



MAÎTRE D'OUVRAGE PLU :

VIENNE CONDRIEU AGGLOMERATION
30 avenue du Général Leclerc
Espace Saint-Germain – Bât. Antarès
38200 VIENNE
Tél : 04 74 78 32 10

Note de présentation de la révision du PLU de Luzinay **Dossier arrêté le 24 septembre 2024**

Enquête publique
du 17 février 2025 au 20 mars 2025



Sommaire

1 - PREAMBULE	3
1-1 Les textes qui régissent l'enquête publique	3
1-2 Déroulement de la procédure	5
1-3 Le PLU conforme ou compatible avec d'autres documents	7
1-4 Composition du dossier de PLU	8
2 – LES ENJEUX MAJEURS DU PLU	10
2-1 Contenu du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)	10
2-2 Traduction des grands enjeux et objectifs communaux	13
3 – LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DU PLU	15
3-1 Les règlements écrit et graphique	15
3-2 Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)	19
3-3 Les autres évolutions générales : protections et autres dispositions	21
4- LA CONCERTATION	22

1 - PREAMBULE

1-1 Les textes qui régissent l'enquête publique

Outre le dossier de P.L.U. complet, le dossier soumis à l'enquête publique doit comprendre la mention des textes qui régissent l'enquête relative au PLU, l'indication de la façon dont l'enquête s'insère dans la procédure administrative, la décision pouvant être adoptée au terme de l'enquête et l'autorité compétente pour prendre la décision d'approbation du P.L.U.

CODE DE L'URBANISME	Articles L.153-19 à L.153-20 Articles R.153-8 à R.153-10
CODE DE L'ENVIRONNEMENT	Chapitre III du titre II du livre 1er parties législatives et réglementaires. Articles L123-1 et suivants Articles R123-1 et suivants

Le projet de plan local d'urbanisme arrêté est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire.

Article R.153-8 du code de l'urbanisme

Le dossier soumis à l'enquête publique est composé des pièces mentionnées à l'article R. 23-8 du code de l'environnement et comprend, en annexe, les différents avis recueillis dans le cadre de la procédure.

Il peut, en outre, comprendre tout ou partie des pièces portées à la connaissance de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune par le préfet.

Article R.153-10 du code de l'urbanisme

L'approbation du plan local d'urbanisme dispense de l'enquête préalable aux classements et déclassements de voies et places publiques communales prévus à ce plan, sous réserve que celui-ci précise la catégorie dans laquelle elles doivent entrer et que ces classements et déclassements figurent parmi les opérations soumises à enquête publique en application de l'article L.123-2 du code de l'environnement.

Cette dispense n'est applicable aux voiries nationale et départementale que si l'acte d'approbation est accompagné de l'avis conforme, selon le cas, du préfet ou du président du conseil départemental relatif à ce classement ou déclassement.

Article R123-8 du code de l'environnement

Le dossier soumis à l'enquête publique comprend les pièces et avis exigés par les législations et réglementations applicables au projet, plan ou programme.

1° Lorsque le projet fait l'objet d'une évaluation environnementale :

- a) L'étude d'impact et son résumé non technique, ou l'étude d'impact actualisée dans les conditions prévues par le III de l'article L.122-1-1, ou le rapport sur les incidences environnementales et son résumé non technique ;
- b) Le cas échéant, la décision prise après un examen au cas par cas par l'autorité mentionnée au IV de l'article L.122-1 ou à l'article L.122-4 ou, en l'absence d'une telle décision, la mention qu'une décision implicite a été prise,

accompagnée pour les projets du formulaire mentionné au II de l'article R.122-3-1 ;

- c) L'avis de l'autorité environnementale mentionné au III de l'article L.122-1, le cas échéant, au III de l'article L.122-1-1, à l'article L.122-7 du présent code ou à l'article L.104-6 du code de l'urbanisme, ainsi que la réponse écrite du maître d'ouvrage à l'avis de l'autorité environnementale ;

2° En l'absence d'évaluation environnementale le cas échéant, la décision prise après un examen au cas par cas ne soumettant pas le projet, plan ou programme à évaluation environnementale et, lorsqu'elle est requise, l'étude d'incidence environnementale mentionnée à l'article L. 181-8 et son résumé non technique, une note de présentation précisant les coordonnées du maître d'ouvrage ou de la personne publique responsable du projet, plan ou programme, l'objet de l'enquête, les caractéristiques les plus importantes du projet, plan ou programme et présentant un résumé des principales raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'environnement, le projet, plan ou programme soumis à enquête a été retenu ; (= Luzinay n'est pas concerné)

3° La mention des textes qui régissent l'enquête publique en cause et l'indication de la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative relative au projet, plan ou programme considéré, ainsi que la ou les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête et les autorités compétentes pour prendre la décision d'autorisation ou d'approbation ;

4° Lorsqu'ils sont rendus obligatoires par un texte législatif ou réglementaire préalablement à l'ouverture de l'enquête, les avis émis sur le projet plan, ou programme ;

5° Le bilan de la procédure de débat public organisée dans les conditions définies aux articles L.121-8 à L.121-15, de la

concertation préalable définie à l'article L.121-16 ou de toute autre procédure prévue par les textes en vigueur permettant au public de participer effectivement au processus de décision. Il comprend également l'acte prévu à l'article L.121-13 ainsi que, le cas échéant, le rapport final prévu à l'article L.121-16-2. Lorsque aucun débat public ou lorsque aucune concertation préalable n'a eu lieu, le dossier le mentionne ;

6° La mention des autres autorisations nécessaires pour réaliser le projet dont le ou les maîtres d'ouvrage ont connaissance ;

7° Le cas échéant, la mention que le projet fait l'objet d'une évaluation transfrontalière de ses incidences sur l'environnement en application de l'article R.122-10 ou des consultations avec un Etat frontalier membre de l'Union européenne ou partie à la Convention du 25 février 1991 signée à Espoo. (= Luzinay n'est pas concerné)

L'autorité administrative compétente disjoint du dossier soumis à l'enquête et aux consultations prévues ci-après les informations dont la divulgation est susceptible de porter atteinte aux intérêts mentionnés au I de l'article L. 124-4 et au II de l'article L. 124-5.

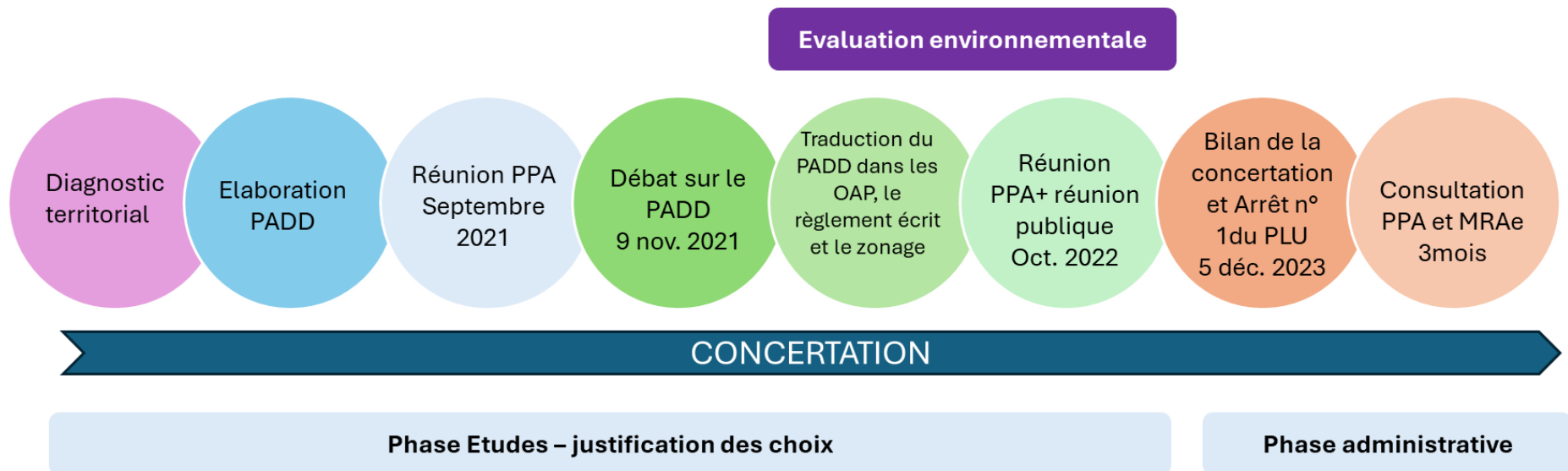
1-2 Déroulement de la procédure

Les PLU sont régis par le code de l'urbanisme aux articles L.153-19 et suivants et R.153-8 et suivants. L'enquête publique s'inscrit dans le cadre de la procédure d'élaboration du PLU qui s'est déroulée ainsi :

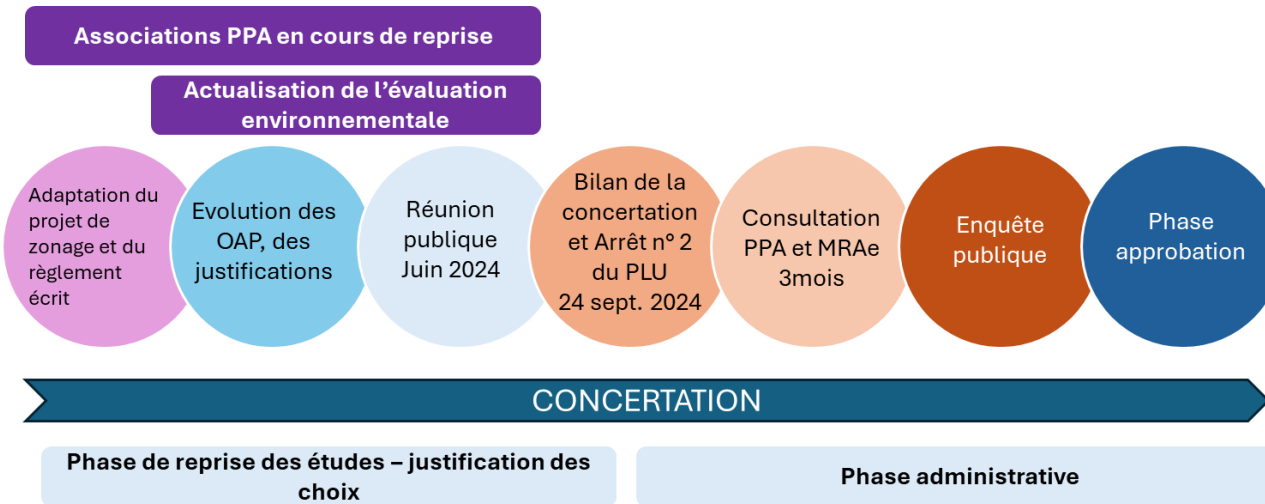
Prescription du PLU par le Conseil Communautaire

Par délibération du 4 mai 2021, le Conseil communautaire, à la demande du conseil municipal, a engagé la révision du Plan Local d'Urbanisme sur l'ensemble du territoire communal. Par cette même délibération, le conseil municipal a également défini les modalités de concertation associant la population, les associations locales et les autres personnes concernées.

Etudes et procédure



Suite à la transmission du dossier arrêté aux Personnes Publiques Associées et aux retours d'avis défavorables de l'Etat, du Scot, de la CDPENAF, il a été décidé de modifier le projet. Les modifications ont nécessité un second arrêté.



Consultation des personnes publiques associées

Conformément aux articles L.153-14 à L.153-17 du Code de l'Urbanisme, le projet de PLU a été notifié pour avis aux personnes publiques associées (PPA) et aux personnes publiques consultées. Leurs avis devant être émis dans un délai de trois mois à compter de la réception du dossier. Les avis des personnes publiques associées sont joints au dossier d'enquête publique conformément à l'article R.153-8 du code de l'Urbanisme.

Enquête publique

Le projet de PLU est soumis à enquête publique pour une durée minimale d'un mois.

A l'issue de cette enquête, le commissaire enquêteur dispose d'un délai d'un mois pour remettre ses conclusions au Maire

Au terme de l'enquête publique, le Conseil Communautaire approuvera le PLU. Le projet de PLU pourra éventuellement être modifié pour tenir compte des avis joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur à condition que ces modifications ne portent pas atteinte à l'économie générale du projet.

La première grande étape correspond à l'étape préalable d'études permettant de dresser l'état des lieux du territoire, de comprendre ses atouts, ses potentiels et ses contraintes, et enfin de questionner le projet de développement souhaité.

Cette étape se traduit par :

- Un rapport de présentation contenant notamment le diagnostic territorial, un état et une évaluation de l'environnement, une analyse de la consommation à dix ans et justifie les choix effectués pour le projet et les règles qui en découlent ;
- Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) qui expose les orientations générales d'aménagement, de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, les continuités écologiques... ;
- Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles et thématiques ;
- Le règlement graphique et écrit délimitant et cadrant les zones urbaines, les zones agricoles et les zones naturelles ainsi que certaines règles particulières qui s'appliquent dans des sous-secteurs très spécifiques de la commune ;
- Les annexes avec les servitudes d'utilités publiques qui s'imposent au territoire ;

Le second temps est la validation administrative qui contient les moments d'arbitrages avec les élus, les habitants, les Personnes Publiques Associées (PPA), la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAe). Certaines étapes sont réalisées en parallèle de la phase Etudes.

Cette phase se traduit par :

- Le débat sur le PADD du 9 novembre 2021 qui a ouvert la possibilité d'exercer un sursis à statuer par l'autorité compétente en matière de délivrance des autorisations d'urbanisme, mesure de sauvegarde qui permet de différer dans le temps la décision relative à des projets qui seraient susceptibles de contrarier les orientations du PLU en révision ;
- Le bilan de concertation et l'arrêt du projet du PLU ;
- Le temps de consultation des PPA ;
- L'enquête publique avec les retours d'avis des PPA et de la MRAe qui donnera lieu suite à un premier mois de libre consultation de l'entière du dossier à un rapport du Commissaire Enquêteur ;
- Les conclusions et les recommandations de ce dernier appuieront l'approbation du PLU par le Conseil Communautaire.

1-3 Le PLU conforme ou compatible avec d'autres documents

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de Luzinay a également fait l'objet d'un impératif de compatibilité avec les documents suivants et qui découlent de compétences détenues à des échelons de collectivités multiples :

Echelle supra-communale :

- La DTA de la métropole lyonnaise
- Le SCOT des Rives du Rhône
- Le SRADDET Auvergne Rhône Alpes

- Le SDAGE Rhône-Méditerranée
- Le SAGE de l'est Lyonnais
- Le contrat de milieu « Quatre vallées du Bas-Dauphiné »
- Le contrat de corridor du Parc Naturel régional du Pilat
- Le schéma régional des carrières Auvergne Rhône Alpes
- Le Plan Régional Santé Environnement Auvergne Rhône Alpes

Echelle Intercommunale

- Le programme local de l'habitat intercommunal
- Le PCAET de Vienne Condrieu agglomération
- Le Plan de mobilité
- PDM de Vienne Condrieu agglomération

D'autres documents, rapports, circulaires, sans s'imposer juridiquement au PLU, sont venus alimenter la réflexion pour élaborer le nouveau document qui cadre et planifie le développement de la commune.

1-4 Composition du dossier de PLU

Le dossier de PLU révisé de Luzinay est constitué des documents écrits et graphiques ci-après :

- Rapport de Présentation en 4 tomes
- Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

- Règlement écrit en 3 volumes :

Volume 1 :

- dispositions générales et définition
- dispositions liées à la carte des aléas naturels
- dispositions liées au PPRT des établissements SPMR, Total raffinage France, Esso et SDSP
- dispositions liées aux canalisations souterraines
- règles communes à plusieurs zones
- dispositions applicables aux zones urbaines
- dispositions applicables aux zones à urbaniser
- dispositions applicables aux zones agricoles
- dispositions applicables aux zones naturelles

Volume 2 : prescriptions patrimoniales

- caractéristiques à préserver
- présentation des bâtiments et site

Volume 3 : changement de destination

- Règlement graphique et prescriptions graphiques :

- ⇒ 4 plans découpent la commune : partie nord, partie sud, centre et Illins.
- Le découpage des secteurs et sous-secteurs ;
- Identification des sites de projets ;
- Les emplacements réservés ;
- Les EBC (espaces boisés classés), les cœurs d'îlots et les alignements d'arbres, les haies ;
- Les linéaires de protection commerciale
- Les éléments bâtis préservés
- Les SUP des canalisations souterraines de transport de matières dangereuses.

- Les risques naturels et technologiques qui font l'objet de plans dédiés
- Orientations d'Aménagement et de Programmation de secteurs
 - Site du silo
 - Aménagement du tissu existant
- Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques
 - Conception architecturale bioclimatique et gestion de la trame verte urbaine
 - Trame verte et bleue
 - Gestion des eaux pluviales
- Annexes

2 – LES ENJEUX MAJEURS DU PLU

2-1 Contenu du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Pour l'avenir, Luzinay compte consolider ses équilibres et son cadre de vie. Un des objectifs principaux du PADD est d'organiser un développement raisonné en fonction des secteurs et des risques, de préserver le cadre de vie rural, de prendre en compte les enjeux paysagers.

Ce développement mené selon les objectifs du développement durable s'organise autour d'une structuration plus harmonieuse des fonctions urbaines, tout en créant les conditions d'une amélioration de la qualité de l'environnement.

Il s'agit entre autres de stopper l'extension non maîtrisée de l'habitat, de combler le potentiel foncier important au sein du village par des formes urbaines et des densités adaptées, d'organiser la mutation dans le village, de favoriser la mixité sociale et fonctionnelle et de lier ce développement à une bonne desserte par les modes doux.

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

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

Orientation 1 : Un développement raisonné et équilibré

Action sur l'habitat – organisation spatiale :

- Affirmer des objectifs de densités différentes sur la zone urbaine du village,
- Organiser la densification et la mutation du centre village,
- Stopper l'extension hors du village
- Intégrer les risques naturels et technologiques dans l'organisation du territoire : carte des aléas, PPRt, passage de ligne haute tension.

Action sur l'habitat – Objectifs fonciers et démographiques : maîtriser la construction de nouveaux logements et modérer la consommation d'espace :

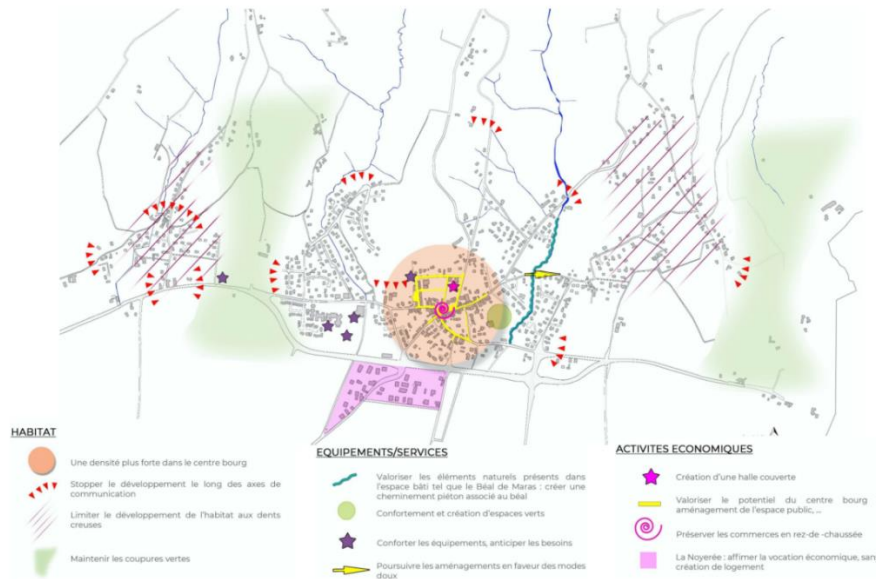
- Ralentir la croissance des dernières années,
- De nouveaux objectifs : Un objectif de 80 à 100 logements à 12 ans maximum et 2500 habitants à terme, pour une croissance d'environ 0,7%/an
- Formes urbaines : 40% de formes individuelles/intermédiaires et 60% de formes collectives.

Action sur les équipements et les services :

- Conforter les équipements au regard de la croissance : de nouveaux espaces verts, l'extension de l'école, l'extension du cimetière, transformer « l'ancienne » caserne en équipements, raccordement au Très Haut Débit.
- Répondre à des enjeux d'intérêt généraux : centre de secours et aménagement en faveur des modes actifs.

Action économiques :

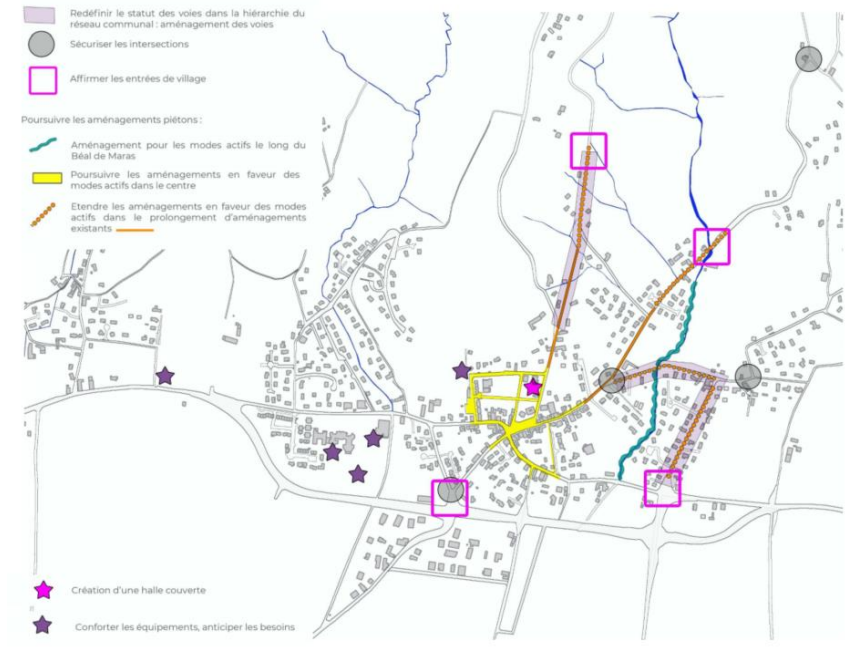
- Centre bourg : maintenir la mixité des fonctions, préserver les commerces, renforcer la centralité (ex : halle couverte).
- Zone d'activités : affirmer la destination économique, unifier les différentes phases par l'espace public.
- Zone agricole : maintenir l'espace nécessaire au fonctionnement des exploitations (continuité des terres, pas d'urbanisation à proximité) .



Orientation 2 : des déplacements à organiser

- Proposer une nouvelle hiérarchie des voies : qualifier les entrées de ville, adapter les voies à l'évolution démographique et flux de voitures, passer de voies rurales à des voies « urbaines ».

- Renforcer les modes actifs : compléter le maillage existant,
- Prendre en compte les déplacements agricoles.



Orientation 3 : un respect de l'environnement naturel et bâti

Préserver les éléments caractéristiques du paysage communal participant à la qualité du cadre de vie :

- Maintenir les coupures vertes,
- Protéger les haies, arbres isolés, alignements d'arbres,
- Protéger le patrimoine bâti,
- Valoriser le parcours de l'eau,
- Préserver les vues (coteau, grand paysage).

Garantir la pérennité des activités agricoles qui participent à la qualité des paysages

Préserver la ceinture non urbanisée le long de la RD :

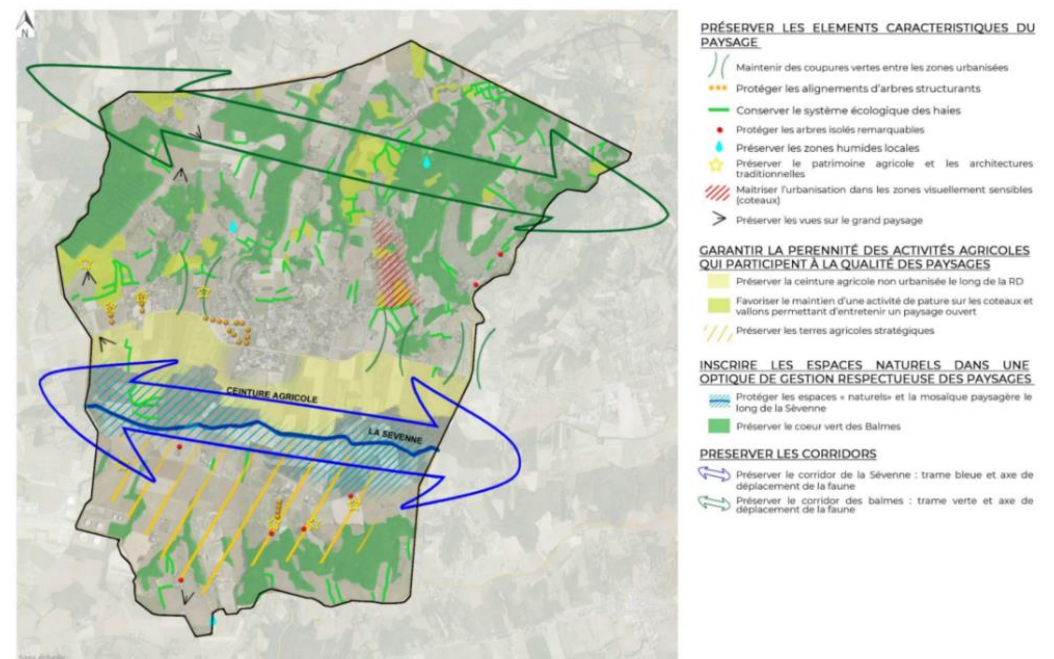
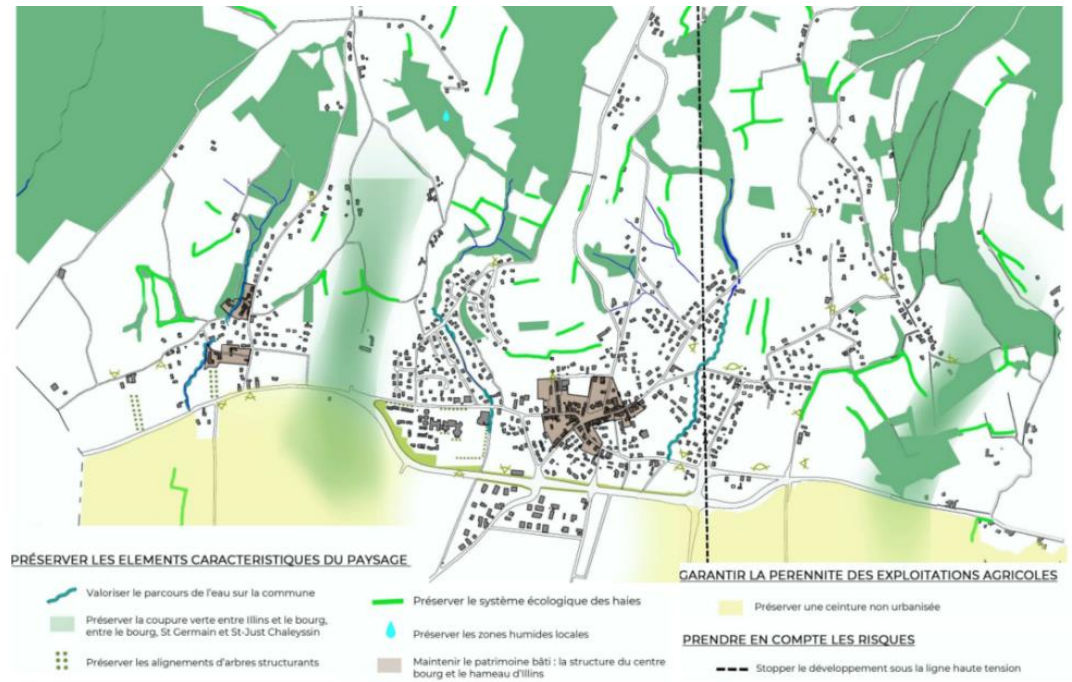
- Favoriser le maintien d'une activité de pâture sur les côteaux et vallons,
- Préserver les terres agricoles stratégiques.

Inscrire les espaces naturels dans une optique de gestion respectueuse des paysages et des enjeux environnementaux :

- Protéger les espaces « naturels » liés à la Sévenne et son milieu mosaïque (ripisylve, forêts naturelles, peupliers),
- Protéger les zones humides ponctuelles,
- Préserver le cœur vert des balmes viennoises.

Favoriser la qualité environnementale et architecturale des constructions et des aménagements « dans le respect des autres enjeux environnementaux :

- Tendre vers une sobriété énergétique : pertinence des implantations et orientations, matériaux renouvelables ...
- Favoriser l'insertion des nouvelles constructions dans le milieu dans lequel il s'insère : formes architecturales aspect des clôtures, ...
- Prendre en compte les risques naturels et technologiques dans les choix d'urbanisation et les modalités de construction.



2-2 Traduction des grands enjeux et objectifs communaux

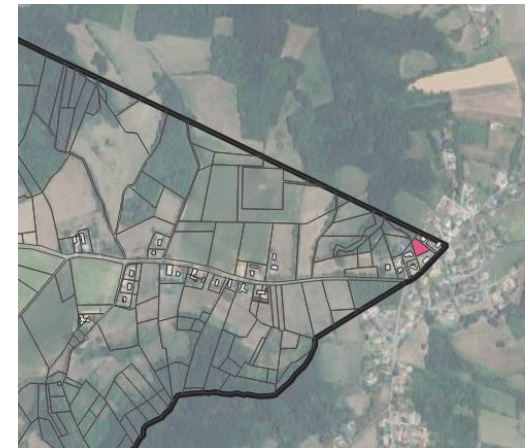
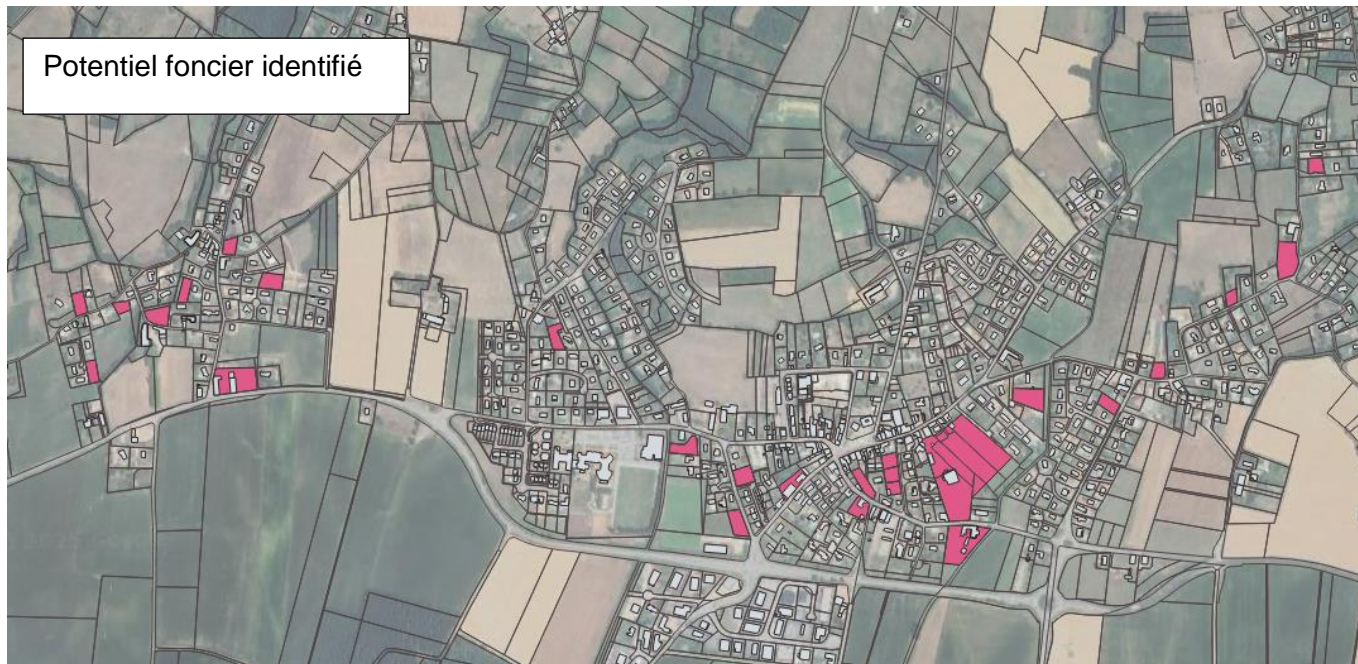
Entre 2017 et 2023, la construction de 62 logements a débuté et représente un rythme de construction moyen de 10 logements par an, comptant une majorité de logements individuels (51 logements). La densité moyenne est de 13,7 log/ha.

La stratégie du nouveau PLU est de maîtriser le développement en établissant une planification de la production de logements à travers les paramètres suivants :

- Une production de logements neufs en mobilisant tout l'évolution du tissu existant,
- Une seule zone de développement, dans le centre bourg
- Une urbanisation limitée à l'enveloppe urbaine existante.

Bilan prospectif :

- Un total de 109 logements :
 - ↳ 36 logements avec de la consommation de fonciers (dents creuses) et une surface de 2,6ha
 - ↳ 73 logements sans consommation foncière (mutation de parcelle déjà bâtie/transformation de bâtiment) et une surface de 3ha
- Sur 109 logements, 83 logements sont sur le centre bourg soit 76%.



Les enjeux impliquent des actions prioritaires :

- Doter le PLU de Luzinay d'outils lui permettant de répondre aux besoins de création et/ou d'extensions de certaines structures (scolaires, secours ...)
- S'assurer que les mesures en termes de capacité d'accueil du territoire soient prises (ressource en eau, déchets...);
- Réglementer les projets, les opérations de manière à prendre en compte les enjeux environnementaux (lutte contre les îlots de chaleur, insertion paysagère, maintien des corridors, ...)

3 – LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DU PLU

3–1 Les règlements écrit et graphique

Le Plan Local d'Urbanisme comprend :

- Un document graphique (appelé aussi plan de zonage) qui définit la vocation des sols en divisant le territoire en plusieurs zones et sous-secteurs.
- Un règlement écrit qui fixe les dispositions générales applicables à l'ensemble de la commune et précise pour chacune de ces zones les dispositions règlementaires applicables.

L'article L.151-8 du Code de l'Urbanisme indique que « le règlement fixe, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L101-1 à L101-3 ».

Le règlement « délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger. Il peut préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées et également prévoir l'interdiction de construire. Il peut définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées » (L.151-9 du Code de l'urbanisme).

Le nouveau règlement écrit se compose des chapitres suivants :

↳ Les dispositions applicables à l'ensemble des zones :

- Les dispositions générales qui permettent de faire état des servitudes d'utilité publique, des secteurs soumis à des risques, des secteurs affectés par le bruit, des secteurs de défrichement soumis à autorisation ainsi que certaines dispositions de droit commun mais qui s'inscrivent dans des articles du code de l'urbanisme très précis (exemples : les reconstructions après sinistre, etc.) ;
- Les dispositions liées aux prescriptions graphiques dans lesquelles il est fait état des obligations en matière de mixité sociales, préservation du patrimoine, changement de destination,
- Les dispositions liées aux risques naturels et technologique ;
- Les dispositions liées aux transports de matières dangereuses – transport d'hydrocarbures
- Les règles communes de calcul des mouvements de terrains, des prescriptions urbaines, architecturale, environnementale et paysagère, les règles de stationnement, les conditions d'accès et de desserte par la voirie ;

↳ Les dispositions applicables à chaque zone (Urbaine, Naturelle et Forestière et Agricole) organisées de manière identique selon

une trame de trois grands titres qui se subdivisent en trois grands articles :

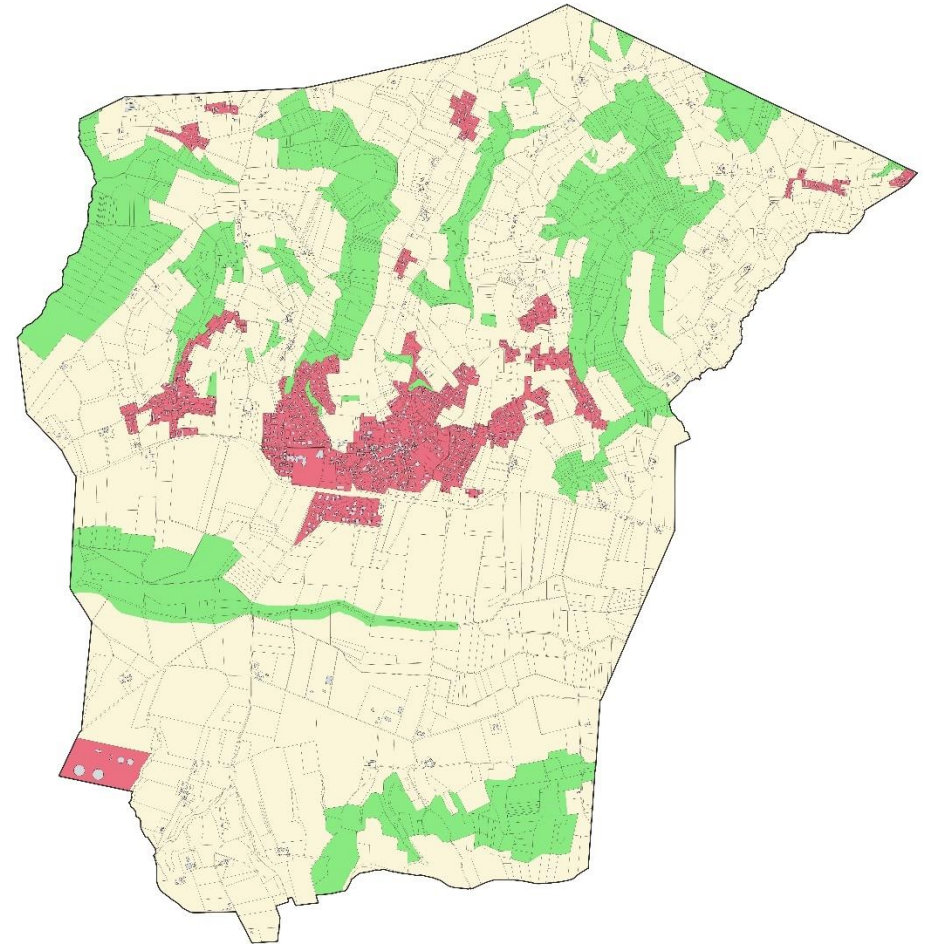
- Les usages et les destinations des constructions autorisées sous conditions et interdites ;
- Les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères (implantations, volumétrie et aspect extérieur, espace libre) ;
- Equipements et réseaux (= dans les règles communes)

Le règlement écrit et le règlement graphique présentent le territoire selon dix-huit secteurs et sous-secteurs répartis sur la zone Urbaine (U), une zone Agricole (A) et une zone Naturelle et Forestière (N).

Zone Urbaine y compris
zone d'urbanisation future:
7% du territoire

Zone agricole :
71,5%

Zone naturelle et forestière:
21,5%



Le plan local d'urbanisme révisé propose :

Une zone naturelle et forestière (21,5%) qui comprend des secteurs, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des espaces naturels ou des paysages, de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles et de la nécessité de prévenir les risques (inondation par exemple).

Cette zone N a été redéfinie avec :

- Les corridors écologiques,
- les zones humides
- Les espaces arborés

Elle se décline en secteur Nz (zones humides) et Ncoz (corridor et zone humide)

Une zone agricole (71,5%) qui comprend des espaces à protéger en raison du potentiel (avéré ou non) agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Cette zone A a été définie avec :

- La réelle occupation des terres
- La présence des bâtiments d'exploitation.

Elle se décline en secteur Az (zones humides) et Acoz (corridor et zone humide).

La zone urbaine (7%) qui correspond à des « secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».

La zone urbaine se décline : UA, UAc, UB, UBa, UBh, UC, UCn, UE, UI, UX.

S'y ajoute une zone d'urbanisation future : 1AU.

- **La zone UA** représente la centralité de Luzinay. Elle recouvre plusieurs typologies bâties car le facteur principal de délimitation relève d'une vision d'aménagement et de confortement du tissu existant avec des objectifs de densité et non d'une vision basée uniquement sur les types d'habitat. **Le secteur UAc** délimite l'emprise où est autorisée le commerce.

Les règles tendent à s'appuyer sur le tissu déjà dense pour privilégier des implantations en front de rue (ou léger retrait) et à adopter les volumétries historiques.

La présence des commodités de déplacement et le réseau viaire contraint jouent en faveur d'un assouplissement des obligations en matière de stationnement pour encourager les habitants/résidents du secteur à utiliser les services, les commerces de proximité dans un souci d'améliorer le bilan carbone.

Au sein du secteur UAc, une attention particulière a été portée sur le maintien d'une diversité. L'enjeu est de préserver les pieds d'immeuble à vocation « artisanat et commerce de détail » qui animent les rues du centre-ancien.

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

Les implantations sont principalement en retrait par rapport à la voie laissant les espaces jardinés privés investir le paysage urbain.

L'objectif réside dans la qualification des transitions entre le tissu urbain dense du centre-ville et les extensions urbaines « lâches » plus récentes. Il s'agit d'assurer une densification cohérente au regard de la proximité des services et équipements.

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

Le secteur UBh répond à un enjeu de développement faible, avec maintien de la forme urbaine et de la typologie bâtie existante.

Le règlement limite les hauteurs, impose un recul pour préserver la forme urbaine existante et le paysage.

- **La zone UC** se définit selon plusieurs facteurs :
 - La taille des poches d'habitat (au moins 8 logements). Ce qui caractérise le hameau, c'est une taille relativement modeste et le regroupement des constructions.
 - Groupe d'habitation éloigné du village (cas spécifique du Fourgeon, qui est en continuité urbaine avec St-Just-Chaleyssin)
 - En assainissement individuel pour le secteur UCn.

Il s'agit de secteurs limités à leur stricte enveloppe urbaine. Le règlement limite les hauteurs, impose un recul pour

préserver la forme urbaine existante et le paysage, et impose un pourcentage d'espaces verts plus importants.

- **La zone UE** est réservée aux équipements sportifs, scolaires, de loisirs et culturels et au centre de secours. Seuls ces équipements sont autorisés
- **La zone UX** correspond à la zone d'activités de la Noyerée. Elle est limitée au Nord par la RD36. Les logements y sont interdits.
- **La zone UI** correspond au site du dépôt pétrolier. Le zonage s'inscrit dans la spécificité de l'activité présente.
- **La zone d'urbanisation future 1AU** répond à l'enjeu de prioriser le développement dans le centre bourg, à proximité des équipements et des services. Les volontés d'aménagement concernent le confortement de ce secteur urbain et le recentrage de l'urbanisation permettant de bénéficier au mieux des réseaux existants.

Une OAP permet de cadrer son développement. Les règles sont adaptées au sein de la zone en fonction des typologies demandées, qui dépendent elles-mêmes de la proximité du tissu bâti existant.

En parallèle du règlement écrit présenté ci-dessus, deux pièces écrites apportent des règles complémentaires :

- Prescriptions patrimoniales
- Changement de destination autorisé

- **Changement de destination des constructions en zone agricole**

11 constructions sont concernées.

Cette identification permet de maintenir des constructions, souvent anciennes et traditionnelles, sans consommer de nouveaux fonciers.

- **Prescriptions patrimoniales**

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

3-2 Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Les OAP expriment de manière qualitative les ambitions et la stratégie de Luzinay en termes d'aménagement. Le PLU révisé s'appuie sur 2 OAP sectorielles ci-après succinctement détaillées et 3 OAP thématiques.

OAP sectorielle : site du silo

D'une superficie d'environ 2ha (y compris les zones inconstructibles par les aléas naturels), elle a été délimitée au regard du potentiel foncier important qu'elle représente et de sa proximité du centre-village.

Cette zone fait partie de l'espace préférentiel de développement (SCOT) et doit atteindre un objectif minimal de 20 log/ha. 50 logements sont prévus pour atteindre les objectifs de densité.

Accès :

- Sens entrant uniquement depuis la rue des Marchands
- Double sens depuis la rue des Allobroges
- Epannelage des constructions entre 7 et 9m.
- Une mixité des typologies bâties
- Une présence végétale accrue pour faire tampon vis-à-vis des habitations existantes et prendre en compte le risque inondation au sud.
- Utilisation de matériau drainant pour la future voirie

Le projet :

- Une continuité à créer avec la rue historique principale
- - - Un front bâti à composer sur la future voie comme une réinterprétation architecturale de la rue ancienne
- Une mise en valeur des espaces communs par une structure végétale
- Des maillages piétons à intégrer pour rejoindre un espace vert et de promenade le long du béal.

Un PUP est prévu pour la réalisation de la voie principale de desserte.

Objectifs de développement sur l'ensemble de la zone 1AU :

- Environ 50 logements de formes individuelles, intermédiaires et/ou collectives en R+1/R+2, pour l'ensemble de la zone (y compris logements existants dans la zone s'ils sont maintenus)

AV
DU PLU

- 20% de logements sociaux (10 logements)
- Pour une densité de 25log/ha



Le paysage :

-  Afin de faire un atout de la zone inconstructible (carte des aléas), un espace vert est créé en lien avec l'aménagement d'un chemin le long du Béal (hors zone d'urbanisation future) - Non conditionnant pour l'opération
-  Epaisseur paysagère de retrait vis-à-vis des constructions existantes (5m mini)
-  Espace vert le long du Béal, utilisé également comme chemin d'entretien (hors zone d'urbanisation future)
-  Aménagement paysager le long de la future voie (voir la coupe de dimensionnement)
-  Accompagnement végétal du chemin
-  Proposer une structuration de la voie comme une réinterprétation des formes anciennes : un front urbain constitué...



OAP sectorielle : aménagement du tissu existant

Cette OAP regroupe différents sites qui permettent une densification du centre village.

Son but est d'organiser les mutations d'unités foncières que ce soit par divisions de parcelle ou transformations de bâti existant.

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

OAP thématiques

Conception architecturale bioclimatique et gestion de la trame verte urbaine

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

Elle traite donc des thématiques :

- De l'habitat bioclimatique et de la sobriété énergétique (confort climatique, lutte contre les îlots de chaleur, limitation de l'artificialisation des sols, prise en compte des masques solaires)
- De l'aménagement des espaces libres : intégrer la trame verte dans les projets, maintenir des éléments naturels existants, diversifier les essences.

Trame verte et bleue

Cette OAP a pour objectif de protéger et mettre en valeur les composantes naturelles du territoire.

Gestion des eaux pluviales

Cette OAP s'inscrit dans un contexte d'aléas naturels très présents sur la commune de Luzinay. Dans une approche d'aménagement où le tout tuyau n'est pas une solution (notamment économique), des alternatives doivent être proposées dès que possible, dans le respect du cycle de l'eau.

3-3 Les autres évolutions générales : protections et autres dispositions

Evolution des surfaces du zonage

Zonage	Nouveau PLU-ha	PLU 2019-ha
Urbaine habitat	110,92	114,77
Urbaine activité	19,47	19,47
A urbaniser	2,05	3,69
Agricole	1357,13	1359,03
Naturel et forestier	411,38	399,43

Les espaces boisés classés

Dans les Espaces Boisés Classés (EBC) identifiés sur le document graphique, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements est interdit. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement (chapitre 1er du titre IV du livre III du code forestier).

Les surfaces des EBC ont été réduites de 19,5ha dans le nouveau PLU pour prendre en compte les observations émises au cours de la concertation et les avis des PPA.

Les Emplacements Réservés

Les emplacements réservés identifiés dans le PLU permettent à la collectivité de programmer des équipements d'intérêt général et

dont elles n'ont pas, à ce jour, la maîtrise foncière. Au total, 18 emplacements réservés ont été délimités.

Les alignements d'arbres, les haies, les cœurs d'ilots

Des éléments paysagers sont repérés et doivent être conservés. Des exceptions sont admises (pour des raisons de sécurité, sanitaires, techniques, etc.).

Il s'agit de préserver la trame verte de la commune.

4- LA CONCERTATION

Les modalités 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.

La mise en œuvre de la concertation

- 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 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.

Intégration de la concertation dans le PLU

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.