter la préconisation du SCOT de limiter l’implantation des commerces en zone urbaine centrale.</p> <p><u>Aucune exploitation agricole</u> n’est présente. Cette vocation est peu compatible avec de l’habitat.</p> <p>Les <u>logements</u> sont conditionnés à la réalisation de place de stationnement. La commune doit faire face à du stationnement sauvage sur des rue étroite. La vocation <u>d’hébergements</u> doit venir conforter la centralité, avec les commerces et services.</p> <p>Les nouveaux logements sont interdits en zone UCn pour répondre aux objectifs de l’Etat (Avis PPA) de limitation de la consommation foncière, de recentrage du développement urbain sur le centre bourg. Seules les extensions limitées et les annexes sont autorisées.</p> <p><u>Commerces de détail, artisanat / Restauration / Hébergement</u> : la zone UA et le secteur UAc composent la centralité de services et d’équipements du village ainsi que la zone de densité existante et future. La zone UAc concentre les commerces autour du centre-village historique. Seule la zone UAc autorise les commerces :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La zone est aménagée pour les piétons ; les OAP prévoit de compléter le maillage, - Des commerces existants et sont protégés contre le changement de destination. <p>Les zones UB et UC autorisent uniquement des locaux à condition qu’ils soient accessoires à une habitation. Cette zone de centralité ne doit pas être prioritaire dans l’installation des commerces, conformément aux demandes du SCOT.</p> <p>Au regard de la densité bâtie, mais aussi du rôle central du village, la possibilité d’implantation de commerces ou d’artisanat est primordiale. Cependant, leur insertion dans ce tissu peut être générateur de conflit d’usage ; c’est pourquoi les enjeux de nuisances et de risques sont intégrés comme condition.</p> <p>De plus, conformément au SCOT, une limitation de surface est imposée.</p> <p>Toujours dans la volonté de conforter le centre village, seule la zone UAc permet la restauration et l’hébergement.</p> <p><u>Industrie</u> :</p> <p>Elles sont interdites où les contraintes de circulation liées à ces activités ne sont pas compatibles avec le gabarit de la voie et la densité d’habitat.</p> <p><u>Les équipements sportifs</u> :</p> <p>Une zone UE prend en compte la polarité sportive existante. De plus, les zones UA, UB et UC ne présentent pas de disponibilités pour ces équipements.</p> <p><u>Entrepôt / bureaux</u> :</p> <p>Ils sont autorisés dans une logique de mixité des fonctions. Cependant, ils sont soumis à condition (stationnement et/ou surface) car il ne s’agit pas de la vocation première des zones. Les entrepôts sont interdits en UBh et UC, secteurs pavillonnaires dont ce n’est pas la destination et aux voiries étroites.</p>
Risques naturels	Les zones sont impactées par la carte des aléas. Les prescriptions règlementaires liées à ce document et s’appliquant à ces zones sont intégrées au règlement du PLU selon le référentiel transmis par la DDT.
Enjeux environnementaux et paysagers	Les cœurs d’ilots sont préservés conformément au PADD. Ils jouent un rôle paysager pour la trame verte urbaine et de biodiversité.

Enjeux patrimoniaux	La préservation du patrimoine est une action du PADD, pour préserver à la fois la forme urbaine et l'aspect extérieur.
Les affouillements et exhaussements	La qualité de Luzinay réside dans des implantations respectant la topographie du terrain. Le règlement souhaite maintenir cette qualité d'implantation.

II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

II.A. Volumétrie et implantation des constructions

EMPRISE AU SOL

L'objectif est de gérer les emprises au sol et donc les densités selon les zones, la topographie, les disponibilités foncières, la proximité des équipements. Il s'agit donc à la fois de maîtriser les densités et de favoriser l'insertion des constructions dans la pente et le paysage, soit 2 objectifs du PADD mais aussi du SCOT. C'est pourquoi des seuils différents sont appliqués.

		UA/UAc	UB/UBa	UBh	UC/UCn
Emprise au sol	Constructions Principales	NR	20%	25%	15%
	Annexes	NR	8%	8%	8%

UA / UA c :

Le choix est fait de ne pas limiter l'emprise au sol des constructions sur un espace aux caractéristiques denses. Ce sont les règles d'implantation 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.

UB/UBa:

Une emprise au sol de 20% est appliquée sauf annexes et piscines. Ce seuil permet de répondre aux objectifs de maîtrise de la densité actée dans le PADD tout en conservant une possibilité de construire et de densification grâce aux règles d'implantation et de hauteur.

Parallèlement, il s'agit de s'assurer que les annexes conservent un rôle d'annexes et la réglementation limite donc leur nombre et emprise. Le seuil de 8% retenu permet, même sur des parcelles de taille réduite de réaliser des annexes (dont la taille est adaptée à la surface de la parcelle, conservant ainsi des espaces verts)

UBh / UC :

Une emprise au sol de 25% est appliquée sauf annexes et piscines. L'emprise au sol est supérieure à la zone UB mais les règles de hauteur et d'emprise d'espace vert sont plus restrictives, limitant les possibilités de construire.

UCn : ce secteur de hameau n'a pas vocation à se densifier. Les nouveaux logements y sont interdits conformément aux de mande de l'Etat.

HAUTEUR

Mise en place d'un épannelage des hauteurs, conformément au PADD et à la volonté de hiérarchiser les densités.

		UA/UAc	UB/UBa	UBh	UC	UCn
Hauteur à l'égout en mètres	Constructions Principales	9	9	7	7	
	Annexes (faitage / acrotère)	3.5 au point le plus haut	3.5 / 3	3.5 / 3	3.5 / 3	

UA / UA c :

- Respect des gabarits existants traditionnels,
- Eviter des ruptures de volume dans la structure de la rue,
- Maintien de la densité bâtie.

UB/UBa:

- Inscription dans la zone de centralité, en continuité du bâti ancien
- Zone privilégiée de densification

UBh / UC :

La limitation s'établit :

- Pour permettre une densification limitée de la zone ; ces hauteurs correspondent à celles présentes.
- Avec une prise en compte de la topographie pour maintenir la silhouette de village.

Afin de ne pas créer d'émergence dans le grand paysage, la hauteur est limitée aux tailles déjà présentes. Cette règle répond aux enjeux d'insertion paysagère

UCn :

Cette zone n'autorise pas de nouveaux logements. Ces hameaux sont en discontinuité de la zone urbaine principale. La limitation de hauteur permet de maintenir une intégration des constructions dans le grand paysage.

Dans l'ensemble des zones et secteurs, la hauteur des annexes est limitée afin de véritablement conserver la fonction d'annexes.

Une exception est permise sur les constructions existantes ayant une hauteur différente. Il s'agit notamment de permettre au bâti ancien de pouvoir évoluer.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES :

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.

Une distance est fixée le long de la RD36. Il s'agit d'un héritage d'ancien document de planification. Elle a été maintenue pour conserver la cohérence de la forme urbaine le long de l'axe.

	UA/UAc	UB/UBa	UBh	UC/UCn
Implantation / voirie	Jouxtant la voirie Ou 5 m max	5m mini	5m mini	5m mini

UA :

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.

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

Autres zones :

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.

Des exceptions sont permises pour les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

	UA/UAc	UB/UBa	UBh	UC/UCn
Implantation / limite séparative	Sur limite Ou 3 m mini	H/2 : 3m mini Ou En appui d'une autre construction	H/2 : 3m mini Ou En appui d'une autre construction	5m mini

UA :

La règle est à l'implantation sur au moins une limite séparative ou en retrait pour respecter les implantations traditionnelles variées. La règle de recul par rapport aux voies permet de conserver la structure du centre.

- Respect des continuités bâties, de l'implantation traditionnelle,
- Maintien de la densité bâtie,
- Inscription dans la forme existante.

<p>UB et secteurs, UBh : La règle impose un retrait en fonction de la hauteur. Il s'agit de réaliser une insertion cohérente dans le tissu urbain existant, notamment pour le secteur UB où une densification plus forte est permise.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Maintien des formes urbaines actuelles. - Maintien du paysage <p>UC/UCn : La règle impose le retrait pour respecter la forme urbaine existante et s'inscrire dans les objectifs du PADD d'organiser les densités décroissantes depuis le centre bourg.</p> <p>Pour la prise en compte des enjeux bioclimatiques, des exceptions pour isolation ou mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades d'une construction existante sont permises. Des exceptions sont également permises pour les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.</p>	
<p><i>II.B. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</i></p>	
Constructions patrimoniales	Un règlement spécifique est mis en place pour gérer l'évolution des constructions et éviter de les dénaturer. Cette action est actée dans l'orientation du PADD.
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. <ul style="list-style-type: none"> - 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.
Volume, façade, toitures :	<ul style="list-style-type: none"> - 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. - 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 : des pentes de toit adaptées sont autorisées pour permettre l'installation de panneaux photovoltaïques et répondre aux enjeux environnement du PADD et du SCOT. <p>Ce règlement permet de conserver une architecture, participant ainsi au maintien de la diversité de paysages en posant des règles communes. Pour des enjeux de santé (moustique tigre), il est également réglementé les terrasses sur plot, la pose des coffrets techniques. Cette intégration répond aux demandes de l'Etat et de la MRAE.</p>
<p><i>II.C. traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</i></p>	
Adaptation au sol	La commune présente des pentes variables au sein même d'une zone. Les mouvements sont limités à 1,5m sur les terrains en pente. Il s'agit de favoriser une réflexion architecturale d'insertion dans la pente par cette limitation. En revanche, les murs de soutènements sont réglementés car leur impact dans le paysage est important. Respect des caractéristiques d'implantation existantes. <ul style="list-style-type: none"> - Préservation de la silhouette du bourg et de son intégration dans le grand paysage.
Clôtures	<ul style="list-style-type: none"> - Soit d'une haie végétale d'essences mixtes, doublée ou non d'un grillage, - Soit de murets de 0,80 m max +éléments en claire La diversité des clôtures existantes sur rue a conduit à permettre la mise en œuvre de 2 types de clôtures principales : murs bahuts+clairevoie et haies végétales. Cependant, il ne peut être exclus la présence de murs notamment avec le bâti ancien. Mais afin de maintenir un cadre végétal, de prendre en compte les risques naturels, les enjeux paysagers, de ruissellement, ils ne sont pas autorisés sans condition.

<p>voie, doublé ou non d'une haie.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Murs pleins interdits sauf exception - Sur limite séparative et en cas de maisons mitoyennes : Les clôtures peuvent être en maçonnerie sur 5m depuis le bâtiment 	<p>De plus, une prescription spécifique est apposée pour les constructions mitoyennes afin de proposer une composition pertinente et assurant un espace d'intimité, avec la possibilité d'un mur plein de 5m.</p>
--	---

ESPACE LIBRE ET PLANTATION

	UA/UAc	UB/UBa	UBh	UC/UCn
% espace vert en pleine terre	NR	30%	40%	50%

UA =

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

Il est également demandé qu'en cas de réalisation de haies végétales, celles-ci soient mixtes pour composer le paysage urbain.

Autres secteurs =

En lien avec un CES décroissant, la surface de pleine terre suit le chemin inverse avec un taux qui augmente avec l'éloignement du centre.

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

Afin de prendre en compte :

- Insertion des constructions dans les balcons viennoises, sur des terrains parfois en pente.
- Le besoin d'infiltration des eaux pluviales à la parcelle,
- Le maintien des terres en place face aux risques naturels,
- Le maintien d'un tissu vert, composant à part entière dans la silhouette du village et des hameaux et adapté aux enjeux paysagers de chaque zone.

Une possibilité d'inclure le stationnement perméable est offerte en cas de contrainte technique ou de taille de parcelle réduite.

II.D. Stationnement

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 l'importance des déplacements domicile-travail. Actuellement, les transports en commun ne permettent pas de répondre à tous les besoins.

Le village est contraint 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 par tranche de 50m² entamée.

Pour les autres zones, les projets doivent établir 2 places de stationnement par logement sur la parcelle.

Les places visiteurs, au nombre de 1 pour 5 logements, permettent d'éviter à l'espace public de devoir absorber tout le stationnement, au détriment des commerces par exemple.

En revanche, en zone UAc, les places visiteurs ne sont pas obligatoires pour le logement social afin de favoriser leur construction, notamment à proximité des commerces et des équipements.

III. EQUIPEMENTS ET RESEAUX
III.A. Desserte par les voies publiques et privées
<p>Accès et voirie 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.</p>
<p>Chemin piéton La création d'un maillage piéton est un enjeu du PADD traduit aussi règlementairement. Le règlement rappelle l'objectif à atteindre et l'importance de saisir les occasions de compléter ce maillage.</p>
III.B. Desserte par les réseaux
<p>Eau potable : le secteur étant correctement desservi, les constructions nécessitant une alimentation doivent se raccorder. Assainissement eaux usées : Si 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. Eau pluviale : L'infiltration est la règle de base sauf condition contraire liée aux aléas naturels. 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.</p>

1-2-2- Zone UE

I. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	
Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	
Interdiction / limitation	
Toutes les constructions qui ne correspondent pas à la destination de la zone sont interdites.	<p>La zone UE à une vocation unique d'équipements, qu'ils soient sportifs, culturels ou scolaires, de secours. Par conséquent, le règlement est adapté pour cette destination.</p> <p>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. Il s'agit de garantir la destination de la zone, notamment au regard de la croissance démographique attendue et des besoins d'équipements liés.</p>
Risques naturels	Les zones sont impactées par la carte des aléas. Les prescriptions règlementaires liées à ce document et s'appliquant à ces zones sont intégrées au règlement du PLU selon le référentiel transmis par la DDT.
Les affouillements et exhaussements de sol	La qualité de Luzinay réside dans des implantations respectant la topographie du terrain. Le règlement souhaite maintenir cette qualité d'implantation.
II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	
II.A. Volumétrie et implantation des constructions	
Emprise au sol	Il n'est pas exigé de superficie minimale des terrains constructibles pour une adaptation au site et aux besoins démographiques. Toutefois, une partie de la zone d'aléas impose un RESI.
Hauteur : 9 m à l'égout	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 sans créer d'émergence forte.
<p>Implantation par rapport aux voies :</p> <p>Le long de la RD36, compté depuis l'axe, le recul est de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 35 m pour les habitations - 25 m pour les autres bâtiments - 17 m pour les annexes ▪ Autres voies : 	<p>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.</p> <p>La règle permet de répondre à la grande diversité d'implantations existantes correspondant à l'espace urbain et de s'adapter à chaque contexte.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Respect de la typologie urbaine existante pour une inscription cohérente dans le tissu, - Garantie d'une insertion adaptée à l'environnement bâti.

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 5 mètres des limites des emprises publiques des voies.	Une distance est fixée le long de la RD36. Il s'agit d'un héritage d'ancien document de planification. Elle a été maintenue pour conserver la cohérence de la forme urbaine le long de l'axe.
Implantation par rapport aux limites séparatives : - Soit sur une ou plusieurs limites séparatives - En cas de retrait : h/2 : 3m mini.	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.
II.B. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	
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.
Volume, façade, toitures :	Le règlement propose des règles simples s'inspirant des formes existantes et répondant aux besoins fonctionnels et sécuritaires des équipements. 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.
II.C. traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	
Adaptation au sol	Les terrains sont plats ou de pentes très faibles et ne justifient pas des remblais ou déblais, à l'exception du respect de la carte des aléas.
Clôtures - Soit d'une haie végétale d'essences mixtes, doublée ou non d'un grillage, - Soit grille ou grillage	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.
Espace libre et plantation	Le règlement rappelle l'obligation d'espaces de qualité et d'optimisation en faveur du paysage. Les contraintes propres à chaque équipement ne permettent pas d'imposer une emprise d'espaces verts.
II.D. Stationnement	
Stationnement	Le stationnement est réglementé en fonction de la destination des constructions.
III. EQUIPEMENTS ET RESEAUX	
III.A. Desserte par les voies publiques et privées	
Accès et voirie	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.
Chemin piéton	La création d'un maillage piéton est un enjeu du PADD traduit aussi réglementairement. Le règlement rappelle l'objectif à atteindre et l'importance de saisir les occasions de compléter ce maillage.
III.B. Desserte par les réseaux	
	<u>Eau potable</u> : le secteur étant correctement desservi, les constructions nécessitant une alimentation doivent se raccorder. <u>Assainissement eaux usées</u> : Si 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.

	<p><u>Eau pluviale</u> : L'infiltration est la règle de base sauf condition contraire liée aux aléas naturels.</p> <p><u>Electricité et téléphone</u> : Afin de garantir à la fois la sécurité et l'aspect visuel, l'enfouissement des branchements aux réseaux est privilégié.</p> <p><u>Collecte des déchets</u> : 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.</p>
--	--

1-2-3- Zone UX

I. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	
<i>Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités</i>	
<i>Interdiction / limitation</i>	
<p>Toutes les constructions qui ne correspondent pas à la destination de la zone sont interdites.</p>	<p>La zone UX est une zone destinée à recevoir des activités économiques, relevant de la compétence de Vienne Condrieu Agglomération</p> <p>Les constructions à destination d'habitation sont interdites : ces zones doivent conserver une vocation économique où l'habitat n'a pas sa place.</p> <p>Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière, d'hôtels sont interdites : ces activités ne sont pas compatibles avec le caractère industriel ou artisanal.</p> <p>Les commerces et activités de service sont autorisées uniquement pour valoriser la production agricole, et les activités non compatibles avec les zones urbaines. La restauration est interdite car elle doit être privilégiée sur le centre bourg.</p> <p>De même, les équipements sportifs et culturels sont interdits pour affirmer la vocation de la ZA. Leur position est à proximité des habitants avec une desserte sécurisée pour les modes actifs.</p>
<p>Risques naturels</p>	<p>Les zones sont impactées par la carte des aléas. Les prescriptions réglementaires liées à ce document et s'appliquant à ces zones sont intégrées au règlement du PLU selon le référentiel transmis par la DDT.</p>
<p>Les affouillements et exhaussements de sol</p>	<p>La qualité de Luzinay réside dans des implantations respectant la topographie du terrain. Le règlement souhaite maintenir cette qualité d'implantation.</p>
II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	
<i>II.A. Volumétrie et implantation des constructions</i>	
<p>Emprise au sol 60%</p>	<p>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, les activités présentes nécessitent des manœuvres liées à une circulation de poids lourds. Une emprise suffisante doit être permise.</p>
<p>Hauteur : 9 m à l'égout 7m acrotère</p>	<p>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 sans créer d'émergence forte.</p>
<p>Implantation par rapport aux voies :</p> <p>Le long de la RD36 : 25 m pour les autres bâtiments</p> <p>▪ Autres voies : Recul entre 5 et 8m</p>	<p>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. Ces reculs correspondent aussi à la réalité d'occupation.</p> <p>Une distance est fixée le long de la RD36. Il s'agit d'un héritage d'ancien document de planification. Elle a été maintenue pour conserver la cohérence de la forme urbaine le long de l'axe.</p>
<p>Implantation par rapport aux limites séparatives : Soit sur limites séparatives Soit h/2 : 4m mini.</p>	<p>Les implantations sur limite sont gérées en fonction de l'existant pour assurer une continuité et une cohérence au sein de la zone</p>

II.B. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	
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. <ul style="list-style-type: none"> - 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.
Volume, façade, toitures :	Le règlement propose des règles simples s'inspirant des formes existantes. Il s'agit aussi de répondre aux besoins fonctionnels et aux contraintes techniques des bâtiments
II.C. traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	
Adaptation au sol	Les terrains sont plats ou de pentes très faibles et ne justifient pas des remblais ou déblais, à l'exception du respect de la carte des aléas.
Clôtures Soit haie végétale doublée ou non d'un grillage, Soit de panneaux grillagés Soit de murets de 1m max +éléments en claire voie. Les murs pleins sont interdits. La hauteur totale est de 2 m maximum.	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.
Espace libre et plantation	Le règlement rappelle l'obligation d'espaces de qualité et d'optimisation en faveur du paysage. Les contraintes propres à chaque activité ne permettent pas d'imposer une emprise d'espaces verts.
II.D. Stationnement	
Stationnement 1 place / 40m ² de surface de plancher + adaptation	Le stationnement est réglementé pour tenir compte de l'usage du site à la fois en fonction d'accueil du public ou du besoin de livraison. Cependant, une emprise minimale est imposée sur la parcelle, l'espace public n'étant pas destiné à répondre aux besoins des entreprises.
III. EQUIPEMENTS ET RESEAUX	
III.A. Desserte par les voies publiques et privées	
Accès et voirie	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.
III.B. Desserte par les réseaux	
	<p><u>Eau potable</u> : le secteur étant correctement desservi, les constructions nécessitant une alimentation doivent se raccorder.</p> <p><u>Assainissement eaux usées</u> : Si 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.</p> <p><u>Eau pluviale</u> : L'infiltration est la règle de base sauf condition contraire liée aux aléas naturels.</p> <p><u>Electricité et téléphone</u> : Afin de garantir à la fois la sécurité et l'aspect visuel, l'enfouissement des branchements aux réseaux est privilégié.</p> <p><u>Collecte des déchets</u> : 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.</p>

1-2-3- 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 (annexé au PLU).

I. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	
Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	
Interdiction / limitation	
Toutes les constructions qui ne correspondent pas à la destination de la zone sont interdites.	
Risques naturels / technologiques	Les zones sont impactées par la carte des aléas. Les prescriptions réglementaires liées à ce document et s'appliquant à ces zones sont intégrées au règlement du PLU selon le référentiel transmis par la DDT. Le règlement renvoi également au règlement du PPRt
II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	
II.A. Volumétrie et implantation des constructions	
Emprise au sol hauteur	Non réglementé car le site est construit et à ses propres contraintes
Implantation par rapport aux voies / limites séparatives	Les règles d'implantation visent à prendre en compte la configuration actuelle des zones.
II.B. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	
	Non réglementé (Site industriel-PPRt)
II.C. traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	
Les haies à essences variées Les espaces situés en bordure de voie doivent faire l'objet d'un projet d'aménagement paysager.	Le PLU propose une gestion paysagère au travers des clôtures. La volumétrie des constructions ne permet pas d'envisager une intégration paysagère.
II.D. Stationnement	
	Lié au besoin de la zone / PPRt
III. EQUIPEMENTS ET RESEAUX	
	Lié au besoin de la zone / PPRt

2- LA ZONE D'URBANISATION FUTURE

2-1-La mise en œuvre des orientations du PADD et la justification du zonage

Conformément aux articles R.151-20 du code de l'urbanisme :

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation

Une zone d'urbanisation future est identifiée sur la commune à vocation principale d'habitat.

Deux types de zones sont définies :

- 1- Lorsque les voies ouvertes au public 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 et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, 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 de programmation et, le cas échéant, le règlement = dans le PLU, la zone d'urbanisation futures correspond à cette définition.
- 2- Lorsque les voies ouvertes au public 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 est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.= aucune zone ne correspond à cette définition.

Une zone unique et une unique opération d'ensemble : le silo

Le choix de la localisation

Le développement prioritaire de l'urbanisation trouve tout naturellement sa place dans le bourg de Luzinay, à proximité des équipements et des services. 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.

Le périmètre

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 périmètre au sud rue des Allobroges et le long du Béal du Maras est modifié pour tenir compte de la modification de la carte des aléas et des parcelles inconstructibles qui correspondent au jardin de la propriété privée.

De plus le long du Béal, en lien avec le PADD de composer de nouveaux espaces verts (trame verte urbaine), un emplacement réservé est apposé pour créer une zone verte, qui sera raccordée au cheminement piéton le long du Béal.

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.

Cependant, afin de créer une voie structurante répondant aux enjeux de circulation du bourg, de gestion des eaux pluviales et de qualité paysagère, des dimensionnements minimaux sont imposés. Au regard du nombre de logements attendus et de son lien avec le centre bourg, il ne peut s'agir d'une simple voie de desserte locale. Cette voie est amenée à jouer un rôle structurant.

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...

Au-delà du type de logement, il est également souhaité une diversité des types de personnes accueillies avec notamment des logements à destination des seniors.

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

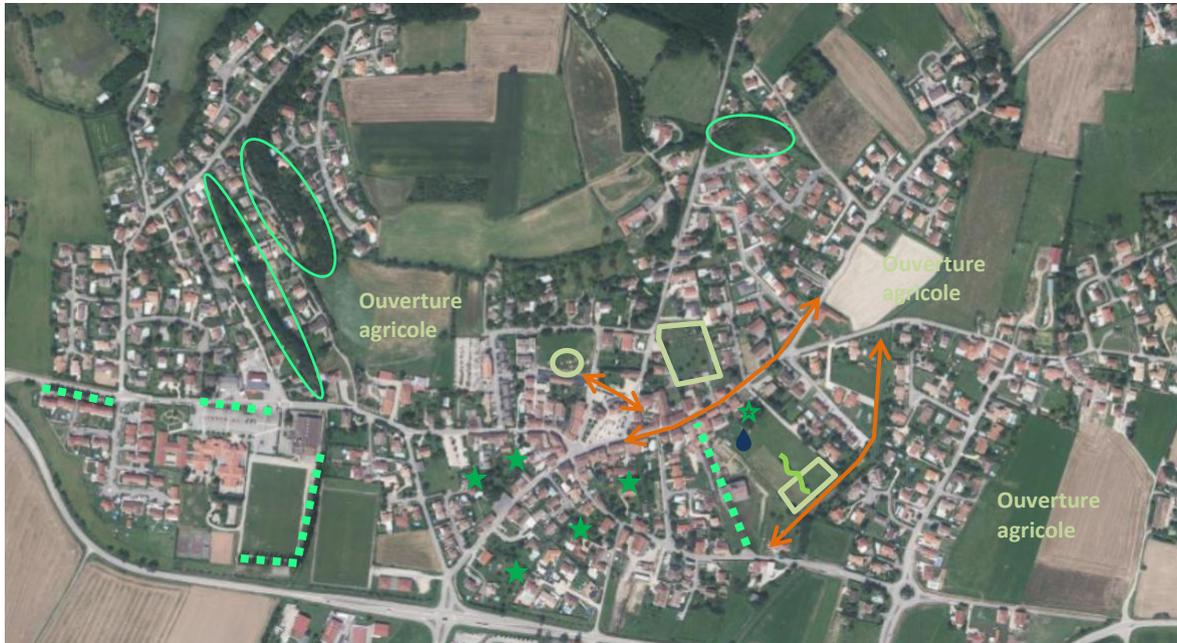
La mise en place d'un maillage modes doux au sein de la zone assurera l'accès sécurisé aux équipements.



Le paysage

Le paysage y prend une place centrale à la fois pour la qualité de l'espace public, l'apport d'ombrage et la gestion des eaux pluviales. Les enjeux environnementaux liés à la zone humide et aux bosquets d'arbres existants doivent être intégrés à la conception du projet. Cette insertion répond aux enjeux du PADD et du SCOT de préserver l'environnement et le paysage.

Il s'intègre dans un maillage vert préservé et à conforter à terme.



-  Composition ou préservation d'espaces verts publics ou privés – à créer dans la zone 1AU
-  Préservation des cœurs d'ilots
-  Préservation/restitution du bosquet existant
-  Structure paysagère sous forme d'alignement – à créer dans la zone 1AU
-  Préservation de l'alignement d'aulnes
-  Préservation de la zone humide

Les réseaux

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

2-2-La mise en œuvre des orientations du PADD et la justification du règlement

I. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	
<i>I.A. Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités</i>	
<i>Interdiction</i>	
Exploitation agricole et forestière, Commerces de gros, restauration, hôtel, ... Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire à l'exception des bureaux	Les zones urbaines mixtes et la future zone constructible sont par définition des zones où la mixité fonctionnelle prévaut. Cependant, 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 propices à l'environnement habité ne sont pas acceptés. Ainsi, ces activités sont interdites pour affirmer la vocation d'habitat.
Risques naturels	Le règlement du PLU intègre les dispositions liées aux aléas naturels.
<i>Limitation</i>	
Logement	Il est conditionné à la prise en compte de l'OAP pour affirmer les objectifs de densité et de diversité des formes bâties.

Bureaux	L'autorisation des bureaux s'inscrit dans la volonté de mixité des zones.
Les affouillements et exhaussements de sol	La qualité de Luzinay réside dans des implantations respectant la topographie du terrain. Le règlement souhaite maintenir cette qualité d'implantation.
<i>I.B. Mixité fonctionnelle et sociale</i>	
Mixité sociale	La zone est soumise à mixité sociale à hauteur de 20% soit 7/8 logements. L'intervention des bailleurs est facilitée par un regroupement des logements sur une seule et même opération.
II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	
<i>II.A. Volumétrie et implantation des constructions</i>	
Emprise au sol 40%	La réflexion globale d'aménagement doit répondre à un projet pertinent et permettre des formes urbaines alternatives à la maison individuelle pour atteindre les objectifs de densité. Parallèlement, les enjeux climatiques, de lutte contre les îlots de chaleur, de gestion des eaux pluviales imposent une réflexion sur les espaces verts et la limitation de bétonisation. L'emprise au sol est donc limitée à 40%.
Hauteur Fonction de la localisation	La hauteur est déterminée en fonction du bâti environnant pour une bonne insertion des constructions dans un tissu bâti constitué mais aussi agir en faveur de nouvelles formes d'habitat. Elles sont présentées dans le cadre des OAP avec une limitation fonction de la localisation. Cette hauteur correspond au bâti existant alentour. - Prise en compte de la topographie pour maintenir la silhouette de bourg, - Prise en compte de gabarits existants sur la zone. - Insertion paysagère Dans l'ensemble des zones, la hauteur des annexes est limitée à 3,50 mètres ou 3m afin de véritablement conserver la fonction d'annexes.
Implantation par rapport aux voies	L'OAP met en place un gabarit de voie. Le rapport aux voiries n'est pas imposé pour permettre une adaptation par rapport à la typologie bâtie.
Implantation par rapport aux limites séparatives Sur limite ou en retrait	La règle vise un objectif d'aménagement global cohérent et réfléchi en fonction de chaque contexte et présenté dans les OAP. Des règles de retrait sont fixées dans les OAP notamment sur les limites extérieures de la zone. Le règlement fixe les règles pour les futurs lots internes à la zone. - Respect de la typologie urbaine existante pour une inscription cohérente dans le tissu, - Favoriser la densité bâtie.
<i>II.B. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</i>	
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. - Insertion de qualité des nouvelles constructions.
Volume, façade	La réglementation prend la continuité de la zone avec le bâti traditionnel et impose donc la même réglementation que la zone UA limitrophe. ▪ 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 demande le maintien des toitures aux pentes et à la forme traditionnelle. ▪ Favoriser la mise en œuvre d'une densité de qualité, ▪ Garantir une insertion des constructions. Les toitures 1 pan sont réservées aux annexes. La pente des toits est adaptée pour la mise en œuvre de dispositifs de production d'énergie.

II.C. traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	
Adaptation au sol	Les terrains sont plats ou de pentes très faibles et ne justifient pas des remblais ou déblais, à l'exception du respect de la carte des aléas.
Clôtures Muret + clairevoie Haie	<p>Dans la mise en œuvre d'un paysage de qualité, les clôtures jouent un rôle primordial. C'est pourquoi seules sont autorisés les murs bahuts et les haies végétales. Outre le cadre paysage, ces haies jouent un rôle dans la biodiversité par l'interdiction de haies monovégétales.</p> <p>Une prescription spécifique est apposée pour les constructions mitoyennes afin de proposer une composition pertinente et assurant un espace d'intimité.</p> <p>Pour prendre en compte la petite faune et les enjeux écologiques, un espace libre est imposé en pied de clôture.</p>
Espace libre et plantation	<p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>Ces règles permettent de prendre en compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le besoin d'infiltration des eaux pluviales à la parcelle, - le maintien d'un tissu vert, composante à part entière du paysage urbain. - Le maintien des terres en place face aux risques naturels, <p>Il est demandé de conserver 40% de chaque future parcelle en espace vert de pleine terre.</p> <p>Le règlement rappelle aussi les objectifs de qualité des aménagements.</p>
II.D. Stationnement	
Stationnement	<p>Les normes proposées prennent en compte la localisation géographique de Luzinay l'importance des déplacements domicile-travail. Actuellement, les transports en commun ne permettent pas de répondre à tous les besoins.</p> <p>Le village est contraint 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 par tranche de 50m² entamée.</p>
III. EQUIPEMENTS ET RESEAUX	
III.A. Desserte par les voies publiques et privés	
Accès et voirie	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.
Chemin piéton	La création d'un maillage piéton est un enjeu du PADD traduit aussi réglementairement. Le règlement rappelle l'objectif à atteindre et l'importance de saisir les occasions de compléter ce maillage.
III.B. Desserte par les réseaux	
Eau potable, eaux usées, eaux pluviales ...	<p><u>Eau potable</u> : le secteur étant correctement desservi, les constructions nécessitant une alimentation doivent se raccorder.</p> <p><u>Assainissement eaux usées</u> : Si 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.</p> <p><u>Eau pluviale</u> : L'infiltration est la règle de base sauf condition contraire liée aux aléas naturels.</p> <p><u>Electricité et téléphone</u> : Afin de garantir à la fois la sécurité et l'aspect visuel, l'enfouissement des branchements aux réseaux est privilégié.</p> <p><u>Collecte des déchets</u> : 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.</p>

3- LA ZONE AGRICOLE

3-1- La mise en œuvre des orientations du PADD et la justification du zonage

Conformément à l'article R.151-22 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 Az en zone humide
- Un secteur Acoz en zone humide et de corridor écologique près de la Sévenne.

3-1-1- la zone A

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

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

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/Acoz).

3-1-2- 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 et des corridors écologiques.

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 PADD 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 corridors écologiques.

I. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	
<i>I.A. Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités</i>	
<i>Interdiction</i>	
<i>Dans le plan local d'urbanisme, la zone A vise à favoriser le maintien et le renforcement de l'exploitation agricole.</i>	Par conséquent, à l'exception des activités liées directement à l'agriculture, aucune autre construction n'est autorisée. 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 vient apporter une limitation supplémentaire sur les constructions, puisque toutes les constructions sont interdites. S'ajoute aussi la réglementation liée aux canalisations de transport de matières dangereuses et aux risques naturels.
<i>Risques naturels</i>	La zone est impactée par la carte des aléas. Le règlement du PLU intègre les dispositions liées aux aléas naturels, conformément aux prescriptions de l'Etat.
Corridors écologiques :	Ce secteur de corridor est également un outil de travail pour les exploitants. Il s'agit conformément au PADD de préserver la capacité de développement des exploitations agricoles. Cependant, les constructions y sont interdites. Sa préservation est un enjeu du PADD qui se traduit par une interdiction de son assèchement, ainsi que tout exhaussement et affouillement.
<i>Limitation</i>	
Constructions existantes isolées	Sont 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 limitées pour assurer la pérennité du caractère agricole des parcelles limitrophes.
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Il s'agit de maintenir le fonctionnement des services mais à condition qu'il n'y ait pas de remise en cause de l'activité agricole.
Les affouillements et exhaussements de sol	La qualité de Luzinay réside dans des implantations respectant la topographie du terrain. Le règlement souhaite maintenir cette qualité d'implantation. Ils sont autorisés uniquement pour les activités liées à l'activité agricole ou aux équipements d'intérêt général.
Corridors écologiques	Les enjeux environnementaux identifiés dans le diagnostic et inscrits comme objectif dans le PADD trouvent leur traduction au travers de l'identification de corridors écologiques.
Zones humides	Seuls sont autorisés les travaux ayant pour but de conforter ou valoriser la zone humide. Cette action entre dans les objectifs du PADD.
II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	
<i>II.A. Volumétrie et implantation des constructions</i>	
Emprise au sol	Hors activités agricoles, sont limitées les extensions des constructions non agricoles et l'emprise des annexes, pour limiter l'impact sur les activités agricoles. Elle est mise en œuvre pour : <ul style="list-style-type: none"> - Maîtriser la diffusion de l'habitat, - Préserver le cadre paysager et agricole.

Hauteur : 12 m max au faîtage	<p>La hauteur des constructions agricoles ne peut excéder 12 mètres au faîtage. Cette hauteur répond aux besoins des exploitants.</p> <p>Les constructions isolées font aussi l'objet d'une limitation en lien avec leur hauteur existante. Il s'agit de préserver une cohérence architecturale à ces constructions et de ne pas accentuer leur impact paysager.</p>
Implantation par rapport aux voies	<p>Un retrait de 5 m est fixé. Ce retrait prend en compte soit des gabarits étroits de voie soit des retraits le long des routes départementales. Dans les 2 cas, des implantations à l'alignement ne sont pas pertinentes et généreraient une insécurité.</p> <p>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.</p> <p>Une distance est fixée le long de la RD36. Il s'agit d'un héritage d'ancien document de planification. Elle a été maintenue pour conserver la cohérence de la forme urbaine le long de l'axe.</p>
Implantation par rapport aux limites séparatives	<p>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.</p>
II.B. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	
Constructions bois	<p>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.</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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.
Volume, façade, toitures Pour les constructions agricoles	<p><u>Façades</u></p> <p>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 agricoles souvent de très grande taille.</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p><u>Toitures</u></p> <p>La forme des toitures a été déterminée dans l'objectif de préserver la qualité du paysage, y compris pour les bâtiments agricoles.</p> <p>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.</p> <p>Pour les constructions non agricoles :</p> <p>La réglementation a pour but de maintenir une unité de la construction, notamment en cas d'extension.</p>

II.C. traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	
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. De plus, la zone agricole est en partie en zone humide où les mouvements de terrain sont contre indiqués.
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. Par conséquent, seules les clôtures nouvelles de type haies et grillage sont autorisées. Pour prendre en compte l'existant, les murets sont autorisés uniquement s'ils sont existants sur une parcelle.
Espace libre et plantation	Le paysage existe au travers des bois, des haies, ... et le règlement doit conforter cette qualité paysagère. C'est pourquoi est demandé : <ul style="list-style-type: none"> - 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.151-23) pour préserver les caractéristiques des unités paysagères.
II.D. Stationnement	
Stationnement	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.
III. EQUIPEMENTS ET RESEAUX	
III.A. Desserte par les voies publiques et privées	
Accès et voirie	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.
III.B. Desserte par les réseaux	
Eau potable, eaux usées, eaux pluviales ...	Les règles de raccordement au réseau s'appuient sur l'existant.

4- LA ZONE NATURELLE

4-1- La mise en œuvre des orientations du PADD et la justification du zonage

Conformément aux articles R.151-24 et R.151-25 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 :

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

En zone N, peuvent seules être autorisées :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière (...)
- Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L.151-11, L.151-12 et L.151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

La zone N comprend 3 zones ou secteurs :

- La zone N, identifiant des espaces naturels principalement boisés.
- Le secteur Ncoz, zone naturelle en corridor écologique et zone humide
- Le secteur Nz en zone humide

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 délimitée 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.

4-2- La mise en œuvre des orientations du PADD et la justification du règlement

I. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	
<i>I.A. Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités</i>	
<i>Interdiction / limitation</i>	
<i>Dans le plan local d'urbanisme, la zone N vise à favoriser le maintien du caractère naturel.</i>	Par conséquent, l'ensemble des constructions sont interdites, y compris les exploitations agricoles et forestières. Seules les équipements et aménagements pour l'exploitation forestière sont autorisés.
Nz, Ncoz	Les règles sont adaptées à la préservation des sites, avec une interdiction de drainage, d'imperméabilisation, ... Seuls les travaux permettant le maintien de la zone sont autorisés et les travaux de voirie.
Risques naturels	La zone est impactée par la carte des aléas. Les prescriptions réglementaires liées à ce document et s'appliquant à cette zone sont annexés au PLU. Le règlement du PLU intègre les dispositions liées aux aléas naturels.
II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	
<i>II.A. Volumétrie et implantation des constructions</i>	
Hauteur	Il est rappelé l'enjeu d'insertion des ouvrages et installations ; Leur hauteur est donc limitée à 5m, avec un recul de 5m des voies. L'implantation est possible sur limite ou en retrait.
Implantation par rapport aux voies	
Implantation par rapport aux limites séparatives	
<i>II.B. traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</i>	
Espace libre et plantation	Le paysage existe au travers des bois, des haies, ... et le règlement doit conforter cette qualité paysagère. C'est pourquoi il est demandé : <ul style="list-style-type: none"> - La réalisation de haies végétales mixtes pour accompagner le paysage et favoriser la biodiversité, - Un recul des bâtiments des éléments boisés de 5 mètres mini correspondant à un houppier de grands arbres.

Clôtures	La zone N s'inscrit dans un paysage ouvert avec très peu de clôtures. Les clôtures sont règlementées pour une inscription dans le paysage : haies, grillages / interdiction des murs.
<i>II.D. Stationnement</i>	
Stationnement	Au regard du contexte et de l'interdiction apportée à la réalisation de nouvelles constructions à destination de logements, aucune norme n'est affichée.
III. EQUIPEMENTS ET RESEAUX	
<i>III.A. Desserte par les voies publiques et privés</i>	
Accès et voirie	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.
<i>III.B. Desserte par les réseaux</i>	
Eau potable, eaux usées, eaux pluviales ...	Les règles de raccordement au réseau s'appuient sur l'existant.

CHAPITRE 5 - JUSTIFICATION DU POTENTIEL FONCIER ET DU NOMBRE DE LOGEMENTS

1- METHODOLOGIE

1-1-Les prescriptions et recommandations du SCOT

L'analyse a été réalisée à partir de l'enveloppe urbaine à début 2022, indépendamment du document d'urbanisme actuellement opposable, sur la base de la méthodologie proposée par le SCOT des Rives du Rhône
L'analyse a été conduite sur les capacités de densification et de mutations concernant l'habitat. La commune ne compte pas de zone d'activités.

Le code de l'urbanisme demande dans son article L151-4 - Extrait :

Il (le rapport de présentation) analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

Prescriptions du SCOT applicables à l'ensemble des villages :

- Objectif maximal de construction fixé :
 - à 5,5 logements/an/1 000 habitants.
 - Soit 13 logements, 156 logements à 12 ans, hors division de parcelles
- Parmi les constructions nouvelles :
 - Une densité minimale de 20 logements/ha en moyenne
 - 10% des nouvelles constructions ne doivent pas consommer de nouveau foncier.

NB : Si les capacités de production de logement sans foncier sont supérieures au cap de 10 % prescrit dans le Scot, les logements en surplus ne sont pas décomptés des capacités de productions de logement autorisées pour la commune. L'ensemble de ces capacités de production sans foncier doivent toutefois apparaître dans l'analyse des nouveaux logements envisagés dans le PLU (dans le rapport de présentation).

Ces capacités de création comprennent :

- la reconquête des logements vacants - la mutation (ou reconversion) ou le changement de destination de bâtiments (hangar, bâtiment d'activités, équipements, etc.) sous-occupés, en friche, vers l'habitat que ce soit par démolition-reconstruction ou rénovation.
- la construction de logements sur des parcelles déjà construites (par division et recomposition parcellaire).

Prescriptions applicables à l'ensemble des communes

- Rompre avec la dispersion de l'habitat : le développement de l'habitat ailleurs qu'en continuité des centres-bourgs et centres-villes des communes ne peut se faire que par le renouvellement, la réhabilitation, l'extension du bâti existant ou par le « remplissage » des dents creuses (principe de non extension des hameaux).
- Produire un habitat de qualité et favoriser le développement d'un urbanisme de projet, respectueux de l'environnement : Les communes doivent, à travers leur document d'urbanisme, garantir la qualité des projets d'urbanisme (conception de l'espace, connexion du nouvel ensemble créé, typologie de logements, etc.) et notamment veiller à l'intégration dans le règlement et les OAP des principes de conception bioclimatique (implantation par rapport au bâti voisin, orientation au soleil, choix des matériaux, etc.).

Recommandation applicable à l'ensemble des villages

- 5 à 15% minimum de logements locatifs abordables

1-2-Les objectifs du PADD

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

1-3-Caractérisation des disponibilités foncières

Les parcelles bâties densifiables :

Cette caractérisation est étroitement liée à la configuration de la parcelle, aux accès existants et potentiellement nouveaux et aux aménagements existants.

Dans les hameaux, est pris en compte une surface minimale de 800m² de foncier libérable par division pour une implantation de maison individuelle. De plus, il faut tenir compte :

- des aléas naturels,
- de la mise en œuvre d'un assainissement individuel,
- du règlement écrit qui impose des retraits vis-à-vis des voies et limites séparatives et de l'emprise au sol,
- du zonage qui identifie des espaces verts en cœur d'îlots à préserver.

Exemple :



Fin de parcelle qui nécessite la création d'un nouvel accès ou l'utilisation de l'accès existant. Maintien d'une distance vis-à-vis de la construction existante



Bien qu'il existe des aménagements de type annexe, cette partie est accessible par un chemin existant, et les règles du règlement écrit permettent l'implantation d'une

Renouvellement urbain – mutation du bâti :

Plusieurs ensembles ayant perdu leur vocation agricole forment de grandes entités bâties en zone urbaine. Elles font l'objet d'OAP afin de respecter les bâtiments patrimoniaux si nécessaire et de se conformer aux objectifs du PADD en termes de gestion différenciée de la densité.

Dents creuses :

Il s'agit de parcelles non bâties, insérées dans le tissu.

En zone UB, une surface minimale de 600m² est pris en compte pour le calcul. L'objectif est de prendre en compte une typologie d'habitat intermédiaire.

En zone UBh, une surface minimale de 800m² est pris en compte pour le calcul. Le PLU prévoit le maintien d'une forme pavillonnaire même si de l'habitat jumelé est possible.

Ces parcelles sont accessibles indépendamment d'autres parcelles. Elles ne sont pas grevées par des zones rouges de la carte des aléas. Un dimensionnement minimal est pris de 20m mini de largeur et profondeur (prise en compte des règles de retrait)

Exemple :



Parcelle disponible à la suite d'un découpage de lots, avec une voirie existante.

2- LES CAPACITES FONCIERES DU PLU EN VIGUEUR ET CAPACITE PROJETEE

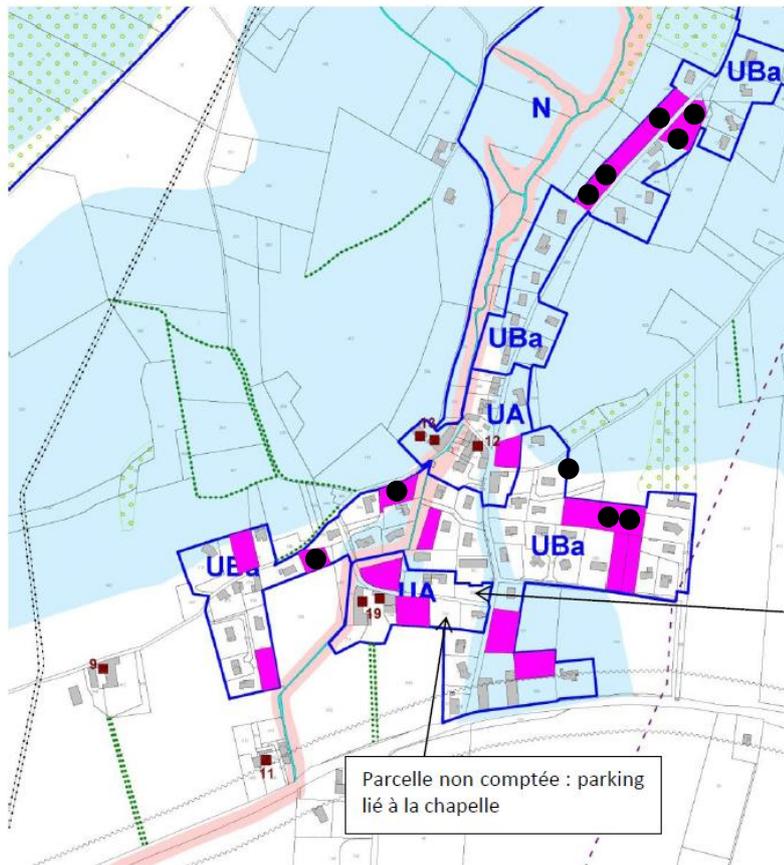
Le bilan foncier du PLU 2017 prend en compte les limites de zonage, le règlement écrit et la pression foncière subit par la commune ces dernières années afin de réévaluer les disponibilités du PLU actuellement en vigueur.

Les disponibilités du projet de PLU prennent en compte le nouveau projet de règlement écrit, les nouvelles prescriptions de surface (cœur d'îlot préservé, développement limité à la gestion de l'existant), les OAP sur les parcelles ou unités foncières déjà bâties et l'actualisation de la carte des aléas.

2-1-Illins

PLU 2017 :

Estimation des disponibilités : 36 logements pour une surface de 3,7ha



Ces disponibilités sont dans l'enveloppe urbaine d'Illins. Elles ne remettent pas en cause de parcelles agricoles.

Le hameau est raccordé à l'assainissement collectif.

Une partie d'entre elles est en zone d'aléa faible de glissement de terrain, limitant les emprises disponibles pour construire par application du RESI.

Estimation à la parcelle du nombre de logements : 26 logements de type individuel.

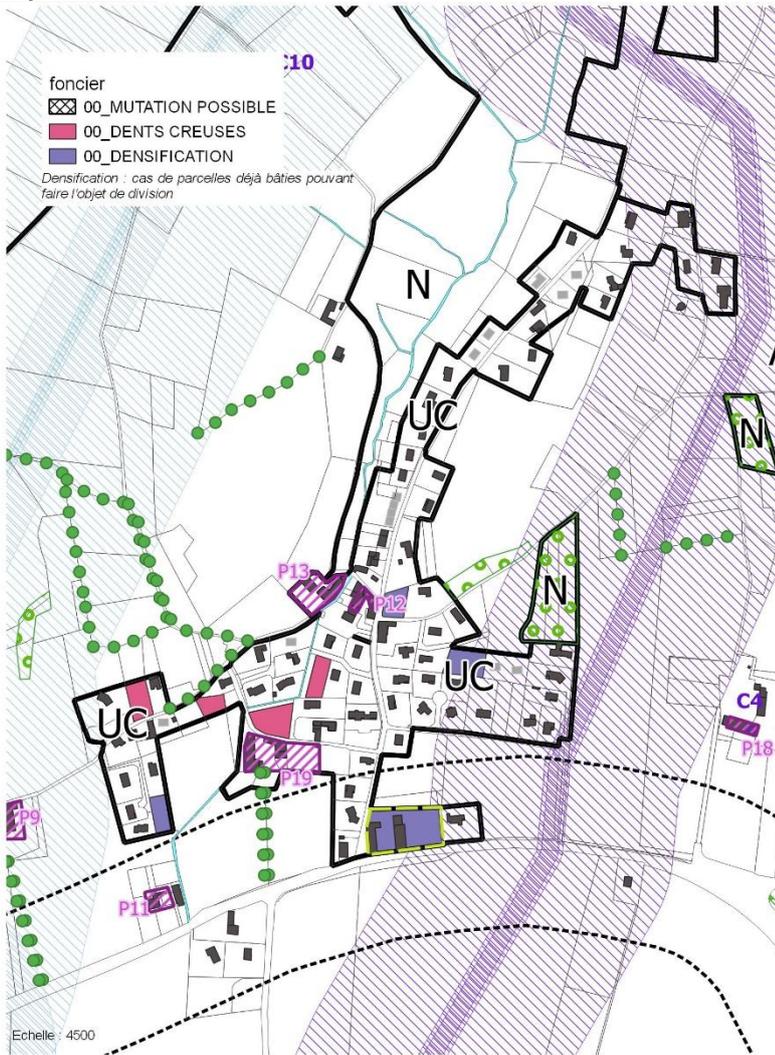
Parcelle non comptée : déjà construite

Parcelle non comptée : parking lié à la chapelle

● Construit ou PC accordé

- Construit ou PC accordé : 10 maisons individuelles sur une surface de 7219,7m²
- Disponibilité restante : 3,3ha

Projet de PLU :



ILLINS		CES 15%	Nb logement
A226	1468,5	220,3	2
A716	914,8	137,2	1
A897	677,97	101,7	1
A955	1095,02	164,3	2
Sous-total dents creuses	4156,29	357,495	6
Densification (par division de parcelle déjà bâties)			
A362	923,1	138,465	1
A251	850	127,5	1
A758	1281,8	192,27	2
A946 (mutation bâti en projet)	4197,96	419,796	7
Sous-total densification	7252,86	878,031	11
TOTAL ILLINS	11409,15	1235,526	17

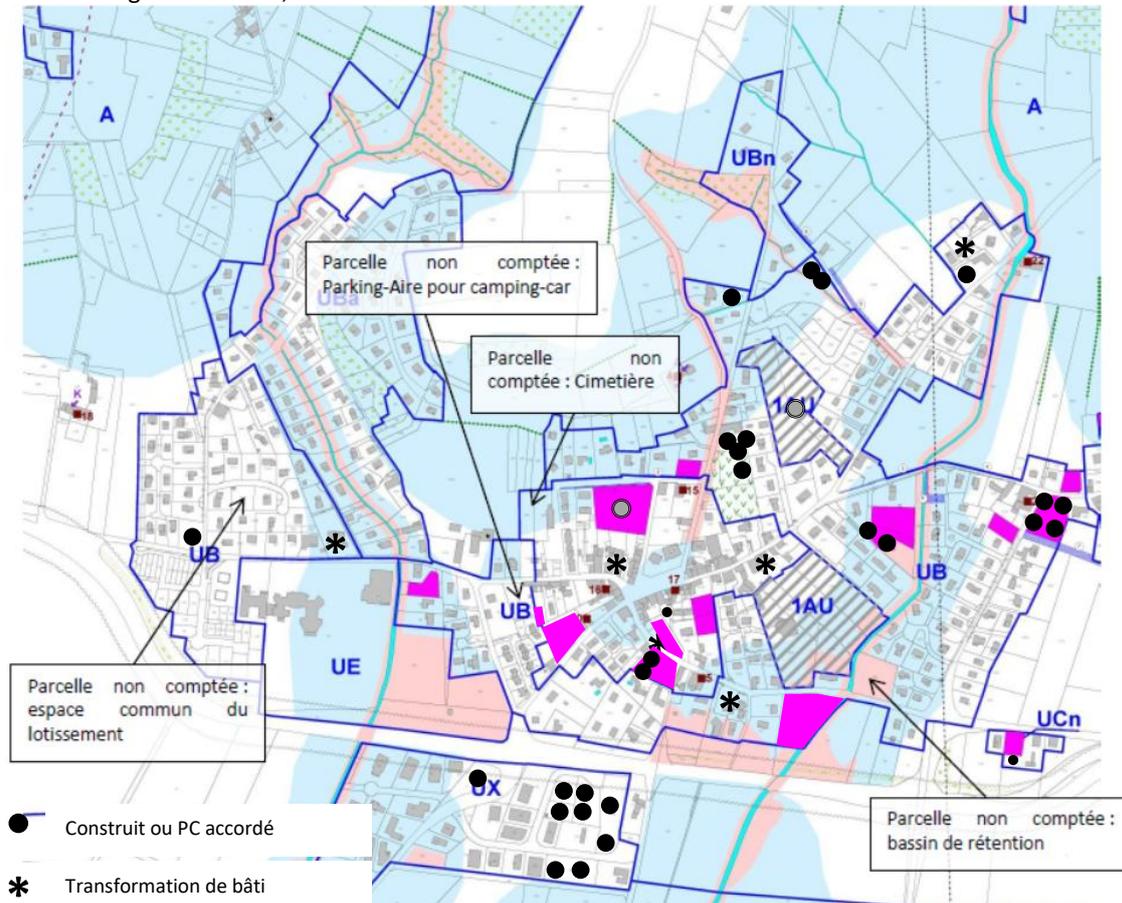
2-2-Bourg (limite Est-route de Rozon inclus)

PLU 2017 :

Estimation des disponibilités hors zone AU : 28 logements pour une surface de 1,17ha

Estimation des zones AU :

- Gargoderie : 16 logements sur 1,3ha
- Le silo : 50 logements sur 1,9 ha



- Construit (hors ZA) :
 - ✓ 19 maisons individuelles (Hors AU et opération en cœur de village) sur une surface de 13691,29m²
 - ✓ Zone AU de la Gargoderie : 17 logements sur une surface de 1,3ha (densité : 13 log/ha)
 - ✓ Opération en cœur de village (incluant bâti, espace public) : 17 logements sur une surface de 1777m²
- Mutation de bâtis ou parcelles :
 - ✓ 11 logements créées par transformation de bâti, sans consommation foncière
 - ✓ 1 mutation d'activités (cessionnaire auto vers une crèche privée)
- Disponibilité restante : 3,77ha
- Disponibilité restante - Zone d'activités :
Aucune parcelle disponible

Projet de PLU :

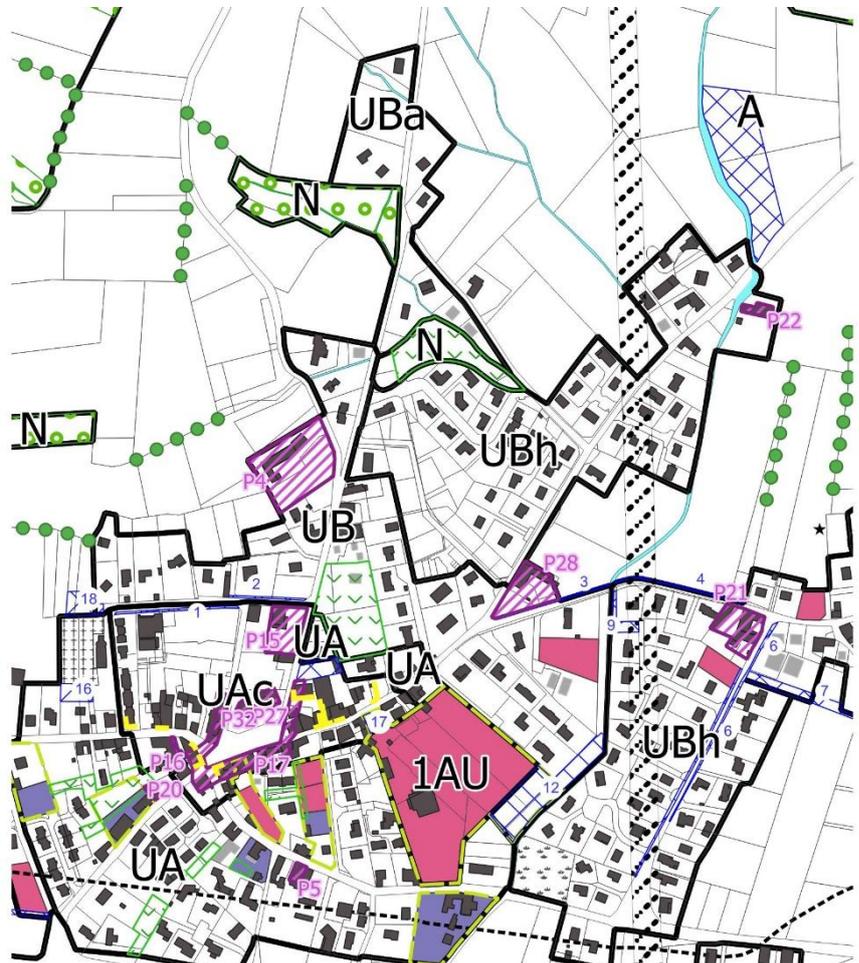
Pour une meilleure lecture des cartes suivantes, nous avons découpés le bourg en 2 secteurs.

Secteur ouest :



- 3 disponibilités en dent creuse (dont 2 en zone d'aléa faible) : 4040,21m² - 7 log.

Secteur centre :



CENTRE BOURG (limite Est Rue de Rozon Inclus)			CES	NB Logement
Unités foncières / parcelles soumises à OAP en zone UA	B1417/725/1371	2423,3	CES : non règlementé	3
	B525	1194,4	CES : non règlementé	2
	ZB102	1547,8	CES : non règlementé	4
	ZB103	1125	CES : non règlementé	2
	ZB61	4600	CES : non règlementé	9
OAP Silo - 1AU		2045,1	CES : non règlementé	50
<i>Sous-total</i>		<i>31341,6</i>	CES : non règlementé	<i>70</i>

			CES 20%	NB Logement
Dents creuses en UB	ZB151	1392,8	278,56	2
	ZB120	1466,27	293,254	3
	B1660	1181,14	236,228	2
	B1582	2272	454,4	4
<i>Sous-total</i>		<i>6312,21</i>	<i>1262,442</i>	<i>11</i>

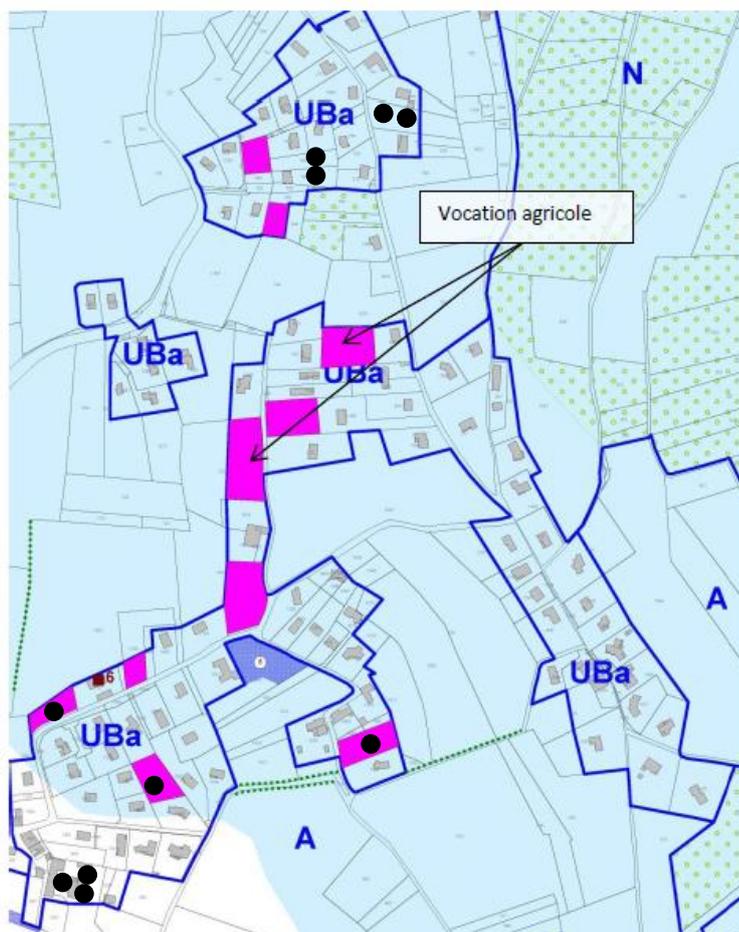
			CES 20%	NB Logement
Dents creuses en zone UBh	C1315	1012	202,4	2
<i>Sous-total dents creuses</i>		<i>1012</i>	<i>202,4</i>	<i>2</i>

TOTAL VILLAGE		39306,11		83
---------------	--	----------	--	----

2-3-Lombardière / Mongey

PLU 2017 :

Estimation des disponibilités : 14 logements pour une surface de 1,9ha.



Les disponibilités sont dans l'enveloppe bâtie de ce secteur.
L'emprise de ce secteur a été fortement réduite par rapport au POS.

Toutes les parcelles identifiées ont un caractère de jardin ou sont liées au fonctionnement de l'habitat.
Seules les 2 parcelles ciblées sur la carte ont une vocation agricole.

Ces constructions sont raccordées à l'assainissement collectif.

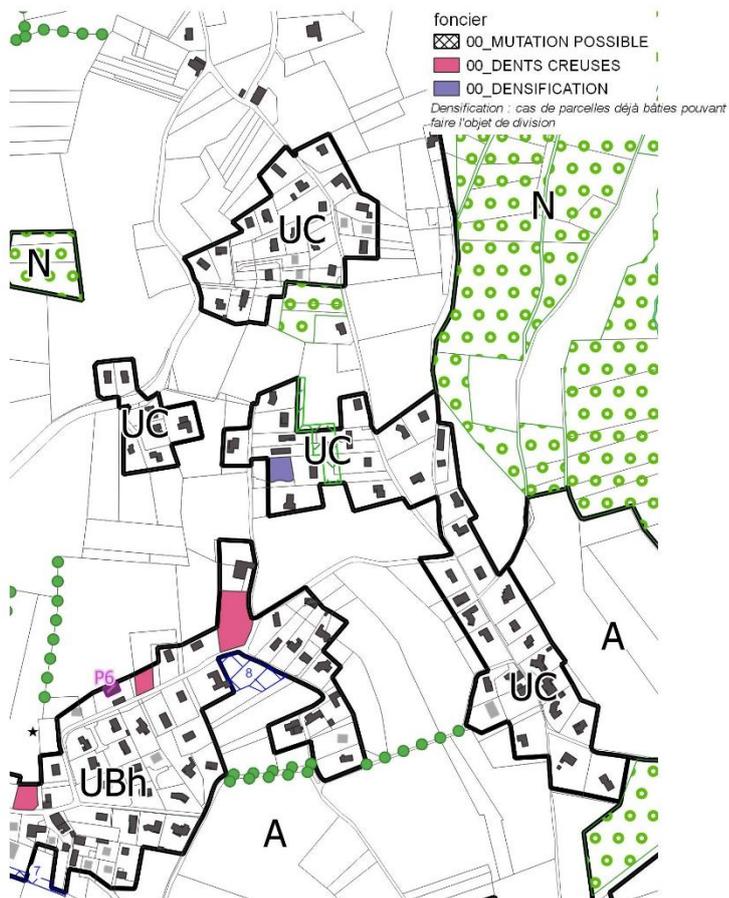
Ces parcelles en zone d'aléa faible, limitant les emprises disponibles pour construire par application du RESI.

Estimation à la parcelle du nombre de logements : 17 logements de type individuel.

● Construit ou PC accordé

- Construit :
 - ✓ 10 maisons individuelles sur une surface de 9470,33m²
- Mutation :
 - ✓ 1 logement
- Disponibilité restante : 1,4ha

Projet de PLU :



			CES 20%	NB Logement
Dents creuses	C1502	2744,9	548,98	4
en zone UBh	C1560	854	170,8	2
<i>Sous-total dents creuses</i>		3598,9	719,78	6

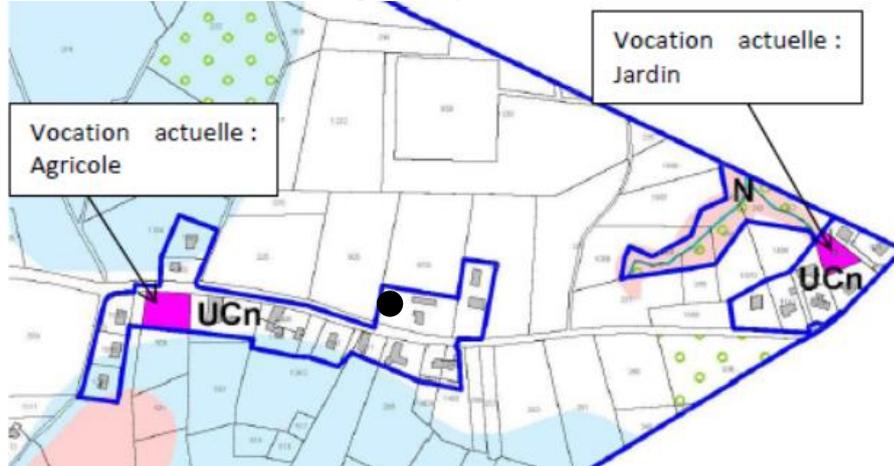
			CES 20%	NB Logement
Densification (par division de parcelle/UF déjà bâties) en zone UBh	C1302	640,3	96,045	1
<i>Sous-total densification</i>		640,3	96,045	1

			CES 15%	NB Logement
Densification (par division de parcelle/UF déjà bâties) en zone UC	C1735	906,4	135,96	1
<i>Sous-total densification</i>		906,4	135,96	1

2-4-Fourgeon

PLU 2017 :

Estimation des disponibilités : 2 logements pour une surface de 2775,2m²



- Construit : 1 logement par division de parcelle
- Disponibilité restante : 2775,2m²

Projet de PLU :

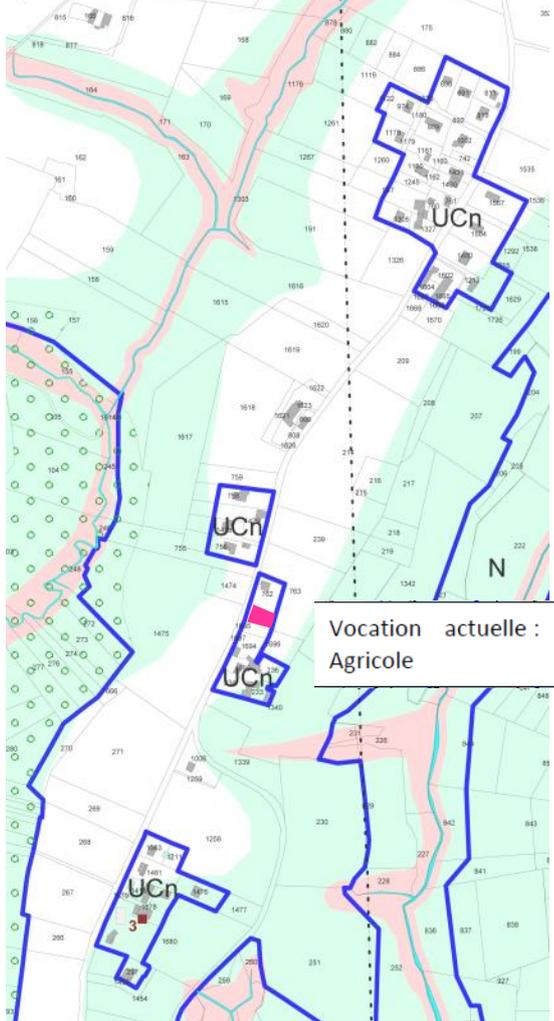


⇒ Aucune disponibilité dans le projet de PLU.

2-5-Route du Plan

PLU 2017 :

Estimation des disponibilités : 1 logement pour une surface de 1192,16m²

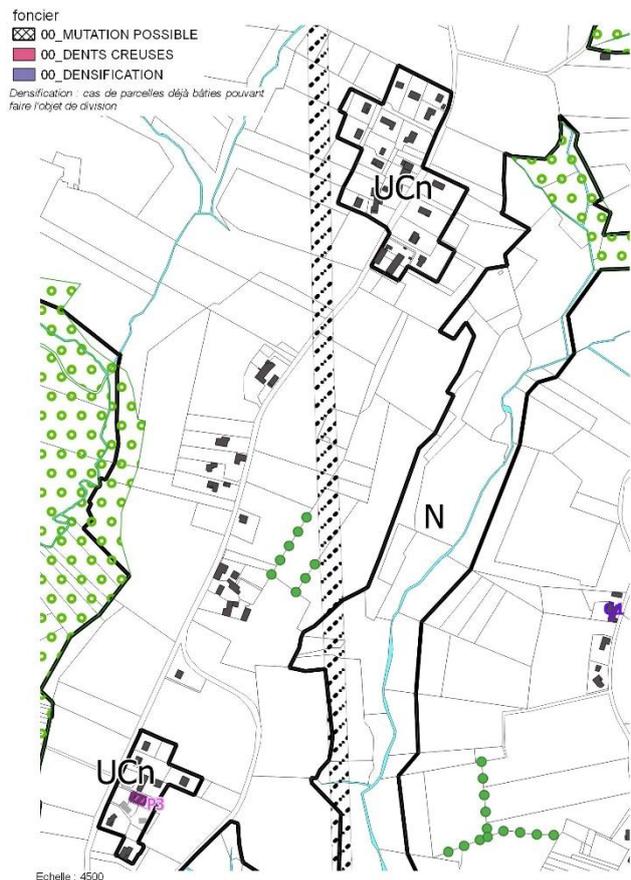


La disponibilité est dans l'enveloppe bâtie du hameau.
Elles ne sont pas raccordées à l'assainissement collectif sont hors zones d'aléas.

Estimation à la parcelle du nombre de logements : 1 logement de type individuel.

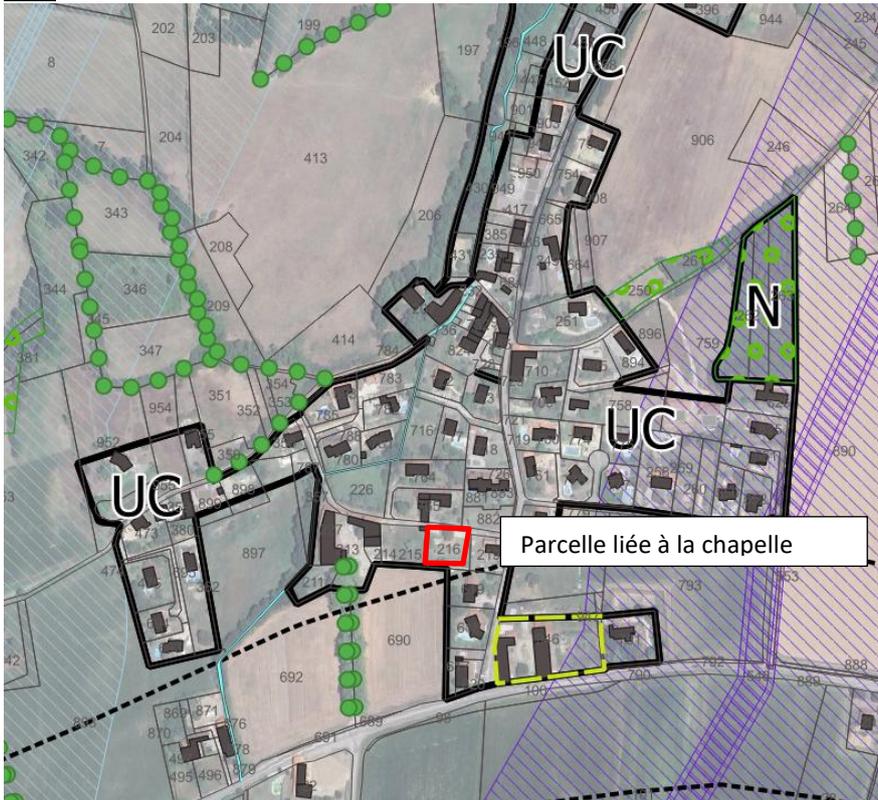
Projet de PLU :

⇒ Aucune disponibilité dans le projet de PLU.

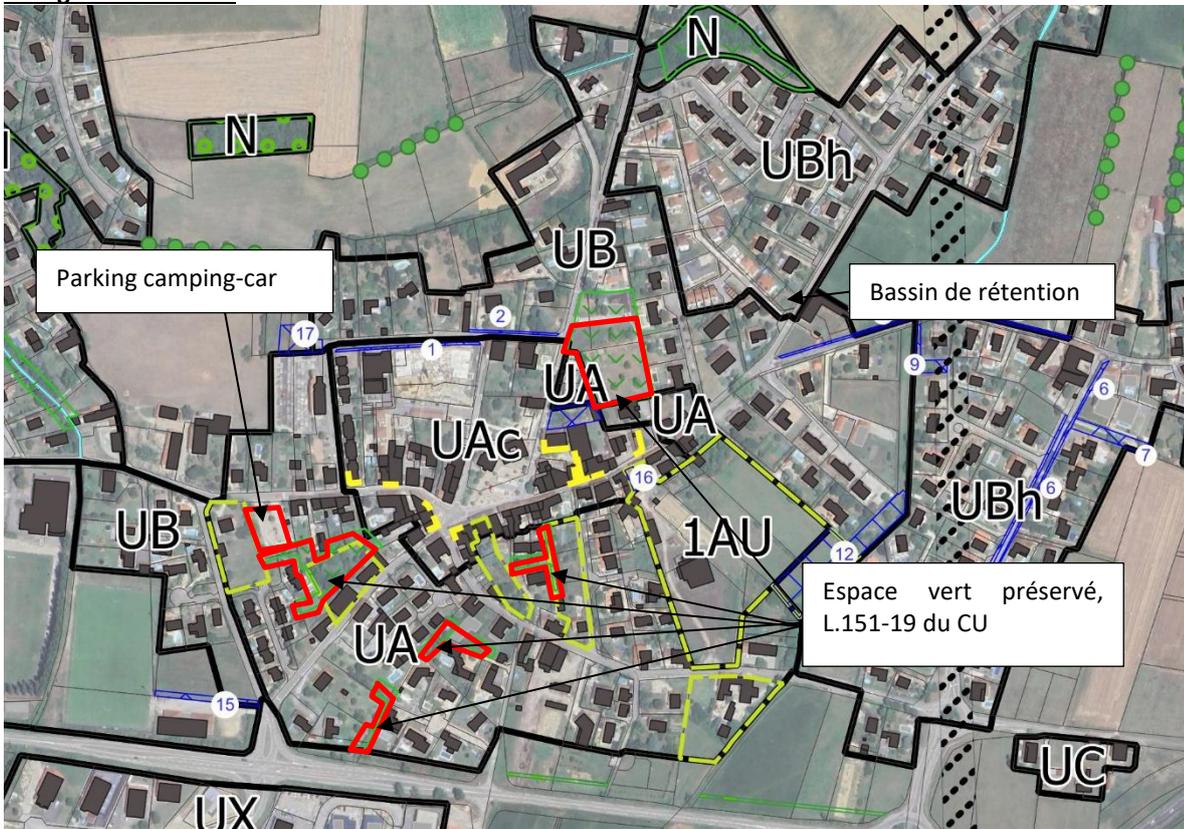


2-6- Les parcelles non retenues dans le calcul :

Illins



Bourg ouest + centre



2-7-Synthèse : Bilan des capacités foncières

▪ Consommés depuis 2017

La surface consommée depuis 2017 est de 5ha pour 79 logements.

- Soit sur 6 ans (inclus de 2018 à 2023), une moyenne de 13,1log/an.
- Soit une moyenne de 15,8 log/ha

=un rythme plus élevé que la moyenne du SCOT et l'objectif du PADD, assuré notamment par de l'habitat individuel, consommateur d'espaces.

⇒ 73,8% des logements prévisionnels ont été réalisés en 6 ans.

Avec les changements de destination, le nombre de logements est porté à 94.

Les années 2022/2023 sont marquées par des projets de transformation du bâti. Il s'agit principalement d'anciennes fermes avec 1 ou 2 logements existants et des granges qui sont transformés en logement collectif portant parfois plusieurs dizaines de logement. Ces projets de sont pas encore réalisés mais la commune fait face à de nombreuses demandes. Afin de gérer ces projets, les parcelles qui pourraient être concernées ont été identifiées et ont fait l'objet d'une OAP.

▪ Capacité du projet du PLU

OAP du silo est comptée pour :

- 1,05 ha en densification - 40log – unité foncière supportant le silo
- 0,99 ha en dent creuse – 10 log

	Dents creuses		Densification	
	Surface	nb log	Surface	nb log
ILLINS	4156,29	6	7252,86	11
CENTRE BOURG y compris OAP silo	17224,21	23	21390,5	60
LOMBARDIERES / MONGEY	3598,9	6	1546,7	2
TOTAL	24979,4	35	30190,06	73

TOTAL SURFACE m ²	55169,46
TOTAL SURFACE HA	5,52

TOTAL NB LOGEMENT	108
-------------------	-----

Un total de 108 logements :

35 logements avec de la consommation de fonciers (dents creuses) et une surface de 2,49ha

73 logements sans consommation foncière (mutation de parcelle déjà bâtie/transformation de bâtiment) et une surface de 3ha

Sur 108 logements, 83 logements sont prévus sur le centre bourg soit 76%

La diversité des typologies bâties

	Individuel		Intermédiaire / collectif		Total
	Dent creuse	Division/Mutation	Dent creuse	Division/Mutation	
ILLINS	6	4	0	7	17
CENTRE BOURG	7	0	6	20	33
OAP Silo	4	0	6	40	50
LOMBARDIERES/MONGEY	2	2	4	0	8
TOTAL	19	6	16	67	108

	Individuel	Intermédiaire/ collectif	Total
Parcelles libres (hors OAP)	12	17	29
Parcelles soumises à OAP	13	66	79
<i>Total</i>	<i>25</i>	<i>83</i>	<i>108</i>
% du nb total de log	23%	77%	100%

Sur les 108 logements :

- 77% peuvent prendre une forme de logements intermédiaires/collectifs (ce fort pourcentage est lié à l'OAP du silo)
- 23% s'inscrivent dans une forme individuelle pure.

La part de logement soumis à OAP est élevée puisqu'elle représente 73% de la production de logement prévu.

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

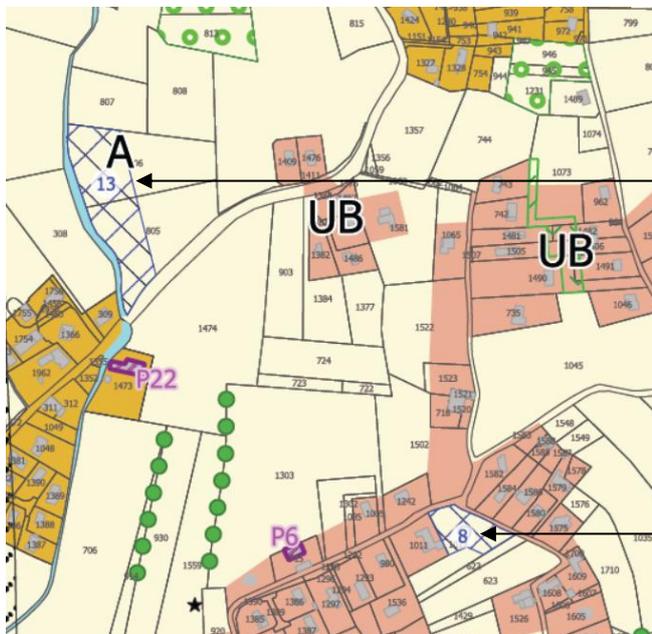
1- LES EMPLACEMENTS RESERVES

18 emplacements réservés sont identifiés au plan de zonage.

- **Un aménagement d'intersection** (ER10 et 11), hors espace urbain au nord de la commune, est prévu afin de sécuriser les déplacements : ces ER ont pour objectif une meilleure visibilité, une sécurisation et une gestion des vitesses.



- **Huit aménagements de voirie sont programmés en faveur des piétons** dans le village. Les ER 1 à 6, 9 et 12 permettent d'aménager des voies existantes en espace urbain et de répondre à l'orientation du PADD pour le renforcement des modes actifs.
- **L'emplacement réservé 14** permet également de poursuivre l'aménagement du centre bourg avec la création d'une zone de stationnement.
- **Deux emplacements réservés prennent en compte les problématiques hydrauliques** et de gestion des eaux pluviales.
Ainsi 2 bassins sont localisés : un le long du maras au nord-est du village et un chemin de la Lombardière sur un terrain jouant ce rôle naturellement.



Bassin prévu dans le cadre des travaux sur le béal du Maras par le SIRRA

Emprise recevant actuellement les eaux par la topographie naturelle des terrains.

- La commune anticipe également la poursuite de son développement et la qualité de desserte au travers des **emplacements réservés 7 et 15 qui permettent de désenclaver des terrains.**

ER15 :

Cet emplacement réservé n°15 a pour objet l'aménagement d'une voie ouverte, permettant d'accéder au stade et aux équipements depuis la rue de la Noyerée. Cette voie nouvelle, accompagnée d'un cheminement mode doux, permettra aux habitants des îlots à l'est de la rue de la Noyerée de rejoindre la zone d'équipements publics.

L'accès desservant les locaux (poolhouse) n'a pas été retenu car il est réservé aux usagers et son ouverture est limitée (site clôturé). La cohabitation avec une voie de circulation traversante n'est pas souhaitable pour des questions de sécurité. Le but est accès public ouvert en continu.

ER7 :

Cet emplacement réservé n°7 n'a pas pour unique objet le maintien ou la création d'un accès aux parcelles agricoles qui est en effet possible par ailleurs. L'ER est déjà présent dans le PLU en vigueur, il a pour objet la création d'une voie en anticipation d'une poursuite à long terme du développement urbain dans ce secteur. Il a été pris en compte dans les projets contigus (implantation des maisons au nord). L'ER doit être maintenu pour permettre à la commune de maîtriser ce foncier. En revanche, son emprise est réduite par rapport au dossier arrêté en limitant sa longueur à la zone urbaine, sans déborder dans la zone agricole.

- Le besoin d'extension du cimetière est pris en compte avec **l'ER 17**. Ce projet est prévu dans le PADD.
- **L'ER 16** s'inscrit dans la logique d'aménagement de l'OAP du silo en assurant une liaison publique entre le site et la rue des Marchands. Pour rappel, la voie qui sera créée est amenée à jouer un rôle structurant dans la desserte du bourg et l'accessibilité des modes actifs aux services et commerces.

2- LA MIXITE SOCIALE – L.151-15 DU CU

Objectif SCOT – RECOMMANDATIONS :

Dans les polarités villages, il est recommandé d'atteindre une part de 5 à 15% de logements locatifs abordables parmi les nouveaux logements produits.

Objectif PLH :

(DO arrêté le 28 juin 2022)

Objectifs du PLH :

Nombre de logements total

6 ans >> **56**

dont logements locatifs sociaux familiaux

6 ans >> **8**

% dans la production : **14%**

dont logements en accession abordable

6 ans >> **0**

% dans la production : **0%**

- ▶ La zone d'urbanisation future du silo prévoit 20% de logements sociaux minimum dans la zone soit 8 logements. Il a été fait le choix de porter uniquement les logements sociaux sur cette zone car ça permet :
 - de regrouper le volume de logements sociaux à réaliser, ce qui est plus attractif pour un bailleur,
 - de positionner ces logements à proximité des services et des commerces.

3- PROTECTION DES REZ-DE-CHAUSSEE COMMERCIAUX

La commune de Luzinay mène une politique volontariste pour protéger son commerce de proximité. Dans un contexte de forte pression foncière, la protection de ces activités est essentielle pour garantir la diversité économique et l'animation de la vie du village.

Par conséquent, le règlement fixe en cohérence avec le PADD, des règles de préservation du commerce existant en rez-de-chaussée, en y interdisant la transformation en logement.

4- 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.

Le schéma directeur d'assainissement catégorise l'aptitude des sols à l'assainissement individuel. L'assainissement individuel reste possible au cas par cas et conditionné à un exutoire naturel. Ce système répond à la faible perméabilité des sols. L'analyse au cas par cas de chaque parcelle ne relève pas du PLU. Une réponse devra être apportée en cas de permis de construire.

5- LA PRISE EN COMPTE DES ALEAS NATURELS ET DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Le PLU intègre les différents risques naturels présents sur le territoire. Il s'appuie pour cela sur la carte des aléas naturels, présentée en annexe du PLU avec son rapport d'étude qui a été établie en 2022 par le Bureau d'études Alp'Géorisques selon la méthodologie définie par les services de l'Etat en Isère et précisée dans le **cahier des charges Type V2 d'octobre 2016**. Cette proposition méthodologique n'a pas nécessité d'adaptation afin de tenir compte d'un contexte local particulier.

La traduction réglementaire des aléas dans le PLU est assurée par :

- Le règlement graphique : les pièces n° 4C1, 4C2, 4C3 et 4C4 présentent le zonage réglementaire des risques c'est à dire la traduction en zone inconstructible (zones rouges) ou constructible sous condition (zones bleues), en fonction de la nature et de l'intensité de l'aléa présent dans la zone, ainsi que la présence ou non d'urbanisation. **La grille de correspondance entre le type d'aléas et le zonage réglementaire qui a été utilisée est la version 4-3 de novembre 2017, sans adaptation** rendue nécessaire par le contexte local.
- Le règlement écrit : la pièce 4A1 - titre II dispositions liées à la carte des aléas naturels, détaille les projets interdits et les projets autorisés, avec ou sans prescriptions, par zones de risque. Ces dispositions sont issues du **règlement Type de la DDT de l'Isère version 4-3 de novembre 2017 sans adaptation** rendue nécessaire par le contexte local.

La traduction réglementaire des aléas en zones de risque repose sur **quelques principes généraux** :

- Une zone d'aléa fort ou très fort est en principe inconstructible car elle présente un risque avéré pour la vie humaine et/ou pour les biens,
- Une zone d'aléa faible est en principe constructible à condition de respecter certaines dispositions qui permettent de se protéger de l'aléa (exemple : surélévation du premier plancher pour être hors d'eau en cas de crue),
- Une zone d'aléa moyen est en principe inconstructible en zone non urbanisée, et constructible sous condition en zone urbanisée.

Mais ces principes généraux ne sont pas absolus, ils varient selon la nature de l'aléa. Il est donc **nécessaire de toujours se référer aux règlements écrits ou graphiques pour connaître les dispositions qui s'appliquent à chaque zone ou projet**.

Le PLU reporte également les canalisations souterraines de gaz et de transport de matières dangereuses et assure ainsi une prise en compte du risque.

Le zonage réglementaire du PPRt est également représenté au plan de zonage. Le règlement est annexé au PLU.

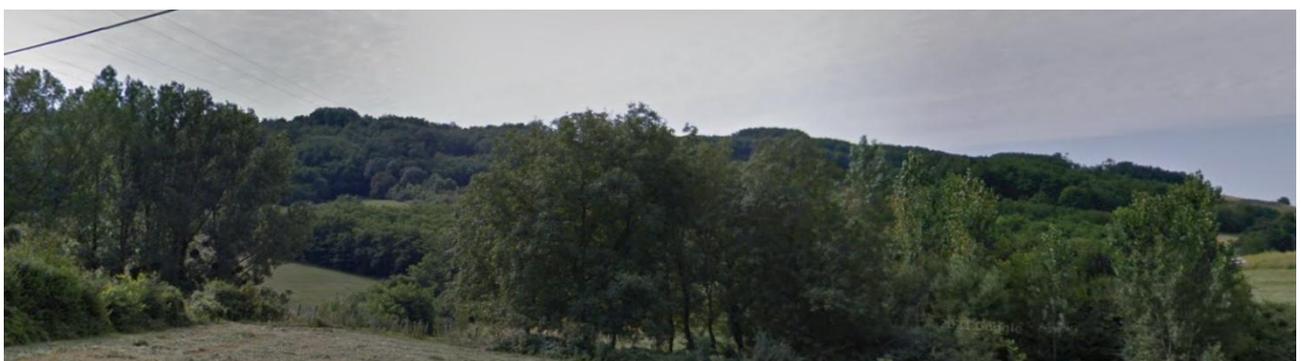
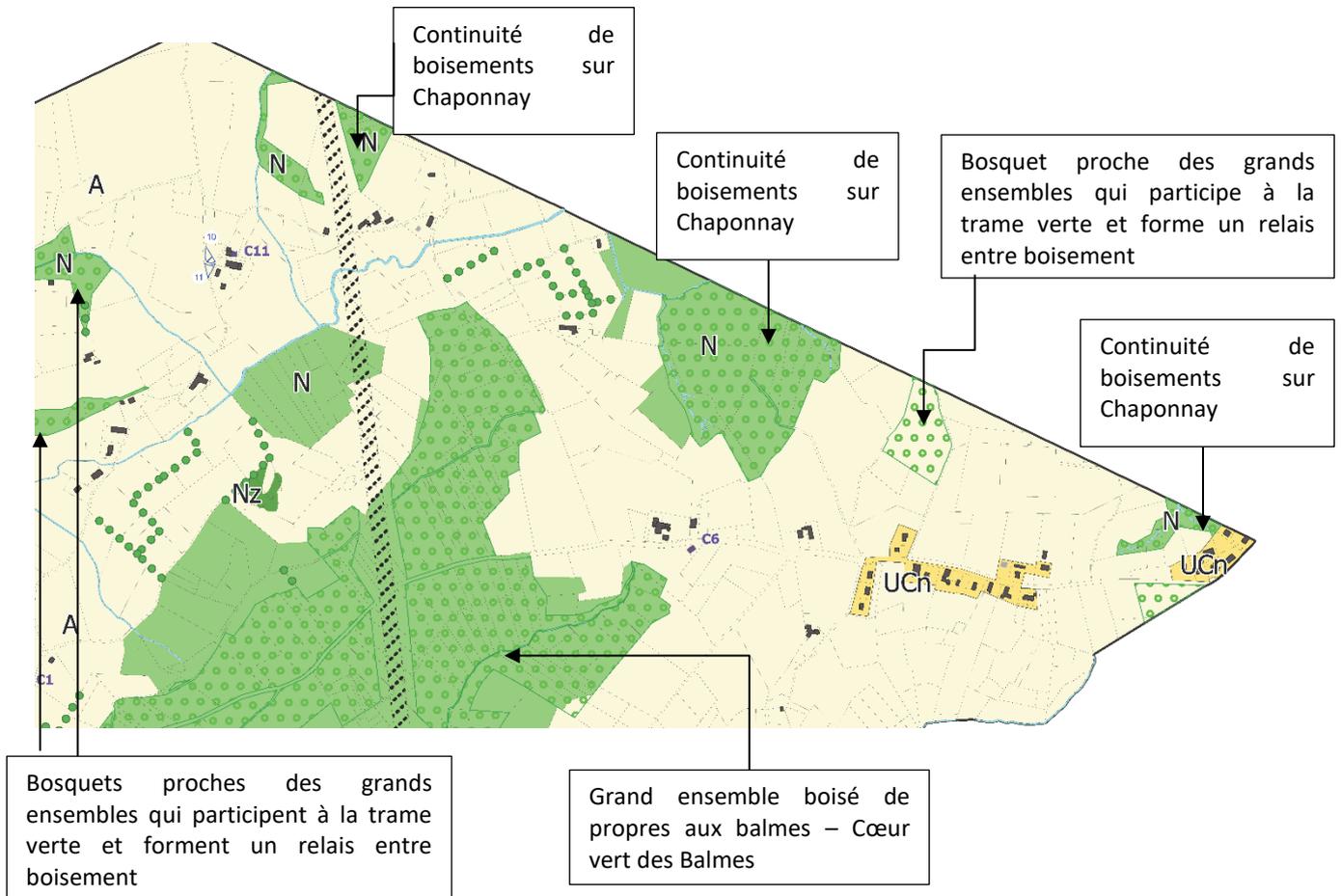
6- LES ESPACES BOISES CLASSES

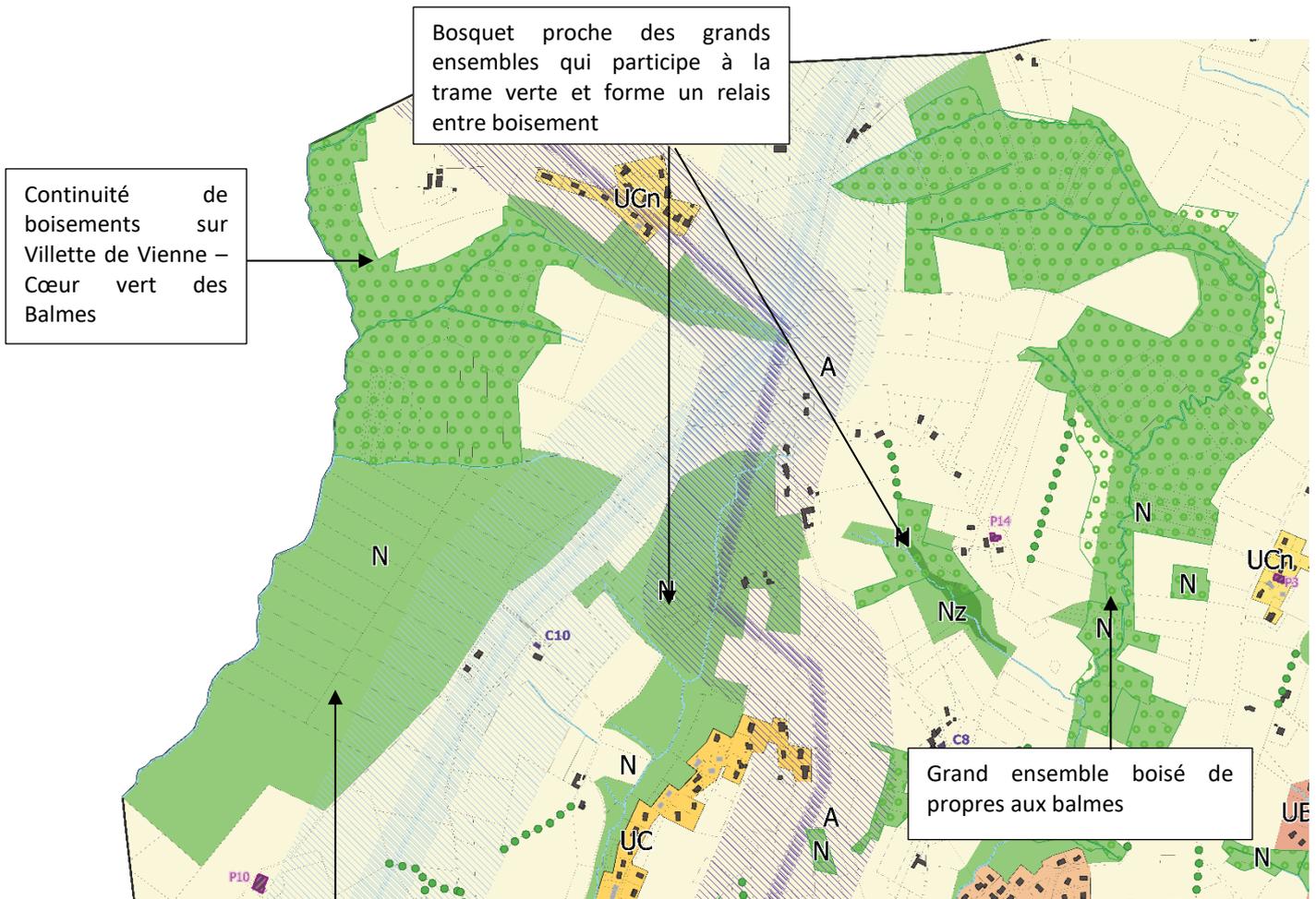
Les espaces boisés classés sont maintenus :

- Soit sur des bosquets mais qui participent à la trame verte.
- Soit sur de grands ensembles boisés

Ces boisements participent à la gestion des risques naturels en assurant le maintien en place des terres, en assurant une rétention/absorption des eaux pluviales.

La préservation des boisements s’inscrit dans les objectifs du PADD de préserver le cœur vert des balmes., définit également comme trame verte et axe de déplacement de la faune.





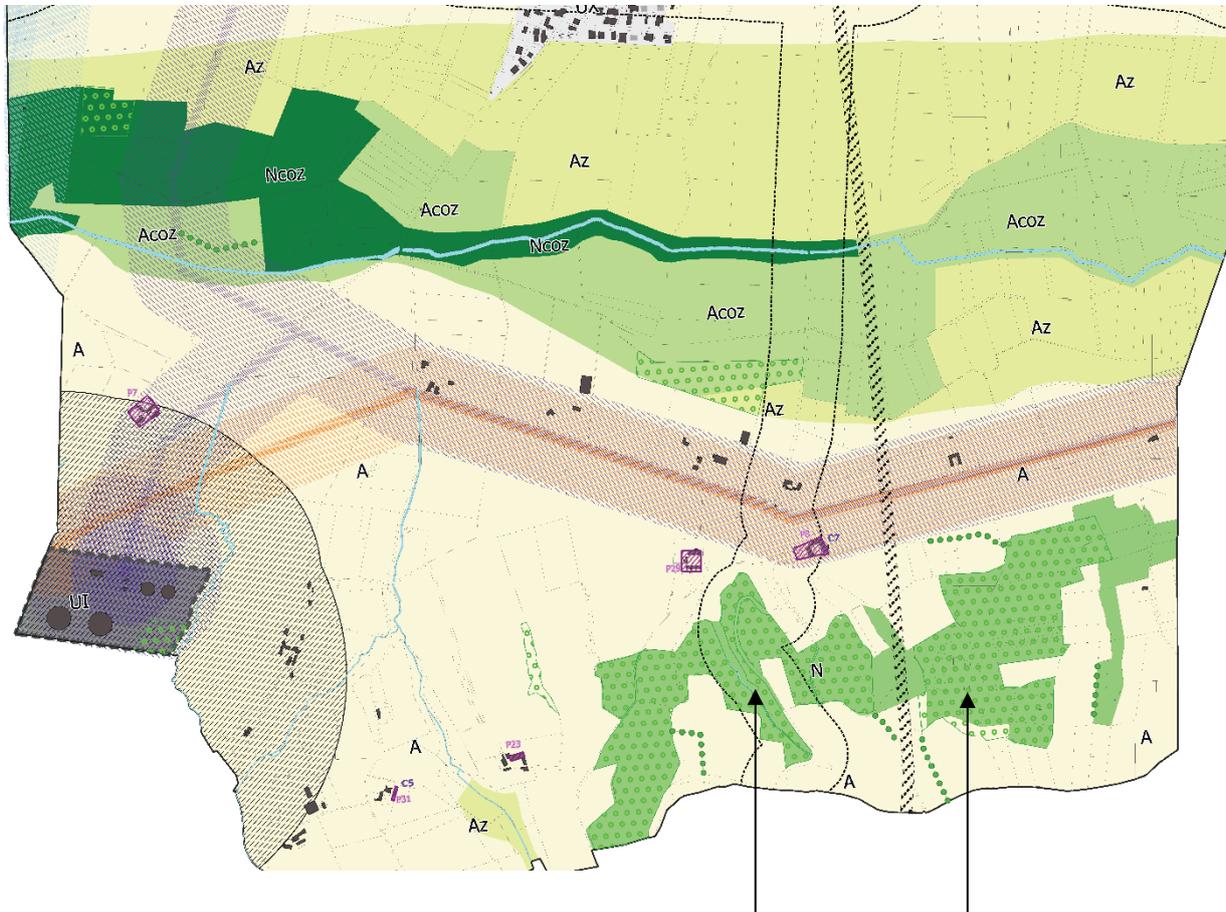
Forêt communale non représentée avec un EBC :

Conjointement avec l’ONF, la commune porte le projet créer un espace boisé de 4 hectares en 2022, afin de gagner en biodiversité et développer une forêt mosaïque, composée de nombreuses essences nobles forestières, à l’échelle du territoire. L’objectif du projet est de construire une forêt d’avenir, semée de différentes essences : chêne pubescent, qui est le chêne le plus adapté au climat futur ; cormier, qui est une essence dont le bois est très recherché et qui est très peu présente actuellement sur le territoire ; l’érable champêtre, afin d’apporter de la diversité au peuplement installé ; les chênes sessiles, pin Douglas, pour un retour sur investissement rapide, qui permettra de financer l’entretien de la forêt. »

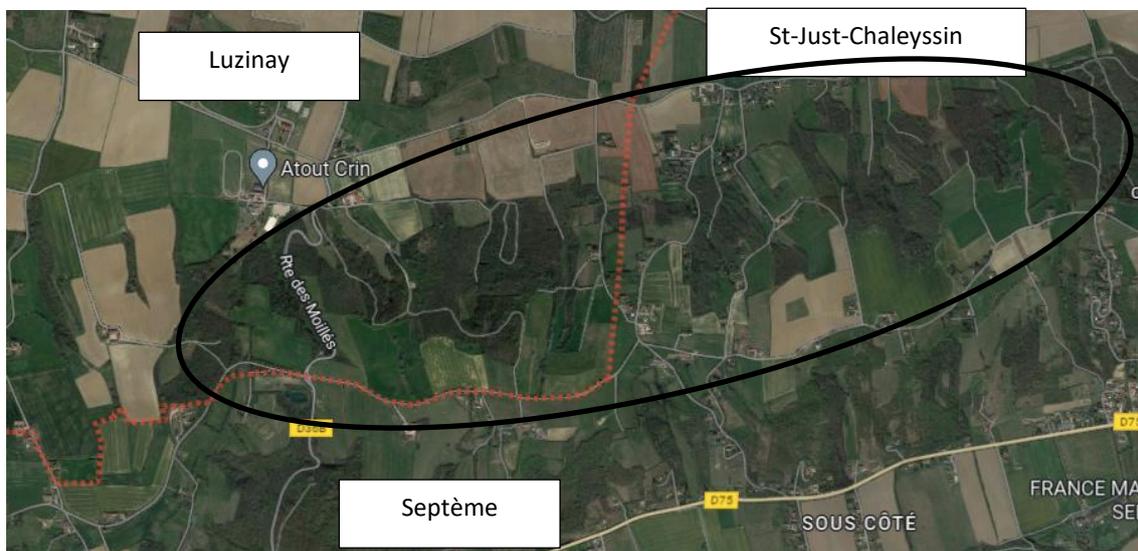
Il a été fait le choix de ne pas classer les parcelles de populiculture. Outre le besoin de coupes et d'exploitation propre à cette culture, l'extension de ces zones de peupliers nuit à la biodiversité sur les bords de la Sévenne. Le développement d'autres essences permettrait d'affirmer le rôle de ce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



Ensemble de boisement lié à un ensemble de petites combes qui se continuent sur les communes voisines.



7- LA PRISE EN COMPTE DES ZONES HUMIDES ET DES CORRIDORS ECOLOGIQUES

Une zone humide majeure est identifiée avec la vallée de la Sévenne, qui constitue aussi un corridor écologique et crée des réservoirs de biodiversité. Trois petites zones sont également réparties sur la commune.

A la vallée de la Sévenne, s'ajoute le corridor est-ouest sur les bords nord de la commune.

Les zones humides jouent un rôle dans le fonctionnement des équilibres environnementaux et écologiques. Le PLU a retenu des protections fortes afin de préserver les zones humides au travers un zonage dédié. Cependant, la zone humide de la Sévenne est également fléchée comme corridor écologique = l'indice « co » couvre donc la zone humide, la ZNIEFF et le corridor écologique.

Le règlement met en place des outils en faveur de leur préservation :

Sont interdits en zones A et N :

- L'assèchement du sol de la zone humide,
- L'exhaussement (remblaiement), l'affouillement (déblaiement), le dépôt ou l'extraction de matériaux, quelles qu'en soient l'épaisseur et la superficie, sauf travaux et ouvrages nécessaires au maintien en l'état ou à la régulation de l'alimentation en eau de la zone humide

Sont interdits dans les corridors écologiques :

- Les constructions de toute nature.

Sont autorisés en zones A et N :

- Les ouvrages, travaux, affouillements et exhaussements et installations nécessaires à la restauration des continuités écologiques, à la protection des milieux et des espèces,
- Les ouvrages et installations liés à la gestion des eaux pluviales,
- Les travaux divers qui s'avéreraient nécessaires à une bonne gestion de la zone humide, des corridors, dans le sens du maintien de sa spécificité,
- Les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- Les travaux d'accompagnement des voiries existantes (fossés, ...).
- (en zone N uniquement : Les affouillements et exhaussements, dans les cas suivants :
 - Lorsqu'ils sont rendus nécessaires par des travaux hydrauliques,
 - Lorsqu'ils sont destinés à satisfaire les besoins en eau.

Les clôtures perméables sont imposées.

Ce zonage prend en compte l'orientation 3 du PADD « un respect de l'environnement naturel et bâti »

8- SECTEURS D'ESPACES VERTS, DE JARDINS ET DE HAIES A PRESERVER (ARTICLES L151-23 DU CODE DE L'URBANISME)

Luzinay répond à 3 actions de son PADD :

- Préserver les éléments caractéristiques du paysage communal participant à la qualité du cadre de vie
- Inscrire les espaces naturels dans une optique de gestion respectueuse des paysages et des enjeux environnementaux.
- Préserver les cœurs d'îlots verts et conserver des espaces verts perméables

Une trame spécifique matérialise cette protection :

-  Haies, Alignement d'arbres
-  Espace boisé classé
-  Élément de paysage protégé (Coeur d'îlots)

Un règlement est dédié pour les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme : haies, jardins, bosquets

- Tout aménagement devra tenir compte des espaces verts inscrits au plan de zonage comme étant à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme.
- Seules les coupes et arrachages rendus nécessaires pour des raisons sanitaires et/ou de sécurité (ex : arbre instable) sont autorisés.
- L'arbre doit être remplacé, au même endroit ou à proximité, par un autre de même espèce ou de même qualité paysagère.
- Si pour la réalisation de voiries, les haies devaient être supprimées, il serait impératif de les reconstituer en cohérence avec le caractère paysager du site et à la prise en compte des aléas (ex : rôle de maintien des terres face au ruissellement).
- En zone urbaine, les annexes sont possibles au sein de ces espaces si elles ne remettent pas en cause le caractère arboré (y compris pendant la phase travaux). L'implantation à distance des éléments de paysage existant devra être justifiés.

ZONAGE	SUPERFICIE EN HA
N	317,85 ha
Nz	1,3 ha
Ncoz	58,2 ha
Az	152,6 ha
Acoz	96,8 ha
Espaces verts protégés (cœur d'îlots)	2,31 ha
Espaces boisés classés	202,4 ha
Linéaire de haies	7624,6 m

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 éléments de paysage (cœur d'îlots)
- des zones humides
- des espaces boisés classés

9- BATIMENTS POUVANT CHANGER DE DESTINATION (ARTICLES L151-11-2° DU CODE DE L'URBANISME)

Cette possibilité s'appuie sur le 2ème alinéa de l'article L151-11 2. du Code de l'urbanisme :

« Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

(...)

2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du Code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. »

Le PLU ne prévoit aucun bâtiment pouvant changer de destination (articles l151-11-2°) du code de l'urbanisme).

Sur Luzinay, cette identification prend en compte les risques naturels et l'aptitude des sols à l'assainissement individuel. Ainsi toutes les constructions en secteur inapte ont été exclues du changement de destination.

Le changement de destination tient également compte de l'aspect des constructions

- a perdu sa vocation initiale. Si une réutilisation agricole est envisageable, ce scénario est à privilégier ;
- relève d'une des destinations expressément autorisées dans le règlement de la zone ;
- possède l'essentiel des murs porteurs existe (c'est-à-dire dans une proportion équivalente à 3 sur 4 et que leur hauteur ne soit pas inférieure à 2,50 m) ;

- n'entrave pas le développement ou le maintien des exploitations agricoles à proximité selon la règle de réciprocité (art. L. 111-3 du code rural) à des fins de protection des tiers contre les éventuelles nuisances issues des activités agricoles ;
- est localisé à une distance supérieure à 100 m par rapport à un site agricole en activité, ou de tout bâtiment ou installation agricole susceptible de générer des nuisances,
- est accessible et desservi par les réseaux.

11 changements de destination sont identifiés.

Ils permettent le maintien de bâti traditionnel sans création de consommation foncière.

10- CONSTRUCTIONS PATRIMONIALES (ARTICLES L151-19 DU CODE DE L'URBANISME)

La démarche consiste à établir dans le règlement des prescriptions pouvant s'appliquer aux constructions afin de garder une cohérence dans leur évolution. L'objectif est d'accompagner la transformation éventuelle de ces bâtiments.

Une pièce spécifique (4A2) présente les caractéristiques de chaque construction pour permettre d'exposer les enjeux de chaque construction et ainsi prendre au mieux en compte l'existant pour construire un projet futur.

Ce recensement s'inscrit dans le PADD (orientation 3) de valoriser le patrimoine bâti remarquable et les architectures traditionnelles.

CHAPITRE 7 - EVOLUTION DES SURFACES

Surface du PLU - 2019

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

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

	ZONES	PLU
Zone d'urbanisation future à vocation principale d'habitat	1AU	3,7
Sous-Total :		3,69

	ZONES	PLU
Zone agricole	A	1122,0
	Az	152,6
	Acoz	84,1
	Ahn	0,4
Sous-Total :		1359,03

	ZONES	PLU
Zone naturelle	N	340,0
	Ncoz	58,2
	Nz	1,3
Sous-Total :		399,43

Superficie totale	1896
--------------------------	-------------

Surface du PLU projeté

	ZONES	PLU
Zone urbaine et équipement à vocation d'habitat	UA	10,28
	UAc	4,46
	UB	10,41
	UBh	40,71
	UBa	2,12
	UC	24,71
	UCn	11,38
	UE	6,85
Sous-Total :		110,92

	ZONES	PLU
Zone à vocation d'activité	UX	8,17
	UI	11,30
Sous-Total :		19,47

	ZONES	PLU
Zone d'urbanisation future à vocation principale d'habitat	1AU	2,05
Sous-Total :		2,05

	ZONES	PLU
Zone agricole	A	1154,49
	Az	152,60
	Acoz	96,80
Sous-Total :		1403,89

	ZONES	PLU
Zone naturelle	N	317,85
	Ncoz	45,50
	Nz	1,27
Sous-Total :		364,62

Superficie totale	1901
--------------------------	-------------

- **La surface des zones d'urbanisation future à vocation d'habitat diminue de 1,65 ha. Cette baisse est due :**
 - A la prise en compte du **développement dans les dents creuses, à la prise en compte des parcelles mutables et au recentrage du développement sur le village.** Une seule zone d'urbanisation est maintenue.
- **La surface des zones agricoles augmente de 44,86ha.** Elles ne sont pas remises en cause dans le PLU ; l'objectif de la révision étant de mieux maîtriser le développement de l'habitat.
La zone agricole du PLU couvre 73,8% du territoire communal (71,6% en 2017).
- **La surface des zones naturelles baisse au profit des zones agricoles, -34,8ha.**
La zone naturelle couvre 19,18% du territoire communal.
- **La surface globale des espaces naturels et agricoles augmente de 10,05ha :** elle passe de **1758,46 ha dans le PLU de 2017 à 1768,51 ha dans le PLU.**