COMMUNE DE CHUZELLES

DEPARTEMENT DE L'ISERE

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIECE N°2 :
PROJET D'AMENAGEMENT
ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Mairie de CHUZELLES

1, place de la Mairie
38 200 CHUZELLES

Tél. : 04 74 57 90 97
Fax : 04 74 57 43 08
Mail : mairie@mairie-chuzelles.fr

INTERSTICE SARL

Urbanisme et conseil en qualité environnementale

Valérie BERNARD SERRATRICE • Urbaniste

Marion COQUERIAUX

Espace Saint Germain - Bâtiment ORION

30 avenue Général Leclerc - 38200 VIENNE

TEL : 04.74.29.95.60 - 06.86.36.23.00

contact@interstice-urba.com

SOMMAIRE

PREAMBULE 5

ORIENTATION N°1 7

CONSTATS 9

OBJECTIFS ET ORIENTATIONS 10

ORIENTATION N°2 15

CONSTATS 17

OBJECTIFS ET ORIENTATIONS 18

ORIENTATION N°3 23

CONSTATS 25

OBJECTIFS ET ORIENTATIONS 26

ORIENTATION N°4 31

CONSTATS 33

OBJECTIFS ET ORIENTATIONS 34

PREAMBULE

LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables définit le **projet communal** à une échéance de 10 à 15 ans : il présente les **orientations générales d'aménagement et d'urbanisme** retenues pour l'ensemble du territoire de la commune.

Ces orientations générales s'appuient sur le diagnostic territorial, l'état initial de l'environnement et les objectifs définis par la commune. Le PADD conditionne le contenu des autres pièces constitutives du PLU : règlement, documents graphiques et orientations d'aménagement et de programmation.

Le PADD constitue le **cadre de référence** permettant d'assurer la cohérence des différentes actions concernant l'aménagement à moyen et long termes du territoire et de faire prévaloir des principes fondamentaux énoncés au titre des articles L.110 et L.121-1 du Code de l'Urbanisme :

> **ART. L110**
>
> *« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement. »*
>
> **ART. L121-1**
>
> *« Les plans locaux d'urbanisme déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :*
>
> *1° L'équilibre entre :*
> - *a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la mise en valeur des entrées de ville et le développement rural*
> - *b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*
> - *c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;*
>
> *1°bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville ;*
>
> *2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;*
>
> *3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise*

> *en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »*

Le PADD se construit en se référant aux principes fondateurs du développement durable, qui supposent simultanément :

- la satisfaction des besoins actuels sans compromettre ceux de demain,
- la mixité des fonctions : l'évolution du territoire doit conjuguer la croissance économique, la cohésion sociale et le respect de l'environnement,
- l'adhésion des différents acteurs du territoire au projet via une démarche de concertation.

Au cours de l'évolution du PLU, le contenu du PADD délimitera les évolutions du document qui relèveront de la procédure de modification ou de la procédure de révision.

▪ LES CHOIX DE DEVELOPPEMENT DE LA COMMUNE DE CHUZELLES

Le diagnostic de territoire apporte une connaissance approfondie de la commune sur des problématiques diversifiées : la démographie, l'habitat, le patrimoine, l'environnement, l'économie,… Il a permis d'identifier des enjeux qui ont guidé l'élaboration du PLU en mettant en évidence :

- **Un cadre de vie de qualité**, lié à la situation géographique de la commune (à 7 km de Vienne, au cœur des balmes viennoises), mais aussi à la qualité et la diversité de ses milieux naturels et de ses paysages.
- **Un territoire attractif**. Le nombre d'habitants et de logements connaît une forte progression depuis le début des années 1980 (triplement de la population entre 1968 et 2007), malgré un ralentissement du phénomène depuis les années 2000. Cette croissance s'est accompagnée d'une augmentation importante des surfaces urbanisées, modifiant fortement la silhouette du village.
- **Un centre-village peu lisible**. S'il rassemble les équipements, les commerces et les services, le centre-village ne concentre qu'un tiers des constructions communales. L'urbanisation récente s'est principalement développée sous forme de maisons individuelles, soit à proximité du village (au Nord et à l'Ouest), soit le long de la RN 7 ou de manière diffuse et éparse sur tout le territoire.
- **Des activités économiques diversifiées**. Le tissu économique de Chuzelles est constitué d'une cinquantaine d'activités implantées sur tout le territoire. Il se compose essentiellement des commerces et services de proximité en centre-village, d'un important tissu d'artisans dans les zones d'habitat, de deux zones d'activités (ZA des Serpaizières Ouest et ZI des Pins), d'une carrière et d'une agriculture dynamique (790 hectares de terres agricoles en 2006 ; 14 sièges d'exploitation en 2010).

Dans ce contexte, l'enjeu du PADD est de définir le juste **équilibre** entre développement urbain, développement économique, cohésion sociale, préservation et valorisation des éléments de singularité environnementale et paysagère de Chuzelles. Il s'agit aussi de s'inscrire dans des logiques territoriales plus larges que l'échelle communale : celles du bassin de vie, de ViennAgglo et du SCoT des Rives du Rhône.

▪ LES 4 ORIENTATIONS DU PROJET

Le développement futur souhaité par la commune de Chuzelles repose sur **quatre orientations** :

ORIENTATION N°1 : « *Adapter le développement communal aux ambitions démographiques et aux exigences de solidarité et de développement durable*»,

ORIENTATION N°2 : « *Conforter le centre-village en tant que pôle attractif* »,

ORIENTATION N°3 : « *Pérenniser l'identité paysagère rurale et le cadre de vie des chuzellois* »,

ORIENTATION N°4 : « *Renforcer et diversifier le tissu économique local* ».

ORIENTATION N°1

« ADAPTER LE DEVELOPPEMENT COMMUNAL AUX AMBITIONS DEMOGRAPHIQUES ET AUX EXIGENCES DE SOLIDARITE ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE »

CONSTATS

- En raison de sa forte attractivité (cadre de vie de qualité, proximité de Vienne, de la Vallée du Rhône et de l'agglomération lyonnaise), la commune de Chuzelles connaît une **croissance démographique soutenue** depuis le début des années 1980. Très forte entre 1980 et 2000, celle-ci suit un rythme plus modéré aujourd'hui, avec un taux de variation annuel de 0,6%.

- Cette croissance démographique s'est accompagnée d'une **augmentation importante du nombre de logements** (337 nouveaux logements entre 1982 et 2007) et **des surfaces urbanisées** de la commune (+16% entre 1990 et 2006).

  Le développement urbain s'est principalement opéré sous forme d'habitat pavillonnaire, autour du centre-village mais aussi le long de la RN7, et de manière diffuse dans l'espace agro-naturel de la commune.

  Aujourd'hui, dans le tissu urbain existant, de nombreuses parcelles restent non bâties et représentent un potentiel d'urbanisation, notamment à l'Ouest et au Nord du centre-village (secteurs Saint-Maurice et le Rival notamment) et le long de la route RN7 (les Pins et Boussole).

- Le **parc de logements est peu diversifié**, principalement composé de maisons individuelles (92% en 2007), de grande taille et occupées à 80% par leur propriétaire. Le parc locatif est fortement sous-représenté (15% du parc de logements (44% à l'échelle de ViennAgglo), dont seulement 2% en locatif social).

  Ces caractéristiques ne répondent pas à la diminution générale de la taille des ménages, à l'augmentation du nombre de personnes âgées ainsi qu'à la hausse du prix du foncier, qui rendent inaccessibles à une partie de la population le parc de logements (jeunes ménages, familles monoparentales, personnes âgées,…).

- La commune dispose d'un **bon niveau d'équipements publics** et bénéficie d'une vie associative riche (25 associations chuzelloises), permettant aux habitants de partager des loisirs et des moments de convivialité.

  Toutefois, certains équipements arrivent à saturation (salle des fêtes (« le Mille Club »), terrain de football) et d'autres sont coûteux pour la collectivité en entretien et mise aux normes.

  La croissance démographique accentue la nécessité d'adapter les équipements publics à la demande future.

Paysage des Balmes viennoises

Limite espace agricole / zone urbanisée

Mille Club

OBJECTIFS ET ORIENTATIONS

L'objectif du PLU de Chuzelles est de maîtriser le développement urbain, de limiter la consommation d'espace et de promouvoir un habitat plus diversifié et plus solidaire. Pour y répondre, plusieurs actions ont été définies par la commune.

➔ MAITRISER LE DEVELOPPEMENT URBAIN

Le développement diffus de l'urbanisation a conduit à un manque de lisibilité du territoire (la centralité étant déjà peu marquée historiquement) et à une diminution des surfaces naturelles ou agricoles au profit d'espaces urbanisés. Il est important que la commune ne subisse plus le développement et qu'elle maîtrise la croissance démographique, en préservant un équilibre entre les espaces dédiés au développement de l'urbanisation et les espaces agro-naturels.

D'ici 2025, l'objectif communal est d'atteindre de l'ordre de 2 450 habitants maximum, en compatibilité avec la capacité de la commune en terme d'équipements et de réseaux publics ainsi qu'avec les enjeux relevés par le SCoT des Rives du Rhône. Il s'agit donc de construire au maximum 150 nouveaux logements (hors « bonnes pratiques ») pour répondre à cet afflux de population nouvelle (soit 11 à 12 logements par an).

Pour cela, il convient, dans le cadre du PLU, de :

- **Modérer la consommation d'espace en ajustant les besoins en foncier avec le niveau de population souhaité** par la commune, en cohérence avec les prescriptions du SCoT des Rives du Rhône. Les surfaces dédiées au développement futur de l'urbanisation d'ici 2025 sont diminuées de plus de 30% par rapport aux surfaces consommées sur la période 2001/2011 : seuls 4,4 ha sont inscrits en zone d'urbanisation future pour accueillir 90 nouveaux logements (soit une densité moyenne d'environ 20 logements / ha), le reste du potentiel étant constitué des dernières « dents creuses » de l'enveloppe urbaine existante (pas d'extension urbaine)
- **Privilégier le développement du centre-village** pour permettre aux habitants de vivre au plus près des commerces, des équipements et des services et également pour limiter l'usage de la voiture pour les déplacements de courte distance.
- **Définir des limites claires à l'urbanisation**. Ces limites peuvent s'appuyer sur des motifs naturels (reliefs boisés, combes, cours d'eau,…) et ne doivent pas entraîner le morcellement du territoire agricole (conservation d'entités agricoles homogènes).
- **Urbaniser en priorité les secteurs équipés en réseaux ou dont l'équipement est prévu** (adduction en eau potable et réseau d'assainissement notamment) dans la mesure où l'aptitude des sols est globalement peu favorable à recevoir des systèmes d'assainissement individuel. La présence d'équipements publics adaptés devra être la condition indispensable pour envisager la réalisation de tout projet d'aménagement, dans le respect de l'équilibre financier de la commune. Des travaux de raccordement du réseau d'assainissement des hameaux du Rival et des Dauphines Est sont prévus à terme (compétence ViennAgglo).
- **Échelonner l'ouverture à l'urbanisation des différents secteurs dans le temps et favoriser le remplissage des « dents creuses » dans les zones déjà urbanisées** pour permettre un développement progressif et équilibré de la commune (centre-village et hameaux de la Devillière, des Pins et de Saint-Maurice principalement). Le bâti existant pourra également être réinvesti et faire l'objet de changement de destination au profit de nouveaux logements lorsque le bâti présente un caractère patrimonial et lorsque l'opération est sans impact sur l'agriculture.

- **Mailler le territoire,** pour faciliter les échanges et les déplacements entre les différentes zones d'urbanisation. Les nouveaux quartiers devront ainsi être desservis par des voies évitant les impasses et le cloisonnement.

➔ DIVERSIFIER LE PARC DE LOGEMENTS POUR UNE MIXITE SOCIALE ET GENERATIONNELLE

Le PLU doit tendre à **rééquilibrer l'offre en logements** pour permettre à tous les habitants, quelque soit leur âge, leur situation socio-économique et la composition de leur foyer, de trouver un logement sur la commune.

Pour cela, les objectifs du Programme Local de l'Habitat de ViennAgglo, approuvé en 2012, doivent être pris en compte à court terme et une politique de rattrapage du retard vis-à-vis des objectifs du précédent PLH doit être engagée.

En ce sens, il s'agit de :

- **Diversifier les types d'habitat** (collectifs, intermédiaires, logements jumelés, maisons individuelles) et **les statuts d'occupation** des logements (propriétaires, locataires, accession à la propriété), en favorisant le développement d'un urbanisme de projet soucieux de la qualité environnementale. Cet objectif sous-tend la mise en œuvre de nouvelles formes urbaines plus durables et moins consommatrices d'espace, tout en répondant aux besoins des habitants (logements de qualité, économes, bénéficiant d'espaces extérieurs sans vis-à-vis,…).

  En réponse à cet enjeu, des orientations d'aménagement et de programmation seront définies dans le PLU sur les secteurs « Les Terrasses de Caucilla » au Nord du bourg et « Saint-Hippolyte » à l'Est du bourg, préconisant une mixité des formes.

  L'opération de logements mixtes du secteur « Les Terrasses de Caucilla » sera notamment composée de l'ordre de 40% de logements collectifs (env. 20 logements), 20% de logements intermédiaires (env. 10 logements) et 40% de logements individuels (env. 20 logements).

  Ces secteurs centraux, bien reliés aux équipements et à proximité des commerces, doivent permettre de promouvoir une densité d'habitat attractive et apporter une offre locative nouvelle pour les habitants de Chuzelles.

- **Favoriser la réalisation de logements locatifs sociaux dans une optique de solidarité :**
  - Au sein d'opérations mixtes dans les nouveaux quartiers, afin de créer une réelle mixité sociale:
    - **Secteur « Les Terrasses de Caucilla » :** de l'ordre d'une cinquantaine de logements, dont 20 logements locatifs sociaux minimum (pour combler le retard et même aller un peu au-delà des objectifs fixés)
    - **Secteur « Saint-Hippolyte » :** de l'ordre d'une quarantaine de logements, dont 25% de logements à vocation sociale minimum
  - En appliquant, dans le tissu diffus existant où des tènements libres existent, une servitude de mixité consistant à produire des logements à vocation sociale à partir d'un certain seuil de construction dans le tissu aggloméré. Cet outil doit notamment permettre de ne pas aggraver le déficit communal en logement social.

➔ ORGANISER ET CONSOLIDER L'OFFRE EN EQUIPEMENTS PUBLICS AU VU DES BESOINS FUTURS

Afin de mieux répondre aux besoins actuels et futurs des chuzellois, la commune a pour objectif de repenser globalement et pour le long terme son offre en équipements publics.

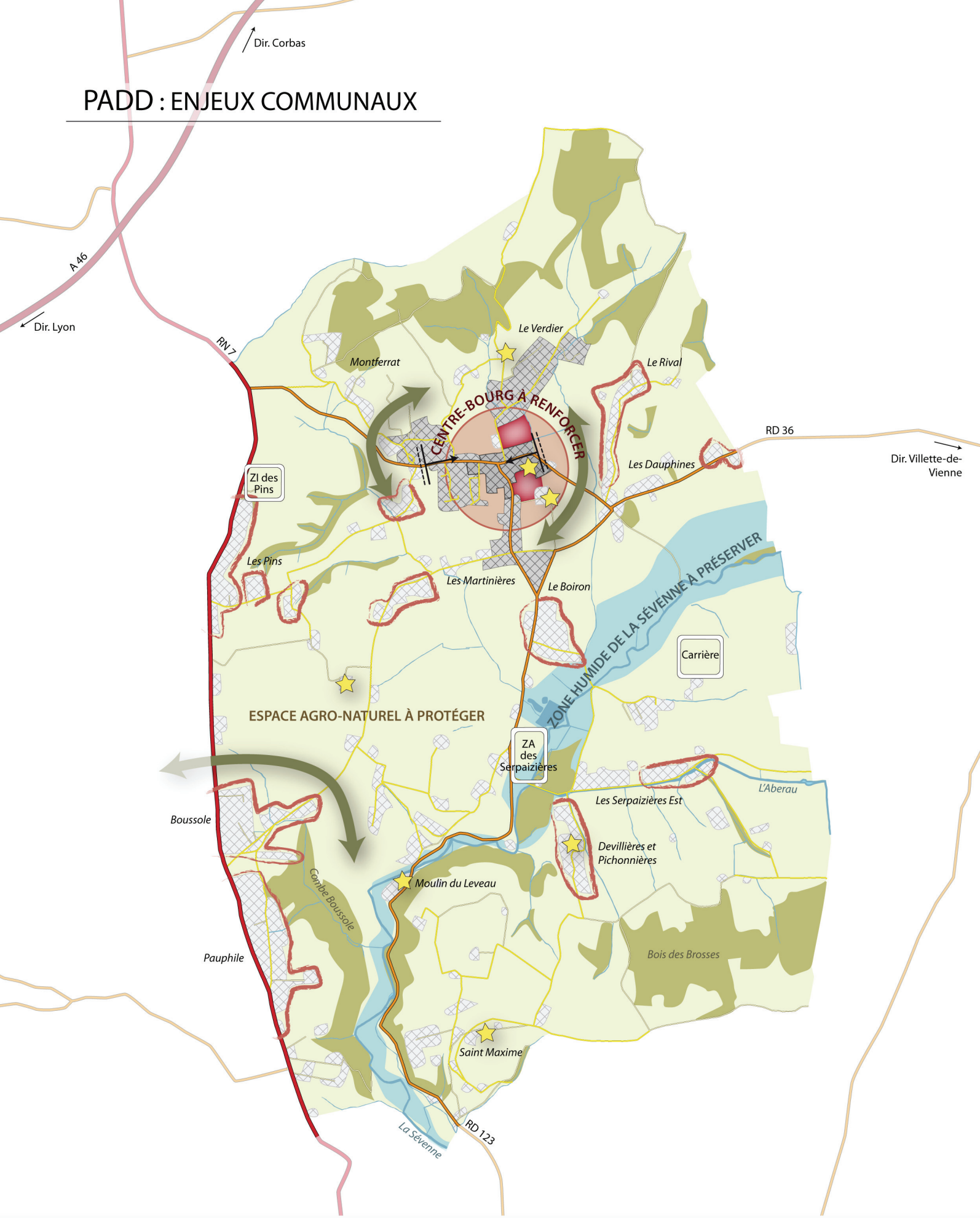
L'enjeu est d'optimiser leur fonctionnement en les maillant entre eux et en mutualisant les moyens.

Il s'agit plus précisément de :

- **Conforter le niveau d'équipements en fonction des besoins** :
  - **L'actuelle salle des fêtes**, « le Mille Club », a une capacité d'accueil insuffisante au regard des besoins futurs. La délocalisation de la salle des fêtes dans un nouveau bâtiment, permettant d'accueillir jusqu'à 200 personnes et situé à l'écart des zones urbanisées, est envisagée.
  - **Une salle des associations**, permettant le déroulement d'activités associatives non bruyantes, sera aménagée en centre-village, pour favoriser la rencontre des habitants et maintenir l'animation associative communale.
  - **La salle des Poletières** pourra à terme être réaménagée au sein de l'opération d'ensemble « Les Terrasses de Caucilla ».
  - **Le stade de football**, aujourd'hui composé d'un seul terrain, pourra être agrandi à terme ainsi que les vestiaires en fonction des possibilités d'extension permises par l'étendue de la zone humide et de la maîtrise foncière.

- **Reconvertir certaines propriétés (communales et privées) et réinvestir le patrimoine remarquable** :
  - **L'ancienne école**, située au cœur du centre-village et symbole historique pour toute une génération de chuzellois, pourra être en partie réhabilitée pour accueillir des salles de réunion par exemple. L'enjeu de cette reconversion est la restauration d'un bâti ancien symbolique pour en faire perdurer la mémoire dans le temps.
  - **L'ancien moulin**, au bord de la Sévenne, pourra également être réhabilité au profit d'un projet d'intérêt collectif économique ou touristique (salle de séminaires, éco-musée,…). La réflexion du devenir de ce bâti doit s'inscrire dans une échelle supracommunale au vu de la taille du bâti, de sa localisation à proximité de la commune de Vienne et du portage financier nécessaire à la réalisation d'une telle opération de réhabilitation.
  - **La chapelle Saint-Maxime**, à l'extrémité Sud de la commune, constitue l'un des points phares du patrimoine du Pays Viennois. La poursuite des travaux de rénovation engagés par la commune est fortement souhaitée.

PADD : ENJEUX COMMUNAUX



Coupure verte à préserver

Entrée de bourg

Point d'appui au développement

Maintien du développement des hameaux dans leur enveloppe actuelle

Elément patrimonial

0 250 500 m

N

ORIENTATION N°2

« CONFORTER LE CENTRE-VILLAGE EN TANT QUE POLE ATTRACTIF »

CONSTATS

- Traditionnellement dispersée sur le territoire, l'urbanisation de la commune de Chuzelles s'est essentiellement développée le **long des axes de communication** et de **manière diffuse dans les espaces agricoles**. En conséquence, le centre-village n'est aujourd'hui que très peu dense, concentrant seulement un tiers des constructions communales. Cette **faible densité** rend difficile l'identification du centre de la commune, d'autant qu'il n'est composé que de peu de constructions anciennes remarquables. Le clocher de l'église constitue bien un point de repère dans le grand paysage mais ne participe pas à affirmer la centralité en raison de sa position légèrement excentrée par rapport aux équipements et aux commerces.

- Bien que peu perceptible, le centre-village concentre la **quasi totalité des équipements publics communaux** (Mille Club, écoles maternelle et primaire, mairie, salle des Poletières,…), la **majorité des commerces** (organisés le long de la place du Belvédère) ainsi que **des petits espaces publics** (place de la Mairie, place de l'Eglise, place du Belvédère,…). Malgré ces pôles générateurs d'attractivité, la qualité et la structuration des espaces publics ainsi que la faible densité d'habitat ne permettent pas de fédérer une vie de village en centre-bourg. Les travaux en cours de requalification de la traversée du village et la rénovation de la place de la Mairie tendent à répondre pour partie à ce manque de lisibilité.

- Située à proximité de l'échangeur autoroutier de Communay sur l'A46, la commune de Chuzelles est longée sur sa limite Ouest par la RN 7 et est traversée en cœur de village par la RD 36, ce qui lui confère une **très bonne accessibilité**. Cette situation génère **d'importants flux de transit** sur le territoire, sources de nuisances pour les habitants, mais apporte également un **effet de passage bénéfique** pour les commerçants.

- La forte dispersion de l'habitat sur le territoire conduit les chuzellois à se déplacer essentiellement de manière motorisée sur le territoire, générant des **flux quotidiens en centre-village** qui s'ajoutent aux flux de transit. Des **difficultés de circulation** sont notables, notamment aux heures de dépose des scolaires en centre-village (rue des Bourrelières). Le recours aux transports en commun est assez limité (transports scolaires, également accessibles suivant la capacité au public, cars du Conseil Général et transports à la demande) en raison des faibles fréquences de desserte. La capacité en stationnements en centre-village est par ailleurs aujourd'hui suffisante, mais se concentre essentiellement dans les seuls espaces pouvant faire l'objet de lieux de convivialité (les places publiques). Les déplacements à pied sont rares, les liaisons piétonnes étant souvent inexistantes (absences de trottoirs) ou peu sécurisées (trottoirs peu larges), à l'exception des abords des aménagements récents.

Signal du clocher dans le paysage

Place du Belvédère et de la Mairie

Ancienne école le long de la RD 36

OBJECTIFS ET ORIENTATIONS

Recentrer le développement urbain en direction du centre-village, en densifiant le centre-village, en raccourcissant les déplacements et en créant une polarité attractive, constitue un enjeu essentiel pour le développement de la commune de Chuzelles.

➔ AUGMENTER LA LISIBILITE DU CENTRE-VILLAGE

Le centre-village chuzellois ne constitue pas aujourd'hui le centre de gravité de la commune : trop petit et trop faiblement densifié au regard de l'urbanisation de la commune, il ne joue pas un rôle fédérateur pour les habitants. Pour réaffirmer son attractivité, la commune souhaite renforcer sa lisibilité.

Il s'agit plus précisément de :

- **Marquer clairement les entrées de village** : des coupures vertes doivent être maintenues à hauteur des entrées de village afin d'affirmer les contours de l'enveloppe générale de l'urbanisation du bourg. Ces entrées sont à requalifier aux moyens de divers aménagements et d'un mobilier urbain en cohérence avec le reste de la commune. L'installation de panneaux d'information peut par ailleurs permettre d'affirmer l'entrée dans un territoire spécifique.

- **Renforcer la densité du centre-bourg par des opérations d'habitat structurantes en centre-village** : l'urbanisation des secteurs « Les terrasses de Caucilla » et « Saint-Hippolyte », situés à proximité directe du centre-bourg, permettra de proposer une nouvelle offre en logements en centre-village tout en densifiant le site. Une attention particulière portée sur les perspectives de ces opérations depuis le centre participera à affirmer la centralité (vues sur l'opération « Les Terrasses de Caucilla » depuis la RD36 notamment).

- **Valoriser les éléments patrimoniaux symboliques du village**, véritables signaux visuels dans le paysage : l'église et son clocher (ouvertures visuelles depuis le centre-village), l'ancien café (restructuration de la façade), une partie de l'ancienne école (conservation du corps principal du bâtiment), la mairie (aménagement de la place publique) sont autant d'éléments bâtis identitaires chuzellois qu'il est possible de valoriser pour affirmer la singularité de la commune.

➔ RESTRUCTURER LE CENTRE-VILLAGE POUR UN BOURG CONVIVIAL ET PROPICE A LA RENCONTRE DES HABITANTS

Le renforcement de l'attractivité du centre-village de Chuzelles conditionne la mise en valeur de lieux de vie et de centralité dans lesquels les habitants peuvent se rencontrer, se divertir,… Avec une réelle volonté de dynamiser les échanges entre chuzellois, la commune souhaite renforcer la vocation socialisatrice de son centre-village en intervenant sur ses espaces publics et sur les modes de déplacement des habitants.

Le PLU de Chuzelles a en ce sens pour objectif de :

- **Repenser les espaces publics**, en offrant des espaces de convivialité et de rencontre pour les habitants :
  - Un espace convivial sera aménagé au sein du nouveau quartier « Les Terrasses de Caucilla », afin d'offrir des lieux de partage et de rencontre.
  - Une aire de jeux sera créée pour les jeunes sur l'esplanade enherbée en face de l'église.
  - La place de l'église sera désenclavée (ouverture visuelle depuis le centre-bourg) et réaménagée par un traitement plus qualitatif et plus fonctionnel.
  - Une nouvelle aire de stationnement sera créée au Sud du nouveau cimetière, en tant qu'espace tampon entre le cimetière et les futurs logements du quartier « Saint-Hippolyte », pour compléter l'offre en stationnement à proximité directe du centre-village.

- **Favoriser les déplacements doux par un maillage piéton structurant et sécurisé**, qui participe à la rencontre des habitants :
  - Une liaison piétonne sécurisée permettra de rejoindre le centre-village à hauteur de l'ancienne école depuis les quartiers du Verdier.
  - Une autre liera l'église au secteur des écoles et de la mairie par un cheminement à l'écart des routes départementales.
  - Les déplacements piétons entre le centre-village et le stade seront sécurisés et les aménagements confortés sur le moyen terme.

  L'aménagement de ce réseau de liaisons piétonnes pourrait être le support de la mise en place de systèmes de ramassage scolaire de type « pédibus » pour le déplacement des enfants entre leur domicile et l'école.

- **Affirmer l'urbanité du centre-bourg** : la consolidation du centre-village sous-tend l'utilisation d'un vocabulaire urbain synonyme d'un renforcement du linéaire commercial (notamment dans la zone « Les Terrasses de Caucilla »), d'une requalification des espaces publics centraux, de l'aménagement et de la mise en sécurité de la RD 36,…

- **Poursuivre les aménagements en faveur de la réduction des nuisances liées à la circulation de transit sur la RD 36** (vitesse et dangerosité).

➔ AMELIORER LE FONCTIONNEMENT DU CENTRE-VILLAGE

Le développement du centre-village doit s'accompagner d'actions sur les flux en lien avec la multiplication des déplacements, l'augmentation de la motorisation des ménages, l'étroitesse et la dangerosité de certaines voies,… Il doit également permettre de ne pas aggraver les dysfonctionnements actuels en limitant l'usage de la voiture et en incitant au parcours de la commune à pied.

En ce sens, le projet tend à :

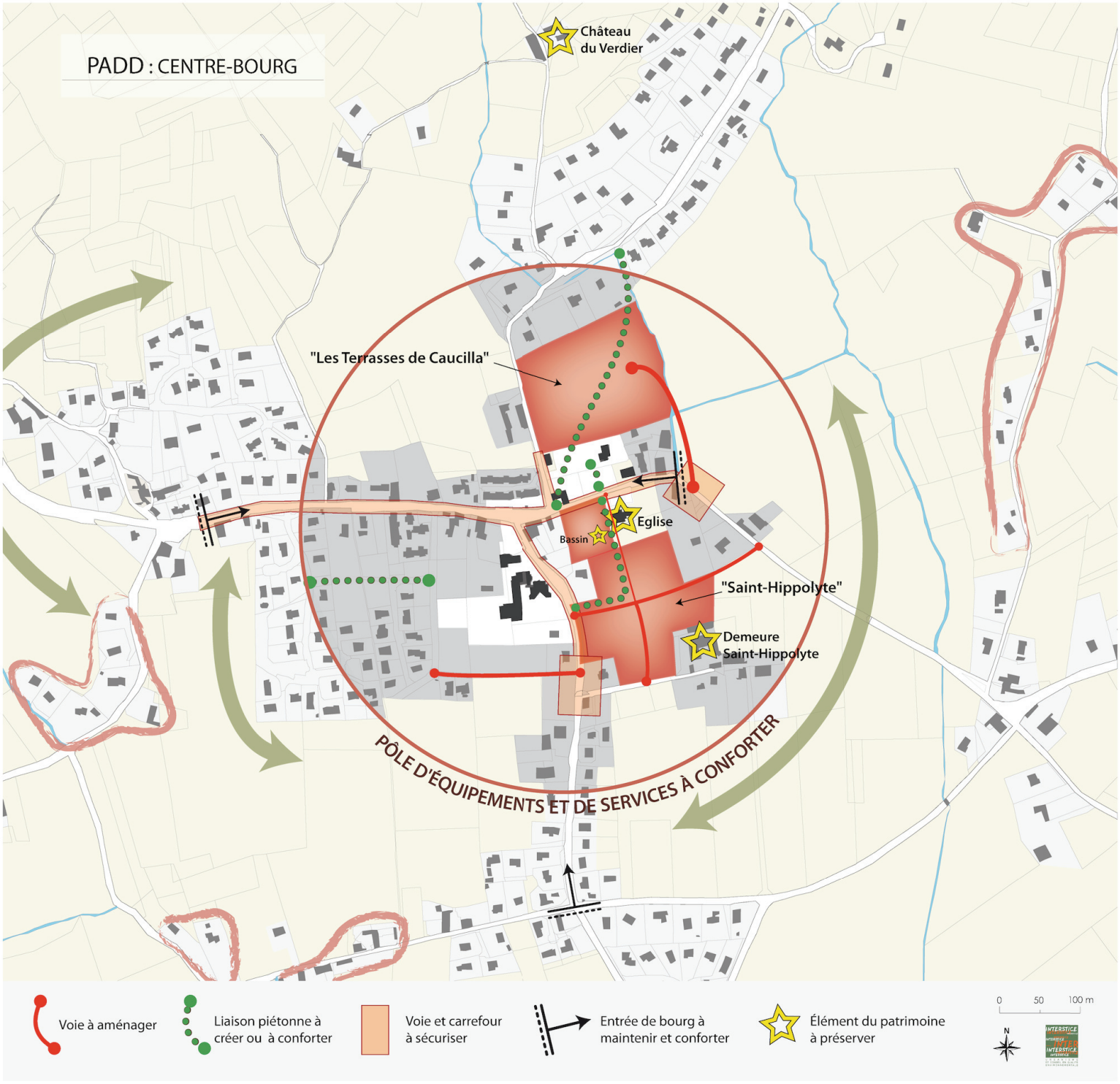
- **Poursuivre les efforts de requalification de la traversée du village et des entrées de bourg**, avec une attention particulière portée sur l'aménagement de l'entrée Est du centre-village (qui devra permettre la desserte du nouveau quartier « Les Terrasses de Caucilla ») et l'entrée Sud avec la desserte du secteur des écoles.

- **Optimiser les déplacements par une localisation judicieuse des futures zones à urbaniser** : les secteurs de développement devront être reliés au centre-village, notamment aux équipements publics et commerces, par des axes doux.

- **Eviter d'accroître le trafic dans le centre-village**, en desservant les zones d'urbanisation future par des voies nouvelles qui ne pénètrent pas dans le centre et en créant de nouvelles voiries :
  - L'entrée Est du bourg sera réaménagée globalement pour affirmer le franchissement d'un seuil et permettre la desserte aux nouveaux quartiers :
    - L'accès au quartier « Les Terrasses de Caucilla » se fera depuis la RD 36, via un réaménagement du chemin du Riollet et de son débouché sur le nouveau système de carrefour sur la RD 36.
    - Deux nouveaux accès à la zone « Saint-Hippolyte » seront aménagés, en plus de celui existant rue Saint-Hippolyte, à partir de la RD123a et de la RD36, en amont des premières constructions.
  - La desserte de l'école sera améliorée par une séparation des flux en fonction de la destination des automobilistes :
    - L'entrée actuelle par la rue des Bourrelières depuis la RD36 est conservée.
    - Une nouvelle voie sera créée entre la rue des Bourrelières et la route de Vienne, au Sud du secteur des écoles pour les déplacements en direction de Vienne.

- **Sécuriser les déplacements cyclistes**, dans les secteurs où le gabarit des voies le permet, en particulier sur la RD 123 et la RD 36, supports d'un itinéraire cyclable international.

- **Prévoir à terme des aménagements routiers permettant de diminuer la circulation de transit dans le centre-village**, en lien avec les orientations du PDU, pour limiter les nuisances qui lui sont liées. Cette réflexion doit avoir lieu à une échelle intercommunale.


PADD : CENTRE-BOURG
Château du Verdier
"Les Terrasses de Caucilla"
Eglise
Bassin
"Saint-Hippolyte"
Demeure Saint-Hippolyte
PÔLE D'ÉQUIPEMENTS ET DE SERVICES À CONFORTER
Voie à aménager
Liaison piétonne à créer ou à conforter
Voie et carrefour à sécuriser
Entrée de bourg à maintenir et conforter
Élément du patrimoine à préserver
0
50
100 m
N

ORIENTATION N°3

« PERENNISER L'IDENTITE PAYSAGERE RURALE ET LE CADRE DE VIE DES CHUZELLOIS »

CONSTATS

- Le territoire chuzellois se caractérise par des **paysages agro-naturels et bâtis** marqués par les reliefs collinaires des **Balmes Viennoises**, délimitant des lieux caractéristiques sur lesquels repose l'identité communale :
    - l'amphithéâtre de Chuzelles
    - le plateau de la RN7
    - la vallée de Leveau

- La commune offre une **variété de milieux naturels** assurant des **fonctions écologiques majeures** : milieux humides de la Sévenne, continuités écologiques, boisement des coteaux,... Leur intérêt est reconnu par un classement en ZNIEFF ou en Zone humide (Zone humide de la Sévenne, Zone humide des Serpaizières, Coteau boisé de Montferrat et Recours). Ces espaces naturels se révèlent être de véritables atouts pour la commune et lui confèrent un caractère rural affirmé. On note aussi l'importance de l'agriculture dans le paysage et dans la culture locale.

- Chuzelles connaît une **grande dispersion de l'urbanisation** particulièrement perceptible : la commune offre de nombreuses vues lointaines sur l'extérieur et est elle-même fortement perceptible depuis l'extérieur. L'urbanisation importante des trente dernières années, en lien avec la croissance démographique, a eu un fort impact sur le territoire en terme d'étalement urbain, d'atteintes aux milieux naturels et tend à banaliser progressivement les unités paysagères, amenuisant la lisibilité entre des espaces urbains et naturels non bâtis.

- La commune est sujette à différents **risques naturels** (inondations, ruissellements,…) et **technologiques** et **industriels** (canalisations de transports de matières dangereuses notamment).

Milieux humides de la Sévenne

Chapelle Saint Maxime

Paysage des Balmes viennoises

OBJECTIFS ET ORIENTATIONS

Le paysage et le patrimoine de la commune de Chuzelles ont subi de nombreuses transformations et artificialisations au cours du temps, conduisant à une tendance à la banalisation du paysage et à une destruction des milieux naturels. L'objectif du PLU de Chuzelles est de préserver son patrimoine naturel, bâti et paysager, en affirmant son rôle prépondérant dans la qualité du cadre de vie et l'identité de la commune.

➔ PROTEGER LES ELEMENTS STRUCTURANTS DU PAYSAGE ET LES GRANDES ENTITES PAYSAGERES

L'attractivité du territoire chuzellois repose sur un cadre de vie rural, véritable atout communal. Il est caractérisé par un paysage varié et entretenu, qui constitue un patrimoine naturel certain. Pour assurer sa pérennité et sa transmissibilité aux générations futures, la commune souhaite en garantir la protection et la mise en valeur.

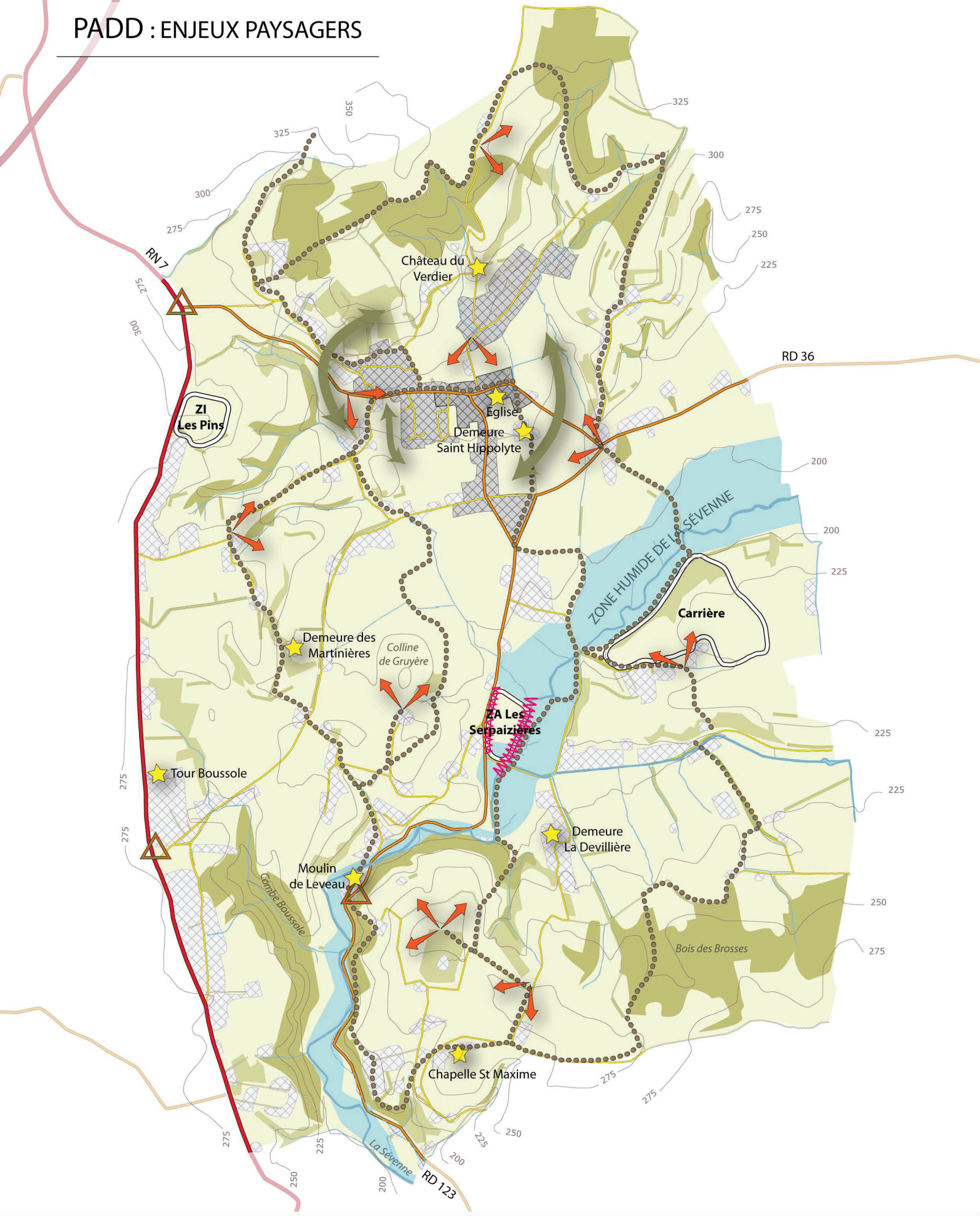
Pour cela, les objectifs du PLU sont de :

- **Pérenniser la diversité d'ambiances paysagères qui participe à la qualité de vie des habitants.** Malgré la croissance du tissu urbain au cours de ces trente dernières années, certaines parties du territoire ont conservé un caractère de campagne qui doit être intégré dans les réflexions d'aménagement, notamment sur les secteurs concernés par le développement futur de la commune : secteurs « Les Terrasses de Caucilla » (haies, chemins, source,…) et « Saint-Hippolyte » (bassin, mur,...). Les structures végétales existantes sont à préserver ou à reconstituer.

- **Protéger de l'urbanisation les paysages agro-naturels**, en traitant de manière qualitative les franges urbaines et en préservant de l'urbanisation certains secteurs identitaires (ensembles boisés, ripisylve,…). Les balmes et le coteau sont à préserver intégralement de l'urbanisation afin de conserver un paysage à dominante rurale et de limiter par ailleurs les problématiques de ruissellement. La lutte contre le risque de banalisation du paysage urbanisé peut s'exprimer par la recherche d'une typologie de construction locale, le choix de matériaux locaux, la réinterprétation contemporaine du rapport à la rue,…

- **Pérenniser, valoriser et faire connaître le patrimoine bâti**. La présence d'un petit patrimoine bâti (bassin, fontaine, ancienne ferme, ancienne école,…) représente un atout indéniable pour la commune, héritage de l'occupation passée du territoire. Il est essentiel d'assurer les conditions de sa préservation et de sa mise en valeur. La mise en place d'itinéraires de découverte balisés à travers la commune vers ces points d'intérêt peut participer à leur valorisation et à leur transmission. La conservation de certaines vues lointaines sur des éléments identitaires tels que le clocher de l'église ou des grandes demeures remarquables est également indispensable.

PADD : ENJEUX PAYSAGERS



Coupure d'urbanisation à préserver

Information à installer en entrée de territoire

Limite à traiter

Vue remarquable à valoriser

Elément remarquable du paysage

Proposition d'itinéraire à baliser

0 250 500 m

N

➔ PRESERVER LES MILIEUX ECOLOGIQUEMENT GARANTS D'UNE RICHESSE FAUNISTIQUE ET FLORISTIQUE

La commune de Chuzelles abrite des milieux écologiques riches, dans lesquels des espèces ont établi leur nid et des essences se multiplient. Certaines font l'objet de protection en raison de leur fragilité : la gagée des rochers, l'agrion de mercure, le polystique à soies, le guêpier d'Europe et le tarin des aulnes. Pour conserver l'importante biodiversité locale et permettre la pérennisation des espèces, l'engagement de la commune dans une démarche de protection des milieux naturels et notamment des corridors écologiques est nécessaire.

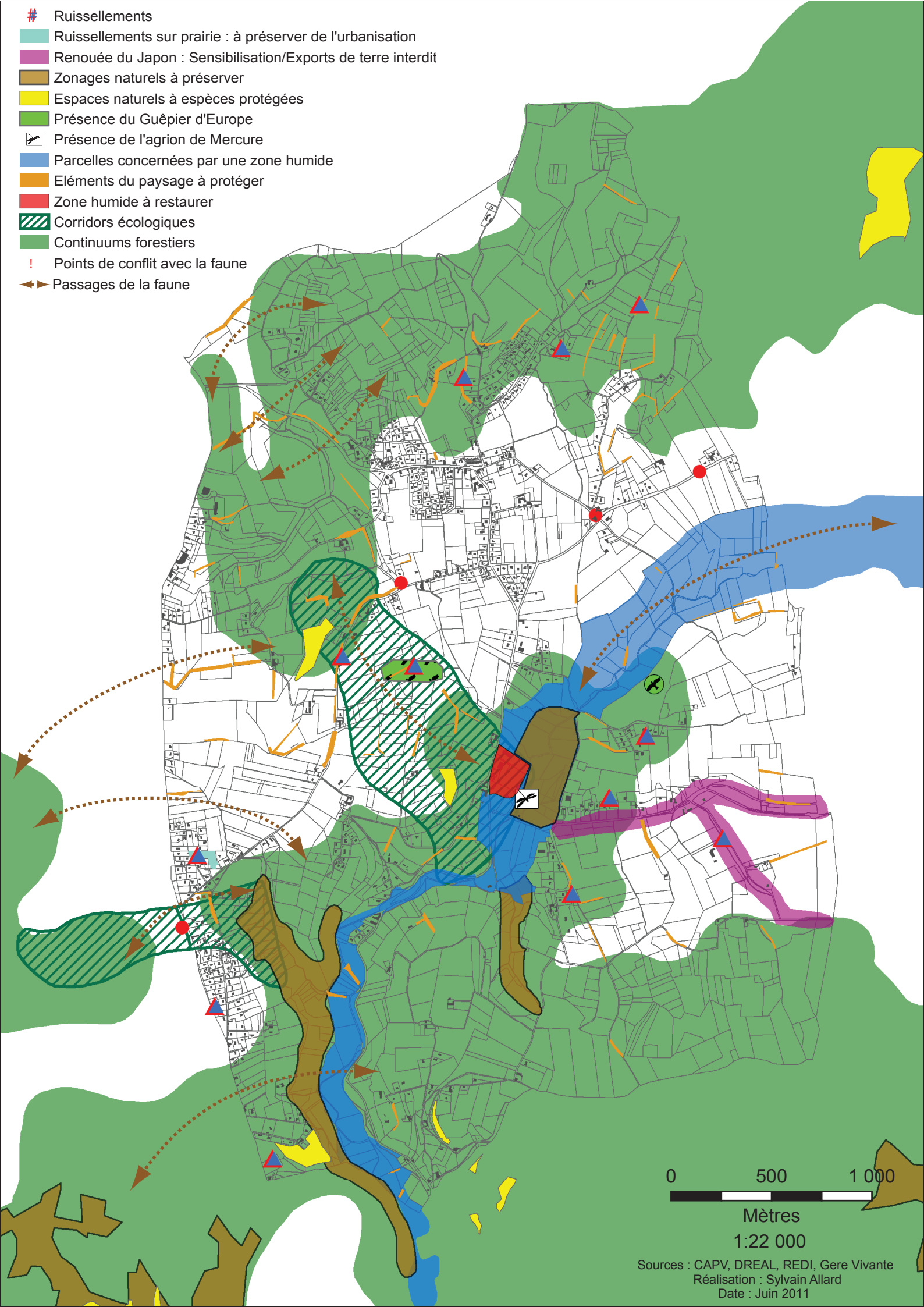
En ce sens, les objectifs sont de :

- **Préserver et restaurer les continuums forestiers et aquatiques**, en évitant la déforestation, en maintenant les ripisylves et les continuités aquatiques et en favorisant les passages de la faune :
  - Les vallées de la Sévenne et de l'Abereau forment une zone humide remarquable : cette continuité aquatique est à préserver et à restaurer. La création d'un Espace Naturel Sensible local pourrait permettre d'améliorer la gestion du site et d'en valoriser la biodiversité sans pour autant contraindre les propriétaires.
  - Les grands bois forment de vastes unités naturelles et des ensembles écologiques étendus qui renferment une biodiversité remarquable. Il convient de les préserver durablement, ceux-ci constituant des zones d'habitat pour la faune. Les haies et boisements les liant les uns aux autres sont également essentiels à protéger dans la mesure où ils assurent le déplacement des espèces.

- **Respecter les continuités écologiques,** en préservant les haies et les points d'eau et en évitant d'interrompre les corridors par des constructions ou des aménagements linéaires.

- **Privilégier une flore locale** lors de la création de haies ou d'ensembles boisés et mettre en œuvre les conditions favorables à la lutte contre la prolifération des espèces envahissantes (renouée du Japon, ambroisie, Buddleia de David,…).

- **Participer à la préservation de la ressource en eau** (en qualité et en quantité), en cohérence avec le contrat de rivière (en cours d'élaboration).


Ruissellements
Ruissellements sur prairie : à préserver de l'urbanisation
Renouée du Japon : Sensibilisation/Exports de terre interdit
Zonages naturels à préserver
Espaces naturels à espèces protégées
Présence du Guêpier d'Europe
Présence de l'agrion de Mercure
Parcelles concernées par une zone humide
Eléments du paysage à protéger
Zone humide à restaurer
Corridors écologiques
Continuums forestiers
Points de conflit avec la faune
Passages de la faune
0
500
1 000
Mètres
1:22 000
Sources : CAPV, DREAL, REDI, Gere Vivante
Réalisation : Sylvain Allard
Date : Juin 2011

➔ LIMITER L'EXPOSITION DES BIENS ET DES PERSONNES AUX RISQUES ET AUX NUISANCES PAR DES CHOIX D'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

Plusieurs risques et nuisances concernent le territoire de Chuzelles et matérialisent des enjeux importants qui ne peuvent être ignorés.

Il s'agit, principalement, de **ne pas aggraver les risques et les nuisances connus et actualisés (nouvelle carte des aléas naturels) sur le territoire** :

- Risques d'inondation, principalement autour de la rivière de la Sévenne et de l'Abereau.
- Risques de ruissellement et d'érosion, notamment sur les bassins versants importants.
- Nuisances sonores liées aux infrastructures de transport.

➔ INTEGRER LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE DANS L'AMENAGEMENT ET L'URBANISME

Le Grenelle de l'environnement a impulsé une politique nationale de limitation des rejets de gaz à effet de serre qui mérite de trouver son prolongement au niveau local.

Il s'agit principalement, dans le cadre du PLU, **d'encourager le développement de projets intégrant la qualité environnementale**.

A ce titre, les projets d'aménagement de type « écoquartiers » doivent être encouragés, tout comme l'expression de formes architecturales contemporaines intégrant la qualité environnementale. Une réflexion prenant en compte ces considérations mérite, notamment, d'être encouragée sur les secteurs « Les Terrasses de Caucilla » et « Saint-Hippolyte ».

Pour cela, il est important que la qualité environnementale dans l'aménagement et la construction soit développée à travers, par exemple, l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments ou encore la gestion de l'eau, et aussi l'économie d'espace.

ORIENTATION N°4

« RENFORCER ET DIVERSIFIER LE TISSU ECONOMIQUE LOCAL »

CONSTATS

Le tissu économique de Chuzelles est diversifié. Il se caractérise par la présence :

- **D'une agriculture très présente**, qui compte une dizaine de sièges d'exploitation. Cette activité participe fortement à affirmer l'identité rurale de la commune, en concernant 60% du territoire (790 ha de terres cultivées en 2006). Une large partie des terres situées au Sud de la RD 36 est classée en « secteur à prédominance d'espaces agricoles stratégiques » par le SCoT. La céréaliculture est la culture dominante, suivie du maraîchage.

- **De commerces et de services de proximité**, concentrés en centre-village, et d'un **tissu d'artisans**, soit situés dans les zones d'activités, soit dans le tissu urbain. L'ensemble de ces activités répondent aux besoins de première nécessité des Chuzellois et contribuent vivement à l'animation du village.

- **De deux zones d'activités économiques** (les Serpaizières Ouest et les Pins sur la RN7) qui ne disposent plus de disponibilités foncières et qui posent pour la première des problèmes de compatibilité avec la zone humide de la Sévenne.

Paysage agricole

Commerces en centre-village

ZA des Serpaizières Ouest

OBJECTIFS ET ORIENTATIONS

Le PLU de Chuzelles doit contribuer à trouver un équilibre entre le nombre d'habitants et le nombre d'emplois sur son territoire afin d'en assurer le dynamisme et la vitalité.

Plusieurs objectifs sont poursuivis :

➔ ASSURER LA VITALITE DE L'ACTIVITE AGRICOLE SUR LA COMMUNE

L'agriculture est une activité très présente à Chuzelles. Elle est à la fois productrice de richesses économiques et garante de l'entretien du paysage et de la valorisation des terres. Pour ces raisons, la commune souhaite mettre en place les mesures nécessaires à sa pérennisation.

Il s'agit donc de :

- **Définir clairement les limites des terres agricoles pour sécuriser leur devenir** en préservant le territoire agricole dans ses fonctions de production locale, d'entretien des espaces et de qualité des paysages (vues).

- **Affirmer l'atout économique** de l'agriculture en assurant la viabilité des exploitations agricoles : production de richesses économiques par la valorisation des terres (terroir) et création d'emplois locaux.

- **Pérenniser la fonctionnalité des exploitations agricoles** en :
  - Limitant le mitage et l'enclavement des espaces et des exploitations agricoles : l'urbanisation dans les hameaux doit être maintenue dans son enveloppe actuelle pour enrayer le processus de mitage sur l'espace agricole et empêcher le morcellement du territoire. Les secteurs à grande valeur agronomique, situés au Sud de la RD 36 et définis par le SCoT, sont à protéger.
  - Facilitant le déplacement des engins agricoles sur la commune : l'étroitesse de certaines voies (chemin du Verdier par exemple) ou la dangerosité des croisements (carrefour de Tourmente notamment) devra être solutionnée par des aménagements spécifiques ou par le détournement vers de nouveaux itinéraires de déplacements réservés aux engins agricoles, en concertation avec les exploitants locaux.

➔ RENFORCER LE TISSU DE COMMERCES, DE SERVICES ET D'ARTISANS DE PROXIMITE

Le tissu commercial de Chuzelles est principalement constitué de commerces et de services de proximité répartis en centre-village le long de la RD36 sur la place du Belvédère. Ce linéaire commercial se caractérise par un certain dynamisme en partie lié à la situation de passage. Il apparaît vital de soutenir cette armature commerciale et de la renforcer, s'agissant d'une composante essentielle de la vie locale et d'un facteur important de qualité de vie pour la population.

Les commerces et les services concourent à l'animation, au dynamisme et au rayonnement de la commune. Ils permettent également de répondre aux besoins d'une population croissante et vieillissante. C'est la raison pour laquelle la commune souhaite poursuivre une politique volontariste de **maintien et de développement des commerces et services** de proximité dans le centre-village.

C'est à cet objectif que souhaite contribuer le PLU en :

- **Poursuivant le développement de l'offre commerciale et de services** en cohérence avec la future opération de centre bourg : l'aménagement de la zone « Les Terrasses de Caucilla » sera l'occasion de renforcer l'offre en commerces et services sur la commune. La création d'un pôle paramédical, à la suite de la délocalisation du cabinet de kinésithérapie actuel, pourra être envisagé en complément dans cette opération.

- **Favorisant la mixité des fonctions au sein des zones résidentielles** lorsqu'elles sont compatibles avec l'habitat et qu'elles apportent un service supplémentaire de proximité à la population.

- **Améliorant le stationnement** du point de vue quantitatif à proximité des commerces, notamment en déplaçant le stationnement à la journée ailleurs que devant les commerces (notamment dans l'espace tampon entre le cimetière et les futurs logements dans la zone « Saint-Hippolyte »).

- **Favorisant le développement des constructions dans le centre**, à proximité des commerces et équipements.

➔ MAITRISER LE DEVELOPPEMENT DES ZONES D'ACTIVITES

Deux zones d'activités sont présentes sur le territoire chuzellois : la ZAE de compétence intercommunale des Pins, principalement dédiée à des activités de type artisanales et industrielles ; la ZA des Serpaizières Ouest, située en partie dans la zone humide de la Sévenne. Représentant 9,5 ha, elles constituent un important bassin économique.

Le projet communal du PLU a pour objectif :

- **De maintenir les zones d'activités** dans leur enveloppe actuelle, sans extension qui aurait des impacts paysagers, agricoles et environnementaux évidents et qui serait contraire aux préconisations du SCoT.

- **De promouvoir une amélioration de la qualité du site des Serpaizières Ouest** ne bénéficiant actuellement d'aucun traitement paysager, en particulier de traiter les limites avec l'espace naturel (zone humide).

➔ MAINTENIR UN BON NIVEAU D'ACCES AUX COMMUNICATIONS NUMERIQUES

En quelques années, Internet et les réseaux de communication électroniques se sont imposés auprès du grand public ainsi que des entreprises en tant que service essentiel. Leur présence participe en ce sens fortement du degré d'attractivité et de compétitivité d'un territoire.
La disponibilité et le développement des communications à haut voire très haut débit dépendent de l'existence et de la nature des infrastructures électroniques du territoire, ainsi que de leurs conditions d'exploitation : nombre et diversité des opérateurs, accès ouvert ou non au réseau, interconnexion aux réseaux nationaux et internationaux,…

La commune de Chuzelles est partiellement couverte par le réseau de communications numériques haut débit depuis le répartiteur principal situé sur Villette-de-Vienne. Le dégroupage total est proposé par un opérateur téléphonique sur la commune.

Pour les prochaines années, la commune s'inscrira dans les différents programmes pour proposer sur l'ensemble du territoire communal une offre internet plus performante.