

## Eyzin-Pinet

*Plan Local d'Urbanisme*



## Table des matières

|          |                                                                                                                                                                                          |           |
|----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Favoriser un recentrage de l'urbanisation sur le bourg d'Eyzin tout en gérant l'urbanisation dispersée, et accompagner le développement résidentiel .....</b>                         | <b>6</b>  |
| 1.1      | Concernant la consommation foncière et les formes urbaines .....                                                                                                                         | 6         |
| 1.2      | Concernant les équipements.....                                                                                                                                                          | 7         |
| 1.3      | Concernant la mixité sociale .....                                                                                                                                                       | 7         |
| 1.4      | Concernant le développement économique, commercial et de loisir .....                                                                                                                    | 8         |
| 1.5      | Concernant la mobilité et les déplacements .....                                                                                                                                         | 8         |
| <b>2</b> | <b>Reconsidérer les perspectives de développement des hameaux au regard des différentes contraintes .....</b>                                                                            | <b>11</b> |
| <b>3</b> | <b>Valoriser l'identité de la commune par le renforcement de la protection du milieu naturel, le maintien de la diversité des paysages et la valorisation du patrimoine ancien. ....</b> | <b>13</b> |

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) définit dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L110 et L121.1 du code de l'urbanisme (Cf. annexe en fin de document),

Article L123-1-3 du code de l'urbanisme :

Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

| Les thèmes à aborder par le PADD selon l'article L123.1.3 du code de l'urbanisme                                                                                            | Chapitres du PADD traitant la thématique |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|
| Orientations générales des politiques d'aménagement et d'urbanisme                                                                                                          | chapitre 1                               |
| Orientations générales des politiques d'équipement,                                                                                                                         | chapitre 1                               |
| Orientations générales des politiques de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques. | chapitres 2 et 3                         |
| Orientations générales concernant l'habitat                                                                                                                                 | Chapitres 1                              |
| Orientations générales concernant les transports et les déplacements                                                                                                        | chapitre 1                               |
| Orientations générales concernant le développement des communications numériques                                                                                            | Chapitre 1                               |
| Orientations générales concernant l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs                                                                       | Chapitre 1                               |
| Orientations générales concernant les loisirs                                                                                                                               | Chapitre 1                               |
| Les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain                                                                            | Chapitre 1                               |

## La structure du PADD

Les précédents diagnostics socio-économique, paysager et environnemental ont permis de faire émerger les atouts et handicaps d'Eyzin Pinet et d'identifier les territoires à enjeux de la commune.

La prise en compte de ces éléments, ainsi que la carte des aléas naturels (Alp'Géorisques – Novembre 2006) et du projet de zonage d'assainissement collectif et non collectif (Alp'Géorisques – Avril 2006) permet de construire le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) de la commune qui repose sur 3 grandes orientations prioritaires :

- 1 – Favoriser un « recentrage » de l'urbanisation sur le bourg d'Eyzin Pinet, tout en gérant l'urbanisation dispersée, et accompagner le développement résidentiel
- 2 – Reconsidérer les perspectives de développement des hameaux au regard des différentes contraintes et en plus des objectifs de consommations foncières.
- 3 – Valoriser l'identité de la commune par le renforcement de la protection des milieux naturels, le maintien de la diversité des paysages et la valorisation du patrimoine ancien.

Ce PADD est l'expression du projet politique de la municipalité qui consiste, conformément aux prescriptions du SCOT des Rives du Rhône ; à inscrire à terme l'évolution d'Eyzin Pinet dans un territoire rural préservé et valorisé à partir d'une croissance raisonnable et maîtrisée de la population.

# 1 Favoriser un recentrage de l'urbanisation sur le bourg d'Eyzin tout en gérant l'urbanisation dispersée, et accompagner le développement résidentiel

## Rappel du constat

La commune d'Eyzin Pinet présente un éclatement de son urbanisation qui rend difficile la gestion des équipements, et qui surenchérit le coût des réseaux publics et plus particulièrement en matière d'assainissement collectif.

Eyzin Pinet est classé en polarité « village » au SCOT des Rives du Rhône. A ce titre, les orientations en matière de développement fixées par le SCOT sont de 12 logements par an au maximum.

## Orientation générale :

La municipalité d'Eyzin Pinet est dans l'obligation de favoriser le développement du bourg d'Eyzin et dans une moindre mesure celle du hameau de Chaumont, qui représentent les deux principaux pôles de vie de la commune.

Il s'agit de conforter le bourg et de renforcer le poids démographique du centre permettant de maintenir l'activité des commerces et des services quotidiens et de lui conserver une animation. Une nouvelle population dans le centre devrait permettre de limiter les phénomènes « d'évasion commerciale » vers les communes voisines et de favoriser la vie du village.

De favoriser un renouvellement de la population nécessaire à l'animation des équipements.

De favoriser un parcours résidentiel complet sur la commune, notamment en permettant l'accès au logement pour les jeunes en décohabitation et pour les populations à moindres revenus.

De donner une « épaisseur urbaine » au centre, et d'améliorer la qualité des espaces publics, renforçant ainsi son attractivité.

## Orientations du PADD

### 1.1 Concernant la consommation foncière et les formes urbaines

Ce projet de développement passe par :

l'urbanisation de plusieurs secteurs en dents creuses à proximité immédiate du cœur de village. Cela peut permettre d'équilibrer et « d'épaissir » le développement du bourg. L'aménagement de ces secteurs intégrera :

La réalisation de cheminements doux pour offrir aux futurs habitants de ces quartiers un accès commode aux équipements et commerces du centre-bourg.

La réalisation d'un habitat diversifié, à la fois en termes de formes urbaines (habitat individuel groupé ou semi-groupé, petit collectif...) et de statuts (locatif public, accession), avec un épannelage des constructions allant décroissant du cœur de bourg (habitat collectif R+2/R+3) vers la périphérie (habitat individuel R+1).

La mise en place de densités minimales sur les zones AU afin de limiter la consommation foncière. Ainsi, pour préserver les espaces agro-naturels, le PLU dégage environ 5 à 6 ha de potentiels constructibles (dans le respect des orientations du SCOT). La commune affiche ainsi une forte volonté de réduction de la consommation foncière (le POS affichait 23ha de secteurs d'urbanisations futures)

Le PLU raisonne sur 12 ans et devra donc dégager un potentiel maximal pour la production d'environ 140 logements (sur le rythme du SCOT).

## 1.2 Concernant les équipements

La commune dispose d'équipements en capacités suffisantes :

secteur d'équipements sportifs existants du Trievoz.

Secteur d'équipements intégrés dans le village (salle des fêtes, piscine...)

Ceux-ci seront gérés dans leurs enveloppes actuelles.

Un projet d'implantation d'un EHPAD sur la commune est en cours de réflexion. Le PLU favorisera son implantation en inscrivant un secteur spécifique pour son développement. Ce type d'établissement apparaît bénéfique à la commune, notamment en termes de commerces ainsi que par les emplois créés.

Concernant le développement des communications numériques, la commune d'Eyzin Pinet est actuellement desservie par le haut débit (ADSL). La totalité du territoire de ViennAgglo devrait être équipée en fibre optique entre 2015 et 2020. La commune d'Eyzin Pinet en regroupant l'urbanisation et la densité sur le bourg, va faciliter le déploiement du FFTH en réduisant le linéaire de réseau à installer.

## 1.3 Concernant la mixité sociale

L'objectif général est de poursuivre le rééquilibrage de l'offre en habitat pour permettre au plus grand nombre de trouver un logement correspondant aux besoins qui évoluent tout au long de la vie. La notion de continuité des parcours résidentiels est recherchée.

Pour cela, le PLU cherche à diversifier l'offre actuelle et faciliter la production de nouveaux logements abordables, en nombre suffisant et dans une diversité de catégories. Il s'agit d'introduire de la fluidité dans l'offre en logements et de favoriser une mixité intergénérationnelle.

Conforter l'offre locative aidée, notamment à destination des jeunes en recherche d'un premier logement.

Développer une offre en accession abordable, permettant notamment de répondre aux besoins des jeunes ménages en constitution.

Orienter l'offre en logements vers les T2 à T4 qui permettent de répondre aux besoins des jeunes ménages et des personnes âgées.

Localiser cette offre dans le centre à proximité des commerces, des équipements, des parcours piétonniers envisagés par la commune...

Développer un produit de logements intermédiaires entre l'habitat collectif et l'habitat pavillonnaire, permettant de concilier une moindre consommation foncière avec les aspirations de la population à bénéficier d'un espace extérieur privatif. Le PLU privilégie une forme d'habitat plus dense (habitat dense individualisé, petits collectifs avec des prolongations extérieures privatives), et la constructibilité sur des petites parcelles permettant une plus grande accessibilité au foncier.

#### **1.4 Concernant le développement économique, commercial et de loisir**

L'objectif de la commune est de préserver les commerces du centre bourg.

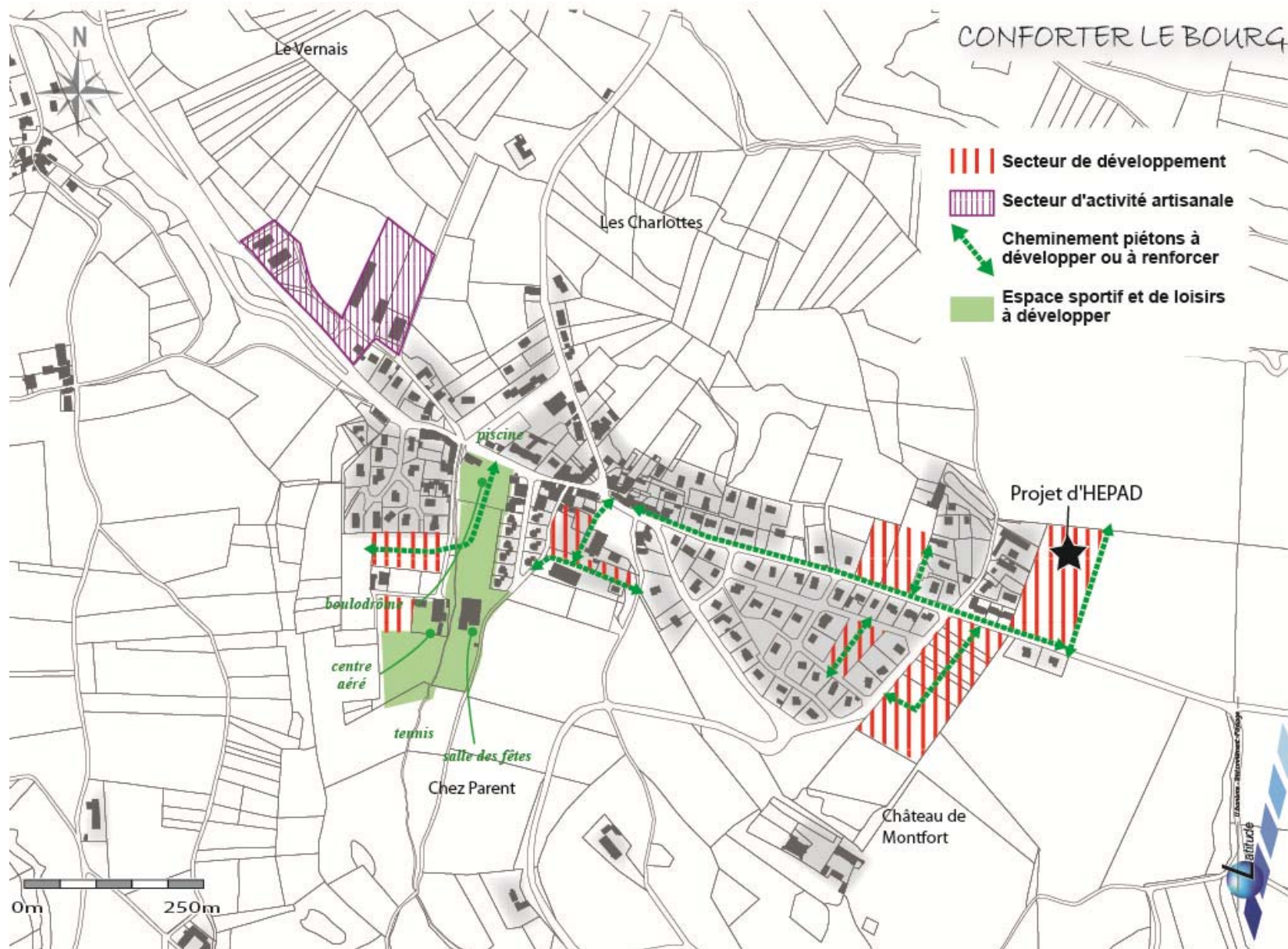
De par son histoire, plusieurs activités sont également situées dans des espaces agricoles ou naturels. La commune souhaite conserver ce tissu économique en autorisant :

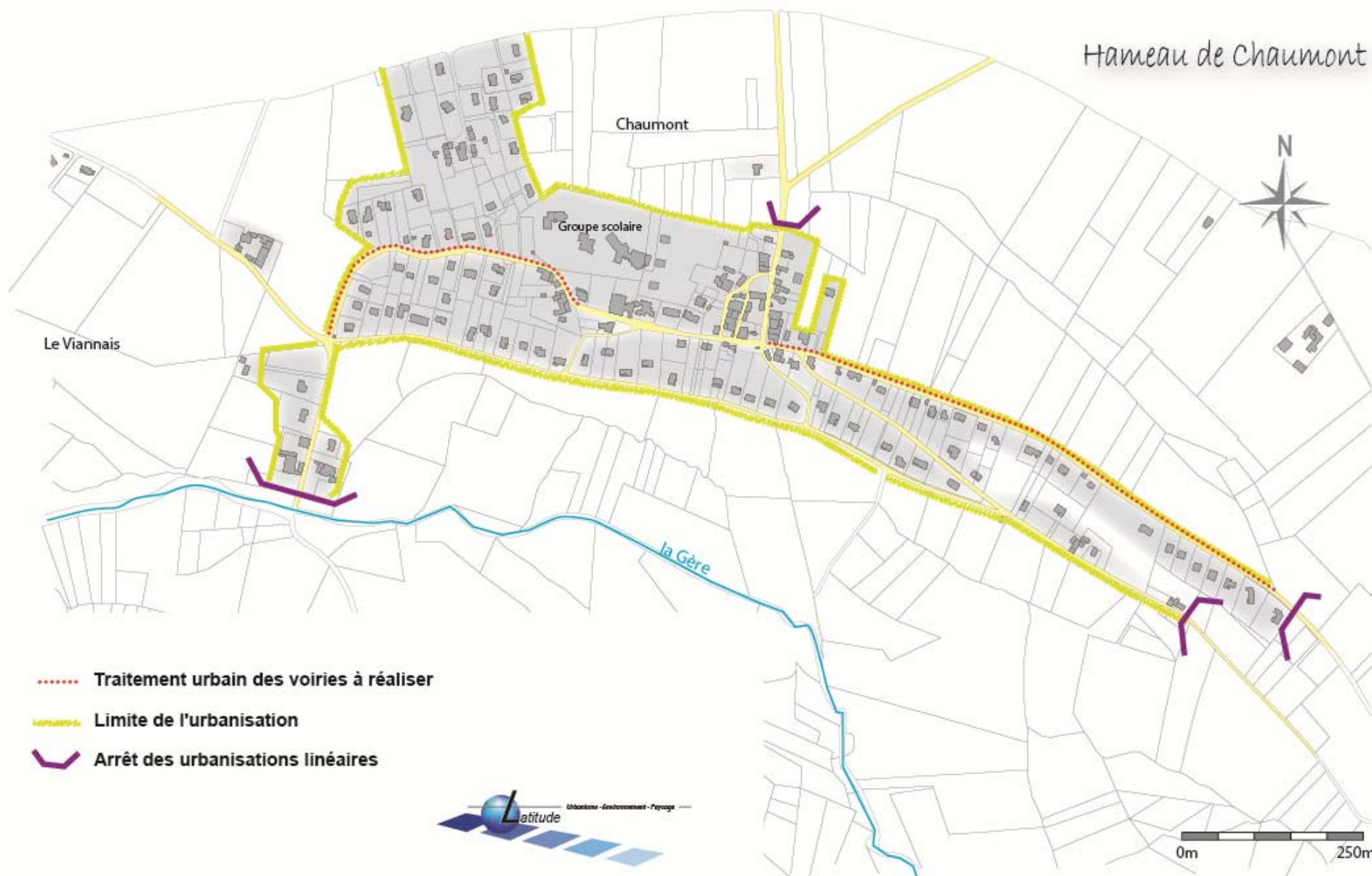
- L'extension de ces entreprises (notamment à l'entrée d'Eyzin Pinet).
- L'implantation de nouvelles entreprises sur la commune

#### **1.5 Concernant la mobilité et les déplacements**

A l'échelle du bourg, il s'agit essentiellement de mettre en lien les différents quartiers en poursuivant la politique d'aménagement des cheminements doux en particulier dans les secteurs d'urbanisations futurs. La réalisation de trames vertes sera systématiquement demandé.

Le recentrage de l'urbanisation sur le bourg et Chaumont permettra de limiter les déplacements communaux en rapprochant notamment les futures urbanisations des services, des commerces et des équipements.





## 2 Reconsidérer les perspectives de développement des hameaux au regard des différentes contraintes

### Rappel du constat

Pour des raisons historiques (présence de fermes anciennes) et en raison d'un mitage par des constructions récentes, le bâti est dispersé sur l'ensemble du territoire communal. En dehors du bourg d'Eyzin et du hameau de Chaumont, l'urbanisation s'organise en petits hameaux plus ou moins importants et en extension linéaire le long des voies. Ce type de développement s'est souvent inscrit sur des secteurs de piètre aptitude des sols à l'assainissement autonome, et entraîne une fragmentation de l'espace agricole. Par ailleurs, le territoire communal reste soumis à des risques naturels importants.

### Orientation générale

Aujourd'hui, les hameaux ne peuvent plus s'étendre. Seule la gestion des habitations existantes est autorisée. Il s'agit de gérer l'héritage des développements urbains du passé.

L'adaptation des développements urbains aux contraintes du territoire est aujourd'hui nécessaire, elle doit permettre :

- De limiter la multiplication des déplacements automobiles sur le réseau communal non dimensionné pour recevoir des circulations importantes.

- D'adapter les développements aux capacités d'investissement de la commune en matière d'aménagement des réseaux d'assainissement collectif et d'eau, de défense incendie, d'élargissement des voiries, d'équipements publics.

- D'assurer une protection de la population vis-à-vis des risques naturels (inondations, risques géologiques).

- De trouver un équilibre entre un développement urbain et la protection des espaces naturels et agricoles.

### Les orientations du PADD

Il s'agit :

- de gérer les groupements d'habitat existants en autorisant des extensions limitées ainsi que la reconversion vers du logement des anciennes constructions qui n'ont généralement plus de vocation agricole.

- De gérer les activités économiques présentes dans les secteurs agro-naturels en autorisant des extensions limitées.

La commune souhaite également accompagner le projet d'installation d'une usine de méthanisation sur son territoire. Si sa localisation n'est pas encore définie, ce projet permettrait à la commune de réduire son empreinte carbone, en recyclant une partie de ses déchets (provenant de l'agriculture, du restaurant scolaire...).

### Concernant la prise en compte des contraintes agricoles :

- Arrêter toute nouvelle urbanisation dans les secteurs hors des zones déjà urbanisées et pouvant accentuer le morcellement du territoire agricole,

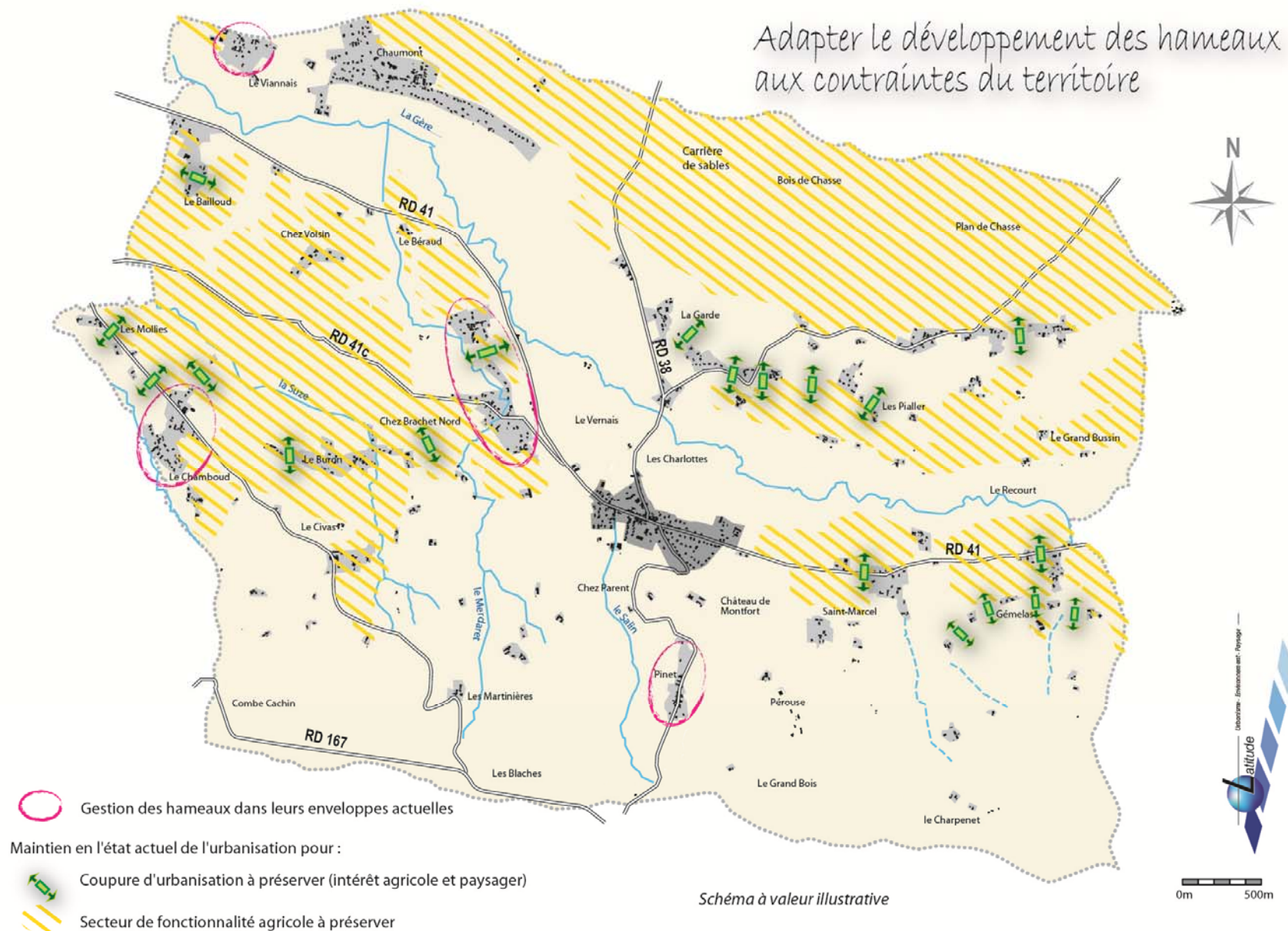
- Préserver la proximité des sièges d'exploitations

- Préserver les corridors agricoles permettant la jonction entre les territoires agricoles notamment pour garantir les accès agricoles actuels. Pour cela l'urbanisation linéaire le long des voies existantes sera restreinte. En effet, ces développements linéaires conduisent généralement à couper les accès aux parcelles agricoles, à enclaver les terres et les exploitations et à les rendre non viables.

- Préserver les grands territoires agricoles où les enjeux écologiques ne sont pas supérieurs comme : le Plaine de Chasse, la plaine du Chamboud les Grandes Terres, la vallée de la Gère...

### Concernant la prise en compte des contraintes prise la prise en compte des contraintes naturelles :

Il s'agit de geler toute expansion de l'urbanisation dans les secteurs à risques forts ou moyens et dans tous les secteurs d'inondation de la Gère.



### 3 Valoriser l'identité de la commune par le renforcement de la protection du milieu naturel, le maintien de la diversité des paysages et la valorisation du patrimoine ancien.

#### Rappel du constat

Le territoire communal d'Eyzin Pinet est caractérisé par une grande richesse du milieu naturel en particulier dans la vallée de la Gère qui représente un grand corridor biologique à l'échelle départementale. La commune bénéficie aussi d'une diversité des paysages et d'un patrimoine ancien de qualité constitué des anciens bâtiments agricoles.

#### Orientation générale

La commune souhaite aujourd'hui valoriser ces éléments qui font partie intégrante de son identité, et lui confèrent un caractère de ruralité. Il s'agit d'assurer une protection des éléments caractéristiques : milieux naturels à valeur écologique, paysages agraires et boisés, pour inscrire durablement Eyzin Pinet dans un cadre rural préservé et valorisé.

Une valorisation du bâti ancien doit aussi contribuer à maintenir ce caractère.

#### Les orientations du PADD

Cette préservation du site naturel passe notamment par :

*La protection des espaces naturels sensibles en les préservant de toute nouvelle construction :*

Les collines boisées au Sud de la commune et notamment le Bois des Blaches (environ 135 ha) ; qui abritent de nombreuses espèces animales (bec croisé, cerf, campagnol...) et végétales (pins noirs, charmes...), ou des milieux remarquables (pelouses sèches).

Le Bois de Chasse au cœur de la plaine agricole de l'Amballon au Nord.)

Les corridors biologiques identifiés sur la commune, en particulier celui de la vallée de la Gère.

Les zones humides. Celles-ci représentent un véritable intérêt écologique par la densité d'espèces qu'elles abritent (agrion de mercure, sonneur à ventre jaune...). Ces espaces devront être préservés vis-à-vis des aménagements.

*La protection des éléments identitaires comme :*

Les bâtiments de caractère (fermes typiques...)

Les paysages bocagers, des collines Sud en préservant la structure des haies,

*Le maintien de l'équilibre actuel entre urbanisation et espace rural dans les zones à risques (glissement de terrain, crue torrentielle...) dont notamment :*

Les côtières Sud et Nord de Chaumont,

Les secteurs d'expansion des crues de la vallée de la Gère,

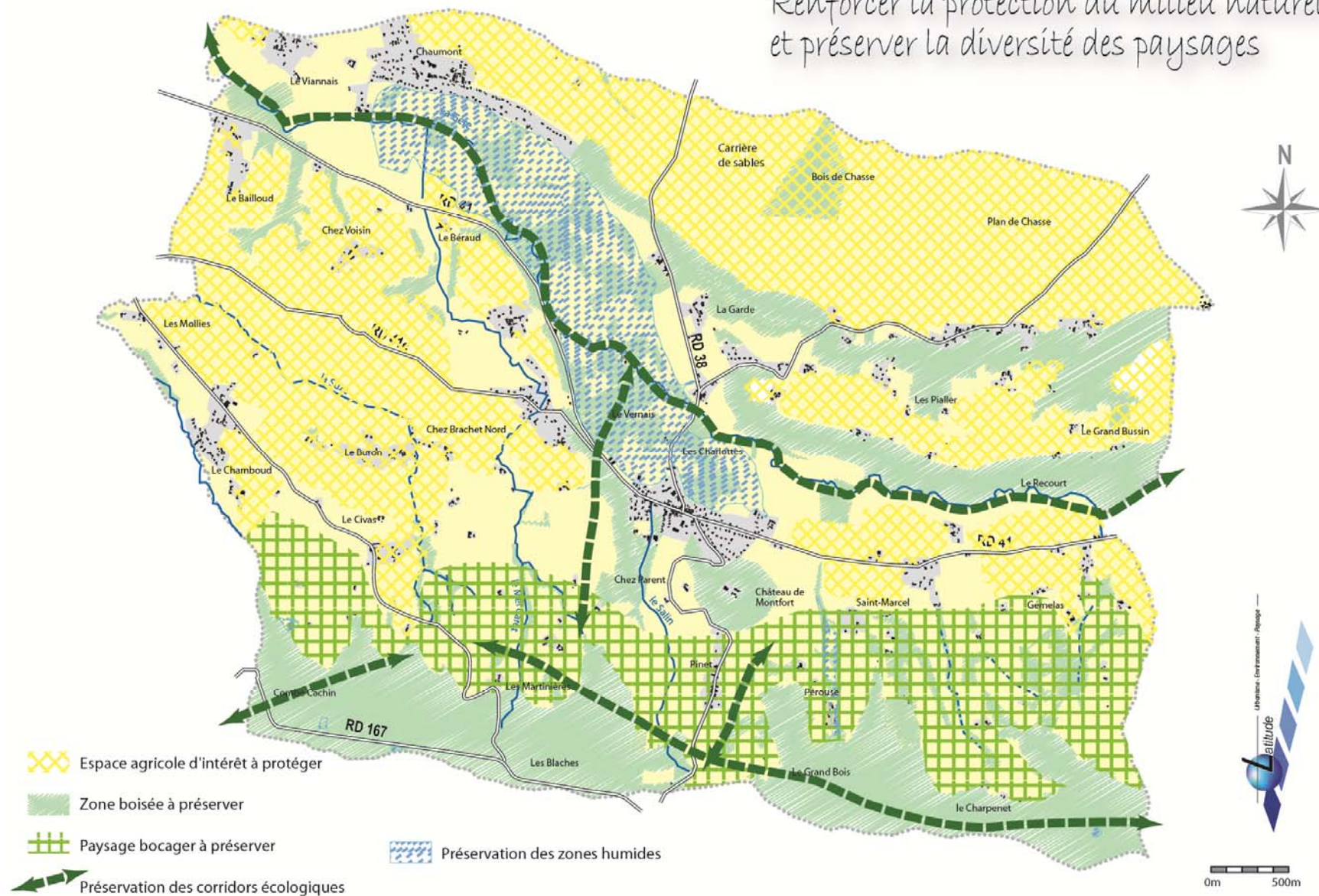
L'ensemble des coteaux, des collines sud.

Cette protection du milieu naturel doit s'accompagner également d'une gestion cohérente de l'espace agricole, pour maintenir de manière durable sur la commune une agriculture forte et diversifiée, susceptible elle-même de participer à l'entretien et à la valorisation des paysages :

Préservation de la plaine agricole céréalière au Nord,

Préservation des territoires bocagers dans les zones de piémont (collines des Blâches...). Ces territoires présentent des enjeux écologiques et paysagers dominants. L'agriculture dans ces secteurs devra respecter ce caractère (constructions agricoles nouvelles autour des sièges d'exploitation existants uniquement).

Renforcer la protection du milieu naturel  
et préserver la diversité des paysages



## Annexe : rappel des articles 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 schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales 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 ;
- 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.