

# DÉPARTEMENT DE L'ISÈRE

Commune de Luzinay

## PLAN LOCAL D'URBANISME

Révision générale

**Enquête publique**

**Tribunal administratif de Grenoble**

**Décision du 26 décembre 2024**

**E21000219/38**

## **CONCLUSIONS MOTIVÉES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

Patrick JANOLIN

## Table des matières

|        |  |                                    |
|--------|--|------------------------------------|
| 1.     | Introduction .....   | 1                                  |
| 1.1.   | Objet de l'enquête .....   | 1                                  |
| 1.2.   | Cadre juridique.....   | 1                                  |
| 1.3.   | Le porteur de projet et l'autorité organisatrice .....                     | 2                                  |
| 1.4.   | Les procédures antérieures.....  | 2                                  |
| 1.5.   | Concertation préalable .....   | 3                                  |
| 1.5.1. | Organisation et moyens mis en œuvre .....                                  | 3                                  |
| 1.5.2. | Bilan de la concertation .....   | 4                                  |
| 1.5.3. | Analyse du commissaire enquêteur. ....                                     | 4                                  |
| 1.6.   | Décision prise à l'issue de l'enquête.....                                 | 4                                  |
| 1.7.   | Les enjeux du projet.....  | 4                                  |
| 1.7.1. | Les principaux objectifs du projet .....                                   | 4                                  |
| 1.7.2. | Le contexte territorial .....  | 5                                  |
| 1.7.3. | Description synthétique du projet.....                                     | 5                                  |
| 1.8.   | Le déroulement de l'enquête.....   | 5                                  |
| 1.8.1. | Préparation de l'organisation de l'enquête.....                            | 5                                  |
| 1.8.2. | Initiatives du commissaire enquêteur :.....                                | <b>Erreur ! Signet non défini.</b> |
| 1.8.3. | Rappel des pièces du dossier d'enquête. ....                               | 6                                  |
| 1.8.4. | Les principales dispositions de l'arrêté d'organisation de l'enquête ..... | 9                                  |
| 1.8.5. | Modalités d'information du public .....                                    | 9                                  |
| 1.8.6. | Le déroulement de l'enquête .....  | 10                                 |
| 1.8.7. | L'ambiance de l'enquête .....  | 10                                 |
| 1.9.   | Les enseignements de l'enquête .....                                       | 10                                 |
| 1.9.1. | La participation du public.....  | 10                                 |
| 1.9.2. | Les apports de l'expression du public .....                                | 11                                 |
| 2.     | L'appréciation du projet.....  | 11                                 |
| 2.1.   | Spécificité de l'enquête.....  | 11                                 |
| 2.2.   | Présentation synthétique du dossier.....                                   | 11                                 |
| 2.2.1. | Qualité rédactionnelle du dossier. ....                                    | 11                                 |
| 2.2.2. | Les axes et objectifs du PADD.....   | 11                                 |
| 2.2.3. | Prospective et objectifs .....   | 13                                 |
| 2.2.4. | Le règlements écrit .....  | 15                                 |

|   |  |                                    |
|---|--|------------------------------------|
| 2.2.5.  | Le logement social .....   | 16                                 |
| 2.2.6.  | Les OAP sectorielles .....   | 16                                 |
| 2.2.7.  | La consommation foncière.....  | 17                                 |
| 2.2.8.  | Eau et assainissement .....  | 17                                 |
| 2.2.9.  | Déchets.....   | 19                                 |
| 2.2.10.   | Les risques .....  | 19                                 |
| 2.2.11.   | Les nuisances et pollution.....  | 20                                 |
| 2.2.12.   | Milieu naturel et biodiversité.....  | 21                                 |
| 2.2.13.   | Air, climat, énergie. ....   | 21                                 |
| 2.2.14.   | Le dérèglement climatique. ....  | 22                                 |
| 2.3.  | Thèmes et analyse des observations. ....   | 22                                 |
| 2.4.  | Réponses apportées aux observations de la MRAe, CDPENAF et des personnes<br>publiques associées et consultées..... | 23                                 |
| 2.4.1.  | MRAe.....  | <b>Erreur ! Signet non défini.</b> |
| 2.4.2.  | CDPENAF .....  | <b>Erreur ! Signet non défini.</b> |
| 2.4.3.  | DDT .....  | <b>Erreur ! Signet non défini.</b> |
| 2.4.4.  | SYMBORD.....   | <b>Erreur ! Signet non défini.</b> |
| 2.4.5.  | CCI Nord-Isère.....  | <b>Erreur ! Signet non défini.</b> |
| 2.4.6.  | Chambre d’Agriculture de l’Isère.....  | <b>Erreur ! Signet non défini.</b> |
| 2.4.7.  | RTE.....   | <b>Erreur ! Signet non défini.</b> |
| 2.4.8.  | Commune de CHAVANOZ .....  | <b>Erreur ! Signet non défini.</b> |
| 2.5.  | Réponses apportées aux observations du public .....  | 25                                 |
| 2.6.  | Observations apportées aux interrogations du commissaire enquêteur. ....   | 27                                 |
| Conclusion et avis du commissaire enquêteur ..... |  | 27                                 |
| 2.7.  | Les objectifs et enjeux du projet. ....  | 27                                 |
| 2.8.  | Le déroulement de l’enquête.....   | 28                                 |
| 2.9.  | Le dossier de l’enquête .....  | 28                                 |
| 2.10.   | La participation du public.....  | 28                                 |
| 2.11.   | L’analyse et l’appréciation du projet.....   | 28                                 |
| 2.11.1.   | Compatibilité avec les documents de niveau supérieur. ....   | 28                                 |
| 2.11.2.   | Les points forts .....   | 28                                 |
| 2.11.3.   | Les points faibles .....   | 30                                 |
| 2.12.   | Évaluation globale du projet.....  | 31                                 |

Avis ..... **Erreur ! Signet non défini.**

# 1. Introduction

## 1.1. Objet de l'enquête

L'enquête publique concerne le projet de révision générale du plan local d'urbanisme de la commune de Luzinay (Isère).

## 1.2. Cadre juridique

**Responsable de projet :** Monsieur Christophe CHARLES, maire de Luzinay.

**Autorité organisatrice de l'enquête :** Vienne Condrieu Agglomération, 30 avenue du Général Leclerc 38 200 Vienne

**Désignation du commissaire enquêteur :** Décision E 24000219/38 du tribunal administratif de Grenoble désignant Monsieur Patrick JANOLIN comme commissaire enquêteur et Monsieur Bernard PRUDHOMME comme commissaire enquêteur suppléant.

### Fondements juridiques du projet :

La révision du PLU de Luzinay est encadrée sur le plan juridique par des textes législatifs et réglementaires qui concernent la procédure d'enquête publique et ce type de projet.

### Textes régissant l'enquête publique :

- Code de l'environnement : articles L123-1 et suivants, et notamment l'article L123-2 relatif au champ d'application de l'enquête publique ; articles R123-1 et suivants, et notamment l'article R123-8 relatif au contenu du dossier d'enquête publique.

- Arrêté n° TEC 589/2024 du 17 mai 2024 de M. le président du Conseil d'agglomération de Vienne Condrieu Agglomération ordonnant et organisant l'ouverture de l'enquête publique.

### Textes régissant la révision du PLU :

#### a) code de l'environnement

- R.122-17-I et V : évaluation environnementale,
- L.123-9 et le titre I livre II chapitre III des parties législatives et réglementaires : organisation de l'enquête publique

#### b) Code de l'urbanisme

- Articles relatifs à la procédure de révision
  - L.153-31 à L. 153-33 et L.153-35
  - R.153-11 à R. 153-12 et R.104-11
- Articles relatifs à la prescription de la révision
  - L.153-11 et L.103-3 : prescription de la révision
  - L. 132-1 à L.132-2 et R.132-1 : déclenchement de la procédure du porter-à-connaissance.
  - L. 132-7 à L.132-9 et R.153-12 : notification aux PPA

- Articles relatifs à la phase d'étude, de concertation
  - L.153-33 ; articles L.153-12 à L. 153-13 ; article R.153-2 : débat sur la PADD
  - L. 132-2 à L. 132-7 : Phase de concertation avec la population.
  - L.132-7, L. 132-9 à L. 132-11 : association des PPA et des autres organismes consultés
  - L. 132-1 à L.132-2 et R.132-1 :
  - R.101- 11 relatif à l'évaluation environnementale
- Articles relatifs à l'arrêt du projet
  - L. 151-1 à L.151-48 ; R.151-1 à R.151-55 : finalisation du projet de révision
  - L.153-14 et R.153-3 : bilan de la concertation et arrêt du projet.
  - L.153-33, L.153-16 à L.153-18, R.153-4 à R.153-7 : notification aux PPA, PPC, et autres organismes
  - R.153-8 à R153-10 : finalisation du dossier mis à l'enquête.
  - L.153-19 à L.153-20 : arrêté de mise en enquête publique.
- Approbation du PLU
  - L153-21 à L.153-22.

### 1.3.Le porteur de projet et l'autorité organisatrice

Le porteur du projet comme l'autorité organisatrice est Vienne Condrieu Agglomération. Elle a été assistée dans la construction de son projet par le cabinet d'Urbanisme FOLIA, 94 rue Pierre Corneille 69003 LYON.

### 1.4.Les procédures antérieures

L'urbanisme de la commune de Luzinay a été régi par un POS jusqu'en 2011.

Pour donner suite à l'étude d'aménagement réalisée en 2010 sur la zone NAd « La plaine d'Illins », la commune a souhaité supprimer deux emplacements réservés. Cette décision a fait l'objet d'une modification simplifiée approuvée le 30 mars 2011.

Par délibération en date du 1er juillet 2013, le Conseil municipal de Luzinay a décidé de prescrire la révision du POS et l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme. Ce PLU approuvé par la commune de Luzinay le 31 mars 2017 est toujours applicable.

Le 1<sup>er</sup> janvier 2018 la communauté d'agglomération « Vienne Condrieu Agglomération » naissait par fusion de ViennAgglo (anciennement appelée Communauté d'agglomération du Pays Viennois) et de la communauté de communes de la Région de Condrieu. Les communautés d'agglomération ont parmi leurs compétences obligatoires celle de l'aménagement de l'espace communautaire, donc, des PLU des communes membres.

Par courrier en date du 06 octobre 2020, le maire de Luzinay sollicitait le Président de « Vienne Condrieu Agglomération » pour que soit engagée la révision générale du plan local d'urbanisme. Le 4 mai 2021, le conseil communautaire prescrivait la révision générale de la commune de Luzinay<sup>1</sup>. C'est le projet issu de cette décision qui fait l'objet de cette enquête publique.

---

<sup>1</sup> Voir annexe 1

Le 9 novembre 2021, le PADD était débattu au sein du Conseil Communautaire<sup>2</sup> et le 27 janvier 2022 au sein du Conseil municipal de Luzinay.

Le 12 décembre 2023, le Conseil communautaire tirait le bilan de la concertation et arrêta (pour la 1<sup>ère</sup> fois) le projet du PLU<sup>3</sup>.

À la suite des avis défavorables de l'État, du SCoT des Rives du Rhône, de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF), des observations de l'Institut National de l'Origine et de la qualité (INAO), du Syndicat Isérois des Rivières Rhône Aval (SIRA) et de GRT Gaz, des changements ont été apportés au dossier du PLU.

Le 24 septembre 2024, le Conseil communautaire tirait le bilan de la concertation et arrêta (pour la 2<sup>e</sup> fois) le projet du PLU<sup>4</sup>.

## 1.5. Concertation préalable

### 1.5.1. Organisation et moyens mis en œuvre

- Le projet de la révision générale a fait l'objet d'une communication et d'une concertation préalables :
- Une exposition a été organisée de juillet 2023 à mars 2024 dans la salle des Arcades (commune de Luzinay). Elle a connu une fréquentation d'une centaine de personnes environ.
- Deux réunions publiques ont été organisées :
  - La première, le 26 octobre 2022, portait <sup>2</sup> sur le PADD, le projet de règlement et le projet des OAP. Environ 70 personnes y ont participé.
  - Une revue de presse a été publiée le 28 octobre 2023 et mise en ligne sur le site internet de la commune
  - La seconde, le 4 juin 2024, présentait les modifications apportées par suite des avis des PPA après le premier arrêt. Une trentaine de personnes y ont assisté.
  - Les principaux thèmes abordés par le public lors de ces réunions : superficie minimale pour pouvoir construire, évolution de la zone agricole, patrimoine (identification et sauvegarde), densité et espaces verts, risques torrentiels, recalibrage des voiries dans certains secteurs et assainissement collectif.
- Un cahier de concertation a été tenu en mairie. Environ 80 requêtes d'administrés ont été répertoriées par courrier ou par mail adressés à la commune.
- 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 lundis après-midi ;
- Des mises à jour sur le projet de révision du PLU de Luzinay ont été incluses dans les bulletins municipaux de communication en avril 2021, juillet 2022, décembre 2022 et 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 ;

---

<sup>2</sup> Voir annexe 2

<sup>3</sup> Voir annexe 3

<sup>4</sup> Voir annexe 4

- Le projet de PADD et le compte-rendu des réunions publiques 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.

### 1.5.2. 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 de deux réunions publiques,
- La mairie de Luzinay a publié sur son site internet des mises à jour sur l'état d'avancement du plan local d'urbanisme (PLU).
- 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.

### 1.5.3. Analyse du commissaire enquêteur.

*J'estime que les moyens de concertation et d'information mis en œuvre ont permis d'informer les habitants et les acteurs du territoire, et ont garanti la transparence de la démarche d'élaboration du projet.*

## 1.6. Décision prise à l'issue de l'enquête.

À l'issue de l'enquête, Vienne Condrieu Agglomération devra prendre une délibération pour approuver le projet de PLU de la commune de Luzinay.

## 1.7. Les enjeux du projet.

### 1.7.1. Les principaux objectifs du projet

Les objectifs poursuivis par cette révision sont définis par la délibération d'arrêt du PLU en date du 12 décembre 2023 et repris par celle du 24 septembre 2024.

- 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 qui serait localisé à l'entrée ouest de Luzinay,
- La carte des aléas est mise à jour au regard de l'évolution réglementaire de la traduction des risques, pour trouver d'autres solutions pour les eaux pluviales. La révision du PLU permettra ensuite de prendre en compte les risques naturels et la nouvelle carte des aléas, pour redéfinir les limites des zones constructibles et inconstructibles. Le développement de certains secteurs sera questionné à la suite de la nouvelle carte. Le règlement écrit intégrera les nouvelles prescriptions adaptées.

- La commune souhaite affirmer plus fortement la maîtrise de l'urbanisation et de la densité bâtie selon les secteurs. Il s'agit donc de définir de nouvelles règles de construction, pour conserver le caractère rural du village et faire face à une densification non maîtrisée qui s'accélère. L'objectif est de contenir la densification au centre du village.
- Le dynamisme de la commune conduit à définir des emplacements réservés pour les projets d'aménagement d'avenir, impulsés par la municipalité.
- De plus, la révision vise à clarifier les règles du PU et à supprimer les points qui pourraient prêter à confusion. 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 projets 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 de permettre de nouvelles constructions dans la continuité du bourg. Ce développement doit être en liaison avec un projet de mise en place de l'assainissement collectif souhaité par la commune.

### 1.7.2. Le contexte territorial

Luzinay fait partie de Vienne Condrieu Agglomération et est comprise dans le périmètre du SCoT des Rives du Rhône. L'armature territoriale du SCoT cible la commune de Luzinay comme polarité « village ».

Cette polarité dans l'armature du SCoT joue un rôle structurant en termes démographique et résidentiel.

Sa position géographique la place dans l'aire d'influence économique, démographique et de services de 3 pôles majeurs que sont Lyon, Vienne et Saint-Quentin-Fallavier (Isle d'Abeau). Les fortes interactions avec le secteur de l'Est lyonnais sont déterminantes dans le développement de la commune.

Le principal enjeu pour la commune de Luzinay est de concilier le développement et la préservation de son cadre de vie attractif.

### 1.7.3. Description synthétique du projet

Le projet d'aménagement et de développement durable du territoire s'articule autour de trois grandes orientations.

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

## 1.8. Le déroulement de l'enquête

### 1.8.1. Préparation de l'organisation de l'enquête.

- Le lundi 30 décembre 2024, prise de contact téléphonique avec la mairie de Luzinay pour rencontrer Monsieur Christophe CHARLES, maire de la commune de Luzinay. Cette rencontre est fixée au lundi 6 janvier à 15 h 20 en mairie.

- Le lundi 30 décembre 2024, j'ai adressé un courriel à Madame Cécile GEOURJON du Service Planification de Vienne Condrieu Agglomération. Ce mail avait pour objet de l'informer que le début de l'enquête publique serait programmé au plus tôt dans la deuxième quinzaine de février et d'obtenir des précisions sur l'autorité organisatrice et décisionnelle de l'enquête publique.
- Le 3 janvier 2025, j'ai eu un échange téléphonique avec Madame Cécile GEOURJON sur la procédure à suivre (de la délibération de mise en révision jusqu'à l'arrêt du projet) et sur l'organisation de l'enquête (répartition de l'organisation entre la commune et la communauté de communes de Vienne Condrieu Agglomération).
- Le 6 janvier 2024, rencontre avec Monsieur le maire, Madame GEOURGEON Cécile et Madame Cloé DUCHAMP du service urbanisme de la mairie de Luzinay.
- Le 17 janvier, envoi de la note préparatoire à l'enquête publique <sup>5</sup>en version approuvée.
- Le 21 janvier 2025 envoi d'un mail à la mairie de Luzinay pour avoir la confirmation de la tenue d'une exposition sur la commune, mentionnée dans la délibération de mise en révision du PLU (Conseil communautaire du 4 mai 2021), mais absente du bilan de la concertation dans la délibération du Conseil communautaire du 24 septembre 2024 qui arrête le PLU.
- Le lundi 3 février 2025 réception par mail de la note de présentation de la révision du PLU. L'arrêté de mise en enquête publique mentionnant que le mémoire en réponse à l'avis de la MRAe sera joint au dossier d'enquête, j'en demande une copie à la communauté d'agglomération.

### 1.8.2. Rappel des pièces du dossier d'enquête.

0 : dans une pochette jaune sans titre (Procédure)

- Arrêté n°A25-02 de Vienne Condrieu Agglomération de mise en enquête publique du projet de révision générale du plan local d'urbanisme (2 feuilles A4 agrafées)
- Avis d'enquête publique : une feuille format A4
- Note de présentation de la révision du PLU de Luzinay : 23 pages recto verso paginées de 1 à 23
- Avis des personnes publiques associées : 13 feuilles agrafées imprimées recto verso
- Avis de la MRAe : 19 feuilles agrafées et paginées de 1 à 19.
- Demande d'avis de l'autorité environnementale sur le projet de révision du PLU de Luzinay ; note complémentaire d'octobre 2024. 15 pages agrafées et numérotées de 1 à 30
- Projet de mémoire en réponse à la MRAe. 10 feuilles imprimées recto verso numérotées de 1 à 20.
- Le registre d'enquête publique

Dans un classeur « dossier 1/2 - pièces 1 à 4 »

O : procédure : 17 feuilles agrafées non paginées

Dans un classeur intitulé : 1-Rapport de présentation

---

<sup>5</sup> Annexe n°5

- 1-a : Diagnostic territorial : document agrafé de 75 feuilles dont 71 sont imprimées en recto verso et paginées.
- 1-b : État initial de l'environnement - fonctionnement du territoire – Évaluation environnementale : document relié de 282 pages, dont 276 sont imprimées en recto verso et paginées.
- 1-c : Justifications des choix : document de 40 pages agrafées et imprimées en recto verso et paginées.
- 1-d : Résumé non technique : document de 28 pages dont 25 sont imprimées en recto verso et paginées.
- : Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) : document de 13 pages agrafées et numérotées de 1 à 13.
- Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) : document de 51 pages agrafées

Dans un classeur intitulé : 4- Règlement graphique et écrit

4a1 : règlement écrit : document relié de 146 pages reliées

4a2 : prescriptions patrimoniales : document agrafé de 46 pages.

4a3 : constructions pouvant faire l'objet d'un changement de destination : document agrafé de 26 pages

4b1 : plan de zonage nord – hors aléas - 1/5 000<sup>e</sup> : format A0

4b2 : plan de zonage sud - hors aléas - 1/5 000<sup>e</sup> : format A0

4b3 : plan de zonage du bourg - hors aléas - au 1/2 500<sup>e</sup> : format A0

4b4 : plan de zonage Illins - hors aléas - au 1/2 500<sup>e</sup> : format A1

4c1 : plan de zonage Nord – aléas naturels – au 1/5 000<sup>e</sup> : format A0

4c2 : plan de zonage sud - aléas naturels – au 1/5 000<sup>e</sup> : format A0

4c3 : plan de zonage village - aléas naturels - au 1/2 500<sup>e</sup> : format A1

4c4 : plan de zonage Illins - aléas naturels - au 1/2 500<sup>e</sup>

Classeur intitulé : 5-ANNEXES

5.1 : Servitudes d'utilité publique

- Carte des servitudes d'utilité publique : 1 plan format A0
- Liste récapitulative des servitudes d'utilité publique (sup) : document de 4 pages agrafées et imprimées recto verso
- Fiche de présentation des ouvrages de GRT gaz impactant le territoire. Document de 2 feuilles agrafées et non paginées.
- Une fiche « porter à connaissance » de Rte : 1 feuille A4 imprimée recto verso.
- Plan de Prévention des Risques Technologiques des bâtiments SPMR, TOTAL RAFFINAGE FRANCE Vilette de Vienne, TOTAL RAFFINAGE FRANCE Serpaize, ESSO et SDSP :
  - partie A : plan de zonage réglementaire : 1 plan format A4
  - partie B : règlement : document agrafé et paginé de 1 à 34
  - partie C :
    - partie C1 : cahier de recommandations : pages de 1 à 8
    - partie C2 : fiches conseils. Fiches numérotées de 1 à 10

## 5.2 : Annexes sanitaires

### 5.2.1: Eau potable :

- Notice eau potable : document de 17 pages imprimées et paginées.
- Réseau d'eau potable : un plan au format A0
- Aquifères : couloirs fluvio-glaciaires des vallées de Vienne. Document de 35 pages imprimées et numérotées de 66 à 94. Les 6 pages de plan ne sont pas numérotées.

### 5.2.2 : Assainissement des eaux usées et pluviales

- Notice assainissement : document de 16 pages numérotées de 1 à 15.
- Études de zonages d'assainissement 2011 sur 9 communes : phase 1- état initial commune de Luzinay. Document de 28 pages agrafées et numérotées de 1 à 28.
- Zonage 2011- phase 1 : réseaux existants et aptitude des sols à l'assainissement non collectif : plan au format A0
- Études de zonages d'assainissement 2011 sur 9 communes : phase 2- examen des différentes solutions : commune de Luzinay. Document de 33 pages agrafées et numérotées.
- Étude de zonages d'assainissement 2011 sur 9 communes : phase 3- zonage d'assainissement des eaux usées et pluviales commune de Luzinay : document de 27 pages numérotées de 1 à 27.
- Études de zonages d'assainissement 2011 sur 9 communes : phase 3- zonage d'assainissement des eaux usées et pluviales. Document de 33 pages numérotées de 1 à 27.
- Zonage 2011– phase 3. Plan d'assainissement des eaux usées : plan format A0
- Document de Vienne Agglo : zonage d'assainissement : commune de Luzinay. Notice modificative du zonage d'assainissement des eaux usées. Document agrafé et paginé de 1 à 16.
- Plan de zonage d'assainissement des eaux usées : août 2016. Format A0
- Zonage 2011- phase 3 : plan de zonage d'assainissement des eaux pluviales : plan format A0.

### 5.2.3 : Gestion des déchets. 15 pages paginées de 1 à 15.

- Rapport du service public de prévention et de gestion des déchets ménagers et assimilés – 2020 – document agrafé et numéroté de 1 à 44.
- Règlement du service public de collecte des déchets ménagers et assimilés en vigueur depuis le 27 juin 2018. Documents de 4 feuilles agrafées.

## 5.3 : documents informatifs sur les risques naturels

- Carte des aléas inondations, crues des torrents et ruisseaux torrentiels, ravinements et ruissellements sur versant, mouvements de terrain : plan au format A0 (4 juillet 2022).
- Carte des aléas Commune de Luzinay - Note de présentation : document de 92 pages numérotées de 1 à 92.
- Carte des aléas inondations, crues des torrents et ruisseaux torrentiels, ravinements et ruissellements sur versant, mouvements de terrain : plan au format A0 (19 mai 2022).
- Carte informative des phénomènes historiques : format A3

#### 5.4 : documents informatifs sur les risques naturels argiles

- Guide retrait gonflement des argiles : document composé de l'assemblage de 10 fiches agrafées.

#### 5.5: classement sonore des infrastructures

- Arrêté n° 38 2022 04 15 00007 pourtant révision du classement sonore des infrastructures de transports terrestres du département de l'Isère. Document composé de 4 feuilles agrafées et imprimées recto verso

#### 5.6: règlement des semis et plantations

- Réglementation des boisements – vue d'ensemble : plan format A0.
- Arrêté n° 96 3727 portant réglementation des semis et plantations d'essences forestières. Document de 11 pages non numérotées.

### 1.8.3. Les principales dispositions de l'arrêté d'organisation de l'enquête

- Dates : du 17 février 2025 à 9h jusqu'au jeudi 20 mars 2025 17h30.
- Durée : 32 jours
- Sièges de l'enquête : mairie de Luzinay, place de la mairie, 38200 Luzinay et au siège de Vienne Condrieu Agglomération, 30 avenue du Général Leclerc, 38217 Vienne.
- Lieu et horaires des permanences : les permanences se sont tenues à la mairie de Luzinay les :
  - Lundi 17 février 2025 de 14 à 17h30.
  - Jeudi 27 février 2025 de 8 à 12 heures.
  - Mardi 11 mars 2025 de 8 à 12 heures.
  - Jeudi 20 mars 2025 de 14 à 17h30.

### 1.8.4. Modalités d'information du public

L'avis d'enquête publique a été affiché au panneau d'information municipale de la mairie et mis sur le site internet de la mairie le 31 janvier 2025.

- La publicité obligatoire  
Elle est parue dans :

- le Dauphiné Libéré le 31 janvier et le 18 février 2025
- l'Essor le 31 janvier et le 21 février 2025

- Les mesures complémentaires de publicité :
  - affiche en mairie,
  - en différents lieux de la commune
  - sur le panneau d'affichage électronique de la commune,
  - sur le site Internet de la commune,
  - sur le site Panneau Pocket,
  - sur Facebook.

#### 1.8.5. Le déroulement de l'enquête

Toutes les permanences se sont tenues aux jours et horaires prévus.

#### 1.8.6. L'ambiance de l'enquête

- Aucun incident n'est venu perturber l'enquête.
- Aucune pétition ne m'est parvenue.

### 1.9. Les enseignements de l'enquête

#### 1.9.1. La participation du public.

##### *Bilan de l'expression du public*

Cette enquête a connu une bonne participation. 3 causes principales motivent la venue du public aux permanences :

- s'assurer de la compatibilité de leur projet immobilier avec le futur PLU, ce qui est plus le rôle du service instructeur des droits du sol que celui du commissaire enquêteur.
- demander des modifications du PLU (changement de zonage d'une zone inconstructible vers une zone qui l'est, contestation de l'emprise d'un emplacement réservé...).
- comprendre les différents symboles de la légende du règlement (zonage, risques naturels ...)

NB : Le registre d'enquête qui était déposé au siège de la communauté d'agglomération de Vienne Condrieu est resté vierge de toute contribution.

##### *Les apports de l'expression du public.*

##### *Bilan quantitatif de l'ensemble des observations recueillies*

La participation du public pendant la durée de l'enquête se répartit en :

- 17 avis directement portés sur le registre.
- 5 avis sont parvenus par courriel.
- 5 avis sont parvenus par courrier.
- 14 contributions orales ont été recueillies pendant les permanences

Remarques :

- Des contributions formulées sur le registre ont été parfois répétées et (ou) complétées par courriel ou par lettre.
- une contribution, celle de Monsieur JANIN Éric) est arrivée après la clôture de l'enquête. Une copie de cette contribution a été mise dans le dossier « annexes » du dossier.

### 1.9.2. Les apports de l'expression du public

Les différents points abordés sont les suivants : demande de changement de zonage, compatibilité d'un projet particulier avec celui du PLU, emplacements réservés, OAP du Silo, architecture et objet d'une seule contribution.

## 2. L'appréciation du projet

### 2.1. Spécificité de l'enquête.

À la demande de la commune de Luzinay, le Conseil communautaire de Vienne Condrieu Agglomération a engagé la révision du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune par la délibération numéro 21-83, en date du 4 mai 2021.

Le projet arrêté a été transmis pour avis aux personnes publiques associées. À la suite d'avis défavorables émis par les personnes publiques consultées, la collectivité a fait le choix de reprendre son projet et a procédé à un nouvel arrêt le 24 septembre 2024.

C'est ce projet modifié qui est l'objet de l'enquête publique.

### 2.2. Présentation synthétique du dossier.

#### 2.2.1. Qualité rédactionnelle du dossier.

En général, les documents du dossier sont bien structurés, illustrés quand cela est approprié et proportionnés à la mise en œuvre du PLU. Leur lecture a révélé certaines coquilles que j'ai signalées dans mon PV de synthèse et qui ont été prises en compte.

#### 2.2.2. Les axes et objectifs du PADD

Le projet politique du territoire se structure autour de trois orientations :

**Orientations :**  
**Orientation 1 :** un développement raisonné et équilibré

Cette orientation est déclinée en objectifs et en sous-objectifs

**Objectif : action sur l'habitat : organisation spatiale.**

**Sous-objectifs :**

- affirmer des objectifs de densité différente sur la zone urbaine du centre,
- organiser la densification et la mutation du centre-village,
- stopper l'extension hors du village,
- intégrer les risques naturels et technologiques dans l'organisation du territoire (carte des aléas, PPRt, passage de lignes haute tension).

**Objectifs fonciers et démographiques : maîtriser la construction de nouveaux logements et modérer la consommation d'espace**

**Sous-objectifs :**

- ralentir la croissance des dernières années,
- nouveaux objectifs,
- en formes urbaines.

**Objectif : équipements et services**

- objectifs généraux,
- conforter les équipements au regard de la croissance,
- répondre à des enjeux d'intérêt général.

**Objectif : activités économiques**

**Sous-objectifs :**

- centre-bourg,
- zones d'activités,
- zone agricole.

**Orientation 2 : des déplacements à organiser.**

**Objectifs :**

- proposer une nouvelle hiérarchie des voies,
- renforcer la place des modes actifs,
- prendre en compte les déplacements agricoles.

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

**Objectifs :**

- préserver les éléments caractéristiques du paysage communal qui participent à la qualité du cadre de vie
- garantir la pérennité des activités qui participent à la qualité du paysage
- inscrire les espaces naturels dans une optique de gestion respectueuse des paysages et des enjeux environnementaux
- Favoriser la qualité environnementale et architecturale des constructions et des aménagements.
- prendre en compte les risques naturels et technologiques.

**Analyse du commissaire enquêteur :**

*Les orientations du PADD sont bien adaptées à l'évolution souhaitée pour la commune qui veut conserver la qualité de son cadre naturel (paysages, zones d'intérêt écologique), préserver son patrimoine, dynamiser son centre-bourg et conforter l'activité agricole.*

**Analyse des orientations du PLU au regard des objectifs des documents supra-territoriaux avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte.** Dans l'ensemble, les orientations du PLU prennent en compte les objectifs de ces documents :

— Le PLU répond aux objectifs du Plan de mobilité (PDM) de Vienne Condrieu Agglomération grâce à un développement limitant les besoins en déplacements et en favorisant les modes actifs.

— Le PLU répond aux principaux objectifs du plan climat-air-énergie territorial (PCAET) de Vienne Condrieu Agglomération pour lesquels il dispose de leviers. Il ne traite toutefois pas suffisamment des enjeux liés aux ressources en eau.

- Le PLU répond favorablement aux orientations du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE). Il ne démontre toutefois pas l'adéquation entre le PADD (objectif population / activités économiques et rythme) et la disponibilité en eau potable.

- Le PLU répond favorablement aux orientations du Plan de Gestion du Risque Inondation (PGRI) Rhône Méditerranée et du plan local de l'Habitat (PLH) Vienne Condrieu agglomération.

Avec quelques manques cependant :

- Pour le SRADDET. La nécessité d'un développement en adéquation avec les capacités des ressources en eau n'est pas affirmée. L'ambition en matière de développement des énergies renouvelables n'est pas très marquée.

- Pour le SCoT. Il ne prend toutefois pas en compte les nuisances sonores liées aux infrastructures de transport dans les choix de développement et ne démontre pas l'adéquation du développement avec les capacités des ressources en eau potable. Les dispositions en faveur du stationnement ne visent pas l'économie du foncier.

### **Remarques du commissaire enquêteur.**

*Certaines insuffisances du PADD dans la prise en compte des objectifs des documents supra-territoriaux sont amoindries ou corrigées par le développement du PADD dans le projet ou le seront dans sa rédaction finale. Par exemple :*

- *La prise en compte des nuisances sonores liées aux infrastructures de transport se fait au travers de l'incitation aux déplacements actifs (création de trottoirs, de cheminements piétons visant à raccourcir les trajets quotidiens) et du recul d'implantation des habitations par rapport aux voiries.*
- *Dans son mémoire en réponse à la MRAe, Vienne Condrieu Agglomération s'engage à intégrer dans le PLU la mesure « encourager la mutualisation partielle ou totale des aires de stationnement ».*

*Le mémoire en réponse à l'avis de la MRAe apporte également des informations qui étoffent certaines orientations du PADD.*

### 2.2.3. Prospective et objectifs

#### *Développement démographique*

Rappel du PADD : « ralentir la croissance de ces dernières années », ce qui se traduit par un objectif de 80 à 100 logements à 12 ans et une population de 2500 habitants à terme pour une croissance de 0,7% par an.

« pour les formes urbaines »: 40% de formes intermédiaires/collectives et 60% de formes individuelles.

Le scénario retenu pour la temporalité du PLU est justifié par une caractérisation des disponibilités foncières effectuée à partir de l'enveloppe urbaine de 2022, ce qui a permis de déterminer le nombre de logements potentiellement constructibles.

Cette étude a répertorié une possibilité de créer 109 logements : 73 sans consommation foncière

au regard des ENAF (mutation de parcelles déjà bâties/transformation de bâtiments) et 36 en dents creuses avec une consommation foncière de 2,6 ha.

Sur les 109 logements, 76 % peuvent prendre une forme de logements intermédiaires/collectifs (ce fort pourcentage est lié à l'OAP du « Silo ») et 24 % s'inscrivent dans une forme individuelle pure.

La part de logements soumise à OAP est élevée, puisqu'elle représente 72 % de la production de logements prévue.

Rappel des prescriptions du SCoT :

- la commune est classée comme « village » dans le niveau de polarité du SCoT
- objectif maximal de construction fixé :
  - à 5,5 logements/an/1 000 habitants, soit pour la commune de Luzinay : 13 logements par an soit 156 logements à 12 ans, hors division de parcelles
- parmi les constructions nouvelles :
  - Une densité minimale de 20 logements/ha en moyenne
  - 10 % des nouvelles constructions ne doivent pas consommer de nouveau foncier

### **Analyse du commissaire enquêteur**

*La production de logements prévue par le projet de PLU (109) est inférieure aux prescriptions du SCoT (156), mais elle est cohérente avec l'objectif du PADD (80 à 100).*

*Cet objectif de production a été principalement fixé afin de ralentir le rythme d'accroissement de la population pour des raisons d'adéquation avec les possibilités des équipements publics, la limitation de l'étalement urbain...*

*Le nombre prévisionnel d'habitants à l'échéance du PLU a été calculé à partir du nombre de logements et du nombre de personnes par logement.*

*Il aurait toutefois été souhaitable, pour apprécier pleinement la cohérence entre la production de logements et l'accroissement de la population, de calculer le « point mort » qui permet d'évaluer le nombre de logements à produire, pour maintenir la population constante (en volume). Cette détermination me semble d'autant plus importante à connaître que la taille des ménages est élevée.*

*La production de logements issue du changement de destination de bâtiments n'a pas été prise en compte dans le nombre total de logements produits.*

### **Développement économique**

L'environnement économique de Luzinay repose sur les activités agricoles, les commerces et les services de proximité, la zone d'activité de Noyerée et les activités artisanales réparties sur l'ensemble du territoire et souvent composées d'une seule personne.

Les différents documents du projet de PLU prennent en compte le développement économique communal : le règlement graphique par des zones économiques dédiées, centrées autour du site industriel et de la zone d'activité, permet leur maintien. Il identifie et préserve d'une mutation les rez-de-chaussée commerciaux dans le centre-bourg et permet, dans les zones du centre d'accueillir des constructions de différentes fonctions (commerces, services ...) confortant le dynamisme du centre-bourg.

Le PLU assure la continuité des terres agricoles et évite les coupures dues à l'artificialisation des sols.

En préservant l'espace nécessaire au fonctionnement des exploitations agricoles et en assurant leur pérennité, le PLU permet le développement des circuits courts, de la vente directe à la ferme et d'autres promotions des produits locaux.

La zone artisanale de Noyerée n'a pas vocation à s'étendre, ce qui se ferait au préjudice de la zone agricole, mais sa destination économique est affirmée.

Le besoin de revitalisation économique du centre-bourg est pris en compte par :

- l'implantation de 6 OAP sectorielles pour le densifier,
- le confortement et le développement des transversalités piétonnes en lien avec la recomposition de l'espace public et l'installation de services,
- la volonté de renforcer la Trame Verte urbaine en l'intégrant dans l'architecture des OAP,

### **Analyse du commissaire enquêteur :**

*En résumé, l'analyse de la situation économique est complète et la volonté communale exprimée dans le PADD, comme les mesures réglementaires proposées, définissent un ensemble adapté et favorable au développement souhaité de l'économie du territoire communal.*

#### **2.2.4. Le règlement écrit**

Le règlement comporte deux volets : le premier définit les prescriptions liées au zonage, le deuxième les prescriptions patrimoniales au titre de l'article L159-19 du Code de l'urbanisme.

Le zonage

Le territoire de Luzinay est divisé en 10 zones urbaines, 1 zone à urbaniser, 4 zones agricoles et 3 zones naturelles.

Le découpage des zones urbaines ne s'appuie plus uniquement sur les typologies urbaines (centre ancien, zones pavillonnaires ...), mais sur un projet de développement et d'organisation du territoire répondant à l'objectif du PADD d'affirmer des densités différentes. Réglementairement, cet objectif est traduit par :

- Le rôle prépondérant, en matière d'espace préférentiel de développement et d'attractivité que doit avoir le centre-bourg dans le développement de la commune, est affirmé par le règlement de la zone UA.
- La zone d'urbanisation future 1AU, située dans la zone AU, viendra renforcer la centralité du centre-bourg après sa réalisation.
- La zone UE zone d'équipements scolaires, sportifs et culturels, accolée à la zone UA, conforte également la centralité.
- La zone UB répond à un enjeu de développement hiérarchisé en fonction de son éloignement de la centralité.
- La zone UC enserme l'urbanisation des hameaux ou des poches d'habitat pour contraindre son étendue à l'existant.
- Les espaces libres autour des zones d'urbanisation sont classés en A ou N afin de maintenir ces « coupures vertes ».
- La zone UX hérite de l'existant et n'a pas vocation à s'étendre. En effet, la préservation des terres agricoles et la prise en compte des enjeux environnementaux sont des priorités qui l'emportent sur son développement.

- Les zones A et N prennent en compte les secteurs communaux à forte sensibilité environnementale (Znieff, zones humides, corridors, etc.)
- La zone UI correspond au site du dépôt pétrolier et s'inscrit dans la spécificité de l'activité présente.

### **Analyse du commissaire enquêteur**

*Le zonage, comme les mesures réglementaires qui lui sont associées, forme globalement un ensemble cohérent et adapté au territoire de la commune et au développement de l'urbanisation voulu par la municipalité.*

*Je note cependant que les changements de destination proposés créent des logements dans des zones agricoles sans liaison avec l'activité de ces zones, ce qui peut apparaître contradictoire avec le règlement de la zone A.*

#### 2.2.5. Le logement social

Rappel des prescriptions du SCoT :

Le SCoT recommande la construction de 5 à 15 % de « logements locatifs abordables » (la définition donnée par le SCoT est rappelée à la page 15 du rapport).

Rappel du Programme Local de l'Habitat (PLH) de Vienne Condrieu Agglomération :

Il fixe un objectif de 56 constructions neuves en 6 ans, dont 8 logements locatifs sociaux familiaux (soit 14 % de la production).

La création de logements sociaux est exclusivement prévue sur la zone d'urbanisation future du Silo (OAP n°1). Le pourcentage de logements sociaux est fixé à 20 %. Il a été fait le choix de regrouper l'ensemble des logements sociaux à réaliser (ce qui est plus attractif pour un bailleur), et de les implanter sur cette zone à proximité des services et des commerces.

### **Remarque du commissaire enquêteur.**

*L'objectif et la volonté de développer le logement social sont clairement exprimés et la localisation est pertinente.*

#### 2.2.6. Les OAP

Le projet de PLU comporte 5 OAP, dont 2 orientations sectorielles. L'orientation d'aménagement n°1 concerne le secteur du Silo (zone 1AU) et l'orientation d'aménagement n°2 regroupe plusieurs sites de mutation urbaine.

Elles correspondent à des secteurs à projet sur lesquels, en fonction des problématiques de chacun, sont définis des principes de densité, de grandes orientations d'aménagement en matière de destination future, de qualité urbaine et environnementale, de déplacements et de programmation. L'urbanisation est régie par le règlement qui s'applique à leur zone d'implantation. Ces orientations sont programmées dans une échéance de réalisation qui s'étend de 3 à 10 ans.

Trois OAP thématiques ont également été élaborées : OAP3 « Conception architecturale

bioclimatique et gestion de la trame verte urbaine », OAP4 « Trame verte et bleue » et OAP5 « Gestion des eaux pluviales ».

**Analyse et remarque du commissaire enquêteur :**

*À l'exception de l'OAP d'Illins, toutes les OAP sectorielles sont situées en centre-bourg, ce qui permet de densifier cette centralité d'une façon notable, puisque, sur les 109 logements prévus, 83 seront situés dans cette centralité. Ces OAP organisent les mutations d'unités foncières en cohérence avec les ambitions affichées dans cette zone.*

**Remarque du commissaire enquêteur : l'OAP d'Illins**

*Cette OAP est prévue sur une unité foncière support de bâtiments dont les caractéristiques (matériaux, implantations ...) sont identiques à celles qui ont été retenues pour des changements de destination. Une des éventualités envisagées pour créer des logements est la démolition/reconstruction. Compte tenu de la qualité patrimoniale de ces bâtiments, la démolition de ceux-ci, en vue de la construction de nouveaux, ne peut être envisagée que si la transformation des bâtiments existants est impossible ou si elle s'avère d'un coût excessif.*

L'OAP thématique « trame verte et bleue » intègre la trame verte « les Balmes », les coupures vertes à protéger de l'urbanisation, les terres agricoles stratégiques, la ceinture agricole entre l'urbanisation et la Sévenne et la trame bleue de la Sévenne.

L'OAP thématique « conception architecturale bioclimatique et gestion de la trame urbaine » vise à penser l'implantation et l'organisation du bâtiment de manière à profiter de l'environnement existant et des bénéfices du climat, tout en se protégeant de ses excès.

L'OAP « Gestion des eaux pluviales » vise à intégrer le plus en amont possible le cycle de l'eau.

**Analyse du commissaire enquêteur :**

*Ces trois OAP forment un ensemble cohérent de prise en compte de l'environnement qui répond aux attentes de la commune et de ses habitants.*

### 2.2.7. La consommation foncière.

Rappel des préconisations du SCoT :

Une densité de 20 log/ha et 10 % des nouvelles constructions ne doivent pas consommer de nouveau foncier.

Le PLU prévoit un maximum de 6 ha (incluant les OAP, les dents creuses et les divisions parcellaires), contre près de 12 ha de terres consommées depuis 10 ans. Sur les 109 logements prévus, 36 consomment de nouveaux fonciers (2,6 ha), et 73 se font sans consommation foncière (mutation de parcelle déjà bâtie/transformation de bâtiment sur 3 ha).

### 2.2.8. Eau et assainissement

Eau potable :

L'alimentation en eau potable est de la compétence du syndicat intercommunal d'eau potable de Septième. Celui-ci dispose d'interconnexions avec le Syndicat Nord de Vienne et la commune de Valencin. Un bilan besoins-ressources réalisé en 2012 a conclu que la situation était satisfaisante,

tant en 2012 qu'à l'horizon 2035, en période moyenne de consommation comme en période de pointe.

**Remarques du commissaire enquêteur.**

*Si la ressource en eau potable est suffisante pour la consommation de la population communale présente et à venir, la défense incendie est localement considérée comme insuffisante (débit trop faible ou pression insuffisante) sur plusieurs hydrants. Au titre de son pouvoir de police spéciale, le maire doit s'assurer de l'existence et de la suffisance des ressources en eau pour la lutte contre l'incendie, au regard des risques à défendre et de la disponibilité des points d'eau destinés à cet usage.*

*Le PLU, ne devrait-il pas conditionner l'urbanisation des secteurs où la défense incendie est qualifiée d'insuffisante à son amélioration ?*

Eaux usées :

Interrogée, Vienne Condrieu Agglomération précise les éléments suivants :

a) pour l'assainissement collectif :

— La station d'épuration de Reventin-Vaugris a une capacité de traitement actuelle de 125 000 EH.

- la station reçoit en moyenne 48 % de la charge, portée à 70,8 % soit 88 500 EH si l'on regarde le centile 95.

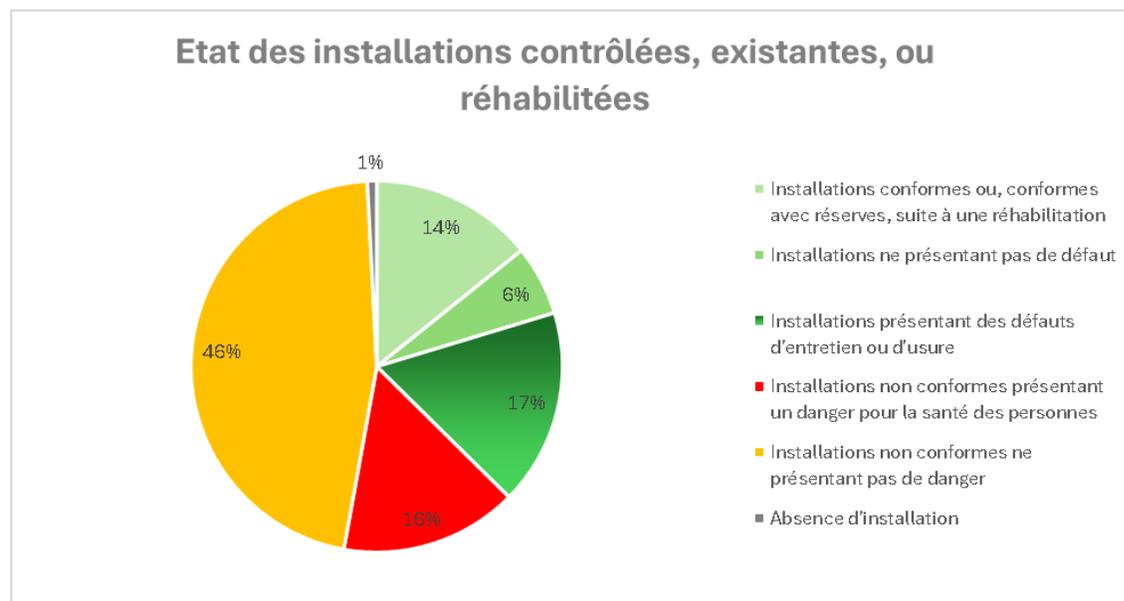
- le raccordement de la région Saint-Jeannaise à l'horizon 2026/2027 apportera au maximum 15 000 EH supplémentaires, soit 75 000 EH en moyenne.

- le projet d'urbanisation est donc compatible avec la capacité des installations d'assainissement.

b) pour l'assainissement individuel (SPANC)

Nombre d'abonnés déclarés par le délégataire au 31/12/23 : 863

Nombre d'installations d'ANC connues et contrôlées : 246



Globalement, le taux de conformité sur la commune de Luzinay est de 83.74 %, ce qui est très bon, comparé à la valeur moyenne nationale au 1er janvier 2023 de 63.7 %

### *Assainissement des eaux pluviales.*

Vienne Condrieu Agglomération exerce la compétence assainissement pluvial (canalisé). La compétence ruissellement est assurée par le Syndicat Rivières des 4 Vallées. Le réseau de collecte est relativement bien développé sur certains secteurs (notamment le centre-bourg). Ailleurs, il s'agit des fossés ou de petits tronçons isolés. Les exutoires de ces ouvrages sont des fossés ou cours d'eau superficiels. Il n'y a pas d'ouvrages d'infiltration sur le réseau public. En revanche, une rétention en dérivation sur le ruisseau du Maras est réalisée.

#### **Remarque du commissaire enquêteur.**

*Au sujet des masses d'eaux superficielles, le doc. 1b du rapport de présentation, page 26, §221 indique, au sujet de la qualité de l'eau, que « Les principaux facteurs de pression à l'origine de sa dégradation sont l'altération de la continuité écologique et de la morphologie du cours d'eau, la pollution par les nutriments agricoles et urbains ».*

*Il me semble que la pollution causée par les engrais agricoles, qui ne se limite pas à l'eau, n'a pas reçu l'attention nécessaire dans le plan local d'urbanisme.*

### 2.2.9. Déchets

La gestion des déchets est de la compétence de Vienne Condrieu Agglomération. Dans le cadre de l'élaboration du PLU, aucune problématique n'a été soulevée.

#### **Analyse du commissaire enquêteur.**

*L'analyse de la gestion des déchets dans le champ de compétence du PLU (précollecte) est complète. Les dispositions inscrites au PLU sont en mesure de contribuer efficacement à la gestion des déchets dans ses aspects tri et réduction.*

### 2.2.10. Les risques

Le territoire communal est exposé à des risques naturels et technologiques.

Les risques naturels :

- L'aléa de retrait-gonflement des argiles, les risques sismiques et de feux de forêt sont qualifiés de faibles, et le risque Radon de modéré.
- Une carte des aléas d'inondation et de mouvements de terrain couvrant l'ensemble du territoire communal fournit des informations permettant de prendre en considération les risques naturels dans le document d'urbanisme, conformément à la législation en vigueur.

Les risques technologiques :

- La commune est concernée par le passage de plusieurs canalisations de transport de matières dangereuses et des servitudes d'utilité publique (SUP) sont instituées dans les zones d'effet générées par les phénomènes dangereux susceptibles de se produire sur les canalisations.
- Deux ICPE sont répertoriées sur le territoire communal.

- La commune de Luzinay est concernée par le zonage du Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) de « Vilette de Vienne » au niveau des secteurs de Chasson et Mons, aux frontières communales de Vilette de Vienne et de Serpaize.

**Analyse du commissaire enquêteur.**

*Le rapport de présentation dans sa partie « état initial de l'environnement » et le règlement du projet de PLU prennent en compte les risques.*

*La traduction du risque en aléas communique une information facilement compréhensible des possibilités d'urbanisation d'un tènement au regard du (ou des) risque(s) qui l'impacte (nt).*

## 2.2.11. Les nuisances et pollution

### *Bruit et pollution de l'air*

Les enjeux relatifs à la qualité de l'air et au bruit sont respectivement qualifiés de modérés et de faibles sur la commune.

La commune est également touchée par des épisodes de pollution du fait de sa proximité avec la vallée du Rhône et les infrastructures autour de la métropole lyonnaise. À l'échelle communale, les 2 principales sources d'émission sont celles liées aux transports et les sources dites diffuses, comme le chauffage individuel des particuliers.

Lorsque la circulation automobile est à l'origine de ces nuisances, les dispositions du PLU (organisation des mobilités, recul par rapport aux principales voiries, végétalisation) devraient, nous dit-on, « contribuer à ne pas aggraver les niveaux de pollution ». La même évolution devrait être constatée pour le bruit ».

L'agriculture est aussi émettrice de gaz à effet de serre, que ce soit par l'utilisation des engrais azotés ou par la fermentation du système digestif des animaux, des litières des bâtiments d'élevage ou des zones de stockage des déjections.

### *Les pollens*

Quelques essences présentes sur la commune sont particulièrement allergisantes, comme l'ambroisie ou les graminées. La lutte contre cette pollution s'organise autour d'une information afin de lutter contre l'extension de l'ambroisie, et au titre de la réglementation, par l'interdiction de la plantation de haies monospécifiques.

### *Sites et sols pollués*

La Carte des Anciens Sites Industriels et Activités de Services (CASIAS) recense 5 anciennes activités susceptibles d'être à l'origine d'une pollution des sols. Un site pollué ou potentiellement pollué (site du groupe Total Raffinage France) est classé en zone UI. Il n'a aucune vocation d'habitat.

**Analyse du commissaire enquêteur.**

*Dans le cadre de ses possibilités de réglementation, le PLU prend des mesures adaptées.*

Les nuisances de la RD36 sont prises en compte par le règlement graphique. Une bande de 100 m de large de part et d'autre de la voie localise l'espace dans lequel ces nuisances sont ressenties, et le règlement écrit interdit la construction des logements dans une largeur de 35 m de part et d'autre de la route.

**Remarque du commissaire enquêteur.**

*Je remarque cependant que les changements de destination (C3) et l'OAP d'Illins sont proposés alors que les bâtiments sont implantés dans la zone où la création de logements est interdite.*

### 2.2.12. Milieu naturel et biodiversité.

La commune possède de nombreuses richesses naturelles reconnues (ZNIEFF, zones humides, pelouses sèches, corridors écologiques ...). Dans le PLU, ce patrimoine naturel remarquable ainsi que les écosystèmes qu'il abrite, sont inventoriés et caractérisés précisément. Les enjeux environnementaux sont pris en compte dans l'organisation du territoire proposée. Le règlement propose une OAP spécifique « trame verte et bleue », identifiée par un indice les zones renfermant des sites d'intérêt écologique fort et impose des espaces verts dans les futures opérations d'aménagement.

**Analyse du commissaire enquêteur.**

*Le PLU propose différentes mesures pour éviter toute incidence notable sur l'environnement.*

### 2.2.13. Air, climat, énergie.

En 2019, la commune de Luzinay a émis un total de 8,88 kteq de CO<sub>2</sub>. Ces émissions sont majoritairement liées aux secteurs du transport routier (37,4 %) et agricole (33,9 %). Viennent ensuite les secteurs résidentiels (20,5 %), industriels hors branche énergie (5,4 %) et tertiaire (2,2 %). Les émissions du secteur agricole proviennent pour la moitié des cultures, et plus particulièrement des engrais azotés minéraux et organiques (émissions de protoxyde d'azote, NO<sub>2</sub>). Les cheptels, ou élevages, sont quant à eux responsables de 35 % des émissions de GES du secteur.

La dégradation de la qualité de l'air, facteur d'accroissement des risques pour la santé, est accentuée par les changements climatiques. Une hausse des températures, de l'ensoleillement et des UV renforce la concentration d'ozone et de pollens. Les pics de pollution, liés aux particules fines au dioxyde d'azote, seraient également renforcés.

**Analyse du commissaire enquêteur**

*Le développement démographique programmé s'accompagnera mécaniquement d'une croissance du nombre de déplacements et de la consommation énergétique liée au logement.*

*En mobilisant les deux principaux leviers dont il dispose : l'amélioration de la performance énergétique du bâti (nouvelles constructions et rénovation du bâti ancien, développement des énergies renouvelables) et la réduction des déplacements automobiles (mixité fonctionnelle pour réduire les besoins en déplacements, développement des mobilités alternatives ...), le projet vise un fonctionnement plus économe en énergie et moins émetteur de gaz à effet de serre que celui induit par les pratiques actuelles.*

*La dégradation de la qualité de l'air liée aux changements climatiques est notamment prise*

*en compte par une OAP « conception architecturale bioclimatique et gestion de la trame verte urbaine » et par des dispositions réglementaires (limitation de l'imperméabilisation des sols, rétention des eaux pluviales sur la parcelle ...).*

#### 2.2.14. Le dérèglement climatique.

La comparaison des températures et des précipitations interannuelles fait ressortir une grande variabilité, ce qui complique l'anticipation. Pour les températures, les différents scénarios s'accordent sur une hausse des températures jusqu'en 2050, puis divergent (stabilité ou hausse des températures de 4°C) pour la seconde moitié du siècle. Pour les pluies, aucune tendance ne se dégage nettement, mais un renforcement de la variabilité intersaisonnière et de leur intensité est possible.

Le PLU examine les répercussions du réchauffement climatique sur la ressource en eau, la biodiversité, les risques naturels, la détérioration de la qualité de l'air, l'agriculture, la sylviculture et la santé.

#### **Analyse du commissaire enquêteur.**

*L'analyse des conséquences du changement climatique est complète et bien documentée. Celles-ci ont été prises en compte par l'intermédiaire de mesures envisagées pour atténuer leurs effets.*

### 2.3. Items et analyse des observations du public.

#### ➤ **Item n°1 : demande de changement de zonage**

9 contributions portent sur cet item.

8 contributions concernent un changement de zonage qui transférerait un terrain situé dans une zone agricole en terrain constructible.

Une contribution demande de classer une zone constructible du PLU précédent en zone boisée. Cette demande est motivée par la constatation que la végétation qui se développe sur cette zone diminue le ravinement. De ce fait, les coulées de boue lors des épisodes pluvieux ordinaires qui traversaient le lotissement situé en contrebas ont disparu.

#### ➤ **Item 2 : compatibilité d'un projet particulier avec le PLU.**

2 contributions sont classées dans cet item.

L'une concerne un changement de destination en vue de créer des logements. L'objet de la contribution est de s'assurer des possibilités de créer les aires de stationnement que ces logements impliquent et de construire une maison.

L'autre concerne la mise en cohérence d'un projet personnel d'un propriétaire avec l'OAP prévue sur le site du projet.

#### ➤ **Item 3 : emplacement réservé.**

2 contributions sont classées dans cet item.

La première, déposée par un riverain du cimetière, concerne son extension.

La seconde émane de la municipalité et vise le prolongement d'une voie en impasse de la zone artisanale de la Noyerée, jusqu'à sa jonction avec une voie existante.

➤ **Item 4 : OAP du « Silo »**

2 contributions sont classées dans cet item.

La première porte sur la différence entre un précédent projet et l'actuel. Il est reproché au nouveau projet une diminution du nombre de logements prévu sur une parcelle et la non-prise en compte d'un droit de passage qui permet de rendre l'urbanisation de cette parcelle indépendante du reste de l'OAP.

La deuxième consiste à évaluer la conformité d'un projet de développement urbain de l'OAP avec les principes de son aménagement tels qu'ils sont définis par le PLU.

➤ **Item 5 : architecture**

Cette contribution émane de la municipalité qui demande l'interdiction des toits plats dans le centre-bourg élargi et dans le secteur de la chapelle d'Illins.

➤ **Item 6 : faisant l'objet d'une seule contribution**

7 contributions sont classées dans cet item.

Elles portent sur des thèmes très divers : l'opposition à une éventuelle future urbanisation d'un terrain classé en zone A, la contestation de la réalité d'un espace « élément de paysage », une demande d'information sur la procédure de mise en œuvre de l'OAP du Silo, la régularisation d'une transaction de cession de terrain au profit de la commune, une demande d'exemption de la réalisation de parkings visiteurs pour les opérations de logements sociaux et une demande préalable de division parcellaire ayant fait l'objet d'un sursis à statuer.

## 2.4. Réponses apportées aux observations de la CDPENAF et des personnes publiques associées et consultées.

Remarques préalables :

- le mémoire en réponse à l'avis de la MRAe faisant partie du dossier d'enquête a été inséré dans mon rapport.
- les avis émis par le Syndicat Mixte des rives du Rhône, de la CDPENAF et de la chambre de commerce du Nord Isère sont favorables sans réserve ni observation.
- L'institut national de l'origine et de la qualité (INAO) n'émet pas d'avis formel, mais précise que, compte tenu de la prise en compte des remarques de son précédent avis et l'absence d'impact direct sur les SIQO (Signes Officiels de la Qualité et de l'Origine), il n'a pas d'objection à l'encontre du projet.

### 2.4.1. Avis de l'état

Rappel : avis favorable avec 3 réserves et des observations.

**Réponse de la commune :**

Toutes les réserves et observations ont été prises en considération et le projet du PLU sera modifié en conséquence.

La remarque sur l'étendue des boisements classés en EBC a été justifiée et les parcelles qui se sont boisées « naturellement » sous forme de taillis par abandon de l'activité agricole seront

reclassées en zone agricole pour leur permettre un retour à l'exploitation. Dans ce cas, l'EBC sera supprimé.

#### 2.4.2. Avis de département de l'Isère

Rappel : le département émet un avis favorable avec des observations

##### **Réponse de la commune :**

Toutes les observations ont été prises en considération et le projet de PLU sera modifié en conséquence.

##### **Remarque du commissaire enquêteur sur l'accès de l'OAP d'Illins.**

Je perçois plus la demande du département comme étant l'application d'une doctrine (pas d'accès direct d'une propriété privée à une route départementale) qu'une disposition spécifique visant à assurer la sécurité de tous les usagers de la route. La sortie actuelle des bâtiments débouche sur un trottoir de plusieurs mètres de large. La RD36 étant rectiligne, la visibilité, compte tenu de la limitation de vitesse, est largement suffisante. J'estime que l'argument de la sécurité des usagers de la route ne peut être invoqué pour imposer un autre accès.

De plus, je doute qu'une sortie sur la route d'Illins assure la même sécurité. Le mur en pisé (à conserver comme élément du patrimoine) en bordure de cette route dépourvue de trottoir limitera l'angle de vue en sortie. Son étroitesse ne facilitera pas son aménagement en vue d'une sortie sécurisée.

#### 2.4.3. Centre régional de la Propriété forestière Auvergne-Rhône-Alpes.

Rappel : avis favorable sous réserve

##### **Réponse de la commune :**

Toutes les réserves ont été prises en considération. Le projet du PLU sera modifié en conséquence.

#### 2.4.4. Syndicat Isérois des Rivières Rhône Aval (SIRRA)

Rappel : avis favorable avec des observations.

Réponses de la commune :

Assainissement pluvial : rappel qu'une OAP spécifique « gestion des eaux pluviales » a été ajoutée au PLU. Vienne Condrieu Agglomération est en cours de rédaction d'un schéma directeur des eaux pluviales.

Carte des aléas : la modification a été apportée après le premier avis.

OAP 1 et 2 : le changement de numérotation des OAP entre le premier projet de PLU et l'actuel a provoqué une demande de modification qui a été faite à la suite du premier avis.

Concernant le zonage le long de la Sévenne : rappel de la règle : le classement en zone A et N se fait suivant l'usage.

Terrains en bordure du Joux : Le Joux n'est pas concerné par une trame EBC, mais par une trame d'espace vert protégé qui permet les interventions sur le cours d'eau.

Capacité de la ressource en eau au regard de l'augmentation de la population : le rapport sera complété.

Ajout au règlement écrit permettant à ce syndicat d'effectuer des travaux dans le domaine de sa compétence : Ce paragraphe sera ajouté dans les règles communes/desserte par les réseaux.

## 2.5. Réponses apportées aux observations du public

Les réponses de la commune et les analyses du commissaire enquêteur sont dans le rapport d'enquête. Ce tableau n'en présente qu'un résumé succinct.

- **Item 1 : « demande de changement de zonage.**
  - Les 8 contributions concernant un changement de zonage qui rendrait constructible un terrain situé dans une zone agricole n'ont pas reçu d'avis favorable de la part de la municipalité.  
Elles ont été rejetées principalement pour des raisons de maîtrise de l'étalement urbain (non-extension des zones urbanisées et maintien des coupures vertes entre les hameaux).
  - La contribution demandant le classement d'une zone constructible au précédent PLU en zone boisée concerne un changement prévu dans projet de PLU.
  
- **Item 2 : compatibilité d'un projet particulier avec le PLU**

2 contributions sont classées dans cet item.

  - Pour la première : la demande de réaliser une nouvelle maison a été rejetée, car son implantation était envisagée dans une zone agricole. Le changement de destination et la création de places de stationnement conséquence de la création de logements ont reçu une réponse de principe favorable.
  - Pour la deuxième : la commune prendra contact avec le propriétaire du terrain pour étudier la cohérence de son projet avec l'OAP.
  
- **Item 3 : emplacement réservé.**

2 contributions sont classées dans cet item.

  - La municipalité a retenu la proposition du propriétaire des terrains sur lesquels l'extension du cimetière était prévue. En conséquence, l'extension se fera uniquement d'un côté.
  - La demande de suppression d'une voie en impasse de la zone artisanale de la Noyerée présentée par la municipalité a été jugée trop tardive pour être acceptée.
  
- **Item 4 : OAP du « Silo »**

Les deux contributions émanent de promoteurs. Les réponses apportées rappellent les principes d'aménagement de cette OAP notamment le respect du schéma de principe d'aménagement et la notion d'aménagement d'ensemble.
  
- **Item 5 : architecture**

Cet item concerne principalement les toits plats que la commune veut interdire dans le centre-bourg et le hameau d'Ilins.  
Les prescriptions du PLU sont suffisantes pour préserver les toits plats du centre-bourg (le

bâti est identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme).

Quant au hameau d'Illins, les projets situés dans le secteur de la chapelle d'Illins sont soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (périmètre du monument historique) qui veille à la qualité paysagère et la bonne intégration des projets dans leur environnement.

- **Remarque du commissaire enquêteur** : Les réponses communales apportés aux items 1, 2, 3, 4 et 5 sont justifiées par l'application du règlement et je les partage.

➤ **Item 6 : faisant l'objet d'une seule contribution**

7 contributions sont classées dans cet item

- Opposition à une éventuelle future urbanisation d'un terrain classé en zone A.
  - Réponse communale : le terrain est classé en zone agricole, la construction de nouvelles habitations y sera interdite comme c'est déjà le cas dans le PLU en vigueur.
- Contestation de la réalité d'un espace « élément de paysage »
  - Réponse communale : L'emprise de la trame sur cette parcelle sera ajustée (réduite) afin de tenir compte du plan de division et de la création d'un accès (délivrée en 2023), tout en veillant au maintien du continuum, en lien avec l'enjeu de trame verte urbaine et de préservation des cœurs d'îlots acté dans le PADD.
  - **Remarque du commissaire enquêteur** : il est regrettable que les éléments justifiant cette modification soient aussi tardivement pris en compte.
- Demande d'information sur la procédure de mise en œuvre de l'OAP du Silo
  - Réponse communale : l'ensemble du secteur doit faire l'objet d'un seul et même permis d'aménager, qui pourra ensuite être mis en œuvre en plusieurs phases.
- Régularisation d'une transaction de cession de terrain au profit de la commune
  - Réponse communale : les démarches sont en cours.
  - **Remarque du commissaire enquêteur** : Le contributeur demande surtout que les démarches aboutissent rapidement.
- Demande d'exemption de la réalisation de stationnement visiteurs pour les opérations de logements sociaux.
  - Réponse communale : L'obligation de création de places visiteurs sera revue à la baisse 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.
  - **Remarque du commissaire enquêteur** : cette demande résulte du constat après étude de l'impossibilité de créer le nombre réglementaire de places de stationnement. La zone d'implantation, qui entoure le centre-bourg, est celle des services de proximité. Sa localisation est donc pertinente et le stationnement manquant pourra se trouver dans les parkings environnants.
- Instruction d'une demande préalable de division parcellaire ayant fait l'objet d'un sursis à statuer.

- Réponse communale : Le demandeur devra envoyer un courrier en mairie au plus tard dans les 2 mois suivants le 31 mai 2025, afin que sa demande d'autorisation puisse être instruite et fasse alors l'objet d'une décision définitive.
- Changement de destination
  - Réponse communale : Le changement de destination vers le logement est autorisé. Le précédent projet a été rejeté, car il comportait plusieurs points non réglementaires.
  - **Remarque du commissaire enquêteur** : ce changement de destination présente l'intérêt de maintenir un lien avec l'agriculture, même si la pratique agricole envisagée diffère de celle habituellement pratiquée sur la commune. À ce titre, et compte tenu du rejet motivé du précédent projet, ce projet mérite d'être accompagné dans sa construction.

## 2.6.Observations sur les réponses de la commune aux interrogations du commissaire enquêteur.

Les réponses de la commune n'appellent pas de remarques à l'exception de celles concernant les emplacements réservés :

Emplacement réservé n°7 : **Si la nécessité avancée par la commune de cet emplacement réservé peut se comprendre, son prolongement sur la zone agricole comme la forme de son extrémité me semblent difficilement justifiables.**

Emplacement réservé n°15 : **l'emplacement réservé est défini comme une voie nouvelle accompagnée d'un cheminement mode doux permettant d'accéder au stade depuis la rue de la Noyerée. À la lecture du dossier d'enquête, son gabarit permettant une circulation automobile n'est pas justifié.**

Interrogée, Vienne Condrieu agglomération m'a fourni les informations suivantes : **La nouvelle caserne des pompiers réduira la possibilité de stationnement du secteur. Il est envisagé la création d'un nouveau parking sur un terrain communal dont l'accès sera cette voie nouvelle. Avec ces informations j'estime que cet emplacement réservé est justifié.**

## Conclusion et avis du commissaire enquêteur

### 2.7.Les objectifs et enjeux du projet.

- **Le projet de PLU prend en compte les enjeux et les spécificités de la commune. Il propose une structuration de l'espace communal de manière cohérente et durable et la construction d'une ville adaptée aux besoins de sa population.**

## 2.8. Le déroulement de l'enquête.

L'enquête s'est déroulée conformément à l'arrêté d'ouverture et sans incident pendant toute sa durée.

- Je considère que le public a été informé. Il a pu prendre connaissance du projet de révision du PLU et formuler des observations pendant la période d'enquête.

## 2.9. Le dossier de l'enquête

Le dossier d'enquête publique a été constitué conformément aux textes qui régissent ce type d'enquête.

Les observations faites sur la rédaction de ces documents portent sur quelques coquilles rédactionnelles.

- Je considère que les documents du dossier ont permis au public une bonne compréhension du projet. La seule lecture du résumé non technique du rapport environnemental permet d'acquérir une connaissance du projet de PLU sur laquelle le public peut baser son analyse et fonder son avis.

## 2.10. La participation du public.

Cette enquête a connu une bonne participation (27 contributions et 41 personnes reçues en permanence). Les contributions ont été presque toutes recueillies lors des permanences. Elles ont été parfois complétées ou précisées par des courriers ou des dépôts de documents.

Les personnes venues aux permanences sans laisser de contribution étaient demandeuses d'explications sur les différentes inscriptions et symboles du règlement graphique.

- Je considère que la participation du public à l'enquête a été satisfaisante.

## 2.11. Analyse et appréciation du projet.

### 2.11.1. Compatibilité avec les documents de rang supérieur.

*Certaines insuffisances du PADD dans la prise en compte des objectifs des documents supra-territoriaux sont amoindries ou corrigées par le développement du PADD dans le projet ou elles le seront dans sa rédaction finale par les précisions apportées dans le mémoire en réponse à l'avis de la MRAe.*

### 2.11.2. Les points forts

**Un aménagement territorial qui préserve la biodiversité.**

La préservation de la biodiversité se fait au travers de plusieurs axes :

- La définition de zone spécifique : le projet vise à définir des zones agricoles (zone A) et naturelles (zone N) pour protéger l'environnement et confirmer la vocation des zones concernées.

— La préservation des zones humides et des pelouses sèches : le PLU met en place des protections renforcées pour les zones humides, avec un zonage dédié et un règlement adapté.

- La protection des espaces de fortes sensibilités environnementales et paysagères : les grandes entités agronaturelles, les ZNIEFF de type 1 et les réservoirs de biodiversité sont situés intégralement en zone N ou A. La trame verte et bleue est prise en compte pour protéger les corridors écologiques de toute urbanisation.
- L'OAP thématique trame verte et bleue : cette orientation d'aménagement et de programmation vise une approche globale et fonctionnelle de l'aménagement, en intégrant la biodiversité et en créant un maillage d'espaces végétalisés au sein des zones urbanisées.

### Un aménagement territorial qui exploite, protège et valorise les entités paysagères de la commune.

La richesse et la diversité des paysages étant indispensables pour développer l'attractivité de la commune, le projet fait le choix de préserver et valoriser ces patrimoines dans toute leur diversité grâce à :

- la protection des espaces agricoles et de coupures vertes entre les hameaux,
- une palette de zones et de règlements associés croisant la diversité des tissus existants et les différents degrés d'évolution envisagés,
- un règlement dédié pour les éléments identifiés : haies, jardins, bosquets ...,
- des prescriptions spécifiques pour les ensembles remarquables afin de garder une cohérence dans leur évolution.

### Un plan de zonage avec une seule zone AU.

La zone 1AU est une grande dent creuse incluse dans la partie urbanisée du centre. Il n'y a donc pas d'extension de l'urbanisation.

### L'attractivité du centre-bourg accrue.

La centralité du centre-bourg est confortée et améliorée par :

- une densification de l'habitat : sur les 109 logements prévus, 83 sont dans le centre-bourg.
- la protection des commerces existants : le changement de destination des locaux existants affectés aux commerces ou aux activités de service vers une vocation d'habitat est interdit ; les constructions ou destinations nouvelles sont admises sous condition que les locaux situés en rez-de-chaussée soient affectés pour tout ou partie aux commerces, aux services ou à l'artisanat.
- une amélioration de la circulation piétonne : création de passages pour permettre un accès plus rapide aux zones commerciales, aménagements piétonniers (trottoirs)
- l'intégration d'espaces végétalisés dans les projets de renouvellement urbain.

### Des changements de destination pour créer des logements tout en conservant les caractéristiques des bâtiments existants.

Dans le cadre du PLU de Luzinay, 11 changements de destination pour la création de logements ont été identifiés. Ils permettent le maintien du bâti traditionnel et la création d'habitations sans consommation foncière.

À noter toutefois que le changement de destination C3 en vue de la création d'un logement en bordure de la RD 36 est une localisation qui souffre de nuisances.



## 2.12. Évaluation globale du projet

| Thème   | Performance du projet sur le thème |        |         |          |
|---|------------------------------------|--------|---------|----------|
|   | Négative                           | Neutre | Modérée | Positive |
| Assurer la cohérence et la justification du projet avec les perspectives démographiques et économiques sur lesquelles il se base. |                                    |        | X (1)   |          |
| Gérer les sols d'une façon économe et équilibrée.   |                                    |        |         | X        |
| Limiter la consommation des espaces naturels, naturels et agricoles et maîtriser l'étalement urbain.                              |                                    |        |         | X        |
| Limiter la consommation foncière.   |                                    |        |         | X        |
| Préserver la diversité des espèces et des habitats naturels.  |                                    |        |         | X        |
| Préserver ou remettre en bon état les continuités écologiques.  |                                    |        |         | X        |
| Préserver, restaurer réguler l'accès à la nature et aux espaces naturels.   |                                    | X (2)  |         |          |
| Préserver la biodiversité dont les écosystèmes aquatiques et les zones humides.   |                                    |        |         | X        |
| Ressource en eau potable.   |                                    | X (3)  |         |          |
| Améliorer la collecte des eaux usées et pluviales   |                                    |        | X (4)   |          |
| Mettre en valeur et préserver le paysage et le patrimoine.  |                                    |        |         | X        |
| Assurer la prise en compte des risques naturels.  |                                    |        |         | X        |
| Prévenir, supprimer ou limiter les nuisances.   |                                    |        | X (5)   |          |
| Collecter et trier les déchets.   |                                    |        |         | X        |
| Réduire les pollutions atmosphériques, économiser et utiliser rationnellement l'énergie.  |                                    |        | X (5)   |          |
| Prendre en compte et contribuer à la lutte contre les changements climatiques et s'adapter.                                       |                                    |        | X       |          |
| Conformité du PLU avec le SCoT  |                                    |        |         | X (6)    |

(1) : Il reste à démontrer que la création de logements sera suffisante pour répondre à la demande de logements, compte tenu de l'augmentation de la population et de l'arrivée de nouveaux résidents.

(2) : aucune disposition spécifique n'est prise dans le projet du PLU

(3) : la compétence « eau » est du ressort du Syndicat d'eau potable de Septème. Un bilan besoins-ressources réalisé en 2012 a conclu que la situation était satisfaisante, tant en 2012 qu'à l'horizon 2035, en période moyenne de consommation comme en période de pointe.

(4) : les collectes des eaux pluviales et usées ne sont pas de compétence communale. Toutefois, la création de logements en zone UBA est soumise à la réalisation de l'assainissement collectif. Pour les eaux pluviales, la commune dans sa réponse au SIRRA apporte l'information suivante : « le schéma directeur des eaux pluviales est en cours de révision sur les 30 communes de Vienne Condrieu Agglomération et établira de nouvelles règles. À ce stade, il est trop tôt pour les intégrer ».

(5) : le PLU prend des mesures pour limiter les effets de la pollution sur la santé. Toutefois, son

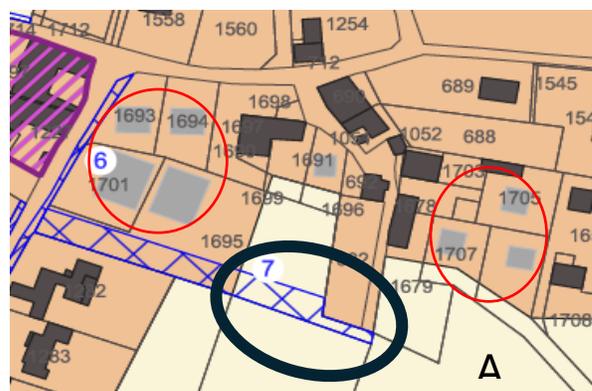
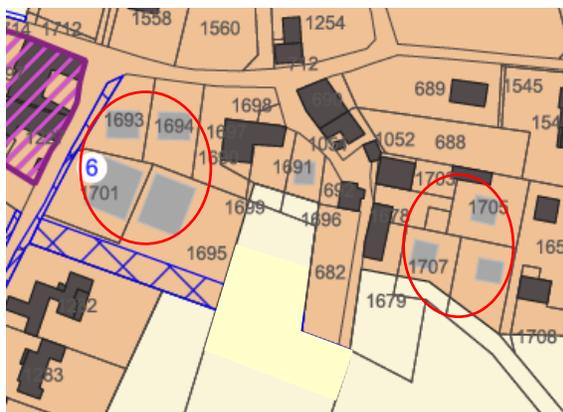
action dans l'origine de certaines pollutions, comme le trafic routier (usage habituel de la voiture résultant d'une offre de transport en commun faible, une urbanisation très dispersée, trajets domicile travail d'une grande partie de la population) ou de l'agriculture (culture intensive, élevage) reste limitée.

(6) : le mémoire en réponse de la communauté d'agglomération à l'avis de la MRAe apporte des compléments notables dans la prise en compte du SCoT.

Au vu du dossier, des avis rendus par les services et autorités consultés, après visites des lieux, analyse des observations du public émises durant l'enquête et des réponses apportées par le responsable de projet ainsi que de mon évaluation globale

**J'émet un avis favorable au projet de révision générale du PLU de Luzinay avec une réserve et une recommandation.**

**Réserve :** la longueur de l'emplacement réservé n°7 doit être réduite afin de ne pas déborder sur la zone agricole.



**Recommandation :** 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°).

Le 20 avril 2025  
Patrick JANOLIN