

# Département du RHONE

---

## Commune de COURZIEU

### **Plan Local d'Urbanisme**

Révision n° 1

Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Juillet 2012

# SOMMAIRE

|                                                                               |    |
|-------------------------------------------------------------------------------|----|
| Préambule                                                                     | 1  |
| 1 . La croissance démographique et le besoins en logements                    | 2  |
| 2 . La politique de diversification de l'habitat                              | 3  |
| 3 . Le développement du tissu urbain : Le Bourg                               | 4  |
| 4 . Les équipements liés à l'urbanisation                                     | 7  |
| 5 . La pérennité d'un secteur agricole dynamique                              | 8  |
| 6 . Le renforcement du rôle économique de Courzieu à l'échelle intercommunale | 9  |
| 7 . Les déplacements                                                          | 10 |
| 8 . La protection des espaces naturels                                        | 11 |
| 9 . La prise en compte des risques naturels                                   | 13 |
| 10. Les communications numériques                                             | 13 |

# Préambule

Le projet d'aménagement et de développement durable de la commune de Courzieu définit les grandes orientations de l'aménagement de la commune pour le moyen et le long terme.

Ce projet s'inscrit dans un contexte plus large que la commune, puisque plusieurs options notamment en ce qui concerne le développement démographique et l'économie, font l'objet d'une prise de position dans le cadre du Schéma de cohérence territoriale (SCOT) de l'Ouest lyonnais approuvé le 2 Février 2011.

Le projet communal sur lequel repose le Plan Local d'Urbanisme, comme moyen de mise en œuvre, s'articule autour de plusieurs thèmes :

- **La croissance démographique et les besoins en surface constructible**
- **La politique de diversification de l'habitat**
- **Le développement du tissu urbain**
- **Les équipements liés à l'urbanisation**
- **La pérennité du secteur agricole**
- **Le renforcement économique à l'échelle intercommunale**
- **Les déplacements**
- **La protection des espaces naturels**
- **La prise en compte des risques naturels**
- **Les communications numériques**

Il donne lieu à un schéma d'aménagement qui tient compte de l'environnement urbain et économique de Courzieu, des projets structurants et des nécessités de protection d'un environnement particulièrement sensible.

# **1 - La Croissance démographique et les besoins en logements**

La commune avait 1162 habitants en 2008 pour 1134 en 1999 soit une croissance de 2,4 % en 9 ans.

L'augmentation du nombre de logements principaux (50 logements supplémentaires) correspond essentiellement à la baisse sensible du taux d'occupation des logements.

## **Le SCOT :**

Le SCOT de l'Ouest Lyonnais a été approuvé le 2 Février 2011.

La commune de Courzieu est classée en polarité 4 avec un objectif de 1267 habitants en 2020 et 106 logements maximum à créer à cette échéance.

**Le scénario retenu par le SCOT est donc le suivant :**

**Population 2008 : 1 162 habitants**

**2020 : 1 267 habitants**

**Taux de croissance annuel : 0.65 %**

**Nombre de logements à créer d'ici 2020 : 106 logements maximum**

**dont 17 logements locatifs sociaux minimum**

**Densité résidentielle entre 20 et 25 logements à l'hectare**

## **Les besoins en surfaces constructibles**

La déclinaison sur la commune de Courzieu des objectifs du SCOT pour 2020 sera la suivante :

TOTAL 106 logements

A déduire 18 logements réalisés en 2006

42 logements potentiels dans le bâti existant

Il reste donc à **construire 46 logements nouveaux**.

A raison de 20 logements à l'hectare, la consommation de foncier est donc de l'ordre de 2,5 hectares.

Ce chiffre ne tient pas compte de la rétention foncière pourtant effective sur le territoire communal.

Le SCOT considère que la rétention foncière est compensée par la possibilité de subdiviser les parcelles, ce qui à Courzieu n'est pas compatible avec la topographie et la densité déjà très fortes des zones urbaines.

## **Péréquation à l'horizon 2025**

Si l'on fait une péréquation sur 5 ans supplémentaires, au delà de l'horizon fixé par le SCOT. On obtient les résultats suivants à raison de 7,5 logements par an (les 42 logements potentiels, dans le bâti existant, étant considérés comme réalisés).

$$7,5 \times 5 = 37 \text{ logements}$$

A raison de 20 logements à l'hectare, la consommation foncière serait de 2 hectares supplémentaires.

L'ensemble de ce raisonnement conduit donc à phaser dans le temps la réalisation de l'extension du bourg (zone AU) de façon à faire coïncider le rythme de construction avec les objectifs du SCOT.

## **2 – La politique de diversification de l'habitat**

La commune de Courzieu souhaite diversifier l'offre de logements à la fois quant à la forme : petits, collectifs, habitat groupé aux abords du village, et quant au statut. Le SCOT impose à la commune la construction de 17 logements locatifs sociaux supplémentaires.

La création de logements adaptés à des personnes âgées entre dans le quota et nécessitera la réservation d'un terrain dans la zone d'extension du bourg.

**Un ou plusieurs lots seront réservés pour la construction de logements locatifs sociaux dans le cadre de la zone à urbaniser située en amont du bourg. Les orientations d'aménagements définiront une forme urbaine apparentée à une greffe sur l'existant.**

Le SCOT impose une répartition liée à la typologie de l'habitat :

- 40 % maximum en habitat individuel
- 35 % en habitat groupé
- 25 % minimum en habitat collectif

Cette répartition sera respectée dans le cadre de l'aménagement de la zone AU en extension du bourg et dans les zones U.

### 3 – Le développement du tissu urbain : Le bourg

Conformément à l'option prise par le SCOT, le développement de l'urbanisation se fera essentiellement sur le Bourg et un peu sur le pôle de la Giraudière.

La commune de Courzieu tient à conforter principalement le Bourg, lieu de la vie sociale et des équipements publics.

La topographie (relief accentué avec plusieurs bassins verts) et l'enclavement du bourg constituent cependant des obstacles qui nécessitent un encadrement strict de l'urbanisation et dans l'essentiel des cas une maîtrise par la collectivité qui a déjà mis en œuvre un lotissement communal avec des formes diversifiées d'habitat.

**Selon ce principe, le développement se fera essentiellement sur le flanc Est du Bourg dans le cadre d'une opération maîtrisée par la commune sous forme d'une greffe sur le bâti existant en plusieurs tranches (zone AU subdivisée en AU1 et AU2) .**

Le programme de l'opération sera diversifié conformément aux prescriptions du SCOT, à la fois en ce qui concerne la forme de l'urbanisation (maisons groupées, petits collectifs et maisons individuelles) et en ce qui concerne le statut des logements avec la création de logements locatifs sociaux et logements pour personnes âgées.

De plus des constructions sont susceptibles d'être réhabilitées ou de changer de destination (9 bâtiments repérés dans la zone agricole) . Ces bâtiments ont fait l'objet de fiches intégrées dans le rapport de présentation du PLU.

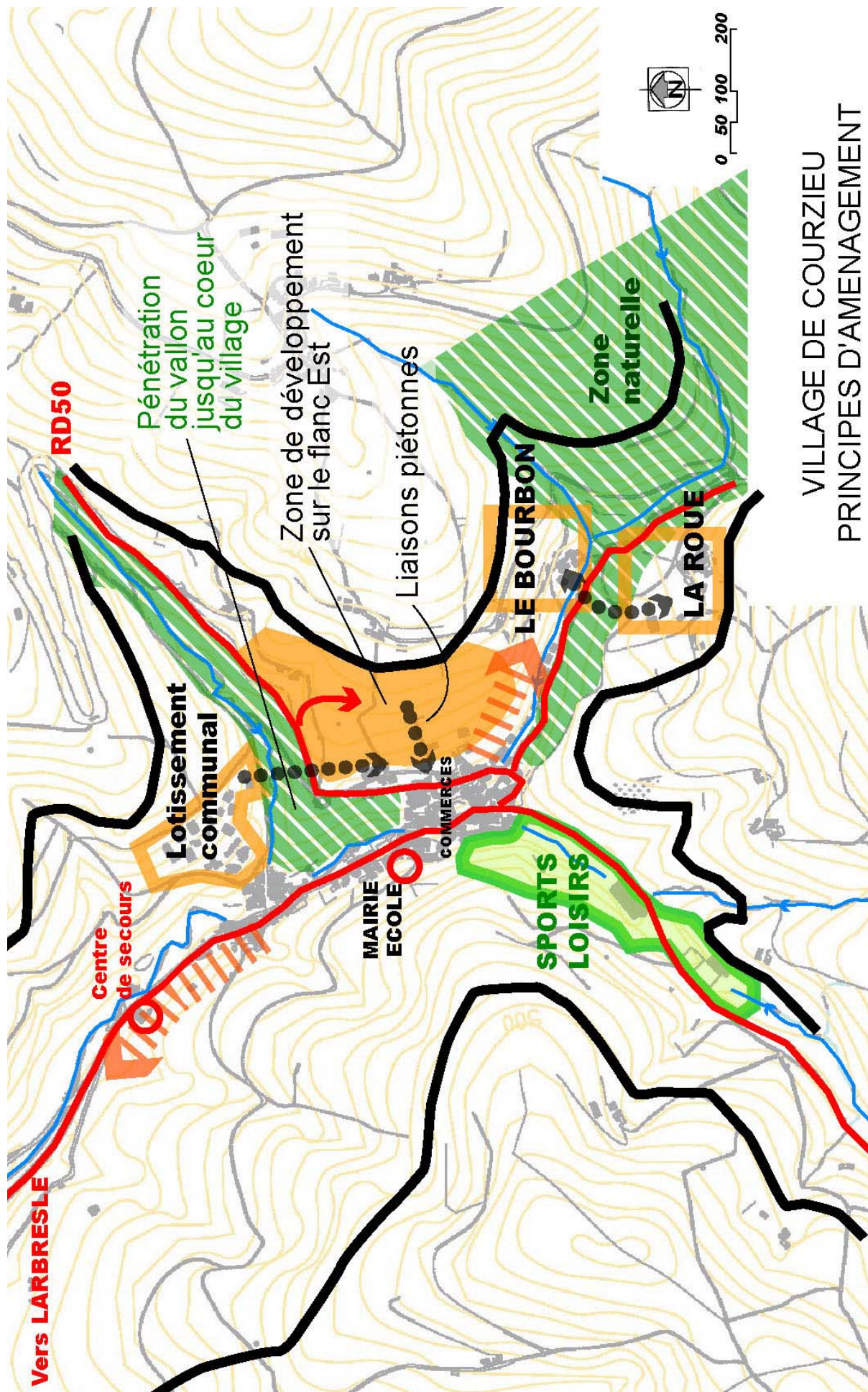
Ce changement de destination dans le volume existant et sous réserve des infrastructures nécessaires, devra être possible afin d'une part absorber une partie de la croissance démographique et d'autre part afin de préserver et de mettre en valeur un patrimoine architectural remarquable.

Les constructions repérées n'ont plus d'usage agricole et ne mettent pas en cause le fonctionnement du territoire agricole.











## 4. Les équipements liés à l'urbanisation

- Bien que l'Agence de l'eau considère la station d'épuration existante comme conforme.  
Le développement urbain nécessite la création d'une nouvelle station d'épuration. Un projet est en cours de réalisation avec les communes de Bessenay et Brussieu pour fin 2012. (4000 équivalent habitants).  
Le terrain nécessaire fait l'objet d'un emplacement réservé  
Les hameaux seront assainis collectivement à très court terme : La Roue, Le Bourbon, Lafont .  
La réhabilitation du réseau avec l'élimination des principaux points d'entrée d'eau parasite sera terminée fin 2012.
- Des terrains de sport seront aménagés à la Giraudière (terrains plats)
- Un local club-house sera créé.
- Un parking sera aménagé à proximité de ces terrains de sport pour bénéficier d'une synergie avec les parkings de rabattement de la gare.  
Dans l'immédiat, ce parking pourra servir pour le covoiturage que la commune souhaite développer afin de minimiser le trafic en direction de l'agglomération lyonnaise.

## **5. La pérennité d'un secteur agricole dynamique**

Le diagnostic agricole a mis en évidence le dynamisme d'une économie agricole spécifique (élevage, fruits rouges, maraîchage ..) qui nécessite :

- la protection d'un maximum de terres agricoles et par conséquent d'éviter d'intégrer dans les zones urbaines des parcelles primordiales pour les exploitations.
- la protection de nombreux bâtiments d'exploitation (élevages) classés et réserver les possibilités d'extension en évitant la promiscuité avec les habitations. De nombreuses exploitations fruitières peuvent par contre être incluses dans le bâti des hameaux

**Conformément aux prescriptions du SCOT, le développement est limité au Bourg de Courzieu et un peu à la Giraudière.  
Par contre, aucun développement n'est prévu dans les hameaux.**

- la possibilité de construire des serres temporaires ou en dur malgré l'impact négatif sur le paysage

## **6. Le renforcement du rôle économique de Courzieu à l'échelle intercommunale**

La zone d'activités intercommunale située à la Giraudière accueille 6 entreprises et environ 85 emplois sur 3 ha.

Le projet d'extension ne peut pas être développé compte tenu de la zone de crue de la Brévenne délimitée par le PPRI.

Il y a donc un changement de stratégie au niveau de la Communauté des communes du pays de l'Arbresle qui reporte le développement d'activités sur la petite zone des Roches.

**Une zone d'activités de proximité sera mise en œuvre par la Communauté des communes du pays de l'Arbresle dans le prolongement de la petite zone existante sur 1,5 ha environ. Cette petite zone doit permettre l'implantation d'artisans et de petites entreprises.**

Une zone d'activités de proximité sera mise en œuvre par la Communauté des communes du pays de l'Arbresle dans le prolongement de la petite zone existante sur 1,5 ha environ. Cette petite zone doit permettre l'implantation d'artisans et de petites entreprises qui ne trouvent pas leur place dans le tissu urbain résidentiel.

### **Les commerces :**

Pour préserver les commerces et les services dans le bourg, la commune envisage la création de locaux avec du stationnement sur du terrain communal.

**Le développement touristique** fait partie de la stratégie d'aménagement de Courzieu qui mise sur son environnement naturel pour développer :

- un tourisme vert et de week-end notamment les randonnées (mise en œuvre d'aires naturelles touristiques le long de chemins de randonnées)
- le parc animalier où en l'absence de création d'Unité touristique nouvelle (UTN) qui ne pourra être autorisée qu'après réalisation d'un schéma de secteur pourront être réalisées des opérations de création ou d'extension d'hébergement ou d'équipements touristiques inférieurs à 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher et l'aménagement de terrains de camping correspondant à moins de 20 emplacements. Les opérations qui relèvent d'une caractérisation scientifique pourront être réalisées dans le respect des règles du PLU.
- une aire naturelle touristique au Col de la Croix de Pars

## 7. Les déplacements

- **Rôle de la gare de La Giraudière**

Bien qu'il n'y ait pas de desserte ferroviaire prévue à la Giraudière à l'échéance du PLU ; l'aménagement futur de la voie ferrée le long de la Brévenne et la gare de La Giraudière confèrent à ce site un rôle stratégique dans son environnement. Le but est de minimiser les déplacements pendulaires, en voiture, en direction de l'Arbresle et de l'agglomération lyonnaise. Des terrains seront réservés pour la création d'une aire de stationnement et d'un pôle d'échange intermodal à proximité de la gare.

Dans l'immédiat une aire de stationnement peut servir pour le covoiturage.

- **A l'intérieur du village**

Un parking sera aménagé à l'entrée Nord près du centre de secours.

Le projet d'aménagement du bourg intègre la création de liaisons piétonnes afin d'assurer des cheminements avec la salle polyvalent notamment depuis l'école, le lotissement communal existant et le futur aménagement de la greffe sur le flanc Est du Bourg.



## 8. La protection des espaces naturels

Les enjeux environnementaux sont importants sur le territoire de Courzieu. La commune considère qu'ils ne constituent pas une contrainte mais un élément fondateur de l'identité de Courzieu.

A ce titre la protection absolue d'une surface importante ( 62 % du territoire communal) sera traduite dans le PLU.

Les éléments protégés concernent :

- toute la partie Est de la commune : espace naturel sensible du département du Rhône ensemble boisé du col de la Croix du Ban.
- Le Vallon du Rossand (arrêté de biotope pris en 1982 et modifié le 31.01.2006) Cet espace se prolonge sur la commune de Saint Genis l'Argentière
- Les flancs et fonds de vallons des affluents de la Brévenne couverts par des ZNIEFF de type 1
- Les coupures vertes ou coupures d'urbanisation le long de la vallée de la Brévenne (RD389) afin de conforter la valeur paysagère de cet axe de transit.
- Les espaces forestiers importants qu'ils soient ou non inclus dans des espaces naturels recensés constituent sur le plan paysager et économique un enjeu qui justifie leur protection. Ils seront pour l'essentiel classés au titre de l'article L130.1 du Code de l'Urbanisme.







## 9. La prise en compte des risques naturels

- Un PPRI a été approuvé le 22 Mai 2012 le long de la Brévenne. Le PLU tiendra compte du zonage des crues. Ce zonage justifie notamment les restrictions apportées au développement de la Giraudière et de sa zone d'activité intercommunale malgré sa situation favorable le long de la RD389.
- Les risques géologiques (risque faible de glissement de terrain) recensés constituent une contrainte pour le développement du bourg et de la plupart des hameaux. Une étude spécifique a été réalisée afin de lever ces contraintes et introduire dans le règlement du PLU les éventuelles mesures susceptibles de grever la constructibilité. Cette étude sera jointe au dossier de PLU.
- Un risque minier a été mis en évidence à La Giraudière. Ce risque justifie l'inconstructibilité totale du site concerné.

## 10. Les communications numériques

- La commune de Courzieu est située en zone blanche concernant l'ADSL.
- Le câble est installé dans le village ainsi que dans les hameaux de la Giraudière et des Verchères.