Vienne Condrieu Agglomération

Accusé de réception en préfecture
038-200077014-20210504-21-83-DE
Date de télétransmission : 07/05/2021
Date de réception préfecture : 07/05/2021

DÉLIBERATION 21-83

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 DAUBRÉE 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 maitrisée 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.

Pour extrait certifié conforme
Le Président,

Vienne Condrieu Agglomération (Isère)

Thierry KOVACS

Délibération publiée le 7 mai 2021

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

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

Vienne Condrieu Agglomération

DÉLIBERATION 21-191

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. Levon 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 ;
- maitriser 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,

Vienne Condrieu Agglomération (Isère)

Thierry KOVACS

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

PLAN LOCAL D'URBANISME

LUZINAY

Vienne Condrieu Agglomération

Luzinay Village des Justes

Projet d'Aménagement et de Développement Durable - PADD

ARRIVÉ LE :
16 NOV. 2021
SOUS-PRÉFECTURE DE VIENNE

Projet débattu

FOLIA
URBANISME • PAYSAGE • ARCHITECTURE

Sommaire

Orientation 1 : un développement raisonné et équilibré 2
Action sur l'habitat : 2
Equipements / Services : 3
Activités économiques : 3

Orientation 2 : des déplacements à organiser 7

Orientation 3 : un respect de l'environnement naturel et bâti 9

CARTE DE SYNTHESE 13

Orientation 1 : un développement raisonné et équilibré

Action sur l'habitat :

- Organisation spatiale :

  - Affirmer des objectifs de densité différentes sur la zone urbaine du village :
    - Densité plus forte dans le cœur de village en privilégiant l'urbanisation des dents creuses et la densification dans le tissu urbain existant
    - Maintenir une forme pavillonnaire sur les secteurs « périphériques », avec une densité modérée à faible, correspondant à l'existant, permettant aussi de prendre en compte les conditions de circulation, l'éloignement des commerces.
    - Réorganiser le développement sur la route du Plan.

  - Organiser la densification et la mutation du centre village :
    - Préserver les cœurs d'ilots verts et conserver des espaces verts perméables
    - Limiter les constructions sur une deuxième ligne d'urbanisation (problématique d'accès, de stationnement, suppression d'espace vert perméable)
    - Poursuivre le développement d'espace vert public (Cf. Equipements et services)

  - Stopper l'extension hors du village
    - Stopper le développement des hameaux afin de maintenir et de préserver les espaces naturels et agricoles. Seules les dents creuses pourront faire l'objet d'une urbanisation.
    - Stopper l'urbanisation à l'est du Rozon : maintien de la coupure verte avec St-Just-Chaleyssin
    - Au Fourgeon : organiser le développement en continuité des communes limitrophes
    - Gérer l'habitat isolé au sein des espaces naturels et agricoles afin de stopper le mitage des espaces.

  - Intégrer les risques naturels et technologiques dans l'organisation du territoire : carte des aléas, PPRt, passage de ligne haute tension
    - Ne pas construire sous les lignes haute tension
    - Intégrer les problématiques hydrauliques dans l'organisation spatiale du territoire.

- Objectifs fonciers et démographiques : maitriser la construction de nouveaux logements et modérer la consommation d'espace

  - Ralentir la croissance des dernières années :

    - Près de 12ha de terres consommées depuis 10 ans - bilan août 2021 avec un rythme de développement élevée depuis 2017 (date d'approbation PLU)

    - La surface consommée depuis 2017 (date d'approbation du PLU -bilan août 2021) est de 4,6 ha pour environ 66 logements. (Le projet approuvée en 2017 prévoyait 144 logements à 12 ans)

- Nouveaux objectifs :

  - Un objectif de 80 à 100 logements à 12 ans maximum.
  - 2500 habitants à terme, pour une croissance d'environ 0,7%/an
  - Un maximum de 6 ha (incluant les OAP, dents creuses et divisions parcellaires)

Formes urbaines :

Objectif de la commune :
- 40% de formes intermédiaires / collectives,
- 60% de formes individuelles.

Equipements / Services :

- Objectifs généraux :
  - Conforter les équipements publics existants (accessibilité, valorisation des abords)
  - Structurer et valoriser l'espace public majeur autour des équipements sportifs et scolaires

- Conforter les équipements au regard de la croissance :

  - Composer de nouveaux espaces verts, mettre en valeur des sites, en lien notamment avec les zones de développement : parcours paysagé le long du Béal de Maras, espace vert de type parc dans le centre village, ...
  - Prévoir l'extension de l'école,
  - Prévoir l'extension du cimetière,
  - Transformer « l'ancienne » caserne en équipements sportifs et associatifs comme une extension de la salle José Gomez.

- Répondre à des enjeux d'intérêt généraux :
  - Permettre la mise en place d'équipements d'intérêt généraux comme un centre de secours
  - Poursuivre les aménagements de voiries notamment en faveur des modes actifs

Activités économiques :

- Centre bourg :

- De manière générale : permettre la mixité des fonctions sur le territoire.
- Renforcer la fonction de centralité du bourg par :
  - La préservation des commerces en rez-de-chaussée,
  - La création d'une halle couverte,
  - La poursuite des aménagements pour les liaisons des modes doux.
- Mettre à disposition les locaux nécessaires et maintenir la vocation des espaces commerciaux déjà présents dans la commune :
  - Notamment dans les opérations de renouvellement urbain du bourg, en privilégiant la mixité fonctionnelle.

- **Zone d'activités :**

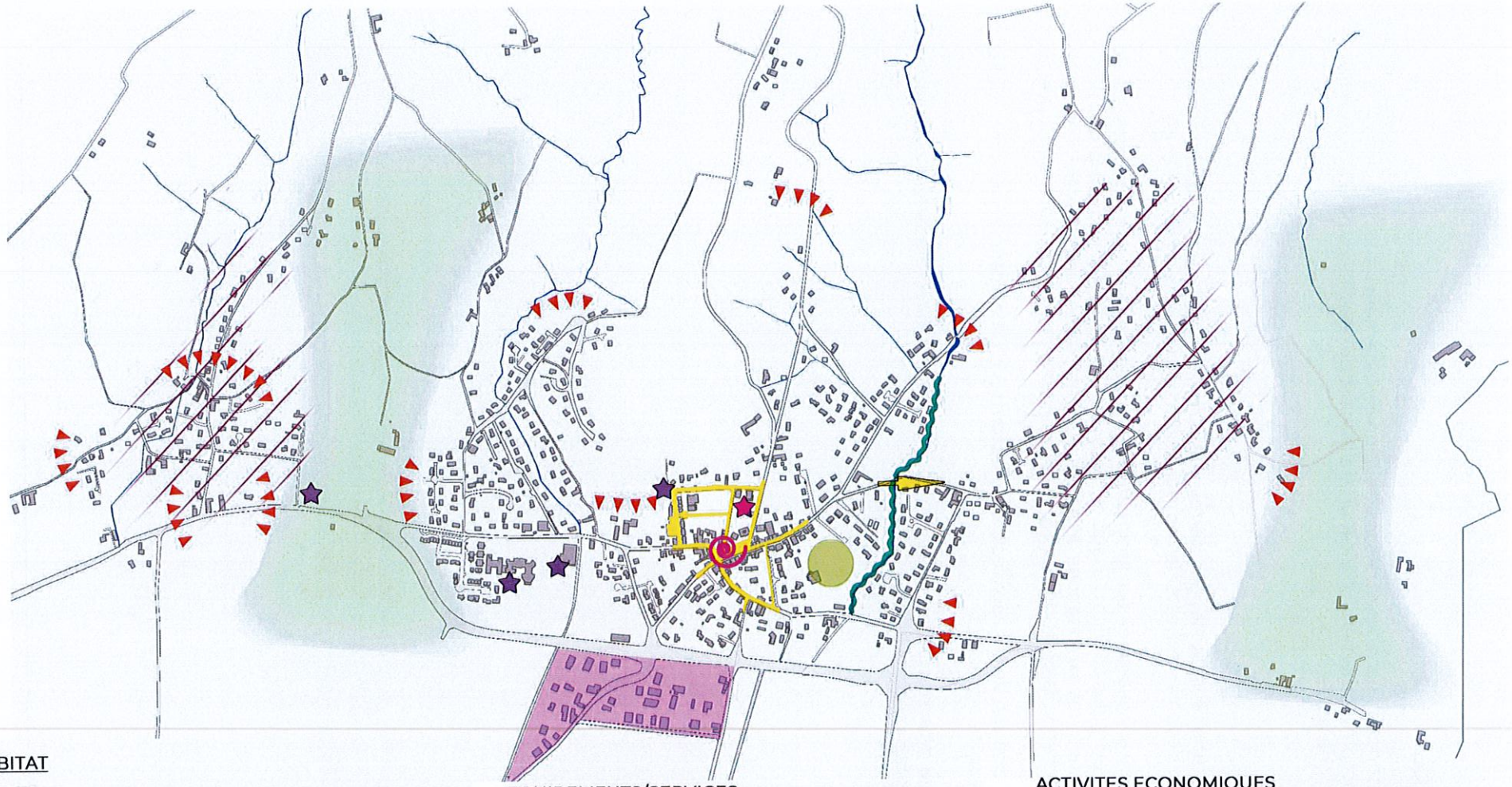
  - Affirmer la destination économique, sans création de logement.
  - Proposer un accompagnement végétal, un traitement de l'espace public pour « unifier » les différentes phases de la ZA.

- **Zone agricole :**

  - Assurer la continuité spatiale des terres agricoles et éviter les coupures dues à l'artificialisation des sols : respecter les emprises stratégiques des terres agricoles.

  - Préserver l'espace nécessaire au fonctionnement des exploitations agricoles sur le territoire afin d'éviter les conflits d'usage et l'incompatibilité des fonctions à proximité :
    - Le maintien des exploitations déjà présentes et leur besoin de diversification, ou le cas échéant, la création des conditions favorables à l'installation de nouvelles exploitations,
    - La préservation de ces espaces de toutes formes d'urbanisation non compatibles avec l'activité agricole.

  - Permettre le développement des circuits-courts, vente directe à la ferme et autres promotions des produits locaux.



HABITAT

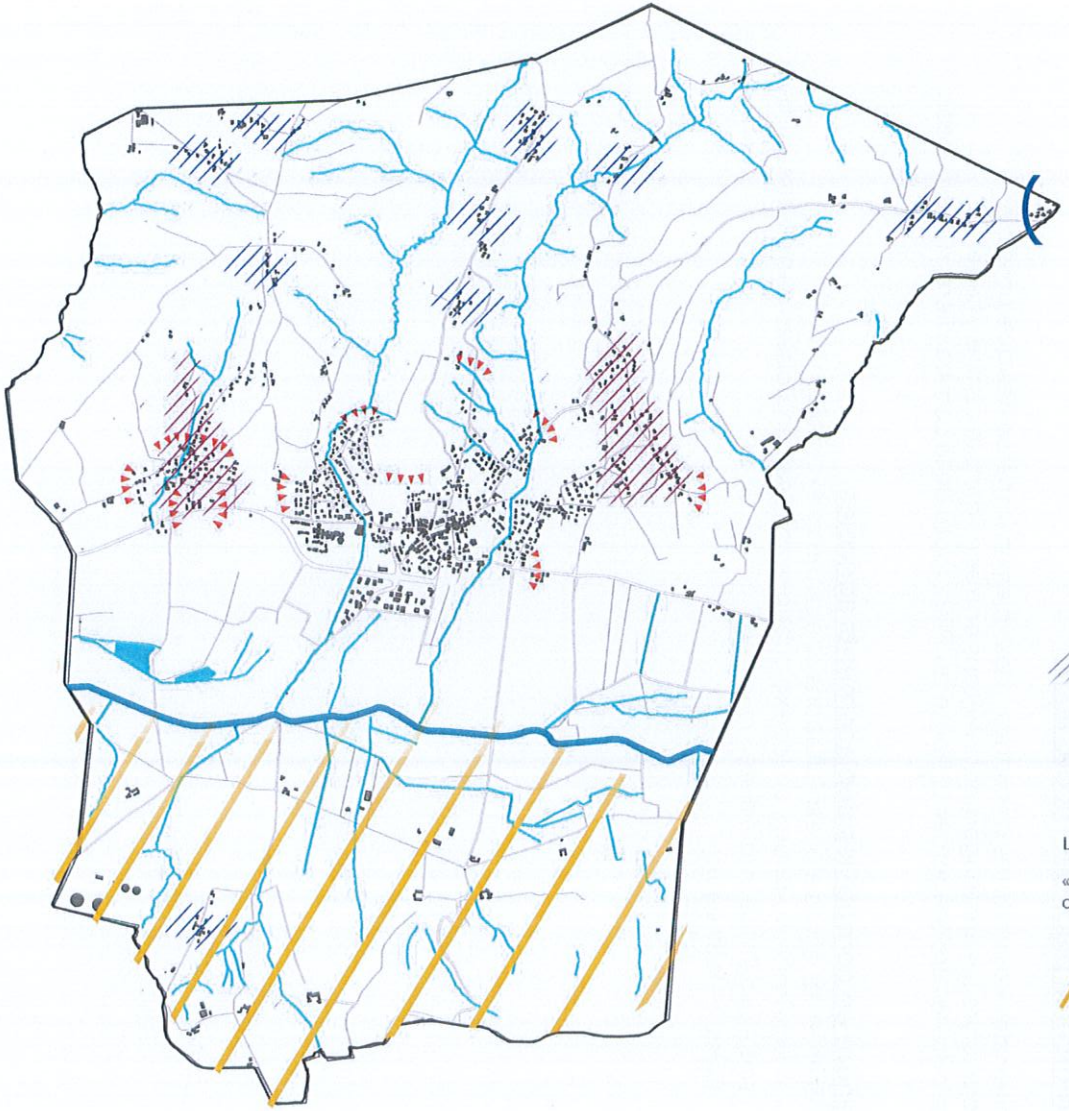
- Une densité plus forte dans le centre bourg
- Stopper le développement le long des axes de communication
- Limiter le développement de l'habitat aux dents creuses
- Maintenir les coupures vertes

EQUIPEMENTS/SERVICES

- Valoriser les éléments naturels présents dans l'espace bâti tel que le Béal de Maras : créer une cheminement piéton associé au béal
- Confortement et création d'espaces verts
- Conforter les équipements, anticiper les besoins
- Poursuivre les aménagements en faveur des modes doux

ACTIVITES ECONOMIQUES

- Création d'une halle couverte
- Valoriser le potentiel du centre bourg : aménagement de l'espace public, ...
- Préserver les commerces en rez-de -chaussée
- La Noyerée : affimer la vocation économique, sans création de logement



Stopper le développement le long des axes de communication

Limiter le développement aux dents creuses, stopper les extensions

Stopper le développement des ensembles bâtis constitués : ponctuellement en dents creuses

Organiser le développement en continuité des communes limitrophes : cas du Fourgeon

Le reste du territoire :

«Faire vivre» l'existant» : extension et changement de destination

Préserver les terres agricoles stratégiques (SCOT)

Orientation 2 : des déplacements à organiser

- Proposer une nouvelle hiérarchie des voies

  - Redonner une lecture claire à la voirie en hiérarchisant les voies et en les adaptant à leur fonction actuelle ou à venir au travers d'emplacements réservés : gabarit, aménagements, conciliation des différents modes de déplacements.

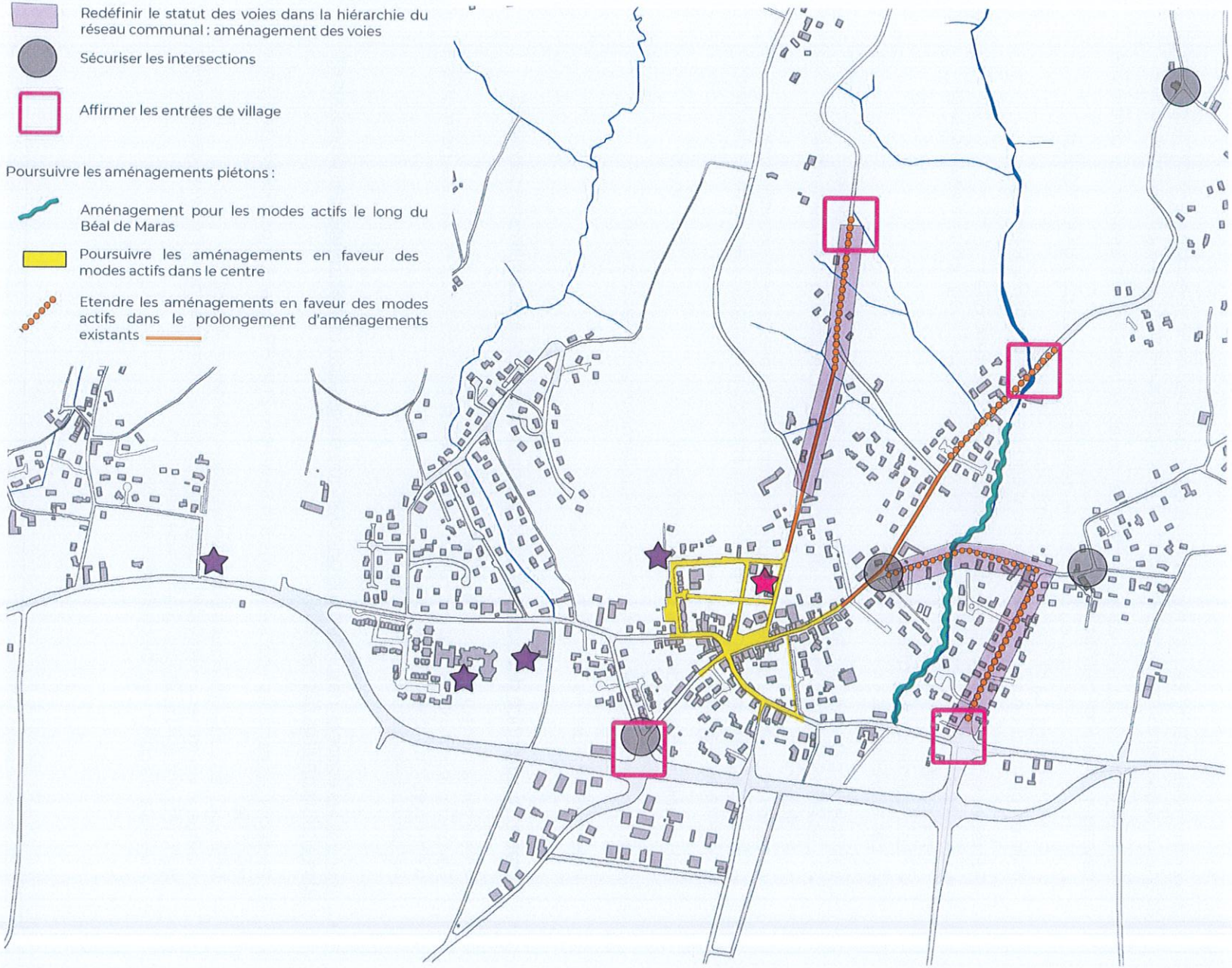
  - Adapter les voies à l'Est du bourg :
    - Particulièrement sur le secteur du Rozon, de la Lombardière et du Petit Mongey où l'urbanisation a changé les vocations des voies et augmenté les flux de déplacements, initialement agricoles.
    - Pour répondre au développement attendu : passer de voies rurales à des voies « urbaines ».

  - Compléter le maillage par la création de nouvelles voies permettant d'organiser le développement et de désenclaver des sites.

- Renforcer la place des modes actifs

  - Initier des « ouvertures piétonnes » des voies en impasse dès que possible.
  - Poursuivre les aménagements piétons entrepris dans le centre village.
  - Etendre les aménagements Route du Plan, route de la Lombardière, rue du Rozon

- Prendre en compte les déplacements agricoles
  - Préserver les accès aux exploitations et aux terres exploitées :
    - A proximité du bourg, où les exploitations sont soit englobées dans le tissu urbain soit à proximité immédiate.
    - Dans les hameaux.


Redéfinir le statut des voies dans la hiérarchie du réseau communal : aménagement des voies
Sécuriser les intersections
Affirmer les entrées de village
Poursuivre les aménagements piétons :
Aménagement pour les modes actifs le long du Béal de Maras
Poursuivre les aménagements en faveur des modes actifs dans le centre
Etendre les aménagements en faveur des modes actifs dans le prolongement d'aménagements existants

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

La commune est identifiée comme cœur vert des Balmes Viennoises dans le SCOT. A ce titre, les enjeux paysagers s'inscrivent à la fois à une échelle locale mais aussi supracommunale.

- Maintenir les coupures vertes entre les zones urbanisées et assurer la continuité paysagère des espaces naturels :
  - Entre Illins et le bourg, en stoppant le développement du bourg vers l'Ouest,
  - Entre le bourg, Saint-Germain et Saint-Just Chaleyssin.

  Mais en prenant en compte les besoins d'équipements d'intérêt généraux.

- Protéger les compositions paysagères marquantes du territoire :
  - Les alignements d'arbres en entrée de ville et en accompagnement des bâtisses anciennes.
  - Le système écologique des haies,
  - Les arbres isolés.

- Valoriser le patrimoine bâti remarquable et les architectures traditionnelles :
  - Les éléments de bâti ancien : préserver leur structure tout en permettant leur évolution.
  - La structure bâtie du centre bourg : structure des voies, aspect architectural,
  - Sur le hameau d'Illins : la chapelle et son entrée patrimoniale caractérisée par des éléments de bâti ancien au Sud.

- Valoriser le parcours de l'eau sur la commune

- Maitriser l'urbanisation dans les zones visuellement sensibles (côteau).

- Préserver les vues sur le 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 permettant d'entretenir un paysage ouvert.
- 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 : ZNIEFF, réservoir de biodiversité, zone humide.
- Protéger les zones humides ponctuelles (Joux, Vernay et Mons).
- Maintenir un milieu mosaïque le long de la Sévenne composé de la ripisylve, de parcelles de forêts naturelles et des champs de peupliers.
- Préserver le cœur vert des balmes viennoises.

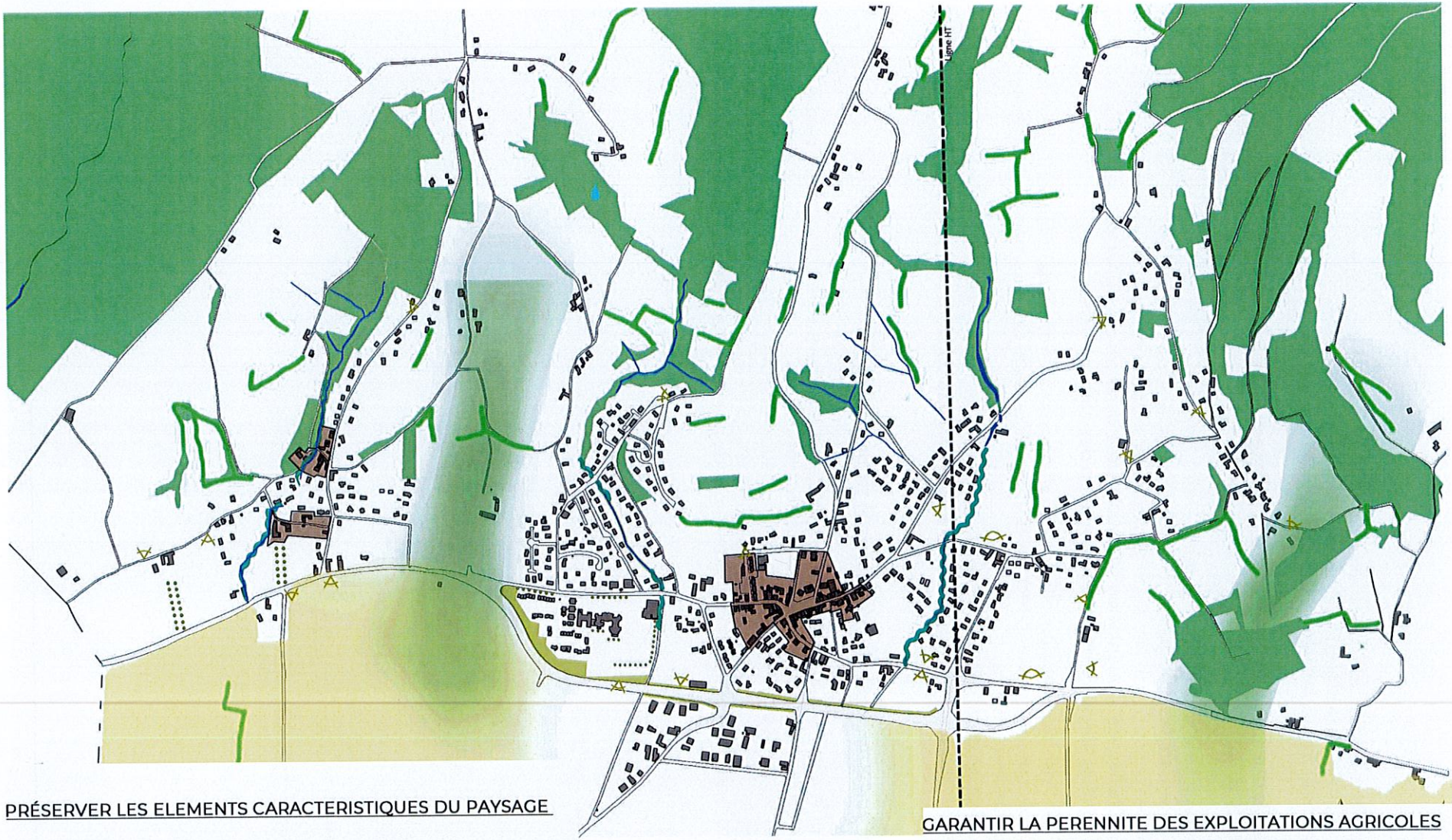
► L'ensemble de ces actions affiche la volonté de maintenir les corridors :
· La Sévenne : trame bleue et axe de déplacement de la faune
· Les Balmes : trame verte et axe de déplacement de la faune

▪ <u>Favoriser la qualité environnementale et architecturale des constructions et des aménagements</u>

- Tendre vers une sobriété énergétique :
  - En intégrant les énergies renouvelables dans les futurs projets.
  - Par des constructions et des aménagements futurs intégrant l'optimisation de l'ensoleillement, l'orientation des ouvertures, des vues dégagées, des isolations optimales, des systèmes de récupération des eaux de pluies...
- Favoriser l'insertion des nouvelles constructions dans le milieu dans lequel il s'insère :
  - Respect des formes architecturales et du découpage des îlots, particulièrement dans le centre bourg.
  - Intégration des clôtures dans le paysage, respect des hauteurs, notamment sur le côteau, afin de réduire l'impact paysager de l'urbanisation.

▪ <u>Prendre en compte les risques naturels et technologiques</u>

- Intégrer la carte des aléas dans le projet d'aménagement et la composition paysagère (limitation du développement, gestion des clôtures, ...)
- Stopper le développement sous les lignes haute tension.
- Stopper le développement dans les périmètres du PPRT.
- Tenir compte des canalisations souterraines de transport de matières dangereuses.



PRÉSERVER LES ELEMENTS CARACTERISTIQUES DU PAYSAGE

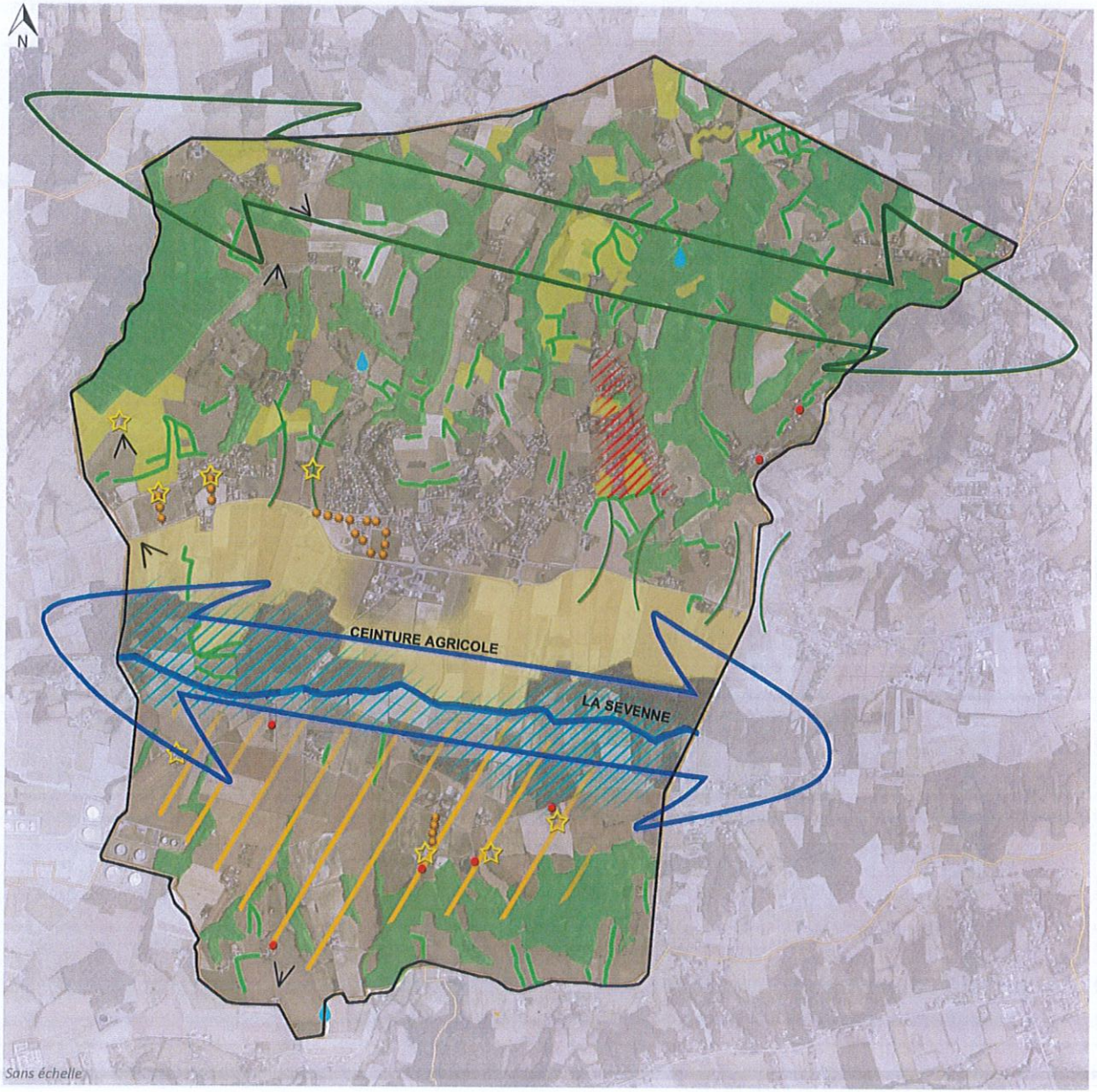
- Valoriser le parcours de l'eau sur la commune
- Préserver la coupure verte entre Illins et le bourg, entre le bourg, St Germain et St-Just Chaleyssin
- Préserver les alignements d'arbres structurants
- Préserver le système écologique des haies
- Préserver les zones humides locales
- Maintenir le patrimoine bâti : la structure du centre bourg et le hameau d'Illins

GARANTIR LA PERENNITE DES EXPLOITATIONS AGRICOLES

- Préserver une ceinture non urbanisée

PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES

- Stopper le développement sous la ligne haute tension



PRÉSERVER LES ELEMENTS CARACTERISTIQUES DU PAYSAGE

- Maintenir des coupures vertes entre les zones urbanisées
- Protéger les alignements d'arbres structurants
- Conserver le système écologique des haies
- Protéger les arbres isolés remarquables
- Préserver les zones humides locales
- Préserver le patrimoine agricole et les architectures traditionnelles
- Maitriser l'urbanisation dans les zones visuellement sensibles (coteaux)
- Préserver les vues sur le grand paysage

GARANTIR LA PERENNITÉ DES ACTIVITÉS AGRICOLES QUI PARTICIPENT À LA QUALITÉ DES PAYSAGES

- Préserver la ceinture agricole non urbanisée le long de la RD
- Favoriser le maintien d'une activité de pature sur les coteaux et vallons permettant d'entretenir un paysage ouvert
- Préserver les terres agricoles stratégiques

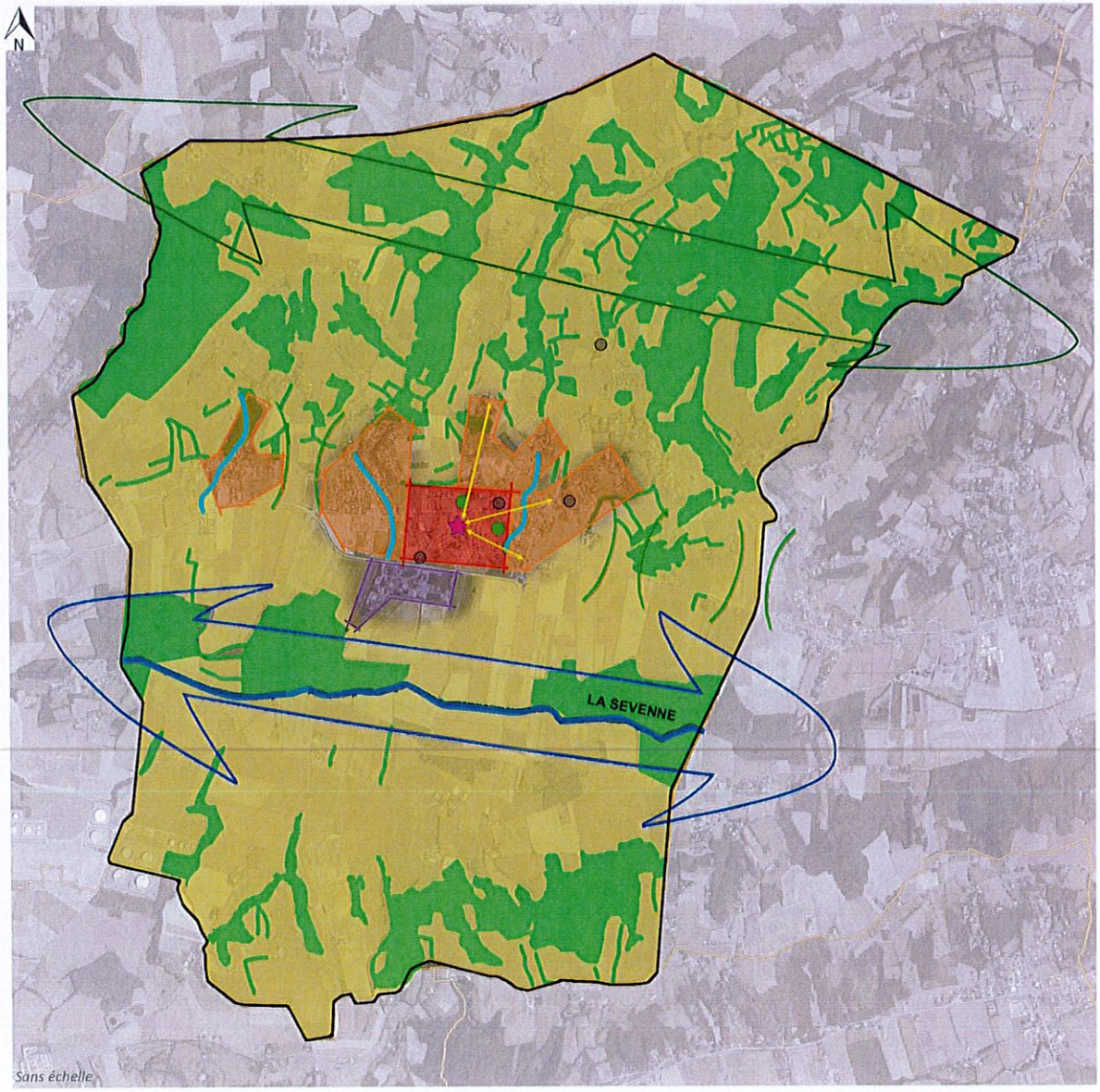
INSCRIRE LES ESPACES NATURELS DANS UNE OPTIQUE DE GESTION RESPECTUEUSE DES PAYSAGES

- Protéger les espaces « naturels» et la mosaïque paysagère le long de la Sèvenne
- Préserver le coeur vert des Balmes

PRESERVER LES CORRIDORS

- Préserver le corridor de la Sévenne : trame bleue et axe de déplacement de la faune
- Préserver le corridor des balmes : trame verte et axe de déplacement de la faune

CARTE DE SYNTHESE



MAITRISER L'EVOLUTION DE LUZINAY

- Secteur de développement préférentiel, aux enjeux de densité et de renouvellement urbain
- Secteur de développement secondaire, de maintien des formes pavillonaires
- Secteur de développement économique à maintenir et conforter

CONFORTER LE CENTRE BOURG

- Valoriser les atouts hydrauliques (béals)
- Aménager d'espaces verts de proximité
- Préserver et conforter le rôle commercial

ORGANISER LES DEPLACEMENTS

- Poursuivre le maillage modes actifs
- Sécuriser les intersections

CONFORTER LA TRAME VERTE ET BLEUE

- Préserver le corridor de la Sévenne : trame bleue et axe de déplacement de la faune
- Préserver le corridor des balmes : trame verte et axe de déplacement de la faune
- Protéger les composantes de la trames vertes
- Maintenir des coupures vertes entre les zones urbanisées

PRESERVER LES ESPACES AGRICOLES

- Préserver les terres agricoles

Vienne Condrieu Agglomération

Accusé de réception en préfecture
038-200077014-20240924-24-186-DE
Date de télétransmission : 26/09/2024
Date de réception préfecture : 26/09/2024

DÉLIBERATION 24-186

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 SYNTHESE

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 règlementaire 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 maitrisée 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 règlementaires 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 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 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 1er 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 2e 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 1ère 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

Vienne Condrieu Agglomération

Accusé de réception en préfecture
038-200077014-20250610-25-93-DE
Date de télétransmission : 13/06/2025
Date de réception préfecture : 13/06/2025

DÉLIBÉRATION 25-93

CONSEIL COMMUNAUTAIRE
Séance du 10 juin 2025

Date de la convocation : 3 juin 2025
Nombre de conseillers en exercice : 51

Etaient Présents :

M. Thierry KOVACS, Président
M. Frédéric BELMONTE, M. Erwann BINET, M. Richard BONNEFOUX, M. Christophe BOUVIER, Mme Michèle CEDRIN, M. Pierre-Marie CHARLEMAGNE, M. Christophe CHARLES, M. Alain CLERC, M. Jean-Yves CURTAUD, M. Patrick CURTAUD, M. Martin DAUBREE, M. Marc DELEIGUE, Mme Annie DUTRON, Mme Martine FAÏTA, Mme Anny GELAS, M. Hubert GIRARD, Mme Annick GUICHARD, M. Nicolas HYVERNAT, M. Max KECHICHIAN, M. Fabien KRAEHN, M. Jean-Claude LUCIANO, M. Philippe MARION, M. Alain ORENGIA ; M. Daniel PARAIRE, M. Denis PEILLOT, Mme Hélène PERDRIELLE, Mme Claudine PERROT-BERTON, M. Christian PETREQUIN, Mme Brigitte PHAM-CUC, M. Jean-Paul PHILY, M. Isidore POLO, Mme Sophie PORNET, M. Jean PROENÇA, M. Bernard ROQUEPLAN, Mme Dominique ROUX, M. Lévon SAKOUNTS, M. Thierry SALLANDRE, Mme Maryline SILVESTRE, M. Didier TESTE, M. Luc THOMAS, Mme Béatrice TRANCHAND.

Ont donné pouvoir : M. Jacques BOYER à Mme Sophie PORNET, Mme Florence DAVID à M. Christian PETREQUIN, Mme Hilda DERMIDJIAN à Mme Michèle CEDRIN, Mme Catherine MARTIN à M. Christophe BOUVIER, Mme Virginie OSTOJIC à M. Thierry KOVACS.

Absents suppléés : M. Christian BOREL représenté par Mme Sandrine SILVESTRE, M. Christian JANIN représenté par Mme Nadège NIVON.

Absents : Mme Dalila BRAHMI, M. Guy MARTINET.

Secrétaire de séance : M. Denis PEILLOT.

OBJET : **AMENAGEMENT URBAIN - Urbanisme :** Approbation de la révision du PLU de la commune de Luzinay

Rapporteur : Luc THOMAS

NOTE DE SYNTHÈSE

Par délibération n° 21-83 en date du 4 mai 2021, le Conseil Communautaire de Vienne Condrieu Agglomération a engagé la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Luzinay sur l'ensemble du territoire communal, à la demande de la commune.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) a été présenté en conseil municipal le 20 octobre 2021 puis débattu en Conseil Communautaire le 9 novembre 2021.

Le projet de PLU a fait l'objet d'un premier arrêt le 12 décembre 2023. A la suite d'avis défavorables émis par des personnes publiques consultées, le projet a été revu avant d'être présenté au conseil communautaire le 24 septembre 2024. Celui-ci a alors tiré le bilan de la concertation et a voté le deuxième arrêt du projet, par délibération n° 24-186 en date du 24 septembre 2024.

Le projet de PLU arrêté a été notifié aux Personnes Publiques Associées et Consultées. Toutes ont émis des avis favorables, assorties pour certaines de réserves, remarques ou demandes.

Ainsi, les avis des Personnes Publiques Associées portent principalement sur :

- L'amélioration du règlement concernant :
  - Le coefficient d'emprise au sol de la zone UBh, à augmenter
  - La constructibilité en secteur UCn à limiter aux seules extensions et annexes des habitations existantes (pas de nouvelle construction dans les hameaux éloignés du centre)
  - L'autorisation de certaines activités à mettre sous condition
  - L'amélioration de la prise en compte des risques naturels
  - Certaines mesures visant à la préservation du patrimoine bâti
  - Des mesures complémentaires en faveur des énergies renouvelables
  - Des mesures visant la santé
- Des compléments à apporter dans le rapport de présentation, notamment sur le volet énergie
- L'Orientation d'Aménagement et de Programmation d'Illins, afin de maintenir le bâti existant et ne permettre que sa réhabilitation

Le projet de PLU a également fait l'objet d'une évaluation environnementale conformément à l'article R104-11 du code de l'urbanisme. La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) a été saisie le 1er octobre 2024 et a rendu son avis le 29 décembre 2024. Un mémoire en réponse à cet avis a été rédigé et joint au dossier d'enquête publique, à la demande du Commissaire Enquêteur.

L'Agglomération a ensuite organisé l'enquête publique qui s'est déroulée du 17 février 2025 au 20 mars 2025 ; 14 personnes ont rencontré le commissaire enquêteur et 27 remarques ont été consignées dans les registres ou adressées par courrier. Le commissaire a remis son rapport et ses conclusions motivées le 20 avril 2025. Il donne un avis favorable sur le projet de révision du PLU, assorti d'une réserve concernant l'emprise d'un emplacement réservé pour la création d'une voirie d'une part, et d'une recommandation concernant la règle applicable aux pentes de toit d'autre part. Ces deux points sont pris en compte dans les modifications apportées au dossier de PLU en vue de son approbation.

Les réserves et remarques émises par les personnes publiques associées et les résultats de l'enquête publique justifient les adaptations apportées au projet de PLU. Certaines observations du public n'ont pas pu faire l'objet d'une suite favorable compte-tenu du cadre réglementaire ou de leur opposition aux choix d'aménagement retenus dans le PADD. Les modifications apportées après l'enquête publique ne sont pas de nature à remettre en cause ni les orientations générales du PADD, ni l'économie générale du PLU.

Ces modifications portent principalement sur les points suivants (voir le tableau de synthèse annexé à cette délibération) :

<u>Au rapport de présentation :</u>

- Les justifications des choix sont complétées, notamment en ce qui concerne la prise en compte des risques naturels,
- Le volet énergie du rapport est complété, ainsi que les informations concernant la disponibilité de la ressource en eau
- Des erreurs de saisies, fautes de frappes sont corrigées

<u>Aux orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :</u>

- L'OAP sectorielle n°2, secteur d'Illins, est modifiée : la possibilité de démolir les bâtiments est supprimée, et la suppression de l'accès existant depuis la RD36 est affirmée.
- L'OAP sectorielle n°1 du Silo est modifiée, le périmètre de l'OAP est reporté sur le schéma de principe, la protection de la Zone Humide et du bosquet est améliorée

Au règlement graphique :

- La légende est complétée
- Les espaces cultivés sont reclassés en zone agricole, ainsi que les parcelles de taillis pouvant être reprises par l'agriculture (suppression des Espaces boisés classés dans ce cas)
- Les erreurs graphiques sur le zonage des risques naturels sont corrigées
- L'Emplacement réservé n°16 est supprimé
- L'emplacement réservé n°7 est réduit
- L'emprise d'un espace vert protégé est réduite sur une parcelle

Au règlement écrit :

- Les dispositions relatives aux risques naturels sont complétées (Zone RC et RESI notamment)
- Le règlement est complété sur le patrimoine et sa préservation, le traitement paysager, la prise en compte de la santé (moustique tigre, compostage), de la biodiversité ou des énergies renouvelables (règle pour la pente des toits assouplie afin de favoriser l'installation des panneaux photovoltaïques sur toiture)
- Les dispositions relatives aux destinations et sous-destinations des constructions autorisées, limitées ou interdites selon les zones sont fiabilisées (tableaux de synthèse) ou modifiées (amélioration des conditionnalités) pour tenir compte des différents avis ou observations des PPA
- Le CES en zone UBh est augmenté, la constructibilité en zone UCn est limitée aux seules extensions et annexes des habitations existantes
- Le nombre de place stationnement « visiteur » est réduit en zone UCa pour le logement social

Aux pièces annexes :

- La liste des Servitudes d'Utilité Publique est complétée

La commune de Luzinay a pris connaissance du projet de Plan Local d'Urbanisme tel que présenté au Conseil Communautaire de Vienne Condrieu Agglomération ce jour, et son Maire par son courrier en date du 23 avril 2025 a demandé que son approbation soit présentée au vote du Conseil Communautaire de ce jour.

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.153-21, L.152-22, R.153-20 et R.153-21,

VU la délibération 21-83 du Conseil Communautaire de Vienne Condrieu Agglomération en date du 4 mai 2021 prescrivant la révision générale du PLU de Luzinay,

VU la délibération 21-191 du Conseil Communautaire de Vienne Condrieu Agglomération en date du 9 novembre 2021 relative au débat sur les orientations du Projet d'Aménagement et Développement Durable du PLU de Luzinay,

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

VU la délibération 24-186 du Conseil Communautaire de Vienne Condrieu Agglomération en date du 24 septembre 2024 tirant le bilan de la concertation et procédant au deuxième arrêt du projet de PLU de Luzinay,

VU l'avis n°2024-ARA-AUPP-1488 de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) du 29 décembre 2024, sur la révision du PLU de la commune de Luzinay,

VU l'arrêté n°A25-02 du 21 janvier 2025 prescrivant l'enquête publique portant sur le projet de révision du PLU de la commune de Luzinay,

VU les avis de l'Etat et des autres personnes publiques associées ou consultées,

VU le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur en date du 20 avril 2025 qui donne un avis favorable, assorti d'une réserve et d'une recommandation,

VU le courrier du Maire de Luzinay au Président de Vienne Condrieu Agglomération, en date du 23 avril 2025, qui demande d'inscrire à l'ordre du jour du Conseil Communautaire du 10 juin 2025, l'approbation du projet de PLU de la commune de Luzinay,

VU le projet de PLU qui comprend un rapport de présentation, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les orientations d'aménagement et de programmation, les règlements graphiques et écrits, les annexes et documents informatifs,

VU l'avis du bureau communautaire du 20 mai 2025,

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

APPROUVE le projet de PLU de la commune de Luzinay, tel qu'il est annexé à la présente,

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

Conformément à l'article R.153-21 du Code de l'Urbanisme, le dossier du Plan Local d'Urbanisme est tenu à la disposition du Public :

- à la Mairie de Luzinay,
- au siège de Vienne Condrieu Agglomération.

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, conformément aux articles R.153-20 et R.153-21 du Code de l'Urbanisme.

La présente délibération sera exécutoire après accomplissement de la dernière des mesures de publicité conformément à l'article L.153-23 du Code de l'Urbanisme ; la date à prendre en compte pour l'affichage au siège de la communauté d'agglomération étant celle du premier jour où il est effectué.

Délibération publiée le 17/06/2025

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

Vienne Condrieu Agglomération (Isère)

Pour extrait certifié conforme
Pour le Président,
La 1ère 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

REVISION DU PLU DE LUZINAY
SYNTHÈSE DES MODIFICATIONS APPORTÉES AU PROJET APRÈS ARRÊT SUITE AUX AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES, AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC ET À L'AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

REMARQUES DES SERVICES DE L'ETAT ET DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES (PPA) ou CONSULTÉES (PPC)

PPA - Auteur de l'Avis	CONTENU DE L'AVIS	REPONSE / SUITE DONNEE
ETAT	<u>Réserve 1 :</u> Revoir le CES de la zone UBh dans le règlement écrit et limiter la constructibilité aux seules extensions et annexes dans les secteurs UCn	⇨ Le **CES est augmenté à 25%** en zone UBh ⇨ La constructibilité en zone **UCn** est **limitée aux extensions et aux annexes**
	<u>Réserve 2 :</u> Améliorer la prise en compte des risques naturels dans le règlement graphique et écrit	⇨ Le **règlement graphique est repris** pour corriger les erreurs graphiques mentionnées dans la réserve. ⇨ **Le règlement écrit est corrigé** pour tenir compte des erreurs mentionnées dans la réserve (zone RC, et notion de RESI notamment) ⇨ la **justification** des choix est complétée
	<u>Réserve 3 :</u> Compléter le volet énergie du rapport de présentation	⇨ **Le chapitre 7 du tome 1** « Etat Initial de l'Environnement » qui décrit les données du contexte énergétique et climatiques en lien avec la révision du PLU **est complété** en lien avec les sources d'énergie disponibles (cadastre solaire, âge du Bâti et performance énergétique …)
	<u>Observation 1 :</u> Les destinations et sous-destinations des constructions autorisées, limitées ou interdites ne sont pas renseignées dans leurs totalités	⇨ Cette demande a été prise en compte dans le règlement, **les tableaux de synthèse sont complétés**
	<u>Observation 2 :</u> En zone agricole, demande de préciser que les « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » sont autorisés sous condition de compatibilité avec l'activité activité agricole, pastorale et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ».	⇨ Cette demande a été prise en compte, **le règlement écrit est complété**
	<u>Observation 3 :</u> Demande de classer les espaces cultivés en zone agricole	⇨ Cette demande a été prise en compte, **le plan de zonage est rectifié**

	<u>Observation 4 :</u> Demande de compléter la justification des EBC	Le rapport 1c précise que les EBC ont été maintenus sur des bosquets qui participent à la trame verte et sur de grands espaces boisés. La prise en compte des risques naturels a également conduit à maintenir des EBC pour la stabilisation des terres, en assurant une rétention/absorption des eaux pluviales. Enfin, la préservation des boisements s'inscrit dans les objectifs du PADD de préserver le cœur vert des Balmes, et plus largement la trame verte permettant le déplacement de la faune. ⇨ En lien avec la remarque du CNPF, les parcelles qui se sont boisées « naturellement » sous forme de taillis par abandon de l'activité agricole sont **reclassées en zone agricole pour permettre un retour à l'exploitation. Dans ce cas l'EBC est supprimé**.
	<u>Observation 5 :</u> Compléter le rapport de présentation concernant la disponibilité en eau	⇨ Le **rapport de présentation est complété**.
	<u>Observation 6 :</u> 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.	⇨ Une page est ajoutée à la liste pour intégrer cette information.
	<u>Observation 7 :</u> Recommande de renforcer le règlement pour le développement des énergies renouvelables.	⇨ Le règlement sur les pentes de toit est assoupli pour favoriser les installations de panneaux photovoltaïques en toiture (en lien avec la demande du Commissaire enquêteur).
	<u>Observation 8 :</u> Demande de prendre en compte la présence du moustique tigre sur le territoire communal.	⇨ Le **règlement est complété et intègre les préconisations proposées** dans l'observation sur les toitures terrasses, les coffrets techniques et les terrasses
	<u>Observation 9 :</u> Demande d'améliorer le règlement patrimonial écrit sur les maçonneries apparentes, les enduits, les volets roulants, les châssis de toit. Demande de compléter le règlement sur la conception architecturale des bâtiments en pisé, et sur les espaces extérieurs et accès qui ne sont pas évoqués.	⇨ Les **différentes propositions sont intégrées pour renforcer le règlement sur le patrimoine de la commune**. Cependant le recours à un expert arboricole évoqué dans le détail de l'avis ne peut relever du code de l'urbanisme et être intégré au PLU.

	Pour l'OAP 2 (Illins), supprimer la possibilité de démolir en totalité les deux bâtiments en pisé au profit de la seule réhabilitation.	⇨ La possibilité de **démolition des bâtis est supprimée de l'OAP 2**.
SCOT	Le SCOT émet un avis favorable sans observation ni remarque, les observations émises au 1er arrêt sont à prendre en compte.	La demande formulée dans l'avis précèdent du Scot (1er arrêt) est intégrée dans le dossier d'approbation : les activités de service sont davantage règlementées et dans certaines zones, autorisées à condition d'être accessoire à une construction principale d'habitation.
CDPENAF	Pas d'observations	
DEPARTEMENT DE L'ISERE	<u>Observations :</u> – Sur la présence d'EBC qui pourrait gêner la visibilité de la sortie de la future caserne – 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. – Le département rappelle la nécessité de l'associer pour tous travaux impactant la voirie départementale en phase pré-opérationnelle, de conserver les capacités des routes départementales et de respecter le référentiel des aménagements de sécurité routière.	Les EBC sont à 45m, la visibilité n'est donc pas remise en cause ⇨ **L'OAP affirme la suppression de l'accès existant depuis la RD36**, ce qui correspond à l'objectif du projet. Le département sera associé aux projets impactant les routes départementales
CENTRE NATIONAL DE LA PROPRIETE FORESTIERE AUVERGNE RHONE-ALPES	– Demande la possibilité d'implantation des entreprises réalisant des travaux d'exploitation forestière (tri de bois, façonnage de bois de feu) dans les zones A et N. – En zone N, demande d'autoriser les installations et aménagements nécessaires à la gestion et à l'exploitation forestière	⇨ ces activités sont **autorisées en zone A mai**s maintenues interdites en zone N, pour limiter l'impact sur les boisements. De plus, presque la totalité des boisements sont en zone de risques naturels et jouent donc un rôle important dans la gestion des risques. ⇨ La zone N autorise déjà les équipements et aménagements pour l'exploitation forestière. **Le terme « équipements » est cependant remplacé par « installations »**.
SYNDICAT ISEROIS DES RIVIERES RHONE AVAL	Renouvelle sa demande d'ajout de plusieurs dispositions dans le règlement - sur le travaux et aménagements de nature à réduire les risques. - sur l'intégration des prescriptions issues du règlement d'assainissement pluvial.	⇨ **Le règlement est complété**. Le schéma directeur des eaux pluviales est en cours de révision sur les 30 communes de Vienne Condrieu Agglomération et établira de nouvelles règles. A cette date, il est trop tôt pour pouvoir l'intégrer dans le dossier de PLU.

INSTITUT NATIONAL DE L'ORIGINE ET DE LA QUALITE	Pas de remarque	
CHAMBRE DU COMMERCE ET DE L'INDUSTRIE	Pas de remarque	

REMARQUES DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE

Auteur	CONTENU	REPONSE /SUITE DONNEE
MRAE	Rapport de présentation : Améliorer la prise en compte des enjeux environnementaux notamment sur les thématiques pour lesquelles l'évaluation environnementale indique que le niveau atteint par le projet de PLU est « mauvais ».	Cette remarque concerne uniquement la qualification de la prise en compte des enjeux environnementaux dans le PADD. Le projet a sensiblement évolué après octobre 2023, date de la 1ere analyse objet de cette remarque. Selon les thématiques concernées : - Pour la thématique « Cycle de l'eau »: Des dispositions ont bien été mises en œuvre par le projet (traduction réglementaire) qui préserve les cœurs d'îlots verts, les coupures vertes, et conserve des espaces verts perméables, prévoit le développement d'espaces verts publics, limite les constructions sur une 2ème ligne d'urbanisation, veille à la continuité spatiale des terres agricoles et évite l'artificialisation des sols, assure la protection des espaces naturels de la Sévenne (Zone humide, SNIEFF, réservoir de biodiversité). - Pour la thématique « Gestion des déchets » L'analyse a concluait à un niveau de prise en compte « mauvais » dans la mesure où le PADD ne traitait pas de cet enjeu. Par contre, un certain nombre de préconisations ont été formulées ensuite : prévoir les emplacements nécessaires à la gestion des déchets ménagers, équipements type PAV et conteneurs enterrés, Implantation de systèmes de gestion de proximité type composts partagés couplés à un jardin, garantir les conditions de circulation des engins de collecte … : l'évaluation des pièces réglementaires montre que ces dernières ont été intégrées pour tout ou partie. - Pour la thématique « Sols pollués » Le niveau est « mauvais » car non présenté/pris en compte dans le PADD. Cependant, comme pour les déchets, l'évaluation des pièces réglementaires montre que le site potentiellement pollué, qui est en zone Ui et correspond au site du dépôt pétrolier, n'a aucune vocation d'habitat. Son emprise reste par ailleurs inchangée par rapport au PLU en vigueur
	Rapport de présentation : Intégrer dans le focus sur les zones et thématiques susceptibles d'être affectées par la mise en œuvre du PLU une analyse des	Le PLU propose une organisation du territoire communal qui tient compte des enjeux environnementaux et s'appuie notamment sur les trames bleues et vertes et les continuités biologiques. Il maintient, voire conforte, les corridors écologiques terrestres et aquatiques dans la plaine, le long de la vallée de la Sévenne, ce qui

	incidences du projet de PLU sur les secteurs communaux à forte sensibilité environnementale (Znieff, zones humides, corridors, etc.)	permet de favoriser une diversité écologique (faunistique et floristique). Il préserve également le système de haies. Les zones humides, qui représentent un intérêt écologique fort, sont repérées par un zonage indicé. ce qui atteste qu'il n'y a pas d'incidences notables, donc que la réalisation de focus n'est pas justifiée.
	Rapport de présentation : Analyser de manière plus complète les incidences liées aux OAP, aux emplacements réservés, aux changements de destination et aux autres projets d'aménagement structurants définis dans le projet de PLU, et de compléter la séquence ERC	L'évaluation environnementale a été confortée sur le sujet avant le 2eme arrêt, conformément à la recommandation formulée par l'autorité environnementale dans son 1er avis. L'évaluation des OAP a été détaillée et des mesures ont été proposées pour éviter, réduire ou compenser les incidences négatives. Un focus a été fait pour les emplacements réservés et changements de destination.
	Rapport de présentation : Clarifier la présentation des mesures ERC, et justifier pourquoi certaines, bien que proposées au cours de l'évaluation environnementale, n'ont pas été retenues ou bien d'en proposer de nouvelles ou de reconsidérer ce choix. Mettre en place les mesures ERC nécessaires au vu des incidences	Incidences **paysage** : ⇨ **Des mesures de réductions (R) seront intégrées au PLU avant approbation :** composition paysagère pérennes sur les aires de stationnement, interdire les rangées de box individuels sur l'espace public, traitement paysager des ouvrages de rétention d'eau, toitures végétalisées. - La possibilité de plus grand mouvement de terrain n'a pas été retenue au vu des impacts sur les risques naturels (carte des aléas) Incidences **consommation d'espaces** : ⇨ **Des mesures de réduction (R) seront ajoutées** : encourager la mutualisation des aires de stationnement, règlementer l'emprise au sol en zone d'équipement. Par contre, le CES est maintenu non règlementé en zone agricole, pour favoriser l'activité agricole. - L'exigences de surfaces éco-aménagées (E): Cette mesure est déjà prise en compte au travers différents outils : obligation de surfaces de pleine terre, stationnement perméable, préservation des cœurs d'ilot, obligations de strates végétales. - Préservation du bâti ancien (E): Cette mesure est intégrée au projet de PLU au travers un recensement des constructions patrimoniales et un règlement adapté. Incidences **biodiversité** : ⇨ La **mesure de réduction (R) sera intégrée au PLU** : exiger la plantation d'arbres pour obtenir la même surface de houppier a minima - Les mesures d'évitement (E) demandées sont déjà présentes dans le PLU. Incidences **Santé** : ⇨ La mesure de réduction (R) visant à **prévoir des emplacements de compostage, sera intégrée au PLU**.

		Incidence **Energie, GES et climat** : - Zone UX : la mesure R d'ombrières photovoltaïques et de limitation d'imperméabilisation des sols est en partie prise en compte. La zone UX n'offre plus de possibilité de construction. Le règlement prévoit des revêtements perméables dans les nouvelles opérations. Les ombrières photovoltaïques ne sont pas interdites. - La mesure R pour une adaptation possible des règles pour les constructions remplissant des critères de performance est déjà prise en compte. - La mesure E sur la justification des besoins en stationnement quand pas de norme concerne uniquement la destination « Equipements d'intérêt collectif et services publics ». La variété des équipements mais aussi leur localisation (ex : mutualisation avec des places à proximité) rend une règle fixe non pertinente. - La mesure R visant à privilégier les matériaux renouvelables est déjà prise en compte. - Concernant la mesure E de prévoir des bornes de recharges pour les véhicules électriques/hybrides : La réalisation de points de recharge est obligatoire en fonction du nombre de places de stationnement, hors cadre PLU. La commune a une borne en projet près de la mairie. ⇨ Sur le risque de dégradation du bosquet et de la ZH dans l'OAP du Silo : **le projet d'OAP est adapté** dans le PLU à approuvé.
	Préciser l'articulation entre le projet de PLU et les orientations issues du contrat de milieux « quatre vallées du Bas-Dauphiné ».	Depuis la loi portant Engagement National pour l'Environnement, dans les territoires couverts par un SCoT, les documents supra qui lui sont opposables, ne le sont plus directement. Le SCoT est chargé d'intégrer les documents de planification supérieurs (SDAGE, SAGE, SRCE, SRADDET) et devient ainsi le document pivot : on parle de SCoT intégrateur, ce qui permet aux PLU/PLUi et cartes communales de ne se référer juridiquement qu'au Scot.
	Demande de clarification de la consommation foncière	À la suite du 1er arrêt du PLU, la consommation d'ENAF a été précisée dans le rapport de présentation, tome 1a-Diagnostic territorial, page 66. Deux périodes ont été distinguées : - 2011-2017 : 2017 étant la date d'approbation du PLU actuellement en vigueur ; - et 2017-2023 : de l'approbation du PLU précédent à l'arrêt du projet de PLU.
	Recommande : • d'intégrer dans l'évaluation environnementale des investigations écologiques adaptées et ciblées sur les secteurs de projets identifiés par le projet de PLU ; • de préciser en particulier dans ces secteurs de projets l'analyse des incidences sur les milieux naturels et la biodiversité et de compléter les mesures ERC.	L'analyse est menée au stade de la planification, sans projet défini et sur la seule base d'orientations d'aménagement, il n'apparaît donc pas justifié de réaliser des inventaires plus poussés, l'objectif de la vérification étant avant tout de vérifier l'absence d'enjeux rédhibitoires et de mettre en évidence d'éventuels points d'alerte et mesures permettant d'optimiser l'insertion du futur aménagement. L'évaluation environnementale n'ayant pas mis en évidence de risques d'incidences négatives notables, et eu égard au niveau de précision des aménagements pressentis sur les emplacements réservés et/ou changements de destination, la réalisation d'inventaires naturalistes n'apparaît pas nécessaire.

	Recommande : • de dresser un bilan besoins-ressources en eau potable • de préciser la compatibilité du dispositif d'assainissement avec le projet de PLU	⇨ **Le rapport de présentation sera complété** sur ce point avant l'approbation du projet.
	Recommande : • de compléter l'analyse des niveaux de bruit et de pollution de l'air • d'analyser les incidences en matière de bruit et de pollution • d'intégrer au sein du PADD, des OAP et du règlement des dispositions propres à prendre en compte l'exposition des populations aux nuisances sonores et à la pollution, • de compléter le règlement du PLU afin de prendre en compte les nuisances liées au moustique tigre.	Les dispositions du PLU devraient contribuer à ne pas aggraver les niveaux de pollutions, en lien avec l'organisation de mobilités plus sobres en émissions de polluants, mais aussi en imposant un recul par rapport aux principales voiries (sources d'émission pour le transport) et en développant la végétation. La même évolution devrait être constatée pour le bruit. La préservation de vastes surfaces naturelles et agricoles contribue par ailleurs à maintenir des zones de calme, tout comme le développement du végétal en ville et le maintien de cœurs d'îlots végétalisés. ⇨ Des **mesures règlementaires sont prises pour lutter contre le moustique tigre** en intégrant les propositions de l'Etat.
	Recommande d'intégrer aux orientations des mesures susceptibles d'améliorer le recours aux transports en commun, au covoiturage ou à l'autopartage, en particulier à proximité des grands secteurs d'aménagement prévus par le PLU.	L'accès aux transports en commun est amélioré par la volonté de créer un maillage piéton (Emplacement réservé, OAP) qui permettra un rapprochement des arrêts. Des mesures sont déjà prises adaptées à l'échelle de Luzinay.
	Recommande de compléter le dossier avec un bilan carbone du PLU.	La réalisation d'un bilan des émissions de GES d'un PLU (le Bilan Carbone ® étant une méthodologie d'établissement du bilan GES) n'est pas réalisable en l'état des éléments disponibles lors de l'élaboration du PLU. La pertinence d'un bilan Carbone ne peut être obtenue à l'échelle d'une commune comme Luzinay.
	Recommande de justifier les choix retenus au moyen d'une présentation des solutions de substitution raisonnables étudiées, intégrant une comparaison des incidences sur l'environnement et la santé humaine, ou de l'arbre des décisions ayant conduit, notamment au regard des critères environnementaux, au choix retenu.	Les hypothèses de développement seront reprises dans le PLU. Cependant, le PLU est établi en tenant compte de l'enveloppe urbaine existante et d'un espace préférentiel de développement, cadré par le SCOT. Le potentiel de développement est donc cadré au tissu urbain existant.
	Recommande sur la base d'une analyse actualisée de la consommation d'espaces passée et de la définition des ENAF qui pourraient être consommés dans le cadre du projet de PLU, de réajuster les objectifs de consommation foncière et de production de logements,	À la suite du 1er arrêt du PLU, la consommation d'ENAF a été précisée dans le rapport de présentation, tome 1a-Diagnostic territorial, page 66. Deux périodes ont été distinguées : - 2011-2017 : 2017 étant la date d'approbation du PLU actuellement en vigueur ; - et 2017-2023 : de l'approbation du PLU précédent à l'arrêt du projet de PLU
	Recommande d'adapter le projet de PLU au regard de la ressource en eau du territoire et des zones exposées aux nuisances (bruit, pollution) ;	Plusieurs dispositions allant dans le sens des économies d'eau potable ont été prises : la maitrise du développement urbain et de la croissance démographique premièrement, mais aussi certaines dispositions réglementaires. Les enjeux relatifs à la qualité de l'air et au bruit sont respectivement modérés et faibles sur la commune. Les dispositions du PLU contribuent à ne pas aggraver les niveaux de pollutions, en lien avec l'organisation de mobilités plus sobres en émissions de polluants, mais aussi en imposant un recul par rapport aux principales

		voiries (sources d'émission pour le transport) et en développant la végétation. La même évolution devrait être constatée pour le bruit.
	Recommande de compléter le règlement et les orientations de l'OAP du Silo de manière à prendre en compte les sensibilités écologiques du secteur ;	⇨ **Le projet de l'OAP du Silo sera adapté** pour améliorer la prise en compte des enjeux liés aux bosquets, à la zone humide et aux liaisons avec le Béal du Maras. Cette prise en compte se traduira par le renforcement des continuités végétales, l'exigence de préserver le bosquet ou obligation de restitution.
	Recommande de compléter le règlement et l'OAP « Aménagement du tissu existant / parcelle Illins » de manière à améliorer la prise en compte du patrimoine local	⇨ **Des prescriptions sur l'aspect architectural du bâti existant seront ajoutées** à l'OAP / parcelle Illins (maintien/création d'un ordonnancement des fenêtres, respect du gabarit des ouvertures, ...)

REMARQUES ISSUES DE L'ENQUETE PUBLIQUE

AUTEUR	CONTENU	REPONSE / SUITE DONNEE
MME David	Interroge la commune sur la possibilité de réaliser leur projet sur la parcelle 1762 (Fourgeon)dans le cadre réglementaire du projet de PLU.	Le projet de PLU limite les possibilités de nouvelles constructions au sein de l'enveloppe urbaine existante, ceci pour l'ensemble des hameaux éloignés du centre. Il ne peut pas être donné une suite favorable à cette demande qui va également à l'encontre de l'avis de l'Etat, celui-ci demandant de limiter la constructibilité aux seules extensions et annexes des habitations existantes en secteur UCn.
MMe DRIENCOURT	Propriétaire des parcelles 811, 812 et 815, il demande que l'inconstructibilité de ses parcelles soit levée	Les parcelles représentent un total de 3,6hectares au sein d'un vaste espace agricole qui compose une coupure verte entre le bourg de Luzinay à l'est et le hameau d'Illins à l'ouest. L'urbanisation de ces terrains n'est pas envisageable au regard des objectifs de limitation de la consommation de foncier par l'étalement urbain, de non-extension de l'urbanisation et de préservation des coupures vertes.
MME BELART	Demande que la parcelle C1653 devienne constructible	La parcelle est en extension de l'urbanisation. Sa constructibilité est donc contraire aux objectifs de de limitation de la consommation de foncier par l'étalement urbain ainsi qu'aux orientations de l'Etat et du SCOT, au regard du potentiel de construction encore disponible dans l'enveloppe urbaine (cohérent avec les objectifs de croissance et d'évolution démographique maitrisée)
M MOUSSET	Demande que la constructibilité de la parcelle 791 soit étendue par emprise sur la parcelle 793 (en rouge) afin de compenser cette perte de surface constructible. (Illins)	L'implantation d'une nouvelle construction conduirait à une extension du hameau d'Illins au-delà de l'enveloppe urbaine existante, en contradiction avec l'orientation n°1 du PADD (Stopper l'extension des hameaux afin de maintenir et de préserver les espaces naturels et agricoles). De plus cette parcelle est située dans l'emprise de la Servitude d'Utilité Publique correspondant à la canalisation souterraine de transport de matières dangereuses, il convient d'éviter de densifier les constructions afin de ne pas augmenter les populations exposées aux risques liés à cette canalisation.

M LAURENT	Demande que sur la parcelle A948 une bande de 35 mètres de large le long de la route d'Illins retrouve sa constructibilité	L'implantation d'une nouvelle construction conduirait à une extension du hameau d'Illins au-delà de l'enveloppe urbaine existante, en contradiction avec l'orientation n°1 du PADD (Stopper l'extension des hameaux afin de maintenir et de préserver les espaces naturels et agricoles).
M et MME POULET	Demande le classement en zone constructible de leur parcelle N 896 située au 61 chemin Piot à Illins	L'implantation d'une nouvelle construction conduirait à une extension du hameau d'Illins au-delà de l'enveloppe urbaine existante, en contradiction avec l'orientation n°1 du PADD (Stopper l'extension des hameaux afin de maintenir et de préserver les espaces naturels et agricoles).
M. BLEUZE	Demande que la parcelle OB 1742 qui était classée dans le PLU précédent constructible soit classée en espace boisé.	Cette parcelle est déjà classée en zone naturelle.
M. BUGNON	Demande que la parcelle B1465 soit classée en zone constructible	Cette parcelle est en extension du village. L'urbanisation de ce terrain n'est donc pas envisageable dans la mesure où l'enveloppe urbaine existante offre un potentiel de construction cohérent avec les objectifs de croissance et d'évolution démographique maitrisée.
MME ET M PETROZZI	Demande que la parcelle 915 (759 sur le plan) soit constructible.	L'implantation d'une nouvelle construction sur cette parcelle reviendrait à une extension du hameau d'Illins au-delà de l'enveloppe urbaine existante, en contradiction avec l'orientation n°1 du PADD. De plus cette parcelle est située dans l'emprise de la Servitude d'Utilité Publique correspondant à la canalisation souterraine de transport de matières dangereuses, il convient d'éviter de densifier les constructions afin de ne pas augmenter les populations exposées aux risques liés à cette canalisation.
M VENET	Interroge la municipalité sur la possibilité de réaliser son projet : création de 3 logements dans un bâti existant (recensé au patrimoine local) + création d'un parking et d'une nouvelle maison	Etant situé en zone A, aucune nouvelle construction ne sera possible. L'aménagement de 3 logements dans la partie existante à usage d'habitation devra se faire en respectant les caractéristiques de ce bâti patrimonial et les prescriptions qui le concerne ainsi que l'ensemble des dispositions qui s'appliquent dans la zone A.
M BUGNET	Prend connaissance du projet d'OAP rue des Allobroges qui est sur sa propriété. Demande à être associé au projet de cette OAP.	La commune reprendra contact notamment pour faire le point sur la carte des aléas.
M COCHARD	S'oppose à l'extension du cimetière prévue par l'ER 16 pour des raisons de proximité avec sa maison. En revanche, étant propriétaire des parcelles 592, 593, 594, il ne serait pas opposé à une cession de ces parcelles pour que l'extension se fasse uniquement de ce côté.	**Favorable** - La commune est d'accord pour **supprimer l'ER 16** et pour **maintenir uniquement l'ER 18** dont la surface parait suffisante, à ce jour, pour répondre au besoin d'extension.

M CHARLES (Maire)	Création d'un ER pour une voirie dans la ZA de la Noyerée	La création d'un nouvel emplacement réservé, à ce stade de la procédure de révision et après l'enquête publique, n'est pas souhaitable : il est finalement envisagé de prévoir son inscription dans le PLU intercommunal en cours d'élaboration.
M PARET et M CORTAT (société Objectif Pierre)	Prenne connaissance de l'évolution de l'OAP du silo(diminution du nombre de logements, non prise en compte de la servitudes)	L'OAP du Silo a été revue dans sa globalité par rapport au PLU précédent, en tenant compte notamment de l'évolution de la carte des aléas naturels et des risques d'inondation. La servitude de passage (sur la parcelle 1809) a bien été prise en compte.
M FAVIER DU NOYER	Vérifie la cohérence de son projet avec le règlement du projet du PLU. Cette demande de cohérence porte sur plusieurs points : - Voie interne à l'OAP : il souhaiterait que le tracé de la voie indiquée sur les figures illustrant cette OAP soit un principe, mais que sa position exacte puisse fluctuer. - Réalisation par tranche : il souhaiterait que l'opération puisse être développée en 2 tranches, la première correspondant au terrain du silo. - Nombre de logements sociaux : il souhaiterait que le nombre de logements sociaux soit calculé en nombre et non pas en surface de plancher. - Stationnement : il souhaiterait que le stationnement réglementaire puisse se développer à l'extérieur.	- Le tracé de voirie indiqué dans le schéma de principe doit être respecté dans un rapport de compatibilité. - L'opération pourra être mise en œuvre par tranches successives, mais l'aménagement de la zone d'urbanisation future 1AU doit faire l'objet d'une seule opération d'ensemble (un permis d'aménager). - Il est bien indiqué à la page 13 de l'OAP que la zone 1AU devra comprendre « 20% de logements sociaux (10 logements) » ; - Les stationnements à produire en rapport avec l'opération (stationnement résidentiel, places visiteurs ...) devront être réalisés dans le périmètre de l'opération d'ensemble. L'espace public dans le centre ancien est trop contraint pour pouvoir absorber les besoins correspondant à 50 logements supplémentaires.
M CHARLES (Maire)	Demande l'interdiction des toits plats	Les dispositions générales inscrites dans le règlement écrit concernant les toitures paraissent finalement suffisantes.
Mme POPHILLAT	Affirme son opposition à un potentiel projet de construction de maisons d'habitation sur les parcelles 1155 et 1157	Le secteur est bien classé en zone agricole, la construction de nouvelles habitations y sera interdite
Mme GAYET	Contestation de la réalité d'un espace « élément de paysage protégé », parcelle 246, où il ne reste qu'un cerisier et demande la suppression de la trame sur sa parcelle	**Favorable** - La protection au titre du L.151-23 concerne des éléments paysagers qui ne sont pas nécessairement des arbres. Dans ce cas précis, il s'agit de maintenir et de conforter la présence d'un espace vert non imperméabilisé, qui s'étend sur plusieurs parcelles, formant un continuum, une respiration au cœur d'un îlot urbain largement bâti. Cependant, **l'emprise de la trame sera réduite, ajustée pour tenir compte de l'accès déjà autorisé**.

Mme CHAPUIS RACLET	Demande pour être informée de la procédure de mise en œuvre de l'OAP du Silo	L'urbanisation de la zone doit se faire dans le cadre d'une opération d'ensemble, avec phasage possible dans sa mise en œuvre.
M MEUNIER	Demande de régularisation d'une transaction de cession de terrain au profit de la commune.	Les démarches sont bien en cours
MME WIRO (société Villogia Auvergne-Rhône-Alpes)	Sollicite l'inscription dans les règles de la révision du PLU que les opérations de logements sociaux, particulièrement celles situées dans la zone centrale classée UAc, soient exemptées de la réalisation de parkings visiteurs.	**Favorable** - **L'obligation de création de places visiteurs est revue à la baisse** dans le règlement écrit pour tenir compte de cette observation, dans la mesure où l'opération prévue en zone Uac sera dédiée en grande partie au logement social de seniors.
M SANCHEZ	Demande que sa demande préalable de division parcellaire (parcelle B1334, 109 chemin de la Bâtie) soit étudiée (a fait l'objet d'un sursis à statuer)	La demande préalable de division parcellaire concernant cette parcelle a fait l'objet d'un sursis à statuer en date du 31 mai 2023. Le demandeur devra envoyer un courrier en mairie au plus tard dans les 2 mois suivant le 31 mai 2025, afin que sa demande d'autorisation puisse être instruite et fasse alors l'objet d'une décision définitive
M ET MME BRUNEAU	demande de pouvoir créer un éco-lieu sur la parcelle E372, impliquant la création de 4 logements et d'un atelier.	Ce bâtiment protégé pour sa valeur patrimoniale est également identifié pour un éventuel changement de destination vers le logement, dans la limite de 180m^2 de surface de plancher (référence C5). Un nouveau Permis de construire pourra donc être déposé. Il devra respecter les prescriptions réglementaires, notamment celles concernant le changement de destination (voir la pièce 4A3 –page 3 et pages 13 et 14 pour la référence C5) ou les modalités de gestion des eaux pluviales. Enfin, la CDPENAF devra être consultée.

CONTRIBUTIONS, REMARQUES ET INTERROGATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Theme ou pièce du dossier	REMARQUE	REPONSE / SUITE DONNEE
OAP Aménagement du tissu existant	Demande des précisions sur les secteurs tachetés de vert qui apparaissent sur certaines représentations graphiques.	Les secteurs tachetés de vert correspondent à des espaces végétalisés à préserver, qui participent à la trame verte dans les secteurs urbanisés de la commune (« nature en ville »).
OAP Illins	Indique qu'il lui semble que la démolition des bâtiments en vue de nouvelles constructions ne peut être envisagée que si la transformation des bâtiments existants est impossible ou d'un coût excessif. Indique que la création de logements sur ce ténement semble être en contradiction avec la disposition réglementaire qui interdit tout logement à une distance inférieure à 35m de part et d'autre de cette route.	⇨ La **possibilité de démolition des bâtiments existants est supprimée** dans l'OAP, en lien avec la remarque de l'Etat. -Les secteurs affectés par le bruit restent constructibles du point de vue de l'urbanisme (pas d'interdiction de construire). Les projets de construction situés dans ces secteurs devront respecter les prescriptions d'isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs (cf. arrêté du 30 mai 1996 et l'arrêté du 23 juillet 2013) Les règles de recul des constructions par rapport à la RD36, inscrites dans le règlement écrit du PLU, sont d'une autre nature : elles ne sont pas directement liées au classement sonore de la RD36, mais héritées des anciens POS-PLU, maintenues ou remaniées selon les zones pour conserver la cohérence de la forme urbaine le long de l'axe. Le site de l'OAP d'Illins étant dans le secteur UC, il n'y a pas de recul imposé par rapport à la RD36 (simplement un recul des constructions de 5 mètres minimum par rapport à toutes les voies publiques).
OAP des Rossignols	Le choix d'implantation des futures constructions en zone Bv2 peut être interrogé alors qu'une autre partie de la parcelle n'est soumise à aucun risque.	La zone d'implantation des constructions matérialisée dans l'OAP correspond à l'existant, dans la perspective d'une possible transformation des constructions présentes. La partie nord de la parcelle qui est non bâtie à ce jour, participe à la trame verte ou nature en ville, avec un cœur d'ilot végétalisé-non imperméabilisé. En cas de démolition du hangar voire de l'habitation, il parait important de maintenir la composition urbaine existant (bâti en front de rue, arrière paysagé pour un cœur d'îlot végétalisé) dans la mesure où les constructions nouvelles sont admises en secteur de risque Bv2 à condition de respecter certaines prescriptions permettant de protéger les biens et les personnes
OAP du silo	Emprise/périmètre différents entre la pièce OAP et le Plan de zonage	⇨ Le périmètre de l'OAP tel qu'il est défini sur le plan de zonage est correct. Pour une meilleure cohérence des pièces, **il sera repris dans la pièce OAP** où ne figure pour l'instant que la limite de la zone 1AU.
OAP Conception architecturale	Demande d'élargir ce thème à l'ensemble du territoire	Cette OAP thématique n'est pas dédiée à une zone mais s'applique à tout le territoire / tous les projets d'aménagement et de construction. L'enjeu de préservation d'éléments paysagers comme le front urbain constitué par l'alignement sur rue, et de cœurs d'ilots végétalisés vont aussi dans ce même sens.

Ressource en eau	Ne faudrait-il pas dans les secteurs où la défense incendie n'est pas assurée de manière satisfaisante, conditionner le développement de l'habitat à une amélioration des performances du réseau de distribution d'eau potable ?	Les secteurs concernés ne sont pas amenés à se développer (pas de constructions nouvelles projetées)
Cohérence des documents	Mettre en cohérence la règle limitant la taille des piscines (emprise au sol ou surface de bassin) Préciser le projet de halle en centre bourg Supprimer des OAP le plan « Vue d'ensemble » Demande de précisions sur la règlementation des « éléments de paysage à protéger » visibles sur le plan de zonage. Correction de l'intitulé de l'ER 18 Création d'un nouveau cimetière » dans le rapport de présentation Incohérence dans les numéros de parcelles des OAP indiqués dans la pièce OAP et sur le Règlement graphique	La notion d'emprise au sol étant mal adaptée aux piscines, c'est bien la notion de surface de bassin qui sera conservée dans le règlement écrit (40m^2 maxi) A ce jour, le projet est toujours en cours de réflexion. Il s'agit d'aménager dans l'espace public existant un espace couvert, de taille modeste, permettant d'abriter le marché hebdomadaire (3 à 4 forains) ou des animations locales Ce plan donne à voir l'ensemble des sites et des projets sur le centre bourg. Il permet de mettre en lien les sites. Pour éviter toute incompréhension, on pourra préciser que ce plan est illustratif et n'a pas de caractère opposable. Les éléments identifiés sur le plan de zonage par la trame verte sont protégés dans leurs caractéristiques au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. ⇨ **La mention de cet article est ajoutée à la légende pour plus de clarté** ⇨ **Cette mention de « création » est supprimée** dans le rapport de présentation car elle n'a plus lieu d'être. ⇨ **Les corrections sont faites dans la pièce OAP**
Changement de destination	Le changement de destination C3 me semble être en contradiction avec la disposition réglementaire qui interdit tout logement à une distance inférieure à 35m de part et d'autre de cette route.	S'agissant d'une construction existante, la règles des 35 mètres (25 mètres en réalité dans la zone A) ne s'applique pas.
ER7	S'interroge sur son intérêt, sa dimension (longueur)	L'ER a pour objet la création d'une voie en anticipation d'une poursuite à long terme du développement urbain dans ce secteur. Il a été pris en compte dans les projets contigus (implantation des maisons au nord). L'ER doit être maintenu pour permettre à la commune de maitriser ce foncier, par contre son emprise sera réduite pour ne pas déborder dans la zone agricole.
ER15	Mérite d'être plus justifié	Il a pour objet l'aménagement d'une voie ouverte, permettant d'accéder au stade et aux équipements depuis la rue de la Noyerée. La Commune souhaite conserver cet ER car l'espace existant plus au sud est un espace clos. L'accès desservant les locaux (poolhouse) est réservé aux usagers et son ouverture est limitée. La cohabitation avec une voie de circulation traversante n'est pas souhaitable pour des questions de sécurité.

Pollution	Il aurait été intéressant de savoir si cet environnement de foret et grandes cultures joue un rôle notable dans le stockage du carbone.	Le plan pluriannuel d'investissement pour la forêt communale pour en faire une forêt mosaïque d'avenir s'inscrit dans cet objectif.
Nuisances et pollutions	Ajouter la pollution des eaux de surface par les nutriments agricoles et urbains	⇨ **Un paragraphe sera ajouté au rapport de présentation** chapitre 6 pour rappeler la présence de ce risque.
Détermination du nombre de logements	Le projet affiche un objectif de production de logements compris entre 80 et 100 logements dans le PADD et 109 dans le projet Cette estimation du besoin en logement aurait pu être confortée en tenant compte du « point mort » et de la vacance de logements ?	La détermination du besoin en logements relève de la prise en compte du SCOT qui fixe des objectifs de production de logement variables selon les communes en fonction de leur rang dans l'armature urbaine et du secteur géographique auquel elles appartiennent. A ce titre, la commune doit produire moins de 5,5 logements par an pour 1000 habitants d'ici 2040, soit 13 logements par an en moyenne
Règlement écrit	S'interroge sur le frein opéré à la transition énergétique, pour des raisons esthétiques, en interdisant une implantation complexe de panneaux photovoltaïques en toiture (avec illustrations). Demande une flexibilité sur la règle qui détermine la pente des toits, afin d'autoriser une inclinaison optimale pour les panneaux photovoltaïques à savoir 30 à 35%	Le règlement vise à éviter les abus et favoriser le bon sens quand il n'y a pas de contrainte majeure. L'implantation des constructions sur un site en coteau ou en pied de coteau comme c'est le cas pour Luzinay, accentue aussi la sensibilité paysagère car ces installations sont très visibles dans le grand paysage, avec un enjeu de préservation paysagère des balmes qui est inscrit au SCOT ⇨ **Le règlement écrit est adapté, la possibilité d'une pente de 30% est ouverte dans le cas où des panneaux photovoltaïques sont prévus.**
Urbanisation des hameaux éloignés du centre bourg	Leur éloignement des services publics et la volonté communale de limiter la dépendance à la voiture, ne devraient-ils pas conduire à reconsidérer la possibilité de construire de nouvelles habitations, même au sein de l'enveloppe urbaine existante ?	Les possibilités de construire dans les hameaux sont très limitées et ne remettent pas en cause le potentiel dans le village.
Changement de destination	Ne devrait-il pas être inclus dans le nombre total de logements annoncés par le projet de PLU ? S'interroge sur la pertinence de certains changements de destination en zone A, lorsqu'ils sont isolés, éloignés d'autres bâtiments ou habitations.	Les modalités de calcul et de présentation des objectifs de production de logement sont définies par le Scot. Ce calcul ne tient pas compte des logements vacants ni des changements de destination au-delà d'un cap de 10% de la production. Les bâtiments proposés pour un changement de destination ont été vus par la Chambre d'Agriculture et la CDPENAF dans le cadre de la consultation des PPA. Il n'y a pas eu de remarque sur la compatibilité avec l'activité agricole. Ce sont des bâtiments isolés, certes, mais du coup, éloignés des bâtiments d'exploitation ce qui limite les risques de conflit d'usage. Il s'agit d'anciennes granges situées au sein d'ensembles bâtis qui ont perdu tout lien avec l'agriculture (les parties à usage d'habitation sont déjà occupées par des tiers non agriculteurs) et qui ne pourront plus revenir à un usage agricole. L'enjeu de la valorisation de ces bâtiments à caractère patrimonial a conduit à permettre

		leur changement de destination. A noter enfin, la CDPENAF examinera les projets de changement de destination au stade des autorisations d'urbanisme et pourra encore à ce stade, donner un avis défavorable si elle jugeait que la compatibilité avec l'activité agricole était en cause.
Classement espaces boisés classés	Il aurait été souhaitable que les raisons qui ont conduit au classement en EBC de certains boisements soient explicitées.	Les justifications sont déjà présentes dans le rapport de présentation.
Contribution à la qualité rédactionnelle du dossier (remarques de forme)	- Plan de zonage La symbolique d'identification des nuisances sonores des infrastructures routières a été oubliée dans la légende des plans. L'identification des noms des rues sur les plans serait une aide à la localisation des aménagements. - Règlement « Prescriptions patrimoniales » les éléments de la partie « présentation des bâtiments et sites » sont repérés par une référence composée de la lettre P suivi d'un numéro. Le numéro 26 n'existe pas (passe de 25 à 27) - Règlement écrit : P89 La restauration, les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, les cinémas sont autorisés sans aucune condition de stationnement. *Par soucis de cohérence avec les autres activités que peut recevoir cette zone, ne devrait-on pas imposer une condition de stationnement comme pour les salles d'art et de spectacle* ? Cocher la colonne « autorisée sous conditions » puisque des conditions sont fixées pour le stationnement pour les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, les salles d'art et de spectacles, les autres équipements recevant du public, les entrepôts et les bureaux. - PADD Différencier les zones où le développement urbain est contraint sur la carte p6	⇨ **La légende sera complétée** sur tous les plans composant le règlement graphique. -Les plans deviennent illisibles si l'on ajoute les noms de rue, trop d'informations qui se superposent. -En effet, il n'y a pas de numéro 26 ; cette numération est héritée du PLU en vigueur, mais il parait préférable de ne pas renuméroter tous les bâtiments repérés car les personnes concernées risquent d'être perdues - Les règles de stationnement pour les véhicules sont visibles p83 dans les règles communes à plusieurs zones. Seuls les logements ou les places d'hébergement (hôtelier ou social) sont concernés par des règles ou normes de stationnement, ainsi que les locaux d'activité. Les besoins en stationnement liés aux activités de commerce ou de service avec accueil de clientèle, compte tenu de leur rayonnement local (clientèle de proximité), seront limités et pourront être satisfaits par l'offre de stationnement existante sur le domaine public. ⇨ **Le tableau sera corrigé avant approbation** La carte en question illustre l'orientation 1 du PADD. Il n'y a pas de contrainte physique au développement, mais des choix ont été faits pour préserver les éléments paysagers, agricoles ou naturels dans lesquels s'insère l'urbanisation ces éléments sont représentés sur les cartes de l'orientation 3 page 12, et la carte de synthèse page 13.

AVIS ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

AVIS DU COMMISSAIRE	CONTENU	REPONSE / SUITE DONNEE
AVIS FAVORABLE	<u>Réserve 1 :</u> La longueur de l'emplacement réservé n°7 doit être réduite afin de ne pas déborder sur la zone agricole. <u>Recommandation 1 :</u> Introduire dans le règlement des pentes de toitures une flexibilité qui permette, lorsque les panneaux photovoltaïques sont prévus dans le projet de construction, d'avoir une pente qui maximise l'apport de l'énergie solaire (30 à 45°).	⇨ **La longueur de l'ER 7 est réduite afin de ne pas déborder dans la zone agricole.** Seule son emprise dans la zone urbaine est maintenue dans le PLU à approuver. ⇨ **Le règlement écrit est adapté (pente de toit de 30% autorisée si le projet comprend des PV)** pour favoriser la mise en place et la performance des panneaux photovoltaïques sur toiture.

Vienne Condrieu Agglomération

Accusé de réception en préfecture
038-200077014-20250610-25-94-DE
Date de télétransmission : 13/06/2025
Date de réception préfecture : 13/06/2025

DÉLIBERATION 25-94

CONSEIL COMMUNAUTAIRE
Séance du 10 juin 2025

Date de la convocation : 3 juin 2025
Nombre de conseillers en exercice : 51

Etaient Présents :

M. Thierry KOVACS, Président
M. Frédéric BELMONTE, M. Erwann BINET, M. Richard BONNEFOUX, M. Christophe BOUVIER, Mme Michèle CEDRIN, M. Pierre-Marie CHARLEMAGNE, M. Christophe CHARLES, M. Alain CLERC, M. Jean-Yves CURTAUD, M. Patrick CURTAUD, M. Martin DAUBREE, M. Marc DELEIGUE, Mme Annie DUTRON, Mme Martine FAÏTA, Mme Anny GELAS, M. Hubert GIRARD, Mme Annick GUICHARD, M. Nicolas HYVERNAT, M. Max KECHICHIAN, M. Fabien KRAEHN, M. Jean-Claude LUCIANO, M. Philippe MARION, M. Alain ORENGIA ; M. Daniel PARAIRE, M. Denis PEILLOT, Mme Hélène PERDRIELLE, Mme Claudine PERROT-BERTON, M. Christian PETREQUIN, Mme Brigitte PHAM-CUC, M. Jean-Paul PHILY, M. Isidore POLO, Mme Sophie PORNET, M. Jean PROENÇA, M. Bernard ROQUEPLAN, Mme Dominique ROUX, M. Lévon SAKOUNTS, M. Thierry SALLANDRE, Mme Maryline SILVESTRE, M. Didier TESTE, M. Luc THOMAS, Mme Béatrice TRANCHAND.

Ont donné pouvoir : M. Jacques BOYER à Mme Sophie PORNET, Mme Florence DAVID à M. Christian PETREQUIN, Mme Hilda DERMIDJIAN à Mme Michèle CEDRIN, Mme Catherine MARTIN à M. Christophe BOUVIER, Mme Virginie OSTOJIC à M. Thierry KOVACS.

Absents suppléés : M. Christian BOREL représenté par Mme Sandrine SILVESTRE, M. Christian JANIN représenté par Mme Nadège NIVON.

Absents : Mme Dalila BRAHMI, M. Guy MARTINET.

Secrétaire de séance : M. Denis PEILLOT.

OBJET : **AMENAGEMENT URBAIN – Urbanisme** : Institution du droit de préemption urbain : commune de Luzinay

Rapporteur : Luc THOMAS

NOTE DE SYNTHÈSE

Vienne Condrieu Agglomération exerce la compétence "Plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale". Cette compétence emporte automatiquement celle du Droit de Préemption Urbain (DPU), ces deux compétences étant indissociables.

C'est ainsi que le 11 janvier 2018, le conseil communautaire a instauré le droit de préemption urbain sur les zones urbaines (U) et sur les zones d'urbanisation future (zones AU) des PLU communaux du territoire de Vienne Condrieu Agglomération.

Suite à l'approbation ce jour du PLU révisé de la commune de Luzinay, il convient d'instaurer le DPU sur les zones U et AU du Plan Local d'Urbanisme et d'annexer la présente délibération au PLU communal.

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L210-1, L 211-1, L.213-3, L.211-2 et L.300-1, R.211-1, R151 -52/7° et suivants,

VU la délibération n°18-38 du conseil communautaire du 11 janvier 2018 instituant le droit de préemption urbain,

VU le courrier de la commune de Luzinay, en date 23 avril 2025, portant sur l'approbation du PLU de Luzinay,

VU l'avis du bureau communautaire du 20 mai 2025,

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

INSTITUE le droit de préemption urbain sur les zones urbaines (U) et sur les zones d'urbanisation future (zones AU) du PLU la commune de Luzinay.

AUTORISE le Président à notifier cette délibération aux organismes et services mentionnés à l'article R211-3 du Code de l'Urbanisme.

La présente délibération sera annexée au PLU et fera l'objet d'une mention dans deux journaux diffusés dans le département. Elle sera affichée à la mairie de Luzinay et au siège de Vienne Condrieu Agglomération pendant un mois. Le dossier s'y rapportant est tenu à la disposition du public (aux jours et heures habituels d'ouverture des bureaux) à la Direction de l'aménagement urbain, à l'Espace Saint-Germain, 30, avenue Général Leclerc, Immeuble Antarès, 38200 VIENNE.

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

Délibération publiée le 17/06/2025

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

Pour extrait certifié conforme
Pour le Président,
La 1ère Vice-Présidente,

Vienne Condrieu Agglomération (Isère)

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