

P LAN LOCAL D' U RBANISME



LUZINAY - 38



AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES
ASSOCIEES



**PRÉFÈTE
DE L'ISÈRE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction départementale des territoires

Marie-Laure JAS
Service aménagement Nord-Ouest
Unité Aménagement Territorial
Chargée de mission en aménagement territorial

Grenoble, le 24 DEC. 2024

La préfète
à
Monsieur le Président de Vienne Condrieu
Agglomération

Objet : Avis de l'État sur le second projet de révision du plan local de l'urbanisme de Luzinay

Réf : D-SANO-2024-234

PJ : Annexe 1 – Réserves de l'État

Annexe 2 – Observations de l'État

Annexe 3 – Note concernant les règles relatives au Rapport d'Emprise au Sol en zone Inondable (RESI)

Par délibération du 24 septembre 2024, votre Conseil communautaire a arrêté le projet de révision du plan local d'urbanisme de la commune de Luzinay. Ce dossier m'a été transmis, pour un deuxième avis le 1^{er} octobre 2024.

À l'issue de l'analyse réalisée par les services de l'État, j'émet un avis favorable sur ce projet de PLU assorti des trois réserves suivantes qui sont détaillées dans le document annexé intitulé « Réserves de l'État » :

Réserve N°1 : revoir le CES de la zone UBh dans le règlement écrit et limiter la constructibilité aux extensions et annexes dans les secteurs UCn.

Réserve N°2 : améliorer la prise en compte des risques naturels dans le règlement graphique et écrit.

Réserve N°3 : compléter le volet énergie du rapport de présentation.

Je vous demande de modifier votre document en conséquence lors de son approbation par le Conseil municipal.

Je vous invite par ailleurs à tenir compte des observations sur les différentes pièces du projet de PLU formulées dans le document annexé intitulé « Observations de l'État », ce qui contribuera à améliorer la qualité de votre document et en facilitera l'application ultérieure.

En ce qui concerne la procédure, je vous rappelle que, conformément à l'article L.153-19 du code de l'urbanisme, le dossier mis à l'enquête publique est le projet arrêté par le Conseil communautaire auquel sont annexés, conformément à l'article R.153-8 du même code, le présent avis et les avis des autres personnes publiques associées et organismes consultés.

Tél : 07 85 63 98 89

Mél : marie-laure.jas@isere.gouv.fr

Adresse, 10, rue Albert Thomas

38200 Vienne

J'appelle votre attention sur l'obligation pour les collectivités depuis le 1er janvier 2020 en vertu de l'article R.153-22 du code de l'urbanisme, de numériser leurs documents d'urbanisme ainsi que leurs évolutions et de les publier sur le portail national de l'urbanisme (Géoportail).

Depuis le 1er janvier 2023, le caractère exécutoire du document est conditionné à sa publication sur le Géoportail et à sa transmission au préfet. L'affichage de la délibération pendant un mois minimum et la publication dans un journal local d'annonces légales restent néanmoins toujours nécessaires.

Mes services, plus particulièrement la Direction Départementale des Territoires (service aménagement Nord-Ouest), restent à votre disposition pour vous aider à prendre en compte ces réserves ainsi que les remarques formulées.

La préfète


*Pour la Préfète, par délégation,
le Secrétaire Général*
Laurent SIMPLICIEN

ANNEXE 1 RÉSERVES DE L'ÉTAT

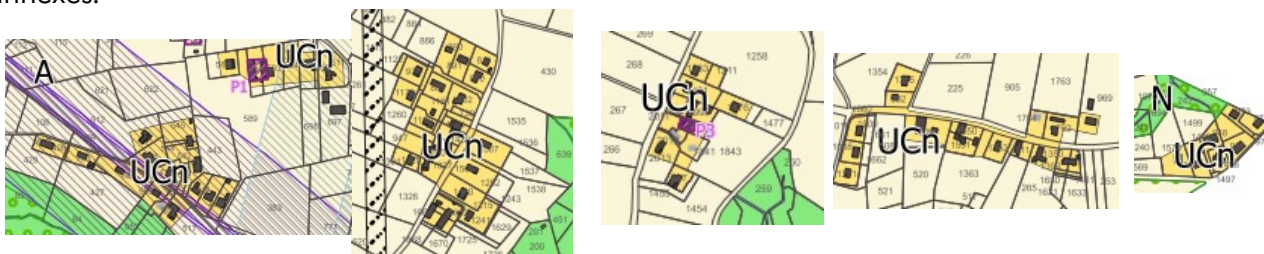
sur le 2^e arrêt projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté de Luzinay

La prise en compte de ces réserves permet d'assurer la légalité du projet de Plan Local d'Urbanisme par rapport aux éléments du « porter à connaissance », au code de l'urbanisme et aux différents textes législatifs et réglementaires en vigueur.

I – MAÎTRISE DU DÉVELOPPEMENT

Le classement des zones apparaît plus cohérent par rapport au précédent arrêt du projet de PLU car il autorise les constructions dans la continuité du centre bourg et à proximité des équipements (zones UH lors du premier arrêt projet reclassées en UBh au second arrêt projet). Même si des efforts ont été opérés par rapport au premier arrêt projet, le CES (à définir) associé aux zones UBh dans le règlement écrit est faible (20%), ne permettant pas une densification optimum.

Les secteurs de hameaux les plus éloignés, ci-dessous, sont classés UCn, constructibles en assainissement individuel. La constructibilité devrait être limitée dans cette zone aux extensions et annexes.



Réserve n°1 :

Je vous demande de

- revoir le CES de la zone UBh dans le règlement écrit afin de permettre la densification de la zone,
- limiter la constructibilité aux seules extensions et annexes dans les secteurs UCn.

II – PRISE EN COMPTE DES RISQUES

Avertissement :

Cet avis porte globalement sur l'analyse de la prise en compte des remarques déjà formulées en février 2024 sur le projet de PLU arrêté en 2023.

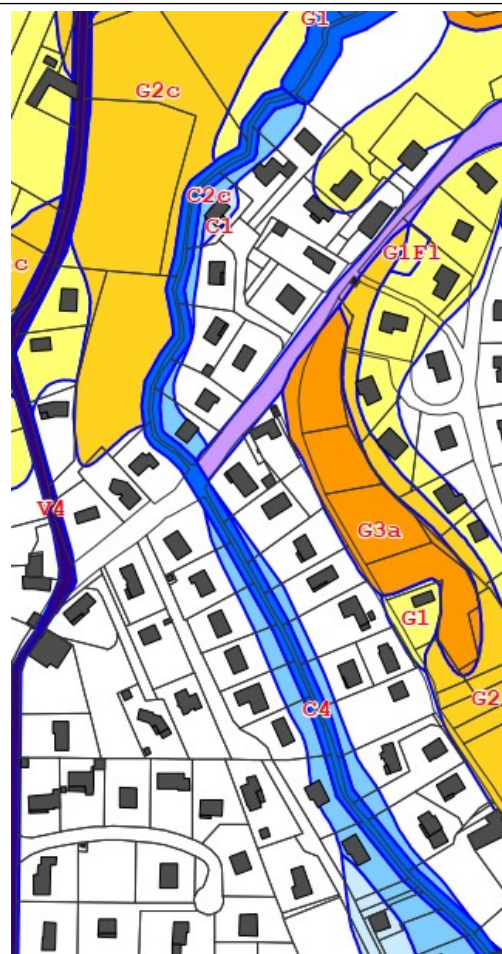
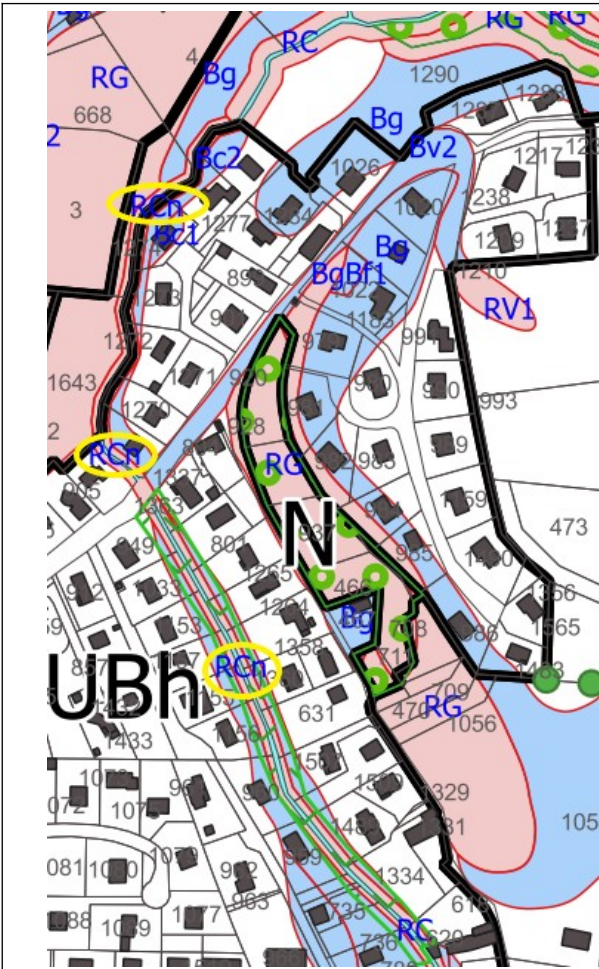
Il comporte toutefois des observations complémentaires qui n'avaient pas été signalées lors de la précédente contribution mais qui relèvent du même registre.

1) Besoins de justifications complémentaires :

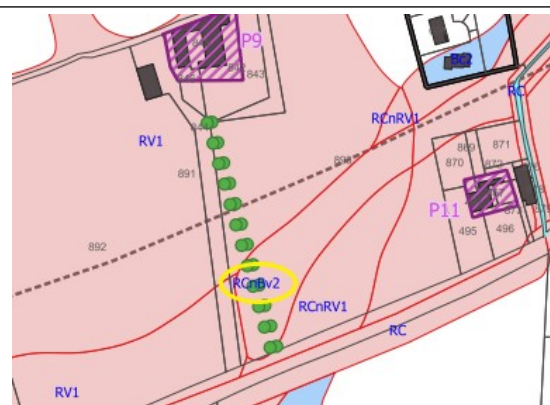
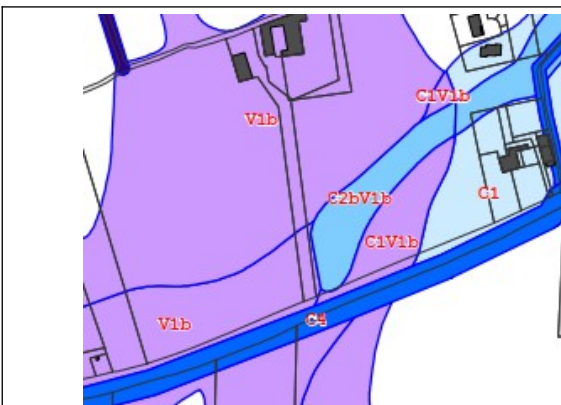
Le PLU tient en compte les risques naturels et technologiques mais ne justifie toujours pas suffisamment la manière dont ils ont été pris en compte.

Les principes de la traduction réglementaire n'ont également pas été présentés et expliqués comme demandé lors du 1er avis.

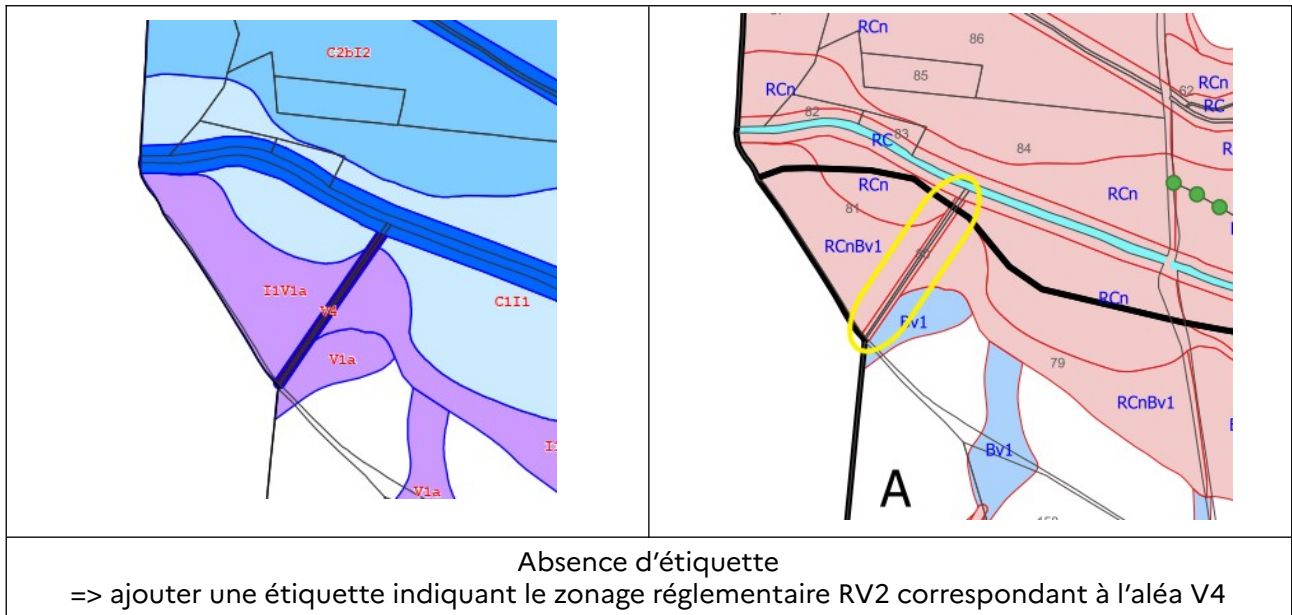
2) Règlement graphique :



L'aléa C4 doit être traduit en RC et non en RCn
(pas signalé lors du 1er avis)



Étiquette à modifier sur le zonage réglementaire 4C4 - Illins : remplacer RCnBv2 par RCnRV1 car l'aléa V1b en zone non urbanisée doit être traduit en RV1 comme pour les autres zones voisines.



Légende des plans de zonage « risques » :

Risques naturels

- Zone constructible sous condition
- Zone inconstructible

RCn, Bg, ... Dénomination de l'aléa. Se référer au règlement écrit

Il convient également de modifier la légende des 4 plans 4C1 à 4C4 si possible : il ne s'agit pas de la « dénomination de l'aléa » mais plutôt de la traduction de l'aléa en zonage réglementaire « risques ».

3) Règlement écrit :

Zone RC :

Le règlement écrit ne comporte aucune règle relative à la zone RC alors que cette zone est affichée dans le règlement graphique. Pour ne pas laisser subsister des zones exposées à des risques sans réglementation associée, il est nécessaire d'insérer des règles écrites pour cette zone avec un principe d'inconstructibilité sauf exceptions.

Pour cela, il est recommandé de s'appuyer sur le règlement-type.

RESI :

Dans les dispositions générales du règlement du PLU, le paragraphe E relatif à la définition du RESI a été retravaillé. Toutefois, les valeurs de RESI à respecter par les projets ne sont toujours pas indiquées alors que les dispositions réglementaires de certains projets situés en zones inondables font un renvoi vers ce paragraphe.

En l'absence de ces valeurs dans les dispositions générales, la prescription « Le projet doit respecter la valeur maximale de Rapport Emprise au sol sur Superficie Inondable (RESI) définie dans les dispositions générales du règlement » est inopérante.

Exemple :

p15 : pour les projets nouveaux situés en RCn mentionnés aux points 9 et 10 de l'article 3 , un renvoi vers les dispositions générales est fait pour connaître la valeur du RESI à respecter alors qu'aucune valeur n'est indiquée en dispositions générales.

Par ailleurs, dans la réglementation relative aux projets, certains sont soumis à des dispositions réglementaires qui sont sans rapport avec les projets concernés. Il paraît nécessaire de déplacer ces règles dans les dispositions générales du règlement.

Exemple :

Pour les projets nouveaux situés en Rcn mentionnés au point 12 de l'article 3, les paragraphes relatifs au RESI (p16-17) devraient apparaître dans les dispositions générales car ils ne concernent pas uniquement les exploitations agricoles : « Le RESI doit être inférieur ou égal à 0,50 pour les projets relevant des sous-destinations [...] de manière à minimiser cette réduction »

À noter qu'il serait souhaitable de justifier le choix d'un RESI de 0,5 pour les projets situés en zone de risque de ruissellement sur versant.

Cohérence entre règlement écrit et règlement graphique :

Il conviendra de :

- supprimer du règlement écrit la zone Bv3 si aucune zone Bv3 n'est affichée sur le règlement graphique.
- remplacer dans le règlement (p.64) la zone BG (qui n'existe pas) par RG
- supprimer le zonage RIA-RIN dans les tableaux (p134-143) et de le remplacer par RCn afin d'être cohérent avec les plans de zonage réglementaire.

Réserve n°2

Je vous demande de :

- justifier de façon suffisante la méthodologie de prise en compte des risques naturels et présenter les choix de la commune,
- corriger les erreurs du règlement graphique,
- reprendre la rédaction du règlement "risques" du PLU concernant la zone d'inondation inconstructible affichées RC,
- reprendre la rédaction de toutes les zones « risques » du règlement où la notion de RESI apparaît en s'appuyant sur la nouvelle doctrine appliquée dans le département de l'Isère jointe.
- de mettre en cohérence le règlement graphique et le règlement écrit concernant les points mentionnés dans l'avis.

VII- PRISE EN COMPTE DE LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE

Concernant le rapport de présentation, le PLU de Luzinay ne donne aucun élément de diagnostic concernant :

- la consommation d'énergie, finale ou primaire ;
- les émissions de gaz à effet de serre ;
- la production d'énergies renouvelables ;
- le potentiel en énergies renouvelables.

Le rapport de présentation comprend bien des éléments intéressants sur l'âge du parc bâti ou l'importance des déplacements domicile-travail mais il n'en tire aucune conclusion en termes de consommation d'énergie ou d'émissions de gaz à effet de serre.

Réserve n°3

Je vous demande de compléter le volet énergie du rapport de présentation afin de répondre aux objectifs généraux que doivent respecter les collectivités en matière d'urbanisme (article L. 101-2-7) du code de l'urbanisme).

ANNEXE 2
OBSERVATIONS DE L'ÉTAT
contribuant à la qualité du dossier du projet de PLU de Luzinay

I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UA

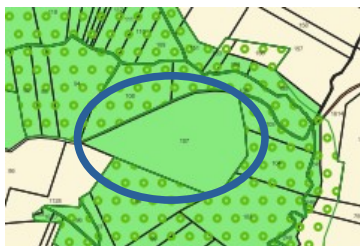
Les destinations et sous-destinations des constructions autorisées, limitées ou interdites ne sont pas renseignées dans leurs totalités (tableau p.104 du règlement écrit).

II -DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A

Il pourrait être ajouté dans la prescription relative à la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » autorisés sous condition, l'élément suivant : « dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées **et que leur localisation soit liée à leur fonctionnement** et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ».

III - RÈGLEMENT GRAPHIQUE DES ZONES NATURELLES

Il apparaît que certains secteurs classés en zone N sont des parcelles agricoles recensées au registre parcellaire agricole. A titre d'exemple :



Il est conseillé pour plus de cohérence concernant le règlement écrit propre à chaque zone, de classer en zone agricole les secteurs cultivés.

IV - ZONAGE EBC

D'une façon générale, le classement en zone EBC d'une grande majorité des surfaces boisées dans votre projet de PLU est insuffisamment justifié.

En effet, le classement en EBC interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol et soumet à déclaration préalable les coupes et abattages d'arbres au sein de ces espaces (sauf cas particuliers), sans les interdire.

De fait l'interdiction de changement d'affectation a pour conséquence le rejet de toute demande d'autorisation de défrichement. Il n'y a donc plus aucune possibilité de revenir à un usage agricole, même s'il s'agit d'espaces agricoles enrichis. De même, les coupures pourtant si utiles à la Défense des Forêts Contre l'Incendie (DFCI) seront interdites tout comme l'ouverture de pistes, ou la création de places de dépôts nécessaires à l'exploitation forestière par exemple. Le classement en EBC de massifs forestiers complique donc leur exploitation.

Enfin, les zones classées en EBC n'imposent aucune règle sur la gestion forestière, ce n'est pas un outil de gestion des massifs forestiers mais un outil de protection de boisements isolés non couverts par le code forestier qui protège les massifs forestiers.

V - RESSOURCE EN EAU

Il sera nécessaire de compléter le rapport de présentation concernant la disponibilité en eau (bilan ressources/besoins et projection sur les années à venir dans le contexte de changement climatique) au regard des différents usages liés aux projets d'aménagement prévus dans le projet de PLU.

VI. TRANSPORT DE GAZ

Liste des Servitudes d'Utilité Publique :

Concernant la servitude I1, GRTgaz doit être ajouté dans la liste des services à consulter pour tenir compte de l'arrêté préfectoral du 19/12/2018.

L'adresse du service responsable des servitudes et des travaux est la suivante :

GRTgaz – DO – POCS

Département Maîtrise des Risques Industriels - Équipe Méditerranée

10 rue Pierre Semard

CS 50329

69363 LYON CEDEX 07

Tél : 04 78 65 59 59

urbanisme-rm@grtgaz.com

VII – PRISE EN COMPTE DE LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE

Concernant le règlement, le PLU de Luzinay comporte des prescriptions portant sur le bioclimatisme et les énergies renouvelables (p. 97 du règlement du PLU). La portée en reste limitée, dans la mesure où l'on parle de « prise en compte », sans fixer d'indications chiffrées en termes d'orientations et d'inclinaisons permettant de favoriser la production d'énergie en toiture et de diminuer les besoins en énergie des futurs bâtiments. Il est recommandé de renforcer le règlement pour le développement des énergies renouvelables.

VIII. SANTÉ

La commune de Luzinay est colonisée par le moustique tigre depuis 2020. Ce moustique est responsable de nuisances et de transmission de maladies vectorielles.

Plusieurs facteurs rendent l'espace urbain plus propice au développement du moustique tigre : îlots de chaleur, diminution des amplitudes thermiques journalières ainsi que la présence de nombreux sites potentiels de développement des larves du fait de la présence d'eau stagnante (gîtes larvaires). Une prise en compte durable et efficiente de ce risque nécessite une réflexion lors de la conception des projets d'urbanisme, pour ne pas créer des espaces pouvant constituer des gîtes larvaires. Pour cela, il est nécessaire de mettre en place des barrières physiques empêchant la ponte du moustique (couverture des réserves d'eau ou mise en place de moustiquaires) et de créer des aménagements urbains visant à limiter la stagnation de l'eau. Il est conseillé d'éviter la création de toitures terrasses et terrasses sur plots favorisant la stagnation de l'eau, et d'être vigilant quant à la bonne évacuation de l'eau des réseaux d'eau pluviale. Sur le domaine public, il s'agit d'être vigilant quant à la présence d'eau stagnante également (avaloirs pluviaux, coffrets techniques, bassins d'ornements, etc.).

Le PLU pourrait être adapté, en particulier le règlement d'urbanisme, afin d'interdire ou d'encadrer la conception de certains ouvrages : interdire les toitures terrasses, excepté les végétalisées ; privilégier la pose verticale des coffrets techniques (en cas de pose horizontale, le coffret peut être posé sur un lit drainant) ; imposer une planéité et une pente suffisante pour les terrasses sur plots.

IX. PATRIMOINE

Règlement patrimonial au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme :

Le règlement écrit doit être amélioré en tenant compte des remarques suivantes :

- Page 6, paragraphe sur les maçonneries apparentes : supprimer les « murs en pierre », et ne laisser que les murs en pierre de taille, galets et pisé (à ajouter). En effet, cela inciterait les pétitionnaires à retirer l'enduit, ou ne pas le reconduire, sur des murs en moellons qui n'ont pas été conçus pour être dépourvus d'enduit. Il est nécessaire d'être très prudent sur la mode des pierres apparentes qui est à proscrire pour les pierres tendres.
- Page 6, enduits : l'enduit à la chaux naturelle est à prescrire pour toutes les façades faites de matériaux perspirants, et pas seulement pour le pisé.
- Page 7 : attention aux volet-roulants. S'ils pouvaient être acceptés, les coffrets seront intégrés à l'enveloppe bâtie et ne seraient autorisés que pour les baies en rez-de-chaussé sous forme de BSO. Mais ils doivent être interdits sur les fenêtres traditionnelles pour lesquelles des volets battants doivent être prescrits.
- Page 10, châssis de toit : les limiter en nombre et en taille (1m² maximum, 2 par pan de toit maximum et les privilégier sur cour).

Il est également proposé de compléter les éléments du règlement écrit avec les ajouts suivants :

- Le pisé étant très présent sur le secteur et représentant la très grande majorité des bâtiments repérés, un paragraphe présentant ses caractéristiques de conception architecturale et dans son traitement serait nécessaire.
- Un paragraphe portant sur le recours aux teintes et matériaux traditionnels compléterait les paragraphes présents se focalisant sur les éléments d'architecture. À ce titre, les menuiseries en PVC non adaptées aux élévations en matériaux perspirants et ayant un fort impact paysager, comme les teintes suivantes : blanc, noir et gris anthracite devraient être proscrites.
- Les espaces extérieurs et accès ne sont pas évoqués. Des prescriptions concernant le patrimoine végétal sont attendues. Pour exemple, les règles suivantes sont proposées : « Tout abattage devra être justifié par un mauvais état sanitaire argumenté à l'appui d'une étude phytosanitaire élaborée par un expert arboricole ; les modalités de replantation et essence seront à préciser.

Il est rappelé qu'aux abords des monuments historiques, tout abattage d'arbre doit faire l'objet d'une déclaration préalable au titre du code de l'urbanisme, ref. CU. »

OAP 2 tissus existant / parcelle Illins (située dans le R500 et en covisibilité du monument historique la chapelle d'Illins)

Les constructions présentes sur le terrain sont des bâtiments (pour partie ou en totalité) en pisé construits à l'alignement de la rue, comme le mur, d'une typologie représentative du patrimoine vernaculaire local. Les habitations ont été recouvertes d'enduit ciment très détérioré du fait de son inadéquation avec le support.

Il est évoqué dans l'OAP, la possible démolition de ces deux corps de bâtiment ou leur modification. Les bâtiments de l'OAP se rapprochent de plusieurs bâtiments par ailleurs repérés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme. Ils présentent des qualités patrimoniales qu'il serait intéressant de mettre en évidence par un diagnostic dans un premier temps avant toute décision de démolition. Par ailleurs, l'exemplarité et la sobriété nécessaires des projets de construction à venir invitent grandement à considérer avant tout la réutilisation de l'existant, d'autant plus que le pisé présente des qualités thermiques qui ont été démontrées.

Par ailleurs, il est nécessaire de qualifier l'arbre d' « arbre structurant à conserver » et non « à préserver ».

Ainsi, la démolition en totalité de ces deux bâtiments en pisé comme une possibilité offerte par l'OAP doit être supprimée au profit de la seule réhabilitation. Dans le cas contraire, l'État, au titre du patrimoine, pourra s'opposer au permis de construire/permis de démolir.

ANNEXE 3
RÉSERVES DE L'ÉTAT
Note relative au Rapport d'Emprise au Sol en zone Inondable (RESI)



**PRÉFET
DE L'ISÈRE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Service Sécurité et Risques
Cellule Affichage des Risques 3

Règles relatives au Rapport d'Emprise au Sol en zone Inondable (RESI)

Pour un projet en zone inondable (aléa de ruissellement V, crue torrentielle T, crue des rivières C, inondation de pied de versant I'), le Rapport d'Emprise au Sol* en zone Inondable (RESI) est égal au rapport :

- de la superficie totale de l'emprise au sol* en zone inondable du projet (exhaussements, constructions, existants et prévus par le projet),
- sur la superficie de la zone inondable des parcelles de l'unité foncière^{1*} nécessaires au projet.

$$\text{RESI} = \frac{\text{superficie de l'emprise au sol en zone inondable du projet}}{\text{superficie de la zone inondable des parcelles de l'unité foncière nécessaires au projet}}$$

C'est le parcellaire du règlement graphique approuvé dans sa version initiale (ou dans une version révisée sur la totalité du territoire concerné) qui fait foi pour le calcul des superficies.

Les seuils de RESI présentés ci-après doivent être vérifiés à l'échelle de l'unité foncière*. Ainsi, le ratio peut être dépassé localement sur un lot ou une parcelle de l'unité foncière*, à condition que le seuil de RESI global sur l'unité foncière* soit respecté. Cette règle de calcul du RESI sur l'unité foncière* s'applique sur le long terme. Même en cas de division et de nouveau projet dans un deuxième temps, le RESI devra être respecté sur l'ensemble de l'unité foncière* initiale avant division et devra prendre en compte l'ensemble des constructions existantes².

Par ailleurs, les divisions parcellaires doivent être rendues possibles uniquement si le RESI maximal n'est pas atteint sur l'unité foncière initiale. Le seuil maximal de RESI ne doit pas être dépassé (par les constructions existantes ou projetées) sur les nouvelles unités foncières* ainsi créées. Ainsi, le RESI applicable aux lots d'un lotissement doit tenir compte du RESI déjà consommé sur le terrain dont est issu le lotissement.

Pour le calcul du RESI, l'emprise au sol d'un projet se calcule de la manière suivante :

- Les rampes d'accès des Personnes en Situation d'Handicap (PSH) sont exclues du calcul du RESI sous réserve que la superficie en zone inondable de ces dispositifs soit limitée au strict nécessaire et qu'ils soient placés de manière à minimiser la réduction de la surface d'écoulement disponible avant leur création. Si ces réserves ne sont pas respectées, les surfaces

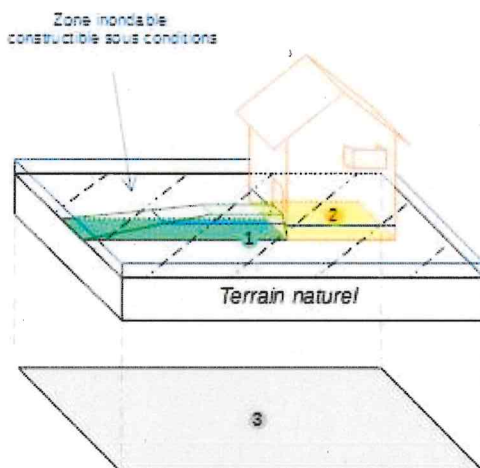
1 Une unité foncière est « un îlot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision »

2 Ce point permet de garantir que des lots « moins denses » ou « non construits » dans le projet initial ne feront pas, à terme, l'objet de projets pour lesquels le calcul du RESI se ferait uniquement sur ces lots « moins denses / non construits », ce qui pourrait conduire à avoir un RESI qui ne serait globalement plus respecté sur l'unité foncière* initiale.

correspondant aux dispositifs d'accès sont à considérer dans l'emprise au sol* pour le calcul du RESI.

- Les surfaces sous pilotis sont à prendre en compte dans le calcul du RESI.
- Toutes les surfaces remblayées, quelles qu'elles soient, sont à prendre en compte (y compris les aires de stationnement remblayées dans le but d'une mise à niveau à la chaussée par exemple).

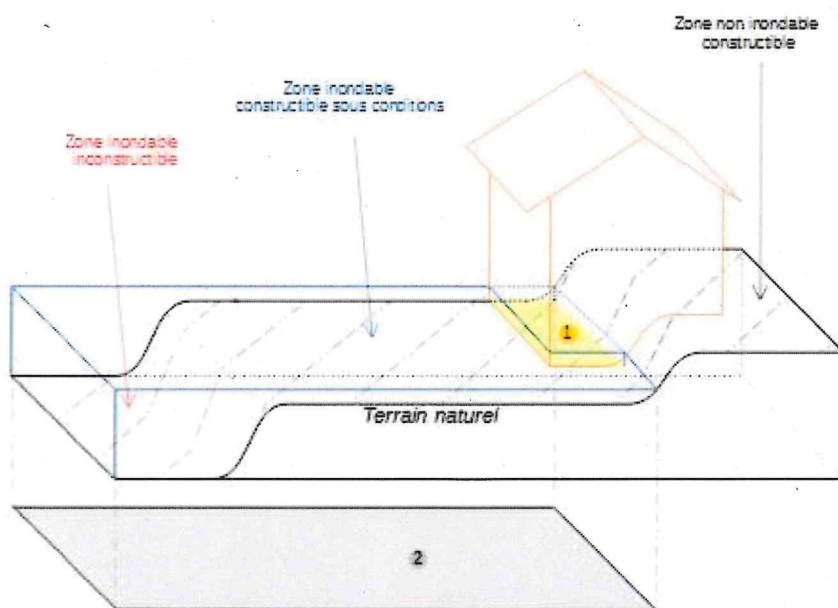
Les quatre exemples ci-dessous illustrent la manière de calculer le RESI dans différentes configurations.



Ex 1 : toute l'unité foncière* est en zone inondable constructible sous conditions

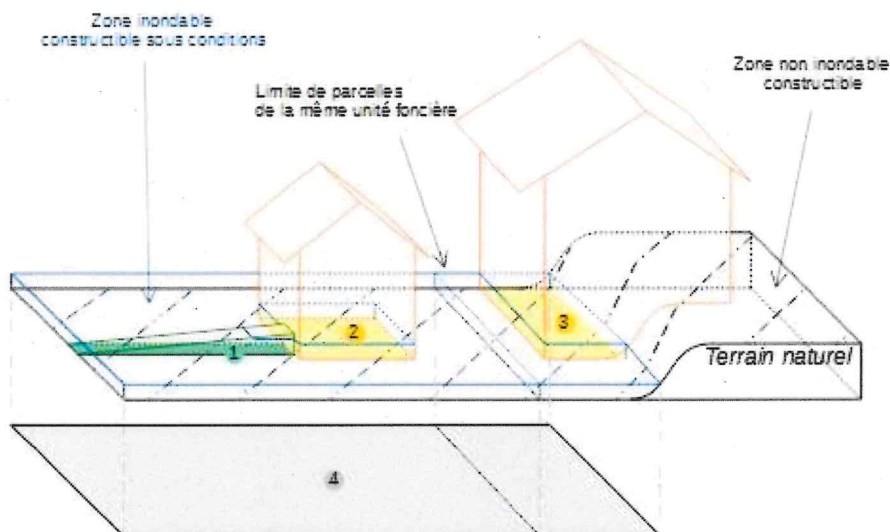
$$\text{RESI} = (1 + 2) / 3, \text{ avec}$$

- 1 = emprise au sol de l'accès en remblais (hors accès PSH)
- 2 = emprise au sol de la construction
- 3 = surface de l'unité foncière* en zone inondable



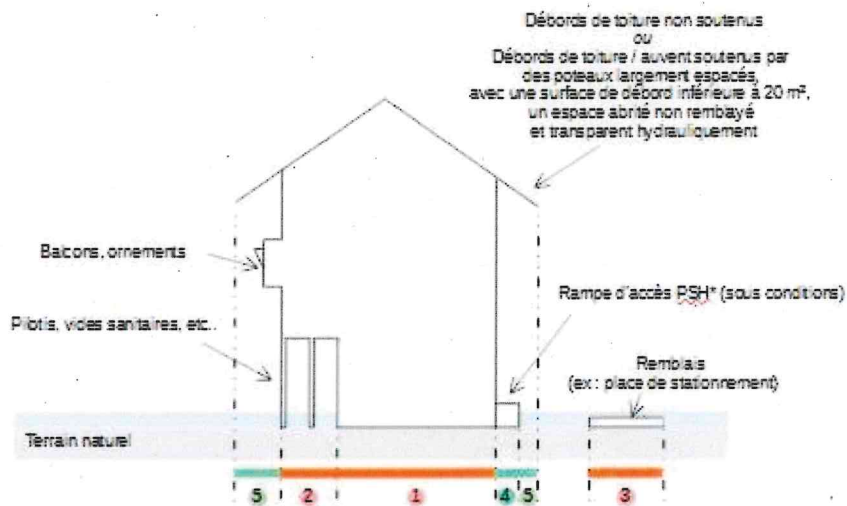
Ex 2 : l'unité foncière*, d'une seule parcelle, est partiellement en zone inondable constructible et non constructible : $\text{RESI} = (1) / (2)$, avec

- 1 = emprise au sol du projet en zone inondable
- 2 = surface de l'unité foncière* en zone inondable



Ex 2 : l'unité foncière*, composée de plusieurs parcelles, est partiellement en zone inondable constructible. $RES = (1 + 2 + 3) / 4$, avec

- 1 = emprise au sol de l'accès en remblais (hors cas particulier des accès PSH)
- 2 3 = emprise au sol en zone inondable des constructions
- 4 = surface de l'unité foncière* en zone inondable



Emprise au sol d'un projet =

- 1 surfaces générales de la construction et surfaces des poteaux
- 2 + toutes les surfaces sous pilotis, quelle que soit la hauteur des pilotis
- 3 + exhaussements (remblais)

Ne sont pas intégrées au calcul d'emprise au sol d'un projet :

- 4 les dispositifs d'accès pour les personnes en situation de handicap (PSH*) (sous conditions)
- 5 + les débords de balcons ou de toitures non soutenus, les ornements ainsi que les débords de toiture / auvents soutenus par des poteaux largement espacés, sous réserve que la surface de leur projection soit inférieure à 20m², que les poteaux soient largement espacés et que l'espace abrité ne soit pas remblayé dans le cadre du projet et que l'espace soit transparent hydrauliquement

Enfin, il n'y a pas d'exception au RESI : le RESI s'applique même si le projet est soumis à autorisation loi sur l'eau et même si le projet concerne un équipement d'intérêt collectif ou général dans la mesure où leur fonctionnalité impose d'être en zone inondable.

Dispositions générales

Lorsque le règlement relatif à un projet mentionne que « le projet doit respecter la valeur maximale de Rapport d'Emprise au sol* en zone Inondable (RESI) définie dans les dispositions générales du présent règlement », il s'agit des valeurs déterminées ci-après.

A. Cas général (cas autres que les reconstructions) :

A.1. Projets situés en zone de risques de ruissellement sur versant

Le RESI doit être inférieur ou égal à 0,80 pour tous les projets.

A.2. Projets situés en zone de risques de crue torrentielle, crue des rivières et inondation pied de versant

Le RESI doit être inférieur ou égal à 0,5 pour tous les projets suivants :

- exploitation agricole et forestière ;
- commerce et activité de service, excepté les hébergements touristiques et hôteliers ;
- équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ;
- les projets d'ensemble comportant des parties communes (de sous-destinations « logement » et « habitation » compris) : ces projets concernent notamment les permis correspondant à la définition de l'article R. 431-24 du Code de l'urbanisme (permis de construire valant division), les lotissements, les opérations d'aménagement d'ensemble (par exemple écoquartiers, ZAC, périmètres ANRU) et les zones d'activités ou d'aménagement existantes.

Pour tous les autres projets et notamment pour les constructions individuelles et les projets de sous-destinations « logement » et « habitation » et « hébergements touristiques et hôteliers ») (sauf cas des opérations d'ensemble précisées ci-dessus), le RESI doit être inférieur ou égal à 0,30.

Les immeubles collectifs d'habitation qui n'entrent pas dans le cadre des projets d'ensemble définis ci-dessus sont à considérer comme des constructions individuelles et doivent respecter un RESI inférieur ou égal à 0,3.

Cas des opérations d'ensemble comportant des parties communes

Le RESI peut être calculé sur l'ensemble du périmètre du projet sous réserve que cela soit inscrit dans le règlement d'urbanisme de l'opération d'ensemble en question et traduit en emprise au sol* maximale pour chaque parcelle ou unité foncière*. Ainsi, lorsque le RESI global de la zone atteindra le RESI maximal, plus aucune construction consommant du RESI, ne pourra être autorisée, même sur une unité foncière* non construite.

Le seuil de RESI sur ce périmètre est de 0,5 et le(s) maître(s) d'ouvrage de l'opération d'ensemble doit(vent) définir une répartition par lots. En cas de non répartition par lots du droit à construire, le RESI qui s'applique à chaque unité foncière* est celui qui serait appliqué si le projet n'était pas dans une opération d'ensemble.

Cas des divisions parcellaires

Le RESI à retenir doit être de 0,3 sauf si le projet est un lotissement prévoyant la création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs à plusieurs lots destinés à être bâtis et propres au lotissement. Dans ce cas, le RESI est porté à 0,5. Le RESI s'applique sur l'unité foncière avant division.

B. Cas des reconstructions* :

B.1. Reconstructions situées en zone de risques de ruissellement sur versant

Dans le cas de reconstructions autorisées, la valeur de RESI maximale d'un projet autorisé est la valeur maximale entre :

- la valeur définie ci-dessus (cas A : cas général) ;
- et la valeur de RESI pré-existante.

B.2. Reconstructions situées en zone de risques de crue torrentielle et crue rapide des rivières et inondation pied de versant

Dans le cas de reconstructions autorisées, la valeur de RESI maximale d'un projet autorisé est la valeur maximale entre :

- la valeur définie ci-dessus (cas A : cas général) ;
- et la valeur de RESI pré-existante.

**Registre des Délibérations
D-2024-27**

SYNDICAT MIXTE DES RIVES DU RHONE

Espace St Germain - 30, avenue Général Leclerc
38200 VIENNE

Séance du Bureau syndical du 06 novembre 2024

Date de la convocation : 30 Octobre 2024

Nombre de membres en exercice : 13

Nombre de membres présents : 10

Nombre de membres votants : 10

Elus présents : Philippe DELAPLACETTE, Luc THOMAS, Christophe DELORD, Diane VIGIER, Charles ZILLIOX, Claudine PERROT-BERTON, Philippe GENTY, André FERRAND, Thierry KOVACS, Frédéric DUBOUCHET

Elus excusés : Simon PLENET, Sylvie DEZARNAUD, Gilles VIAL,

Rapporteur : Philippe DELAPLACETTE

OBJET : Avis sur le PLU de la commune de Luzinay

NOTE DE SYNTHESE

Par délibération en date du 16 décembre 2020, le conseil syndical a donné délégation au bureau syndical pour émettre les avis sur les PLU.

Une synthèse du projet de PLU de Luzinay est présentée en séance.

Synthèse du projet communal

Le projet de PLU nouvellement arrêté est présenté en séance. Le projet prévoit un développement modéré de la commune sur 12 ans, avec la création d'environ 80 à 100 logements, répartis principalement sur une zone 1AU du centre bourg (50 lgts), et sur six secteurs urbains UA et UB recouverts par des d'Orientation d'Aménagement et Programmation (34 lgts) et par les possibilités de changement de destination (11). La densité moyenne des zones d'accueil encadrées par des OAP est de 20 lgts/ha.

Ce nouveau projet intègre bien les prescriptions du Scot.

LE BUREAU SYNDICAL,

- Vu l'article L123-9 du code de l'urbanisme.
- Vu la délibération D2020-24 du conseil syndical du 16 décembre 2020 donnant délégation de pouvoir au bureau syndical pour émettre des avis sur les documents et opérations d'aménagement devant être compatibles avec le Scot.
- Vu le projet de PLU arrêté par la commune en date du 24 septembre 2024

DELIBERE

Article 1 : Le Bureau syndical émet un **avis favorable** sur le projet de PLU. Celui-ci est compatible avec le Scot approuvé le 28 novembre 2019.

Article 2 : 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.

A l'unanimité


Philippe DELAPLACETTE

Président du Syndicat Mixte des Rives du Rhône



18 DEC. 2024

Pour attribution,

Pour information,

Sandrine Martin-Grand

1^{ère} Vice-Présidente
en charge de l'équité territoriale
Conseillère départementale
du canton de Pont-de-Clair

Monsieur Thierry Kovacs
Président de Vienne Condrieu Agglomération
30 avenue Général Leclerc
Espace Saint-Germain Bâtiment Antarès BP263
382017 VIENNE CEDEX

Grenoble, le 12 DEC. 2024

Dossier suivi par : Jean-Maxime Rom
Service aménagement Isère Rhodanienne
TIR/AME - Tél 04 74 87 93 05

Dossier suivi par : Marie Champion
Service collectivités locales et partenariats
DDEV/CLP - Tél 04 76 00 30 21
Réf : 2024-DDEV- 486



0000135494

Monsieur le Président,

Vous avez consulté le Département sur le projet de plan local d'urbanisme de la commune de Luzinay arrêté par votre Conseil communautaire le 24 septembre 2024 au titre de l'article L153-16 du Code de l'urbanisme. Je vous adresse donc l'avis du Département issu de l'analyse du dossier.

Les orientations d'aménagement au sein du tissu existant font état d'un projet au lieudit « Illins » en front direct avec la route départementale RD36. Le Département conforte la mention de suppression de l'accès existant depuis la RD36 au profit de la création d'un nouvel accès par la route d'Illins.

Un projet de nouvelle caserne est localisé à l'ouest du centre-bourg, aux abords de la RD36 sur lesquels sont inscrits des espaces boisés classés. Ces boisements pourraient gêner la visibilité de la sortie du futur tènement de la caserne.

De manière générale, le Département devra être associé à ces réflexions de nouvel équipement et projets et il convient de rappeler la nécessité :

- d'associer le Département pour tous travaux impactant la voirie départementale en phase pré-opérationnelle ;
- de conserver les capacités des routes départementales ;
- de respecter le référentiel des aménagements de sécurité routière.

De plus, la commune de Luzinay dispose d'une réglementation des boisements approuvée en 1996 qu'il convient d'annexer au PLU.

Le Département émet un avis favorable sur votre projet de plan local d'urbanisme et vous invite à prendre en compte les observations formulées ci-avant.

Je vous remercie de bien vouloir transmettre la délibération approuvant le plan local d'urbanisme, ainsi que les documents en format dématérialisé (standard CNIG), à la direction du développement, qui assure le suivi de ce dossier, et qui reste à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes salutations distinguées.

Sandrine Martin-Grand



RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

Liberté
Égalité
Fraternité

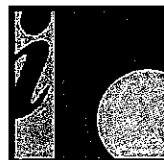
La Déléguée Territoriale

Dossier suivi par : VAUDELIN Gilles
Téléphone : 04 75 41 84 66
Mail : g.vaudelin@inao.gouv.fr

V/Réf : mail du 01/10/24
Affaire suivie par : Cécile GEOURJON

N/Réf : GV/LB 2024-069 L.

Vienne Condrieu Agglomération	
Courrier signalé <input type="checkbox"/>	
16 DEC. 2024	
Pour attribution,	Pour information,



INSTITUT NATIONAL
DE L'ORIGINE ET DE
LA QUALITÉ

Monsieur Le Président
VIENNE-CONDRIEU AGGLOMERATION
Bâtiment Antarès
Espace St Germain
30 avenue Général Leclerc
38200 VIENNE

Valence, le 12 décembre 2024

Objet : PLU_élaboration Commune de Luzinay

Monsieur Le Président,

Par courriel reçu le 01 octobre 2024, vous avez bien voulu me faire parvenir, pour examen et avis, le nouveau projet de PLU arrêté sur la commune de Luzinay.

La commune de Luzinay est située dans les aires de production des Indications Géographiques Protégées (IGP) "Comtés Rhodaniens", "Méditerranée", "Collines Rhodaniennes", "Isère" et de l'Indication Géographique (IG) "Génépi des Alpes".

Pour information, les données SIG des aires géographiques de ces SIQO sont disponibles en OpenSource sous le lien suivant <https://www.data.gouv.fr/fr/datasets/delimitation-des-aires-geographiques-des-siqo>

On recense sur la commune plus de 412,55 ha de surfaces en agriculture biologique pour 6 exploitations (source Agence Bio 2023). La localisation des parcelles (recensement partiel) en agriculture biologique est accessible sur le site <https://www.agencebio.org/vos-outils/cartobio/>

Au regard des revendications (surfaces, nombre d'opérateurs...), l'enjeu majeur concernant les SIQO sur votre territoire, porte sur l'agriculture biologique. Il convient donc de préserver les terres et la fonctionnalité des exploitations concernées.

Une étude attentive du dossier amène l'INAO à faire les observations qui suivent :

Lors de la précédente consultation des PPA en 2023 nous vous avons fait part de quelques remarques et notamment :

- le rapport de présentation ne citait pas les SIQO présents sur la commune (à mettre à jour selon la liste ci-dessus) : la correction a bien été faite page 46 du RDP partie 1.
- les parcelles B1534 (1200 m² en zone UBa) et B1929 (1500 m² en zone UB) secteur du Plan, OAP n°4, ainsi que les parcelles C1522 (3021 m² en zone UB) et C739 (1469 m² en zone UB) secteur Lombardières/Mongey, ne pouvaient être considérées comme dents creuses. En effet car ces parcelles sont contiguës à de vastes tènements agricoles. En outre, la parcelle B 1534 est déclarée en prairie permanente à la PAC 2022 et la parcelle C1522 est à vocation agricole : ces parcelles sont bien conservées en zone agricole dans le nouveau plan de zonage.

Considérant la prise en compte de nos remarques précédentes et l'absence d'impact direct sur les SIQO concernés, l'INAO n'a pas d'objection à l'encontre de votre projet.

Je vous prie de croire, Monsieur Le Président, à l'expression de ma haute considération.

Pour la Directrice de l'INAO, et par délégation,
La Déléguée Territoriale, Valérie KELLER



Copie : DDT 38 - 17 Bd Joseph Vallier - BP 45 - 38040 GRENOBLE Cedex 9.

INAO - Délégation territoriale Sud-Est - Valence
Z.I. des Auréats 17 rue Jacquard 26000 VALENCE
04 75 41 06 37



0000135400

Vienne Condrieu Agglomération	
Courrier signalé <input type="checkbox"/>	
19 DEC. 2024	
Pour attribution,	Pour information,

Vienne Condrieu Agglomération
Monsieur le Président
30 Avenue du Général Leclerc
Espace Saint Germain - Bâtiment Antares
38200 VIENNE

Villefontaine, le 6 décembre 2024

Objet : Avis de la CCI Nord Isère sur le PLU de la commune de Luzinay.

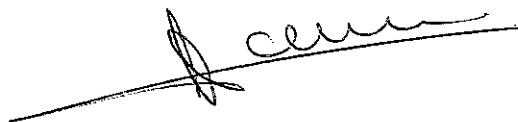
Monsieur le Président,

Vous nous avez sollicités dans le cadre de la révision générale du PLU de la commune de Luzinay.

La CCI confirme son avis du 22 février 2024.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes sentiments distingués.

Christophe CARRON
Président



De : Heloise DORANLO <heloise.doranlo@sirra.fr>
Envoyé : jeudi 28 novembre 2024 16:14
À : GEOURJON Cécile <cgeourjon@vienne-condrieu-agglomeration.fr>
Objet : RE: Notification pour Avis du projet de PLU de LUZINAY

Bonjour

Le SIRRA ne rendra pas un nouvel avis sur le PLU de Luzinay dans la mesure où une partie des remarques formulées au 1^{er} arrêt ont été prises en compte dans ce 2^e arrêt, notamment pour l'OAP du Silo.

Ce qui n'a pas été pris en compte (report du règlement des EP par ex) reste d'actualité
Cordialement,

Héloïse DORANLO

Chargée de mission Foncier et Urbanisme

Syndicat Isérois des Rivières Rhône Aval

366, rue Stéphane Hessel - ZAC des Basses Echarrières

38440 SAINT-JEAN-DE-BOURNAY

04.74.59.68.47 – heloise.doranlo@sirra.fr



**Préserver. Protéger.
Gérer durablement la ressource en eau.**
www.sirra.fr

Adoptez l'éco-attitude. N'imprimez ce mail que si c'est vraiment nécessaire



Centre Régional de la Propriété Forestière AUVERGNE-RHONE-ALPES

Saint Didier au Mont d'Or, le 4 novembre 2024

Véronique JABOUILLE
CRPF Auvergne Rhône-Alpes
Ingénieur en charge de l'Ain et l'Isère
Avenue du 133^{ème} R.I
01300 BELLEY
Tel : 04 79 21 42 74
Port : 06 16 70 28 49

Communauté Vienne Condrieu Agglomération
Espace St Germain Bâtiment Antarès
30 avenue Général-Leclerc
BP 263
38217 Vienne Cedex

Vienne Condrieu Agglomération	
Courrier signalé <input type="checkbox"/>	
- 6 NOV. 2024	
Pour attribution,	Pour information,

N/réf : VJ

Objet : Avis PLU de Luzinay
Dossier suivi par Cécile GÉOURJON

Monsieur le Maire,

Nous tenons à rappeler que la forêt a un rôle de production de bois, ressource naturelle et renouvelable. La multifonctionnalité de la forêt ne se résume pas uniquement à ses fonctions environnementales (qualité de l'eau, stockage du carbone, protection des sols, biodiversité) et sociales (paysage, accueil du public, développement touristique, etc.) mais encore pour sa fonction économique.

De ce fait la forêt privée a un rôle économique qu'il ne faut pas négliger, sa gestion et son exploitation raisonnée permettent d'assurer et de maintenir des emplois locaux, au même titre que l'agriculture. Cette notion a été abordée dans la charte forestière Bas Dauphiné Bonnevaux à laquelle vous faites référence.

Nous vous invitons à veiller à la possibilité d'accueillir des entreprises réalisant des travaux d'exploitation forestière : tri des bois ; façonnage de bois de feu (bûche ou décheté) qui nécessitent des aires accessibles par tout temps à des véhicules tous tonnages. Ces activités devant être exercées à proximité des massifs forestiers, elles ne peuvent pas généralement être orientées vers les zones d'activité. Il convient de réfléchir à la possibilité de les implanter en zones A ou N. Dans les secteurs N, nous souhaitons que les activités forestières soient expressément mentionnées comme étant des activités admises comme le prévoit l'article R 151.25 du code de l'urbanisme Ainsi les installations et aménagements nécessaires à la gestion et à l'exploitation forestière doivent être explicitement autorisés.

Il nous paraît important que l'ensemble de la filière Forêt bois puisse atteindre les objectifs fixé dans le

Siège
Maison de la Forêt et du Bois
10 allée des Eaux et Forêts - 63370 LEMPDES
Tél. +33 (0)4 73 98 71 20
E-mail : auvergnerhonealpes@crpf.fr
<https://auvergnerhonealpes.crpf.fr>

Délégation régionale du Centre National de la Propriété Forestière
SIRET 180 092 355 00239 - APE 8413Z - TVA Intracommunautaire FR 75180092355

Comptabilité - facturation
Parc de Crécy, 18 avenue du Général de Gaulle
69771 SAINT-DIDIER-AU-MONT-D'OR
Tél. +33 (0)4 72 53 60 90
E-mail : lyon@crpf.fr



Programme National de la Forêt et du Bois et des engagements de la France au niveau international sur les énergies renouvelables dont le bois. Ce programme National est décliné au niveau Régional (PRFB) tout comme le programme stratégique biomasse énergie.

Par ailleurs, vous adhérez à cette politique au travers des démarches PCAET.

Nous nous étonnons de l'importance des surfaces de forêts classées en EBC et tenons à souligner que le classement en EBC entraîne de fortes contraintes à court terme pour les propriétaires ayant des parcelles dans ces périmètres. Dans certains cas, il nécessite une déclaration préalable aux coupes et abattages d'arbres, qui est préjudiciable à une gestion suivie des peuplements forestiers et s'avère par ailleurs lourde à gérer pour la commune. Ce classement en EBC se superpose souvent à d'autres réglementations déjà existantes (Code Forestier, Code de l'environnement,...), qui assurent une protection suffisante pour ces forêts privées, notamment contre le défrichement. Par ailleurs l'arrêté préfectoral n°2008-08300 prévoit de nombreuses dispenses qui s'appliquent particulièrement aux taillis.

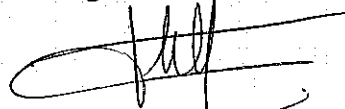
Nous souhaiterions que l'accès aux forêts soit adapté aux conditions actuelles d'exploitation. Nous vous rappelons que la création des pistes et routes forestières ne sont pas considérées comme des défrichements, mais comme des accessoires indispensables à la gestion. Par ailleurs, les périodes sensibles aux risques incendies augmentent et il faudra prévoir des voies praticables en toute période pour la défense contre l'incendie. Il convient compte tenu des risques : tempête, incendie de maintenir des zones sans construction d'une largeur d'au moins 50m contre les forêts.

Nous nous permettons d'insister sur la nécessité de conserver des zones en peupleraie pour favoriser la transition énergétique et lutter contre le changement climatique. Le peuplier est plus que jamais une essence d'avenir dont le bois devrait se substituer massivement aux plastiques dans les prochaines années sous réserve bien évidemment que les forestiers continuent d'en planter... Cette production a la particularité de pouvoir être intéressante pour le propriétaire sur de petites surfaces. Le peuplier fait également partie du paysage des vallées et de leur cortège.

Nous vous remercions de bien vouloir prendre en considération les points évoqués ci-dessus. L'avis du CRPF est favorable avec ces modifications.

Nous vous prions de croire, Monsieur le Maire, en l'assurance de nos respectueuses salutations.

Par délégation de la Directrice



Véronique JABOUILLE
Ingénieur Ain et Isère

Service Agriculture et Développement Rural
Unité Foncier et Territoires
Secrétariat de la CDPENAF
Courriel : ddt-cdpenaf@isere.gouv.fr

Grenoble, le 18/11/2024

Commission départementale de la préservation des espaces naturels,
agricoles et forestiers de l'Isère (CDPENAF)
Séance du 14 novembre 2024

Avis sur le projet de révision du plan local d'urbanisme (PLU) de Luzinay

Vu la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) n° 2014-366 du 24 mars 2014 modifiant le Code de l'urbanisme ;

Vu la loi pour l'avenir de l'agriculture, de l'alimentation et de la forêt (AAAF) n°2014-1170 du 13 octobre 2014 modifiant le Code rural et de la pêche maritime ;

Vu la loi n°2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques (CAECE) modifiant le Code de l'urbanisme ;

Vu les articles L.112-1-1 et D.112-1-11 du Code rural et de la pêche maritime ;

Vu les articles L.151-11, L.151-12, L.151-13 et L.153-17 du Code de l'urbanisme ;

Vu le décret n°2015-644 du 9 juin 2015 relatif aux commissions départementales et interdépartementales de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers en métropole ;

Vu l'arrêté préfectoral n°38-2023-04-19-00023 du 19 avril 2023 portant composition de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers de l'Isère ;

Vu la saisine de la CDPENAF par la commune de Luzinay réceptionnée le 02/10/2024.

Vu le projet de révision du plan local d'urbanisme de Luzinay.

Vu le rapport d'instruction de la direction départementale des territoires (DDT) de l'Isère présenté aux membres de la commission.

1 - Cadre de la saisine

La commission est saisie par la commune :

- au titre de l'article L.151-12 du Code de l'urbanisme pour la modification adaptant les dispositions prévues dans le règlement concernant les possibilités d'évolutions (extension et annexes) pour les habitations situées en zones agricoles ou naturelles et forestières.

La commission s'auto-saisie du projet du PLU, au titre de l'article L.153-17 du Code de l'urbanisme, sur la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers.

2 - Rappel des conclusions du rapport de l'État

Consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers

La commune affiche dans son projet une modération de la consommation d'ENAF compatible aux objectifs du PADD et les orientations du SCOT des Rives du Rhône et de la loi Climat et Résilience. Le PLU ne prévoit pas de consommation de parcelles agricoles et naturelles en extension.

- **Conclusion**

La DDT propose un avis favorable.

Dispositions du PLU concernant les extensions et annexes des bâtiments d'habitations existants en zones A et N

Le règlement des zones A reprend les orientations et préconisations prévues par la doctrine départementale.

- **Conclusion**

La DDT propose un avis favorable.

3 – Remarques de la commission

Dans le cadre des projets de PLU, la CDPENAF rappelle qu'elle ne se prononce que sur la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers, sur les extensions et annexes en zones A et N ainsi que sur les STECAL.

Elle ne se prononce pas sur l'identification des bâtiments susceptibles de changer de destination et il est du ressort de la commune de s'assurer de la conformité des projets envisagés avec la réglementation.

Avis de la CDPENAF

La commission émet un **avis simple favorable** concernant la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers.

La commission émet un **avis simple favorable** concernant les extensions et annexes en zones A et N.

Pour le Secrétaire général,
Préfet par intérim,
M. Laurent SIMPLICIEN
Par délégation


Le Directeur départemental
des territoires
François GORIEU