

#

#

# P LAN LOCAL D' U RBANISME

---



LUZINAY - 38



---

O-PROCEDURE

---

Vu la délibération du Conseil communautaire  
en date du :  
arrêtant le projet de Plan Local d'Urbanisme

Cachet et signature :

.....

**CONSEIL COMMUNAUTAIRE**

**Séance du 4 mai 2021**

**Date de la convocation** : 27/04/2021

**Nombre de conseillers en exercice** : 51

**Etaient Présents** :

M. Thierry KOVACS, Président

M. Frédéric BELMONTE, M. Erwann BINET, M. Richard BONNEFOUX, M. Christian BOREL, M. Christophe BOUVIER, Mme Dalila BRAHMI, M. Lucien BRUYAS, Mme Michèle CEDRIN, M. Pierre-Marie CHARLEMAGNE, M. Christophe CHARLES, M. Alain CLERC, M. Jean-Yves CURTAUD, Mme Florence DAVID, M. Marc DELEIGUE, Mme Hilda DERMIDJIAN, Mme Annie DUTRON, Mme Martine FAÏTA, Mme Annick GUICHARD, M. Nicolas HYVERNAT, M. Christian JANIN, M. Max KECHICHIAN, M. Fabien KRAEHN, M. Jean-Claude LUCIANO, M. Philippe MARION, Mme Catherine MARTIN, M. Guy MARTINET, Mme Virginie OSTOJIC, M. Daniel PARAIRE, M. Denis PEILLOT, Mme Claudine PERROT-BERTON, Mme Brigitte PHAM-CUC, M. Isidore POLO, Mme Sophie PORNET, M. Jean PROENÇA, Mme Dominique ROUX, M. Thierry SALLANDRE, Mme Maryline SILVESTRE, M. Luc THOMAS, M. Jean TISSOT, M. Charles TODARO, Mme Béatrice TRANCHAND, Mme Blandine VIDOR, Mme Evelyne ZIBOURA.

**Ont donné pouvoir** : M. Jacques BOYER à Mme Hilda DERMIDJIAN, M. Patrick CURTAUD à M. Jean-Claude LUCIANO, Mme Anny GELAS à Mme Annie DUTRON.

**Absent suppléé** : M. Martin DAUBREE représenté par son suppléant Christophe GONON.

**Absents** : M. Jean-Paul PHILY, M. Lévon SAKOUNTS.

**Secrétaire de séance** : Mme Claudine PERROT-BERTON.

---

**OBJET** : **AMENAGEMENT URBAIN - Urbanisme** : Prescription de la révision du PLU de la commune de Luzinay et définition des modalités de concertation

**Rapporteur** : Luc THOMAS

NOTE DE SYNTHÈSE

La Commune de Luzinay dispose d'un PLU qui a été approuvé le 31 mars 2017.

Par courrier en date du 06 octobre 2020, le Maire de Luzinay a sollicité le Président pour que soit engagée la révision générale du Plan Local d'Urbanisme.

La commune souhaite définir un nouveau projet pour faire face à l'évolution de son territoire et intégrer des projets d'intérêt général. Cette révision doit permettre de répondre à plusieurs enjeux :

- Ces nouveaux enjeux nécessitent d'adapter le Projet d'Aménagement et Développement Durables, en intégrant toutes les dimensions de la vie du territoire en matière de commerce, de loisirs, afin de toujours mieux répondre aux besoins et aux attentes des habitants de la commune ;
- Un projet de nouveau centre de secours est prévu à l'entrée ouest de Luzinay ;

- La carte des aléas sera mise à jour au regard de l'évolution réglementaire de la traduction des risques, pour trouver d'autres solutions pour les eaux pluviales. La révision du PLU permettra ensuite de prendre en compte les risques naturels et la nouvelle carte des aléas, pour redéfinir les limites des zones constructibles et inconstructibles. Le développement de certains secteurs sera requestionné à la suite de la nouvelle carte. Le règlement écrit intégrera les nouvelles prescriptions adaptées.
- La commune souhaite affirmer plus fortement la maîtrise de l'urbanisation et de la densité bâtie selon les secteurs. Il s'agit donc de définir de nouvelles règles de constructions, pour conserver le caractère rural du village et faire face à une densification non maîtrisée qui s'accélère. L'objectif est de contenir la densification au centre du village.
- Le dynamisme de la commune conduit à définir des emplacements réservés pour les projets d'aménagement d'avenir, impulsés par la municipalité.
- De plus, la révision vise à clarifier le règlement du PLU et à supprimer les points sujets à interprétation. La mise en pratique du règlement montre qu'il existe des points d'interprétation au moment de l'instruction des autorisations d'urbanisme.
- La pression foncière conduit à un développement de plus en plus important de projet dans les dents creuses. La révision du PLU doit donc permettre de remettre à plat le potentiel foncier disponible dans les dents creuses mais aussi permettre de nouvelles constructions dans la continuité du bourg. Ce développement doit être en lien avec un projet de mise en place de l'assainissement collectif souhaité par la commune ;

Une concertation préalable à la révision générale sera organisée afin d'associer les habitants à l'élaboration du projet. Les modalités de cette concertation seront les suivantes :

- La tenue d'une réunion publique
- La diffusion d'informations sur l'avancement du PLU sur le site internet de la mairie de Luzinay
- Des informations dans le bulletin municipal
- La réalisation d'une exposition sur la commune,
- L'ouverture d'un registre de concertation en mairie de Luzinay.

Un bilan formalisé de la concertation sera présenté au Conseil Communautaire au plus tard lors de l'arrêt du projet et tenu à la disposition du public.

**VU** le Code Général des Collectivités Territoriales,

**VU** le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.153-31, L.153-32 et L.103-2,

**VU** le Schéma de Cohérence Territoriale des Rives du Rhône approuvé le 28 novembre 2019,

**VU** le courrier du maire de Luzinay en date du 06 octobre 2020, sollicitant l'Agglomération pour engager la révision générale de son PLU,

**VU** le PLU de la commune de Luzinay, approuvé le 31 mars 2017,

**VU** la délibération n°20-251 en date du 15 décembre 2020 du Conseil Communautaire de Vienne Condrieu Agglomération organisant la compétence PLU,

**LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE**, après en avoir délibéré, **A L'UNANIMITE** :

**DÉCIDE** de prescrire la révision du PLU de la commune de Luzinay sur l'intégralité du territoire communal.

**APPROUVE** les objectifs développés dans l'exposé des motifs et résumés ci-dessous :

- Permettre la réalisation d'un projet structurant de construction d'un nouveau centre de secours à l'entrée Ouest de Luzinay ;

- Revoir la carte des aléas naturels et les conditions de gestion des eaux pluviales, pour définir les limites des zones inconstructibles / constructibles et inscrire dans le règlement les prescriptions adaptées ;
- Maîtriser l'urbanisation et la densité bâtie de façon différenciée selon les secteurs ;
- Définir des emplacements réservés pour les projets d'aménagement d'avenir, impulsés par la municipalité ;
- Clarifier le règlement du PLU et supprimer les points d'interprétation ;
- Permettre de nouvelles constructions dans les dents creuses, définir de nouvelles parcelles constructibles en continuité du bourg ;
- Prendre en compte pour élaborer le PADD, toutes les dimensions de la vie du territoire en matière de commerces, de loisirs; afin de toujours mieux répondre aux besoins et aux attentes des habitants de la commune.

**DÉCIDE** de fixer, conformément aux articles L.103-3 et L.103-4 du code de l'urbanisme, les modalités de concertations suivantes :

- La tenue d'une réunion publique,
- Des informations sur l'avancement du PLU sur le site internet de la mairie de Luzinay,
- Des informations dans le bulletin municipal,
- La réalisation d'une exposition sur la commune,
- L'ouverture d'un registre de concertation en mairie de Luzinay.

Un bilan formalisé de la concertation sera présenté au Conseil Communautaire au plus tard lors de l'arrêt du projet et tenu à la disposition du public.

**DÉCIDE** de donner autorisation au Président pour signer tout contrat, avenant ou convention de prestations ou de services concernant la révision du PLU.

**DÉCIDE** d'inscrire les crédits destinés au financement des dépenses afférentes à la révision du PLU au budget de l'exercice considéré en section d'investissement.

**DÉCIDE** de solliciter l'État, conformément à l'article L.132-15 du Code de l'Urbanisme, afin qu'une dotation soit allouée à la communauté d'agglomération pour compenser les dépenses entraînées par les études et l'établissement du PLU.

**DÉCIDE** de demander conformément à l'article L.132-5 du Code de l'Urbanisme, que les services de la Direction Départementale des Territoires soient mis gratuitement, en tant que de besoin, à la disposition de la communauté d'agglomération.

**DÉCIDE** d'associer les personnes publiques mentionnées aux articles L.123-7 et L.132-9 du Code de l'Urbanisme.

**DÉCIDE** de consulter au cours de la procédure, si elles en font la demande, les personnes publiques prévues au titre des articles L.132-12 et L.132-13.

**DÉCIDE** de débattre en Conseil Communautaire sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), au plus tard deux mois avant l'arrêt du projet de Plan Local d'Urbanisme.

Conformément à l'article L.153-11 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération sera notifiée :

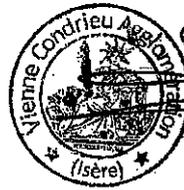
- au Préfet de l'Isère ;
- aux présidents du Conseil Régional et du Conseil Départemental ;
- aux présidents des Chambres de commerce et d'industrie, des métiers et de l'artisanat et d'agriculture de l'Isère ;
- au président du Parc Naturel Régional du Pilat ;
- au président du Syndicat Mixte des Rives du Rhône, en tant qu'établissement en charge du schéma de cohérence territoriale.

Conformément aux articles R.153-20 et R.153-21 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en Mairie de Luzinay et au siège de Vienne Condrieu Agglomération durant un mois, et d'une mention en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Elle sera transmise au Préfet au titre du contrôle de légalité.

Délibération publiée le 7 mai 2021

Pour le Président et par délégation  
Le Directeur Général des Services  
Claude BOUR



Pour extrait certifié conforme  
Le Président,



Thierry KOVACS

**CONSEIL COMMUNAUTAIRE**  
Séance du 9 novembre 2021



**Date de la convocation** : 02/11/2021  
**Nombre de conseillers en exercice** : 51

**Etaient Présents** :

M. Thierry KOVACS, Président

M. Frédéric BELMONTE, M. Erwann BINET, M. Richard BONNEFOUX, M. Christian BOREL, M. Christophe BOUVIER, M. Jacques BOYER, Mme Dalila BRAHMI, M. Lucien BRUYAS, M. Pierre-Marie CHARLEMAGNE, M. Christophe CHARLES, M. Alain CLERC, M. Jean-Yves CURTAUD, M. Martin DAUBREE, Mme Florence DAVID, M. Marc DELEIGUE, Mme Hilda DERMIDJIAN, Mme Annie DUTRON, Mme Martine FAÏTA, Mme Anny GELAS, Mme Annick GUICHARD, M. Nicolas HYVERNAT, M. Christian JANIN, M. Max KECHICHIAN, M. Fabien KRAEHN, M. Jean-Claude LUCIANO, M. Philippe MARION, M. Guy MARTINET, Mme Virginie OSTOJIC, M. Daniel PARAIRE, M. Denis PEILLOT, Mme Claudine PERROT-BERTON, M. Christian PETREQUIN, Mme Brigitte PHAM-CUC, M. Jean-Paul PHILY, M. Jean PROENÇA, M. Lévon SAKOUNTS, M. Thierry SALLANDRE, Mme Maryline SILVESTRE, M. Luc THOMAS, M. Jean TISSOT, Mme Béatrice TRANCHAND, M. Alain ORENGIA, Mme Evelyne ZIBOURA.

**Ont donné pouvoir** : Mme Michèle CEDRIN à M. Jean-Yves CURTAUD, M. Patrick CURTAUD à Mme Hilda DERMIDJIAN, Mme Catherine MARTIN à M. Christophe BOUVIER, M. Isidore POLO à M. Christian JANIN, Mme Sophie PORNET à M. Lévon SAKOUNTS, Mme Dominique ROUX à M. Erwann BINET, M. Charles TODARO à M. Jean TISSOT.

**Secrétaire de séance** : Mme Annick GUICHARD

---

**OBJET** : **AMENAGEMENT URBAIN - Urbanisme** : débat sur le PADD de la commune de Luzinay.

**Rapporteur** : Luc Thomas

**NOTE DE SYNTHÈSE**

Le conseil Communautaire de Vienne Condrieu Agglomération a prescrit la révision du PLU de la commune de Luzinay et a fixé les modalités de la concertation par délibération n° 21-83 du 04 mai 2021.

La révision du PLU a pour objectif de faire face à l'évolution du territoire communal et d'intégrer des projets d'intérêt général. Elle doit répondre à plusieurs enjeux :

- adapter le PADD actuel en intégrant toutes les dimensions de la vie du territoire en matière de commerce et de loisirs ;
- permettre la construction d'un nouveau centre de secours à l'entrée ouest de Luzinay ;
- mettre à jour la carte des aléas, prendre en compte les risques pour redéfinir les limites des zones constructibles et inconstructibles ;
- maîtriser l'urbanisation et la densité bâtie selon les secteurs, afin de conserver le caractère rural du village et de contenir la densification au centre du village ;
- définir des emplacements réservés pour les projets d'aménagement d'avenir ;
- clarifier le règlement du PLU et supprimer les points sujets à interprétation ;

- remettre à jour le potentiel foncier disponible dans les dents creuses mais aussi permettre de nouvelles constructions dans la continuité du bourg.

Suite à l'actualisation du diagnostic du territoire, le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) a été élaboré. Il se décline en trois grandes orientations :

- Assurer un développement urbain raisonné et équilibré,
- Organiser les déplacements,
- Dans le respect de l'environnement naturel et bâti.

Le détail de ces orientations figure dans le document annexé à la présente délibération.

Le projet de PADD a été présenté aux personnes publiques associées le 27 septembre 2021, puis en Conseil Municipal de Luzinay, le 20 octobre 2021.

Conformément à l'article L153-12 du code de l'urbanisme, les orientations générales du PADD doivent maintenant être présentées et débattues en conseil communautaire, au plus tard deux mois avant l'examen pour arrêt du projet de PLU.

Le Président du conseil communautaire, après cet exposé, déclare le débat ouvert.

-----  
**VU** le Code Général des Collectivités Territoriales,

**VU** le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L151-2, L151-5 et L153-12 relatif au PADD,

**VU** la délibération n° 21-83 du Conseil Communautaire du 04 mai 2021 prescrivant la révision du PLU de Luzinay,

**VU** le projet de PADD annexé à la présente délibération,

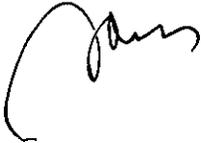
**LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE**, après avoir débattu des orientations du PADD de Luzinay qui lui ont été présentées, délibère, **A L'UNANIMITE** :

**PREND ACTE**, de la tenue de ce débat, formalisé par la présente délibération et son annexe,

**AUTORISE** Monsieur le Président à effectuer les démarches et à signer tous documents afférents à la présente délibération.

Délibération publiée le 16/11/2021

Pour le Président et par délégation  
Le Directeur Général des Services  
Claude BOUR



Pour extrait certifié conforme  
Le Président,

  
Thierry KOVACS

**CONSEIL COMMUNAUTAIRE**  
**Séance du 12 décembre 2023**



**Date de la convocation** : 5 décembre 2023

**Nombre de conseillers en exercice** : 50

**Etaient Présents** :

M. Thierry KOVACS, Président

M. Frédéric BELMONTE, M. Erwann BINET, M. Richard BONNEFOUX, M. Christian BOREL, M. Christophe BOUVIER, Mme Daïla BRAHMI, M. Lucien BRUYAS, Mme Michèle CEDRIN, M. Pierre-Marie CHARLEMAGNE, M. Alain CLERC, M. Jean-Yves CURTAUD, Mme Florence DAVID, M. Marc DELEIGUE, Mme Hilda DERMIDJIAN, Mme Martine FAÏTA, Mme Anny GELAS, Mme Annick GUICHARD, M. Nicolas HYVERNAT, M. Max KECHICHIAN, M. Fabien KRAEHN, M. Jean-Claude LUCIANO, M. Philippe MARION, M. Guy MARTINET, M. Alain ORENGIA ; Mme Virginie OSTOJIC, M. Daniel PARAIRE, M. Denis PEILLOT, Mme Claudine PERROT-BERTON, M. Christian PETREQUIN, M. Jean-Paul PHILY, M. Isidore POLO, M. Jean PROENÇA, M. Bernard ROQUEPLAN, Mme Dominique ROUX, M. Lévon SAKOUNTS, M. Thierry SALLANDRE, Mme Maryline SILVESTRE, M. Luc THOMAS, M. Jean TISSOT, Mme Béatrice TRANCHAND.

**Ont donné pouvoir** : M. Jacques BOYER à M. Jean-Claude LUCIANO, M. Patrick CURTAUD à Mme Michèle CEDRIN, Mme Annie DUTRON à M. Jean-Yves CURTAUD, Mme Catherine MARTIN à M. Christophe BOUVIER, Mme Brigitte PHAM-CUC à M. Daniel PARAIRE, Mme Sophie PORNET à Mme Maryline SILVESTRE.

**Absents suppléés** : M. Christophe CHARLES représenté par Mme Annie BEC, M. Christian JANIN représenté par Mme Nadège NIVON.

**Absent** : M. Martin DAUBREE

**Secrétaire de séance** : Mme Hilda DERMIDJIAN.

---

**OBJET** : **AMENAGEMENT URBAIN - Urbanisme** : bilan de la concertation et arrêt du projet de PLU de la commune de Luzinay

**Rapporteur** : Luc THOMAS

**NOTE DE SYNTHÈSE**

A la demande de la commune de Luzinay, le conseil communautaire a engagé la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Luzinay par la délibération n° 21-83 en date du 4 mai 2021.

Les objectifs de la révision fixés dans cette délibération, étaient les suivants :

- Les nouveaux enjeux nécessitent d'adapter le PADD, en intégrant toutes les dimensions de la vie du territoire en matière de commerces, loisirs, afin de toujours mieux répondre aux besoins et aux attentes des habitants de la commune.
- Un projet de nouveau centre de secours à l'entrée ouest de Luzinay.
- La carte des aléas sera mise à jour au regard de l'évolution réglementaire de la traduction des risques, pour trouver d'autres solutions pour les eaux pluviales. La révision du PLU permettra ensuite de prendre en compte les risques naturels et la nouvelle carte des aléas, pour redéfinir les

limites des zones constructibles et inconstructibles. Le développement de certains secteurs sera questionné à la suite de la nouvelle carte. Le règlement écrit intégrera les nouvelles prescriptions adaptées.

- La commune souhaite affirmer plus fortement la maîtrise de l'urbanisation et de la densité bâtie selon les secteurs. Il s'agit donc de définir de nouvelles règles de constructions, pour conserver le caractère rural du village et faire face à une densification non maîtrisée qui s'accélère. L'objectif est de contenir la densification au centre village.
- Le dynamisme de la commune conduit à définir des emplacements réservés pour les projets d'aménagement d'avenir, impulsés par la municipalité.
- De plus, la révision vise à clarifier le règlement du PLU et à supprimer les points sujets à interprétation. La mise en pratique du règlement montre qu'il existe des points d'interprétation au moment de l'instruction des autorisations d'urbanisme.
- La pression foncière conduit à un développement de plus en plus important de projet dans les dents creuses. La révision du PLU doit donc permettre de remettre à plat le potentiel foncier disponible dans les dents creuses mais aussi permettre de nouvelles constructions dans la continuité du bourg. Ce développement doit être en lien avec un projet de mise en place de l'assainissement collectif souhaité par la commune.

Ces objectifs constituaient la base de la réflexion communale au moment de la mise en révision. Au cours des travaux d'étude, ces objectifs ont été précisés dans le Projet d'Aménagement et Développement Durables (PADD). Celui-ci se décline ainsi en trois grandes orientations :

- orientation 1 : un développement raisonné et équilibré : trois domaines d'action à savoir l'habitat, les équipements et services, et les activités économiques sont développés ;
- orientation 2 : des déplacements à organiser ;
- orientation 3 : un respect de l'environnement naturel et bâti.

Le projet de PADD a été présenté aux personnes publiques associées le 27 septembre 2021, et en Conseil municipal de Luzinay le 20 octobre 2021. Il a été débattu en séance du Conseil Communautaire du 9 novembre 2021.

Les choix d'aménagement ont ensuite été traduits dans les orientations d'aménagement et de programmation, ainsi que dans les pièces réglementaires du PLU (plan de zonage et règlement écrit).

L'ensemble de la démarche a été réalisée en collaboration avec les personnes publiques associées. Trois réunions ont été organisées aux grandes étapes :

Le 20 septembre 2021 sur l'actualisation du diagnostic et le projet de PADD,  
Le 10 octobre 2022, puis le 30 mai 2023 en vue de l'arrêt du projet

Par ailleurs, conformément à l'article R104-11 du code de l'urbanisme, le projet de PLU a fait l'objet d'une évaluation environnementale, qui sera transmise l'Autorité Environnementale pour avis.

### **Bilan de la concertation**

Une concertation avec la population a été menée tout au long de la procédure, dans le respect des modalités prévues dans la délibération de prescription du 4 mai 2021 à savoir :

- La tenue d'une réunion publique,
- La diffusion d'information sur l'avancement du PLU sur le site internet de la mairie de Luzinay,
- Des informations dans le bulletin municipal,
- La réalisation d'une exposition sur la commune,
- L'ouverture d'un registre de concertation en mairie de Luzinay.

Les modalités de la concertation ont bien été mises en œuvre. En effet :

- Une réunion publique a été organisée le 26 octobre 2022 portant sur le PADD, le projet de règlement et le projet des OAP. Environ 70 personnes ont participé à la réunion publique. Une revue de presse a été publiée le 28 octobre 2022 suite à la réunion publique, également mise en ligne sur le site internet de la commune.
- Un cahier de concertation a été tenu en Mairie et différentes requêtes d'administrés ont été répertoriées par courrier ou par mail adressés à la commune, portant le nombre à près de 80 demandes.
- Sur demande, Monsieur Le Maire a assuré des rendez-vous avec des administrés et les a reçus à l'occasion de ses Rendez-vous de Maire les lundi après-midi.
- Des insertions régulières d'informations afférentes au projet de révision du PLU de Luzinay ont été faites dans les bulletins communaux d'informations : en avril 2021, juillet 2022, décembre 2022, juillet 2023. Ces magazines sont également en ligne sur le site de la mairie. Ces articles ont présenté les points d'étapes du projet de révision du PLU et ont permis à la population de suivre son avancement.
- Le projet de PADD et le compte-rendu de la réunion publique du 26 octobre 2022 ont été mis en ligne sur le site internet de la commune.
- Autres communications : des articles ont été publiés dans le Luzinaymag, dans les canaux de communication de la Mairie de Luzinay et dans la presse locale.

Ce bilan montre que la concertation avec la population et les autres personnes concernées a été mise en œuvre de façon pédagogique afin qu'ils soient informés, que la démarche soit comprise par tous, et qu'ils puissent faire part de leurs remarques spontanées.

La concertation a permis au conseil municipal, à Vienne Condrieu Agglomération et à la population d'échanger tout au long de la procédure.

#### Intégration de la concertation dans le projet de PLU :

Les dispositifs de concertation ont permis d'être à l'écoute des attentes des habitants. La réunion publique, le registre ont permis au fur et à mesure de l'avancement des études et des orientations, d'intégrer dans la réflexion et dans le contenu, les propositions et les questionnements de chacun, en veillant à la cohérence du projet.

Les différentes observations et remarques de la population, des personnes invitées et associées ont été prises en compte dans la mesure où elles étaient compatibles avec les orientations du PADD et présentaient un intérêt général.

Toutefois l'essentiel des échanges concernait des demandes individuelles de constructibilité de terrains, et des questionnements sur l'évolution du zonage. D'autres points, notamment pour permettre des demandes de changements de destination, ont été abordés plusieurs fois. La question du devenir des terrains était très largement posée par les habitants directement concernés, souvent en lien avec une demande de construction de maison individuelle.

L'évolution du règlement en lien avec la volonté de mieux maîtriser la densité et de préserver le caractère de village, affirmée dès la délibération de prescription, a nécessité de donner plus d'explications mais aussi de rendre des réponses défavorables aux demandes de constructibilité lorsqu'elles n'étaient pas compatibles avec le PADD.

Le PLU a identifié un potentiel foncier important dans l'enveloppe urbaine. Le PLU permet de répondre aux besoins en logements ; pour autant chaque site ou secteur faisant l'objet d'une OAP, identifié comme pouvant accueillir de nouveaux logements dans les prochaines années, est doté d'un principe d'aménagement qui fixe en fonction des sites, les principes d'accès, d'orientations, d'espace vert, ... afin d'assurer une bonne insertion dans l'environnement.

Les choix réalisés respectent les orientations du SCOT et du PADD : pas d'extension des hameaux, un développement privilégié dans le village. Il s'agit aussi de respecter les objectifs de densité au sein du village.

-----  
**VU** le Code Général des Collectivités Territoriales ;

**VU** le Code de l'urbanisme et notamment les articles L151-1 et suivants, L153-8, L153-14, L103-6, R151-1 et suivants, R153-3 ;

**VU** la délibération n°21-83 du Conseil Communautaire de Vienne Condrieu Agglomération en date du 4 mai 2021, prescrivant la révision du PLU de la commune de Luzinay et fixant les modalités de la concertation avec le public ;

**VU** le débat du Conseil Communautaire de Vienne Condrieu Agglomération en date du 9 novembre 2021 sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune de Luzinay et la délibération n°21-191 s'y rapportant ;

**VU** le courrier du maire en date du 20 novembre 2023, donnant son accord de principe sur le projet de PLU en vue de son arrêt en conseil communautaire ;

**VU** le bilan de la concertation précédemment présenté ;

**VU** le projet de PLU de la commune de Luzinay comprenant le rapport de présentation, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les Orientations d'Aménagement et de Programmation, le règlement écrit et graphique, et les annexes ;

**CONSIDERANT** qu'il ressort de la concertation menée durant l'élaboration du projet qu'elle a constitué une démarche positive puisqu'elle a été l'occasion d'échanges et de débats ;

**CONSIDERANT** que ce projet est prêt à être transmis pour avis aux personnes publiques qui ont été associées à son élaboration et aux organismes qui ont demandé à l'être, ainsi qu'à l'autorité environnementale ;

**LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE**, après en avoir délibéré, **A L'UNANIMITÉ** :

**ARRETE** le projet de PLU tel qu'il est annexé à la présente délibération.

**TIRE** le bilan de la concertation tel qu'il a été présenté et confirme que la concertation s'est déroulée conformément aux modalités fixées par la délibération du 4 mai 2021.

**AUTORISE** Monsieur le Président à effectuer les démarches et à signer tous documents afférents à la présente délibération.

**PRECISE** que l'autorité environnementale sera saisie sur le projet de PLU arrêté afin qu'elle puisse rendre son avis sur le document.

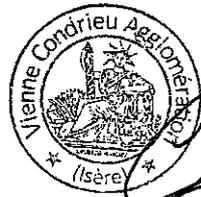
**PRECISE** que, conformément aux dispositions des articles L. 132-7 et L. 132-9 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération et le dossier de PLU arrêté seront notifiés, pour avis, à :

- Monsieur le Préfet de l'Isère,
- Monsieur le Président du Conseil Régional Auvergne Rhône Alpes,
- Monsieur le Président du Conseil Départemental de l'Isère,
- Monsieur le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie du Nord Isère,
- Monsieur le Président de la Chambre d'Agriculture de l'Isère,
- Monsieur le Président de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat en Isère,

- Monsieur le Président du Syndicat Mixte chargé du suivi du SCOT des Rives du Rhône,
- Monsieur le Président de la Commission Départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF) en application de l'article L. 112-1-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime.

Conformément aux dispositions des articles L.132-13 et L.153-17 du Code de l'urbanisme, la présente délibération et le dossier de PLU arrêté seront également transmis aux structures, communes limitrophes et EPCI intéressés qui en font la demande.

La présente délibération fera l'objet d'un affichage pendant un mois au siège de Vienne Condrieu Agglomération et en Mairie de Luzinay, en application de l'article R. 153-3 du Code de l'urbanisme.



Pour extrait certifié conforme  
Pour le Président,  
La 1<sup>ère</sup> Vice-Présidente,

Claudine PERROT-BERTON

**CONSEIL COMMUNAUTAIRE**  
**Séance du 24 septembre 2024**

**Date de la convocation : 17 septembre 2024**

**Nombre de conseillers en exercice : 51**

**Etaient Présents :**

M. Thierry KOVACS, Président

M. Frédéric BELMONTE, M. Erwann BINET, M. Richard BONNEFOUX, M. Christian BOREL, M. Christophe BOUVIER, M. Jacques BOYER, Mme Dalila BRAHMI, Mme Michèle CEDRIN, M. Pierre-Marie CHARLEMAGNE, M. Christophe CHARLES, M. Alain CLERC, M. Jean-Yves CURTAUD, M. Martin DAUBREE, M. Marc DELEIGUE, Mme Hilda DERMIDJIAN, Mme Annie DUTRON, Mme Martine FAÏTA, M. Hubert GIRARD, M. Nicolas HYVERNAT, M. Christian JANIN, M. Fabien KRAEHN, M. Jean-Claude LUCIANO, M. Philippe MARION, Mme Catherine MARTIN, M. Guy MARTINET, M. Alain ORENGIA ; Mme Virginie OSTOJIC, M. Daniel PARAIRE, M. Denis PEILLOT, Mme Hélène PERDRIELLE, Mme Claudine PERROT-BERTON, M. Christian PETREQUIN, M. Jean-Paul PHILY, M. Isidore POLO, Mme Sophie PORNET, M. Jean PROENÇA, M. Bernard ROQUEPLAN, M. Lévon SAKOUNTS, M. Thierry SALLANDRE, M. Didier TESTE, M. Luc THOMAS.

**Ont donné pouvoir** : M. Patrick CURTAUD à M. Daniel PARAIRE, Mme Florence DAVID à M. Christian PETREQUIN, Mme Anny GELAS à Mme Annie DUTRON, M. Max KECHICHIAN à Alain CLERC, Mme Brigitte PHAM-CUC à M. Jean-Claude LUCIANO, Mme Dominique ROUX à M. Erwann BINET, Mme Maryline SILVESTRE à Mme Sophie PORNET, Mme Béatrice TRANCHAND à M. Philippe MARION.

**Absente suppléée** : Mme Annick GUICHARD représentée par M. Michel CHARMET.

**Secrétaire de séance** : M. Denis PEILLOT

---

**OBJET** : **AMENAGEMENT URBAIN - Urbanisme** : bilan de la concertation et deuxième arrêt du projet de PLU de la commune de Luzinay

**Rapporteur** : Luc THOMAS

**NOTE DE SYNTHÈSE**

A la demande de la commune de Luzinay, le conseil communautaire a engagé la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Luzinay par la délibération n° 21-83 en date du 4 mai 2021.

Les objectifs de la révision fixés dans cette délibération, étaient les suivants :

- Les nouveaux enjeux nécessitent d'adapter le PADD, en intégrant toutes les dimensions de la vie du territoire en matière de commerces, loisirs, afin de toujours mieux répondre aux besoins et aux attentes des habitants de la commune ;
- Un projet de nouveau centre de secours à l'entrée ouest de Luzinay,
- La carte des aléas sera mise à jour au regard de l'évolution réglementaire de la traduction des risques, pour trouver d'autres solutions pour les eaux pluviales. La révision du PLU permettra ensuite de prendre en compte les risques naturels et la nouvelle carte des aléas, pour redéfinir les limites des zones constructibles et inconstructibles. Le développement de certains secteurs sera

questionné à la suite de la nouvelle carte. Le règlement écrit intégrera les nouvelles prescriptions adaptées.

- La commune souhaite affirmer plus fortement la maîtrise de l'urbanisation et de la densité bâtie selon les secteurs. Il s'agit donc de définir de nouvelles règles de constructions, pour conserver le caractère rural du village et faire face à une densification non maîtrisée qui s'accélère. L'objectif est de contenir la densification au centre village.
- Le dynamisme de la commune conduit à définir des emplacements réservés pour les projets d'aménagement d'avenir, impulsés par la municipalité.
- De plus, la révision vise à clarifier le règlement du PLU et à supprimer les points sujets à interprétation. La mise en pratique du règlement montre qu'il existe des points d'interprétation au moment de l'instruction des autorisations d'urbanisme.
- La pression foncière conduit à un développement de plus en plus important de projet dans les dents creuses. La révision du PLU doit donc permettre de remettre à plat le potentiel foncier disponible dans les dents creuses mais aussi permettre de nouvelles constructions dans la continuité du bourg. Ce développement doit être en lien avec un projet de mise en place de l'assainissement collectif souhaité par la commune.

Ces objectifs constituaient la base de la réflexion communale au moment de la mise en révision. Au cours des travaux d'étude, ces objectifs ont été précisés dans le Projet d'Aménagement et Développement Durables (PADD). Celui-ci se décline ainsi en trois grandes orientations :

- orientation 1 - un développement raisonné et équilibré : trois domaines d'action à savoir l'habitat, les équipements et services, et les activités économiques sont développés ;
- orientation 2 – des déplacements à organiser ;
- orientation 3 - un respect de l'environnement naturel et bâti.

Le projet de PADD a été présenté aux personnes publiques associées (PPA) le 27 septembre 2021, et en Conseil municipal de Luzinay le 20 octobre 2021. Il a été débattu en séance du Conseil Communautaire du 9 novembre 2021.

Les choix d'aménagement ont ensuite été traduits dans les orientations d'aménagement et de programmation, ainsi que dans les pièces réglementaires du PLU (plan de zonage et règlement écrit).

L'ensemble de la démarche a été réalisée en collaboration avec les personnes publiques associées (PPA). Trois réunions ont été organisées aux grandes étapes :

Le 20 septembre 2021 sur l'actualisation du diagnostic et le projet de PADD,

Le 10 octobre 2022 puis le 30 mai 2023 en vue de l'arrêt du projet.

Le projet a été arrêté une première fois le 5 décembre 2023, puis transmis pour avis aux personnes publiques associées. L'Etat a alors émis un avis défavorable avec 9 réserves ainsi que des observations complémentaires. Le SCOT des Rives du Rhône a également émis un avis défavorable avec 6 réserves. La CDPENAF enfin a rendu un avis défavorable en ce qui concerne la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers et un avis favorable sous réserve concernant les règles relatives aux extensions et annexes.

L'INAO, le SIRRA et GRT Gaz ont fait part d'un avis avec des observations / des points de vigilance à intégrer. La CCI a donné un avis favorable.

La MRAE pour finir, a transmis un avis avec observations sur la qualité du rapport environnemental, cet avis n'est ni favorable, ni défavorable.

Les observations, remarques et réserves émises par les PPA portaient notamment sur les choix de zonage et la consommation foncière, impactant les pièces réglementaires et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP). Les fortes restrictions à la constructibilité d'une part et l'existence de possibilités de développement hors dents creuses d'autre part ont fait l'objet des principales réserves.

Une réunion avec le SCOT des Rives du Rhône et l'Etat s'est tenue le 17 mai 2024 pour analyser les observations et envisager les évolutions nécessaires pour lever les réserves.

C'est ainsi qu'à l'issue de cette première consultation des PPA, des changements ont été apportés au dossier de PLU : les modalités de développement des différentes zones ont été redéfinies et les zones considérées en extension (hors dents creuses) ont été supprimées. L'équilibre général du projet se trouvant modifié, le dossier de PLU retravaillé doit faire l'objet d'un deuxième arrêt, avant d'être transmis aux PPA pour un nouvel avis.

Il est précisé que l'Autorité Environnementale sera également consultée, le projet de PLU ayant fait l'objet d'une évaluation environnementale conformément à l'article R104-11 du code de l'urbanisme.

### **Bilan de la concertation**

Une concertation avec la population a été menée tout au long de la procédure, dans le respect des modalités prévues dans la délibération de prescription du 4 mai 2021 à savoir :

- La tenue d'une réunion publique,
- La diffusion d'information sur l'avancement du PLU sur le site internet de la mairie de Luzinay,
- Des informations dans le bulletin municipal,
- La réalisation d'une exposition sur la commune,
- L'ouverture d'un registre de concertation en mairie de Luzinay.

Les modalités de la concertation ont bien été mises en œuvre. En effet :

- Une première réunion publique a été organisée le 26 octobre 2022 portant sur le PADD, le projet de règlement et le projet des OAP. Environ 70 personnes ont participé à cette réunion publique. Une seconde réunion publique a eu lieu le 4 juin 2024 pour présenter les modifications apportées suite aux avis des PPA après le premier arrêt. Une trentaine de personnes ont assisté à la réunion. Une revue de presse a été publiée le 28 octobre 2023 après la réunion publique, également mise en ligne sur le site internet de la commune ;
- Un cahier de concertation a été tenu en Mairie et différentes requêtes d'administrés ont été répertoriées par courrier ou par mail adressés à la commune, portant le nombre à près de 80 demandes ;
- Sur demande, Monsieur Le Maire a assuré des rendez-vous avec des administrés et les a reçus à l'occasion de ses Rendez-vous de Maire les lundi après-midi ;
- Des insertions régulières d'informations afférentes au projet de révision du PLU de Luzinay ont été faites dans les bulletins communaux d'informations : en avril 2021, juillet 2022, décembre 2022, juillet 2023. Ces magazines sont également en ligne sur le site de la mairie. Ces articles ont présenté les points d'étapes du projet de révision du PLU et ont permis à la population de suivre son avancement ;
- Le projet de PADD et le compte-rendu de la réunion publique du 26 octobre 2022 ont été mis en ligne sur le site internet de la commune ;
- Autres communications : des articles ont été publiés dans le Luzinay Mag, dans les canaux de communication de la Mairie de Luzinay et dans la presse locale.

Ce bilan montre que la concertation avec la population et les autres personnes concernées a été mise en œuvre de façon pédagogique afin qu'ils soient informés, que la démarche soit comprise par tous, et qu'ils puissent faire part de leurs remarques spontanées.

La concertation a permis au conseil municipal, à Vienne Condrieu Agglomération et à la population d'échanger tout au long de la procédure.

### **Intégration de la concertation dans le projet de PLU :**

Les dispositifs de concertation ont permis d'être à l'écoute des attentes des habitants. La réunion publique, le registre ont permis au fur et à mesure de l'avancement des études et des orientations, d'intégrer dans la réflexion et dans le contenu, les propositions et les questionnements de chacun, en veillant à la cohérence du projet.

Les différentes observations et remarques de la population, des personnes invitées et associées ont été prises en compte dans la mesure où elles étaient compatibles avec les orientations du PADD et présentaient un intérêt général.

Toutefois l'essentiel des échanges concernait des demandes individuelles de constructibilité de terrains, et des questionnements sur l'évolution du zonage. D'autres points, notamment pour permettre des demandes de changements de destination, ont été abordés plusieurs fois. La question du devenir des terrains était très largement posée par les habitants directement concernés, souvent en lien avec une demande de construction de maison individuelle.

L'évolution du règlement en lien avec la volonté de mieux maîtriser la densité et de préserver le caractère de village, affirmée dès la délibération de prescription, a nécessité de donner plus d'explications mais aussi de rendre des réponses défavorables aux demandes de constructibilité lorsqu'elles n'étaient pas compatibles avec le PADD.

Le PLU a identifié un potentiel foncier important dans l'enveloppe urbaine. Le PLU permet de répondre aux besoins en logements ; pour autant chaque site ou secteur faisant l'objet d'une OAP, identifié comme pouvant accueillir de nouveaux logements dans les prochaines années, est doté d'un principe d'aménagement qui fixe en fonction des sites, les principes d'accès, d'orientations, d'espace vert, ... afin d'assurer une bonne insertion dans l'environnement.

Les choix réalisés respectent les orientations du SCOT et du PADD : pas d'extension des hameaux, un développement privilégié dans le village. Il s'agit aussi de respecter les objectifs de densité au sein du village.

-----  
**VU** le Code général des collectivités territoriales ;

**VU** le Code de l'urbanisme et notamment les articles L151-1 et suivants, L153-8, L153-14, L103-6, R151-1 et suivants, R153-3 ;

**VU** la délibération n°21-83 du Conseil Communautaire de Vienne Condrieu Agglomération en date du 4 mai 2021, prescrivant la révision du PLU de la commune de Luzinay et fixant les modalités de la concertation avec le public ;

**VU** le débat du Conseil Communautaire de Vienne Condrieu Agglomération en date du 9 novembre 2021 sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune de Luzinay et la délibération n°21-191 s'y rapportant ;

**VU** la délibération n°23-252 du Conseil Communautaire de Vienne Condrieu Agglomération en date du 12 décembre 2023 arrêtant une première fois le projet du PLU ;

**VU** les avis émis par les personnes publiques associées et consultées (PPA) suite au 1<sup>er</sup> arrêt ;

**VU** le bilan de la concertation précédemment présenté ;

**VU** le projet de PLU de la commune de Luzinay retravaillé, comprenant le rapport de présentation, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les Orientations d'Aménagement et de Programmation, le règlement écrit et graphique, et les annexes ;

**VU** le courrier du maire en date du 30 août 2024, donnant son accord de principe sur le projet de PLU en vue de son 2<sup>e</sup> arrêt en conseil communautaire ;

**Considérant** qu'il ressort de la concertation menée durant l'élaboration du projet qu'elle a constitué une démarche positive puisqu'elle a été l'occasion d'échanges et de débats ;

**Considérant** que ce projet est prêt à être transmis pour avis aux personnes publiques qui ont été associées à son élaboration et aux organismes qui ont demandé à l'être, ainsi qu'à l'autorité environnementale ;

**LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE**, après en avoir délibéré, **A L'UNANIMITÉ** :

**ARRETE** le projet de PLU tel qu'il est annexé à la présente délibération.

**TIRE** le bilan de la concertation tel qu'il a été présenté et confirme que la concertation s'est déroulée conformément aux modalités fixées par la délibération du 4 mai 2021.

**AUTORISE** Monsieur le Président à effectuer les démarches et à signer tous documents afférents à la présente délibération.

**PRECISE** que l'autorité environnementale sera saisie sur le projet de PLU arrêté afin qu'elle puisse rendre son avis sur le document.

**PRECISE** que, conformément aux dispositions des articles L. 132-7 et L. 132-9 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération et le dossier de PLU arrêté seront notifiés, pour avis, à :

- Monsieur le Préfet de l'Isère,
- Monsieur le Président du Conseil Régional Auvergne Rhône Alpes,
- Monsieur le Président du Conseil Départemental de l'Isère,
- Monsieur le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie du Nord Isère,
- Monsieur le Président de la Chambre d'Agriculture de l'Isère,
- Monsieur le Président de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat en Isère,
- Monsieur le Président du Syndicat Mixte chargé du suivi du SCOT des Rives du Rhône,
- Monsieur le Président de la Commission Départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF) en application de l'article L. 112-1-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime.

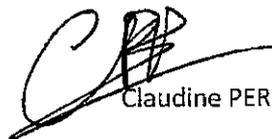
Conformément aux dispositions des articles L.132-13 et L.153-17 du Code de l'urbanisme, la présente délibération et le dossier de PLU arrêté seront également transmis aux structures, communes limitrophes et EPCI intéressés qui en font la demande.

La présente délibération fera l'objet d'un affichage pendant un mois au siège de Vienne Condrieu Agglomération et en Mairie de Luzinay, en application de l'article R. 153-3 du Code de l'urbanisme.

Délibération publiée le 27/09/2024

Pour le Président et par délégation  
La Directrice Générale des Services  
Virginie PAQUIEN

Pour extrait certifié conforme  
Pour le Président,  
La 1<sup>ère</sup> Vice-Présidente,



Claudine PERROT-BERTON

*La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat*